

昌吉州社会主义学院 物业服务采购项目合同

甲方：昌吉回族自治州社会主义学院

乙方：新疆承安物业服务有限公司

签约日期： 年 月 日

签约地点：昌吉市

昌吉州社会主义学院物业管理服务采购 项目合同

聘请服务方(甲方):昌吉回族自治州社会主义学院

提供服务方(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》及其他有关法律、法规规定，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方聘请乙方提供物业服务工作有关事项达成如下协议：

一、服务范围

1、物业服务要求：昌吉州社会主义学院占地面积62.63亩，现有建筑为教学楼、培训楼、公寓楼、报告厅、综合楼及学员餐厅各一栋，总建筑面积20866.55平方米。绿化面积14408.85平方米，绿化内容为白蜡、夏橡、果树、灌木、花卉及草坪等（树木约1171株）。内外区域所有物业、安保等服务，包括保洁、绿化美化、清雪；负责为学院各类培训班提供服务保障；安全保卫、值班巡逻等工作；用水、用电、采暖、排污等设施的维修管理和运行保障，配合监控、电梯、消防等各设施维保单位进行维保、年检等；负责活动庆典及大型会议等会务工作，劳务派遣用工服务等。协助其它临时性工作；配备专用清雪设备及绿化专用设备。

2、餐厅服务要求：负责做好甲方餐厅服务管理；在甲方的监督下负责餐厅食材采购工作，餐厅食材采用配送制，乙方需选择具有专业配送资质的公司为餐厅配送食材，在选择配送公司时由甲方指定或建议选择能够满足甲方培训对象饮食习惯需求食材配送企业，

每日食材采购费用不超过每日应付餐费的上限。食材采购质量和安全由乙方负责，甲方可进行监督。

二、服务内容

乙方需要给甲方提供人员共计27人，其中物业主管1人、保安员9人、室内保洁6人、绿化工5人、厨师3人、面点师1人、餐厅勤杂员1人及维修工1人。双方确认，上述人员配置为基本配置，如因甲方需求变化需要增减人员，双方应另行协商并签订补充协议。

（一）保安员

9人，男，保安员须持由公安机关签发的安保员证，其中至少6人持有消防设施操作员证或建（构）筑物消防员证，2人持有电梯安全证，年龄18-60周岁以下。

服务范围：校园及各重点部位巡查、安全保卫及值班值守工作。

工作要求：1.做好值班值守工作，严格执行甲方关于值班值守工作的各项制度；2.负责甲方内各类公共财产安全；3.负责来访人员、车辆的登记、安全检查、消杀及处理各类突发性事件；4.配合其他单位及业务单位落实各项治安措施；5.负责甲方校园巡查，在巡查过程中发现异常情况立即向值班人员及带班领导报告，不得延误或私自处理；6.负责对甲方内安检设备、监控设备、一键报警装置、消防控制台等进行检查，保障各类设施正常有效运行；7.负责值班室及各类安检设备的卫生保洁工作。8.配合采购方做好各项应急演练工作。9.配合采购方做好学员在校期间每日五次活动的人数清查工作。10.在采购方提出需要加强保安力量的要求时，要及时增派保安。

（二）室内保洁

6人，女，年龄18-55周岁以下。

服务范围：教学楼、培训楼、公寓楼、报告厅及学员餐厅、综合楼各一栋，总建筑面积20866.554平方米。

工作要求：1.教学楼、公寓楼、培训楼、报告厅、综合楼公共区域（含卫生间）保洁，每天打扫至少三次，室内楼梯扶手每天至少擦拭一次，楼内垃圾每天清理一次；2.保证甲方各个会议室内干净整洁桌椅摆放有序，水壶内有热水，并且在报告厅召开大型会议时需要安排至少两名服务人员；3.甲方内所有房间的玻璃每年至少擦拭四次；4.负责冬季甲方校园内及甲方门口积雪清扫。

