

铜陵市铜官区人民社区小区准
物业服务承包合同

二〇二四年七月十六日

铜陵市铜官区人民社区小区准物业服务承包合同

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：

组织名称：铜官区人民社区公共服务中心

法定代表人：姜红旗

地址：铜陵市铜官区长江新村 28 栋旁

联系电话：13965210938

受委托方（以下简称乙方）：

企业名称：铜陵市嘉源物业服务有限公司

法定代表人：欧阳俊

注册地址：铜陵市义安新村 20 栋

联系电话：18905629990

为推行铜官区老旧小区准物业服务，实现市场化运作，甲乙双方根据“铜官区人民社区老旧小区准物业服务项目”（项目编号：2022CGSF058）招标结果和招标文件的要求，依据《民法典》、《安徽省城市市容和环境卫生管理条例》、《安徽省物业管理条例》、《城市生活垃圾管理办法》、《城市建筑垃圾管理规定》等有关法律、法规，甲乙双方恪守公平、公正、诚信的原则，友好协商，签订本合同。

第二条 合同文件的组成

本合同所附下列文件是构成本合同不可分割的部分：

“铜官区人民社区老旧小区准物业服务项目”

（项目编号：2022CGSF058 ）

- 2、乙方的投标文件；
- 3、履约保证金凭证；
- 4、中标通知书。

第三条 承包范围

- 1、作业项目： 人民社区老旧小区准物业服务及公厕管理
- 2、作业范围：对物业管理区域（共 40.35 万 m²）进行日常清扫保洁、清运；对所服务物管区域垃圾容器进行清洗；对所服务物管区域进行绿化管护；对所管物业服务区域公共设施进行日常维护；对所管物业服务区域内的公厕进行日常清扫保洁和维修管护。

具体内容如下：

①清扫保洁小区、道路明细表

标段名称	小区（道路、公厕）名称	起止点	备 注
人 社 区 准 物 业 服 务	人民西村	人民西村	
	人民新村	人民新村	
	中市村	中市村	
	义淮新村	义淮新村	
	长江新村	长江新村	
	沙河新村	1、2、3、4、5、6、 7、8、9、新9、36、 37、38、39、40、 43 栋	
	人民一路		以实地查看为准
	人民二路		以实地查看为准
	人民三路		以实地查看为准

	步行街		以实地查看为准
	步行街临街区域		以实地查看为准
	百源街		以实地查看为准
公 厕 管 理	长江新村公厕	1 座	
	义淮新村公厕	1 座	
	中市公厕	1 座	
	人民市场公厕	1 座	
垃圾中转站	人民三路垃圾中转站	1 个	
垃圾分类亭	准物业区域	30 个	

②各小区周边交界区域日常清扫保洁（供电大厦与原雅园宾馆之间巷内、人西61栋楼下巷内、金都大厦与鑫冠大厦巷内、大鹏商场旁入口、义安路施展牙科诊所前广场、蓝天市场周边等处）

第二章 承包事项

第四条 物管区域老旧小区物业管理服务（公共区域日常清扫保洁、垃圾清运服务；公共区域垃圾容器进行清洗，小广告、“牛皮癣”进行清理服务；公共区域进行绿化管护（含大树修剪，下同）服务；公共区域秩序维护服务；共用部位、设施设备的日常运行、维护服务；综合管理服务以及公厕进行日常清扫保洁和维修管护。）。

第五条 保洁范围内果皮箱、垃圾桶按位摆放、按班清掏、定期清洗。

第六条 清扫、保洁、清除的垃圾及时清运至指定的中转站。

第七条 突发事件如自然灾害如台风如偷倒建筑装修垃圾等的及时清理。

第八条 各种重大活动（包括国家、省、市大检查）及重大节假日的重点保洁。

第九条 配合做好各级管理部门及招标单位的检查评比工作。

第十条 积极协助行业管理部门对发现违反市容环境卫生行为和物业管理行为的单位和个人的举报及协助行政执法部门的取证。

第三章 承包作业服务要求

第十一条 清扫保洁作业时间：夏秋季节“两薄”道路清扫保洁：5:

00—22:00，冬春季节清扫保洁：6:00—22:00。小区保洁：6:30—17:

00

第十二条 清扫保洁作业标准：一是支次道路和小区楼外公共区域道路、地面每日普扫一遍，全天候保洁，5月至10月，晨间清扫在7:00点前完成；11月至次年4月，晨间清扫在7:30点前完成，其余时间不间断巡回保洁。垃圾落地不得超过15分钟；二是楼内公共区域地面隔日清扫一次，楼梯扶手每周擦抹一次，消防栓、告示牌每月擦抹一次，天花板、公共灯具每半年除尘一次，门、窗及玻璃每六个月擦抹一次；三是绿化每日清理一遍杂物，公共灯具、橱窗、宣传栏每三个月擦抹一次。四“是牛皮癣”小广告隔日清理一次。达到“六无”、“六净”标准，即无积水、无沙土、无杂物、无垃圾、无杂草、无粪便；路面净、路牙净、绿地净、人行道净、雨水口净、树穴墙根净，路面清洁见本色。废物箱、垃圾桶按位摆放、按班清掏、按时清洗。对偷倒建筑装修垃圾及时进行规劝、制止、清理。

第十三条 公共区域绿化管护标准：分春秋两季定期普修；及时修剪，定期清除杂草，控制杂草孽生，做到无杂草、杂物；定期组织浇灌、施肥和松土，做好防涝、防冻；每年定期修剪、整理灌、乔木；定期喷洒药物，控制大面积病虫害发生。

第十四条 公共设施维护标准：对共用设施设备进行日常管理和维修养护（依

法应由专业部门负责的除外) ;定期对室外排水管网进行清扫、疏通; 定期巡视公共部位, 保持门、窗等公共设施完好。负责对基础物业服务区域内路面、人行道板砖、路侧石、窨井盖等公共设施设备 (小于 5 平方) 小型维修。需要中修、大修、更新和改造的, 在经三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主讨论同意后, 可按规定使用住房住宅专项维修资金, 由物业服务单位和相关业主持有关材料, 向负责管理住房专项维修资金的部门申请列支。

第十五条 公厕的保洁和维修管护标准:

- 1、开放时间: 公厕免费入厕, 每日开放时间: 春冬季(11 月 1 日-3 月 31 日)6:30-21:30; 夏秋季 (4 月 1 日-10 月 31 日) 6:00-22:00 。
- 2、水电管理: 水电费用由区执法局统一支付, 物业的公厕管理费中不含该项费用。
- 3、维修管护质量要求:
 - ①实行专人保洁制度。要求每天全面冲洗一次, 并随脏随保洁, 地面光洁, 无积水。
 - ②厕所外部 (周围 3 米内) 卫生责任区环境干净整洁。
 - ③公厕地面蹲台、便器、隔断板、墩布池、照明灯具、挂衣钩、洗手器具、镜子、挂衣钩、冲水设备、门窗纱、窗栅、门窗玻璃等各类设备、设施完好无破损; 清洁卫生, 无积尿、积水、杂物。无障碍公厕通道畅通公厕内采光、照明和通风良好, 无明显异味。
 - ④公厕整洁有序, 无乱写乱画、无蚊蝇、无臭味、无尿碱污物、无乱堆物品、无暴露的保洁工具和便纸。保洁工具应整齐存放在不显眼的位置或存放在工具房 (箱) 内, 不得将保洁工具放在便器、洗手盆或楼梯、门前。
 - ⑤管理间保持干净整洁无杂物, 物品摆放整齐。

⑥在保洁作业时必须做到“一挂、十净、六无”。

一挂：在保洁作业时必须悬挂作业提示牌（正在保洁，请稍等，谢谢合作）。

十净：厕牌、宣传牌、墙壁、墙裙、隔板、老年扶手、窗台、门窗纱、挂衣钩、灯具要求干净，不能有灰尘和污垢。

六无：蹲坑、座盆、小便池裙、小便池台、外墙、地面要求无粪迹、尿碱、水锈、污物、尘土，无乱写、乱画，无堵塞，管网保持畅通。

⑦夏秋季 4 月 1 日~10 月 31 日，每天定时喷洒灭蚊、蝇药及按季节投放鼠药；定时喷洒除臭药剂，做到厕内无臭、异味。

⑧每月对公厕内贴砖墙壁及部分门、窗统一进行清洗，每半年对公厕内的不锈钢设施进行一次保养。

⑨公厕化粪池盖密封，无缺少、破损现象；化粪池清掏及时，粪水不得外溢。化粪池周围场地保持整洁，无蝇、无恶臭。

⑩每日对公厕内水、电及其它各类设备设施和管网进行检查，确保完好无损坏和正常使用。一般设备设施损坏维修时间不超过 6 个小时，管网漫溢和疏通不得超过 24 小时，化粪池每半年必须集中清掏疏通一次。

