

合同编号：

克拉玛依区教育系统物业管理服务 (中学) 合同

签订地点：克拉玛依区

签订时间：2025年 月 日

克拉玛依区教育系统物业管理服务 (一标段) 合同

甲方：克拉玛依市第七中学

乙方：新疆融汇市政工程有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》和相关法律法规的规定，经甲、乙双方共同协商，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将克拉玛依区教育系统物业管理服务(中学) 全权委托于乙方进行专业化物业管理服务，为明确甲、乙双方的责任、权利及义务，特签订本合同，具体内容如下：

一、服务项目及服务范围

1. 服务项目名称：克拉玛依区教育系统物业管理服务(中学) 合同

2. 服务地址：克拉玛依市第七中学

3. 物业类型：中学办公楼、教学楼物业服务

二、服务事项

乙方按合同约定为甲方提供物业管理服务。

三、合同期限

合同期限：2025 年 5 月 1 日至 2026 年 4 月 30 日止。

四、合同金额及支付方式

1. 合同最终价为：573036.00 元/年，（人民币大写：叁拾壹万柒仟陆佰柒拾伍元肆角叁分）。

2. 本合同物业管理服务费按季度结算，每季度 143259.00 元，人民币大写：壹拾肆万叁仟贰佰伍拾玖元整。甲方在每个结算季度结束后 10 个工作日内，向乙方支付上季度物业管理服务费用。

五、服务内容

(一) 保洁

1、室内保洁

负责校园大门内楼道、卫生间、会议室等公共区域的卫生清洁、垃圾清运及消毒杀菌等工作。

1) 负责校园公寓楼、教学楼过道、楼梯、厕所、水房、体育馆的清洁工作，确保达到保洁质量标准；

2) 负责学校开水房内的卫生保洁工作；

3) 负责学生男女浴室的保洁及消毒工作并达到消毒合格标准；

4) 维护责任区卫生，劝阻和制止不卫生，不文明的现象和行为。

2、室外保洁及打冰除雪

负责校园大门前后责任范围内公共区域的卫生清洁、垃圾清运、冬季打冰扫雪等工作。

3、清除校园内鼠、蚊、蝇、虫为重点的病媒生物防制活动，全面消防“四害”孳生。

(二) 秩序维护

1、学生在校期间及重要时间节点，门岗须保证 2 人在岗，监控岗须保证 1 人在岗。

2、门岗，男性不得低于 50%，平均年龄 50 岁以下，普通话标准，身体健康，有较强的责任心，无精神疾病、吸毒史、违法犯罪记录，持证上岗。

3、监控岗，性别不限，50 岁以下，普通话标准，身体健康，有较强的责任心，无精神疾病、吸毒史、违法犯罪记录，持证上岗。

4、夜间门岗人员每 2 小时进行一次安全巡逻，巡逻区域为校园大门内、外区域。

5、监控岗需熟悉监控系统操作，密切关心校园大门内外情况，发现安全隐患或突发事件及时报告校方负责人。

6、收发服务，负责接收各种外来报刊、杂志、印刷品等的登记和分发(有特殊需求的除外)、代收包裹等工作。

7、安保人员统一着装上岗，文明用语，保持良好的形象。服从管理，遵守劳动纪律，认真履行岗位职责。严禁脱岗、睡岗和酒后上岗。严禁在校园大门内抽烟，保持值班室和值班区域干净整洁。

