

昌吉州第五中学保安、保洁物业服务项目

合同书 (服务类)

项目名称: 昌吉州第五中学保安、保洁物业服务项目

甲 方: 昌吉州第五中学

乙 方: 新疆永安物业服务有限公司

签订日期: 2022.7.1



昌吉州第五中学保安、保洁物业服务项目合同

甲方： 昌吉州第五中学

乙方： 新疆承安物业服务有限公司

根据《中华人民共和国民法典》和国家有关法律法规，经甲乙双方协商一致，就双方签订的物业服务合同，双方在意思表示真实的前提下，达成以下条款：

一、采购项目名称：

项目名称：昌吉州第五中学保安、保洁物业公司购买服务项目

二、采购需求：

1、保安服务 1 项，7 人；

2、保洁服务 1 项，2 人

采购合计 9 人

合同履行期限：2025 年 7 月 1 日-2026 年 6 月 30 日。

三、委托服务费用

1、本合同服务费用：月费用 43200.00 元/月，大写：肆万叁仟贰佰元整，年费用 518400.00 /年，大写：伍拾壹万捌仟肆佰元整；

2、本合同约定的服务费为乙方履行本合同项下全部义务的总包费用。除本合同明确约定的服务费外，甲方无需向乙方或乙方人员（包括但不限于保安、保洁人员）支付任何其他费用（包括但不限于加班费、福利费、补偿金、赔偿金等）。乙方应自行承担其人员工资、保险、社保、税金、物耗等全部用工成本及法律责任，具体费用分配及

发放方式由乙方自主决定，甲方不参与、不干涉。

3、因国家政策调整用工最低工资、社保、保险等费用（持有有效政策或主管部门文件）发生变动，乙方与乙方人员自行协商相关费用调整，协商不成乙方人员停工、罢工等导致甲方损失的，甲方有权单方面解除终止本合同，且有权要求乙方承担违约责任，以年服务费20%作为违约金进行赔偿。

四、项目内容及需求：

（一）保安员及队长的要求

招标供应商需向甲方派遣符合条件的7名保安，具体要求如下

1. 保安员条件要求

1.1 身体条件：

（1）男性，身高168cm以上，体型适中。

（2）视力良好（1.0以上），身体健康（没有重大生理疾病或心理疾病），相貌端正，仪表大方。

（3）无相关传染疾病（《中华人民共和国传染病防治法》所规定的不适合在学校等公共机构任职的类型）（以三甲医院或具有职业健康检查资质的医疗机构的体检报告为准）。

（4）年龄在55岁以下。

（5）退伍军人和有武术基础人员优先考虑。

（6）持消防操作员证或有消防控制室值守经验的人员优先考虑。

1.2 政治素质：

（1）拥护党的路线、方针、政策，尊重领导和服务对象。

（2）服从安排，听从指挥，爱岗敬业，恪尽职守，遵纪守法，文

明执勤，礼貌待人，敢于同违法犯罪现象作斗争。

(3) 保安员必须政审合格（以保安员户口所在地出示的无犯罪记录证明或公安机关审核为准）并取得公安机关颁发的《保安员证》。

(4) 无吸毒、酗酒、嗜赌等不良行为。

1.3 业务素质:具备安保和消防技能（具有消防初级操作证优先考虑），熟悉相关法律法规知识，具有一定的语言和文字表达能力。

1.4 文化条件:具备初中或以上文化程度。

2 保安队长条件要求:

2.1 保安队长必须政治思想好、作风正派、热爱队伍、处事公道、以身作则，有较强的组织和协调能力。

2.2 保安队长必须符合保安员的基本条件要求，且必须有五年以上的保安员工作经验，或有一年以上保安队长工作经验。

2.3 保安队长必须具备排班、考勤、培训及处置突发事件等方面的能力。

2.4 积极带领全队队员按时按质完成上级（含学校）下达的任务。

2.5 保安班长职务由甲方和乙方协商确定人选后，并在保安例会上宣读任命，乙方要按照职务待遇兑现保安队长的津贴。

(二)组织架构及岗位职责

乙方必须安排专业管理人员主管甲方安全保卫工作，学校成立一个保安分队，保安分队设立1名班长，主要负责日常保安管理工作。

1 班长职责

1.1 组织、布置、协调好保安分队的日常工作。

1.2 部署、督促、检查各保安的工作，执行和落实好乙方及甲方关于安全方面规章制度，并负责督促和检查规章制度的落实情况。

1.3 贯彻落实“社会稳定、长治久安”的总目标，加强甲方的消防、安全检查工作，协助处理当班发生的问题，发现问题及时向学校主管部门和上级领导汇报。

1.4 积极带领全队队员按时按质完成上级下达的任务。

1.5 定期组织召开保安例会，传达安全稳定相关会议精神和安保专业技能训练。

2. 安检室职责

2.1 严格遵守上下班时间，在工作期间严格履行工作职责并服从甲方管理。

2.2 执勤时保安员要着装整洁、仪表端庄、举止大方、文明执勤，按甲方的要求佩戴有关器材上岗。

2.3 文明执勤，维护甲方指定值班室大门口、U型管周围正常秩序及安全工作，其具体的任务有：

(1) 严格执行对外来人员查证验证。

(2) 履行来访登记手续，严禁无关人员入校。

(3) 严格执行外来人员和车辆所携带、装载的物品、物资进行检查、核实，禁止私自将危险物品和违禁物品带入，严防物资流失。

(4) 积极疏导出入车辆和行人，清理安检室责任区无关人员，保证进出车辆畅通，人员出入有序无阻。

2.4 要认真做好防火、防盗、防破坏、防治安全事故的工作，确保甲方的财物及其员工的安全。

2.5 严格遵守甲方的各项规章制度及工作要求。

3. 巡逻职责

3.1 服从命令，听从指挥、忠于职守、坚守岗位。

3.2 执勤时保安员要着装整洁、仪表端庄、举止大方、文明执勤，按公司规定佩戴有关器材上岗。

3.3 文明执勤，维护甲方指定区域内正常的工作、教育和生活秩序，确保巡逻区域内的安全，其具体的任务有：

(1) 严格执行甲方制定的巡逻路线和定时对校园、教学楼、综合楼进行巡查并做好巡查记录，做好安全防护工作。

(2) 预防、发现和制止各类违法犯罪行为。

(3) 及时发现各种可疑情况，应采取合理的处理方法并及时汇报。

(4) 在执勤过程中发生刑事案件、治安案件等突发应急事件，及时报告甲方及公安机关，并按照应急预案做好处置应急工作。

(5) 检查、发现并及时堵塞安全防范上的漏洞，防止各种治安灾害事故的发生。

3.4 要认真做好防火、防盗、防破坏、防治安全事故的工作，确保甲方的财物及其员工的安全。

3.5 严格遵守甲方的各项规章制度及工作要求。

3.6 严格按照维稳安检要求，对来访人员进行安检，信息核实，做好登记

4 监控室职责：

4.1 时刻监控校园内重点区域的安全情况，发现可疑情况或发现报警信号立即通知带班领导，做好校园的安全预防工作。

4.2 做好监控室的卫生，物品摆放整洁。

4.3 注意仪容仪表、礼貌礼仪，优化服务品质、提升服务质量。

4.4 负责监控室设施设备的检查，保持监控设备的完好，定期对智能化系统进行测试，发现问题及时向甲方上报。

4.5 认真填写值班记录，内容清楚明确，如实记录反映值班情况，并保存备案。

4.6 熟练掌握智能化系统操作流程，切实做好技防工作。

4.7 熟练掌握消防主机的各项性能及实际操作，发现消防主机报警严格按照应急处理程序处置。

4.8 消防主机发生故障及时向甲方及消防维保公司报告及时处理故障，确保消防主机的正常安全运行。

4.9 密切与甲方配合做好消防工作。

5. 组织管理要求

5.1 乙方必须具备健全的管理制度，包括人事管理制度、培训制度、考核制度、奖罚制度及请示报告制度等，保安员一旦违反相关制度，须及时作出相应处理。

5.2 岗位职责明确，分工合理，有标准化的执勤流程。

