

新乡学院

2025-2027 年物业服务采购合同

(标段二)

新乡学院 2025-2027 年物业服务采购合同（标段二）

合同编号：_____

甲方（采购人全称）：_____ 新乡学院

乙方（中标供应商全称）：_____ 郑州市同卓物业管理有限责任公司

为保障学生公寓各项工作正常运转，按照《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《河南省物业管理条例》以及《河南省省级示范物业服务评价标准（公共物业）》等法律法规要求，结合本项目实际情况，经甲乙双方协商一致，达成以下合同条款：

一、本合同名称

新乡学院 2025-2027 年物业服务项目合同（标段二）

二、本合同服务费用

人民币 4641000 元（大写：肆佰陆拾肆万壹仟元整）

三、甲方权利及义务

（一）按合同约定向乙方支付卫生保洁、楼宇管理、垃圾收集及清运等服务费。

（二）无偿为乙方提供卫生保洁、宿舍管理、垃圾收集及清运所需的水、电及必要的业务用房（办公室、更衣室、储物室）。

（三）甲方有权对乙方卫生保洁、宿舍管理、垃圾收集及清运等服务质量进行监督、检查，发现质量问题可以要求乙方整改，直至达到质量标准。

（四）要求乙方服务人员遵守区内卫生保洁、宿舍管理、垃圾收集及清运等相关制度，共同维护区内环境，爱护园内设施。

（五）负责协调乙方与校园部门间的关系。

（六）积极采纳乙方在校园内卫生保洁、宿舍管理、垃圾收集及清运等方面的合理化建议，协助乙方处理甲方师生的投诉。

（七）甲方应提前三天以书面形式通知乙方进驻现场。

四、乙方权利及义务

(一) 乙方收到甲方进驻现场的书面通知后，要积极做好准备，准时进驻现场。

(二) 乙方在甲方设立作业所，作业所场地由甲方提供，作业所在业务受乙方和甲方双重领导。

(三) 乙方按照合同约定完成标段规定的作业项目，保证服务质量，达到客户满意。

(四) 乙方在工作服务区域内的服务人员学期间不低于 108 人、暑假期间乙方服务人员不低于 54 人，寒假期间乙方服务人员不低于 29 人。在保证服务内容按标准完成、服务质量符合要求和身体健康的前提下，楼管人员年龄为 55 岁以下，保洁人员年龄为 60 岁以下。所有服务人员全部要求为女性。

(五) 乙方人员遵守甲方各项内部规章制度，乙方不得未经甲方同意擅自在甲方服务区域内承揽业务。

(六) 乙方员工在工作期间不得随意离开工作岗位，若乙方主管负责人不在作业现场，乙方临时负责人应接受甲方主管负责人的监督指导，并按甲方的卫生保洁、宿舍管理、垃圾收集及清运等工作标准进行检查。

(七) 乙方派出 1 名项目经理负责卫生保洁、宿舍管理、垃圾收集及清运等项目的管理工作，并于每月 25 日之前将当月卫生保洁、宿舍管理、垃圾收集及清运等各项工作记录、检查记录、人员考勤、整改记录等文档和下月卫生保洁、宿舍管理、垃圾收集及清运等各项工作计划以书面形式报告甲方。

(八) 乙方员工在工作期间发生事故及损失，由乙方承担责任，乙方用工应按照国家相关法律签订劳动合同，并办理相关用工手续，如因用工不当，给甲方造成损失由乙方承担。

(九) 乙方在承包的卫生保洁、宿舍管理、垃圾收集及清运等工作范围内，甲方如因卫生保洁、宿舍管理、垃圾收集及清运等工作未达到保洁质量标准，被有关社会职能部门(环卫、城管等)进行处罚的，罚款由乙方承担，但因不可抗力、人为恶意破坏等因素所引起的环境脏污除外。

(十) 乙方在卫生保洁、宿舍管理、垃圾收集及清运等工作中未达到相关质量标准的，甲方有权要求乙方承担违约责任，但因不可抗力、人为恶意破坏等因素所引起的环境脏污除外。

