

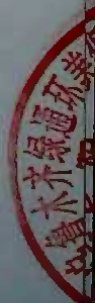
新疆维吾尔自治区公安厅特警总队训练基地 物业承包合同

(2024年度 - 2025年度
特警总队训练基地物业承包合同)

甲方：新疆维吾尔自治区公安厅特警总队

乙方：乌鲁木齐绿通环美保洁工程有限公司

签订日期： 年 月 日



新疆维吾尔自治区公安厅特警总队训练基地 物业承包合同

一、合同双方

甲方：新疆维吾尔自治区公安厅特警总队

乙方：乌鲁木齐绿通环美保洁工程有限公司

经甲、乙双方友好协商达成协议，订立本合同。承包期限为壹年，从 2024 年 6 月 15 日至 2025 年 6 月 14 日。

二、基本情况

1、座落位置：乌鲁木齐市乌鲁木齐县水西沟镇南康大道 300 号(特警总队训练基地)。

2、占地面积：总面积约 100 万平方米。

3、建筑面积：园区内有综合业务楼、武装泅渡馆（泅渡馆，柔道馆，地下射击馆，地下设备间）、警务技能训练馆、模拟训练馆、观礼台、攀登楼、模拟街区、犬舍、大门值班室、生活区（备勤南楼，备勤北楼，训练基地民警食堂）、特种车辆车库（1 号，2 号，3 号）、配套用房（总配电房，水井房，消防水井设备间及蓄水池）、锅炉房、蔬菜大棚等建筑，园区楼宇及场馆等建筑面积约 6.8 万平方米。

4、绿化面积：园区内乔木、灌木、花卉及草坪等绿化面积约 38 万平方米。

5、设备设施：训练基地园区建有室外综合训练场，水泵房 4 个、10 千伏高低压配电室 7 个、燃气锅炉 2 台（10 吨，6 吨）、

消防水井设备间 1 个、电梯 2 部、水循环系统 4 套、一体化排污泵站 1 座、化粪池 2 个（75 立方米）等相关供暖、供热、供电、供水设备、消防设施、泅渡馆水循环设施和排污设施。

三、委托管理事项

1、所有房屋建筑本体共用部位（楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、门厅、走廊通道、楼梯间、设备机房、消防控制室）的维修、养护和管理。

2、所有房屋建筑本体共用设施设备（共用的上下水管道、落水管、垃圾房、烟囱、排风排烟管道、共用照明、暖气干线、配电系统（含弱电、语音等）、楼内及场馆消防设施设备及系统、电梯等）的维修、养护、管理和运行服务。

3、园区全部照明设施的维修、养护和管理。

4、公共环境（包括公共场地、房屋建筑物共用部位、道路、训练场、绿化带等）的清洁卫生、垃圾收集清运。冬季园区道路、广场、训练场、犬舍、停车场清雪工作；垃圾房、垃圾箱的清运工作。

5、训练基地园区建筑面积内的卫生保洁服务。

6、园区乔木、灌木、花卉、草坪及年度计划内绿化种植的养护工作。

7、园区排污管线疏通、化粪池污水清运、沉淀清淤和排污设施维修管理。

8、负责园区水、电、暖、气、消防、场馆设施等特殊设施设备的运行、维修、养护、管理及承担相应的安全责任。

9、负责制定建立物业管理档案、物业管理制度、各类应急

预案（从业人员管理制度、从业人员档案、园区设备档案、设备维修保养档案和安全相关应急预案等）。

9、法规和政策规定及授权由物业管理公司管理的其它事项。

四、委托管理内容及工作要求

（一）物业经理

1、人员需求：不少于1人。

2、工作要求：

（1）签订合同后乙方即刻向甲方提供物业经理全权授权书并加盖公章。

（2）负责主持物业公司全盘工作，积极配合训练基地做好服务保障，及时主动发现并解决工作中存在的问题。

（3）建立物业公司管理档案。（物业管理档案、物业管理制度、各类应急预案、从业人员档案、园区设备档案、设备设施维修保养档案等）。

（4）每周组织召开不少于一次的物业例会，统筹安排物业水、电、暖、消防、燃气、场馆设备等设施安全正常运行和绿化、保洁等工作并做好会议记录。

（5）严格审核物业从业人员招聘录用，凡本物业公司聘用的人员必须开具无犯罪记录证明，核查确定为非重点人员且无犯罪记录，确保人员政治条件符合规定要求，并向甲方提供真实的审核材料。聘用人员要求人员年龄60岁以下，五官端正，身体健康，符合上岗要求或具有特殊岗位资格证后，方可正式聘用。

（6）特殊岗位人员需严格按照岗位要求，审核人员的执业资格证件，确保资格证件真实有效符合工作要求。

(7) 负责管理移交的设备设施及固定资产并做好登记，做好设备设施的正常运行和日常保养维修，及时将维修更换的废旧设备设施（配件）交甲方留存。

(8) 负责制定园区内各类设备设施巡检巡查计划，制定水、电、暖、燃气、消防、场馆等设备设施维修保养计划及供水、供电、供暖、供气、消防等应急预案，制定全年绿化养护工作方案，根据训练基地园区实际工作情况，及时统筹安排完成各项服务保障工作，书面报送（周、月、半年、全年）工作总结。

(9) 乙方授权的物业经理不得以任何理由拒绝签收甲方下发的各类通知、工作联系单等。

(10) 加强物业聘用人员内部管理，动态掌握人员思想、身体状况、家庭情况等影响安全的因素，同时做好内部安全防范，保管好交由乙方管理的刀具、药品（包含绿化农药）、油料、器具等物品，每日检查各岗位值班及巡查巡检情况，确保工作、人员不出问题。