5.3 乙方必须具备完善的检查监督机制。如遇特殊情况或甲方临时调整服务需求，双方应本着诚实信用原则协商调整服务内容、流程

或标准，协商不成的，按现有合同约定执行。

(1) 乙方必须安排管理人员负责派驻保安员及队伍的检查监督，发现问题及时采取有效措施予以纠正，防止问题扩大化（管理人员检查监督每周至少一次）。

(2) 乙方必须建立专职的督察队伍，对派驻保安员的执勤情况进行督查，发现问题及时采取有效措施予以纠正，防止问题扩大化（督察巡查每日至少一次）。

5.4 乙方派驻保安队参与甲方学生工作管理，由 4 名保安承担学生早、中、晚三个时段的护学岗任务。

5.5 乙方要根据甲方的工作要求制定维稳、治安、重大节假日安全保卫等突发事件的应急预案。

5.6 乙方必须每月不少于 1 次组织对保安人员进行应急演练、校园安全、消防等各类业务培训，提高保安人员值班值守能力。

5.7 乙方确保保安、保洁人员的工资收入与 2024 年收入保持一致。

5.8 乙方应按约定足额派驻保安人员，如有缺员应在 24 小时内补齐，否则按每人每天 300 元的额度扣发当月服务费。如因突发疾病、不可抗力等合理原因导致缺员，乙方应及时告知甲方并在合理期限内补齐人员，不予扣款。若甲方拟对乙方服务费予以扣款，须提前书面通知乙方，乙方收到通知后有权在 3 个工作日内提出异议，异议期间暂不执行扣款。双方如有争议协商解决，协商不成的，根据合同争议条款处理。缺员的认定以甲方书面通知送达乙方之日起计算，乙方在收到甲方书面通知后两小时内补齐人员。如对缺员事实存在争议，应

由甲乙双方共同核实确认。缺员补齐的起算点自甲方通过书面（包括传真、电子邮件或其他可留痕方式）方式通知乙方且乙方签收或回复确认之时起算。

5.9 甲方有权对乙方建立科学完善的监督、评价制度，有权采用如“突击检查、调查访问、视频监控回放”等形式对乙方派驻保安进行监督评价，在突击检查、调查访问中发现违反双方合同约定或学校安保管理制度的行为可向乙方发出《书面整改通知书》。

6. 其他要求

6.1 乙方应按照国家规定为所有人员缴纳各种社会保险或购买大病险及不低于五十万元的雇主责任险，相关保险费用已包含在服务费中，因乙方未按国家规定为乙方人员缴纳各种社会保险或购买大病险及不低于五十万元的雇主责任险，导致乙方人员要求赔偿的，由乙方自行承担全部赔偿责任，甲方不承担连带责任。

6.2 乙方派驻员工不得带病上班；在工作期间患有传染病者，应立即调离工作岗位，康复后方可上岗。对于证实违反本条款的，甲方发出书面整改通知书。

6.3 乙方应按照国家规定与保安员签订劳动合同。

6.4 乙方应针对可能发生的紧急事件与甲方所在辖区公安机关建立相应的快速响应机制；甲方可协助乙方提供办理保险所需的真实人员信息。

6.5 乙方应及时掌握所服务区域周边的社会治安信息及治安形势的相关资料（以所在辖区公安机关提供资料为准）。

6.6 乙方在双休日、国家法定节假日，照常足额提供安保服务，相关加班费用已包含在合同总价中，甲方不另外支付加班等费用。如出现不服从甲方管理等违规情况，甲方应提供书面违规事实记录，并由乙方负责人或当事人员签字确认，方可作出相关扣费处理。如乙方对违规事实有异议，双方应协商解决，未达成一致前暂缓扣费。甲方如对乙方派驻人员有退回需求，须提前书面说明理由并佐证，乙方有权在 3 个工作日内调查核实，如确属人员重大违规，乙方应予调换，相关程序存档，因乙方与退回人员之间产生任何纠纷，由乙方自行承担全部赔偿，甲方不承担连带责任。

6.7 驻派保安如有酗酒上岗，保安吵架、不服从甲方管理等情况的人员，甲方第一次警告保安并扣除当月服务费的 5%，第二次甲方可退回该名人员，由乙方重新驻派人员，所派人员与招标要求保持一致。

（三）清洁服务内容与标准

1、乙方向招标方提供保洁员 2 名，年龄 50 岁以下，女性，汉族，身体健康，吃苦耐劳，有 1 年以上的保洁服务工作经历。

2、乙方对清洁人员配置工作服、工作牌、清洁相关工具。

3、乙方根据物业服务相关服务内容标准及甲方的要求制定清洁管理制度及工作流程、标准。

4、保洁员对和美楼、和致楼、室外卫生间及公共部位进行清扫和保洁，服务品质应以附加服务方案或本合同附件中约定的标准为准，如需调整标准，甲方提前 1 日告知乙方，如因工作需要当天立即调整

