编号：2102610020111

河南省实验中学 文化路 校区物业服务合同

物业委托单位（甲方）：河南省实验中学

物业服务企业（乙方）：郑州仁和物业服务有限公司

法定代表人：　白士麟

住所地：　河南省郑州市二七区鼎盛大道南、青铜西路西 1 号楼 4 层 416

负责人：白士麟

联系电话：0371-68875390

邮箱：　zhengzhourenhewuye@163.com

为提高校园优美、舒适的教学、生活环境，根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规的规定，在双方自愿、平等、公平、协商一致的基础上，经过公开招标程序，甲方委托乙方提供物业管理服务。为明确双方权利义务特订立本合同。

第一条　物业概况、服务范围及内容

1.1 物业概况：甲方 文化路 校区，物业类型：【综合类学校物业】

1.2 服务范围及内容

1.2.1 校园建筑物内部及公共区域的卫生保洁工作；

1.2.2 垃圾清运（包括校内以及外运）；

1.2.3 绿化养护；

1.2.4 雨、污水井及化粪池清理；

1.2.5 学校临时安排的其他服务；

第二条 服务费用

2.1 服务费用为人民币一年1920000元（大写：壹佰玖拾贰万元整）。节假日在保证物业服务的正常运行并不能降低服务标准情况下，乙方提出调配放假申请，报甲方批准后执行。

2.2 服务费按月支付，每月为160000元，具体明细见附件。

第三条 合同期限

3.1 本合同履行期限为12个月，即自 2026 年 9 月 17 日起至 2027 年 9 月 16 日止。

第四条 甲方权利义务

4.1 对乙方派遣来的服务人员的工作进行监督、检查和指导，接待师生投诉。

4.2 为乙方无偿提供物业管理用房（供乙方用作值班、员工更衣室、物料、工具存放使用）。

4.3 为乙方派遣来的服务人员提供工作用水、电及员工更衣、存放工具、物料房屋一间。

4.4 要求乙方更换不符合工作要求的保洁人员。

4.5 对乙方派遣来的保洁人员的服务态度和工作情况进行考核。乙方提供的服务未达到本合同约定服务标准、且甲方连续发出两次以上（含两次）的整改通知单仍未有效整改的，甲方有权相应扣减乙方的服务费用。

第五条 乙方权利义务

5.1 为派遣到甲方工作的服务人员提供必要的劳动防护用具。

5.2 须为派遣到甲方处工作的服务人员办理劳动用工手续，并办理社会统筹。遵守国家、河南省以及郑州市关于劳动用工以及工资标准的规定，保障劳动者合法权益。乙方应及时按法律规定支付派遣人员费用，如因乙方内部纠纷影响甲方教育教学秩序的，乙方负全部责任，并赔偿相应损失。

5.3 乙方对其服务人员实施网格化管理，明确各网格责任人和责任目标，并且在所属区域公示，全流程纳入信息化管理，相关资料留档至少一年。

5.4 乙方应在寒暑假期间，做好安全防范工作，制定假期值班表，定期组织安全防范检查。

5.5 本合同履行期限届满双方未续签合同时，乙方应继续提供物业服务，并积极配合甲方搞好交接。合同到期后一周内，须向甲方移交图纸、技术资料、维修资料等全部资料和物业管理用房。

5.6 乙方应定期对服务人员进行专业化培训，必要时可邀请甲方派员参加。

5,7 乙方对服务人员的不当和过错行为给甲方造成的损失，由乙方按照实际发生额及市场价格，向甲方承担赔偿责任。

5.8 乙方服务人员本着节约节能的态度进行工作，坚决杜绝浪费。

5.9 对派遣到甲方工作的服务人员违反法律法规和甲方规章制度所造成的安全生产事故、人身伤害事故和财产损害事故承担赔偿责任。

5.10 乙方采用信息化系统管理员工，使用面部识别技术记录员工上下岗和工作情况，方便甲方可以随时查询。

第六条 人员配备及服务标准

6.1 乙方在物业服务区域内设立物业管理处，配备管理处主任_人（兼设备维修主管），主要负责乙方物业服务人员的管理、工作安排以及与甲方协调沟通等事宜。

6.2 后期服务过程如因工作区域调整等实际情况需增减人员、造成物业服务费用标准调整的，由乙方按照增减服务区域和服务内容进行相应的调整，由甲乙双方共同协商并书面确认。

