

水磨沟区小游园物业服务 (保洁、冬季清雪) 合同

甲方：乌鲁木齐市水磨沟区园林队
乙方：乌鲁木齐宏升千业物业服务有限公司

二〇二四年二月

水磨沟区小游园物业服务 (保洁、冬季清雪) 合同

甲方：乌鲁木齐市水磨沟区园林队

乙方：乌鲁木齐宏升千业物业服务有限公司

甲、乙双方根据招标文件和中标结果，本着平等、自愿、公平和诚信的原则，经友好协商，达成本服务协议。

一、合同的组成

1. 中标通知书；
2. 本合同及附件(附件明细：每月考核表)
3. 中标单位投标文件。

二、物业服务内容及范围

乙方为乌鲁木齐市水磨沟区园林队提供小游园物业服务，服务具体内容及范围以中标清单内的所有内容(小游园保洁、冬季清雪)。

三、合同价款：合同服务费用总金额为：1143451.025元/年，大写：壹佰壹拾肆万叁仟肆佰伍拾壹元贰分五厘。该合同价款为乙方完成本合同约定全部服务内容并经甲方书面验收合格所需支付的全部费用，含税，除该费用外，甲方无需支付任何其他费用。

四、本合同期限：2024年02月28日至2025年02月27日。

本项目服务期为三年，根据每年考核结果及合同条款约定，决定是否续签下一年度合同。

五、物业服务要求

1. 保洁要求

(1) 小游园硬化区域清扫保洁，必须按照乌鲁木齐市水磨沟区园林队的规定，做到两扫全保(上午清扫、下午清扫、全天保洁)，硬化路面

无污物，无暴露垃圾，保持干净整洁，清扫的尘土、沙石、垃圾按指定地点倾倒，清扫保洁率达到 98%以上。

(2) 保洁卫生合格，绿地内灯杆、护栏、路牌无乱贴、乱画、污垢等不洁现象，果皮箱定期擦洗，清扫，周围无散落垃圾。

(3) 垃圾的收取清运工作，要做到日产日清，不得拖延堆积，清运垃圾时地面要及时清扫干净，运输时不得抛洒遗漏。

(4) 保洁人员按时上、下班，不迟到、早退，工作时间不准脱岗，干私活和扎堆聊天。

2. 清雪要求

(1) 清雪时间：中标后第一场雪至服务期限内最后一场雪

(2) 完成时限：以雪为令，既扫既清，雪停既净。

(3) 清雪标准：清雪必须达到“露路面、无残雪冰包、台阶牙石根清、面净的标准”，按照甲方要求在指定地点堆放积雪。

(4) 清雪方式：人工、机械不限，可按实现要求完成清雪任务即可。无论何种方式清雪，不增加清雪费用。

六、考核内容及标准

1. 甲方全面监督、检查、考核、验收乙方物业每项服务内容，每项服务内容考核实行百分制，满分为 100 分，每月进行考核评分 1 次，考核结果双方确认签字，留档。

2. 甲方根据考核结果对乙方进行经济惩罚，保洁及清雪服务内容每月考核分值在 95 分以上（含 95 分）为合格，则付给当月全额物业服务费；月考核 95 分以下 80 分以上（含 80 分）依次每减少 1 分扣物业服务费 1000 元；月考核 80 分以下为不合格，将扣除当月全部物业服务费。

3. 每项服务内容考核中，其中一项服务内容年度（月考+季考）扣分

合计超过 40 分，将视为乙方不具备相应的服务能力，甲方有权终止《小游园物业服务合同》。考核细则如下：

（以下无正文）

保洁考核

序号	考核内容	扣分标准	考核扣分	备注
1	保洁人员未按规定时间开展日扫和巡回保洁的	每一项每次扣1分		
2	保洁人员未统一着工作服的	每次扣1分		
3	每班保洁人数不少于规定人数,保洁人员不足的	每缺一人扣1分		
4	保洁人员脱岗、坐岗聊天,将垃圾、灰尘、土、杂物等倒入绿化带、墙边、河沟、路边及果皮箱内的	每次扣1分		
5	每天在规定时间内完成保洁区域清扫,并将垃圾清运完毕,若在保洁区域范围内有暴露垃圾堆,垃圾撒漏未及时清理的	每次扣1分		
6	园区内固定基础设施、建筑物(景点)、健身器材、垃圾桶、宣传牌、指示牌等进行每天擦拭,若发现有污物的	每次扣1分		
7	绿化带内不得有白色垃圾、树叶、杂物、纸屑等,超过10平米的扣1分;有积存、暴露垃圾堆的	扣1分		
8	保洁人员应做好文明服务,解答游人问询,若因服务态度不好,导致投诉的	每次2分		
9	保洁人员应按时上下班,无故迟到、早退出现。	每次扣1分		
10	上岗期间捡拾游客财物不上交,占为己有的	每次扣2分		
11	游园内水面有漂浮垃圾等污物的	每次每项扣1分		
12	保洁工具按规定存放,不得随意乱丢乱放的	发现一次扣1分		
13	上班时间未使用礼貌用语接待来访游人,与游人发生争吵、冲突,引起投诉或造成不良影响的	每次扣3分		
14	工作期间发现保洁区域存在安全隐患,未及时上报的	每次扣3分		
15	无故损坏游园公共设施及物品的	每次扣5分		
	考核总扣分			