第十六条 人员、设备投入要求

1、乙方须按招标要求投入人员（清扫保洁人员，公厕看护人员），达不到甲方规定的作业服务质量要求，甲方有权解除承包合同并没收履约保证金。

2、乙方所使用的清扫保洁工具设备等，由乙方自行负责。

第四章 服务承包期限

第十七条 服务承包期限为壹年。自 2024 年 8 月 1 日起至 2025 年 7 月 31 日止。合同到期后，乙方在甲方的考核中，年终考核达到良好及以上等次

的，经乙方申请，甲方报经相关部门核准同意后，可按原合同条款与物业管理服务企业续签合同，合同条款和承包费用维持不变；乙方在年终考核中排名铜官区老旧小区物业服务企业最后三名的，取消续签资格和其参加铜官区人民社区下一年度老旧小区物业服务招投标工程的报名资格。

第五章 承包经费

第十九条 本合同总承包金额为 1879443.6 元（其中准物业承包金额为 1767392.2 元，公厕管理费为 112051.4 元）。准物业费用按承包期平均，每月承包金额 147282.68 元，根据月度考核结果按月支付；公厕管理费按照区执法局拨款进度及时支付。

第二十条 承包总金额实行包干制，包干内容包括清扫保洁人员工资、社保、意外伤害险、福利（过年过节、防暑防寒、环卫节等，不低于铜官区其它路段清洁工标准）、劳保及各种补贴，各种突击性劳动及法定节假日加班费、日常加班费、创建加班费，各种材料费、燃料费、水、电费，各种工具、设备维修费及折旧费，工具房租赁费，行政管理费等，税金以及合理利润。

第二十一条 承包经费中包括意外伤害保险，自本合同签订之日起，乙方应根据国家规定为清洁工（包括公厕看护人员）购买意外伤害保险，甲方将对乙方的实际参保（含意外伤害险）情况进行检查。

第二十二条 签定合同时，乙方必须缴纳中标价 10% 的履约保证金到甲方帐户。

第二十三条 承包区域的老旧小区物业费收取工作由乙方自行收取，收费标准为 6 元每户每月。

第六章 双方权利义务

第二十四条 甲方权利义务

- 1、在承包期内，甲方必须在每月的 15 日前（遇法定公休节假日顺延），根据乙方开据的发票将上月应付乙方的应发承包款（督查考核奖惩）汇到乙方指定的银行帐号（遇法定公休节假日顺延）。
- 2、甲方及其行政主管部门有权组织对乙方作业质量以及文明、安全作业情况进行的定期检查考评，有权查阅、复制承包项目的有关文件和资料以及进入现场开展检查，但不得干扰乙方的正常作业。甲方检查考评结果作为每月发放给乙方承包费用的依据。
- 3、因乙方经营管理不善，发生重大质量或发生生产安全事故，或乙方擅自停业歇业，严重影响社会公共利益，或乙方作业过程造成重大环境污染，或其他重大、紧急可能危及公共安全行为的，铜官区环境卫生行政主管部门可以决定由甲方或指派他人临时接管乙方的承包项目。乙方必须赔偿因自己的责任所造成的经济损失。事故处理后是否恢复履行合同另议。
- 4、甲方有权协同劳动监察部门对乙方用工情况进行检查，有权要求乙方按招标要求保障作业人员的福利待遇。甲方不承担任何由于乙方未办理员工劳动、保险关系由此而产生的纠纷等责任。甲方对乙方的劳动用工、社会保险、工资发放情况进行检查中发现乙方不依法与环卫作业人员签定劳动合同、不参加社会保险、未按标准发放环卫工人工资及加班费的，检查发现后第一次予以警告，第二次处以 5000 元的处罚，第三次无条件终止与中标人的承包合同并全额扣除履约保证金。
- 5、遇重大活动、突发事件或检查突击任务需要时，甲方应及时通知乙方做好重点保洁等保障工作。

