

滑县第一高级中学物业服务合同

委托方（甲方）：滑县第一高级中学

受委托方（乙方）：安阳清泰劳务派遣有限责任公司

经招标程序（招标编号：HJYZG【202501】002-2号），采购人滑县第一高级中学（以下简称甲方）由安阳清泰劳务派遣有限责任公司（以下简称乙方）中标并提供相关服务，根据国家及滑县有关物业管理法律、法规的规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，双方订立如下合同。

一、物业基本情况

1、项目名称：滑县第一高级中学物业服务项目

2、坐落位置：滑县滑兴路与道康路交叉口

二、委托物业管理服务的内容

服务内容：保洁、绿化、维修、学生宿舍管、日常消杀及其他物业服务。详见合同附件“服务内容及要求”

甲方将以上物业管理服务工作委托给乙方，乙方应为甲方提供专业的综合物业管理服务，为甲方创造一个清洁、舒适的工作环境。

三、合同期限

本合同期限为24个月：自2025年06月01日起至2027年05月31日止。

四、服务费用及付款方式

1、合同单价：人民币1573034元/年，大写：壹佰伍拾柒万叁仟零叁拾肆圆整。（以上费用包括但不限于：乙方人员工资、保险、福利费、工具费、耗材费、设施设备日常维保及维修养护费、办公费、利润、税金等成本费用。

2、付款方式及时间：

（1）付款方式：每月为一个结账周期，每月30日前付给乙方上月的服务费用

（2）每月金额为 131086.16 元，大写：壹拾叁万壹仟零捌拾陆圆壹角陆分

（3）乙方每月 15 日前向甲方提供上个月度物业管理服务费相关票据。

（4）甲方依据考核标准做出的处罚或奖励，书面形式通知乙方，相应从当月应付款项中减少或增加。

五、验收方案：

1、验收主体：

甲方：滑县第一高级中学

乙方：安阳清泰劳务派遣有限责任公司

2、验收时间：

服务周期结束，于次月30个工作日内验收完毕。

3、验收方式：采购人组织验收。

4. 验收标准：符合国家相关标准、行业标准、地方标准等及规范，符合招标文件中相关技术要求。

5. 验收内容：本项目采购标的及技术要求的全部内容。

6. 验收程序：乙方在服务过程中，甲方对服务的地点、面积、内容进行每月一次考核，考核时双方必须同时在场，考核合格后付上月服务费用。服务完毕后由双方共同签署验收报告。

六、人员派驻及要求

- 1、甲方对乙方派驻人员的数量、质量、变动率等情况每月检查考核。
- 2、乙方派驻项目现场人员共计 62 人，根据实际情况需增加人员或减少人员时，经双方协商后，可签订补充协议增加或减少，服务费用按人员岗位工资数额做相应调整。如派驻人数不足，甲方可依据乙方实际派驻人数、岗位等情况，依投标编制预算额从合同金额中扣除相应部分。
- 3、乙方派驻项目现场人员应符合投标书政审、年龄、学历、技能要求及人员稳定性承诺，对项目负责人的变动需征得甲方同意，对重点区域配置的清洁人员、设备人员全年更换率应符合投标承诺，如不能满足承诺要求，甲方可依岗位设置对乙方予以处罚。

七、管理目标

- 1、在合同期内乙方按照国家有关规定实施物业服务。
- 2、维修及时率、各类服务人员上岗培训率、档案归档率、完整率达到100%。
- 3、火灾发生率、治安案件发生率为0。
- 4、安防系统运行正常率达到98%。
- 5、服务有效投诉率不超过1%，投诉处理率达到100%。
- 6、清洁、保洁率达到99%，绿地保存率达到100%，乔、灌、草等存活率达到98%以上。