（三）绿化工

5人，男女不限，男性18-60周岁以下，女性年龄18-55周岁以下。

服务范围：1.校园绿化面积14408.85平方米，绿化内容为白蜡、果树、灌木、花卉及草坪等

工作要求：1.负责甲方树木、灌木、花卉、草坪的日常养护工作，包括在春秋两季对树木进行刷白；2.负责甲方内树木、灌木、花卉、草坪的病虫害防治；3.积极响应国家节水政策，浇水时禁止大水漫灌；4.按照甲方对校园园艺的要求，对校园树木、花卉和草坪等植物进行移植的栽种和修剪；5.确保校园绿植健康成长；6.负责甲方门口三包区域内及校园内路面的卫生，每天至少清扫一遍；7.负责冬季甲方内及门口积雪清扫。

（四）维修工

1人，男，年龄18-60周岁以下。

服务范围：负责甲方水、电、暖、排污等日常维修工作。

工作要求：1.负责甲方水、电、暖、排污等方面日常维修工作；2.每月协助甲方电梯、消防、供电、燃气等维保单位对各类设施设备

做一次全面检查，并做好检查记录台账，杜绝安全隐患；3.日常对甲方内给、排水管路和用水器具进行检查，杜绝跑冒滴漏。

（五）厨师

3人，男性，年龄18-60周岁以下，少数民族优先。

服务范围：负责甲方就餐人员每日餐食制作。

工作要求：1.持有在有效期内的健康证以及近一年的体检报告单。2.做好每日食材检验工作并填写进货台账，确保甲方的食品安全，负责餐食烹饪3.负责后厨的清洁工作。4.切配菜清洗各类食材、配料，按规定进行分类切配，粗细均匀，整齐摆放于盛皿中。生熟食品必须分开切配，切配熟食的刀具、砧板须过高温消毒方可二次使用。5.烹饪前，仔细检查电源设施及天然气炉灶系统，严防安全事故；烹饪时，严格执行食物定量标准，正确操作各类炊具；烹饪后，及时清理炉灶、操作台面等部位卫生。6.对冰柜进行管理，冰柜物料按顺序存放，生熟分开，定期清洗。7.下班前厨师应将自己的用具清洗干净后放置于定点位置，并彻底检查自己的工作是否完成。

（六）面点师

1人，男女不限，男性18-60周岁以下，女性18-55周岁以下，少数民族优先。

服务范围：负责甲方就餐人员每日餐食制作。

工作要求：1.持有在有效期内的健康证以及近一年的体检报告单。2.切配菜清洗各类食材、配料，按规定进行分类切配，砧板须过高温消毒方可二次使用。3.面食制作积极发挥面点师专业特长丰富主食种类，所有主食均不得外购，制作时严禁使用任何食品添加剂。4.每日

及时清理下水道，确保下水口无杂物堵塞，无污垢。餐厅、操作间每周消毒不少于两次。

（七）餐厅勤杂员

1人，女性，年龄18-55周岁以下。

服务范围：1.负责协助厨师与面点师做好餐食加工工作。2.负责填写各类台账。

工作要求：1.持有在有效期内的健康证以及近一年的体检报告单。2.供餐菜品出锅后及时放入保温餐炉，合理摆放各类菜品，精致美观；酌量添加饭菜，避免浪费。3.切配菜清洗各类食材、配料，按规定进行分类切配，粗细均匀，整齐摆放于盛皿中。生熟食品必须分开切配，切配熟食的刀具、砧板须过高温消毒方可二次使用。4.对所有购进的食材格检查，对不符合食品卫生要求及假冒伪劣的食材一律拒收。

