

政府采购合同

(服务类)

第一部分 合同书

项目名称：新校区校园安保、保洁及宿舍服务项目B包

甲方：商丘市高级中学

乙方：河南德茂物业服务有限公司

签订地：商丘市高级中学

签订日期：2025 年 5 月 16 日

2025年5月13日，商丘市高级中学以竞争性磋商方式对新校区校园安保、保洁及宿舍服务项目B包项目进行了采购。在市公共资源交易中心经磋商小组评定，河南德茂物业服务有限公司为该项目中标供应商。现按照采购文件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经商丘市高级中学(以下简称：甲方)和河南德茂物业服务有限公司(以下简称：乙方)协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

1.1 合同组成部分

下列文件为本合同的组成部分，并构成一个整体，需综合解释、相互补充。如果下列文件内容出现不一致的情形，那么在保证按照采购文件确定的事项的前提下，组成本合同的多个文件的优先适用顺序如下：

- 1.1.1 本合同及其补充合同、变更协议；
- 1.1.2 中标通知书；
- 1.1.3 投标文件（含澄清或者说明文件）；
- 1.1.4 招标文件（含澄清或者修改文件）；
- 1.1.5 其他相关采购文件。

1.2 标的

1.2.1 标的名称：新校区校园安保、保洁及宿舍服务项目B包

1.2.2 标的数量：38人

1.2.3 服务工作目标

(1) 乙方应建立一套完整的服务运作方法和严格的操作规程来维护学校秩序，能处置各项应急工作，具有服务群众的意识。建立良好形象，对外树立文明窗口，对内建设优质的服务。

(2) 本项目费用包含乙方提供服务所需的设备和物品损耗，乙方应付其员工的工资、社会保险、加班费、人员工装、业务培训费、税费、意外伤害险、劳动保护等各项福利，甲方不承担服务费以外的任何费用。

(3) 服务人员为乙方派遣到甲方从事服务的人员，员工与乙方形成劳动用工法律关系，有关劳动争议以及其他一切争议或赔偿由乙方自行负责，与甲方无关。在服务期间发生的一切伤亡事故，甲方不承担任何责任。

(4) 乙方无条件（无偿）配合学校迎新季、毕业季、重要会议、大型考试、运动会、全校性比赛等重大活动并提供服务保障。

1.2.4 标的质量：

本项目需配备服务人员38人，岗位及人员配置见下表。服务期1年。服务人员年龄不得超过55周岁，身体健康，形象佳，责任心强，无劣迹，无精神类疾病等，初中或以上文化程度，具备良好的语言表达及沟通协调能力，上岗时须持健康证上岗。

部门职能	岗位	同时在岗人数	岗位所需总人数	主要职责	备注
保洁服务	保洁员	12	12		要求需具备的上岗资格证、人员学历、工作经验等。
	垃圾处理	1	1	每日外运垃圾至少一次，垃圾完全清运。	要求需具备的上岗资格证、人员学历、工作经验等。
	主管	1	1	全面负责保洁工作，负责与甲方的沟通与协调，	要求需具备的上岗资格证、人员学历、工作经验、具有专科以上学历。
宿舍管理服务	主管	1	1	全面负责宿管工作，负责与甲方的沟通与协调。	要求需具备的上岗资格证、人员学历、工作经验、具有专科以上学历。
	白班宿管	2	2		要求需具备的上岗资格证、人员学历、工作经验等。
	夜班宿管	21	21		要求需具备的上岗资格证、人员学历、工作经验等。
合计	38 人				

服务要求

本项目须严格按照国家劳动法规定执行。

1. 保洁服务

本项目所指楼宇物业保洁服务，均包含架空层、楼间平台、门前台阶及楼宇周边排水沟篦子的清理保洁等。

保洁范围：除报告厅、教学楼阶梯教室室内外，其他如楼宇内教室、高低压配电房、办公室、网信机房、实验室等室内不列入本项目保洁服务范围。

1.1 基本要求

- (1) 建立保洁服务的工作制度及工作计划，并按照执行。
- (2) 做好保洁服务工作记录，记录填写规范、保存完好。
- (3) 作业时采取安全防护措施，防止对作业人员或他人造成伤害。所使用相关耗材的环保、安全性等应当符合国家相关规定要求。