八、双方的权利和义务

1、甲方的权利和义务：

(1) 甲方对乙方服务进行全面评估和考核，并依据考核结果对项目实施奖励或处罚。

(2) 甲方承诺在本项目内无偿提供2间物业管理用房给乙方使用，并免费提供秩序维护员生活所需的1间宿舍和宿舍内冬天取暖、夏天降温所必须的生活条件。

(3) 免费向乙方提供工作时所需的水、电、工具房、值班室等必要的工作条件。

(4) 负责处理非乙方原因而产生的纠纷，协助乙方做好物业管理和宣传教育。

(5) 对乙方制定的物业管理方案进行审查，结合实际情况提出修改意见和建议，乙方应予以采纳。

(6) 甲方有权对乙方不称职的上岗员工提出调整意见，乙方应及时予以调整。

(7) 负责教育本单位职工自觉遵守物业管理规定，支持配合乙方工作。

(8) 按时向乙方支付物业服务费用；合同期限内，甲方如因工作需要，须增加人员或延长工作时间（临时突击任务除外），物业服务费按书面约定予以增加。

(9) 法规政策规定由甲方享有和承担的其他责任和权利。

2、乙方权利和义务

(1) 乙方应严格审查招录人员，建立员工档案，并报甲方备案。加强人员日常管理，建立各种规章制度，对员工进行职业道德、思想品德、礼貌礼节、业务技能等方面的教育和培训，并遵守甲方提出的各项规定。

(2) 负责制订并认真执行物业管理方案，保证在岗员工数量，落实各项服务承诺，为甲方提供专业化、标准化、规范化的物业管理服务，保证服务质量。

(3) 乙方保证按相关法规、政策规定及时按月支付员工工资及相关福利待遇，承担员工安全责任，全面负责乙方员工各项善后处理事宜。

(4) 乙方编制工作计划、工作完成情况、物料消耗情况、设施设备维修保养计划及维修费用清单，报甲方备案并接受甲方检查。

(5) 乙方应根据甲方实际情况制定岗位职责和管理制度，并严格执行，对各种设备、设施制定安全操作规程并严格执行，确保各种设施设备正常安全运行。

(6) 妥善保管使用甲方提供的各种档案资料、设施设备和工具物品(甲方固定资产)等，合同终止时退还甲方。如有丢失或者非正常损坏，应折价赔偿。

(7) 教育员工遵守甲方的规章制度，爱护设施设备和公共物品，落实节能减排措施，节约使用水电、物料和消耗品。

(8) 乙方按要求配置必备的办公设备和工具、物料。

(9) 在日常检查、维护基础上，每年对设备进行一次全面检查，提出大修、维护保养及预算方案，将方案呈报甲方。

(10) 乙方用于本项目相关保洁、公共秩序维护、维修维护工作所配置、使用的材料、物品，由甲方管理人员签字认可。

(11) 乙方切实履行职责，爱护建筑物及室内外各种设施、设备，如因乙方原因造成对第三方伤害或设施设备受损的，承担相应经济责任。

(12) 法规政策规定由乙方享有和承担的其他责任和权利。

九、合同的变更及终止

1、在本合同有效期内，双方应该严格遵守合同约定。超越合同规定以外范围的物业管理项目，经双方协商后可签订补充协议。

2、因不可抗力(如：瘟疫、地震、法律法规)使合同无法履行时，合同自行终止，双方均不承担责任。

3、合同规定的管理期满，本合同自然终止。

十、奖惩措施

1、每月组织对乙方工作的考核，根据考核标准每月以书面形式通知乙方，如连续考评分值较低并整改不力的，甲方对乙方相应处罚。

2、乙方全面完成合同规定的各项管理目标，合同期满，如甲方组织该项目的物业管理招投标，乙方可参加甲方的物业管理招投标。

十一、违约责任：

乙方有以下情形，甲方有权单方面解除合同；同时，乙方承担违约金。

- 1、乙方在合同期内的物业服务项目发生严重的安全生产事故，造成一定影响的；
- 2、乙方在合同期内的物业服务项目多次不能通过考核，且整改不力的；
- 3、乙方由于物业服务不达标，给甲方造成严重社会不良影响的。