（八）物业主管

1人，男女不限，男性18-60周岁以下，女性18-55周岁以下。

服务范围：负责甲方物业主管工作。

工作要求：1.做好甲方物业服务整体工作,协助甲方做好餐厅管理；2.做好物业服务人员的日常管理工作。

人员要求：

（1）政治合格，品貌端正、身体强健、有健康证。

（2）具备国家通用语言（普通话）文字的熟练听说读写能力，口齿清晰，沟通能力强。

（3）招用人员年龄要求男性60周岁以下，女性55周岁以下。

(4) 技术岗位员需具备本岗位相应资格证书，熟练掌握岗位业务知识及操作技能。

三、餐厅服务内容及标准

1、昌吉州社会主义甲方餐厅委托管理的设备包括餐厅现有购置的全部设施设备(含不动产及其附属设施、餐厅内所有用具器具等设备)。

2、乙方为甲方餐厅提供早、中、晚三餐自助餐服务。

3、乙方按照甲方提供的菜单供应餐食。

4、未经甲方允许严禁改变日常菜单和用餐方式，如需调整需经双方达成一致后签订补充协议，方可变更用餐方式。

5、乙方需留存送货凭证、肉禽类检疫合格证、每日餐食样本等。

6、餐厅工作人员严禁出现带病上岗现象。

7、食材应由具有专业资质的配送公司进行配送。

8、乙方负责餐厅卫生打扫，严格按照《食品安全法》规定对厨具设备、食品加工、食材储存等环节进行管理，以保证健康卫生的餐饮环境。

9、乙方应将餐厅各项管理制度上墙公示，且在运行过程中严格执行，确保管理规范。

10、餐厅工作人员应及时就饭菜质量、服务规范化等向甲方提出合理建议。

11、餐厅工作人员应不断提升自身工作水平，不断更新菜品。

12、乙方派遣的餐厅工作人员必须持有有效期内的健康证。

四、合同期限和起止时间：

1、服务期限壹年。自2025年3月1日起至2026年2月28日止。

2、乙方物业人员服务地点：甲方指定地点，甲方因工作要求如需调整物业人员服务地点，必须提前3日书面告知乙方并经乙方同意。

3、在合同期内，如遇国家政策调整导致人工成本、原材料价格等发生重大变化，双方可协商调整服务费。若双方无法达成一致，乙方有权提前30天书面通知甲方终止合同，且无需承担违约责任。

五、服务费标准及付款方式、付款时间

1、甲方根据乙方派遣的物业主管、保安员、保洁人员、绿化工、维修工、厨师、面点师、餐厅勤杂员实际上岗人数向乙方支付相应服务的物业服务费用，该项目总包价为小写：1930000.00元，大写：壹佰玖拾叁万元整，服务期为壹年。费用包含所有人员的社保、工资、福利、管理费、值班费、税金、服装、设备、工具、耗材等(不含消防、监控、电梯维保费和年检费)。

付款方式：物业费先服务后付款，次月结算。食材采购费用按自然月结算，短期培训班按照培训班次结算，长期培训班按照自然月结算。

3、甲方应当在每月服务期结束后的次月30日之前结算上月的物业服务费用；如因甲方原因导致服务中断，甲方应向乙方支付相应的补偿费用。乙方应当向甲方提供符合国家规定的增值税发票。

4、教职工餐费标准为25元每人每天，每月按照22天计算。

5、培训班学员餐费标准为60元每人每天，按照实际在校培训天数计算。

6、餐厅管理服务由新疆承安物业服务有限公司全资子公司新疆永合餐饮管理有限公司提供，餐饮服务费结算至新建永合餐饮管理有限公司

六、双方的权利和义务

本合同中约定的双方权利和义务应当严格遵守。任何一方不履行或不完全履行本合同约定的义务，应当承担相应的违约责任。双方应当本着诚实信用的原则履行合同，任何一方不得滥用权利损害对方利益。