(11) 物业经理对物业人员负有全部管理责任。

(12) 物业经理严格管理从业人员，严禁出现员工工作期间饮酒、聚众赌博、寻衅滋事及其它法律法规禁止的行为。

(13) 根据合同履行情况，每月给甲方提供当月从业人员在位考勤表。

(14) 乙方授权和聘用的物业经理及全部人员必须遵守保密规定和单位保密要求，严禁发生失密泄密行为，出现的一切责任及后果有乙方承担。

(二) 供热锅炉、供水、排污系统的管理和维护

1、人员需求：全年司炉工不少于3人，水暖维修工不少于3人，驾驶员不少于4人。

2、工作要求：

(1) 司炉工必须持有技术监督部门颁发的相应类别的资格证书上岗证，并且具相应从业经验。

(2) 司炉工负责两台供热锅炉（10吨1台、6吨1台）及配套设施的日常管理和维护，确保供热锅炉安全正常运行。

(3) 按照甲方规定的时间做好供暖供热工作，且供暖季室内温度不低于18摄氏度。

(4) 锅炉房实行24小时工作制。司炉工不得从事与司炉岗位无关的工作，不得擅自离岗、睡岗，出现漏气、漏水、设备故障等现象时应及时启动应急预案，并做好应对措施。

(5) 司炉工必须严格按照锅炉正确操作规程进行操作，防止仪器设备受损和意外事故发生，如造成设备受损或发生意外事故，乙方承担全部责任。

(6) 司炉工、水暖维修工必须持资格证书上岗、履职尽责，司炉工24小时在位值班做好供暖供热，应当专职从事本职工作，不得由其他无证人员代替。司炉工及水暖维修工在工作期间不得从事与本职工作无关的其他工作，水暖维修工每日对供暖供水管线进行巡查巡检，如有隐患、故障需排除，需现场进行解决或接到通知后5分钟内赶到现场进行处理，一般性故障排除不过夜。

(7) 冬季供暖前对锅炉主机、辅机、供热管网进行检查，运行中和运行后对设备进行保养和维护，并做好记录。

(8) 锅炉水处理必须保证水质正常。如水质不合格造成影

响锅炉正常运行或出现意外事故，乙方承担全部责任。

(9) 认真做好锅炉运行的各项记录，包括每日、每月消耗燃气量等。认真做好锅炉房区域卫生清理、定期对设备进行除尘，做到文明、安全、规范操作。

(10) 司炉工工作期间禁止饮酒，如饮酒上岗立即辞退，并扣除物业公司当月物业经理及司炉工全额工资，如影响锅炉正常运行或出现意外事故的由乙方承担全部责任。

(11) 锅炉附属设备应每半年上油保养。协助做好安全阀、压力表、流量计等相关仪器表及保护装置的校验工作。

(12) 加强水泵房日常检查巡检，保证4个水泵运转正常，生活用水、绿化用水24小时正常供给。

(13) 负责道路、落水管、沟渠、池、井、化粪池、室外泵房，室内外上下水管道、室内外消防设施设备及训练基地内（主管、分管、建筑内管线等）所有水暖管线的维修、养护和管理，水暖管线每年至少两次保养维护。

(14) 加强水源管理，建立正常供水管理制度，保证水质符合国家标准。防止人为对水源投毒及其他污染。

(15) 加强巡查巡检，防止出现跑、冒、滴、漏等现象，保证供水、供暖、消防设备设施完好。

(16) 建立二次供水卫生、水质取样送检、化验单备案制度，做到一个季度至少取样化验一次，保证操作人员健康合格证齐全，同时确保用水安全。

(17) 每年不少于一次对消防水井进行清洗、消毒，保持水箱清洁卫生，无二次污染。

(18) 确保每日水暖维修工 24 小时轮流值班备勤。

(19) 甲方定期对排污管线清理外，乙方对污水化粪池、室外污水管道、道路排水沟、民警食堂隔油池进行清理，同时加强对一体化排污泵站排污设备进行日常检查维护维修，每日对污水化粪池、室外污水管道和一体化排污泵站检查清理不少于 1 次，确保园区污水排放正常，因工作不到位造成的后果由乙方承担。

(20) 训练基地有挖掘机、装载机、东风自卸车、叉车、拖拉机、污水清运车、山猫、柳工清雪车等用于维修、清运、绿化种植及冬季清雪的大型工程车辆，驾驶员必须持有与准驾车型相符的驾驶证，同时熟练操作各类工程车及其配套设备，确保各项工作安全、按时完成。协助做好油料补给、车辆维修保养等工作，乙方车辆使用过程中一切安全责任由乙方承担。

3、处罚措施:

(1) 甲方严格按照乙方实际在位人数进行监督管理。甲方如发现乙方未认真履行合同约定的岗位人数，第一次给予书面警告并下发整改通知书，要求乙方限期整改。发现第二次，对乙方按相应服务年物业费用金额的 1% 进行处罚，当月按照实际在位人数发放物业费。同类问题重复发生，每发生一次按同上方式进行 1% 的金额处罚。因乙方未履行合同造成损失的，乙方承担全部责任并照价赔偿。