十二、其他约定

- 1、因乙方维修不及时所造成的损失由乙方承担；乙方不承担因第三方原因所造成的损失的责任。
- 2、乙方员工违规操作或者渎职失职，给甲方人员、财产造成严重损失，依据相关部门责任认定，乙方负全部赔偿责任。
- 3、因乙方的原因给第三人造成损失的，在甲方承担赔偿责任后有权向乙方追偿。
- 4、乙方《投标文件》作为本合同的附件，与合同具有同等法律效力。

5、如因甲方物业本体和设施设备原因导致乙方人员在正常工作期间造成的事故及甲方要求乙方人员从事本合同服务范围以外工作内容给乙方人员造成的人身伤害，经权威部门认定，甲方承担相应的法律和经济责任。

6、按照国家规定的保修期限和保修范围，由相关单位承担物业的保修责任。

十三、其它事宜

1、合同未尽事宜，由双方协商解决，协商无法解决，可向滑县人民法院起诉。

2、本合同一式陆份，甲方持有叁份，乙方持有叁份。

3、本合同经双方签字盖章后生效。

甲方：滑县第一高级中学

乙方：安阳清泰劳务派遣有限责任公司

地址：滑县滑兴路与道康路交叉口

地址：河南省安阳市文峰区文峰大道与兴泰路交叉口向北200米路西财富公馆西单元11楼1109室内

法人（委托代理人）

法人（委托代理人）

签字：谷振乾

签字：孙红

联系电话：0372—8168100

联系电话：0372—2228988

签订时间：2025年05月09日

签订时间：2025年05月09日

合同附件:

序号	名称	服务范围及服务标准要求		单位	数量
1	保洁	服务范围	1、四栋教学楼, 每栋教学楼共4层。每层公共区域: 地面、墙面、4个学生公共卫生间、2个教师公共卫生间、热水间日常保洁, 面积约15200平方米; 2、七栋学生宿舍楼, 每栋宿舍楼6层。每层公共区域: 地面、墙面、1个公共洗澡间、热水间日常保洁, 大概面积16100平方米。 3、一栋班主任宿舍楼, 班主任宿舍楼6层, 每层公共区域: 地面、墙面、1个洗衣间、1个公共洗澡间、热水间日常保洁, 面积约2300平方米; 4、一栋园丁园, 园丁园共5层, 每层公共区域: 地面、墙面日常保洁; 1层有2个公共卫生间、1个热水间, 2层洗澡间、5层洗澡间日常保洁, 面积约2300平方米; 5、一栋综合楼, 综合楼共5层。每层公共区域: 地面、墙面日常保洁; 每层4个公共卫生间、1个热水间日常保洁, 大概面积1800平方米。 6、一栋文体馆, 文体馆共3层。每层公共区域: 地面、墙面日常保洁; 3层共有14个公共卫生间、共7个热水间日常保洁, 大概面积3600平方米。	项	1
		服务标准	1、四栋教学楼, 每栋教学楼共4层。每层公共区域: 地面、墙面、4个学生公共卫生间、2个教师公共卫生间、热水间日常保洁; 2、七栋学生宿舍楼, 每栋宿舍楼6层。每层公共区域: 地面、墙面、1个公共洗澡间、热水间日常保洁; 3、一栋班主任宿舍楼, 班主任宿舍楼6层, 每层公共区域: 地面、墙面、1个洗衣间、1个公共洗澡间、热水间日常保洁; 4、一栋园丁园, 园丁园共5层, 每层公共区域: 地面、墙面日常保洁; 1层有2个公共卫生间、1个热水间, 2层洗澡间、5层洗澡间日常保洁; 5、一栋综合楼, 综合楼共5层。每层公共区域: 地面、墙面日常保洁;		