清雪考核表

序	考核	考核内容及标	计分标准
1	清冰雪工作指令落实情况	按照区清冰雪指挥部的工作指令，按时参加会议，按时限、标准展开作业。	1、未参加工作会议 1 次扣 1 分，连续 3 次及以上不参加会议的，扣 5 分。 2、指挥部下达清雪指令 30 分钟内，未按规定出动人员、车辆、设备到达作业点位的，或人员、机械、车辆数量不足的，扣 2 分。 3、督办无回复、无反馈的，整改不到位的每次扣 2 分；不及时上报作业点位、作业照片、作业数据的，每次扣 1 分。 4、因物业服务公司人员储备不足，无法轮换工作，人员疲惫作业，导致发生事故或其他恶劣影响的，视情节每次扣 5 分。
2	冰雪清理工作	1. 冰雪清扫工作实行以雪为令； 2. 冰雪清扫：清雪区域应达到露路面、无残雪、冰包、台阶牙石根清面净的标准； 3. 清雪时限：降雪停止后，按小雪 24 小时内、中雪 48 小时内、大雪 72 小时内完成清雪。	1、游园区域内擅自使用融雪剂，一经发现 1 次扣 20 分。 2、未做按时限完成任务的扣 5 分；检查区域清理不彻底的扣 3 分；交叉作业区域互相推诿不及时清理的，扣 2 分，造成恶劣影响的扣 5 分。 3、发现残雪带大于长 10 米、宽 0.3 米的，每侧扣 2 分；残片面积大于 2 平方米的，每片扣 1 分。 4、踏步台阶牙石不净的每处扣 1 分。 5、检查发现向车行道抛雪的，每次扣 2 分。 6、作业人员未穿着统一的制式清扫作业安全服，每人扣 0.5 分；因设未设置安全警示标示的扣 2 分。

七、物业服务人员要求

1. 人员配置：物业服务人员岗位配置须满足游园区域正常需求，根据工作量，工作性质等情况使保洁、清雪人员数达到物业考核工作要求。

2. 物业服务人员年龄在年满 18 岁至 50 岁以内，身体健康。

3. 物业服务人员工作时间内必须着工作标志服装，带齐各种劳动工具，挂牌上岗。

4. 乙方应与其相关工作人员建立正式的劳动关系，并为其购买社会保险及意外伤害等商业保险，在本合同履行期间，乙方的工作人员发生任何伤害事故等，均由乙方负责解决并承担相应法律责任和经济赔偿，与甲方无关。

八、其它要求及说明

1. 保洁、冬季清雪所需机械、工具、劳保用品及费用由乙方自行购买提供，甲方不承担相关费用。

2. 因工作安排需要应急突发等特殊情况，乙方应予以配合甲方工作，不得拒绝。

3. 乙方应每月上报当月工作计划和小结，甲方核准后实施。

4. 因乙方造成甲方名誉受损、市民投诉、政府问题通报的，累计产生三次以上，甲方有权终止本合同。

5. 如果乙方管理混乱，经甲方督促后未改进，且一年中有考核不合格，甲方有权终止签署下一年合同。

6. 乙方物业服务工作范围内与其它项目发生作业纠纷时，甲方负责协调处理。

7. 因人为破坏，硬化路面造成园林景观小品及附属设施、过路管、管径 $\Phi 63$ 以上主管线、主井阀门损坏的或由上级有关部门批准文件，经甲方现场核实、由甲方零星维修给予维修，其余的由乙方自行维修。

8. 承包物业服务期限内，乙方应合理组织、精心安排、保质保量完成物业服务任务（保洁、冬季清雪）。

9. 乙方应配备专职管理负责人，做好日常物业管理、记录工作，遇紧急情况 30 分钟内应到达现场并进行处理处置。

10. 物业服务期内，本合同服务项目内容（以移交清单量为准），如发生减少及毁损的，乙方应及时补齐或修复，并自行承担所需费用。合同期限届满时，乙方应保证本合同服务项目内容完好无损，未完成的，由乙方负责补齐或修复，对未补齐或修复的，甲方可自行或委托他人补齐或修复，费用由乙方承担。