(2) 经检查在工作期间离开岗位的，发现一次给予书面警告，并记录在案，当月发现两次人员不在岗，记录在案，并对乙方按相应服务年物业费用金额的 1% 进行处罚。

(3) 确保司炉工、水暖维修工履职履责，如有隐患需排除，

在接到通知后 5 分钟内赶到现场处理。一般性故障排除不过夜。甲方如发现乙方未认真履行职责，未完成维修任务的，发现一次给予书面警告，发现第二次，对乙方按相应服务年物业费用金额的 1% 进行处罚。同类问题重复发生，每发生一次按同上方式进行 1% 的金额处罚。因乙方未履行合同造成损失的，乙方承担全部责任并照价赔偿。

(4) 司炉工、水暖维修工不得由其他无证人员代替从事本职工作，司炉工及水暖维修工在工作期间不得从事与本职工作无关的其它工作。如发生跑冒滴漏不能及时处理的，发现一次给予书面警告，发现第二次，对乙方按相应服务年物业费用金额的 1% 进行处罚。同类问题重复发生，每发生一次按同上方式进行 1% 的金额处罚。因乙方未履行合同造成损失的，乙方承担全部责任并照价赔偿。

(5) 乙方确保锅炉、水泵、排污等用全部用电设施正常运行，并做好巡检巡查记录，造成设备设施损坏或影响正常工作，不及时或不如实填写值班记录的，发现一次给予书面警告，要求其限期整改，同类问题重复发生，每发生一次对乙方按相应服务年物业费用金额的 1% 进行处罚。因乙方未履行合同造成损失的，乙方承担全部责任并照价赔偿。

(6) 乙方确保水泵房 24 小时正常运转，保证消防用水、生活用水、绿化灌溉用水的正常使用，水泵房应当做好巡检巡查记录，不及时或不如实填写值班记录的，发现一次给予书面警告，要求其整改，同类问题重复发生，每发生一次对乙方按相应服务年物业费用金额的 1% 进行处罚。因乙方未履行合同造成损失的，

乙方承担全部责任并照价赔偿。

(7) 因乙方未按时检查排污设备或清理化粪池不及时, 导致化粪池盛满溢出, 发现一次给予书面警告, 要求其整改并做好记录。同类问题重复发生, 每发生一次对乙方按水暖维修工服务年物业费用金额的 1% 进行处罚。

(8) 乙方在对园区内供热锅炉以及供水、排污系统的管理和维护整体工作中, 甲方对乙方处罚达到相应服务年物业费用金额 10% 的处罚时, 甲方有权单方解除合同。

(三) 供电、消防设备的管理和维护

1、人员需求: 高压电工不少于 1 人, 低压电工不少于 2 人, 专职消防管理员不少于 2 人, 电梯安全管理员 1 人。

2、工作要求:

(1) 负责训练基地内高低压配电室、备用发电机和消防设施的维修、养护、管理, 确保设备运转正常和供电安全, 做好每日巡检巡查并认真记录巡检情况。

(2) 电工和专职消防管理员必须持资格证书上岗 (高低压电工必须分别持有高低压电工证, 专职消防管理员必须持消防设施操作员证), 并且具备两年以上从业经验。

(3) 加强供电、消防设备的日常维护检修。做好园区 7 个高低压配电室、4 个水井房、锅炉房、消防控制室和泳池设备等设备除尘和设备用房卫生清扫。

(4) 严格规范执行安全用电操作, 熟练掌握机电设备操作规程, 确保用电绝对安全。在操作过程中人员和设备出现安全问题和造成财产损失, 全部责任由乙方自行承担。

(5) 了解掌握各类电气设备的运行方式和运行情况，及时发现和解决电气设备安全运行的隐患，如遇突发的停电事故，及时启动应急预案保障供电安全，并做好必要安全措施。

(6) 训练基地内照明、指示灯具的线路和开关要保证完好，对所有的电路及灯具等用电设施进行检测、维修、更换。

(7) 公共用电设施（路灯、楼宇内外照明等）做到根据季节、天气统筹合理使用，既保障用电又不造成浪费。

(8) 每半月对备用发电机进行发动运行检查维护，保证备用发电机完好，发现问题及时处理并做好登记。

(9) 保证避雷设备完好、安全、有效。

(10) 确保每日 1 名以上（含 1 名）电工 24 小时轮流值班备勤，当设备出现故障时，乙方维修人员应在接到报修信息 5 分钟内到达现场，安全可靠、按质按量按时地完成维修任务。一般性故障排除不过夜。

(11) 训练基地设置消防值班室，专职消防管理员执行 24 小时值班制度，做到遇到突发情况能够及时处置。

(12) 专职消防管理员严格遵守消防控制室的各项规章制度，认真履行岗位操作责任制，对各类消防控制室设备进行实时监控和操作，不得擅离职守，做好交接班工作。

(13) 熟悉和掌握消防设施的工作原理、功能和操作规程，熟练操作各类系统，熟悉各种按键功能。

(14) 负责每日对消防设施进行巡查巡检并做好记录，按要求填写《消防控制室值班记录》。

(15) 对消防控制室设备及通讯器材等进行经常性检查, 协助消防维保单位定期做好系统功能测验, 做好测试记录, 同时协助技术人员做好修理、维护工作, 不得挪用或擅自拆除、停用消防设施, 保证设备正常运行。

(16) 根据本单位消防设施分布情况和运行原理, 制定符合本单位实际的消防应急预案, 并定期组织物业公司员工及驻地民警进行消防培训及演练, 将培训及演练情况以文字形式报送训练基地责任科室, 每年开展不少于 4 次的消防培训和消防演练。