标准的，甲方可电话通知乙方，调整后 2 日内向乙方出具书面调整标准通知。

5、做好防疫消杀工作，工作标准符合目前的防疫工作要求。

五、其他说明

1. 乙方承担所有托管服务期间所需的设备、工器具、清洁剂等清洁用品，甲方只负责协议期内的劳务费用。

2. 保洁、安保人员、消防值班人员必须统一着装，服从甲方统一管理，配合甲方完成临时相关服务工作安排，乙方对派驻人员享有日常管理、考核、奖惩及劳动关系处理的自主权，甲方如需更换人员，应与乙方协商并尊重乙方管理权。

3. 本项目中拟委派的所有工作人员必须遵守甲方各项规章制度的规定，绝对禁止进入与基本工作无关的区域、动用与基本工作无关的物品。

4. 乙方负责所有工作人员的管理、思想教育、业务技能培训、劳动关系处理等。

5. 如因不可抗力因素导致无法正常上班时，甲乙双方协商解决劳务报酬相关事宜。按照《关于调整新疆维吾尔自治区最低工资标准的通知》新政发〔2021〕21 号文件执行。

6. 乙方需提供本项目中拟委派的工作人员名单及基本情况，并注明人员年龄。

7. 所有工作人员须经岗前培训，并经甲方同意后方可上岗，要保证队伍稳定，人员调整提前三个工作日告知甲方。

8. 如有人员离职、不能胜任岗位要求或不能满足甲方需求，乙方应立即补充、调整人员到岗。新旧人员并行工作不得少于 3 个工作日作为交接过渡期，过渡期内人员服务情况不纳入考核范围。甲方要求调整派驻人员时，应提供书面说明并给予 7 日人员交接期，因乙方派驻人员违反工作规定，甲方可要求乙方 1 日内完成人员调整工作。

9. 合同签订后，须提前与甲方对接，所派人员在协议履行前 5 天，实地熟悉岗位，便于顺利交接。

10. 乙方中标后不得因政策调整擅自变更中标费用，要合法经营，维护职工的合法权益及切身利益。

11. 乙方需按国家相关法律法规与雇佣人员签订劳动合同，并为雇佣人员按时足额缴纳社会保险或购买大病险及不低于五十万元的雇主责任险。

12. 合同期内，乙方作为用工主体，须自行承担对其工作人员的安全培训及日常管理责任。乙方工作人员在合同期内发生的意外事故，甲方不承担安全管理责任；仅在经法定程序（包括但不限于行政机关认定、司法判决）明确确认甲方存在故意或重大过失的过错行为或违规指令时，甲方仅按过错比例承担相应责任。关于意外事故的赔偿，以工伤保险和雇主责任险的实际赔付金额为限，超出赔付范围的责任由乙方自行承担。甲方及其管理人员对乙方员工的指挥或管理行为，不视为对乙方员工的直接用工管理；如因此引发劳动争议，甲方仅承担配合澄清事实的协助义务，乙方作为用人单位依法独立承担全部责任，甲方不承担任何形式的连带责任。

13. 乙方不允许转包本项目，一经发现，甲方有权单方面解除终止本合同，并要求乙方承担年服务费 20%作为违约金。

14. 针对本项目提供切实可行的服务方案、秩序维护服务方案、环境卫生服务方案、安全管理措施、应急预案等内容。甲方不再另行支付相关费用。

15. 乙方确保保安、保洁人员的工资收入与 2024 年收入保持一致，且不低于昌吉州最新发布的服务行业平均工资标准。乙方人员因工资收入问题与乙方发生纠纷，由乙方承担全部赔偿责任，甲方不承担连带责任。

六、甲方的权利和义务

1、甲方有权不定期对乙方的服务水平组织满意度问卷调查, 调查对象为学校教师和管理行政。调查样本量不得低于教职工总数的 30%，问卷需包含不少于 10 项标准化评价指标，并须经双方共同确认。最低满意度值为全部被调查对象总数的 80%。若低于 80%，应扣发当月服务费的 2%。连续出现 3 次满意度调查满意度低于 80%的，且乙方在收到甲方书面整改通知后 30 日内仍未达到满意度要求的，甲方有权终止合同且不承担任何赔偿或补偿责任，一切后果由乙方自负。

