

昌吉开放大学物业服务项目

合 同 书

昌吉开放大学物业服务项目

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》及昌吉政府采购中心招标文件的要求和招标结果，经甲乙双方协商一致，签订本合同。双方共同遵守如下条款：

一 总 则

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称购买人)(甲方):昌吉开放大学

受托方(以下简称乙方)(乙方):昌吉市永荣劳务派遣有限公司

第二条 物业基本情况

学校占地面积 20.24 亩，主要内容分布：

- 1.教学楼 4600 平方米，地下一层、地上四层局部五层；
- 2.综合楼 1980 平方米，地下一层、地上五层；
- 3.网络中心楼 2010 平方米，地下一层、地上六层；
- 4.校园绿化面积达校园总面积的 40%。

物业服务面积共约 23500m²，其中占地面积 13493m²、建筑面积 9960m²

第三条 乙方提供服务的受益人为甲方和甲方指定的本物业的使用人，甲方、乙方和物业使用人均应履行本合同并承担相应的责任。

二 委托管理事项

第四条 委托管理内容

(一) 公共区域保洁

教学楼、综合楼、网络中心楼三栋楼及负一层地下室通道、消防

泵房、活动室等，1至6层楼梯台阶、扶手、走廊、卫生间、会议室、教室内桌、椅、柜、沙发、窗台、门框、门把手、垃圾箱、踢脚线等日常擦拭，保持干净整洁，楼层垃圾每天回收；室内花卉维护，玻璃保持干净透明，特殊情况根据业主单位要求进行擦拭。各会议室每天打扫，做到随用随打扫；领导办公室、每天至少打扫1次，随时保持干净整洁。

（二）绿化的养护

校园内的树木养护及日常草坪绿化修剪、浇水等工作，春季花卉的栽种日常维护保养工作。树木修剪每年至少一至两次；草坪地根据长势情况按时进行修剪；花卉、树木枝的修剪、填埋，根据情况按时施肥、喷药、浇水、养护。大型修剪、绿化设备由物业公司自备。

（三）安全保卫

- 1.负责大楼内的公共财产安全，维护公共秩序及安全保卫工作；
- 2.负责来访人员、车辆的登记、安全检查及处置突发事件等工作；
- 3.配合警务站、警务室、公安机关及业务单位实施治安措施，实行二十四小时值班巡查，做好安全监控、防火、防盗、车辆管理等安全保障工作。

- 4.按规定巡查各区域安全，做好大楼水电暖的日常巡检、维修维护，每天负责巡查大楼水电暖的安全，做好检查记录；做好大楼内各楼层的巡查、检查工作，发现异常及时处理。

- 5.负责对大楼内的监控设备、报警装置等各类设备及消防设施进行检查，保障安全、正常有效运行。负责值班区域（门口值班室）及大楼前的各项卫生。

- 6.配合警务人员和业主单位进行应急处突演练、消防演练等工作；

按不同时期的工作要求对保安工作按重点加强；

7.车辆进出管理，引导家属楼住户、单位教职工和外来车辆的停放；

8.其他业主需要的安保任务。

（四）其他服务项目

1.监控及空调的维护保养（按照相关维保规范操作），发现问题及时联系原安装单位或专业人员进行维修保养。

2.大楼大门的日常维护、保养、维修。

3.配合社区搞好创城、爱国卫生、防治有害生物投放毒饵等工作。

4.协助业主单位做好办公家具、物资、设备搬运工作。

5.院内停车场的地面标示线及时进行维护。

6.每周清洗垃圾箱及周边范围，清洗后喷洒杀虫剂及消毒液。

7.协助业主单位维修维护大楼内所有设施设备。

8.学校家属区 64 户的物业管理及服务工作。（费用另记）

9.每年暑假对学校办公室、教室、会议室等的窗帘进行一次清洗。

10.做好业主单位安排的其他临时性工作。

（五）服务技术指标

1.乙方必须保持楼内公共区域、地面、桌椅、板凳无灰尘，窗户玻璃明亮。

2.水、电、暖设备设施每天至少检查一次，每年必须维护保养一次，发现问题及时排除，造册登记，有效保证设施设备的正常运转。不论节假日 24 小时内服务人员随叫随到，出现故障即使修复，不得延误，需更换零部件必须有甲方负责人验证同意后方可更换，更换的材料费用由甲方承担。

3.校内外环境卫生和三包区积雪清扫：在不影响甲方上班的时间内，将院内卫生清洁干净，保证院落整洁卫生。遇到雪天按要求在规定时间内首先将三包区和大楼门前台阶及人行道及时清扫干净，剩余积雪，小雪在上班之前清理完毕，大雪至暴雪 4 小时内清理完毕。每次清扫的积雪按照指定的树田、花池堆放整齐，

三 委托管理期限

第五条 物业管理期限自 2025 年 6 月 1 日至 2026 年 5 月 31 日共壹年。此合同为 2024 年招标项目，现期满续约。

四 双方权利义务

第六条 甲方权利义务

6.1 代表和维护产权人、使用人的合法权益。

6.2 审定乙方物业服务工作及管理制度。

6.3 甲方按合同约定时间向乙方支付物业管理服务费用。

6.4 检查监督乙方物业管理工作的实施及制度(考核办法、细则)的执行情况。

6.5 有权制订相应的管理措施，以保证乙方按合同要求及其他经双方议定的要求运作。

6.6 负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料(由甲方保管)必要时乙方可向甲方借用。

6.7 协助乙方做好物业管理工作，并协调、处理本合同生效前发生的物业管理遗留问题。

6.8 甲方如发现乙方未能履行合同约定的要求，可以书面限期责令纠正。

6.9 如果乙方的行为违反合同且影响重大，或者经甲方多次提醒仍无改善的，甲方可以单方解除合同。

6.10 甲方对乙方进行按月考核，实行奖惩制度。

第七条 乙方权利义务

7.1 根据有关法律法规及本合同的约定的物业管理服务内容和标准，制定物业管理制度并严格执行。

7.2 对甲方提出的意见或建议及时跟进处理，在日常管理过程中发生的事故应及时向甲方反映，并及时向甲方反馈处理情况。

7.3 服务期内，乙方应做好物业管理工作人员的管理和安全教育及安全措施，保证工作人员的安全。

7.4 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能。

7.5 服务期内，乙方必须按国家规定办理乙方物业管理工作人员保险、社保、工资等责任。

7.6 乙方的物业管理人员要有符合国家规定的上岗证，乙方对所派驻甲方的工作人员要严格政审，保证其工作人员没有劳动教养和刑事犯罪记录，身体健康心理健康状况良好；物业工作人员要相对固定，不得经常更换，年龄原则在 55 岁以下。

7.7 未经甲方书面同意，乙方不得将本物业的管理责任转让给第三方，不允许乙方分包或转包甲方委托的管理项目内容。乙方转包或分包项目内容的，甲方有权解除合同。

7.8 在物业日常管理过程中对物业设施维修、保养问题，要及时以书面形式向甲方反映，并上报维修方案及计划。

7.9 乙方积极配合完成甲方安排的临时性其他工作。

五 物业管理服务质量

第八条 物业管理服务质量

8.1 乙方必须保证派驻本项目服务人员的稳定性和人员数量，如有调离或离职，需通知甲方相关部门备案。

8.2 建立完善各项应急方案(火警、刑事、破坏、盗窃等),确保各类突发事件得到快速、妥善处理。确保物业内无火灾、治安、等事件发生。

六 物业管理服务费用

第九条 本项目合同金额：436000 元(大写：叁拾伍万捌仟元整人民币)。如在合同实际履行中需调整的，经双方协商一致，可签订补充协议。全面履行合同阶段每月费用：36333.33 元(大写：叁万陆仟叁佰叁拾叁元叁角叁分人民币)。

第十条 本项目的每笔款项均以人民币方式支付，支付的所需文件、时间和金额如下：

10.1 在物业管理合同执行期间，甲方按投标报价总额按月支付管理服务费。

10.2 每月工作完成后，甲方在次月 15 日前向乙方支付上个月的物业管理服务费，乙方需开据的有效服务发票，乙方逾期提供发票的，付款时间顺延。

七 其他约定

第十一条 乙方保证派驻现场的服务人员遵守国家的法律法规，如出现违法违纪行为，一切法律责任由乙方承担，乙方负责派驻现场的工作人员的工资和社会养老、医疗、工伤、失业等保险费用及计划生育的管理，若发生伤亡、劳动争议或违反计生规定均由乙方承担全部责任，甲方不承担如何责任。

第十二条 乙方派驻甲方的工作人员要遵纪守法，文明执勤。按岗位要求着装统一，注意仪表仪容，使用文明礼貌用语。

第十三条 乙方应根据 2009 年由中华人民共和国国务院令公布《保安服务管理条例》、《企业事业单位内部治安保卫条例》和《新疆省保安服务管理条例》《新疆省保安服务管理条例实施细则》的安保工作要求配备制服、警具、电筒、值班登记等用具用品。

八 违约责任

第十四条 因甲方违约导致乙方不能提供约定服务的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决且严重违约的，乙方有权提出补偿。

第十五条 乙方上报给甲方有关物业存在问题(包括设备、安全等)，甲方未及时相应而造成损失的，由甲方承担全部责任。

第十六条 甲方每月对乙方的物业服务质量进行监督和考评，每年在内部进行服务质量调查问卷，考核项目和扣款办法按照招标文件中内容实施。乙方未能按合同约定提供服务、未能达到服务质量的，甲方有权要求乙方限期整改，乙方逾期未整改，当月以每项不达标项目扣减 20-50 元的物业管理服务费用；乙方逾期未整改连续三次(累计三次)或存在其他严重违约情形的，甲方有权解除合同。

第十七条 甲方未能按时足额支付服务费的，建议按银行公布一年期 LPR 计算利息支付滞纳金，并承担此造成的一切后果。

第十八条 按合同约定双方提前解除合同或合同期满时，向甲方移交全部资料，不得拖延。如因乙方责任导致资料损毁等情形导致不能及时顺利移交的，乙方应协助甲方补办相关材料并承担所有费用。

九 附则

第十九条 本合同之附件及甲方关于合同约定服务内容的规章、制度、考核办法、细则均为合同有效组成部分，甲方应当在签订合同签向乙方告知并作为合同的补充说明，具备同等的法律效力。

第二十条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第二十一条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第二十二条 本合同在履行中发生争议，由双方协商不成时提交昌吉市人民法院裁决。

第二十三条 本合同一式肆份，均具有同等法律效力，甲乙双方各执贰份。本合同经双方法定代表人或其授权代表签名并加盖公章后生效。

第二十四条 合同附件：本项目招标文件《招标技术要求》。

甲方：(盖章)

签约代表：

地址：

电话：0994-2481012

2025年5月31日

乙方：(盖章)

签约代表：

地址：

电话：

2025年5月31日