(17) 熟练掌握《消防控制室管理及应急程序》, 火灾情况下能够按照程序开展灭火救援工作。

(18) 负责保管甲方交由乙方使用的电器、工具及检测仪表, 经常性进行擦拭保养, 做到安全管理、使用。

(19) 电梯安全管理员必须经特种设备安全监察机构培训考核, 合格后取得资格证书才准予上岗; 操作员证每两年进行复审。

(20) 加强对电梯日常检查, 当电梯运行有异响、振动、冲击等其它异常现象, 应停用检查并立即通知电梯维保单位。

(21) 熟悉并执行电梯有关国家政策、法规, 结合本单位实际情况, 制定相应的管理办法, 不断完善电梯的管理工作, 检查和纠正电梯使用中的违章行为。

(22) 发现电梯警铃、电话、应急照明等设施有问题的, 应立即通知维保单位, 配合维保单位恢复设施正常使用。

(23) 与维保单位一起接受安全监察的检查, 对其提出的意见应及时整改完善, 确保安全运行。

(24) 监督电梯作业人员认真执行电梯安全管理制度和安全

操作规程。

(25) 负责建立、管理电梯技术档案和原始记录档案。

(26) 组织、督促、联系有关部门人员进行电梯事故隐患的整改。

(27) 组织紧急救援演习。发生事故，应立即向甲方和安全监察机构报告，并负责保护现场。发生人员伤亡的，应立即组织抢救，防止事故扩大，并按有关规定向有关部门报告。

3、处罚措施：

(1) 必须确保不少于 1 名电工 24 小时轮流值班备勤，请假或休息需报训练基地登记备案，甲方当月发现一次人员不到位情况，给予警告，要求其整改，并记录在案。当月发现两次人员不到位，记录在案，按照实际在位人数结算物业费，并对乙方按相应服务年物业费用金额的 1% 进行处罚。因乙方未履行合同造成损失的，乙方承担全部责任并照价赔偿。

(2) 乙方电工和专职消防管理员需保持每日正常巡查巡检，并做好巡检巡查记录，及时排除故障隐患，发现一次不如实记录的，给予警告要求整改，整改后再次发现不如实记录的，甲方对乙方按相应服务年物业费用金额的 1% 进行处罚。同类问题重复发生，每发生一次按上述方式进行 1% 的金额处罚。

(3) 如巡查巡检不到位引发事故，经查证属实的，乙方承担事故全部责任。

(4) 园区内供电、消防、电梯设备管理维护整体工作中，甲方对乙方处罚达到相应服务年物业费用 10% 的处罚时，甲方有权单方解除合同。

(四) 园林绿化的管理和维护

1、人员需求:

夏季园艺人员不少于 13 人 (其中园艺师不少于 1 人、园艺工不少于 12 人), 工作 7 个月 (当年 4 月至 10 月); 冬季园艺人员不少于 5 人, 工作 5 个月 (当年 11 月至次年 3 月)。

全年驾驶员不少于 2 人。

2、工作要求:

(1) 园艺师具备园艺相关的基本知识和操作技能 (具备相应资格证书), 掌握各类植物习性及其养护程序, 具有园艺工作经验。负责园区日常园林绿化养护和管理, 制定全年绿化实施方案报训练基地责任科室。

(2) 绿化灌溉: 负责对绿化供水管网 (含绿化相关全部管网及阀门等) 进行检查维修保养, 确保绿化供水正常。根据气候变化, 适时使用管网滴灌、喷灌和水车浇灌相结合的方式供水, 保证树木、花卉和草坪长势良好。

(3) 绿化灌溉管网维修: 绿化工作开始或结束时, 乙方负责全面系统检查维修各类管网及阀门。绿化灌溉期间, 乙方负责每日对绿化管网进行检查并及时进行维修, 由甲方负责购买维修材料, 乙方负责维修。

(4) 树木修剪和杂草清除: 根据乔灌木长势和工作需要, 及时对园区乔灌木、草坪进行修剪。每年对园区内杂草进行不少于 3 次以上的清理, 林带内杂草不得高于 40 厘米。

(5) 病虫害防治: 园艺师每年制定园区绿化病虫害防治方案, 园艺人员每日现场查看树木草坪花卉生长情况, 及时检查是否发

生病虫害，并根据树木实际情况进行病虫害防治，每年喷施农药不少于2次，进行1-2次的树木石灰刷白，确保树木草坪花卉无病虫害、正常生长。如因养护或防治不当造成的树木花卉草坪死亡的由乙方负责赔偿。

(6) 养护施肥：园艺师根据园区内植物实际生长情况制定养护施肥方案并认真落实。

(7) 每日对园区卫生进行打扫，及时对垃圾箱及垃圾船周边进行清理，确保园区无白色垃圾、干净整洁。冬季做好园区道路、广场、场馆外围、室外训练场、犬舍和停车场等区域的清雪工作。

(8) 大棚种植工作：乙方负责大棚的投入、种植及养护，并对作物进行支配，为提升各方面服务质量做好保障。

(9) 训练基地新种植项目的种植和养护：根据甲方要求，结合双方实际情况，做好训练基地新种植项目的种植和养护工作。

(10) 园林绿化所用机械（如拖拉机、钻地机、旋耕机、犁地机、喷洒农药机等）、工具（如推式草坪机、背式割灌机、绿篱机、油锯等）、消耗品（如割草机刀片、绿篱机刀板、修枝剪、绿篱剪、高植剪、镰刀、手套、护目镜、防护服、扫把、推雪板、铁锹、融雪剂、工业盐等）由乙方自行采购，乙方不得因无机械、工具、消耗品而影响甲方绿化养护或清洁清雪工作，如乙方不提供所用消耗品影响正常工作，则由甲方进行购买，费用从当月物业费用中扣除。其他园林绿化所用物品由甲方购买提供，乙方负责保养维修，乙方对甲方提供的绿化工具和耗材要加强管理，合

