

# 补充协议

甲方：深圳市宝安区人民法院(以下简称“甲方”)

乙方：龙城城市运营服务集团有限公司(以下简称“乙方”)

甲、乙双方于2026年2月签订了《深圳市宝安区人民法院项目物业服务合同》，经双方友好协商，在主合同的基础上，就增加物业服务违约责任事宜达成如下协议条款，以兹双方共同遵守：

## 一、物业服务违约责任

1. 中标人工作人员违反管理规定受到有效投诉或由于中标人责任出现管理过错，除赔偿损失外，以5万元为基数扣罚当月物业管理服务费，共分为六档，分别是：

① **一般过错的行为**：扣罚比例为1%，即500元/次。如一般过错的行为重复性出现（同一事项在同一收费周期内出现2次及以上的），扣罚比例为2%，即1000元/次。包括以下情形：

1) 一般设备故障（如水龙头、冲水阀漏水，灯具不亮，电梯运行异常、无巡查记录、乱记、漏记等）响应时间超过1小时；

2) 员工送水、收发文件不及时、无员工资料、成员资料不齐全；

3) 卫生保洁不及时（响应时间超过30分钟）；

4) 不按要求逐月检测、登记消防灭火器材的；

5) 采购单位抽查时每发现一处卫生死角扣500元；每发现一处由中标方过失导致的物品配套不齐全（如卫生间内应该常备的纸巾、擦手纸、洗手液等物品）扣500元；每发现一处由中标方检查、维修、更换不及时导致的设施设备功能（包括消防设施设备）损坏扣500元（以上罚款均从当月物业管理费中扣除，以下罚款相同）；

6) 其他违反工作纪律的行为。

② **较大过错的行为**：扣罚比例为2%，即1000元/次。如较大过错的行为重复性出现（同一事项在同一收费周期内出现2次及以上的），扣罚比例为4%，即2000元/次。包括以下情形：

1) 中等设备故障（如水管爆漏、楼层停电）响应时间超过30分钟；

2) 员工缺、离岗无正当理由的；

3) 因设施设备功能（包括消防设施设备）损害维修、更换不及时造成采购方工作受影响的；

4) 工作岗位无人员值班的；

5) 未及时关闭水电等设备导致当月用电量严重超出正常范围的；

6) 其他较为严重违反工作纪律的行为。

③ **重大过错的行为**：扣罚比例为4%，即2000元/次。包括以下情形：

1) 处理紧急事务（如缠访、闹访）不听从采购方指挥的；

- 2) 设备抢修时采取措施不力,或不听从采购方指挥的;
- 3) 员工在物业范围内打架、斗殴的;
- 4) 其他严重违反工作纪律的行为。

④ **一般事故行为**: 扣罚比例幅度为3%-8%,即1500~4000元/次。包括以下情形:

1) 因管理不善造成采购方整体停水、停电超过4小时,影响采购方办公秩序的;

2) 单一水泵(含排污泵)、变频器、开关柜因维修、保养不善造成毁坏的;

3) 20%及以下消防灭火器材因保管、保养不善造成灭失、失效,无及时向采购方报告的;

4) 员工在物业内拾遗不报,将拾得物据为己有的。

⑤ **较大事故行为**: 扣罚比例幅度为8%-20%,即4000~10000元/次。包括以下情形:

1) 大型设备(如电梯等)因保养维修、不善造成停机超过4小时,影响采购方正常办公的;

2) 20%以上消防灭火器材因保管、保养不善造成灭失、失效,无及时向采购方报告的;

3) 员工在物业内有盗窃行为,数额2000元以下,情节轻微的;

4) 因管理不善,造成采购方公、私财物损失1万元以上、10万元以下的。

⑥ **重大事故行为**: 扣罚比例幅度为20%-50%,即10000~25000元/次。包括以下情形:

1) 大型设备(如电梯等)因维修、保养不善造成设备毁坏的;

2) 因管理不善,造成采购方公、私财物损失10万元以上的;

3) 员工在物业内寻衅滋事、打架斗殴,造成社会影响的;

4) 员工在物业内有盗窃行为,数额2000元以上,构成犯罪的;

5) 员工在物业内有构成犯罪的其他行为。

2. 中标人的日常运作与人员配置须严格按照招标需求标准执行。特别在用工上,若出现以下情形:

1) 因管理不善,造成物业内人员伤亡,负次要责任的;

2) 上岗人数没有达到约定人数;

3) 支付员工的工资低于深圳市最低工资标准;

4) 以各种形式克扣、瞒骗员工薪酬;

5) 不按深圳市政策规定为员工购买社会保险(清洁员工可购买商业险)、公积金;一经查实有以上情况之一者即作违约处理,采购方有权按每人/次扣减当月总合同价款5%作违约金。

服务



10723



3. 中标人在合同期内有责任维护好现有的设备和资产，在签订合同前对设备和资产进行帐物移交，在合同期满前应对所使用的资产设备进行盘点和清查，对设备和资产出现丢失和损坏情况的按有关规定进行协商处理。

因管理不善导致本区域财产被盗的、因中标人内部人员有违法行为导致采购方损失、因管理不善导致物业设施损坏的、因管理不善或操作不当原因造成责任事故的，中标人应承担赔偿和其他法律责任。

因中标人原因，造成不能完成管理目标或直接造成采购方经济损失的，中标人应承担赔偿责任。

## 二、其他约定

1. 本协议与主合同具有同等法律效力，为主合同的一部分，相关的权利、义务及日期与主合同规定一致。

2. 本协议一式叁份，甲方执壹份、乙方执壹份，政府采购招标中心执壹份(备案)，均具有同等法律效力。自双方签字盖章后生效。

甲方：深圳市宝安区人民法院

代表签字

日期： 年 月 日

乙方： 城市运营服务集团有限公司

代表签字

日期： 年 月 日