6、甲方应积极协助乙方解决在承包期内出现的相关问题。

7、甲方在签订合同后 5 日内必须将合同三份分别送区核算中心、区财政局、区城管执法局备案。

第二十五条 乙方权利义务

1、在承包期内，乙方有权在每月 15 日向甲方开具发票并领取上月的应发承包费（督查考核奖惩同时在该费用中兑现）。

2、乙方必须依照本合同规定的作业时间、作业标准及行业有关作业规范、作业质量标准，按时、保质、保量完成所承包作业项目范围、承包事项的工作。

3、乙方及其雇用的员工应严格遵守国家的法律、法规，如果乙方及其所雇用的工人违反法律、法规和相关规定，所造成的后果由其自行负责，与甲方无关。

4、乙方必须依法与雇用的员工签订劳动合同，并依据《劳动法》的有关规定为雇员购买养老、医疗、工伤等社会保险和意外伤害险，方可具备下一年度的合同续签条件。如果乙方违反《劳动法》的有关规定，未予购买，所造成的后果由其自行负责，与甲方无关。

5、乙方必须无条件接收甲方下划原有物业管理服务区域内仍未退休的环卫工人，必须保证甲方下划原有物业管理服务区域内仍未退休的环卫工人的工资、福利等各项政策不低于铜陵市环卫工人统一规定水平，不得无故解聘甲方下划原有物业管理服务区域内仍未退休的环卫工人以维护环卫工队伍的稳定。对拒不接受甲方下划原有物业管理服务区域内仍未退休的环卫工人，或接受的甲方下划原有物业管理服务区域内仍未退休的环卫工人的工资、社保、福利等各项政策低于铜陵市统一规定的水平的，无条件终止合同，

全额没收乙方的履约保证金并将乙方列入铜官区物业服务企业黑名单，取消其今后参与铜官区政府性物业服务采购招投标报名资格。

6、乙方必须根据国家、省、地方和本市、铜官区环卫行政主管部门、环卫专业管理部门颁布的各项环卫作业规范、安全规范、质量标准，建立自身的运营管理机制和质量检查机制、实行自查自纠，并定期向环卫专业管理部门通报执行合同情况；若出现严重的质量问题或安全事故，在采取措施补救的同时，当日应向甲方报告；若出现紧急事故，应在 1 小时内报告甲方。

7、乙方有义务参加甲方通知的相关作业会议，通报作业情况，完善作业措施，提高作业水平。

8、乙方必须自觉接受甲方及其行政主管部门的管理、监督和检查，根据需要提供相关的检查文件和资料，以及作必要的解释和说明，乙方不得阻扰检查人员的检查工作。如遇突发事件或重大活动的突击任务，乙方须无条件服从甲方的安排。若不服从安排，甲方可将其作为不良记录，一年中如不服从甲方安排达二次以上的，甲方将有权单方无条件解除合同并全额没收履约保证金。

9、乙方必须对企业员工进行道德教育和工作培训。教育职工严格遵守国家法律法规及环卫作业操作规程，特别是环境保护类的相关法律法规。如发现乙方环卫工人燃烧垃圾、树叶，甲方将一次性扣除乙方物业承包费 3000 元；如因乙方未将绿化带内的枯枝败叶清扫干净，导致居民燃烧的扣除物业承包费 1000 元。

10、乙方与聘用人员在签订合同后 5 日内必须将合同一份送甲方备案。

11、乙方应不断提高企业管理水平和作业能力，提高企业运营管理实力，保

持、提高物业及环卫作业资信等级，并按时向物业、环卫作业资信等级审查机构办理年检。

12、承包期满后，在同等条件下，在乙方无不良作业记录的情况下，通过公开招标，乙方有相应的优先权。

13、乙方有权对甲方人员在检查考评乙方作业质量过程中的违规行为向甲方行政主管部门举报。

14、未经甲方同意，乙方不得擅自将所承包的合同转变给他人，或肢解分包给他人。

第七章 质量考评

第二十六条 承包期内，甲方组织考评人员根据《铜官区环卫作业标准(试行)》、《铜官区老旧小区清扫保洁服务标准》、《铜官区老旧小区物业管理服务考核暂行办法》和相关考核办法负责对乙方承包范围内的作业质量进行日检查和月考评，并结合市、区文明办和执法局的考评、媒体曝光、群众投诉情况综合计算考评结果。