11. 乙方必须重视人员、设施和消防安全，确保全年不发生安全生产责任事故。物业服务期间，如造成人员、设施及消防安全生产责任事故，由乙方承担一切责任。

12. 乙方应加强工作人员日常管理，遵纪守法、爱岗敬业，做到文明作业，工完场清。

13. 对数字城管或市民举报、反映日常物业管理中存在的问题，应限时处理、及时整改、按时回复，做到件件有落实，事事有回复。

14. 乙方物业服务合同期内有下列行为之一的，甲方将终止合同，并扣除当年相应的物业服务费用。

（1）每月进行综合考核，三个月考核结果不合格的，甲方有权解除物业服务合同，且扣除三个月物业服务经费 50%。

（2）乙方收到甲方支付的服务费，无故拖欠作业人员工资，导致作业人员集体索资越级上访的，甲方有权解除本合同，并扣除一年物业服务费的 10%作为违约金。

15. 如有以下情况，扣除物业服务费。

（1）在督查中发现物业服务不符合服务（保洁、冬季清雪）标准无故

不整改的，首次扣物业服务费 2000 元，对不重视督查工作，连续 2 次不按时整改的，扣除物业服务费 50000 元，甲、乙双方签字认可并存档。

(2) 在物业服务范围内以移交清单量为准应由乙方进行维修的及附属设施，乙方应在 24 小时内完成维修恢复，逾期未进行维修造成的损失，甲方按当年政府零星维修中标价扣除相关费用。

九、付款方式

1. 合同签订后，物业管理服务费用每 6 个月结算一次，费用依照甲方根据招标清单内容的实际工作量和中标单价计算，计算公式为：每项服务内容实际工作量×中标单价÷12=每个月服务费用，每项服务内容 6 个月费用相加及等于单次支付费用总额，清雪服务除冬季外不列入费用计算（冬季以当地天气情况，当年第一场冬雪开始计算）。

2. 甲方于每 6 个月服务期满后 30 日内按照每月考核结果和约定标准及 6 个月服务费用总额予以支付。

3. 全年服务费用支出不得超出全年中标服务费用总金额。

乙方账户信息：

账户名称：乌鲁木齐宏升千业物业服务有限公司

开户行：招商银行股份有限公司乌鲁木齐市友好北路支行

银行账号：991904978110902

4. 乙方每次收取物业服务费前，应按照实际收取金额向甲方开具等额合法发票，否则甲方有权拒绝付款或逾期付款，因此产生的相关责任由乙方自行承担，乙方不得以此为由拒绝提供物业服务。

十、物业服务管理质量验收

1. 物业服务公司进驻后甲方对物业服务公司小游园物业服务项目进行随机不定时的检查考核，对违规违纪问题要进行纠正和反馈，考核将同绩效挂钩，如因物业服务公司方原因不能满足甲方工作要求或给甲方造成严

严重后果的，甲方将视情况提出警告或按比例扣除物业费。

2. 物业服务公司出现重大业务过错，造成的损失则由物业公司自行承担；若造成严重后果，甲方将有权单方解除合同关系。

3. 物业服务公司每日必须安排不少于 2 名人员 24 小时值班，处理应急突发事件。

十一、合同的变更及违约责任

1. 在合同有效期内，经甲乙双方协商一致，可变更本合同。

2. 在合同有效期内，如因乙方原因，造成乙方不能完成甲方规定的物业服务目标或直接造成甲方经济损失或重大事故的，乙方应给予甲方相应补偿、承担责任并负责善后处理（产生安全生产事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准）。甲方有权终止合同。

3. 乙方违反本合同约定，未完成本合同约定的物业服务内容和物业服务标准的，乙方应向甲方承担相应的违约责任及经济赔偿；甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，或经整改后仍不符合甲方及合同要求的，甲方有权扣除物业管理费并解除本合同。

4. 甲方违反本合同约定，造成乙方损失的，甲方应给予乙方经济赔偿，双方不能就赔偿事项达成一致的，乙方有权解除本合同。甲方违反本合同的约定，使乙方未完成规定管理目标的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权解除本合同。

6. 甲方或乙方因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

7. 物业服务人员在工作期间，发生意外、工伤或患病等情况，由此发生的一切用工责任和劳动争议均由乙方承担。如因包括但不限于上述劳动争议、人身、财产损害等原因，导致甲方被提起劳动仲裁或诉讼的，因此产生的赔偿费、诉讼仲裁费、律师费等全部费用均由乙方承担，甲方不承

