

# 河南地矿职业学院物业管理项目合同

## 第一章 总则

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：河南地矿职业学院

负责人：\_\_\_\_\_

地址：地址：郑州市郑东新区永继路 51 号

联系方式：\_\_\_\_\_

受托方（以下简称乙方）：河南深弘物业服务有限公司

法定代表人：温建设

地址：郑州市金水区南阳路 324 号 SOHO 广场 BC 座 1 层 107 室

联系方式：15093111511

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将值班、保洁和维修等事项委托于乙方进行物业管理，为明确双方之间的权利义务，特订立本合同。

第二条 物业基本情况

物业类型：河南地矿职业学院物业管理项目

座落位置：河南地矿职业学院（郑州校区：郑州市郑东新区永继路 51 号；

登封校区：登封市崇高路西段 1233 号）

## 第二章 委托管理事项

第三条 乙方负责服务工作内容：郑州校区校园保洁、部分楼宇门卫值班、维修、电梯安全等；登封校区保洁及门卫值班管理。

## 第三章 委托管理内容及标准

第四条 物业管理服务值班

（一）管理内容



服务范围包括行政办公楼、教学楼、图文信息楼、勤春楼、创新楼、西院（好实训基地）登封校区等；工作内容为保洁、楼宇管理、维修、中央空调管理、电梯安全管理等。

(二) 管理标准及要求

- 1、提供专业、规范的环境保洁服务，创建整洁干净、舒适靓丽的校园环境。
- 2、提供专业、规范、安全、优质、高效、整洁的物业服务，创建安全、舒适、美观、卫生的办公住宿环境。
- 3、提供专业、规范、安全、优质、高效的维修服务，电梯安全管理服务，确保本物业管理服务外包项目内资产管理有序、保值安全。

(三) 人员配置基本要求（不少于46人）

物业服务人员配置表（46人）

岗位	区域/兼任	人数	备注
项目经理		1	
环境主管		1	
维修主管	兼电梯安全员	1	
值班门卫	行政办公楼	2	
体育器材管理员		1	
维修工		6	高压工2人、低压工2人、木工1人、电梯安全员1人
环境保洁（25）	行政办公楼	2	
	图文信息楼	3	
	创新楼	3	
	1号教学楼	5	
	2号教学楼	4	
	校园公共区域	6	
	勤春楼	1	
登封校区（9人）	西院	1	
	物业经理	1	
	维修工	1	
	校园门卫	3	
	环境保洁	4	

	合计:	46	项目整体人数不得低于46人。寒暑假期间不得低于14人。开学期间（约9个月）：全勤。寒暑假期间（约3个月）：不低于14人，其中郑州校区10人，登封校区4人。
--	-----	----	---

(四) 项目管理的有关说明

1、乙方按照合同所列标准对楼宇管理、卫生保洁等实行统一管理，综合服务，自主经营，自负盈亏。服务行为需符合国家、河南省及郑州市相关法律法规及甲方校园管理规章制度，不得损害甲方及师生的合法权益。

2、实行楼宇管理、卫生保洁等的标准以磋商文件、委托管理合同的有关规定执行。

3、相关保洁等管理事项的说明

3.1 管理用房

甲方将提供适当的管理用房、值班用房和仓库。该用房在委托管理期限内由乙方免费使用，乙方仅可将上述用房用于本合同约定的物业管理服务工作，不得转租、转借、改变用途，不得在用房内从事违法违规活动。乙方不得对上述免费试用的房间和仓库的数量、质量提出任何异议。但乙方应妥善保管和使用，因乙方原因造成用房损坏的，乙方应在3日内修复或照价赔偿。

3.2 管理费标准

由乙方根据有关要求，并根据甲方项目管理的特点和特殊要求自行测算后双方协商，包含常规性任务、突击性任务，如上级机关检查等常规、突击任务的费用。

3.3 法定节假日的加班安排及费用由乙方负责。乙方需保证上述期间服务人员足额到岗，服务质量不低于日常标准。

3.4 服务所需的各类服装、工具、器械等全部物资均由乙方负责配置，且物资质量需符合国家环保及安全标准，不得使用劣质、有毒有害物质。

第四章 服务文件的组成

乙方应向甲方提交的服务文件至少应包含如下内容：

- 1、保洁管理方式、运作程序方案及实施文件；





- 2、保洁管理整体设想及策划;
- 3、管理方式和工作计划;
- 4、人员的配备、培训与管理(人员资格证书须提供加盖公章的扫描件),应提供员工入职培训、上岗培训、提高培训、转岗培训计划;
- 5、管理规章制度和档案的建立与管理,所有员工的岗位职责及考核标准;
- 6、服务承诺及措施;
- 7、采购内容以外的延伸服务;
- 8、乙方所聘用人员的资质证明、健康证明、正常参保证明、无犯罪记录证明等;
- 9、各项应急预案,包含大风、暴雨等应急处理等预案,预案需明确处置流程、责任人员、应急物资、联络方式,并定期组织演练,每年演练次数不少于2次,演练记录需报甲方备案。

#### 第五章 合同期限及履约保证金

1、乙方应在本合同签订之日起3个工作日内向甲方缴纳合同金额总额的2%作为履约保证金,待合同期满、无任何违约行为、遗留问题后无息退还。若乙方存在违约行为,甲方有权从履约保证金中扣除相应违约金及损失赔偿款,履约保证金不足抵扣的,乙方应在甲方通知之日起3个工作日内补足。

2、本合同期限自2026年11月21日起至2028年11月21日止。

#### 第六章 甲方的权利和义务

- 1、与乙方公司议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告。
- 2、对乙方管理实施监督检查。有权要求乙方对违反服务承诺的事项进行限期整改;有权要求采纳甲方提出的合理要求;有权对乙方不称职的人员提出撤换的建议。每半年对乙方管理及服务全面进行一次工作考核,每年进行一次综合考核,如因乙方管理不善,造成重大经济损失或管理失误,甲方有权终止合同并要求乙方承担赔偿责任。
- 3、有权要求乙方按双方约定的管理标准提供楼宇管理报告等管理信息。
- 4、甲方在合同生效之日起无偿向乙方提供管理用房、值班室。
- 5、甲方在合同生效之日起三十日内按规定向乙方提供本部所有消防及安保档案、资料,并在乙方管理期满时予以收回。
- 6、如果甲方对乙方所提供的保洁等服务质量有问题或不满意时,甲方有权利向乙方反馈,并提出整改意见,同时乙方应采取有效措施予以纠正、预防,并

改进。对甲方提出的情节较严重的管理问题,若乙方在合理的时间内仍不能改进的,甲方有权利延付应付的管理费用而不承担任何责任,直至解决。

- 7、协助乙方做好相关管理工作和宣传教育、文化活动。
- 8、乙方在执行勤务时因公发生伤亡事故,由乙方承担所有的医疗、抚恤等费用。
- 9、甲方有权对乙方进行相应的管理和监督,对乙方违背本合同职责的行为及时批评教育,必要时有权单方面终止本合同。
- 10、甲乙双方在合同期间所产生的一切纠纷,只能由甲乙双方解决,甲方不针对任何具体个人。乙方应承担其员工的管理责任,如因乙方员工个人行为造成甲方损失的,由乙方承担连带赔偿责任。

#### 第七章 乙方的权利和义务

- 1、根据有关法律、法规政策及本合同规定,制定各项管理办法、规章制度、实施细则。
- 2、乙方有权要求甲方办公人员遵守有关管理制度。
- 3、乙方有权对突发事件进行应急处理(如大风、暴雨等),并及时报告甲方有关人员。
- 4、接受相关管理主管部门及有关政府部门的监督、指导,并接受甲方的监督,对甲方提出的问题需及时整改,并书面反馈整改结果。
- 5、因乙方不履行职责或履行职责不符合本合同约定,造成甲方物质财产损失、师生人身伤害的,造成甲方物质财产损失、师生人身伤害,乙方应在事故发生之日起3个工作日内承担赔偿责任;如构成犯罪的,依法追究相关人员刑事责任。
- 6、对甲方的公用设施不得擅自占用和改变使用功能。
- 7、建立保洁等档案并负责及时记载有关变更情况。档案需做到专人管理、分类存放、随时可查,甲方有权查阅、复制相关档案,乙方应予以配合。
- 8、及时向甲方提交各类重大和突发事件处理的报告,报告需包含事件起因、处置过程、结果、整改措施等内容。
- 9、于年度服务期满后的第一个月内,向甲方提交年度工作总结和计划报告。
- 10、加强乙方员工职业道德和法制教育,做好保密工作。如因乙方员工泄露甲方保密信息造成甲方损失的,乙方应承担赔偿责任。





11、乙方工作人员所有的工资及福利费用（国家规定的各种保险、医疗）等由乙方承担。乙方应按时足额支付员工工资，依法缴纳社会保险，如因乙方未履行上述义务产生的劳动纠纷，由乙方自行处理，造成甲方损失的，乙方应于以赔偿。

12、乙方应根据甲方需要，如实提供所有工作、服务人员相关身份、资质证明和其它相关登记材料。

13、爱护各种设施，节约水电资源。如因乙方原因造成设施损坏或水电浪费等，一切损失均由乙方负责。

14、乙方应按甲方需求建立晚间值班制度，安排不低于2人值班（主管1名、高压工1名、低压工1名），负责甲方夜间楼宇巡查及维修工作。

15、乙方应定期对服务人员进行技能培训和安全教育，培训次数不少于4次/年，培训记录需报甲方备案，如因乙方未进行培训造成安全事故的，由乙方承担全部责任。

16、乙方应按国家相关规定对电梯、中央空调等特种设备进行定期检测和维修，检测报告及维护记录需及时报甲方备案，确保设备安全运行。

17、乙方不得将本合同约定的物业管理服务事项转包、分包给第三方，如发现乙方存在转包、分包行为，甲方有权单方解除合同，乙方应承担违约责任。

18、乙方应在校园内显著位置设置服务公示牌，公示服务内容、服务标准、联系电话、投诉渠道等信息，接受甲方师生的监督和投诉，投诉响应时间不超过1小时，处理时间不超过3个工作日。

#### 第八章 管理服务费用

11. 本项目两年总服务费为人民币 3159624 元（含税，税率为6%），年服务费为人民币 1579812 元；其中每年暑假7月份、8月份，寒假2月份，共计6个月，每月支付 48503 元；其余18个月份每月支付 159367 元，支付方式：根据考核结果，服务费用按月支付。乙方于次月的前5日出具上月正规发票，甲方在接到发票后，于当月支付上月费用，节假日顺延。合同期内最后一个月的服务费待双方办理完交接手续后无遗留问题，由甲方支付给乙方。

2. 本项目费用采用包干制，包括保洁等成本、人员工资、社保福利、工具耗材、法定税费、利润和不可预见费一切应尽费用，合同期限内不做调整。

3. 人员的工资标准必须按照有关规定和学校的要求。

#### 第九章 奖惩措施

甲方每月对保洁等进行考核检查，如达不到上述要求，则扣减相应的服务费用。

#### 第十章 违约责任

1、甲方违反合同相关条款的约定，使乙方无法达到合同约定的服务标准，乙方有权要求甲方及时解决，否则，乙方有权终止合同，造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

2、乙方违反合同相关条款的约定，未能达到合同约定的服务标准，甲方有权要求乙方限期整改，整改期满仍未达标或拒不整改的，甲方有权终止合同，造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

3、有下列行为之一者，甲方有权单方解除协议，乙方已缴纳的履约保证金不予退还，且乙方应承担由此造成的甲方全部损失。

A. 乙方未能完成履行协议内容，经过多次协商不能整改者。

B. 月度考核连续二个月严重不合格的。

C. 因乙方原因发生重大事故的。

D. 乙方将本合同约定的服务事项转包、分包给第三方的。

E. 乙方伪造、提供虚假资质证明、人员资料的。

4、除上述第3条约定情形外，在正常合同期限内，双方均不得无故解除合同，如果解除合同，应提前两个月书面通知对方。否则，一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付违约金，违约金为年服务费总额的 10%。给对方造成经济损失超过违约金的，应给予补偿。

5、由于不可抗力的原因使合同不能正常履行，合同自行解除，双方互不承担违约责任，不可抗力发生后，受影响一方应在24小时内通知对方，并在合理期限内提供有效证明，双方应及时协商善后事宜。

#### 第十一章 其它事项

1、双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

2、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的可向甲方所在地人民法院起诉。与诉讼有关的一切实际发生的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、调查费、交通费、住宿费、差旅费、公证费等），均由败诉方承担。



3、合同终止或解除后，乙方应在5个工作日内完成全部服务交接工作，包括但不限于移交物业管理档案、归还管理用房及甲方提供的物资、撤离服务人员及设备，如乙方逾期未交接，每逾期一日，应按日服务费的2倍向甲方支付违约金。

3、本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章（含骑缝章）之日起生效。本合同一式陆份，甲方执叁份，乙方执叁份，每份具有同等法律效力。

4、本合同所留地址为各方居住地址或主要办事机构所在地址。因本合同产生或者与本合同相关的任何纠纷，前述地址均可视为法院邮寄法律文书及各方邮寄通知函、催收函、律师函等文件的法定送达地址及各方交付合同相关物品的法定地址，双方对此不持任何异议。

（以下无正文，为签字盖章页）

甲方签章  
法定代表人（负责人）  
或授权代表（签字）  
 刘玉宾

乙方签章  
法定代表人（负责人）  
或授权代表（签字）  
 温建设

签订日期 2026年 11月 13日

