

延津县职业中等专业学校物业管理服务 项目合同书

委托方(以下简称甲方)：延津县职业中等专业学校
物业服务企业(以下简称乙方)：新乡市鑫海物业管理
有限公司

乙方持代理机构签发的中标/成交通知书，根据磋商文件、乙方的投标/报价等文件延津县职业中等专业学校物业管理服务项目 [项目编号：延交财磋商采购【2025】032号]，按照《政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规，甲、乙双方经协商一致，达成以下合同条款：

第一章 物业服务项目

第一条 物业服务内容

一、用工种类及人数（共 18 人）：

- 1、保洁及绿化管理 15 人
- 2、垃圾清运工 2 人
- 3、水电工 1 人

二、人员配备要求：

- 1、项目负责人：全面负责物业服务工作的管理，做好与采购人的沟通和协调工作。
- 2、保洁人员：年龄不超过 55 岁，初中及以上文化程度，训练有素，思想稳定。
- 3、垃圾清运工，男性，年龄 55 周岁以下，或女性，年龄 50 周岁以下。

4、水电工：技术熟练、过硬、精湛，且须持有与本岗位工作相匹配的技能或执业证书。

5、各岗位人员要拥护中国共产党的领导，政治合格，思想稳定，身体健康，不得参加邪教等非法组织。乙方各岗位上班、值班时间安排需经甲方批准后方可执行。

三、服务内容：

1、保洁服务内容

1.1 校内及周边、地上及地下停车场、楼内公共区域、人行通道、公共卫生间、运动场地（馆）、报告厅等专属区域保洁服务；

1.2 大厅地面清洗及电梯内外清洁；

1.3 楼道、走廊教室内等公共区域定期消毒；

1.4 垃圾分类及清运；

1.5 灭蟑、灭鼠、灭蚊蝇等除四害工作；

1.6 校园雨污管道及化粪池清理疏通工作；

1.7 校园绿化工作；

1.8 应对特殊天气保洁服务；突发事件的保洁或其他临时性工作。

2、水电工服务内容

甲方校园公共区域水、电设施设备的维护、保养，保证校区供水、供电设施设备的正常运行。

3、其他服务内容

协助甲方做好会议、接待、宣传、教育、文体等活动保障工作。

四、服务要求

1、保洁服务要求

1.1 室外大环境清洁质量标准：室外环境卫生干净整洁。根据季节，及时清扫院内落叶、纸屑；硬化地面（平台、屋面）无积水、积雪、无杂物；草坪无杂物，随时保持清洁；及时清运生活垃圾，保持场地干净、无异味；停车场干净、整洁、无积水积雪；室外宣传栏、标志牌、公共设施无灰尘、无乱张贴现象。

1.2 室内卫生清洁质量要求：室内的地面(含走廊)保洁干净，尤其是雨雪天要加强管理，防止行人摔伤，确保安全，楼内大厅、走廊、楼梯地面干净无杂物、污渍、血迹、积水；垃圾桶表面干净，无污迹，定点定时运送到指定地点，及时刷洗无异味；卫生间保持无异味，地面无积水、污渍、无蚊蝇滋生，便池无污垢；洗漱间地面无积水、无污渍、水池无堵塞和积水现象，镜面无污渍，保持干净整洁。

