

林州市实验中学物业管理服务项目

服务合同

甲方：林州市实验中学

乙方：林州市六合物业服务有限公司

合 同

甲方：林州市实验中学

乙方：林州市六合物业服务有限公司

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国物业管理条例》、《河南省物业管理条例》、《安阳市物业管理条例》等法律、法规及《林州市实验中学物业服务招标项目招标文件》(2025-C4-1)的内容，在平等、自愿、互惠互利的原则上，按下述条款签署本合同。

第一条 项目情况

单位名称：林州市实验中学

物业类型：学校物业服务

座落位置：河南省林州市长安南路

总管理面积：约 20 万㎡

第二条 合同期限

本合同的期限为二年，自 2025 年 2 月 14 日至 2027 年 2 月 13 日止。

第三条 费用及付款方式

1、合同金额：749000 元/年(大写为柒拾肆万玖仟元整)。以上费用包含公共区域内保洁物料及工具，不包含水电维修材料。

2、付款方式：签订合同人员进场后，采购人向中标人支付合同价的 50%的预付款(中标供应商应向采购人提交合同价 50%预付款保函，未提供保函的，视同放弃项目预付款的支付)，以后付款为每半年结算一次，(提供相关票据)。

第四条 服务内容及要求

物业管理范围：

1、寝室管理：按照学校制定的寝室管理制度对学生进行管理服务；

2、卫生保洁：（1）学校内所有公共区域上的道路、地面、宣传栏、操场等的日常清洁及保洁；厕所的日常清洁及保洁；（2）学校办公楼、教学楼、艺术实验楼、宿舍楼所有公共地面、楼道、楼体、扶手、栏杆、墙面等的日常清洁及保洁、卫生间的地面、便池内外、门窗内玻璃、墙面、隔板、垃圾桶、各种管道、洗漱间的清洁及日常保洁。（3）校区内的垃圾清运；

3、维修：负责学校正常用水、用电及门窗、学生床等日常维修工作；负责学生宿舍内给排水、管道的日常检修、维护；负责冬季供暖设备、管道维修，24小时值班；（维修材料由采购人负责）

4、学校绿化工作的日常管理。

项目要求及标准：

1、公共区域内瓷砖墙面、台面，公共楼梯、扶手每日擦拭，保持洁净。

2、地面每日重点清理两次，平时每隔一小时保洁一次，重点清理地面和步行楼梯间的垃圾杂物等。

3、卫生间每天两次重点清理，要求无积水，无灰尘，保持基本无尿垢，无异味。

4、区域内的墙面每周要进行掸尘、擦拭、要求无积尘，无污垢。

5、夏季应对保洁区域进行定期清洁、消毒，灭四害，专项物料（如大垃圾桶、84 消毒液、杀虫剂等）由采购人提供

宿舍管理：

- 1、负责宿舍楼门卫 24 小时值班，按时开、关宿舍门。
- 2、负责宿舍楼学生早、中、晚就寝秩序和纪律，负责学生就寝后人数清点和登记，并及时上报。
- 3、负责督促、检查寝室卫生及内务整理并进行内务评比、登记、公布。
- 4、负责突发事件的处理及上报学校值班领导。

维修管理

- 1、维修人员必须精通水、暖、电、管道及其它日常维修技术，必须能够胜任学校日常维修工作。
- 2、维修工中必须有一人持有电工证，工作中能够熟练处理常见用电故障，懂得变压器、发电机工作原理。
- 3、维修工必须经过培训才能上岗，培训内容应包括职责培训、技术培训等。维修工上岗一周内必须熟悉学校的水路（包括上、下水）、电路及暖气管道，遇到故障能准确分析其原因并找出问题及时排除解决。
- 4、维修工每天要做好维修记录，对学校报修项目要根据轻重缓急做好安排，重要问题优先解决。对于突发故障要无条件全力进行抢修，问题不解决不能下班。

人员要求

- 1、本项目配备人员数量不少于 50 人；管理人员 1-2 人，电工 2 人，维修工 2 人，绿化工 1 人、寝室管理人员 24 人、卫生保洁人员 20 人。由投标人支付工资，学校直接负责日常管理。
- 2、参与项目所有员工上岗前必须进行严格的技能（消防基本技能、消毒技能、专业技能等）培训，合格后统一上岗；
- 3、要保证所用工作人员的身体健康、素质良好，且用工符合劳动法定年龄；

4、统一着装，佩带胸卡，保持良好的仪容、仪表，张口有敬语，维护采购人对外的好形象；

5、工作期间不得擅自离岗、串岗，不准干私活或干与工作无关的事。工作做到四轻：轻拿、轻放、轻言、轻走。

6、工作人员必须听从采购人的领导，严格遵守采购人有的规章制度。

7、投标人所用工作人员的安全由投标人负责。做到文明服务，安全服务。

8、投标人在管理范围内拥有用人自主权，分工自主权。但如需换人应做到先培训后上岗，并及上报学校。

其他要求：

1、对物业管理公司的违纪处罚：因物管公司责任造成财产损失、丢失，负责全额赔偿。

2、对物业管理公司工作人员流动及必要的失业保险、医疗保险和人员意外伤害、死亡保险办理及费用的要求，物业公司须按规定为员工购买上述保险，其费用由物业公司自行承担。

3、接受采购人、物业管理部門及有关政府部門的監督和檢查，對存在的問題進行及時整改；

4、不得轉包或者部分轉包；

5、投标人需遵守和落实学校寝管规定及上级对住校生和学校卫生保洁的有关文件要求；

6、采购人负责提供保洁工具储藏室及员工更衣室。

7、保洁服务及相关的用水、用电采购人免费提供，物业人员生活用电按学校相关规定执行。

8、学校移交给投标人的财产物品，要妥善保管，严格管理。若丢失、损坏

照价赔偿；

9、学生宿舍内的日常小型（小块玻璃、桌、凳、柜、床、柄、扣、合页等）维修，由投标人负责，维修费用包括在合同款内；

10、绿化工作要求及标准：负责全校树木、草坪、绿篱的修剪，清理杂草、浇水施肥、喷洒农药等日常管理及需用工具、机械等设施的配备、维修。配合学校搞好春、冬季植树工作。

11、中标人在合同履行过程中，对人员的安全监督、管理、教育工作均由中标人方负责，一切安全防范措施，均由中标人负责，因安全措施不当，造成在本项目中一切事故风险，责任均由中标人承担，采购方不承担任何责任及费用。

第五条 甲方的权利和义务

1、甲方负责为乙方免费提供保洁服务相关的用水、用电，物业人员生活用电按学校相关规定执行。

2、负责对乙方的管理及服务进行工作监督、查询或质疑。

3、遇有不可抗拒的突发事件，所增加保洁费和消毒费应由甲方承担。

4、遇到突发事件，负责协调乙方在服务过程中与其他部门的关系。

第六条 乙方的权利和义务

1、根据法律法规、《招标文件》及本合同的规定，制订本合同服务项目的管理制度、确保实现管理目标。

2、按照《招标文件》第四部分及合同的服务内容及要求完成物业服务工作。

3、自觉接受并配合甲方进行检查，及时处理甲方要求整改的内容。

4、有权对扰乱管理秩序或妨碍甲方正常工作秩序的行为进行处理。

5、乙方应严格人员管理，统一着装，不得在服务期间内有不文明行为发生。

6、接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，接受甲方的监督。

7、建立项目管理档案并负责及时记载有关变更情况。

8、仅对甲方委托的物业管理服务事项负责，对非归属乙方的动产、不动产的老化、隐患或非乙方原因导致的人身、财产安全不承担责任。

9、在合同履行过程中，对人员的安全监督、管理、教育工作均由己方负责，一切安全防范措施，均由乙方负责，因安全措施不当，造成在本项目中一切事故风险，责任均由乙方承担，采购方不承担任何责任及费用。

第七条 特别约定条款

1、在本合同履行期内，若确因需要，甲方提出增加服务项目的，甲乙双方应另行签订协议。

第八条 违约责任

1、本合同签订后，甲乙双方应按约定认真履行，若一方未按照协议约定履行，给对方造成损失的，应当承担违约金及损失赔偿责任(包括为主张损害赔偿所产生的一切费用)。

2、乙方在检查中或重要活动中，物业服务标准不能达到要求或学校满意的，由学校视情况给予每次 200 元以内的罚款，罚款用于奖励先进员工。

第九条 合同解除和终止

1、本合同履行期间，甲乙双方均不得随意变更或随意解除合同，合同若有未尽事宜，须经双方共同协商作出补充协议。

2、本合同经双方协商一致，可以解除。

3、乙方未达到甲方及《招标文件》规定的服务要求，经催告整改三次，仍没有达到服务标准要求的，甲方有权单方解除本合同。

第十条 争议的解决

本合同在履行过程中发生争议的，应由双方协商解决，协商不成的，向甲方

所在地人民法院提起诉讼。

第十一条 合同生效条款

本合同届满时，若甲方未对乙方提供的服务提出书面异议的，合同期限续原合同一年。（依据标文件本项目合同履行期限（服务期）：共二年）

本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效。本合同一式肆份。甲方、乙方各贰份。

甲方(盖章)

法定代表人或其授权

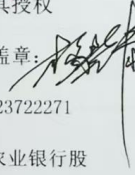
委托人签字或盖章:  李鹏玉

联系电话: 1352337328

税号:

乙方(盖章)

法定代表人或其授权

委托人签字或盖章:  

联系电话: 13523722271

开户行: 中国农业银行股

份有限公司林州市城区支行

签订时间: 2025.2.14

账号: 16344101040015233