6.3 乙方派遣物业服务人员到甲方处提供服务时、以及中途调换物业服务人员时均须及时向甲方报备，备案信息须详细写明姓名、年龄、性别、联系电话、服务岗位等。

6.4 服务人员要求。初中以上文化程度，年龄原则上不超过60周岁，身体健康，无传染病、精神病史以及其他不适合服务工作的身体疾病，已经过岗前技能培训，无违法犯罪记录。

6.5 作业时间及工作程序：服务人员须严格按照规程作业，所用保洁用品、用具、维修用品用具要有序摆放，方便使用。服务方式方法要科学合理，不能对保洁对象和维修对象造成损害或潜在的危险。

6.6 服务规范：乙方委派到甲方提供服务的人员应着装统一、挂牌上岗，举止得体、用语礼貌，仪容端正。工作要科学、规范、有序，按时、保质、按要求、标准完成。

6.7 保洁服务标准：

6.7.1 地面：无浮尘、无污迹（香口胶、口痰、积垢等），无积水、污渍，无烟蒂、果皮纸屑等废弃物，保持其自然原貌；楼内摆放的花草盆内无杂物、脏物。

6.7.2 墙壁、扶手、栏杆、踢脚线等：表面干净，无浮灰、污迹及乱贴乱画，无蜘蛛网。

6.7.3 洗脸间、卫生间：无杂物，洗漱池、拖把池、面盆、镜台、镜面内外光洁，无浮灰、蛛网、污渍，瓷片（砖）无锈垢，保持其自然原貌；大小便池无尿碱（垢）、积便、积液，无异味；便纸篓及时清理、放置整齐；保洁工具摆放有序。

6.7.4 公共区域门、窗及2米以下幕墙玻璃：明净、光洁，无浮灰、污迹、斑点。

6.7.5 垃圾容器（垃圾桶、果皮箱）：设施完好，放置整齐，内、外壁干净，垃圾桶（套）垃圾袋，内无垃圾积存，无异味，密闭完好，周围无散落垃圾，垃圾及时收集并运到甲方指定地点。

6.7.6 按郑州市规定的要求标准定时预防消杀。

6.7.7 楼内公共区域内设施设备及附属物（如消防箱、宣传板、吊扇、开关等）表面干净，无积尘、污迹、脏杂物，无蜘蛛网。

6.7.8 逢重大节日、甲方重大活动时，乙方须配合甲方，并按照甲方要求提高卫生保洁标准，具体标准以甲方要求为准。如需增加保洁人员时，乙方应优先满足。由此明显增加保洁人员工作量时，双方可另行协商临时增加保洁服务费用。

6.8 设备设施维修养护标准

6.8.1 发生重大故障或者安全事故时 ，应及时报告甲方，并启动应急预案，防止事故和损失继续扩大。

6.9 工作考核标准:

6.9.1 甲方有权通过师生员工评价对保洁人员的工作进行考核，考核结果分为满意、基本满意和不满意。

6.9.2 保洁人员连续两次考核结果为不满意时，乙方应按照甲方要求更换保洁人员。

第七条 保洁人员工作时间

7.1 早上 7:00-11:00，　　下午 1:30-5:30

7.2 甲方有权根据具体情况适当调整工作时间。如甲方在特定区域、特定时间、特定活动、突发情况等情形下需要保洁服务的，乙方需无条件随时听从甲方安排，保障甲方教育教学活动，做好卫生保障工作。

