

# 阿克苏地区“四馆”室内室外物业服务合同

## 第一章 总则

**第一条：本合同当事人：**

委托方：阿克苏地区文博院（博物馆）（以下简称“甲方”）

法定代表人：颜松

统一社会信用代码：12652900679270751J

地址：阿克苏市友谊北路以西前进路以南“四馆一中心”院内

联系方式：18009976667

受托方：阿克苏永和物业服务有限公司（以下简称“乙方”）

法定代表人：刘志勇

统一社会信用代码：916529223134631452

地址：新疆阿克苏地区温宿县阿温大道以东金桥天境嘉苑32-1-601号

联系方式：13579120716

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将阿克苏地区“四馆”室内室外物业服务事项委托给乙方进行管理，现将本合同条款规定如下：

**第二条 物业基本情况：**

阿克苏地区“四馆”室内室外物业服务。

## 第二章 委托管理事项

### 第三条 物业服务范围：

#### 一、物业服务内容

1. 房屋建筑管理：对楼宇、附属建筑的保养、维修，使之保持良好的使用状态，使“四馆”物业整体保持完好、美观，延长其使用年限。

2. 清洁卫生管理：做好“四馆”公共区域清洁，垃圾、废物、排污管道等的清除和污水、雨水的处理，以保持“四馆”的干净整洁。物业公司制定环境卫生管理规定、环境卫生质量标准、卫生设施维护保养办法。

3. 安全保护工作：严格执行进出馆有关制度，对于不配合保安识别及登记的人员，保安员有权阻拦和拒绝相关人员进入馆内。做好相关的来访询问及登记，并办好登记手续。

4. 设备维修管理：对“四馆”供排水、供电、市政公用设施、安防、消防系统等设备的运行、保养、维修，使之保持良好的使用状态。物业公司需制定一套完善、严谨、科学、合理的设备管理、操作流程的规章制度，做好日常保养安排及出勤事项进行管理。

5. 化粪池清理：做好地区“四馆”化粪池清理服务。地区“四馆”化粪池 1 个，100 立方米，每季度至少清理 1 次。

6. 绿化养护：做好地区“四馆”室内外绿化养护工作，包括管理、养护绿化所需绿化工具购置，室外及楼道绿化、花卉修剪、更换、养护、布施农药化肥，防治病虫害等。



具体规范如下：

保洁卫生应符合如下要求：

(1) 实行保洁责任制，明确人员工作区域。公共区域、道路和公共设施设备应保持整洁。保洁措施应结合阿克苏不同季节的气候环境，根据服务等级的规定，制定工作措施，建立环境卫生设施资料档案。

(2) 生活垃圾分类收集，配置密闭式垃圾收集容器，有分类标志。每天清运 1 次生活垃圾到指定的垃圾堆积场所，不得乱堆乱倒。配备专用垃圾清运车清运，封闭运输，外观整洁。垃圾不得外露、遗洒。

(3) 按照有关规定对公共区域进行有害生物预防和控制，如灭鼠、灭蟑、杀虫、消毒活动。投放药物应事先公告，投药点应有显著标识。

(4) 雨雪停后对道路积水进行清扫，雨后 4 小时道路无成片积水，雪后 4 小时将积雪清除。同时应保持污水排泄通畅，防止积水超过上述时限。如有违反，乙方应及时通知甲方，并提供相应的原因分析和补救措施。