第八章 违约责任及奖罚

第二十七条 乙方由于自身的原因，未能保持原有资信等级，本合同即自动废除，乙方应赔偿甲方由此产生的经济损失。

第二十八条 乙方违反本合同的规定，将承包的合同转包或肢解分包给他人，甲方有权全额没收履约保证金，并取消合同，乙方同时应赔偿甲方由此产生的经济损失。

第二十九条 乙方无法律依据提前终止合同的，应赔偿甲方中标价10%的违约金；造成甲方经济损失的，应给予经济赔偿。

第九章 合同的中断与终止

第三十条 由于管理体制的变化和其它甲乙双方之外的原因使合同不能继续履行，视为合同中断。合同中断后，乙方应妥善做好承包项目的移交工作，按甲方的要求做好善后清理工作。甲方应为乙方撤离现场提供必要的条件，退还乙方履约保证金。

第三十一条 合同终止： 本合同出现以下情况时甲方有权终止并解除合同，乙方必须无条件接受。

- 1、期限届满时自行终止。
- 2、在甲方进行的月检查考核中或市、区创建考评中，乙方连续二个月或累计满四个月考评为不合格等次（月得分 70 分以下）的；
- 3、实行一票否决制。有以下行为之一的，实行一票否决制，甲方有权无条件终止并解除合同，全额扣除履约保证金，记入铜官区物来服务企业黑名单，取消乙方参加今后铜官区政府性物业服务采购招投标的资格，乙方必须无条件接受。
 - （1）违反安全或管理规定，造成重大伤亡或重大经济损失；
 - （2）因管理不善造成恶劣影响或造成其聘用人员非法上访的；
 - （3）擅自将合同转包、分包给第三者；
 - （4）违反劳动法或其他相关法规，造成恶劣影响的；
 - （5）有弄虚作假及其不正当行为；
 - （6）在重大活动、突发事件处置因清扫保洁工作不力造成恶劣影响；
 - （7）发生投诉属实的影响恶劣的事件；
 - （8）不服从甲方工作调度和安排二次以上的；

(9) 小区业主满意率在 60%以下的;

(10) 在甲方进行的年终考核或市、区创建年终考评中,乙方当年年终考核不合格的。

(11) 无正当理由拒不接受甲方下划原有物业管理服务区域内仍未退休的环卫工人的,或接受的甲方下划原有物业管理服务区域内仍未退休的环卫工人的工资、社保、福利等各项政策低于铜陵市统一规定的水平。

4、法律规定的终止事由。

第三十二条 合同终止:如乙方在承包期内没有发生违约,甲方将在承包期满一个月内,无息退还乙方全部履约保证金。

第三十三条 在合同期满终止前十个工作日内,乙方应书面向甲方提出移交验收申请。其他事由合同终止,移交期限不少于十个工作日。

第三十四条 合同期满终止或其他事由合同终止,乙方必须将全部清扫保洁工程及时移交甲方。乙方不及时移交给甲方的,每超过一天扣除履约保证金的 10%,如履约保证金数额不足处罚的,甲方有权要求同等比例进行追偿。

第十章 附则

第三十五条 双方约定自本合同生效之日起 10 天内,根据甲方委托承包事项,办理接管验收手续。

第三十六条 双方可对本合同的条款进行补充,以书面形式签订补充协议,补充协议与合同具有同等效力。

第三十七条 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜,均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第三十八条 本合同正本连同附件 14 页,一式伍份,甲乙双方及铜官区域

管执法局、核算中心、财政局各执一份，具有同等法律效力。

第三十九条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第四十条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请铜陵市仲裁委员会裁决（当事人双方没有达成书面仲裁协议的，可以向人民法院起诉）。

第四十一条 合同期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满 30 天前向对方提出书面意见。

第四十二条 本合同自签订之日起生效。

甲方（签章）：



代表人(签字):

2024年7月22日

乙方（签章）：



代表人(签字):

2024年7月22日

