

漯河市高级中学新校区物业服务合同

甲方(采购单位): 漯河市高级中学

乙方(供应商): 河南鑫慧馨物业管理有限公司

丙方(产权单位): 漯河发投教育投资有限公司

乙方在漯河市公共资源交易中心组织的漯河市高级中学新校区物业服务项目(招标编号:漯采公开采购 2025-99 号)公开招标采购中中标,经三方协商一致,签订本合同。

第一条 服务范围

服务范围: 漯河市高级中学新校区保洁、宿管、水电维修及日常维修、绿化、学校所有下水道和化粪池疏通等物业服务。

第二条 服务人员

乙方服务人员不得低于 49 人。其中:管理人员 2 人,教师公寓保洁 2 人,外围保洁 5 人,体育馆、图书馆、报告厅、实验楼、合班教室和录播教室等保洁 5 人,学生宿舍管理人员(女) 17 人,绿化 5 人,日常维修 1 人,水电工 3 人,办公楼楼管 1 人、保洁 2 人,四栋教学楼楼管 4 人、保洁 2 人。(以招标文件为准)

第三条 合同期限

本合同服务期限为 三 年,根据履约服务情况 一年一续签。
自 2025 年 8 月 10 日至 2026 年 8 月 9 日止。

第四条 服务费用及支付

合同期内总服务费用共计 5302584.00 元(大写: 伍佰叁拾万零贰仟伍佰捌拾肆元整)。年服务费/ 1767528.00 元(大写: 壹佰柒拾

陆万柒仟伍佰贰拾捌元整)。

甲方在合同有效期内每月向乙方支付服务费用 147294.00 元(大
写:壹拾肆万柒仟贰佰玖拾肆元整)。

资金支付:按考核、考勤结果,每月 15 号支付上月服务费。

第五条 服务标准

寝室宿管员

(一) 卫生方面:

1. 及时认真打扫区域大门内外、走廊、楼梯及扶手、寝室(外门窗)玻璃、消防器材、宣传版面、楼梯转向台内外窗户玻璃以及所有墙角等处的卫生,并时刻保持干净。
2. 下雪、下雨天及时清理寝室内、外雨水、积雪,保证室内外路面、走廊无积雪、无结冰。
3. 寝室院内公共卫生间、学生宿舍内卫生间每月用草酸冲刷一次,保证无污渍、无异味。
4. 学生宿舍内电灯、空调每月打扫一次,保证无任何灰尘。
5. 学生扔在宿舍屋檐上的垃圾随时清理,保证宿舍楼内外任何一个地方不能有垃圾存在。

(二) 纪律方面:

1. 服从学校寝室辅导老师管理,认真接受监督指导。
2. 严格落实全天 24 小时值班制,不得出现空岗。夜晚期间全员住在值班室。
3. 严禁在寝室内从事任何商业活动;更不准私自拿走学生和学校

的任何物品。否则，将追究经济赔偿甚至法律责任。

4. 不允许在寝室堆积捡拾的废品，不允许在宿舍内做饭。发现以上现象，学校扣除当月总费用的 10%。

(三) 安全方面

1. 学生离开寝室后，应对每个寝室进行检查，防止学生被反锁屋内。出现一次学生被锁寝室院内情况，立即开除值班人员。

2. 值班人员晚上留宿对夜间突发疾病或行为异常的学生以及突发安全事故要及时稳妥处理，并及时上报通知班主任、年级主任和相关领导。

3. 按学校要求及时开关寝室大门。

4. 对学生财产保护要及时提醒，严禁无关人员私自进入寝室，认真保护学生财物。

5. 对水、电、门、窗、下水道堵塞等设施方面的安全问题认真排查，需要配件及原材料要迅速上报学校维修。不需要配件原材料的小修，由乙方负责维修，解决不了的甲、乙双方协商解决，以防发生意外。