(十一) 乙方员工应爱护区内建筑物及室内外各种设施，注意节水、节电。

(十二) 由于乙方在卫生保洁、宿舍管理、垃圾收集及清运等工作中给甲方设施、材料及甲方人员、物品造成损失，乙方应承担赔偿责任。

(十三) 乙方作业人员须经专业培训，具备专业知识。

(十四) 乙方作业应遵守甲方规定的时间要求，如有变更，双方协商解决。

(十五) 乙方在作业中应严格要求工作人员，做好各种防护措施，不得擅自挪用甲方的物品。由于乙方工作失误或管理不当造成事故的，由乙方承担责任并负责善后处理，造成甲方经济损失的，由乙方全额赔偿。

(十六) 乙方在作业过程中因为工作失误发生安全事故，由乙方承担责任。

(十七) 乙方为保证保洁质量，须根据不同材质，采用相适应的清洁原料和操作方法；乙方为保证垃圾收集、外运等服务质量，须根据不同情况，采用相适应且足够的垃圾收集、外运等服务所需的符合省、市垃圾分类相关要求的清运车辆与垃圾容器、各种机械、设备、清洁工具、材料、燃料及相应的操作方法。

(十八)乙方应按照服务方案中的设备清单提供卫生保洁、宿舍管理、垃圾收集及清运等工作所需的各种车辆、机械、设备、管理设备、垃圾容器、工具、材料、药剂、燃料等各种用品。

(十九)乙方服务范围内容:

1. 新乡学院金穗校区总计 26 栋学生公寓 (含新建) 公共区域、卫生间的卫生保洁工作 (含楼宇周边散水); 楼宇管理工作; 垃圾收集及清运工作。

2. 新乡学院金穗校区总计 26 栋学生公寓 (含新建) 的日常零星维修工作 (含楼外墙体松动瓷砖的铲除工作, 一层及不用设备就可完成的区域)。

3. 新乡学院金穗校区总计 26 栋学生公寓的楼内管网疏通工作。

(二十)消防安全管理是学生公寓管理重要内容之一, 物业公司承担日常消防管理责任。学生公寓消防安全首要责任人为物业公司学生公寓项目经理; 直接责任人为各栋公寓管理员, 具体负责本栋公寓消防安全工作。

1. 公寓管理员要持证上岗, 熟悉掌握检查楼内各区域消防设施设备在位情况, 并掌握必要的消防知识, 会操作消防器材, 对公寓内违反消防安全规定的行为及时制止并采取相应措施。

2. 公寓管理员必须牢固树立“安全第一”的思想, 采用交叉检查、突击检查、专项检查等形式, 坚持对公寓进行日常安全消防自查。

(二十一)乙方负责新乡学院学生宿舍区域的垃圾设施内及周边垃圾 (含生活垃圾、教学及生活杂物等各种垃圾) 收集及清运工作。

(二十二)乙方负责定期对学生宿舍进行灭鼠、蚊蝇消杀。

(二十三)乙方垃圾清运车辆必须为车厢封闭式垃圾车, 具有自装 (挂桶)、自卸功能, 车况良好, 无残缺、破损, 密闭性好且外观整洁; 乙方垃圾清运车辆必须为密闭式垃圾车, 车况良好, 无残缺、破损, 密闭性好且外观整洁; 乙方垃圾清运车辆必须证件齐全, 且为

非黄标车，并符合政府部门的有关规定；乙方垃圾清运车辆噪音、机动车尾气等各项指标均达到规定的检测标准，做好防污染措施；乙方垃圾清运车辆在行驶过程中不得沿途散落、飘落垃圾；乙方垃圾清运车辆进入校区必须遵守《中华人民共和国道路交通安全法》及校园车辆管理制度，按交通规则及校内的路标、交通指示牌指引行驶；乙方在收集、清运垃圾过程中应做到安全、有序，如乙方未按交通规则及校内的路标、交通指示牌指引行驶，导致发生安全事故，由乙方承担责任。

（二十四）各宿舍区垃圾必须日产日清，乙方每天必须不少于两次将各种垃圾清运至政府部门指定的垃圾回收站，并保持垃圾设施及垃圾集中收集、清运点的卫生整洁，不得有垃圾堆放现象。各种垃圾设施内垃圾不出现满溢现象，达到三分之二时及时收集清理。

（二十五）乙方负责清理所有宿舍区生活杂物、生活垃圾、办公垃圾等各种垃圾，收集并清运出校园。垃圾清运后，乙方应及时清理场地，保证车走场清，确保周围整洁卫生，无任何污渍、无散落垃圾，并将可移动式垃圾设施复位，摆放整齐。垃圾设施外表保持干净卫生，无明显污迹、无粘贴物。乙方不得在收集、清运过程中分拣垃圾或从事甲方授权范围以外的事宜。

（二十六）按甲方及市有关部门要求，乙方应定期对垃圾容器、垃圾集中收集点灭蝇消杀，药品由乙方负责。乙方应提前准备好符合要求的灭蝇药物。消杀灭蝇过程中，应做好安全保障工作，防止意外发生。

（二十七）乙方开展卫生保洁、宿舍管理、垃圾收集及清运服务均不得影响甲方日常的管理服务工作，乙方在履行过程中应配合甲方，并依照甲方的要求纠正或整改。

（二十八）在活动期间、重大节假日期间或迎接上级部门检查期间，应甲方要求，乙方应加强卫生保洁、宿舍管理、垃圾收集及清运

等工作水平，增加清运密度，确保各垃圾设施及时清运，确保校区的整洁、美观；寒暑假及重大节假日期间，乙方需调派人员完成甲方安排的临时任务。

（二十九）乙方提供的卫生保洁、宿舍管理、垃圾收集及清运等服务应符合安全操作规范和有关环保法规，工作行为应符合法律和政府相关部门之规定，如有违反，乙方受到政府相关部门的干涉和处罚，相关责任由乙方承担和解决。

（三十）乙方委派的管理和服务人员经甲方认可后任职。工作时间内乙方管理人员（项目经理）必须在校管理，如需离校（或更换）需提前向甲方申请，经甲方同意或在乙方另派管理人员（项目经理）向甲方报到、工作交接好之后才可离校（或更换）；乙方工作人员离校、脱岗、失联的，乙方应及时另派工作人员到校接替其工作。

（三十一）乙方用工必须符合国家《劳动法》、《劳动合同法》；乙方需与用工人员签订劳动合同，购买保险；用工人员须身体健康；用工人员须向管理部门提供身份证复印件、健康证、体检证明。若因乙方服务人员不符合健康标准导致出现安全责任事故或因乙方用工出现纠纷等，由乙方自行处置并承担全部责任及费用。

（三十二）乙方必须遵守国家和学校的各项防疫政策、制度、规定，努力配合学校做好疫情防控工作。

五、服务承诺及标准

（一）服务期限内不发生重大安全责任事故。

（二）人员配备按甲方要求提供培训考核合格、服务装备齐全、年龄符合的人员。

（三）清运车辆及垃圾容器配备按甲方要求提供足够的符合省市有关部门的有关垃圾分类规定的车辆和垃圾容器（设施）。

（四）服务提升按“整洁、有序、无隐患”的整体服务要求，增强服务意识，提升服务能力。

(五) 无因管理失职受有关部门处罚或被媒体曝光。

(六) 有效完成甲方交办的和职责有关的临时性工作任务。

(七) 执行有效的管理机制，制定工作计划（年/月/周），整理工作记录、检查记录，并按甲方要求定期装订并提交各项书面报告，如：各项工作计划及记录、检查记录、人员考勤等。

六、服务期限和地点

服务期限： 2025 年 8 月 1 日——2027 年 7 月 31 日

服务地点：新乡学院

七、验收方式

(一) 履约验收主体：新乡学院

(二) 履约验收标准及方式：成立 5 人以上验收工作组，由后勤管理处牵头，被服务对象代表参与验收，财务处、审计处派专人对项目验收进行监督。依据招标需求技术参数及考核管理办法。