担任何责任。

8. 在合同履行过程中，如果乙方人员造成自身或他人人身伤害和财产损失，由乙方承担全部的赔偿责任，与甲方无关。

9. 乙方有确切证据证明属于以下情况的，可不承担违约责任：

(1) 由于甲方或物业使用人的自身责任导致乙方的服务无法达到合同要求的。

(2) 因天灾、地震等不可抗力之事及非甲方能够控制的其它事由，包括但不限于政府行为或政策法规变动等所导致的损害。

(3) 因抢险救灾所导致的损害之事，包括但不限于火灾、抗洪、暴风雪等救灾所导致的损害。

(4) 在本物业内发生治安或刑事案件包括但不限于暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾等事由所导致的损害，但因乙方故意或重大过失所导致，不在此限。

(5) 甲乙双方任何一方无法律依据或合同约定提前解除合同的，违约方应按年度物业服务费的 20% 支付对方违约金。

(6) 因乙方违反本合同约定导致合同提前解除的，乙方除应按照合同约定承担相应的违约责任及赔偿责任外，甲方有权不予支付当月的物业管理服务费，且有权要求乙方按照本合同总金额的 20% 支付违约金。

十二、保密条款

乙方应严格履行保密义务。对于所有与甲方有关的资料和信息，乙方均应作为秘密信息对待。除非经甲方事先书面许可，或因政府部门及法律法令的强制性要求而披露，乙方应当保证保守该秘密信息，并不得将该秘密信息以任何方式泄露予第三方，双方均承诺不将从对方取得的秘密信息披露或泄露给无关的人员。

十三、争议的解决方式

甲乙双方因合同履行发生其他争议时，双方应协商解决，协商不成可通过甲方所在地法院提起诉讼。

十四、通知送达

本合同载明的双方地址、电话、邮箱等联系方式，系双方的有效联系方式，如发生变更，应提前 3 日书面告知对方。否则一方按照本合同约定联系方式或双方工商登记备案的地址、邮箱等任一联系方式给另一方发出相关文书（包括诉讼、仲裁各阶段相关法律文书）的，邮政信函于投寄之日起第三日或退回之日即视为已送达；派人专程递送的，签收日视为送达；以邮箱、彩信、短信及其他方式发出的，发出之日即视为送达。

十五、附则

1. 本合同书一式陆份。甲方肆份，乙方贰份，具有同等法律效力。
2. 本合同书由双方法定代表人签署并加盖公章后生效。

（以下无正文）

(本页为签字盖章页，无正文)

甲方（公章）：乌鲁木齐市水磨沟区园林队
地 址：新疆乌鲁木齐市水磨沟区华光街 200 号
综合办公楼 8 楼

法定代表人（签字或盖章）：

委托代理人：

联 系 人：殷炜竣

电 话：18690883586

乙方（公章）：乌鲁木齐宏升千业物业服务有限公司
地 址：新疆乌鲁木齐市水磨沟区温泉东路 287 号维
斯特滑雪场旁圆展厅 3 楼 303 室

法定代表人（签字或盖章）：

委托代理人：

联 系 人：王浩

电 话：13899899310

签 订 日 期：2024 年 2 月 2 日



星圣源工程项目管理

成交通知书

星圣源中标字号 XSY-2024-Z-006

项 目 概 况	项目名称	水磨沟区小游园物业服务（保洁、冬季清雪）项目		
	项目编号	XSY-2024-Z-006		
	磋商时间	2024年01月29日16时00分		
	采购方式	竞争性磋商		
	采购人	乌鲁木齐市水磨沟区园林队		
	采购代理机构	新疆星圣源工程项目管理有限公司		
成 交 单 位	单位名称	乌鲁木齐宏升千业物业服务有限公司		
	联系人	王浩	联系电话	13139695131
	单位地址	新疆乌鲁木齐市水磨沟区温泉东路287号维斯特滑雪场旁圆展厅 3楼303室		
成 交 内 容	对小游园进行物业（保洁、冬季清雪）			
成 交 金 额	服务量：48886.32平方米 小写：硬化保洁：16.92元/平方米 清雪服务：6.47元/平方米 大写：硬化保洁：壹拾陆元玖角贰分整/平方米 清雪服务：陆元肆角柒分整/平方米			
服务期限	一招三年，合同一年一签。			
采购人：（盖章）	（盖章）			采购代理机构：（盖章）
法定代表人：（签字或盖章）	何滨			法定代表人：（签字或盖章）俞果
2024年01月30日				2024年01月30日