

郑州市第十六高级中学物业服务采购项目合同

甲方： 郑州市第十六高级中学 （以下简称甲方）

乙方： 河南圆方物业管理有限公司 （以下简称乙方）

根据国家有关法律、法规，政府行业主管部门关于物业服务（含保洁、绿化、水电、维修、宿舍管理、文印、校医等）的相关政策、规定，以及本次物业招标的招标文件约定，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方为其提供校园全范围物业服务（含办公教学区域、宿舍、公共区域等）事宜，特订立本合同，以资共同遵守。具体内容如下所示：

第一条 服务项目

1. 项目名称： 郑州市第十六高级中学

2. 项目所在地： 郑州市荥阳市健康大道 16 号

3. 服务范围：郑州市第十六高级中学校园内办公教学区域、学生宿舍区域、校园外围区域、绿化区域、配电设施区域、消防设施区域、文印服务点、校医务室等所有约定服务区域。

4. 服务内容：办公（教学）区域保洁服务、外围保洁服务、垃圾清运服务、消防设施设备维保及安全值守服务、绿化养护服务、低压电工服务、高压电工服务、水电木维修服务、学生宿舍管理服务、文印服务、校医服务等（具体服务要求详见招标文件及附件）

第二条 服务期限

本合同期限为一年，自 2025 年 12 月 1 日至 2026 年 11 月 30 日止。

如服务期限发生变化，甲方提前 30 天通知乙方，最终日期以甲乙双方协商为准。

第三条 服务费用及人员要求

1. 本合同项下年度物业服务费用总额（大写）：壹佰捌拾伍万零陆佰陆拾伍元零贰分（小写：1850665.02 元，该费用已包含乙方为提供本合同约定服务所需的人工、设备、耗材（甲方另行约定提供的除外）、管理等全部费用。

2. 乙方需按约定配备专业人员：项目负责人（总经理）1 人、项目班长 1 人，各岗位专业人员（保洁员、绿化工、水电工、维修工、宿舍管理员、文印员、校医、消防值班员等）共 46 人，所有人员需具备对应岗位资质（如电工需持特种作业证、校医需持医师资格证等），人员配置明细及资质证明需在合同生效后 10 日内报甲方备案。

第四条 付款方式

1. 按本合同服务费按月支付：乙方应于每月 5 号前向甲方提供等额、合法有效且符合甲方财务要求的发票，并附上月服务报告（含服务完成情况、人员考勤、设备维护记录等）；甲方收到符合约定的发票及报告后 10 个工作日内，按上月考核合格结果支付对应服务费。

2. 合同签订后，乙方开具发票，甲方向乙方支付物业服务费。

3. 合同期间乙方如违反合同约定，经甲方协调通知整改，合同期满，乙方无违约情况且考核合格后甲方根据财政情况全额支付物业服务费。

第五条 物业服务标准及考核

1. 乙方需按以下标准提供服务：

（1）保洁服务：办公教学区域、宿舍公共区域每日清扫保洁，卫生间每日消毒不少于 2 次，校园外围每日清扫，具体标准详见附件 1《郑州市第十六高级中学物业服务项目服务标准及考核标准》；

（2）垃圾清运服务：生活垃圾日产日清，分类收集运输，符合环保要求，具体标准详见附件 1《郑州市第十六高级中学物业服务项目服务标准及考核标准》；

（3）消防、水电、维修、绿化、宿舍管理、文印、校医等服务：均需符合国家行业规范及甲方要求，具体标准详见附件 1《郑州市第十六高级中学物业服务项目服务标准及考核标准》；

2. 甲方建立月度考核机制，考核范围涵盖乙方所有服务内容（保洁、绿化、水电维修、宿舍管理等），考核标准详见附件1《郑州市第十六高级中学物业服务项目服务标准及考核标准》；每次考核结果需在一周内书面通知乙方，作为服务费支付及整改的依据；考核不合格的，按约定扣除相应服务费。

第六条 专项服务要求

1. 重大活动保障：学校组织参观、检查、赛事、新生开学、毕业季等活动时，乙方需听从甲方统一安排，增派对应岗位人员（如保洁、维修、宿舍管理等），保障活动期间服务质量；

2. 特殊天气及假期服务：

（1）冬季雨雪天气，乙方需在雪停后 2 小时内清理校园主要通行道路积雪、积冰，保障师生通行安全；

（2）开学前、寒暑假期间，乙方需按甲方要求安排人员值守，保障校园保洁、设施维护、宿舍安全等基础服务；假期乙方可在保障正常服务的前提下安排人员调休，但需提前报甲方备案；