1、甲方的权利和义务

1.甲方为乙方物业人员提供必要的工作需求条件，以方便物业人员顺利完成服务任务。

2.甲方应尊重物业人员的工作，对物业人员履行职责的行为予以支持和配合。

3.甲方有权对乙方派往甲方的物业人员进行监督评审，对不适合在甲方继续工作的物业人员，甲方需说明合理理由，经与乙方协商后予以调换。所有人员需经岗前培训，并经甲方同意后方可上岗。要保证队伍稳定，非经甲方同意，乙方不得随意调换人员，且一年内人员调整率不得超过20%（因员工主动离职、重大过失、违法违规等行为等原因导致的调整除外）。如超过该比例，甲方有权要求乙方作出合理解释并提供相关证明材料。

4.乙方需按照单位餐厅开办要求办理相关开办手续和证照。

5.甲方要督促本单位职工在就餐期间自觉遵守餐厅用餐规定，午餐不浪费、不打包、不得私自进入生产加工区域影响乙方正常工作。

6.甲方需约束职工，杜绝在餐厅酗酒，不得要求乙方在标准餐范围内私开小灶，不得自带食品到餐厅用餐，不为学员、职工及物业工作人员提供食品寄存。

7.甲方每月针对餐厅卫生、饭菜质量开展一次问卷调查，提出改进意见，与乙方协商解决，如乙方在收到整改通知后拒不整改三次及以上，甲方有权解除合同，并且无需承担任何责任。

8.甲方不干涉参与乙方日常各类经营管理活动。

9.甲方因工作需要临时增加阶段性培训班等情况，应提前以书面形式和乙方申请并得到乙方确认后，进行调整物业人员执勤服务范围服务地点、费用与乙方协商确定。

10.甲方应严格按照按约定日期向乙方按时支付服务费用。

11.对于乙方物业人员提出的不安全隐患和处理意见措施，甲方应积极研究采纳。

12.甲方应当给予乙方派遣物业人员必要的劳动安全保护、卫生防护，不得要求物业人员从事与物业工作无关的危险性作业。

13.甲方用工应当严格按照《劳动法》及其相关法律的规定，不得侵害物业人员的合法权益。

14.乙方派遣物业人员在工作中，因保护甲方财产和其他人身安全，致伤、致残或造成死亡的，甲方按照《劳动法》等相关规定执行。

15.乙方物业人员提出有关治安方面的合理化建议，甲方应积极支持和采纳，并采取相应的整改措施。对做出贡献的物业人员，甲方应给予表扬或奖励。

16.甲方不得聘用乙方在册物业人员为本单位职工，如发生此类事情，甲方负全部责任(由此引发的违约赔偿),同时应向乙方交纳物业人员培训费每人1000元。

2、乙方的权利和义务

1.乙方物业服务人员对甲方指定的工作区域提供物业服务，如因乙方物业人员失职造成甲方人员财产损害，经公安机关现场勘查事实确定后，立案三个月未经破案，甲方必须提供因乙方物业人员失职造成甲方人员财产损害的合法相关的证明材料，经双方认定后，乙方承担相应的过错责任，乙方最高赔偿额不超过该物业服务费的1%，由此造成的间接损失不在赔偿范围内,甲方不得以任何理由扣除服务费用；在治安防范区域内，因甲方门窗完好，无被盗痕迹，发生室内物品丢失事件，乙方不承担责任；乙方出于维护甲方利益造成的损害，乙方不承担赔偿责任；现金、有价证券、金银珠宝、可随身携带的贵重物品及无法证实其价值的物品发生丢失乙方不负责赔偿。

2.如有人员离职、不能胜任岗位要求或不能满足用工方需求，乙方应立即补充、调整人员到岗。

3.乙方应当保证其对甲方提供的服务质量满足招标响应文件的承诺、负责物业人员的培训、教育和业务素质的提高，以达到甲方的要求，持证上岗，并合理组织安排人员定期学习培训。