2、甲方有权对乙方的服务进行监督;对乙方违反双方约定的行为，甲方有权对乙方发出书面整改通知;乙方在收到甲方书面整改通知后应根据整改通知的要求做出整改。一个学期内，同一个人收到就同一内容的整改通知超过 3 次或同一个人一个月内累计收到不同事由的整改通知书 3 次，且经乙方书面申辩后仍未整改到位的，则甲方有权

要求乙方立即更换人员并有权扣除当月服务费的 5%。

3、日常服务工作中如因乙方员工出现违规导致严重安全事故或财物被盗事故,乙方须无条件配合公安机关及其他相关行政主管部门对事故原因、责任主体及损失情况进行调查,事故责任由乙方承担。公安机关或其他有权机关调查认定后,乙方有权自行追偿,具体以司法裁判为准。

4、乙方须按甲方要求派遣保安保洁人员并确保服务到位,若服务未达约定标准三次及以上的,甲方有权要求立即更换保洁人员并扣除当月服务费的 5%。

七、乙方的权利和义务

1、制定相应的工作规章制度和工作流程。

2、乙方工作人员应严格履行各岗位职责要求,确保服务区域设备设施正常运行,维护好正常秩序,确保本项目各项服务工作有序开展。乙方工作人员的工作时间和休息安排应符合《中华人民共和国劳动法》第三十六条至第四十五条的规定,乙方自主安排排班计划并报书面甲方备案,甲方应予以合理安排。

3、乙方所配备的人员应统一着装上岗,服装标志齐全。

4、乙方享有按规定时间准时收取服务费用的权利。甲方应于每月 5 日前支付上月服务费,逾期超过 15 日的,按应付金额 0.2%/日支付违约金。

5、按本合同的约定,对甲方有关人员违反本合同的行为,乙方有权提请甲方作出处理。

八、违约责任

1、本合同甲乙双方严格履行不得违约，否则违约方赔偿守约方损失，并承担守约方实现权利的所有费用，包括但不限于诉讼费、保全费、保全保险费、律师代理费、鉴定费、执行费、差旅费等。

2、甲方基于某种法律关系承担本合同乙方应承担责任的，有权向乙方追偿。

九、争议解决

1、在合同履行期间，如遇国家政策调整、法律法规变化或其他不可预见的客观情况发生重大变化，且调整幅度超过合同总价 5%时，导致合同继续履行对一方或双方明显不公平的，受影响方有权要求与对方协商变更合同相关条款。协商不成的，可以依法向甲方所在地人民法院请求变更或者解除合同。协商周期为 15 日，协商期满未果的，双方可依法起诉或协商解除合同。

2、本合同履行过程中发生争议的，由双方当事人协商解决，协商不成的，可依法向甲方所在地有管辖权的人民法院提出诉讼。诉讼期间除争议部分外，其他条款继续履行。若因不可抗力导致合同无法履行或部分履行，双方均不承担违约责任，但应及时协商解决并采取合理措施减少损失。诉讼期间，除争议部分外，合同其他条款继续履行，甲方不得以争议为由中止或拒绝支付服务费。诉讼期间除争议部分外，合同其他条款应继续履行。

十、附则

1、甲乙双方原则上对本合同条款不进行补充，如确有必要或不

妥之处，双方协商进行修正或补充，任何变更须经双方协商一致并以书面形式（包括但不限于书面协议或补充协议）签署方为有效，补充协议与本合同具有同等法律效应。补充协议须经甲乙双方法定代表人（或授权代表）签字并加盖公章方为有效。

2、因不可抗力导致合同无法履行的，双方互不承担责任。不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括但不限于自然灾害、政府行为、社会异常事件等。受影响方应在不可抗力发生之日起5个工作日内向对方提供权威机构出具的相关证明文件。

3、本合同之附件均为本合同的有效组成部分。本合同及其附件内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力；本合同及附件和补充协议中未规定的事项均遵守中华人民共和国有关法律法规和相关条例规章执行。

4、本合同一式陆份，甲、乙双方各执叁份，具有同等法律效力。

5、本合同自双方签字并加盖公章生效。

甲方（签章）：

法定代表人或

授权代表人签字或盖章：

2025 年 7 月 1 日

乙方（签章）：

法定代表人或

授权代表人签字或盖章：

年 月 日