理使用。甲方提供的工具因乙方人为损坏或操作不当造成损坏，由乙方承担维修。更换后的废旧耗材移交甲方统一回收管理。

(11) 绿化收尾工作：全年绿化工作结束后，停运绿化水井并及时排除绿化管网内积水，防止绿化管网冻裂。对所有绿化工具进行擦拭保养，登记入库。对不易越冬树木、花卉、植被等采取保暖措施。

(12) 在绿化作业过程中出现人员伤亡、工具器械受损等安全问题，全部责任由乙方自行承担。

(13) 驾驶员必须持有大型工程机械设备操作证，机动车驾驶证 B2 及以上的资格证书，同时熟练操作各类工程车及其配套设备，确保各项工作安全、按时完成。

3、处罚措施：

(1) 绿化从业人员按照合同约定人数在岗在位。甲乙双方共同对绿化从业人员实施监管，第一次发现从业人员没有如数到场的，给予口头警告，并要求乙方在规定的期限内确保合同人数。在规定期限内不能确保从业人数的，按当月实际在位人员结算物业费金额。下月仍不能确保从业人数的，记录在案，并对乙方按相应服务年物业费用金额的 1% 进行处罚。

(2) 制定作业时间，人员如有变动应当提前两天通知甲方。对绿化工作，乙方应当按照绿化工作要求和甲方交办工作内容按时保质完成，逾期未完成一项，每次对乙方按相应服务年物业费用金额的 1% 进行处罚。

(3) 甲方在日常巡检中针对园林绿化工作下发的《园区绿化工作整改通知书》，发现乙方一处没有按时完成的，给予警告

并要求整改，同类问题重复发生两次以上，每发生一次对乙方按相应服务年物业费用金额的1%进行处罚。

(4) 基地园区种植的树木、花卉、草坪，因乙方管理不善，技术人员水平不到位，导致树木、花卉、草坪长势不好甚至枯萎死亡，乙方承担全部责任并换新种植，且每发现一处对乙方按相应服务年物业费用金额的1%进行处罚。

(5) 园区园林绿化整体工作在日常操作中对乙方处罚达到相应服务年物业费用10%的处罚时，甲方有权单方解除合同。

(6) 因乙方未履行合同造成损失的，乙方承担全部责任并照价赔偿。

(五) 卫生保洁

1、人员需求：保洁员不少于6人，工作时限全年。

2、工作要求：

(1) 环境卫生管理的目的是给民警培训提供一个清洁宜人的工作、生活环境。卫生保洁要严格“五定”管理，即定人、定地点、定时间、定任务、定质量。

(2) 保洁人员需具备清洁工作经验和良好礼节礼仪，工作认真、吃苦耐劳，有较强的服务意识和工作责任心。需具备极高的保密意识，不翻阅、触碰与保洁无关的物品，不闲聊与甲方工作相关的内容，禁止传播甲方工作、训练、设施等相关信息，严格遵守各项工作制度。训练场馆保洁人员须具备场馆器械安全操作且能够教学的能力。

(3) 保洁范围：训练基地业务用房及地下车库、警务技能训练用房、武装泅渡馆（含柔道馆及地下靶场）、模拟训练馆、

模拟街区、备勤楼、看台、攀登楼、车库等部位。物业保洁包含室内走廊、楼梯间、公用卫生间、会议室、休息室、各类设施设备等公共区域的卫生保洁、室内垃圾清运，同时负责室外垃圾房清洗管理。

(4) 对楼宇的大厅、过道、电梯间、楼梯间等公共区域每天擦拭、清扫、拖洗 2 次。会议室、电教室、指挥大厅未使用时每周擦拭、清扫、拖洗 3 次，使用时做到使用前及时擦拭、清扫、拖洗。公共卫生间需不停的循环清洁，确保全天无异味和洁净。

(5) 定期对楼宇过道、会议室的盆栽花卉进行浇水、施肥、移栽、修剪、杀虫等，保证花木长势良好，修剪整齐美观，无病虫害、无折损、无死亡。所需药品、肥料及工具由乙方负责购买。

(6) 训练场馆确保每日清扫，并对场馆内训练器械每日按时擦拭，要求物品摆放整齐，无杂物。

(7) 对园区场馆和楼宇进行定期防鼠灭蝇工作，所需药品及灭杀装置由乙方负责购买。

(8) 确保保洁范围内地面无垃圾，设施设备无积尘，灯具、开关无污垢，玻璃明亮。

(9) 为使卫生保洁工作落到实处，根据实际工作需要，训练基地业务用房及地下车库至少 2 名保洁员在位；警务技能训练用房至少 2 名保洁员在位；泅渡馆、柔道馆及地下靶场至少 1 名保洁员在位；模拟训练馆、模拟街区至少 1 名保洁员在位。

(10) 完成甲方安排的其他工作。

3、处罚措施：

(1) 保洁从业人员在作业期间应当确保人数。经甲方检查，第一次发现保洁员没有如数到位的给予口头警告，并要求乙方在规定的期限内确保合同人数。在规定期限内不能确保从业人数的，记录在案并按当月实际在位人员结算物业费金额。下月仍不能确保从业人数的，记录在案，对乙方按相应服务年物业费用金额的 1% 进行处罚。

(2) 卫生保洁如有一项没有履行合同的，发现一处给予警告，要求整改。经检查整改不彻底，不落实的给予乙方相应服务年物业费用金额 1% 的处罚。同类问题重复发生，每发生一次按同上方式进行 1% 的金额处罚。

(3) 园区卫生保洁整体工作在日常操作中对乙方处罚达到相应服务年物业费用金额的 10% 处罚时，甲方有权单方解除合同。

(4) 因乙方未履行合同造成损失的，乙方承担全部责任并照价赔偿。

(六) 泗渡馆服务

为保证武装泗渡馆正常使用，更好地保障民警训练，要求如下：

1、运营时间：

武装泗渡馆服务每日开馆时间如下：

周一至周五 10:30-21:00

周六至周日 12:00-22:00

根据具体工作要求，甲方可提前通知乙方对武装泗渡馆开放时间进行相应调整，乙方应按照甲方要求执行。每日场馆开放时间确保人员在位，在每日开馆时间之外要根据场馆卫生和设备运

行情况合理安排人员，确保满足甲方训练需要。

2、人员需求：不少于2人。

救生人员：不少于1人，具有救生员证，负责场馆的全面管理工作，认真填写场馆使用登记本及场馆日志，同时协助带队负责人做好训练现场安全管理，杜绝安全事故的发生。需具备护理医疗急救常识，负责做好训练人员体检及常规伤病处理，出现突发情况做到第一时间处理。

水处理及设备操作人员：不少于1人，具有相应资质，能够熟练操作水处理设备，负责水循环系统及设备安全管理和检查维护，做好日常检修工作，武装泅渡馆水质检测及加温注水。水质检测应严格按照相关指标对池水进行收集检测、消毒、投药、维持PH值平衡，每周对水质进行检测，并将用药情况和检测结果如实记录。

3、乙方对武装泅渡馆安全管理负全部责任，严格按照《游泳池安全管理条例》、《游泳须知》的规定进行岸上和池内管理。

4、乙方定期对器材管道等设备进行检修维护，防止设备出现问题影响泅渡馆正常使用。

5、乙方严格按照国家相关标准和流程，对池水水质进行处理，确保水质标准达到国家标准要求。

6、乙方对武装泅渡馆设备安全运行管理负全部责任，对配套设施设备每日不少于三次巡查巡检，对设备存在的问题书面向甲方提出，并做好日常的维修维护，确保设备设施24小时安全运行。

7、处罚措施：

(1) 当发现服务水平不到位时, 甲方第一次以书面形式通知乙方限期整改, 乙方仍不及时予以整改, 每次对乙方进行相应服务年物业费用金额 1% 的处罚, 处罚累计达到相应服务年物业费用金额的 10% 处罚时, 甲方有权单方解除合同。

(2) 乙方因工作人员失职影响甲方正常工作 (如无特殊情况下), 甲方有权追究乙方的责任, 每次对乙方进行相应服务年物业费用金额 1% 的处罚, 并要求乙方连带赔偿由此带来的损失。

(3) 乙方工作人员不能按协议约定人数到位的, 当月甲方按照实际到位人数支付人员费用, 并提出书面整改意见要求配齐人员。次月乙方仍不能如数提供人员的, 除按实际到位人数支付人员费用外, 并对乙方进行相应服务年物业费用金额 1% 的处罚。同时, 乙方连续两月工作人员不到位的, 甲方可解除合同。

(4) 乙方水质处理人员按照水处理标准对游泳池水进行处理和每周对游泳池水质进行一次检测, 不按要求及时进行水处理和检测的, 对乙方进行当月泅渡馆用工人员总工资 1% 的处罚。

(5) 乙方对场馆及场馆设备承担全部安全责任, 因乙方造成的设备损坏和其他经济损失, 全部责任由乙方负责并进行赔偿。

五、承包费用与支付方式

(一) 乙方按实际用工人人数核算成本及收费标准, 物业管理法规定之内劳保服装费、办公费、高温费、交通费、福利费等由乙方自行承担。

(二) 乙方工作人员的食宿问题由乙方自行承担, 甲方只提供特殊岗位需要的值班室。

(三) 人员工资预算表

特警总队训练基地物业人员工资预算表

单位：元

序号	岗位	月工资	数量(人)		小计
			夏季(7个月)	冬季(5个月)	
1	园区经理	5980	1	1	71760
2	司炉工	4400	3	3	158400
3	水暖维修工	4000	3	3	144000
4	驾驶员	6700	4	4	321600
5	高压电工	4500	1	1	54000
6	低压电工	4000	2	2	96000
7	专职消防管理员	4500	2	2	108000
8	园艺师	4600	1	0	32200
9	园林绿化工	4000	12	5	436000
10	驾驶员(含特种车辆)	5000	2	2	120000
11	保洁人员	4000	6	6	288000
12	电梯管理员	4000	1	1	48000
13	救生及水处理设备操作员	4500	2	2	108000
	合计		40	32	1986000
	备注	人员工资包含劳务、员工社保、管理费用、税金等相关费用。			