4.乙方需配合甲方完成相关开办餐厅资质和证照及相关审验手续。

5.乙方要根据有关法律、法规在与甲方的管理合同期内保障餐厅正常的运行和服务。

6.乙方负责在甲方管理合同内餐厅场所的各项安全生产和防疫消杀、卫生等工作。

7.乙方在甲方处开展相关餐饮保障活动负责购买食品安全保险或承担食品安全责任，并负责餐厅所需食材的采购,费用由乙方承担，乙方必须通过正规渠道购买食材，保证所采购的食材新鲜、安全。

一旦发现乙方提供的食材存在质量问题，由此产生的损失由乙方承担全部责任，同时甲方有权解除合同，并且无需承担任何责任。

8.乙方在进驻时要与甲方指定人员或授权代表共同对现场进行物资清查、设施设备盘点、办理正式交接手续签字确认并留档备查，作为合同附件一并保存。待管理期结束后双方根据设施设备使用年限及损耗再清点返还，设施设备使用过程中由于年限到限、出现严重故障需要报废的，由乙方书面报告甲方更换或维修处理，若因乙方使用过程中损坏，应当按照市场价格进行赔偿，设施设备正常合理损耗除外。

9.乙方有义务保护甲方设施设备，定期开展维护保养工作排除隐患，如因工作需要增加设施设备要以书面报告提交甲方采购，在此期间因违规操作或故意损坏造成的损毁由乙方按市场价格承担赔偿责任。

10.乙方在合同期内因工作需要自行采购的设施设备，需要提前汇报甲方并单另登记建档，张贴资产标签明示产权归乙方所有。

11.乙方有义务在与甲方的管理合同约定范围内对餐厅设施设备进行常规的维修保养，产生的费用上报甲方确认后由甲方承担。因设备自然老化或正常使用导致的故障维修费用由甲方承担，因乙方使用不当造成的设备损坏，由乙方承担维修费用。对于单次维修费用超过1000元的，应事先获得甲方书面同意。

12.乙方不给职工提供食品寄存服务，不提供自带食品的加工烹制，不允许自带食品进入餐厅用餐，不提供自助餐内的打包，不允许标准餐内的小灶，不提供赊欠。

13.乙方要本着科学营养制定完善合理的菜谱、根据季节更换、每周合理调整、保证基本口味稳定，须提前一周将下周的食谱计划报备给甲方审核，若审核未通过，应按照甲方的要求进行调整，通过后按计划执行，保障原材料不能以次充好烹饪偷工减料。

14.乙方在合同期满后对甲方职工餐厅的托管有同等条件的优先续约权。甲方拟到期后委托第三方的，需提前2个月书面通知乙方，并告知第三方的报价和条件。乙方在收到通知后15个工作日内，有权以不劣于第三方的条件要求续约。如乙方放弃优先续约权或未在规定时间内回复，甲方方可另行委托第三方。

15.乙方有义务做好餐厅能源各项节约工作，有义务配合甲方提出的力所能及的相关配合性工作。

16.特殊时间（例如：疫情防控）乙方需要保障甲方在单位上班人员的正常开餐服务，需要增加的餐次及标准另行商议和计算。

17.物业人员在工作期间，必须严守岗位、严禁擅离职守，确保甲方警卫目标的绝对安全，在甲方指定的工作区域发生被盗、火灾、抢劫、打架斗殴等事件，乙方物业人员应立即采取应急措施并及时报警，保证甲方的损失降到最低限度。

18.由于自然灾害等不可抗力事由造成的损失，乙方不承担任何赔偿责任。

19.乙方派市场部和品质部联合对甲方执勤目标不定期进行督查回访，认真听取甲方对物业人员履职尽责的意见，做好下一步的教育培训工作，对甲方提出调换的人员及时查明情况，尽快做好替换，严禁出现缺岗及违纪行为的发生。