8、按照规定时间，按时开、关校园大门。校园大门开启期间，对进入校园大门的人员进行安全检查、校园大门关闭期间，外来人员未经校方负责人现场确认，一律不得放入校园。

9、进入校园大门人员携带的包需全部过安检机，对来访人员进行人体安检。

10、所有非校方人员都必须登记身份证件，若有未带证件人员进入校园大门，需由校方负责人现场确认后方可放入。

11、人员、车辆出入登记记录清晰、准确、完整。

12、重点部位的外围定点守护与区域治安。

13、校园内消防设施的日常管理，教学楼里的紫外线消毒灯的定时开关。

14、校园内公共部位日常安全隐患检查、排出及上报，对校园内不良行为及时开展劝阻和提示，有针对性地开展安全教育和提示。

15、制定校园突发事件处置、灾害预防、火灾扑救等防控预案。校园内重大活动的安全警戒与秩序保障，随时为师生提供紧急救助服务。

16、在安全保卫处的组织和领导下，做好校园内部治安综合治理。及时、正确处理校园内各类纠纷和突发事件，随时准备提供紧急援助。

17、其它属于安全保卫专项工作及甲方临时交办的任务。

六、甲方的权利和义务

1. 甲方有权利对乙方物业服务人员的工作进行监督、检查和具体指导。

2. 甲方有权利要求乙方更换责任心不强，服务不到位，有偷盗、严重违章操作等不良行为的物业服务人员。

3. 甲方有权利要求乙方，提供除本合同外且乙方能够完成的其他工作但要就此向乙方支付额外的费用。

4. 甲方有权利在遇上级检查、较大社会活动、迎检活动等情况前，通知乙方做好相关配合工作。

5. 甲方有义务无偿向乙方工作人员提供上班期间所需的水、电、管理用房和其他便利的条件，协助乙方解决工作中遇到的困难或问题，方便乙方进行工作。

6. 甲方有义务支持、配合乙方保洁、秩序维护及绿化服务人员履行工作职责，并且不得随意干涉乙方人员正常、合理的工作。

7. 甲方有义务按合同约定的时间，按时向乙方足额支付合同约定的物业管理服务费。

8. 甲方有义务承担园区内所产生的费用，包括但不限于水费、电费、暖气费、网络费、维修费等。

9. 甲方有义务在合同服务期内，向乙方提供劳动时必要的保洁、秩序维护的耗材、工具、绿化养护服务所需的管线(由甲方自行铺设及回收)、设备、养护用水。

七、乙方的权利和义务

1. 乙方有权利在提供服务时，对服务区域的公用部位、各类设施设备等进行检查，并做好书面记录和签认工作。

2. 乙方有权利要求甲方，向除本合同外且乙方遵从甲方要求完成的其他工作支付额外的费用。

3. 乙方有义务按照合同约定提供物业管理服务，保证服务质量，做到优质服务，并自觉接受甲方的监督、检查。

4. 乙方有义务对派驻甲方的工作人员进行培训，穿着公司统一制服和佩戴工作牌，遵守甲方的纪律和制度，做到安全作业，不得擅自离岗，不得损坏甲方财物。

5. 乙方有义务负责提供乙方劳动时必要的绿化服务的耗材、工具。

6. 乙方有义务制定办公楼宇突发事件处置、灾害预防、火灾扑救等防控预案，预防外来势力冲击，配合甲方及时受理办公楼宇内各类纠纷和治安案件，及时、正确处理办公楼宇内的各类突发事件，随时准备提供紧急援助。

7. 乙方有义务对办公楼宇内公共部位进行日常安全隐患排查和及时上报，对办公楼宇内不良行为及时开展劝阻和提示。

八、违约责任

1. 如因甲方原因，造成乙方未能按规定的服务质量完成服务目标，乙方不承担违约责任，造成的损失由甲方自行承担。如造成乙方经济损失的，

甲方应给予乙方相应补偿。

2. 如非因甲方原因，乙方未能按规定的服务质量完成服务目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应承当相应的违约赔偿责任；甲方有权要求乙方限期改正，若乙方拒绝改正，甲方有权解除合同，并有权向乙方主张一切损失(包括但不限于因此造成的经济损失、诉讼费、律师费、保全费等)。

3. 因甲方房屋建筑、设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故或损失的，由甲方承担责任并负责善后处理，必要时乙方协助；因乙方管理不善或操作不当的原因造成重大事故或损失，由乙方承担责任并负责善后处理。产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准，鉴定机构由双方共同选定，鉴定费用先由提出异议的一方垫付，最终由责任方承担。

4. 合同期限内，乙方应对其员工进行安全教育，抓好安全工作，因乙方原因造成的安全问题，由乙方自行承担责任和赔偿相应损失；如因甲方原因造成的安全问题，由甲方自行承担责任和赔偿相应损失。

5. 乙方合同约定的质量标准履行管理服务职责，甲方无故逾期支付管理服务费用的，每逾期一天甲方须按未付物业费用金额的万分之一向乙方支付违约金；乙方服务质量经甲方验收不合格，并未在规定期限内整改，每延期一天按未付物业费用金额的 3%承担违约金。