特警总队训练基地全年物业管理费为 1986000 元，其中平均

每月 165500 元。

(四) 支付承包费用时间

甲方按月向乙方支付物业管理费用，具体日期为次月20号前凭乙方提供合法的税务发票支付上月费用，如遇节假日或者特殊情况，甲方在与乙方协商一致的情况下支付时间顺延。甲方向乙方付款的必要条件为：乙方必须提供税务发票、缴纳员工社保医保及其他需缴纳费用的证明、发放员工工资证明及其他需要提供的证明。乙方未向甲方提供上述付款资料的，则甲方有权拒绝支付款项，由此导致的一切后果均由乙方承担。

六、双方的权利和义务

(一) 甲方的权利和义务

1、适时指派人员对乙方进行指导，对乙方物业管理、服务和聘用人员进行监督与管理。

2、当发现服务不到位时，甲方以书面形式通知乙方整改后，乙方仍不及时予以整改，甲方有权对乙方进行相应服务的物业服务费用金额的处罚。

3、甲方有权追究乙方因工作人员失职影响甲方正常工作（如无特殊情况下）的责任，并要求乙方连带赔偿由此带来的经济损失。

4、甲方有权要求乙方更换在技术、服务水平达不到甲方要求，或工作责任心不强，个人素质差，行为不检点，影响甲方正常工作或给甲方单位整体形象带来一定的负面影响的工作人员，对于触犯国家法律的工作人员，将移送司法机关依法处理。

5、甲方不承担乙方工作人员在工作期间发生伤残、死亡、

意外事故的任何责任，由乙方自行协商解决。

6、甲方负责购各类维修工具（除绿化所用工具），维修工具后续的使用、管理、维护和保养由乙方负责，甲方按维修工具使用年限定期进行更换，工具所有权归甲方。

7、甲方按时向乙方支付物业管理费。

（二）乙方的权利和义务

1、为防范意外等责任风险，需将武装泅渡馆投保公众责任险，由乙方负责投保和承担保费，乙方投保责任险的赔偿限额不低于100万元。

2、乙方应当服从甲方的监督与指导，按时完成承包的物业管理任务。根据合同履行情况，每月给甲方提供当月从业人员在位考勤表。

3、乙方应严格遵守合同约定，遵照合同约定派遣工作人员，从业人员原则上不得从事本职工作以外的工作，不得随意调动，便于甲方实施监督管理，如有人员变动应当及时通知甲方。乙方因自身原因导致从业人员少于合同约定的，甲方按照实际在位人数结算相关费用，且甲方有权对乙方进行相应服务的物业费用金额的处罚，造成的一切责任由乙方承担。

4、乙方必须妥善保管好甲方移交的设备设施，做好接收登记，对无法使用的设备设施及时做好登记造册，在甲方的指导下，定期开展固定资产清查工作。

5、乙方对甲方移交的全部资产负有全部管理权，因自身管理不善或第三方过失，造成甲方资产损失的，甲方直接追究乙方的全部赔偿责任。

6、乙方承担保洁所需的低耗品，各类维修工具（除绿化机械、工具、消耗品外）由甲方购买，乙方负责后续的使用、管理、维修和保养，按有关规定由甲方负责到期更换的由甲方负责，工具所有权归甲方。

7、乙方因人为破坏、操作不当、技术水平不到位及不认真履职等原因造成甲方各类设施设备损坏的，能维修继续使用的由乙方自费维修并承担减少使用寿命的责任；对无法维修继续使用的，乙方照价赔偿；构成重大事故，甲方有权单方解除合同，并追究乙方的法律责任；造成财产和人身伤害（包括第三者人身伤亡和财产损失工伤事故）均由乙方承担全部责任及所发生的一切费用。

8、乙方员工必须自觉遵守国家法律法规和甲方的各项规章制度，严格遵循安全生产规定，自觉接受技术培训和指导，服从并全力配合甲方的管理，掌握合同约定的各项服务管理基本技能，正确操作使用设备设施，杜绝各类事故发生；对自身工作失职或发现问题未及时采取措施整改，造成不良影响或严重后果的，由乙方承担一切后果和连带赔偿责任。

9、乙方必须管理好员工，不得未经甲方许可出入甲方办公、训练、生活场所，或私带外人进出甲方驻地，非因工作需要和许可的情况下，不得动用甲方的各类设施设备和翻阅各类资料，不准在执勤区域内吸烟、酗酒、接待和留宿亲朋好友，否则甲方有权要求乙方解聘该员工，涉嫌泄密等行为的，依法追究其法律责任。

10、乙方负责所聘用人员的管理，定期对所聘用人员进行法

律知识和相关的业务培训，提高服务质量。乙方要认真履行职责，经甲方检查发现人员不在位或单项服务达不到合同要求的，第一次给予警告要求整改，整改后再次发现达不到合同要求的，甲方对乙方按相应服务项目年物业费用金额的1%进行处罚。同类问题重复发生，每发生一次按上述方式进行1%的金额处罚。处罚达到相应服务项目年物业费用金额10%的处罚时，甲方有权单方解除合同。

11、乙方所聘用人员监守自盗、玩忽职守等不当行为造成甲方损失的，乙方应承担甲方的一切直接和间接损失。

12、乙方负责安排所聘用人员在病、休假期间的临时顶班，并提前三日向甲方报备，不再增收甲方的管理服务费。

13、乙方必须要求自身聘用的人员开具无犯罪记录证明，并进行保密教育，要求员工必须遵守甲方保密规定，并向甲方报备，经甲方核查人员信息确定为非重点人员后，方可正式聘用。