20.若甲方要求乙方物业人员实施违反法律规定的行为时，乙方有权拒绝执行。

21.乙方有权拒绝提供合同约定范围以外的服务，有权拒绝甲方指定负责人以外人员的直接指挥。

22.乙方人员的所有劳资纠纷、工伤、安全等问题均由乙方负责，甲方不承担责任。

23.乙方服务期内所有工装及配套用具由乙方自行配备。

七、保密条款

乙方应严格履行保密义务，对所有与甲方有关的资料和信息乙方都作为保密信息对待。除甲方事先书面许可或因政府部门及法律强制性披露，乙方应当保守秘密信息并不得将该信息以任何方式泄露给第三方，如经发现将承担违约责任。

八、合同的变更、解除、终止和续签

1、在不违背国家法律和政策的情况下，甲乙双方经协商可就合同的相关部分进行变更。

2、因不可抗力或其他客观事由，导致合同不能履行双方可协商解除合同。

3、如甲方严重违约（包括但不限于连续两个月未按时支付服务费），乙方有权书面通知甲方解除合同。甲方应在合同解除后15日内结清所有费用，并赔偿乙方因此遭受的损失。

4、本合同期限届满即终止，任意一方要求续签，应在本合同期满前一个月内以书面形式提出，由双方协商确定。

5、合同解除当日甲方应当向乙方付清全部费用；如甲方拟续签合同，乙方享有优先续约权。若逾期未付，按照每日万分之七向乙方支付利息。

九、违约责任

1、甲方无正当理由拒收服务的，甲方向乙方偿付拒收货款总值的百分之五违约金，即：人民币96500元（大写：玖万陆仟伍佰元整）。

2、甲方无故逾期验收和办理支付手续的，甲方应按逾期付款总额每日万分之五向乙方支付违约金。违约金总额不设上限，直至甲方付清全部款项为止。

3、乙方无故逾期交付服务的，乙方应按逾期交付总额每日千分之六向甲方支付违约金，由甲方从待付货款中扣除；而甲方无故逾期付款的，甲方应按逾期付款总额每日万分之五向乙方支付违约金。逾期超过约定日期 10 个工作日不能交货的，甲方可解除本合同。乙方因逾期交货或因其他违约行为导致甲方解除合同的，乙方应向甲方支付合同总值 5% 的违约金，如造成甲方损失超过违约金的，超出部分由乙方继续承担赔偿责任。

4、乙方所交的服务不符合合同规定及磋商文件规定标准的，甲方应书面通知乙方并给予 15 个工作日的整改期。整改期内乙方完成整改的，甲方应予以验收；乙方未能完成整改的，甲方有权拒收。乙方愿意更换但逾期交付的，按乙方逾期交付处理。乙方拒绝更换的，甲方可单方面解除合同。

十、争议的解决

在合同履行中如发生争议，由双方友好协商解决；协商不成的，

通过任何一方可以向乙方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼的方式。在争议解决期间，除争议事项外，双方应继续履行合同其他部分的义务。

十一、附则

不可抗力：因地震、台风、水灾、火灾、战争、政府行为等不可抗力事件导致任何一方不能履行本合同项下的义务，遭遇不可抗力的一方应及时通知另一方，并在 15 日内提供有关部门出具的证明文件。双方应就合同是否继续履行进行协商。因不可抗力导致合同目的无法实现的，双方均有权解除合同，且互不承担违约责任。

1、本协议未尽事宜或需增加协议之外的的服务项目，双方可签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

2、未尽事宜由双方协商解决。

3、本合同一式捌份，甲乙双方各执肆份。

4、本合同经双方签字（盖章）生效。

5、甲方在本合同中确认的地址及联系方式为法院及乙方向其送达一切法律文书及双方往来文书的有效地址，一经邮寄即视为送达。若甲方地址发生变更，应及时向乙方提供书面的地址变更确认书，否则，一切法律后果由其自行承担。

甲方(盖章):

法定代表人:

授权委托人:

开户银行:

账号:

税号:

联系电话:

签订日期:

乙方(盖章):

法定代表人:

授权委托人:

开户银行:

账号: 728728038013000057666

税号: 91652301MA78PNBW8F

联系电话: 15292652999

签订日期: