

新沂市公安局物业保洁合同

甲方：新沂市公安局

乙方：新沂保安服务有限公司

项目名称：新沂市公安局交警队、派出所等办公楼物业保洁项目

项目编号：JSZC-320381-XYZX-G2025-0006

签订地点：

甲、乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》，按照物业管理服务项目发出的中标通知书、招标文件及乙方的投标文件等，按照平等、自愿的原则，经友好协商，签订本合同。

第一章 物业管理服务基本情况

第一条 服务区域及人员配备：

序号	名称	用地面积	建筑面积	保洁人数
1	公安局主楼	270000	18115	9
2	执法办案中心	6542.91	11221	10
3	老干部活动中心	280	560	1
4	巡防大队	15000	5000	4
5	看守所	31202.55	6000	4
6	八户车管所	18213	3220	4
7	城西派出所	1832	1690	1
8	新安派出所	1800	1800	1
9	城关派出所	3693	2117	1
10	北郊派出所	1260	1350	1
11	北沟派出所	4300	2200	1
12	开发区派出所	11450	2600	1

13	唐店派出所	6264	3200	2
14	马陵山派出所	2666	2000	1
15	新店派出所	1800	1500	1
16	邵店派出所	2888	2000	1
17	窑湾派出所	9963	2900	1
18	草桥派出所	2660	1890	1
19	瓦窑派出所	2861	2010	1
20	合沟派出所	1600	1600	1
21	棋盘派出所	3459	1600	1
22	港头派出所	3906	1694	1
23	时集派出所	3100	1783	1
24	高流派出所	1732	1700	1
25	阿湖派出所	4840	2826	1
26	双塘派出所	4002	2326	1
27	公安局交通警察大队	6633	3300	1
28	交通警察大队城区中队	2500	2180	1
29	北郊检查站	2300	1200	1
30	瓦窑检查站	2500	1200	1
31	马陵山中队	1240	1000	1
32	高流中队	4000	1050	1
33	观护中心	12313	4000	1

第二条 物业管理服务要求

1. 物业管理服务工作要求

- (1) 物业管理服务工作原则：统一、规范、高效、安全。
- (2) 物业管理服务工作要求：详见采购文件。

2. 物业管理服务人员要求

- (1) 物业管理服务人员配备原则：精干、高效、专业、敬业、健康。

(2) 物业管理服务人员均需同时具备以下条件：

① 无犯罪记录、无恶习、无复杂社会关系；

② 有医院出具的健康证明，无重大疾病和传染病，具备正常从事物业管理服务工作所需要的身体条件；

③ 岗前培训合格率 100%。

④ 确保 24 小时应急服务和承诺服务工作，乙方有固定市区办公地点、值班人员及联系电话。

(3) 乙方严格按照乙方投标文件中《组织机构设置及人员配备方案》组建物业管理服务队伍。合同签订后 5 个工作日内，乙方向甲方报送物业管理服务人员花名册、照片、相关证件影（复）印件和证明。合同期满后，甲方向乙方退还相关证件影（复）印件和证明。

(4) 乙方做好安全教育和管理工作的，切实保护员工的人身安全。如发生人身伤亡由乙方负责。

(5) 自觉遵守甲方的相关制度规定，无特殊情况不得请假、不得带其他无关人员来院。确需请假的，向甲方报告备案。

(6) 辞职人员应当在 7 日前书面提出辞职申请。对 7 日内提前离职的扣发日均工资。乙方在 7 日内应当及时聘请人员补充。超过 7 日未补充新进人员，7 日内提前离职的工作，用离职人的日均工资补助给顶岗人员，以调动工作积极性，确保人员队伍的稳定、确保服务质量。

(7) 严格执行约定的 24 小时值班制度，严禁离岗、睡岗，确保值班岗位不失控。因脱岗、睡岗造成的经济损失，应当由乙方承担全部经济责任；因不认真履行岗位职责而造成的损失，则由乙方承担相应的经济责任。

(8) 秩序维护及巡查人员在岗应当着保安服装并合佩服装相应标识，下班应当着便服。

第二章 物业管理服务质量

第四条 物业管理服务质量要求

1. 服从采购人安排

2. 在有重大接待任务及重要检查时，不出现严重问题。



3. 不出现水、电安全事故。
4. 严格执行上级有关部门防疫规定，认真履行消毒防疫措施。
5. 日常保洁，同一部位不能出现 3 次以上问题。
6. 要求按时巡视环境、设备，不得造成损失。
7. 员工岗前培训合格率 100%，无消极怠工，态度不端正，工作被动、拖拉情形。
8. 要求及时发现水、电设备故障，不得出现长流水、长明灯。
9. 要求及时发现空房未上锁并及时处理。
10. 不得做出任何有损公共卫生的事，如随地吐痰、乱丢垃圾或乱写乱画等。
11. 不得迟到、早退、旷工、无故缺勤，或上班时间串岗、空岗等。
12. 不得发生服务态度恶劣，粗言秽语，不按甲方规定保障行为。
13. 物业服务人员要求按规定统一着装。
14. 不得工作散漫、粗心大意造成工作差错。

第三章 物业管理服务期限及物业管理服务费用

第五条 物业管理服务期限（合同期限）

三年：自 2025 年 6 月 1 日 起 至 2028 年 5 月 31 日

第六条 物业管理服务费用

1. 本合同总价：人民币¥4838400 元，大写：肆佰捌拾叁万捌仟肆佰圆整。
月度物业管理服务费用人民币¥ 134400 元/月，大写：壹拾叁万肆仟肆佰圆整。

二、每月物业管理服务费用的支付

每月甲方按验收（考核）结果，收到乙方开具发票之日起 10 个工作日内支付当月物业管理服务费用，由甲方办理政府采购资金结算手续，经审核后支付给乙方。

第四章 物业的承接验收

第七条 乙方承接物业时，甲方应配合乙方对以下物业共用部位、共用设施设备进行查验：

1. 承重结构部位、外墙面、大厅、楼梯间、走廊通道、管道井等；



2. 上下水管道、落水管、供电线路、共用照明、化粪池、配电设备（高低压）、中央空调、加压供水设备、消防设备、电梯设备等；

3. 配电房、水泵房、消防、安全监控室、公共卫生间等。

第八条 资料移交

1. 乙方承接物业时，甲方应根据乙方需要移交相关资料。

2. 合同终止时，乙方应将已经移交给乙方的资料移交给甲方。

第五章 双方的权利义务

第九条 甲方的权利义务

1. 甲方的权利

(1) 依据合同约定，对乙方进行检查和考核。

(2) 按照甲方审核认可的服装式样、颜色，乙方制作和购买乙方物业管理服务人员的服装，所有服装费用均由乙方承担。

(3) 乙方如有人员调整应经甲方书面同意。涉及项目经理、主管等人员的调整应提前 2 个月告知甲方。

(4) 甲方有权警告违反本合同规定的乙方人员。按照甲方要求，乙方更换违反本合同规定的人员。

(5) 追究乙方违约责任。

2. 甲方的义务

(1) 按合同约定支付物业管理服务费。

(2) 物业管理服务用房由甲方指定。

(3) 甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

第十条 乙方的权利义务

1. 乙方的权利

(1) 有权要求甲方按合同约定支付物业管理服务费。

(2) 有权要求甲方指定物业管理服务用房。

2. 乙方的义务

(1) 乙方不得分包本项目；

- (2) 提供的物业服务符合本合同“第二章 物业管理服务质量”；
- (3) 按照本合同约定提供物业服务，具体见“第三条 物业管理服务要求”中“1. 物业管理服务工作要求”；
- (4) 乙方应按响应文件配备人员及到岗，具体见“第三条 物业管理服务要求”中“3. 组织机构设置及人员配备要求”；
- (5) 按照甲方要求，乙方更换违反本合同规定的人员；
- (6) 接受甲方的检查和考核；
- (7) 按照甲方审核认可的服装式样、颜色，乙方制作和购买乙方物业管理服务人员的服装，所有服装费用均由乙方承担；
- (8) 乙方如有人员调整应经甲方书面同意。涉及项目主管、副主管等人员的调整应提前 2 个月告知甲方；
- (9) 不得占用非指定的物业管理用房，不得改变物业管理用房用途；
- (10) 不得因乙方原因，发生火灾、水灾、伤亡等重大安全事故；
- (11) 合同终止时，乙方应将物业管理服务用房、相关资料等交还给甲方。
- (12) 乙方应及时向甲方通告本物业管理服务区域内有关物业管理的重大事项，及时处理投诉，接受甲方监督。
- (13) 因维修物业或者公共利益，乙方确需临时占用、挖掘本物业管理服务区域内道路、场地的，应征得甲方的同意。临时占用、挖掘本物业管理服务区域内道路、场地的，应在甲方要求的期限内恢复原状。
- (14) 乙方未能履行本合同的约定，导致甲方或第三方人身、财产安全受到损害的，依法承担相应的法律责任。乙方对自己管理的范围内因管理不善而造成的一切损失，负相应的赔偿责任。
- (15) 乙方对本项目物业管理服务人员进行岗前培训，不得违章指挥、强制冒险作业、违规作业。
- (16) 乙方负责处理本公司员工的生病、事故、伤残、死亡以及一切劳务纠纷，甲方不承担任何相关责任。乙方保证如有上述情况发生，积极处理，确保不影响甲方正常办公。

