

# 新疆司法警官职业学院物业服务采购项目合同

甲方：新疆司法警官职业学院

乙方：新疆合众保安服务有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国消费者权益保护法》《物业管理条例》《中华人民共和国政府采购法》《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》（财政部财库〔2014〕214号）等有关法律、法规，甲方委托新疆维吾尔自治区政务服务和公共资源交易中心发布了新疆司法警官职业学院物业服务采购项目的竞争性磋商公告，甲、乙双方根据中标结果，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方选聘乙方提供物业管理等服务，订立本合同。

## 一、项目内容

项目名称：新疆司法警官职业学院物业服务采购项目

项目编号：CS2025-021

## 二、物业服务费用

本合同一年服务费暂定总价：890016.00元。大写人民币：（捌拾玖万零壹拾陆元整），最终以根据考核结果实际发放的金额为准。

## 三、服务期限及范围

（一）服务期限：12个月，自2025年6月1日至2026年5月31日止。

(二) 服务区域 (总服务面积 22400.67 m<sup>2</sup>):

1.新疆司法警官职业学院新泉街校区。位于乌鲁木齐市天山区新泉街 556 号, 服务面积 14805.43 m<sup>2</sup>;

2.新疆司法警官职业学院碱泉街校区。位于乌鲁木齐市天山区碱泉一街 606 号, 服务面积 7595.24 m<sup>2</sup>。

#### 四、服务内容及要求

(一) 公共区域保洁及服务

##### 1.人员要求

(1)所用人员在提供服务前须向学院提供无犯罪记录证明, 且不得录用学院曾解聘人员。

(2)工作期间所有人员均需使用国家通用语言文字。

(3)从业人员原则上以55周岁以下为主, 身体健康, 工作认真负责并定期接受培训。

(4)上岗时按需求穿戴统一制服, 仪容仪表规范整齐。

(5)文明工作, 训练有素, 言语规范, 认真负责。

##### 2.室内保洁 (行政楼、教学楼、宿舍楼、会议室、操场、地下场馆及公共区域)

(1)3月1日-7月1日, 校区教学楼教室内、宿舍楼室内等处环境卫生由甲方承担, 其他区域由乙方承担; 双休日、法定节假日、暑假、寒假期室内保洁服务由乙方承担。

(2)常态化保洁区域为行政办公楼、教学楼、宿舍楼卫生间、楼道、楼梯、地下场馆等公共区域。

(3)楼道地面、楼梯每日拖洗两次, 巡回保洁, 无积灰、污迹、垃圾、水。

(4)开关盒、表箱盖: 2米以下每日擦抹一次; 2米以上每周一次, 无灰尘、污迹。

(5)扶手、门窗: 每日擦抹一次, 无灰尘、污迹。

(6)天花板、公共楼道灯、会议室吊灯，每季除尘一次，无明显积灰、虫网。

(7)玻璃：2米以下每日擦抹一次，2米以上每月清洁一次，无明显积灰、污迹。

(8)会议室、多功能厅依据会议、活动日程安排提前搞好卫生，会议或活动结束后打扫干净。

(9)卫生间:每天至少拖洗三次，同时进行间隔1小时查看1次，以便及时清洁卫生，保持地面清洁、无杂物、无积水、无毛发、无异味，便池、水池下水道要畅通。墙面四周及阴角做到无水迹、无蜘蛛网；镜子及金属部分应保持干净，无浮尘、污渍、手印、水迹、无锈斑；天花板上无污渍、无漏水或有小水泡等现象，保持干净、清洁，完好无损；确保运作正常；保洁用品、卫生用品由乙方提供，每日检查，发现用完及时补充；墙砖，2米以下每日擦抹一次，2米以上每月清洁一次，无明显积灰、水渍。

(10)整体环境干净卫生，清洁率达到99%。

(11)每日必须在上班前30分钟打扫完各楼栋楼层和卫生间及校园公共区域卫生。

(12)新泉街校区、碱泉街校区保洁服务内容为校区内室外环境、行政楼办公区域、卫生间，以及政府规定（三包区域）其他区域卫生。（如若有其他情况使用校园内任意区域，使用区域的卫生仍由乙方负责打扫。）

### 3.垃圾清运标准

序号	项目	标准	保洁频率
1	垃圾箱、桶	垃圾存量不超过上缘；垃圾不在筒箱内过夜；清运时确保无飘洒、无异味、无满溢和无渗水等现象。	每日清运垃圾，按要求做到每周用抹布擦拭1次、消毒杀菌1次。

2	垃圾中转站	垃圾箱船循环保洁，整洁、干净、无异味，灭害措施完善；废弃物收集箱外侧表面光洁、无灰尘；废弃物收集箱内侧干净、无残留物、无异味、定时消毒。废弃物及时收集，不满溢。	做好及时清运，按要求每日消毒。
3	清运工具	摆放整齐，清洁无破损。	每日清理。
4	公共区域及卫生间	无堆积垃圾。	每日清理。

注：清运工具、消毒用品由乙方提供，如有破损，由乙方负责补齐。

#### 4.室外保洁

(1)道路地面每日清扫二次，并巡回保洁，无垃圾、卫生死角；保证校内硬化地面无痰渍、污渍。

(2)垃圾清运：对垃圾每天进行清除、外运，每天清运不少于3次，做到垃圾日产日清，保持垃圾全部进垃圾箱，保持箱外无垃圾。

(3)垃圾箱（桶）：配备足量垃圾箱（筒），对垃圾箱（桶）每天清刷，做到箱（桶）体清洁无污迹、无异味、无损坏。

(4)大门：随时保持清洁，无灰尘、无污迹。

(5)窨井（含集水井）：每半年清理一次内壁，无粘附物，井底无沉淀物。

(6)明沟：每周清扫一次，无明显垃圾、无堵塞。

(7)消毒灭害：窨井、明沟、垃圾房喷洒药水，每季一次（6、7、8、9月每月喷洒一次）；每月灭鼠、灭蟑螂工作至少开展两次，投放毒鼠药、蟑螂药每月至少1次，无明显蚊蝇滋生地、鼠迹；所需工具和药品等由乙方负责提供，费用由乙方承担。

(8)污水、雨水井清洗注意事项：掀开井盖前，地面需树立安全警示牌，必要时加围栏，并有专人负责监护以防行人跌入，必须有两人以上同时作业，确保安全；作业人员需穿戴连

身衣裤、戴胶手套；清理完后随手盖好井盖，如未按要求操作造成事故的每次按考核标准扣分，承担相关损失。（个人保护所需的设备设施由乙方负责提供。）

(9)室内外楼梯、不锈钢扶手：随时保持清洁，无积灰污迹、无垃圾。

(10)所有屋顶和雨水管（沟）每周检查不少于1次，每季度清理至少1次，要求无积水、无垃圾。

(11)露天停车场：每日清扫地面垃圾杂物，特别注意车上抛出的垃圾物。保持地面无垃圾杂物、无积水、无明显泥土、整洁。雨天增加清扫力度，发现泥土及时清理。

## **5.积雪清扫**

(1)校区楼宇主出入口冬季积雪清扫，主干道、停车场、综合教学楼前、次干、园林小路及透水铺装的积雪清扫。

(2)校区大门出入口清雪区域的清扫。其中校区主次干道、停车场、南校园、教学楼、宿舍楼等前后，要求雪停即扫，主干道在2个小时内完成清理，其余道路要求4小时内完成清理。如遇连续降雪，需不间断连续清扫直至雪停，确保主干道无积雪。

(3)政府规定的其他清雪区域要求4小时内完成清理。

### **（二）水电维修、设施设备维护及房屋养护修缮**

#### **1.人员要求**

(1)从业人员原则上以中青年为主，年龄不超过55周岁（含55周岁），身体健康，工作认真负责并定期接受培训。

(2)上岗时着统一服装，仪容仪表规范整洁。

(3)文明值班，训练有素，言语规范，认真负责。

(4)电工（电梯管理员）维修人员必须持证上岗（电工作业证、电梯安全管理证）；严格执行用电安全，规范操作流程，确保用电安全。

#### **2.水电暖等小型维修**

(1)负责各楼宇包括教室、办公室、多功能用房、南校园（校医院和附属建筑物及对面三层楼）、培训楼、学生宿舍等建筑灯、开关、照明电器线路和墙、地面、课桌椅等维修维护和更换。维修材料、器具单项单价300元以内（包含300元），由乙方包干；单项单价材料费用超过300元的，超出费用（仅含材料费）由甲方承担，另行结算并支付。

(2)负责区域内供水管网、排水管网和主配电的日常巡查维护，安全用电管理等。

(3)照明、指示灯具线路、开关要保证完好，路灯、楼道灯、各房间内的照明灯，亮灯率不低于100%（灯具及零部件更换维修由乙方包干）。

(4)总配电箱：每年保养，无积尘、无松动接头现象。各分电表箱、配电箱、配电柜及每层管线分线盒：无积尘、无松动接头现象；每季清洁一次，主要用电线路的绝缘状况，每半年由物业电工测试一次，保证绝缘良好。

(5)做好高低压配电室两年一次检测等各项工作，检测须具有检测资质公司维护保养，费用由乙方承担。

(6)每年清理疏通至少两次公共下水、雨水沟、污水管道、房顶地漏，须保证无堵且畅通。

(7)窨井、窨沟、排水沟、集水井，管道通畅，无堵塞外溢现象。

(8)水管、暖气管、水龙头，保证水管、暖气、水龙头的正常使用，无滴漏现象。

(9)卫生间：卫生间等下水保证日常无堵畅通。水龙头、下水管、脚踏阀、冲水阀、软管等，单项单价材料费300元以内的（包含300元），由乙方包干；单项单价材料费超过300元的，超出费用（仅含材料费）由甲方承担，另行结算并支付。

### **3.房屋养护修缮**

(1)负责各楼宇包括教室、办公室、多功能用房、场馆、学生宿舍内外墙、墙地砖、课桌椅、门把手、门锁、窗户把手、玻璃、玻璃门窗配件完好，门、窗开闭灵活并无异常声响；校内涉及房屋的各类维修（门、窗、办公桌椅、洗手间、供水终端设施、楼梯、房屋地面、墙壁、吊顶、漏水等零星维修，除特殊材料外）单项单价300元以内（包含300元），由乙方包干；单项单价材料费用超过300元的，超出费用（仅含材料费）由甲方承担，另行结算并支付；超过一定金额的第三方维修费用，经甲乙双方协商确定第三方维修费用支付方。

(2)场地、步道、路面、侧石、井盖等，道路畅通，路面平整；井盖无缺损、无丢失，路面井盖不影响车辆和行人通行，若有缺损及时恢复正常。

(3)室内教学设施、器材：发现损坏立即修复，保证教学的正常使用。

(4)外来施工维修：施工维修工作期间物业相关工作人员跟进施工进度和保证质量及安全。

(5)安全标志标识等：及时进行制作、更换、补全，保证清晰完整。

#### **4.校园公共区域设施、设备等维护维修**

(1)校园内设施设备维修维护。

(2)新泉街校区内道路、场地修缮。

(3)其他甲方书面同意的公共区域项目。

#### **5.其他**

(1)房屋维修、设备出现故障时，维修人员应在接到报修后8分钟内到达现场，设备维修合格率达到100%，一般性维修不过夜。教学期间设备故障5分钟内达现场解决。

(2)完成甲方交办的各类临时任务。

#### **（三）绿化维护及养护**

##### **1.绿化养护管理标准**

植物配置合理，地面、过道、展厅及办公区内植物生长旺盛；室外绿地规划合理，花草树木生长正常，修剪及时，无枯枝死杈及病虫害现象；落实绿地管理和养护措施，无破坏、践踏及随意占用现象；绿篱、绿地内无杂草、杂物，无堆物料，绿化完好率达到98%以上。

## 2.绿化养护内容

(1)乙方需建立绿化年度养护计划，建立绿化档案。

(2)由专业人员实施养护管理，植物生长良好，草坪生长良好，及时修剪和补种补栽，无杂草、杂物。花卉、绿篱、树木应根据其品种和生长情况及时修剪整形，保持观赏效果。

(3)乔木修剪：对乔木老化枝叶、受意外伤害折断枝叶及时修剪；春秋对徒长枝、丛生枝、下垂枝、病虫枝、交叉枝、枯枝等进行修剪，每年春秋两季进行疏枝修剪。修剪产生杂物清运费用由乙方进行承担。

(4)灌木修剪：所有灌木应在春季进行1次枯枝、弱枝、徒长枝清剪及株型修剪。非观花的造型灌木生长季每30天进行1次修剪以保持树冠丰满、树型美观。观花灌木应在花期过后进行较重的修剪，避免在开花前修剪。修剪产生杂物清运费用由乙方进行承担。

(5)每年对所有树木进行刷白，春季对所有树木喷洒广谱性防虫防病药剂，夏季根据实际情况对树木喷洒杀虫杀菌剂。

(6)每年春季对所有树木及草坪施肥，根据不同情况选择不同的肥料，夏季生长期根据生长情况进行追肥。

(7)做好年度草坪树木灌溉计划。春夏生长季根据气候情况对树木、草坪及时浇水，秋季做好冬灌。

(8)做好绿化设备设施、绿化管网的养护工作，安排专人维护管网发现损坏的及时更换。

(9)绿化用水：用水量由节水办核算，超过用水量指标由乙方承担，水路管道损坏由乙方承担。

绿化修剪、施肥、农药、运输和灌溉器具等单次计算费用300元以内（包含300元），由乙方包干；超过300元的，超出费用由甲方承担，另行结算并支付。

#### （四）会务等保障工作

1.每逢有会议和培训任务，乙方负责进行桌椅板凳、教学用具的搬运和摆放，做好会场布置，并做好活动期间台前幕后道具的拆装、整理、搬运工作。

2.建立应急响应机制：乙方案针对每个大型活动，应建立健全的应急响应机制。指定专门的人员负责协调和应对突发事件，确保应急响应及时处置有力。同时与相关部门建立紧密联系，确保信息和资源共享。

3.安全检查和维护：乙方在活动前后，应进行全面的安全检查和维护工作。检查场地、设备等是否符合安全标准，确保无隐患，并报告甲方。定期维护检修设施设备，确保其正常运转。

#### （五）其他要求

1.乙方至少配备1名具有丰富管理经验的人员作为物业经理，进驻甲方，服从甲方管理，甲方监督乙方进行项目管理。

2.乙方工作人员需接受甲方的监督，遵守甲方相关规章制度。

3.乙方提供保证物业服务的相应设施设备，并提供设施设备实物及详细清单，设施设备的维护保养费用由乙方承担。

4.服务区域内使用甲方设备，如有替换下的零件、设备等，乙方不可转送他人或做垃圾处理，须甲方同意后，再进行处置；使用甲方设备的耗材物品未经甲方（负责人）允许，不得带离工作区域。一经发现违反上述行为的，乙方按原价赔偿甲方，并进行相应处理。

5.乙方配合甲方完成做好第三方（合同节水、节能、防灾等）相关工作（包括但不限于基础资料的收集、上报工作）。

6.乙方按照招标文件需求和甲方整体工作要求，建立相关制度（如安全生产制度、工作方案、应急措施、奖惩机制等），所有制度均需向甲方提供并上墙执行。

## 五、考核措施及内容

### （一）考核程序

- 1.由考核小组以量化考核的方式进行，考核满分 100 分。
- 2.采用座谈、走访、不定期检查与随机问卷调查方式，综合掌握师生对承接主体服务项目的满意度。
- 3.考核等级及费用支付比例（按月考核）

考核等级	考核分值	费用支付比例
优 秀	考核成绩 $\geq$ 90 分	100%
良 好	80 分 $\leq$ 考核成绩 $<$ 90 分	95%
合 格	70 分 $\leq$ 考核成绩 $<$ 80 分	90%
基本合格	60 分 $\leq$ 考核成绩 $<$ 70 分	85%
不 合 格	考核成绩 $<$ 60 分	70%
说明：依据考核结果确定支付比例后计算月支付费用，考核过程中相应的扣减费用从月支付费用中直接扣除，后续不做任何追加。		

### （二）考核内容

序号	考核内容	扣分标准
1	是否制定各岗位工作职责和标准，并有具体落实措施和考核办法。是否有月度工作计划和完成工作总结	3
2	对管理人员和校内师生不礼貌，顶撞、违背或不服从管理人员合理工作指令的	5
3	在校园范围内不使用文明用语、挑拨打架、斗殴，工作态度不认真	1-10

4	做出任何有损公共卫生的行为，如随地吐痰、乱丢垃圾或乱写乱画、校园内吸烟等	1
5	未经许可，擅自撕毁学院安排传阅的各项有关规定、通知、公告等	1
6	未经许可带校外人员进入校园的	1
7	各级在校督导组织的安全生产检查中，问题隐患不及时整改、不及时响应的	5-10
8	蓄意损耗、损坏各类设备器材的	10-50
9	在校园内携带违禁物品、聚赌或睡岗的	10-50
10	在校园内私自印发各类文字或印刷品的	5
11	行政楼、教学楼、宿舍楼等公共楼宇及附属用房的卫生清扫保洁，一天清洁不得少于3次，保持管理范围干净、整洁。包括但不限于：地面无垃圾、杂物、污迹、积水；窗户、门扇、墙壁卫生保洁，每天巡回保洁8小时；厕所无蝇蛆、淤塞、异味	1
12	确保室内吊灯、日光灯管、楼梯扶手、消防器材、摆设物及装饰品清洁无灰尘，楼梯扶手、消防器材、摆设物及装饰品等清洁每天擦洗至少1次	1
13	楼内楼梯、走廊等区域每日清扫不少于2次，巡回保洁；消防楼梯每天清扫、湿拖不少于2次，扶手擦洗1次，巡回保洁	1
14	确保道路指示牌、路灯、灯管、室外垃圾桶、围墙内外清洁，其中道路指示牌每周至少清洁1次，路灯灯柱每月至少清洁1次，室外垃圾桶每周至少清洁1次	1
15	各楼宇出入口、主通道即时清理，校区主干道、次干道每天清扫不少于2次，铺装路面及园林道路透水铺装等所有室外硬化部位清扫每天不少于2次	1
16	灭蚊、蝇、蟑螂使用菊酯类药物，根据蚊蝇情况在卫生间、过道喷洒；灭鼠工作每月至少开展两次，投放毒鼠药每月至少1次。	1
17	垃圾收集装置、果皮箱内垃圾实行巡回清运收集，每天清运不少于3次，确保垃圾桶内呈半空状态，周边无垃圾油污	1

18	室外垃圾桶、果皮箱的清洗消毒。4-11月每周至少擦洗、冲洗一次，消毒一次，冬季每月擦洗不少于2次，消毒不少于2次	1
19	办公区垃圾做到日产日清，垃圾清运不隔夜，垃圾清运每日不少于3次，确保垃圾桶周边无垃圾堆积，无油渍，无异味，垃圾堆积不超过3个小时，夜间产生不能及时清运的垃圾必须使用垃圾袋封装，不得堆积在垃圾桶周边	1
20	餐厅周边的垃圾清运每天不少于3次，做到日产日清，周边无油污，并严格按照市政要求开展垃圾分类收集清运工作	1
21	施工产生的建筑垃圾，由甲方负责督促清运，可有偿清运，未及时督促清理的每次按考核标准扣	1
22	体育场垃圾收集，每天收集清捡不少于3次，确保体育场内垃圾桶无满溢情况	1
23	九月至十月树木落叶期间，及时收集清运清扫的落叶垃圾，不得在校园内堆积滞留	1
24	收集清运的垃圾车辆，每天进行清洗、消杀，确保车辆车体无油污、无异味	1
25	每周查看学生食堂、宿舍楼及公共楼宇周边，校区内污井的情况，严禁出现堵塞，及时清掏，确保管网畅通，每个月根据情况进行疏通1-2次，确保排水顺畅	2
26	污水、雨水井清洗注意事项：掀开井盖前，地面需树立安全警示牌，有专人负责监护，以防行人跌入，作业人员必须有两人以上同时作业，确保安全；清理完后盖好井盖，如未按要求操作造成事故的除按考核标准扣分外，还需承担造成的损失	2
27	各楼宇屋面和水沟保持清洁、无杂物，雨水、污水管道每周检查不少于1次，每季度清理至少1次，发现异常情况及时处理疏通	2
28	负责绿化带内的垃圾杂物清捡，每天清捡不少于2次，草坪修剪的园林废弃物、垃圾杂物当日完成清运，不得在校区内堆积、存放。清洁达到目视绿化带内无明显垃圾，每100平方米内的烟头、纸片、白色垃圾及其他垃圾数量不超过1个。确保绿地内无垃圾杂物，绿地内垃圾杂物每天至少清捡1次	2

29	校区大门出入口清雪区域的清扫。其中一级道路（校区主干道，教学楼、宿舍楼前道路）要求2个小时内完成第一次清扫，其余道路及铺装为二级道路（含政府规定区域）4小时内完成第一次清扫。如遇连续降雪，需不间断连续清扫直至雪停确保主干道无积雪（如因乙方扫雪不及时产生甲方损失，由乙方承担全部责任）	2-50
30	未经允许不得使用融雪剂、工业盐等融雪化工材料，因私自过度使用融雪剂造成的道路、铺装路面损坏，每处视情况扣分，此外承接主体需照价赔偿，甲方可扣除2000元-10000元的服务管理费	1-50
31	在清雪过程中，承接主体遵循“礼让行人，安全第一”的原则，确保扫雪过程无安全事故的发生。如发生安全事故，造成的人员、财产、设施设备损失由乙方负全责，赔偿相关的费用，扣除考核分；如发生严重事故造成不良影响的，乙方在赔偿损失的同时，可扣除5000元-50000元不等服务管理费或履约保证金，造成重大影响的甲方有权单方终止合同	1-100
32	灭蚊、蝇、蟑螂不得使用禁用的、高毒的、影响师生健康的药物，一般使用菊酯类药物，根据蚊蝇情况在卫生间、过道喷洒，目视无蚊蝇在飞，通过及时灭蚊、蝇、蟑螂，避免相关流行病发生；灭鼠工作每月至少开展两次，投放毒鼠药每月至少1次；喷洒药物在合适的时间，防止师生药物中毒事件的发生	1-20
33	认真执行安全检查制度：落实安全生产定期自查月检、周检，安全员日常安全检查、岗位安全自查及交接班安全交接，重大作业活动和节假日、开学前安全检查。发现安全隐患及时整改排除，对所有检查和隐患整改情况记录并保存	5-10
34	定期检查使用违规电器或有安全隐患的电器、用电不规范、易燃易爆物品及其他影响安全稳定的物品等。发现问题需及时上报并妥善处理	2
35	公用设施设备定期巡查，做好日常巡查记录	1
36	有严重失职行为的	10-50

### （三）考核成绩评定

考核成绩分为月度考核与年度考核成绩。年度考核成绩在月

度考核成绩的基础上结合年度服务满意度、整改达标率等实际运营效果进行评定。月度考核成绩占 70%，服务满意度占 20%，整改达标率 10%。

#### （四）奖惩措施

1.月度服务质量考核成绩在优秀以上的，按其服务经费标准全额付款；月度考核成绩为优秀以下的，按比例扣减服务经费，累计三个月不合格的，可解除服务合同。

2.月度服务质量考核成绩为优秀的或单项服务工作成绩优秀的，适当给予奖励；合同期内累计 7 次月考核被评为优秀的，合同期满后优先考虑续约下一年度物业服务合同。

### 六、支付方式

（一）支付方式。甲方按月向乙方支付服务费用，于次月初十个工作日内根据已完成服务的月考核情况支付相应费用（支付比例详见考核措施）。

（二）开具发票。甲方向乙方支付服务费前，乙方应向甲方开具符合国家规定的相应服务费发票，否则，甲方有权顺延相应付款时间。

#### （三）收款账户信息

乙方指定的收款账户相关信息如下：

账户名称：新疆合众保安服务有限公司

税 号：91650100MA7777UC2T

单位地址：新疆乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）青岛路 108 号 3 层 301 室

账 号：30010801040005935

开 户 行：中国农业银行股份有限公司乌鲁木齐经济技术开发区支行

行 号：103881001085

#### （四）履约保证金

1.乙方在签订合同后 15 个工作日内，向甲方提供履

约保证金，金额 8.455 万元，期限 1 年。如超期未提供履约保证金，将视为乙方无故单方解除合同，因此造成甲方损失的，乙方应当予以赔偿。

2.履约保证金在服务期满并确认乙方无违约行为后或不属乙方重大责任事故造成协议终止，并完成相关验收移交手续后 15 个工作日内无息返还。

3.如服务期内乙方有违约或处罚、赔偿等相关费用，甲方有权在履约保证金中先行扣除。履约保证金不足时，乙方应当在 10 个工作日内补足履约保证金。

## **七、物业承接查验**

(一)甲乙双方应在合同生效之前，就交接时间、交接内容、交接查验、交接前后的责任等事项进行约定。交接时间应当确定具体时点，时点前相关责任由甲方承担，时点后相关责任由乙方承担。

(二)乙方承接项目时，应制定全面的承接查验方案，并经甲方确认。甲方应配合乙方对共用部位、共用设施设备进行查验，并签订确认书。查验后，甲乙双方确认存在的问题并协商解决，相关内容可作为本合同的补充协议。

(三)乙方承接项目时，甲方应向乙方移交保障服务部位的必要材料，包括并不限于设施设备安装、使用和维护保养技术资料等。

## **八、双方的权利和义务**

### **(一) 甲方的权利和义务**

1.在合同期内无偿向乙方提供物业管理用房及相关设施器具，包含但不限于办公室、工具存放间、材料库房、值班室等。乙方在使用期间必须做好维修保养，爱护设施设备，如有损坏由乙方承担并修复，确保设施设备完好。乙方不得在该房间内给电动车充电、使用取暖器等大功率电器，甲方发现乙方存在上述行为者，将责令乙方对工作人员进行批评教育，严重者可开除使用者并扣

除考核 3-5 分。

2.负责向乙方提供本物业相关档案资料，在乙方合同周期届满时予以收回。

3.甲方负责工作区内的用水、电、暖等费用。

4.甲方有权对乙方工作人员进行管理，对不符合工作要求的工作人员，有权责令乙方进行调岗、辞退。

5.负责协调、处理、解决本委托合同生效前发生的遗留问题，不因此影响乙方工作。

6.乙方服务人员在工作期间如有违反甲方服务要求的，甲方有权向乙方提出意见，乙方必须限期整改。

7.甲方在履行本合同过程中，应最大限度为乙方工作人员提供工作方便，不得干涉乙方内部正当管理。

8.根据乙方派驻人员的工作表现，对不符合甲方标准的人员，甲方有权要求乙方更换派驻人员，乙方应当在甲方要求的期限内更换完毕。

9.甲方严禁乙方雇佣非法劳工，造成严惩后果的由乙方承担责任。

10.因甲方本身原因，致使乙方工作人员在履行职责过程中发生的人身、财产损害事故，甲方依法承担赔偿责任。如因乙方工作人员的严重过失或故意，造成甲方损失的，乙方负责赔偿由此造成的甲方直接损失。

## （二）乙方的权利和义务

1.乙方有权按照招投标文件要求和本合同约定的物业服务内容和标准如期向甲方提供物业服务。

2.乙方服务工作人员应统一着装挂牌上岗，服装标志齐全。

3.分类制订各项规章制度，加强对从业人员的专业技能岗位培训、维稳安全及消防培训、服务礼仪规范培训；保洁人员有正常的劳动技能，以及监督和管理，确保服务的优质高效。

4.乙方负责所有人员的管理、思想教育、业务技能培训、劳

动关系处理等，并对上岗工作人员进行岗前工作培训、政治审查，经甲方确认后方可上岗。

5.服务工作人员要严格遵守上下班时间，在工作期应尊重并服从甲方管理，自觉接受甲方工作人员的监督和检查。

6.乙方有权对安全、消防的突发事件进行应急处理（如盗窃、火灾等），并及时报告甲方有关人员。

7.对于甲方提供的图纸和技术资料以及属于甲方的原始资料，乙方有保密义务，不得向第三人提供或用于本合同以外的项目，否则甲方有权追究乙方经济及法律责任。

8.乙方用工必须按照劳动合同法有关规定执行，与其聘用人员建立劳动关系，缴纳社会保险费。如果有违背劳动合同法的，所造成的一切后果、责任及经济纠纷由乙方自行全部承担，不得涉及甲方单位。

9.乙方必须保证上岗工作人员身体健康，工作人员上岗前必须进行体检，并向甲方提供体检报告，经甲方确认身体健康方可上岗。

10.及时向甲方负责人和管理人员书面通报物业管理区域内有关物业服务的重大事项，及时处理甲方报修、报事等事宜，接受甲方负责人和管理人员的监督。

11.乙方调整、辞退工作人员必须书面上报甲方，征求甲方意见。在双休日、法定节假日保持正常工作状态，乙方不得减人。寒暑假期间甲方如有工作需要，乙方必须满足甲方工作要求。

12.乙方必须接受甲方卫生服务质量、服务态度、安全等监督，若有违反相关规定和服务标准，甲方将按考核措施内容扣分。

13.乙方实施电气，以及有限空间、高空等涉及人身安全的作业，应当具备相应资质或委托具备相应资质的单位实施，委托其他单位实施的，应当明确各自的安全管理责任。

14.乙方委派人员如在工作中发生人身伤亡的，乙方应当积极为乙方委派人员办理工伤、保险赔付等事宜。乙方委派人员在工

作期间发生人身安全事故及劳务纠纷等，责任均由乙方承担，乙方应第一时间介入并妥善处理。如因乙方的原因导致甲方需要垫付相关款项的，甲方有权向乙方追偿。

15.乙方不得将本合同服务项目转包或者分包给第三方承担。若乙方违背本合同约定将服务项目转包或者分包给第三方，甲方有权解除合同，本合同自甲方向乙方发出解除通知之日起解除。乙方应向甲方支付合同金额 10%的违约金。

16.解除或者终止物业服务合同，乙方应当依据合同履行必要的通知义务；合同未约定通知期限的应当提前三十日通知。退出时，必须按照接收时标准向甲方移交接收时完好的设施设备等事项。

## 九、违约责任

（一）甲方应按照合同约定时间向乙方支付服务费，每逾期一日，应按 1 年期市场贷款利率向乙方支付违约金；逾期支付超过 30 日的，乙方有权要求甲方一次性支付所欠服务费用。

（二）甲方违反合同规定，使乙方未能完成合同规定的服务和管理目标，乙方有权视不同情况限期向甲方提出解决意见(双方协商)。如逾期仍未解决，乙方有权中止合同，所造成乙方经济损失由甲方予以经济赔偿。

（三）乙方未按照合同约定提供服务的，甲方有权延期支付服务费，要求乙方限期改正，逾期未整改或造成甲方损失的，甲方有权解除合同，乙方应向甲方支付合同金额 10%的违约金，同时承担甲方因此造成的所有损失。

（四）乙方未能按照合同约定时间完成项目服务内容的，从逾期之日起每日按本合同金额 3%的数额向甲方支付违约金；逾期 30 日以上的，甲方有权解除本合同。

（五）乙方在服务过程中无故终止相关工作，已产生的任何费用甲方有权不予支付且已缴纳的履约保证金不予退还。

（六）除不可预见的情况外，乙方擅自停水、停电、停气、

停热、停通讯、停有线电视信号及停止其他共用设施设备使用的，甲方有权要求乙方限期解决，乙方应当承担相应的民事责任。

（七）为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生燃气泄漏、漏电、火灾、暖气管渗漏、水管破裂等突发事件，乙方应采取紧急避险措施，因处置不当造成损失的，应当按有关规定处理。

（八）乙方工作人员在提供服务期间由于自身原因，发生工伤事件或者造成甲方或第三方人身、财产损失的，乙方应承担因此造成的所有损失。

（九）乙方提出解除合同，或者殆于履行合同义务，造成物业服务等工作停滞，甲方有权直接委托第三方延续实施物业服务等工作，额外支出的全部费用由乙方全额无条件承担，甲方有权从乙方的履约保证金或服务费中直接扣除，不足部分另行向乙方追偿，同时对乙方给予和额外支出总费用相同金额的处罚，并有权与乙方解除合同。

（十）未经甲方同意，乙方擅自更换或调整项目经理视为乙方单方面违约，甲方有权终止合同，乙方履约保证金不予退还，下一年合同不予续签。

（十一）乙方擅自将甲方信息等需要保密的信息用于物业管理活动之外的，甲方有权解除本合同，且追究乙方由此带来一切责任。

（十二）乙方有确凿证据证明属于以下情况的，可免于承担违约责任：

- 1.由于甲方自身的责任导致乙方的服务无法达到合同约定的；
- 2.因维修保养物业管理区域内的共用部位、共用设施设备需要，且事先已告知甲方，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；
- 3.非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

出现上述情况时，乙方应全力配合有关方做好服务项目正常

秩序和设施设备的维护管理工作，最大限度减少损失。

(十三)本协议中的损失包含但不限于一切直接损失、间接损失、人身损害、财产损失等，以及守约方为了弥补损失或维权产生的一切费用(包括但不限于律师费、诉讼费、鉴定费、交通费、误工费等)。

## 十、争议解决

双方在执行合同中所发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，任何一方均可向甲方所在地有管辖权的法院提起起诉解决。

## 十一、合同生效及其它

(一)合同经双方法定代表人或授权委托代理人签字并经双方加盖单位公章或合同专用章后生效。

(二)本合同未尽事宜，双方可协商签署《补充协议》，补充协议与本协议具有同等法律效力。

(三)本合同正本一式陆份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执三份。

附件：服务费构成表

甲方：新疆司法警官职业学院

乙方：新疆合众保安服务有限公司

地址：新疆乌鲁木齐市天山区新泉街 556 号

地址：新疆乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)青岛路 108 号 3 层 301 室

法定代表人或授权代表人  
(签字或盖章):

法定代表人或授权代表人  
(签字或盖章):

联系人：新疆司法警官职业学院总务部(安全保卫部)

联系人：景芬

联系电话：0991-3017032

联系电话：17799609516

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日