14、乙方所有员工必须按照卫生部门有关规定进行体检，持健康证、工作证（乙方负责办理）及特殊岗位所需的相关技术职称证（国家认证颁发）上岗，必须统一着装和使用卫生达标用品，费用自理。

15、乙方应按照劳动法规为员工缴纳各类社会保险，及时发放员工工资福利补助，不得随意克扣员工工资福利补助，如员工因克扣工资福利补助等闹事或上访等问题均由乙方承担一切责任及后果。

16、乙方从业人员对水、电、暖、气、消防、场馆设施等设备设施的巡检巡查记录本应当装订成册，每月报送甲方。其中每

日对水井（含消防水井水池）、锅炉房、配电室、燃气设施、消防设施、武装泅渡馆等部位设备设施运行情况进行检查并做好记录，每日不少于3次，其中夜间检查不少于一次，对设备故障情况在处理的的同时并及时向甲方报告。

17、乙方应熟悉掌握园区水、电、暖、气、消防等管网管线分布情况，制定相应应急抢修方案，确保水、电、暖、气、消防等发生较大故障时，能够及时有效解决。

18、乙方不得私自变卖甲方提供的物业管理及日常维护工具、设施等，违者除给予没收非法所得外，并按实物折价金额2倍赔偿，情节特别严重者，移交管辖地派出所处理。

19、司炉工、水暖维修工、电工、专职消防管理员、工程机械操作驾驶员、电梯管理员、救生员及水处理设备操作员等特殊岗位操作人员必须具备相应资格，不得违规操作，无证或不正确操作引发的事故，由乙方承担一切责任。使用工程机械前，必须经甲方同意后方可使用。

20、乙方与甲方签订保密协议、保密承诺书，不得将在物业管理服务中获取的甲方工作和培训情况等相关信息通过任何方式，泄露给他人，一经发现乙方有泄密行为，合同终止并将乙方及其有关人员移交司法机关。

21、在本合同签订之日起2日内，乙方应当选派人员对甲方燃气锅炉、燃气设施、水电暖气消防、场馆设施等设施进行维修维护，对水泵房、一体化泵站、化粪池、高低压配电室、备用发电机检查维护及物业保洁、园林绿化进行管理和日常维护，乙方聘用的人员由乙方根据甲方要求自行安排，人员建档报甲方同意

与备案。

22、如遇有重大活动或会议保障，工作任务量大的情况下，乙方通过甲方同意可适当增加服务人员，以更好地完成好工作，乙方不再收取费用。

七、违约责任

1、合同签订后，甲、乙双方不得私自终止协议。如一方私自终止协议，或未按协议履行有关责任的，属于违约行为，违约方除承担守约方所造成的损失外，还将给予合同总额 30% 的违约金。

2、由于国家政策调整或不可抗拒的因素造成合同不能履行或不能完全履行的，甲、乙双方不承担违约责任。

3、如因不可抗力的自然灾害，造成乙方管理服务的损失，经调查证实后，甲方应据实减免乙方的义务。

4、特殊岗位操作人员必须具备相应资格，不得违规操作或无证操作，服务过程中引发的事故均由乙方承担全部责任，机械使用前必须经甲方直属的训练基地领导同意后方可使用。

5、因乙方原因，导致甲方单方解除合同的，乙方赔偿由此给甲方造成的全部损失，并承担合同 30% 的违约金。

6、当对乙方的处罚累计达到年物业费用总金额的 10% 时（不区分工作内容的种类），甲方亦有权单方解除合同，并向甲方支付合同总金额 30% 的违约金。

7、因任何一方违约导致本合同产生纠纷的，除本合同约定的违约责任外，违约方还需承担由此导致守约方产生的诉讼费、邮寄费、保全费、保全担保费。

八、其他事项

1、乙方以及乙方的成员承诺：本合同旨在承包甲方的物业管理服务工作，乙方及其成员与甲方之间为承包与发包关系，而不认为与甲方存在劳动关系，或者是甲方的员工，并由此主张相关的权利与义务。

2、本合同自双方签字并盖章之日起成立并生效，合同期满失效。

3、承包结束后，乙方应将甲方提供的场地、设施、设备、工具等全部清还甲方，配合甲方完成清算工作。如有减少、损坏或不符，乙方应按市场价向甲方赔偿；乙方因管理工作需要而添置的设备设施所有权归乙方所有，乙方在规定时间内自行运走。

4、乙方对所聘用人员负全部责任，一切安全责任及造成的不良后果和赔偿责任均由乙方承担。

5、乙方食宿、交通费、日常办公用品自理。

6、上述条目所说维修，包括灯具、洁具、门窗、门锁、开关、阀门、地砖、上下水等日常简易维修内容，对于难度较大、专业性较强的维修项目，由甲方负责。

7、乙方园区物业服务范围不包含综合培训楼内部。

8、在合同执行中如有未尽事宜，应由甲乙双方共同协商，做出补充约定，补充约定与本合同具有同等法律效力。遇有争议，若双方协商不成，可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

9、本项目招投标文件为合同的一部分，均具有同等法律效力。

10、如甲方对乙方提供的服务质量满意，经甲乙双方协调可在承包价格、服务条款不变的情况下进行合同续签，续签时限不

超过2年，续签合同，一年一签。

11、本合同壹式肆份，甲、乙双方各执贰份，均具有同等法律效力。

甲方：新疆维吾尔自治区公安厅特警总队（盖章）

甲方委托人：

何俊



乙方：乌鲁木齐绿通环美保洁工程有限公司（盖章）

乙方委托人：



签订日期： 年 月 日