第六章 违约责任

第十一条 违约责任

一、甲方责任

乙方按合同履约，甲方按合同约定支付物业管理服务费用，甲方每逾期 10 天，甲方向乙方支付当月物业管理服务费用（0.1）%的违约金，但违约金的总数不超过当月物业管理服务费用的（1）%。

二、乙方的责任

第一部分

乙方有下列情况之一的，全额扣除当月的合同约定的“每月物业管理服务费用”，且甲方有权解除合同，由此造成乙方的直接损失和间接损失，甲方不予补偿；造成甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿，赔偿费从物业管理服务费用、履约保证金（如有）中直接扣除，不足部分向乙方追索。

（1）乙方违反“第十条 乙方的权利义务”中“2. 乙方的义务”中（1）的；

（2）乙方违反本合同“第二章 物业管理服务质量”中“第四条 物业管理质量（服务质量）要求”中第 2-3 的；

（3）按照《物业管理服务日常考核细则》考核得分在 60 分以下的；

（4）乙方违反本合同“第一章 物业管理服务基本情况”中“第三条 物业管理服务要求”中“6. 物业管理人员工资要求”的。

第二部分

（一）乙方违反“第十条 乙方的权利义务”中“2. 乙方的义务”中（2）—（16）的，第一次发生（发现）的，甲方有权从物业管理费用中扣 500-10000 元。第二次发生（发现）的，甲方有权从物业管理费用中扣 1000-20000 元，且甲方有权解除合同，由此造成的全部损失（包含甲乙双方的直接损失和间接损失），由乙方承担；乙方管理服务过程中配备的工人人数及工人年龄结构、队伍管理人员配置不符合要求（见乙方投标文件），经连续两次督促整改仍未能达到管理要求的，甲方有权提前终止合同，由此造成的全部损失由乙方承担；因物业管理不当造成甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿，赔偿费从物业管理费用、履约保证金（如有）中直接扣除，不足部分向乙方追索。

（二）上述违约事项如于《物业管理服务日常考核细则》中相关内容相同，乙方应先行承担上述违约责任，乙方按照本合同承担违约责任后，甲方按照《物

业管理服务日常考核细则》考核时，将不再扣减相应的分值

第十二条 本合同在下列条件全部满足后生效，生效日期以下列条件全部满足的最晚日期为准：

(1) 双方加盖公章或合同专用章；

(2) 甲方收到乙方按政府采购合同金额（合同总价）的 0 %提交的履约保证金。

第十三条 合同的双方当事人不得擅自变更、中止或者终止合同。

第十四条 双方约定，在履行合同过程中产生争议时，应通过友好协商解决，若协商不成可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十五条 合同其他未尽事宜及与招标文件有矛盾之处，以采购文件为准。

第十六条 合同一式肆份，具有同等法律效力，甲方一份，乙方二份，徐州市政府采购中心一份存档，政府采购管理部门一份备案。

第十七条 按照《财政部关于做好政府采购信息公开工作的通知》（财库〔2015〕135 号），甲方依据《保守国家秘密法》等法律制度规定确定本合同（ ）部分涉及国家秘密，该涉及国家秘密部分不公告；甲方依据《反不正当竞争法》等法律制度的规定与乙方约定本合同（ ）部分涉及商业秘密，该涉及商业秘密部分不公告。

甲 方
单位签章：

单位地址：

开户银行：

银行帐号：

联 系 人：

联系电话：

日期：



乙 方
单位签章：

单位地址：

开户银行：

银行帐号：

联 系 人：

联系电话：

日期：

