

乌鲁木齐市天山区人民法院物业服务合同

甲方（采购方）：乌鲁木齐市天山区人民法院

法定代表人：刘丽平

地址：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市天山区金银路 246 号

联系方式：18195950766

乙方（服务方）：新疆凯升特物业服务有限公司

法定代表人：常加升

地址：乌鲁木齐市米东区米东南路 950 号中建云鼎大观 1-13 号

联系方式：19999120777

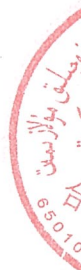
根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等相关法律法规，甲乙双方经友好协商，就甲方委托乙方提供物业服务事宜达成一致，签订本合同，以资共同遵守。

第一条 服务项目与范围

1.1 乙方负责甲方区域内及院落的保洁工作，确保环境整洁卫生。

1.2 承担院内、办公楼内的维修工作，包括但不限于水电暖维修、公用设施设备维护等。

1.3 负责院落内绿化的维护、修剪、种植、摆放等工作，保障绿化景观良好。



1.4 负责清理院落及门前人行道的冬季清雪工作，确保道路畅通。

1.5 会议的保障服务工作。

第二条 服务期限

2.1 本合同服务期限为 1 年，自 2025 年 5 月 1 日起至 2026 年 4 月 30 日止。

第三条 服务内容与质量要求

3.1 人员要求

3.1.1 保洁人员需满足 50 岁以下，初中以上学历，身体健康，无传染疾病，无违法犯罪记录，政治立场坚定，行动、交流无障碍，并能按甲方要求提供会务保障服务。乙方应在人员上岗前向甲方提供相关证明材料，确保人员符合要求。

3.1.2 乙方需提供至少 1 名持有低压电工证的维修及电工，负责办公楼区域内水电暖日常维修、配电室值班及运行、公用设施设备维修保养管理、消防设备检查，每日对所有项目巡检一次；配备 1 名电梯安全员，负责楼内电梯安全运行。相关人员证件应在合同签订后 30 日内向甲方备案。

3.1.3 绿化种植、维护时期绿化人员不少于 1 人，且具备相应绿化工作技能和经验。

3.1.4 所有人员需具备本岗位相应资格证书，管理人员、专业操作人员需按国家有关规定取得物业管理职业资格证书或者岗位证书。乙方应确保人员资质真实有效，并定期向甲方提供资质审核更新情况。

3.2 服务标准

3.2.1 保洁服务应达到以下标准：及时处理突发事件，如停电、跑冒滴漏等，上报值班领导并做好值班记录；保持室内外卫生清洁，走廊、楼梯、阳台地面清洁无卫生死角，公共区域物品摆放整齐，每日擦洗消防设施、暖气包等设施，公共区域窗户玻璃保持干净、明亮，每日拖地不少于两次，杂物随时清除；熟悉消毒方法，正确使用适宜浓度的消毒液，对卫生间、公共区域门把手、洗漱室等按时消毒；卫生间每日打扫不得少于4次，确保卫生间无异味。

3.2.2 维修服务要求所有维修工作10分钟内响应；出现大范围停电、跑水的，应在15分钟内送电或停止供水，避免造成损失。

3.2.3 绿化维护人员应按植被习性，春夏季施肥、浇水、防虫防病、修剪整形、清理枯枝落叶，秋冬季做好防冻措施；防治院落内绿化病虫害，如遇病虫害应及时向甲方提醒，及时清理绿化草坪中的落叶。

3.2.4 乙方应遵守劳动纪律，安排工作人员坚守岗位，严格按照规定时间上下班，不迟到、早退，节假日安排不少于1人的值班。上岗人员仪表整齐，统一规范着装，使用礼貌用语，耐心解释，语言文明，统一着装挂牌上岗，服装标志齐全。

3.2.5 冬季清雪工作应在降雪停止后立即内开始清理，主干道应在2小时内清理完毕，确保道路无积雪、无结冰，不影响正常通行；人行道、台阶等区域应在3小时内清理完成，应清除积冰保障行人安全。

3.3 资质与管理

3.3.1 乙方具有物业服务资质，确保其具备合法提供物业服务的能力。

3.3.2 乙方应严格按我国法律法规管理工作人员，保证工作人员合理的工作量和福利，承担因违反法律造成的损失。如因乙方人员管理问题导致甲方受到牵连或遭受损失，乙方应全额赔偿甲方损失，并承担相应法律责任。