(四) 其他

配合学校做好如文明城市创建、文明校园创建、卫生城市创建、卫生校园创建以及上级主管部门突击检查时相关功能处室等突发紧急任务的卫生保洁。校园保洁

校园保洁

上午 7:30 上班，11:30 下班；下午 2:00 上班，6:00 后下班。

且都要按此时间要求及时上班，按时下班。（具体时间随季节变化而调整）

（一）校园环境卫生

1. 校园路面、橱窗、垃圾桶、水池保持干净，无灰尘，校园绿化带内无白色垃圾和杂物。

2. 保证路面无积水，无烟头和废纸；冬天及时清理结冰、积雪。

3. 学生放假期间负责打扫校园卫生。

4. 自行车棚内车辆摆放和卫生打扫。

（二）教学楼所有卫生间和办公楼走廊、楼梯间、卫生间保洁，体育馆、图书馆、报告厅、实验楼、合班教室和录播教室等区域卫生保洁。

1. 地面干净无积水、烟头和废纸。

2. 洁具干净无大、小便残留，厕所内无异味，小便池内无杂物。

3. 窗户、墙面、玻璃、顶棚、隔板（墙）及门、灯具干净无灰尘、无乱写乱画乱涂现象。

4. 卫生间内外洗手池干净无杂物。

5. 拖把池干净无杂物。

6. 定期清理洗手池下水管和卫生间滴漏，避免堵塞。

7. 每天将办公室及教室外各班放置的垃圾桶内的垃圾清理到垃圾池。

8. 大便池外放纸篓，每天及时将纸篓内废纸清理到楼下垃圾池或垃圾桶，不准将废纸倒入大便池；小便和洗手池内杂物捞出倒入垃圾

篓（桶），不准捣入下水管。

9. 甲方设定好水管流量大小后，乙方保洁人员不得随意再调整。

10. 发现水管、水龙头、水管开关、水箱、阀门坏、堵塞要及时反映给甲方。

11. 对滴漏、大便池、小便池、洗手池堵塞不能用东西硬捣，捣坏下水管责任由乙方承担。

12. 所有需要用水用电的工作必须做到节能节约。

校园垃圾收集和外运

（一）服务内容：

1. 垃圾清运设备及工具均由中标方提供。
2. 每天及时将校园内各垃圾池、垃圾桶内垃圾清理干净，并外运至垃圾中转站。
3. 保证垃圾池及周边一定范围内地面或绿化带内整洁卫生。
4. 保证在装、运垃圾时垃圾不外漏，特别在刮风天气垃圾不外飞，发现外漏马上清理干净。
5. 对甲方任何地方清理出来的垃圾都不能拒绝接收，建筑和维修垃圾除外。花园杂草清理和绿化带修剪

花园杂草清理和绿化带修剪

（一）服务内容：

1. 每天对花园（包括操场及周边）、绿化带内杂草杂树苗、树叶、杂物进行清理，保证花园和绿化带内无杂草、树叶和杂物。
2. 定期或根据甲方需要对绿化带进行修剪，保证绿化带整齐美观。

3. 定期给花草树木浇水、施肥、喷药, 保证无树木花草枯、死现象。

4. 及时将清理或修剪的树枝树叶杂草倒入垃圾池, 不得遗留在原地。

(二) 其他

1. 配合学校做好如文明城市创建、文明校园创建、卫生城市创建、卫生校园创建、大型考试以及上级主管部门突击检查时相关功能处室等突发紧急任务的卫生保洁等工作, 不再产生任何费用需求。

2. 搞好校园日常维修工作由物业公司负责(全年原材料累计金额不超过年服务费的 0.5%) 确保设施的完好和正常使用, 爱护设施并做好检查记录。

(三) 纪律方面:

1. 服从学校管理不得以任何理由推诿保洁责任, 认真接受监督指导。

2. 不准私自拿走学生和学校的任何物品。否则, 将追究经济赔偿甚至法律责任。

3. 不允许在校园内堆积捡拾的废品。

第六条 甲方的权利与义务

1. 要求并监督乙方提供满意服务的权利:

2. 汇同对乙方工作进行管理、检查及考核并向乙方提出奖、惩要求的权利;

3. 为保障员工队伍的稳定, 甲方有权随时监督、检查乙方支付

的劳动报酬和提供必要劳动福利待遇的情况;

4. 对乙方失职造成甲方财产、利益损失, 甲方有权向乙方及相关人员索赔:

5. 按时支付合同履行协议服务费用的义务;

6. 提供必要生活与办公条件的义务;

7. 配合乙方履行职责的义务。

8. 甲方会每月进行一次服务质量问卷调查, 如满意度达不到 80% 以上, 将会约谈乙方, 连续两个月出现该情况, 将扣除当月 1/3 费用, 连续三个月出现该情况, 将取消合同。

第七条 乙方的权利与义务

1. 当确定甲方要求的工作或活动属违法性质时, 乙方有权拒绝执行;

2. 享有合法取得合同履行协议服务费用的权利;

3. 自觉接受甲方管理, 遵守甲方的管理规定。严格履行甲方规定的岗位职责, 乙方必须保证全员上岗, 不得缺岗。若甲方发现乙方有缺岗人员, 扣除乙方 500 元/每人每次, 当月内连续三次或三次以上发现缺岗人员, 扣除乙方该月总服务费的 10%-30%。乙方有保护甲方财产安全及其他合法利益的义务;

4. 及时为员工提供劳动报酬和相关福利保障, 不能随意拖欠员工工资, 以免影响服务效果。(甲方支付乙方工资十日内为限支付员工工资)

5. 乙方承担因过错造成的财产损失的赔偿。

6. 乙方工作人员在工作期间安全防护责任归乙方承担。
7. 所有工作人员着装整齐，不得在上班期间捡拾废品，不得在校园内堆积废品。不得私自带走学校公共财物，不得无故损坏学校设施。如有上述情况发生，甲方可酌情扣除当月服务费若干。
8. 按照招标文件，所有工作人员年龄控制在 18-55 岁，身体健康，无传染性疾病，具备良好的体力和应变能力，能适应站岗、巡逻等工作任务等 7 项标准。

第八条 丙方的权利与义务

1. 丙方作为漯河市高级中学新校区的产权单位，享有对场地内所有建筑物、设施设备的所有权，有权定期或不定期对乙方物业服务场地资产使用状况进行检查（包括但不限于建筑结构、水电管网、绿化设施等）。
2. 如丙方发现乙方服务行为可能导致资产损坏时，有权要求乙方限期整改。若乙方拒不履行整改要求、重复造成同类资产损坏或存在重大安全隐患的，丙方有权向甲方提出解除合同建议，并要求乙方承担修复或赔偿责任。
3. 乙方应严格按合同约定提供服务，如涉及资产改造、大型维修或可能影响建筑结构的作业，须提前 15 日向丙方提交书面方案，经丙方书面同意后方可实施。
4. 未经丙方书面同意，甲方、乙方不得将场地转租、转让、转借给第三人。

第九条 责任

甲、乙、丙三方在合同履行中发生争议，应通过协商解决。如协商不成，

可以向合同签订地法院提起诉讼。

第十五条 合同生效及其他

本合同一式六份，除备份外甲、乙、丙三方各执两份，本合同经甲、乙、丙三方法人代表或授权代表签字盖章后生效；本合同与后续签订的合同附件、补充合同、备忘录具有同等法律效力，若前后条款规定不致时，以后面的条款规定为准。

协议签订地点：漯河市高级中学南校区。

甲方：漯河市高级中学（盖章）

法定代表人或代理人签字：张永辉

2025年8月8日

乙方：河南鑫慧馨物业管理有限公司（盖章）

法定代表人或代理人签字：徐玉萍

2025年8月8日

丙方：漯河发投教育投资有限公司（盖章）

法定代表人或代理人签字：王佳乐

2025年8月9日