第八条 特别约定

8.1 乙方须保证派遣到甲方工作的服务人员的身体健康，无赌博、酗酒等不良嗜好，并应定期安排服务人员体检。对身体状况不能满足服务工作需要的服务人员应及时更换。

8.2 服务人员因身体原因或者其他原因不能上岗工作时，乙方应及时安排其他人员临时替代工作，并保证临时替代工作的工作质量。

8.3 乙方派遣的服务人员在甲方工作期间因疾病、交通事故或者其他非甲方原因发生人身伤害事件时，乙方应及时派员积极处理，并承担由此产生的全部费用。如因乙方怠于处理而导致服务人员或者服务人员家属到甲方寻衅闹事，并由此影响甲方正常教学管理秩序或者给甲方声誉造成不良影响时，甲方除有权解除本合同外，还有权要求乙方赔偿损失。损失无法计算时，甲方有权按照已支付给乙方服务费用的双倍要求乙方赔偿损失。

8.4 因乙方与服务人员之间的劳资纠纷而导致服务人员或者服务人员家属到甲方滋事时，按照前款约定处理。

第九条　通知与送达

9.1 本协议履行过程中，甲方向乙方按照本协议扉页列明的通讯地址、联系电话、电子邮件等，采用邮寄、短信息、微信、电子邮件等方式发出通知或者文件时，均视为送达。

9.2 乙方通讯地址、联系电话或者电子邮件发生变更时，则应自变更之日起两日内通知甲方。否则，甲方按照原通讯地址、联系电话、电子邮件向乙方发出通知或者文件时，仍视为送达。

第十条 合同终止

本合同终止后，甲乙双方应当共同做好物业用房及相关资料的移交，乙方应当协助甲方做好物业服务的交接和善后工作。

第十一条　合同解除

11.1 出现下列任何一种情形时，甲方有权解除合同。

11.1.1 乙方服务人员在工作时发生出现打架斗殴、酗酒、吸毒、破坏公物或者其他违法犯罪情形时。

11.1.2 乙方服务人员实施损害师生、学校人身、财产权益的行为，并造成严重后果时。

11.1.3 因乙方服务人员的疏忽或者过错行为导致发生火灾、学生伤亡等重大安全事故时。

11,2 因上述情形导致甲方解除合同时，甲方除有权解除本合同外，还有权要求乙方赔偿损失。损失无法计算时，甲方有权按照已支付给乙方服务费用的双倍要求赔偿损失。

第十二条　违约责任

12.1 乙方违反本合同的约定，不能完成服务目标、或者不能达到服务标准时，甲方有权要求乙方限期整改，经三次书面催告后，乙方逾期未整改或整改不符合要求的，甲方有权解除合同，同时有权要求乙方承担合同总额10%的违约金；造成甲方经济损失大于违约金的，乙方还应赔偿甲方损失与违约金之间的差额。

12.2 乙方违反本合同的约定和国家及地方有关规定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退，并有权要求乙方支付多收费金额一倍的违约金；造成

甲方经济损失大于违约金的，乙方还应赔偿甲方损失与违约金之间的差额。

12.3 在本合同期内，乙方无故提前终止合同的，乙方应依法支付合同总额的10%作为违约金。造成甲方经济损失大于违约金的，乙方还应赔偿甲方损失与违约金之间的差额。

第十三条 免责条款

13.1 出现下列情形情形之一时，甲方不承担任何责任。

13.1.1 乙方未及时向服务人员发放、缴纳工资、奖金、加班费、高温费、社保统筹费用、税金时。

13.1.2 乙方人员在甲方处工作时的任何行为均代表乙方，由此产生的后果全部由由乙方负责。

13.1.3 因乙方未按甲方要求提供结算资料而导致甲方不能申请财政支付时。

13.2 出现下列情形情形之一时，乙方不承担任何责任。

13.2.1 因维修养护物业共用部位、共用设施设备事先已告知甲方和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