(4) 保洁员身体健康，责任心强，年龄 18-50 岁，无劣迹。

1.2 教学楼、报告厅、办公用房区域（含 4 号宿舍楼办公区域）保洁：

(1) 教学楼、科技综合楼、办公楼一楼大厅、楼内公共通道：

- ①公共通道保持干净，无异味、无杂物、无积水，每日至少开展 2 次清洁作业。
- ②内门窗玻璃干净无尘，透光性好，每周至少开展 3 次清洁作业。
- ③墙面、扶手、栏杆等干净，无污渍，每日至少开展 1 次清洁作业。

(2) 电器、消防等设施设备：

①强弱电间门、设备机房门、消防栓、消防箱等保持表面干净，无尘无污迹，每月至少开展 4 次清洁作业。

②监控摄像头、门禁系统等表面光亮，无尘、无斑点，每月至少开展 1 次清洁作业；门禁系统等应每日至少一次清洁作业。

(3) 楼梯及楼梯间保持干净、无异味、无杂物、无积水，每日至少开展 2 次清洁作业。

(4) 作业工具间：

- ①保持干净，无异味、无杂物、无积水，每日至少开展 1 次清洁作业。
- ②作业工具摆放整齐有序，表面干净无渍，每日消毒。

(5) 所有楼宇公共卫生间：

落实流动保洁制，根据使用频率适时增加保洁次数；每日至少开展 2 次清洁作业。厕内放置塔香、卫生球、垃圾桶（套垃圾袋）；及时疏通堵塞管道；及时向学校后勤处上报损坏的卫浴设施设备；不定期进行深度保洁及消毒消杀；洗手间始终保持干净整洁、排污（水）顺畅，垃圾无溢出，无积水、无污物、无异味、无乱粘贴、确保无投诉。

(6) 电梯：

- ①保持干净，地面及墙壁无污渍、无粘贴物、无异味，每日至少开展 2 次清洁作业。
- ②灯具、操作指示板明亮。

(7) 平台、屋顶、天沟保持干净，有杂物及时清扫，每月至少开展 1 次清洁作业。
教学楼二楼平台及科技综合楼二楼平台每日至少开展一次清洁作业。

(8) 报告厅、教学楼 4 座阶梯教室

报告厅及阶梯教室座椅除尘，地面、墙壁、设备等卫生每周至少一次，大型活动前按采购方要求进行保洁作业。

1.3 公共场地区域保洁：

(1) 每日清扫道路地面、南大门广场、停车场、地库等公共区域2 次，保持干净、无杂物、无积水，适时组织高压清洗。

(2) 雨雪、冰冻等恶劣天气时及时清扫积水、积雪，并采取安全防护措施。

(3) 各类标志标牌、花架、凉亭、石凳石桌、休闲椅、浮雕、石碑、指示牌、宣传橱窗、灯柱等，不定期进行巡查、保洁；适时组织 高压清洗。

(4) 绿地内无杂物、垃圾，每日至少开展 1 次巡查保洁作业。

(5) 教学楼、报告厅、宿舍等建筑物外立面定期清洗、2 米以上外窗玻璃、纱窗、装饰板材等擦拭，每年至少开展 1 次清洗（寒暑假期间）。

(6) 配合甲方完成不定期组织的校园大清理行动。

1.4 校内各类运动场地

(1) 范围：足球场（含看台）、体育馆、室外篮球场、网球场、排球场、羽毛球场等。

(2) 标准要求：地面清洁、清洗，运动器械保洁，每月至少开展一次。大型活动前按采购方要求进行保洁作业。

1.5 垃圾处理

(1) 在指定位置摆放分类垃圾桶，并在显著处张贴垃圾分类标识。分类垃圾桶和垃圾分类标识根据城市管理的要求设置。

(2) 桶身表面干净无污渍，每日开展至少 1 次清洁作业。

(3) 每个工作日内要对楼层产生的垃圾，进行清理分类，并运至垃圾集中堆放点。

(4) 垃圾装袋，日产日清。

(5) 建立垃圾清运台账，交由规范的渠道回收处理。

(6) 做好垃圾分类管理的宣传工作，督促并引导全员参与垃圾分类投放。

(7) 垃圾分类投放管理工作的执行标准，按城市管理的要求执行。

2. 宿舍管理服务

2.1 基本要求

(1) 服务标准：热爱本职工作，遵守职业道德；严格遵守国家法律法规，严格执行学校有关规章制度；服从学校有关职能部门的领导和管理。

(2) 坚守岗位，恪尽职守。严格按照工作时间上班，不迟到、不早退，中途不得擅自离岗，不准做与工作无关的事情。

(3) 宿舍管理员每天要对学生宿舍的内务、卫生进行详细的检查，并认真做好记录，保证宿舍区域干净整洁。

(4) 宿舍管理员在学生返回宿舍期间，要认真检查学生纪律，并到各层巡查学生情况，以保证宿舍楼的良好生活秩序。

(5) 宿舍管理员要关心爱护学生，多与学生沟通，在与学生交谈时要使用文明语言，不准讲粗话脏话，严禁体罚、辱骂学生。

(6) 宿舍管理员在工作中严禁大声说笑、吵架等，要树立良好职业形象，做到行为举止端正大方，为人处事公平公正、不徇私不偏袒。

(7) 宿舍管理员要洁身自爱、予人诚信，不准拿用学生的任何日常用品；每天需要检查学生违禁品，如果发现学生在宿舍内存放或使用违禁物品，须向班主任老师和德育处及时反映。

(8) 宿管人员熟悉自身业务，熟悉工作流程，按照学校要求做好管理。

(9) 主管人员熟悉电脑业务，做好电子留档（学生表彰、违纪、优秀宿舍、维修登记等电子记录）。

(10) 协助做好周末、学期末学生安全离校，确保学生安全；协助做好学生管理工作（比如早操、学生迟到、早退等）；协助做好学校各项活动（比如大型比赛等）。

2.2 服务内容

(1) 每天熄灯后按时查房，认真登记缺勤人员名单，并及时联系家长，联系不上家长联系班主任，联系不上班主任报值班老师。

(2) 维持就寝纪律，及时制止学生违纪现象。

(3) 经常对本宿舍区域进行巡查，排查学生内部矛盾，正确行使管理职责。

(4) 做好外来人员来访出入登记工作；做好中途学生进出宿舍的检查和登记工作（学生须有班主任的请假条）。

(5) 做好学生宿舍门卫工作；按规定时间执行关锁封闭宿舍区大门、熄灯等工作。学生夜不归宿属于重大违纪，需要及时联系家长和班主任。

(6) 作为消防安全责任人，负责本宿舍区域内的消防安全工作，及时排查宿舍安全隐患（比如消防栓，灭火器，违禁品检查等），发现隐患及时和后勤处联系、进行整改工作。

(7) 做好宿舍周边区域安全巡查，出现突发事件或刑事治安案件、灾害事故，及时处置、及时报警，注意保护现场，并报告职能部门，采取积极有效措施，确保师生和学校财产安全。

(8) 对贵重物品：经常提醒学生做好个人保管，不准存放在宿舍内。

(9) 督促学生衣柜锁好离开宿舍须将门关上，以防学生碰伤。

(10) 协助班主任及德育处对学生宿舍纪律、行为进行管理,对违反宿舍管理办法的行为及时反馈,做好闭环管理。协助处理突发情况(学生生病,意外伤害等),及时做好家校沟通。

(11) 特殊期间如周六、周日、假期、开学、学期结束学生离校等阶段要严加防范。

(12) 及时反馈本管理区域的安全、维修、违纪等情况;做好各项检查登记工作。

(13) 负责各寝室设施报修的登记,并及时反馈到后勤处。

(14) 负责本宿舍区域内财产理赔工作;对学生报修情况进行现场核查,凡人为损坏、丢失的宿舍物品、设施,按宿管规定理赔,收取理赔款上交财务室并将收据反馈到班主任处;拒不赔偿的,上报学校德育处处理。

(15) 负责毕业或离校学生的退宿检查、理赔等工作。学生离校时学校严禁将学校公共物品带走,管理员须认真检查,做好记录。

2.3 负责宿舍楼区域(楼宇和天井院)的保洁工作

垃圾清运、楼宇外窗(窗户外立面)不纳入保洁范围,其余参照学校保洁标准(参照 1.2、1.3、1.4),管理区域的垃圾应及时堆放于室外垃圾桶内。

2.4 完成宿管处交办的其他工作任务。

3、实施要求及注意事项

(一) 相关人员根据岗位分工,自带清洁用品、工具、器械和设备等,包括工作服和必要的劳保用品等均由乙方自备,甲方不负责提供。乙方支付人员工资费用不低于商丘市相关规定且不得拖欠。

(二) 服务人员上班不穿工作服、仪容不整洁、态度不文明,服务人员之间或服务人员与师生之间发生骂架打架现象,每发现一次,罚款 500-1000 元,从服务费中扣除。

(三) 因服务人员工作不到位、玩忽职守、监守自盗等,给学校造成安全事故或名誉损失,相关人员除承担相应的民事、刑事责任外,对乙方罚款10000—50000元,从服务费中扣除。情节严重,解除与乙方合同,所有损失均由乙方承担。