1.3 雨水管道污水管道及化粪池要求：对管道杂物及时清理，堵塞及时疏通。

1.4 绿化要求：草坪、树木要及时修剪、灌溉、防虫害等。

2、水电工人员职责及服务范围

2.1 学校水电工在总务处领导下负责全校水电安装、保养、维修工作。

2.2 水电安装维修工作由总务处统一安排。

2.3 负责全校电器、照明及给排水设施的安装检查和维

修工作，保证各种照明及其它用电设备完好和运行，防止出现因电伤人伤物事故。

2.4 负责全校各处自来水管、水龙头、厕所水箱、屋顶水池的维护与清洗和检修工作，力求做到不让一个水箱、一个水龙头漏水。

2.5 负责校园内各楼各处各类门、窗维修服务。

2.6 节能措施得力，杜绝长明灯、长流水和跑、冒、滴漏现象。

2.7 要做好对水电工具、设备的保养工作，常用工具和设备要经常保持完好。

2.8 负责学校广播及各种会议设备的安装、调试工作。

2.9 做好应急工作，校内用水、用电设备一旦发生故障，应随叫随到及时处理，以免造成事故或浪费。

2.10 每周至少检查一次实验室、教室、办公室、宿舍公共场所的用水、用电设备，并做好查记录，发现问题及时维修，确保用水用电正常、安全。

2.11 协助有关领导及相关人员对基建、维修设备等方面的预算、审核、质量检查和验收工作。

2.12 积极协助甲方各处室、年级组织的各项活动。

2.13 工作时间不干私活。

2.14 遵守值班制度，参加学校各项正常活动。

2.15 负责学校的水表、电表的正常运行数据登记。

2.16 完成领导交办的临时性任务。

2.17 垃圾清运工人员职责及服务范围

2.18 每天按甲方要求定时清运所有垃圾，并负责垃圾箱周围卫生清理。

3、垃圾必须运送到政府指定的垃圾处理站点，不能随意倾倒，由于垃圾外运发生的一切问题均由乙方承担。

五、其它事项

1、物业工作人员须统一着装上岗，服装（每年每人夏秋各一套），由乙方提供。

2、物业工作人员的福利及保健用品（含劳保用品）由乙方根据本公司制度发放。

3、服务人员听从按甲方要求完成本协议约定内容，对不能按要求完成的人员，甲方可要求乙方随时更换。

4、甲方不承担乙方人员饮食费用，不允许在甲方辖区内自做餐饭。

5、服务人员身体健康，经体检合格后持证上岗，与乙方签约的员工上班期间及上班途中发生的一切安全问题均由乙方承担，甲方不承担任何责任。

6、乙方必须按国家法律规定为本协议劳务人员购买保险，在上岗前要对劳务人员进行自身安全及工作安全操作培训，培训考察合格后方可上岗。乙方员工在上、下班期间及工作中所发生的任何伤害事故，均由乙方承担，甲方不承担任何责任。因乙方工作人员出现安全事故给甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方全部损失（包括且不限于甲方支出的赔偿金、补偿金、诉讼费、鉴定费、评估费、保全费、保全保险费、律师费等）。

7、物业服务工作中所需要的各种机械、设备（如垃圾清运车、草坪机、拖地机、花草修剪设备等）均由乙方自行解决。

8、在任何情况下乙方的劳务人员不得和甲方师生及甲方工作人员发生冲突，发生矛盾时乙方人员应及时向甲方负责人员反映，并由甲方相关人员处理甲方师生和工作人员的问题。若乙方人员违反本条约定，甲方可要求乙方立即更换相关人员，并由乙方承担因冲突所产生的经济损失。

第二章 物业服务相关费用

本合同总价为人民币 449000.00 元/每年；（大写：肆拾肆万玖仟元 /每年）。

第二条 包干制

服务周期盈余或者亏损均由乙方享有或者承担；乙方不得以亏损为由加费用、降低服务标准或减少服务项目。

第三条 物业服务费用交纳

物业服务收费方式为：每月经甲方按照保洁标准和要求进行考核，根据考核结果合格后。服务费用按月支付，乙方每月 7 日前（节假日顺延）向甲方提供服务费正规发票，甲方每月 10 日前（节假日顺延）以转账形式支付上月服务费。

第四条 物业服务收费标准的调整在服务期限内物业服务收费标准原则上不予调整。

但甲方因工作需要要求乙方增加人员、增加服务工作量，延长工作时间等，物业管理服务费用由双方另行协商增加。合同期内，如果出现政府出台相关政策规定，必须调整最低

工资标准、增加员工工资、办理社会统筹、保险等，甲方应及时重新调整物业管理服务费标准。

第三章 双方权利与义务

第五条 甲方的权利义务

- (1) 审定乙方制定的物业服务方案，并监督实施。
- (2) 对校园内的物业服务事项有知情权。
- (3) 对乙方工作人员有建议、督促的权利。
- (4) 审核校园区域内共用部位、共用设施的收益使用情况。
- (5) 不得要求乙方在校园区域内行使物业服务内容以外的物业服务。
- (6) 应在乙方办理接管 10 日前，提供符合办公要求的物业服务用房，由乙方无偿使用。其中物管办公用房 1 间、物业管理员工更衣室 1 间、物业管理仓库用房 1 间，合同终止后乙方立即交回甲方。
- (7) 甲方负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，不因此影响乙方工作。
- (8) 协助乙方做好物业区域内的物业服务工作。
- (9) 有关法律、法规、规章规定的甲方其他权利义务。