13.2.2 因非乙方责任出现供水、供电、通讯及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

13.2.3 因甲方、物业使用人或其他第三者故意或过失，或违反本合同、管理规约及其它物业管理规定、未经乙方同意擅自委托乙方工作人员提供服务所致的一切相关损害。

13.2.4 因物业本身固有瑕疵所致的一切相关损害。但因乙方违反本合同义务而产生的损失损害不在免责范围。

第十四条 合同生效

14.1 本合同一式伍份，甲方叁份、乙方贰份，经双方签字盖章后生效。

14.2 未尽事宜，双方可另行协商签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

甲　方：（盖章）

甲方代表：（签字）

乙　方：（盖章）

乙方代表（签字）

2026　年　9　月　8　日

附件 1：

费用组成明细表

单位：元

工种（文化路校区）	岗位（个）	月均费用	月岗位总费用	年服务月份	年服务总费用	备注
项目经理	1	4205	4205	12	50460	
保洁	44	3151	138644	10	1386440	
保洁	11	3150	34650	2	69300	寒暑假期间，预计岗位 数 11 个，实际岗位数据 实结算。如果岗位数减少，则相应核减费用；如果岗位数增加，则乙方需提供服务，但是甲方则不再增加费用。
垃圾清运			16000	10	160000	正常开学月份
垃圾清运			15000	2	30000	寒暑假期间
绿化			12500	12	150000	
餐厨垃圾			2500	12	30000	
污水化粪池			3650	12	43800	
合　计					1920000	

附件 2：

办公区域卫生保洁计划

项目	内容及范围	周期	标准	要求
地面	楼内公共区域地面的拖洗	不间断保洁	无杂物、无纸屑	巡视保洁
会议室、接待室、资料室	整体卫生的清洁	定期清洁但不影响正常使用	无积尘、无杂物	定期保洁
玻璃	公共区域内玻璃的清洁	4 次/年	洁净、光亮、无污迹	用专用工具擦拭
	1 楼大厅玻璃的清洁	1 次/周	洁净、光亮	
垃圾桶	垃圾桶内的垃圾清除、外壁的擦拭	2 次/日到垃圾及清洗外壁	外壁清洁、桶内垃圾不超过 2/3	重大活动期间随时清理
痰盂	痰盂内及时倾倒，刷洗	不定期	盆内垃圾随时清理	巡视保洁
天顶墙壁	校园内建筑物天顶的掸尘	4 次/年	无积尘、无蛛网	定期清洁
	校园内建筑物内墙壁的擦拭	2 次/月	无积尘、无蛛网、无附贴物	
步梯扶手	区域内步梯台阶平面及立面的拖洗	2 次/日	无积尘、无寻物、无污迹、无痰迹	巡视保洁
	扶手的擦拭	2 次/日	无灰尘、干净	
附属物	区域内各种展示柜、指示牌、消防栓、灭火器等附属物擦拭	1 次/日	无尘土、无污迹	巡视保洁
洗漱池	洗漱池和台面卫生清洁	不定期	干净、无杂物	巡视保洁
玻璃镜子	镜面的擦拭	不定期	干净、无水珠	巡视保洁

卫生间保洁要求

项目	内容及范围	周期	标准	要求
地面	区域内地面的清扫、拖洗	2次/日	无杂物、无垃圾	巡视保洁
便池	卫生间内大小便池的冲刷	2次/日	洁净、无干便	无异味
便间隔板	卫生间内隔板的擦拭	2次/周	无积尘	定期擦拭
手纸篓	卫生间内手纸篓的倾倒、刷洗	1次/日倾倒 1次/日刷洗	洁净、篓内垃圾不超过2/3	无异味
洗漱间	洗漱间内卫生清理	2次/日	干净、无杂物	巡视保洁
涮洗池	水池冲刷	2次/日	无垃圾、无饭渣、无异味	巡视保洁
管道	管道的掸尘、擦拭	1次/周	无积尘	定期保洁
窗玻璃	区域内玻璃窗的擦拭	1次/3个月	洁净、光亮	定期擦拭
天顶	公共区域内天顶的掸尘	2次/年	无积尘	定期保洁
墙壁	公共区域内墙壁的擦拭	1次/周	无积尘、无蛛网、无附贴物	定期清洁
灯具	卫生间内灯具的擦拭	1次/3个月	无积尘	定期作业

校园垃圾清运服务要求

项 目	内 容 及 范 围	周 期	标 准
校园垃圾清运	校园道路上公共垃圾桶	不定时清运	垃圾桶内垃圾达到2/3容量及时清运
楼内垃圾清运	公共部分及学生倾倒垃圾收集、清运	3次/日清运 1次/周垃圾桶清洗、消毒	垃圾桶、痰桶外壁洁净、桶内垃圾不超过2/3