(四) 服务人员餐饮自理。

(五) 对于不合适或不称职的物业员工,甲方有权提出调整要求,乙方应及时予以调整,甲方有权根据工作需要增减工作人数。具体用工人数根据甲方实际需求确定后,采用包干制,所有管理及服务费用均包括在内,乙方不得另行向甲方收取任何费用。

(六) 履约期间因工作量发生较大变化而引起的服务费用的变动,在符合国家规定、双方事先协商一致的前提下可以签订补充合同,调整原合同金额,但总金额不超过合同总价的10%,并经学校法务审核后生效。

(七) 乙方必须按照乙方数要求上够人数,需向甲方提供员工身份信息,甲方不定期检查人员到岗情况(或通过人脸识别系统检查),缺岗一人扣除 200 元。如乙方未按要求配备人数,每减少一人,扣除服务费基数 2100 元,以此类推。

(八) 甲方组织服务项目考核小组, 对乙方服务治理进行评估。服务质量低下的, 学校有权进行约谈; 约谈之后仍未整改达到 2 次以上的, 甲方解除合同, 由此造成的损失均由乙方负责。造成甲方经济损失的, 由乙方承担后果和经济责任。

1.3 价款

本合同总价为: ¥ 1039680元 (大写: 壹佰零叁万玖仟陆佰捌拾元人民币)。

1.4 付款方式和发票开具方式

1.4.1 付款方式: 甲方每月根据考核结果进行付款, 每月 15 日前支付上月物业服务费用。如遇特殊情况, 延期不得超过 10 日, 乙方在甲方付款前需提供普通发票。

1.4.2 发票开具方式: 普通发票, 纸质或电子发票。

1.4.3 乙方开户行: 招商银行郑州紫荆山路支行

乙方开户名称: 河南德茂物业服务有限公司

乙方开户账号: 371905498110901

1.5 履行期限、地点和方式

1.5.1 履行期限: 2025年8月1日-2026年7月31日

1.5.2 履行地点: 商丘市高级中学新校区

1.5.3 履行方式: 按合同要求

1.6 违约责任

1.6.1 除不可抗力外, 如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式履行, 那么甲方可要求乙方支付违约金, 违约金按每迟延履行一日的应提供而未提供服务价格的 0.5 %计算, 最高限额为本合同总价的 5 %; 迟延履行的违约金计算数额达到前述最高限额之日起, 甲方有权在要求乙方支付违约金的同时, 书面通知乙方解除本合同;

1.6.2 除不可抗力外, 如果甲方没有按照本合同约定的付款方式付款, 那么乙方可要求甲方支付违约金, 违约金按每迟延付款一日的应付而未付款的 0.5 %计算, 最高限额为本合同总价的 5 %; 迟延付款的违约金计算数额达到前述最高限额之日起, 乙方有权在要求甲方支付违约金的同时, 书面通知甲方解除本合同;

1.6.3 除不可抗力外, 任何一方未能履行本合同约定的其他主要义务, 经催告后在合理期限内仍未履行的, 或者任何一方有其他违约行为致使不能实现合同目的的, 或者任何一方有腐败行为 (即: 提供或给予或接受或索取任何财物或其他好处或者采取其他不正当手段来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为) 或者欺诈行为 (即: 以谎报事实或隐瞒真相的方法来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为) 的, 对方当事人可以书面通知违约方解除本合同;

1.6.4 任何一方按照前述约定要求违约方支付违约金的同时, 仍有权要求违约方继续履行合同、采取补救措施, 并有权按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失; 任何一方按照前述约定要求解除本合同的同时, 仍有权要求违约方支付违约金和按照己方实

际损失情况要求违约方赔偿损失；且守约方行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.6.5 除前述约定外，除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的义务，对方当事人均有权要求继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等，且对方当事人行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.6.6 如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间，书面通知甲方暂停采购活动的情形，或者询问或质疑事项可能影响中标结果的，导致甲方中止履行合同的情形，均不视为甲方违约。

1.7 合同争议的解决

本合同履行过程中发生的任何争议，双方当事人均可通过和解或者调解解决；不愿和解、调解或者和解、调解不成的，可以选择下列第 2 种方式解决：

1.7.1 将争议提交 商丘市 仲裁委员会依申请仲裁时其现行有效的仲裁规则裁决；

1.7.2 向 合同签订地 人民法院起诉。

1.8 合同生效

本合同自双方当事人盖章及签字时生效。

甲方：商丘市高级中学

法人或授权代表（签字）：



乙方：河南德茂物业服务有限公司

法人或授权代表（签字）：