每层4个公共卫生间、1个热水间日常保洁；

6、一栋文体馆，文体馆共3层。每层公共区域：地面、墙面日常保洁；3层共有14个公共卫生间、共7个热水间日常保洁；

7、校园外围公共区域：道路、操场、校门口车位卫生清洁，日常保洁；

8、校园6个公共卫生间、西操场看台卫生日常保洁；

9、综合楼前水系每月清洁一次，日常清理漂浮垃圾；

10、教室、办公室、宿舍空调滤网、电扇扇叶每年清洁一次；

11、楼顶每年雨季前和雨季后至少各进行1次清洁；

12、以上保洁范围内的窗户玻璃每三个月清洗一次；

13、实行零干扰清洁卫生服务,不影响教学和办公.

14、做好环境卫生宣传工作,把提高学生的清洁卫生意识、纠正学生的不良卫生习惯与环境卫生管理相结合,使学生也自觉地参与到环卫工作中。

15、全天候保洁,对物业管理范围的卫生进行不间断巡视、清扫、捡拾杂物、排污管道无堵塞、无明显泥沙、无污垢、无纸屑、塑料袋、烟头等,排水沟无明显泥沙污垢,垃圾箱清运及时,清运率100%,离垃圾箱两米无臭味、保持垃圾箱外表干净、垃圾箱盖保持盖好,门窗无污迹,清洁后用纸巾擦拭无灰尘,地面目视干净,无污渍、无杂物。保持楼梯及扶手清洁,目视楼梯无果皮、纸屑、塑料袋、蜘蛛网、污迹等,厕所及卫生间地面无烟头、污渍、积水、纸屑、果皮、便池洁净无黄渍、室内无异味、臭味、水池干净,目视天花板、墙壁、墙角、灯具无灰尘、蜘蛛网。

2	绿 化	服务 范围	绿化面积91183m ² ，进行日常养护：修剪、浇水、除杂草、施肥、打药。		
		服务 标准	1、水系漂浮垃圾日常清理，水生植物修剪； 2、有绿化工人，对树木草坪。花草进行养护、修剪、防治病虫害、防护等方面工作。 3、每月两次清除草坪、花池等内的杂草，杂草面积不得大于3%。草坪、花草无枯死、无乱长、修剪要有形。加强病虫害的防治和草坪管理。如出现病虫和人为踩踏造成草坪、花草枯死，由服务方无偿补栽。 4、各类草坪、花草、树木应按不同的生长习惯进行养护、施肥、修剪，保持树木的传统形状。掌握浇水时间和季节，节约用水。 5、如因养护不当造成树木死亡，由服务方购买同品种、同形状、同大小的树木补栽上。 6、如因自然灾害造成的树木严重损伤或死亡的，经双方人员现场察看确定后，服务方不负责任。 7、绿化场地要经常进行保洁，草坪的草高度10（±2）公分。 8、提供必须的绿化机械、环保化学药剂、肥料和工具并实施有效的日常和专项的服务，以保证高质量楼宇绿地的需要。 9、喷洒药物时要有明确的隔离带，喷洒药物后要有提示牌，每片区域需要有1名工作人员看护及提醒教师和学生及其他人员远离喷洒药物区域，以免药物中毒，确保校园内人员安全。		
3	维 修	服务 范围	校园内所有的用电（各类路灯、灯管、开关、保险、电扇、插座各类灯具和各类配套光源、灯架及附件、发电机组等（含建筑屋内的主管网）、供水（漏水、破损）、排水（堵塞、破损）、排污井清污保证通畅，给排水：各类阀门、自闭阀门、水龙头、喷淋头，上下水支管、软管、落水管系统，盥洗台、洁具（台面镜、洗面池、拖把池、大小便池）、地漏及大小便池疏通等（含建筑物内的主管道）、中央空调、独立空调及附属设备、其他设施等；		

服务
标准

1、电类：各类路灯、灯管、开关、保险、电扇、插座各类灯具和各类配套光源、灯架及附件、发电机组等（含建筑屋内的主管网）维修维护和更换，接到报修通知后30分钟内进行维修，确保正常使用，需长期备有各类备件和物料用于紧急情况下能够及时更换。

2、给排水：各类阀门、自闭阀门、水龙头、喷淋头，上下水支管、软管、落水管系统，盥洗台、洁具（台面镜、洗面池、拖把池、大小便池）、地漏及大小便池疏通等（含建筑物内的主管道）维修维护和更换，接到报修通知后30分钟内进行维修，确保正常使用，需长期备有各类备件和物料用于紧急情况下能够及时更换。

3、中央空调、独立空调及附属设备：对中央空调控制系统、压缩机等部位及中央空调的附属设备进行维修维护；对中央空调送风系统定期维护（每年两次）：每年供暖期和制冷期结束后，分别安排专业人员对办公大楼各办公室中央空调的风机盘管检查维护；对独立空调进行故障维修及每年两次维护，接到报修通知后30分钟内进行维修，确保正常使用，需长期备有各类备件和物料用于紧急情况下能够及时更换。

4、其他设施：各类宣传栏、标牌，卫生间隔断、垃圾桶、窞井盖更换、人行道维护、门、窗、锁具、楼梯扶手、护栏等项的维修，接到报修通知后30分钟内进行维修，需长期备有各类备件和物料用于紧急情况下能够及时更换。

4	学 生 宿 管 及 寝 室 管 理	服务 范围	学生宿舍管、卫生、寝室住宿生管理、寝室安全隐患排查、消防安全
		服务 标准	1、学生宿舍管要求：(1) 学生宿舍楼每两层有1人夜间值班查寝：21:50—06:00, 并做好记录汇总上报, 值班人员居住学生宿舍楼1、4、6层； (2) 学生出入宿舍楼开关门；(3) 学生离开宿舍后内务检查并做好物品维修登记汇总上报；(4) 每栋宿舍楼24小时有值班人员在现场值班； 2、卫生标准:寝室值日制度健全、落实, 卫生设施齐全;地板、墙壁、门窗整洁干净无污痕, 天花板无蜘蛛网;卫生间清洁, 无异味;楼梯间无杂物、无车辆。 3、寝室住宿生管理标准:按时作息, 禁止学生睡懒觉、晚归和旷宿, 每天巡视检查登记反馈给班主任;禁止午休和晚就寝时间开音响、玩牌、下棋、喧哗;遵守社会公德, 不向窗外倒污水, 扔果皮、垃圾等;禁止乱接乱拉电线、禁止使用违禁电器(电吹风、电热壶、电热毯等);禁止携带刀剪等危险物品, 禁止携带烟、火机;爱护公物, 节约水电。 4、寝室安全隐患排查标准: 宿舍消防安全制度健全;宿舍楼内的报警装置正常;宿舍楼的消防设施完好;宿舍管理员定期进行消防培训;宿舍楼的安全出口通畅、应急灯正常, 疏散指示标志正常;定期检查宿舍的线路是否裸露、老化, 电源、插排放置符合规定;宿舍内禁止乱拉电线、违规用电(如电磁炉、电饭煲做饭), 宿舍无人时切断所有的电源;宿舍内禁止存放危险物品(例易燃易爆品);禁止晚上点蜡烛看书、夏天点蚊香。 5、消防安全标准:管理员熟练掌握灭火器、消火栓使用方法:若宿舍内着火, 值班员应迅速报警, 打开所有安全出口, 保证疏散通道畅通。 迅速利用水、灭火器, 先扑火防止蔓延, 把火势阻止在一定区域内, 然后组织力量彻底消灭。电气类火灾, 要用干粉灭火器扑救, 切忌用水或泡沫灭火器灭火。人员疏散时, 疏散组应维持好疏散秩序, 防止拥挤践踏。在疏散过程中, 要注意用毛巾、手帕、餐巾、床单布等捂住口、鼻, 有组织的向安全出口疏散。