安保服务应符合如下要求：

(1) 做好“四馆”范围内的治安、保卫、巡逻、监控等，排除各种干扰，及时应对处理突发事件，保持“四馆”良好环境和秩序。

(2) 提供 24 小时严密保安服务，实施人防、物防与技防的

相结合措施，人防由监控管理中心统一指挥调度，实行多重巡查。

(3) 熟练运用“四馆”的智能化保安设施，如视频监控、门禁、巡更点等，确保治安防范的快速反应。

消防管理应符合如下要求：

对公共消防设施设备和器材，应按照《消防法》的规定做好年检、维护和保养，制定应急预案并开展演习。

(1) 地区文化馆（美术馆）、地区图书馆消防监控中心 24 小时专人值守，持证上岗，及时处理消防报警和故障信息，填写工作记录，建立档案。

(2) 定期对消防泵试泵和保养，进行检修并做好记录；每年对室内外消火栓养护不少于 1 次。

(3) 定期对消防联动、探测装置（烟感、温感等）、远程控制等进行检查检验，保养地下消防栓。定期巡视室内消防栓箱，各种配件完好，能正常使用，无渗漏，无积尘；定期开箱检查消防栓，阀杆处加注润滑油。定期检查报警探测器、手动报警按钮、警报装置的报警功能、防火门启闭功能和消防广播系统的专用电话、对讲电话、强制切换功能等，每年进行年检，保证处于完好状态。

(4) 设有应急照明、疏散指示灯的区域，应保证设施完好，照明器具放电时间符合消防要求。

管理车辆应符合如下要求：

(1) 安保人员应配备对讲装置和其他必备的安全护卫应急





4、乙方在清理过程中，应当遵守国家有关安全规定，并采取下列安全防范措施：设置显著警示标志、定期进行设备检查和维护、确保清理人员佩戴必要的防护用品等。如因乙方未采取上述措施导致毒气伤害、人身伤害或物品损坏等意外，乙方须承担由此引起的一切责任并赔偿甲方及第三方因此所遭受的一切损失。如乙方的操作显著影响馆内的正常工作，乙方须立即采取措施纠正且赔偿甲方因此所受的损失。

### 绿化养护标准：

(1) 根据季节、气候、土壤、植物的生长习性和生长阶段及养护场地的具体情况合理安排基本工作，即浇水、清理垃圾、防风防汛、补种和零星病虫害防治、除杂草和修剪、施肥等；开展养护工作保证绿化观赏的整体性，

(2) 负责区域内各类植物养护及日常巡视检查，随时进行补缺、恢复。不得隔夜在场馆公共区域、公共道路旁、垃圾清运箱附近存放叶片、堆放垃圾。

(3) 开展养护工作时，严格遵守政府和有关主管部门对噪音污染、环境保护和安全生产等的管理规定，文明施工。

(4) 绿化消杀不得使用国家禁止类剧毒农药。

(5) 如遇不可抗力事件，包含但不限于自然灾害（如强台风、冰雹等）、战争、疫情、政策原因等事由，阻碍一方或双方履行本合同义务时，受影响方应在合理时间内向对方书面通知事

件的发生，并提供适当证据。受影响方应采取合理措施以减轻事件的影响。如果不可抗力事件继续存在超过连续 10 天，另一方有权提出终止合同，并免除因不可抗力事件导致的合同未能履行的违约责任。

设备维护应符合如下要求：

(1) 工具、工件放置整齐，安全防护装置齐全，线路管道完整。

(2) 设备清洁，环境干净，各滑动面无油污、无碰伤。

(3) 按时清洁保养，保持符合要求，器具齐全清洁，线路畅通。

(4) 及时排除故障及一切危险因素，预防事故。

## 二、具体管理措施

在具体操作管理过程中，采取如下的八项措施：

1. 实施高素质人才队伍，加强培训、动态管理。
2. 全面贯彻“以人为本”服务理念，主动为“四馆”提供动态的、主动的服务。
3. 实施制度化服务、人性化管理，执行激励机制和末尾淘汰机制。
4. 采取人防与技防相结合，建立健全各种值班制度，坚持定期检查楼宇防盗与安全设施，坚持 24 小时值班巡逻，做到万无一失。

5. 以“预防为主，宣传先行，防消结合”指导思想，做好消



防设备、设施的日常维护保养与检测，并建立各项消防安全管理制度，组建一支义务消防队，提高员工突发事件的处理能力。

6. 清洁保洁制定完善的细则及部门岗位责任制，实行划分区域，定期清洗梯位及公共通道，保持馆区整洁，垃圾日产日清，做到路无树叶影，过道无烟头杂物。

7. 加强设备、设施的日常维护、保养，对设备的故障及时维修与处理，定期检查等日常工作外，做到因管理责任造成的责任事故率为 0。

### 三、具体人员安排

该物业服务最低人员配置为 29 人，以国家通用语言为服务用语。具体分配如下：

1. 保卫、消防、监控人员共 16 人：地区文化馆（美术馆）、地区图书馆大门口共配备 4 人，实行轮岗制，白天 2 人，晚上 2 人，主要负责出入口人员安检、应急处突及各馆区域内的巡检工作；室外大门口配备 4 人，实行轮岗制，白天 2 人，晚上 2 人，主要负责入口人员安监、应急处突及院落的巡检工作；地区文化馆（美术馆）、地区图书馆消防监控室配备共 8 人，实行轮岗制，每个监控室白天 2 人，晚上 2 人，消防人员需具备相应资质。

2. 保洁共 9 人：其中地区文化馆（美术馆）面积为  $7153\text{M}^2$ ，地上共四层，需配备保洁 3 人。地区图书馆面积为  $8999\text{M}^2$ ，地上共五层，需配备保洁 4 人。负责各培训厅、展厅、多功能演艺厅及公共区域卫生服务工作；室外面积为  $22456\text{M}^2$ ，需配备保洁 2



人，负责四馆外围公共区域外围道路、场地、垃圾箱、灯具、绿化带等相关区域的卫生干净整洁，同时做好“四馆”共用的贵宾室、报告厅卫生服务工作。

3. 工程人员 2 人：负责“四馆”日常性的水、暖、电等维修维护工作及报告厅调音调光事宜。

4. 园林绿化工 1-2 人：负责“四馆”室内外绿化养护、修剪、补种等相关事宜。

5. 项目经理 1 人：负责日常的各项工作的协调，项目经理应具备物业管理企业经理上岗证，且具有三年以上物业管理经验。

#### 四、服务期限及资金付款说明

“四馆”室内室外物业服务项目，由于前期招标还未完成，经协商由 2023 年提供物业服务的阿克苏永和物业服务有限公司代为管理，根据提供服务具体时间支付物业费用。2024 年 1 月 22 日招标完成，由阿克苏永和物业服务有限公司中标。现根据前期协商和阿克苏永和物业服务有限公司中标的实际情况，签订合同并支付费用。本合同服务期限为二年（2024 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日）。每年需支付物业费 1228000 元（大写：壹佰贰拾贰万捌仟元整）（12 个月），二年物业费 2456000 元/年（大写：贰佰肆拾伍万陆仟元整）（24 个月）。以上费用包含了服务、人工、税费等乙方履行合同义务的一切费用。

支付期限：按季度支付，乙方提供的物业服务经甲方验收合格，甲方支付乙方季度物业服务费。

每次付款前，乙方应向甲方提供符合甲方要求的合规发票，未履约提供发票，甲方可拒绝付款并不承担违约责任。

### 第三章 双方的权利和义务

#### 第四条 甲方权利义务：

1. 甲方有权利对乙方的服务管理质量进行随时检查，发现存在的物业服务管理问题，有权要求乙方限期整改。
2. 甲方应积极协调处理物业管理过程中出现的矛盾纠纷，但对于由乙方服务不当或违约导致的纠纷，乙方应独立负责解决并承担相应责任。
3. 按合同约定结算乙方的物业服务费用。
4. 甲方负责为乙方工作人员提供必要的值班用房，其条件、数量和质量由双方另行协商确定，乙方应使用该值班用房仅限于履行本合同项下义务。
5. 乙方人员因物业服务所需的用水、用电由甲方提供并承担费用。

#### 第五条 乙方的权利义务：

1. 从物业管理目标要求出发，根据有关法律法规，规章和本合同有关约定制订本物业管理各项规章制度，有效开展各项管理服务工作的。
2. 按本合同约定的物业管理服务范围与内容，积极做好甲方机动相关事务的配合工作，确保“四馆”安全、整洁、有序。
3. 有权依照相关法规、本合同范畴和地区“四馆”有关规定，



对违章违规行为进行协调和处理。

4. 积极配合甲方开展人文宣传活动，做好各项人性化服务工作。

5. 负责组织好安保巡查工作，认真做好防火防盗等安全防范工作。

6. 管理“四馆”治安工作，不得收留犯罪分子、吸毒人员等不适宜从事物业安保工作的人员，严禁安排该等人员值班，违者一切责任由乙方负责。

7. 乙方应当爱护甲方提供的办公设备，若因乙方使用不当导致损坏，乙方应承担相关维修或更换的责任。

8. 不得擅自占用本物业的公用设施或改变其使用功能，如需占用，改变用途或完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施。

9. 负责物业工作人员的工资，福利待遇及社保等费用。

10. 负责对物业工作人员进行安全文明教育，强化安全文明意识，消除安全事故隐患，提高文明服务水平。因乙方人员行为造成双方或第三方损害（包括不限于人身、财产等），乙方自行承担相关责任，不得对甲方造成影响。

11. 未经甲方书面同意，乙方不得擅自将本合同的权利或义务转让给第三方。

12. 本合同终止，乙方应向甲方移交所管理的委托事项，须经甲方认真核查，确认所有设备设施完好后才能进行移交。

## 第四章 违约责任

1. 甲方违反合同甲方权利义务的约定，使乙方未完成规定的管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决。

2. 乙方违反本合同的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，限期整改时间不得超过7日。若到期未整改，甲方有权让他方进行维修维护，维护费用将从乙方物业费中扣留支付。同时每延期1日，乙方支付甲方本合同总金额千分之二的违约金，延期超过15日，甲方有权终止合同。

因乙方违约甲方单方终止合同的，乙方支付甲方合同总金额20%的违约金。甲方在终止合同前应至少提前十五天书面通知乙方，并明确违约内容及整改要求。乙方收到通知后应在甲方规定的期限内整改并书面答复甲方说明整改情况。如乙方未在期限内整改满足甲方要求，甲方有权终止合同。

3. 乙方违反本合同造成甲方经济损失的，乙方应给予赔偿。

在违反本合同条款的基础下，如乙方未提供准确的赔偿计算依据，甲方有权自行估算相关损失，并要求乙方在收到赔偿通知后三十日内支付相应的赔偿金额。

## 第五章 争议的解决

凡因本合同或与本合同有关的一切争议，双方应协商解决。协商不成的，双方同意提交乌鲁木齐仲裁委员会阿克苏分会进行仲裁，仲裁裁决终局，对双方均有约束力。

一方违约引起仲裁的，违约方应承担守约方因主张权益产生



的一切合理费用，包括但不限于仲裁费、保全费、保全担保费、律师代理费、交通费、住宿费等)。

## 第六章 附 则

1. 本合同自生效之日，乙方根据甲方委托管理事项，办理完交接手续。本合同期满或提前终止后 3 日内，乙方将其使用的办公场所、用品清扫干净、恢复原状交还给甲方，撤离甲方场地。甲方有权在合同履行期间及履行完毕后对乙方使用的财产进行检查，以确认其状况，若发现任何损坏或缺陷，乙方应负责维修、恢复或赔偿。

2. 合同期满后，乙方全部完成合同条款，并且管理成绩优秀，反映良好，双方协商可续签合同。乙方如欲续签合同，需提前 30 日向甲方提交书面申请。

3. 双方可对本合同的条款及服务费用进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。所有补充协议和变更均需双方法定代表或授权代表签字且加盖公章，未经此程序的任何承诺或陈述均不对双方产生法律效力。

4. 本合同未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章制度执行。

5. 因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理，产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

6. 本协议签订后，甲乙双方非因战争、地震、疫情、政策原

因等不可抗力事由，不得免除本协议规定的义务，不得终止、延迟协议履行，协议履行过程中如遇到相关法律、法规、政策调整，以调整后的法律、法规、政策规定为准，导致协议不能履行或延迟履行的，由双方协商解决。

7. 本合同载明的地址、联系方式为各方通知、法律文书等送达地址，如发生变更，变更方应在变更后 24 小时内以书面方式通知对方，否则视为本合同载明的联络方式继续有效。

8. 本合同一式陆份，甲乙双方及物业管理行政主管部门（备案）各执一份，且有同等法律效力。

9. 本合同自双方法定代表人或委托代理人签名并加盖公章之日起生效。

（以下无正文）

甲方签章：

法定代表人：

委托代理人：

2024年 1 月 1 日



乙方签章：

法定代表人：

委托代理人：

2024年 1 月 1 日