第四条 双方权利与义务

4.1 甲方权利与义务

4.1.1 甲方有权对乙方的服务质量进行监督、检查和考核，对不符合要求的服务提出整改意见，乙方应按要求及时整改。

4.1.2 甲方有权要求乙方更换达不到甲方要求的工作人员，乙方应在 7 日内进行更换。如乙方未按时更换，每逾期一日，应按 300 元向甲方支付违约金。

4.1.3 甲方应按合同约定向乙方支付物业服务费用。

4.1.4 甲方应向乙方提供开展物业服务工作所需的必要资料和协助。

4.2 乙方权利与义务

4.2.1 乙方有权按合同约定向甲方收取物业服务费用。

4.2.2 乙方应按照本合同约定的服务项目、内容、标准和期限，为甲方提供优质、高效的物业服务。

4.2.3 乙方应根据有关法律、法规和本合同的约定条款，制定服务工作规章制度和工作措施，并报甲方备案。

4.2.4 乙方应提供日常清洁用耗材，确保服务工作正常开展。

4.2.5 乙方应加强对工作人员的培训和管理，确保工作人员熟知安全生产知识，不出现任何安全生产方面的问题。因安全生产造成人员伤亡、财产损失由乙方承担全部责任，如给甲方造成损失，乙方应负责赔偿。

4.2.6 乙方应爱护甲方的公用设施，因工作失误造成损坏的，由乙方负责赔偿或修复至原状。

第五条 物业服务费用及支付方式

5.1 本合同项下的物业服务费用总额为人民币 267360 元（大写：贰拾陆万柒仟叁佰陆拾元整）。

5.2 支付方式：甲方按月向乙方支付物业服务费用。乙方应在每个支付周期结束后 3 日内向甲方提交合法有效的发票及费用明细清单，甲方在收到发票及清单并审核无误后 15 个工作日内完成支付。具体支付时间应按照财政拨款时间为准，甲方在拨款后 3 个工作日内支付。

第六条 违约责任

6.1 若乙方未按本合同约定提供物业服务，或服务质量不符合本合同要求，甲方有权要求乙方限期整改；若乙方在限期内未完成整改，或经两次整改仍不符合要求的，甲方有权扣除相应的物业服务费用，每次扣除金额不超过当次应支付费用的 1%，并

有权单方解除本合同，乙方应向甲方支付合同总额 20% 的违约金，如违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应继续赔偿。

6.2 若乙方未按本合同约定及时更换达不到要求的工作人员，每逾期一日，应按 300 元向甲方支付违约金；逾期超过 20 日的，甲方有权单方解除本合同，乙方应向甲方支付合同总额 20% 的违约金，如违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应继续赔偿。

6.3 若乙方违反安全生产相关规定，导致出现安全生产事故，给甲方造成损失的，乙方应全额赔偿甲方损失，并承担相应法律责任，甲方有权单方解除本合同，乙方应向甲方支付合同总额 20% 的违约金，如违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应继续赔偿。

第七条 合同的变更与解除

7.1 经甲乙双方协商一致，可以书面形式变更或解除本合同。

7.2 因不可抗力导致本合同无法继续履行的，本合同自动解除，双方互不承担违约责任，但应及时通知对方并提供相关证明。

7.3 若乙方出现本合同第六条约定的严重违约情形，甲方有权单方解除本合同；若甲方未按本合同约定支付物业服务费用逾期超过 6 个月，经乙方催告后在 6 个月后仍未支付的，乙方有权单方解除本合同。

第八条 争议解决

8.1 本合同的签订、履行、解释及争议解决均适用中华人民共和国法律。

8.2 甲乙双方在履行本合同过程中发生的争议，应首先通过友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向乙方所在地人民法院提起诉讼。

第九条 其他条款

9.1 本合同自双方签字（或盖章）之日起生效。

9.2 本合同一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

9.3 本合同未尽事宜，可由双方另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。补充协议内容与本合同不一致的，以补充协议为准。

甲方（盖章）：乌鲁木齐市天山区人民法院
法定代表人或授权代表（签字）：
签订日期：2025年4月28日



乙方（盖章）：
法定代表人或授权代表（签字）：
签订日期：2025年4月28日