九、其他事项

1. 合同期限届满前一个月，甲、乙双方如有意向续签合同，可续签或重新签订合同；双方未能续签合同的，乙方应在合同届满后 7 个工作日内退出物业管理，交还物业管理用房及所有资料。属于乙方征得甲方书面同意添置的不能拆迁的固定资产双方可协商作价给予甲方。

2. 甲方如需要额外增加物业服务人员，应按原合同价款与乙方签订补充协议。

3. 乙方根据甲方保洁服务情况雇佣安排员工，乙方所聘请、雇佣的员工不属于甲方职工，与甲方不存在劳动关系。

4. 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

5. 本合同未尽事宜，双方可以另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以补充协议为准。

6. 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方均可向克拉玛依区人民法院提起诉讼。

7. 本合同一式陆份，甲方叁份，乙方叁份，每份均具有同等的法律效力，本合同自甲乙双方签字或盖章之日起生效。

附件1: 费用明细

附件2: 保洁标准

甲方：

乙方：新疆融汇市政工程有限公司

法定代表人/授权代表签字：

法定代表人/授权代表签字：

开户行：/

开户行：昆仑银行股份有限公司克拉玛依幸福路支行

账号：/

账号：5000 0192 0202 015

联系电话：/

联系电话：

签订时间：

签订时间：

附件1：费用明细

区教育局系统中学物业服务费用

序号	单位名称	合同价(元)
1	第三中学	317675.43
2	第七中学	573036
3	南湖中学	632654.22
4	实验中学	632654.22
5	绿雅中学	572710.16
合 计		2728730.03

附件2：保洁标准

序号	项 目	工 作 周 期	工 作 标 准
1	花岗石、大理石地面	每天拖地二次，每季度晶面处理一次，垃圾随脏随扫。	保持干净，无污渍、无尘迹、无痰渍，地面明洁如镜、光亮如新
2	一般地面	每天拖地二次，每月清洗一次，垃圾随脏随扫。	无杂物、无积水、无污迹、无痰迹，保持洁净、现本色。
3	瓷砖内墙面	每天抹尘一次，每月全面刮洗一次	光亮、无尘、无污渍
4	窗户、门	门页门洞、窗框、窗槽每天抹尘一次	玻璃明亮，门页门洞、窗框、窗槽无灰尘、无杂物，窗帘整洁、无污渍。
5	玻璃门、窗玻璃台、玻璃桌	随时保洁、清抹，每周用清洁剂清洗一次	保持通透明亮、洁净，无水迹、无手印、无污点，门上贴物保持整洁。
6	各类镜面	随时保洁、清抹，每周用清洁剂清洗一次	洁净、光亮，无任何污迹、尘迹
7	楼梯	每天拖楼梯踏步一次，抹扶手一次	台阶无杂物、污渍、水渍，楼道护手无尘，及时清除乱堆放物品。
8	各层地面、墙壁	地面每天清拖二次，每月清洗一次，墙面每天擦拭(2米内)，每月全面刮洗一次	无灰尘、无污渍，楼梯口杂物箱整洁。
9	卫生间内玻璃镜面	每天用玻璃清洁剂刮刮一次，随时清抹保洁	无水渍、无污迹、无手印
10	大、小便器及洗手盆	每天清洗、消毒三次，发现水锈及时用除锈剂清除	无异味，无垢、无水锈、无纸屑、无杂物，保持瓷器的明洁光亮、洗手台面无积水、无污渍
11	卫生间门、隔断板、地面	每天抹尘一次，每周清除污渍一次，地面每周冲洗一次，垃圾随时清除	干净无尘、无污渍，地面保持干爽，无污渍、无垃圾、室内无异味
12	果皮箱、垃圾箱	每天清倒垃圾一次，清抹表面一次，每周洗刷一次	桶体干净光亮，无污渍、无垃圾附着物，桶内垃圾不得超桶口，无虫、蚁等，无过分异味。
13	其他器材设施	随时保洁，每天擦抹一次	以洁净手指摸去无明显尘迹，无清洁用剂的残留痕迹
14	各类指示牌	每天抹尘一次	无尘、无指印无污渍、无乱张贴物
15	花盆	随时清除杂物、枯叶，每天抹尘一次	表面无尘渍，盆内无杂物、无枯叶
16	开水器	每天抹尘一次，每季清洗一次	表面光亮、无尘、无污渍
17	防火门、消火栓	随时保洁，每天抹尘一次	无尘、无污渍