5	日常消杀	服务范围	教学楼、宿舍楼每周不少于两次的防疫全面消毒。夏季蚊蝇消杀、灭鼠、灭蟑螂等消杀，并做好记录，大概面积10万平方米。		
		服务标准	教学楼、宿舍楼每周不少于二次的防疫全面消毒，并做好记录，需使用安全药物，消杀时除消杀工作人员不允许其他人员进入消杀区域，消杀后每片区域要有一名工作人员看护，等药物消散安全后方可允许其他人员进入，教学楼消杀时间需在放学后，消杀工作人员确认教学楼内人员完全离开后进行消杀，宿舍楼消杀时间需在上学后，消杀工作人员确认宿舍楼内人员完全离开后进行消杀，以免药物中毒，确保校园内人员安全。		
6	服务人员要求	1、项目经理1人、项目主管1人、保洁员19人、绿化工15人、电工2人、维修工2人、瓷砖维修工1人、高空作业工1人、宿管20人。 2、项目管理人员均要持证上岗。上岗人员要佩戴统一标志，穿戴整齐。 3、服务期间水电工需持证上岗。 4、晚上须有值班维修人员应对突发问题及教学楼供水学生进入前打开、学生离开后关闭。 5、每天早上7点至晚上20点要有人进行业务接待，其他时间要有电话服务热线，接到任何问题及报修后15分钟内到达现场处理，并提供服务。 6、服务人员必须经过培训合格后方可上岗，工作认真、责任心强、吃苦耐劳，能够用积极的心态去面对所有工作上的事情，严格遵守服务行业及招标人的操作规范和管理制度。确保工作人员身体健康，品貌端正，政治可靠，无违法犯罪记录，能胜任所在岗位工作，统一着装，文明服务，服务人员的基本情况。 7、项目经理夜晚住校值班，负责人员培训、管理、处理应急突发事件、合理安排劳动力人员数量及配置。 8、寝管人员不允许在寝楼使用大功率电器、不允许在寝楼做饭，禁止寝管家属住宿，保洁不负责安排住宿。			

7	其他要求 1、本项目所有物业服务范围需要的工具及物料费用均由物业公司承担，工具及物料包括但不限于： （1）保洁：吸尘吸水机、多功能洗地机、工作服、保洁工具车（放置保洁工具使用）、压水车（用于压干拖把水分）、毛巾、水桶、拖把、钢丝球、铲刀、手套、告示牌、喷水壶、垃圾袋、雨靴、草帽、雨衣、扫把、玻璃刮、清洁剂、洁厕剂、竹手夹等。 （2）绿化：锄头、铲子、花洒、喷雾器、枝剪、花剪、平口剪、高枝剪、电锯、水管、水枪、水箱或水车、剪草机、播种机等专业工具。 （3）维修：万能表、起子、活动扳手、钢丝钳、尖嘴钳、电笔、冲击电钻、导线压接钳、电烙铁、焊锡丝、焊锡膏、电工刀、电工工具包、绝缘胶布、移动电插座板、弯管弹簧、各类钻头、剥线钳、电钻、电锤、切割机、钉锤、斜口钳、钢锯、热熔接器、卷尺等专用工具。 （4）其它工具：体温仪器、防护服、急救箱、手电筒等。 2、特殊事件和紧急、突发事故时，招标人对物业服务公司的人员有直接指挥权。 3、提供的物业服务质量符合全国物业服务示范标准。 4、不得擅自改动本项目范围内房屋、管线、设备等位置和用途，如需改动应报招标人审核、批准后执行。 5、处理服务范围内的公共性事务，上午8点至下午17点接受业主的咨询和投诉。 6、为了不影响上课时间，维修任务需要安排在下课后和节假日期间进行，应无条件满足招标人的服务需求。 7、需要物业公司配合大、中型活动及检查所产生的物业服务。	
---	--	--