（3）每年寒暑假、节假日期间，乙方需对校园进行蚊蝇消杀（消杀药品由甲方提供），降低病菌传播风险；

3. 人员管理：乙方需建立岗位人员台账，更换任何岗位人员（尤其是水电工、校医、消防值班员等专业岗位）需提前 7 天书面申请，经甲方同意后方可更换，新人员上岗前需完成备案及培训。

第七条 双方权利和义务

（一）甲方权利和义务

1. 代表和维护学校及师生的合法权益，对乙方提供的全范围物业服务（含保洁、绿化、水电、宿舍管理等）进行监督检查；

2. 审定乙方拟定的校园物业服务管理制度、年度服务计划及重大服务调整方案；

3. 向乙方提供物业服务所需的必要条件：合同生效后 1 周内提供管理用房（用于乙方人员更衣、设备存放）、物料仓库、办公用房，保障乙方作业所需的水源、安全用电；

4. 对乙方服务质量不满意时，有权提出异议、要求返工，或向乙方出具《整改通知书》；乙方逾期未整改或整改不合格的，甲方有权另行委托第三方提供服务，费用由乙方承担；

5. 协助乙方协调解决服务过程中遇到的校园内问题（如师生配合、区域通行等）；

6. 按本合同约定及时支付合格服务费，不得无故拖欠。

（二）乙方权力和义务

1. 乙方按本合同及附件约定提供全范围物业服务，有权要求甲方按约定支付服务费；

2. 所有岗位人员需遵守国家法律法规及甲方规章制度，专业岗位人员（如高压电工、校医、消防值班员）必须持证上岗，且需定期组织员工培训（含服务技能、校园安全等）；

3. 负责自身人员的用工管理，承担用工风险（如工伤、社保等）；因乙方人员操作不当或管理不善造成甲方设施损坏、师生人身或财产损失的，乙方需承担赔偿责任；

4. 保障服务设备、工具正常使用：保洁设备、水电维修工具、消防巡检设备等需定期维护保养，确保满足服务需求；使用的保洁耗材、维修辅料等需符合环保标准，更换品牌需经甲方同意；

5. 严格遵守甲方关于校园安全、保密的规定（如文印服务中涉密材料需保密处理，宿舍管理中保护学生隐私），不得泄露学校及师生的敏感信息；

6. 接到甲方《整改通知书》后，需在规定期限内完成整改，并向甲方提交整改报告；逾期未整改的，承担相应违约责任。

第八条 违约责任及解决方式

1. 甲乙双方均应遵守本合同约定，不得无故终止合同；如需提前终止合同，需提前 1 个月以书面形式通知对方，并协商处理善后事宜；单方无故终止合同的，应赔偿对方相应损失；

2. 若一方严重违约，则对方有权单方解除合同，由此产生的责任由违约方承担；

3. 乙方未按约定提供服务（如保洁不达标、维修不及时、重大活动保障不到位等），经甲方 3 次书面整改仍未合格的，甲方有权单方解除合同，乙方承担由此造成的损失；

4. 甲方应按照合同约定支付乙方相关费用，若无正当理由拖欠费用，乙方有权单方解除合同，由此给甲方造成的一切损失及影响乙方概不承担责任，并依法追回所得；

5. 在合同履行期间发生纠纷，由甲乙双方协商解决，协商未果的可依法向人民法院提起诉讼。

6. 在合同履行期间若遇不可抗力（如地震、洪水等自然灾害）造成合同无法履行，甲乙双方互不承担责任。

第九条 其他

1. 本合同所有附件（《保洁服务标准》《专项服务标准》《考核办法》等）均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力；

2. 合同履行期间，如需变更本合同内容，需由双方协商一致后签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力；

第十条 本协议一式四份，具有同等法律效力。本合同自签字盖章之日起生效。

甲方：

乙方：河南圆方物业管理有限公司

银行账号：

银行账号：41001503010050206183

开户行：

开户行：中国建设银行郑州行政区支行

地址：

地址：河南省郑州市金岱产业集聚区文治路东、鼎盛街北D区D2栋6层8号

使用单位负责人签字：

企业法人签字：

(学校盖章)

(单位盖章)：

年 月 日

年 月 日

郑州市第十六高级中学物业服务项目服务标准及考核标准

服务项目	检查考核内容及标准	考核分 (100分)	扣分	存在问题
卫生 清扫 工作 30分	1、日清扫公共道路两次，按规定时间（上午7：30—9：30，下午13：30—15：30），上午9：30前，下午15：30前完成大面积清扫。清扫保洁范围由道路两侧至绿篱。	5		
	2、公共道路做到全天候保洁，上午8：00—11：00，下午14：00—17：00。要求垃圾、树叶（枝）随扫、随捡、随运，无堆放；车行道、人行道无漂浮物或痰迹，路牙无积灰；无焚烧垃圾、树叶现象；清除沿途墙面、电线杆、树身上乱张贴；果皮箱日清扫两次，月清洁擦拭一次，以外观干净为准。	3		
	3、学校重大活动期间如遇路面灰尘较大时，应提前一天对主要道路用洒水车洒水保洁。	3		
	4、绿地日保洁两次，按规定时间上午7：30—9：30，下午12：30—15：30完成保洁。	3		
	5、广场日清扫两次，按规定时间上午8：00—10：00，下午14：00—16：00完成清扫。	4		
	6、公共厕所每天上午、下午各保洁一次。做到地面清洁无积水；门窗干净有玻璃；墙壁无积灰蛛网；便池（坑）无尿碱积粪；上、下水通畅，无积水漫溢。	5		
	7、保洁人员遵守保洁时间，按规定统一着装，不在道路两旁休息、聊天。	4		
	8、保证每周至少消毒一次	3		
垃圾 清运 工作 35分	1、所有垃圾桶、垃圾箱内的垃圾，日收（清）运两次，上、下午各一次，做到日产日清。	5		
	2、生活垃圾实行桶贮袋装化管理，及时更换垃圾袋，垃圾桶外无垃圾堆放。	4		
	3、垃圾桶每月刷洗一次（以清洁为准）。	3		
	4、学生宿舍垃圾箱无大量垃圾积存，垃圾通道畅通。	4		
	5、无焚烧垃圾、树叶现象。	3		
	6、零散暴露性垃圾随见随清，及时处理。	4		

	7、中转站垃圾外运正常运转，日产日清。	4		
	8、及时完成甲方布置的临时性垃圾清运。	4		
	9、垃圾站及公厕的灭蚊蝇、消毒打药工作（4月-10月对每个消杀点隔日打药一次）。	4		
公共设施 维护 工作 35分	1、每天巡查果皮箱一次，对歪斜的立即扶正，对两个（含）以下零星损坏的一天内完成维修或更换，对两个（含）以下零星缺少或被盗用的两天内完成新装，对两个以上被盗用的应立即报后勤中心处理。	5		
	2、每天巡查垃圾桶一次，发现损坏、遗失的应在当日及时更换。	5		
	3、每天巡查公厕水箱、水管、水龙头、电线、灯泡、开关等一次，发现损坏应在当日内向学校维修部门报修，并视严重程度督促维修部门完成维修。	5		
	4、保洁车外观完好，每年定期维修、油漆一次，不影响校容。	5		
	5、责任范围内无乱张贴、涂写、刻划、喷涂等现象。	5		
	6、消防安全，全年24小时工作制，保证双岗值班，认真完成学校临时搅拌的各项任务。	5		
	7、室外绿化养护，根据生长环境、植物特性进行除草、灌溉、施肥、整形修剪、防治病虫害等。	5		
附加 条款	1、违反《校园公共环境卫生工作标准》条款内容，视情况扣1-10分。			
	2、出现重大失误，严重影响学校声誉的，视情况扣1-10分。			
	3、月《服务工作计划表》上月30日前报校园管理与保卫处环境管理处，月《服务工作小结》当月30日前报校园管理与保卫处环境管理处，不报或超日扣1-5分。			
	4、其它			
服务 工作 评语	能认真完成校园公共环境卫生服务的日常保障性工作，希望加强对重要景点的巡查，对甲方检查中发现和指出的问题，及时采取有效的措施落实。	得分		

附件 2—2:

郑州市第十六高级中学物业服务项目服务评价意见表

项目名称	郑州市第十六高级中学物业服务项目		
合同期限			
项目类型			
服务范围	楼层保洁、外围保洁、垃圾清运、消防安全及设施维保、绿化养护、低压电工、高压电工、维修工、宿舍管理、校医。		
序号	内容	考核结果	备注
1	遵守《物业管理条例》及相关法律、法规、政策等情况		
2	物业公司履行合同情况		
3	物业公司人员培训、人数及设备配置等情况		
4	按照合同约定完成服务项目等情况		
5	日常清洁作业中是否有损坏公共设施等情况		
6	日常保洁质量、标准等情况		
7	日常作业中落实规章制度及管理等情况		
8	完成临时性工作情况及应急突击等情况		
9	服务期间因管理、标准、投诉等情况		
10	主管考核部门意见		
11	物业公司改进及落实等情况		
12	考核主管部门意见: 签字 (盖章): 年 月 日	物业公司意见: 签字 (盖章): 年 月 日	

考核组成员签字:

1、考核人员分别为各教学部门及行政处室、汇同后勤处物业管理办公室组成。