第六条 乙方的权利义务

- (1) 根据有关法律、法规、规章及本合同的约定，按照物业服务标准和内容提供物业服务，收取物业服务费用、特约服务费用。
- (2) 制定物业服务计划，维护好校园内各种设施设备，

确保可以正常使用。

(3) 向甲方告知校园区域内物业服务的有关情况。

(4) 妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息。及时向甲方通报本区域内有关物业服务的重大事项。

(6) 对甲方和物业使用人违反相关规定的行为，采取告知、劝说和建议等方式督促甲方和物业使用人改正。

(7) 校园区域内需另行配备相关设施设备的，乙方应与甲方协商解决。

(8) 对自身原因造成的事故原担责任并负责善后处理。

(9) 国家法律、法规、规章规定的乙方其他权利义务。

(10) 乙方全面负责各类设备设施的安全及完好，并承担承包期内的全面维护、养护工作及费用，使国有资产得到增值和保值。

(11) 乙方必须合法经营，不得有违反人力资源市场纪律和影响人力资源、市场工作环境的任何校园经营活动。

第七条 对需进入校园区域内的宣传、检查、执法、救援等公共事务，甲、乙双方应当积极配合。

第四章 合同时效

第八条 物业服务期限

物业服务期限为 2 年。

合同期限 2025 年 8 月 18 日至 2027 年 8 月 17 日。

如乙方在试用期内不能履行合同，甲方有权终止合同的履行，乙方承担全部责任包括赔偿因此而给甲方带来的相应

损失。

第九条 期满续约

本合同期满前。甲方决定不再聘用乙方的，应在期满前3个月书面通知乙方。乙方决定不再续约的，应在期满前3个月书面通知甲方。

第十条 接管前处理

本合同终止后。在新的物业服务企业接管本物业项目之前，乙方应当应甲方的要求暂时继续提供物业服务；双方的权利义务继续按照本合同执行。

第十一条 不可抗力的终止

因不可抗力致使合同无法继续履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，其他事宜由甲乙双方依法协商处理。

第十二条 终止后处理

本合同终止后。甲、乙双方应共同做好债权债务处理事宜，包括物业服务费用的清算、对外签订的各种协议等；甲方、乙方应相互配合，做好物业服务的交接和善后工作。同时乙方按投标文件中的承诺完成了全部工作，甲方同时无息退还履约保证金。

第五章 违约责任

第十三条 甲方违约责任

甲方违反本合同约定，导致乙方未能完成服务内容的，乙方有权要求甲方限期解决。

第十四条 乙方违约责任

乙方提供的服务达不到本合同约定的标准的。甲方有权要求乙方在合理期限内改进，乙方未能改进的。甲方可要求乙方支付违约金人民币壹万元；给业主或物业使用人造成损失的，有关当事人可要求乙方承担相应的赔偿责任。

第十五条提前解约责任

除本合同第六章规定的合同终止情形外，甲、乙双方均不得提前解除本合同，否则无过错方可要求其支付 10000 元的违约金；造成损失的，无过错方可要求其承担相应的赔偿责任。

第十六条乙方免责条款

以下情况乙方不承担违约责任：

- (1) 由甲方原因导致乙方的服务无法达到合同要求的。
- (2) 乙方由于工作失误给甲方造成财产损失或人员伤亡的，由乙方承担全部责任。

第六章 争议解决

第十七条 争议解决

因合同的解释或履行发生争议，双方应协商解决，协商不成的，可采取以下方式处理：采用（1）方式。

- (1) 向有管辖权的人民法院提起诉讼；
- (2) 向仲裁委员会申请仲裁。

第七章 附则

第十八条 其他约定

(1) 对本合同的任何修改、补充或变更应经双方书面确认，并作为本合同附件。与本合同具有同等的法律效力。

(2) 本合同正本连同附件一式肆份，甲乙双方各执贰份。
具有同等法律效力。

(3) 本合同经双方法定代表人或授权代表人签字并签章
后生效。



甲方代表人：

赵明伟



乙方代表人：

郭翠

签订日期： 2025 年 8 月 18 日