(三) 履约验收程序：首先由验收小组查验平时工作记录、考勤记录等资料，然后进行现场实地检查验收。

(四) 履约验收内容：招标文件中服务承诺、乙方投标承诺、本合同规定的服务范围内容。

(五) 履约验收其他事项：由验收小组根据工作需要确定。

(六) 寒暑假期间，验收程序视情况可以适当简化。

八、付款程序、方式及期限

(一) 乙方开具以甲方单位名称为抬头的发票。

(二) 付款方式： 物业服务费用按每年 12 个月进行平均支付，经甲方验收合格，未发现服务质量问题，以转账汇款方式于每月 15 日前(如遇休息日、节假日，财务封账、审计等情形，付款日期顺延)全额向乙方支付前一个月的物业服务费用。如发现服务质量问题，甲方按照违约条例从当月物业服务费里扣除违约金。因特殊原因导致服务时间不足，以实际服务时间据实结算。

九、违约责任

(一) 如乙方施工过程中造成甲方物品损坏, 由乙方承担赔偿责任。

(二) 如乙方提供的服务不符合甲方工作标准和岗位要求, 乙方应承担相应的违约责任; 经甲方要求整改后仍不符合质量标准, 甲方有权解除合同。

(三) 乙方员工在工作期间发生事故及损失, 由乙方承担全部责任及费用, 乙方用工应按照国家相关法律签订劳动合同, 并办理相关用工手续, 如因用工不当, 给甲方造成损失由乙方承担。

(四) 乙方在卫生保洁、宿舍管理、垃圾收集及清运等服务过程中应做到安全、有序, 如因乙方工作失误或管理不当造成伤亡等安全事故, 由乙方承担全部责任及费用。

(五) 乙方承包范围内卫生保洁、宿舍管理、垃圾收集及清运等应符合安全操作规范和有关环保法规, 如因服务质量不达标而被有关部门处罚, 罚款由乙方承担。造成恶劣影响(安全事故、重大舆情、群体事件、重大社会负面影响)的, 甲方有权解除合同。

(六) 甲方逾期付款的按央行同期活息存款利率支付违约金。

(七) 乙方员工在校园内造成甲方或第三人人身财产损失的, 由乙方承担责任。

十、服务期内, 国家最低工资标准及社会保险费用调整, 乙方应依据国家政策进行调整, 所增加费用由乙方承担。

十一、本合同签订和履行适用中华人民共和国法律, 因履行合同发生的争议, 由甲乙双方友好协商解决, 如协商不成的, 任何一方均可向合同签订地人民法院提起诉讼。

十二、本合同未尽事宜, 甲乙双方可签订补充协议, 与本合同具

有同等法律效力。

十三、采购文件及其修改和澄清，乙方在投标中的有关承诺及声明均为本合同的组成部分。

十四、招标文件、投标文件为本合同组成部分。效力顺序依次为：合同主文、招标文件、投标文件，有规定不一致的地方，以效力在先的文件规定为准。

十五、合同生效及其它

本合同经双方代表签字并加盖公章后生效。本合同一式十二份，甲方九份（其中办理资金支付存档一份、办理资金支付手续时提交一份、合同科存档一份、审计处存档一份、招标办存档一份、后勤管理处留存四份），乙方三份。

甲方（公章）：新乡学院

地址：新乡市金穗大道 191 号

法定代表人或委托人

代理人（签字）：

电话：0373-3682023

开户银行：农行新乡金穗支行

账号：16422101040004463

签约时间：2025 年 8 月 21 日

签约地址：新乡学院

乙方（公章）：

地址：郑州市金水区群英路
22 号院 2 号楼一单元 8 号

法定代表人或委托人

代理人（签字）：

电话：13140026571

开户银行：中国银行郑州嵩
山南路支行

账号：261176303412

