开封市卫生学校校园物业服务项目服务合同

甲方：开封市卫生学校

乙方：河南圆方物业管理有限公司

甲乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》等法律法规及行政规章的规定，就甲方委托乙方进行校园卫生保洁、水电暖木泥金油零星维修、宿舍楼日常管理、公共秩序管理、公共设施设备运行、管理、维修、玻璃及附属物清洗、消杀、管网清淤、电力管理等综合服务工作有关事项，在公平、自愿、诚信基础上经双方友好协商达成如下合同条款：

一、委托管理项目及内容：

（一）项目概况

开封市卫生学校两个校区（含滨河路校区、东校区）的行政楼（含实验楼）、教学楼、后勤楼、综合楼、学生宿舍楼等整个校园的管理服务，服务内容包括但不限于卫生保洁、水电暖木泥金油零星维修、宿舍楼日常管理、公共秩序管理、公共设施设备运行、管理、维修、玻璃及附属物清洗、消杀、管网清淤、电力管理等综合服务工作。

（二）岗位配置要求

序号	校区	负责区域	岗位	人数	总计
1	全校区		物业经理	1人	1人
2	滨河路校区	综合楼	保洁	2人	27人
3		实训楼及小教学楼	保洁	2人	
4		教学楼	保洁	2人	
5		新老东楼	宿管	2人	
6			保洁	1人	

序号	校区	负责区域	岗位	人数	总计
7		2号楼	宿管	2人	
8			保洁	1人	
9		男生宿舍楼	宿管	4人	
10			保洁	2人	
11		宋门小院	宿管兼保洁	2人	
12		外围	保洁	2人	
13		滨河路校区	电工	2人	
14			木工	1人	
15			水工	1人	
16			校舍管理员	1人	
17	东校区	1号楼	保洁兼宿管	2人	13人
18		2号楼		2人	
19		3号楼		2人	
20		4号楼		2人	
21		教学楼	保洁	1人	
22		校园卫生及公共卫生间	保洁	2人	
23		东校区	电工	1人	
24			水工兼木工	1人	
合计				41人	

（三）任职资格及行为规范

1.年龄限制，男士年龄不超过60周岁，女士年龄不超过55周岁，确保服务人员具备良好的身体素质，能够胜任各项服务工作；

2.保险要求，所有服务人员须由中标物业公司统一购买商业保险（结合2026年雇主责任险新规要求，重点覆盖员工工作期间工伤风险，补充团体意外险，填补非工作时段意外风险漏洞），切实保障服务人员人身安全，规避我校用工风险，保险费用为：100元/月/人，总额：49200元（此费用包含在项目资金内）；

3.水电维修人员需持有电工证、水暖工证等相应职业资格证，有

3年以上从业经验，无不良从业记录、无违法违规行为，服从学校及物业公司双重管理，严格遵守学校各项规章制度，接受师生监督、学校考核，做到履职尽责、服务到位。

4.本次招标需配备各类服务人员共计41人，考虑到学校寒暑假期间人员减半，全年按10个月核算。

二、委托管理服务期限：

壹年，自 2026 年 8 月 25 日至 2027 年 8 月 24 日止。

三、委托管理服务费支付方法

壹年委托管理服务费用总计1098270.72 元人民币（含税金、工资、服装费、福利、保险、法定节假日值班加班费、保洁所需工具、物料费、校内垃圾收集、管理费等以及为履行本合同所支出的一切费用）。每月结算上月服务费：乙方应于每月 5 日前，向甲方提交上月完整服务台账、工作简报以及等额、合法有效的增值税发票。甲方完成上月服务月度考核，考核结果确认后 30 个工作日内，甲方向乙方支付上月应付服务费。

当月应付月度服务费 = 年度总服务费 ÷12 -当月考核扣分扣款-整改通知书处罚及其他应扣款项。所有扣罚款项直接从当月应付服务费中抵扣。日常保洁所需的设备、工具、清洁剂、消毒剂等清洁、消毒用品、祛异味物品、除四害药品等费用由乙方承担。水、电、木工所需工具设备由乙方负责，甲方只需承担合同期内的服务费用。

履约保证金：乙方须于本合同签订生效后 7 个工作日内向甲方缴纳履约保证金，金额为合同总价款 5% 即人民币 54913.54 元。合

同服务期满，乙方完成全部交接、无遗留纠纷、无未完结赔偿责任，甲方在 30 个工作日内无息退还履约保证金。乙方存在违约、赔偿、扣款情形，甲方有权直接从履约保证金抵扣；履约保证金不足抵扣损失，甲方有权继续向乙方追偿。

四、甲方权利与义务

1.甲方向乙方提供工作所必需的安全工作环境。

2.甲方对乙方工作进行业务监督和指导。甲方对不能胜任工作岗位的服务人员（包括项目经理、保洁员、宿管员及维修人员）有权书面要求乙方撤换，乙方应在收到书面通知 3 个工作日内完成人员更换，新到岗人员必须满足本合同任职资格，逾期未更换，每逾期一日扣减当月服务费 1‰。

3.甲方对乙方提供的保洁服务实施每日监督检查，每月由被服务对象进行全面考核评定，评定合格后支付委托管理费，如不合格则按照考核结果处理。

4.如因乙方管理不善，造成甲方重大经济损失或不良影响的，甲方有权随时终止本合同并要求乙方赔偿相关损失。终止合同通知书自送达到乙方时生效。

五、乙方权利与义务

1.乙方维护和管理好甲方所交付的工作环境。

2.乙方对在甲方工作的服务人员进行管理，定期考核检查。对在甲方工作的服务人员进行培训管理和保密教育。对在甲方工作的服务人员的人事变动，需事先书面告知甲方，在甲方同意的情况下方可实

施。严格遵守甲方的各种规章制度。尊重甲方的意见和建议。

3.乙方工作人员应统一着制服上岗，工作人员制服由乙方提供，并负责提供保洁物品。

4.乙方负责对在甲方工作的人员进行安全教育、安全培训、安全检查。

5.乙方须制定业务能力培训方案(包括业务、消防、疫情防控等)，对新入职员工进行岗前培训（未经岗前培训者不得上岗履职），每月须对各级各类员工进行岗中业务技能培训不少于 1 次，不断提高各级各类人员管理服务水平，培训记录报送甲方备查。

6.乙方对在甲方工作的服务人员进行管理、培训和教育，遵守国家法律法规和学校及上级单位的规章制度和要求，配合甲方做好人员思想和意识形态方面工作，并定期考核检查；对出现严重违背社会主义核心价值观、违反学校在意识形态方面要求的人员，学校有权要求乙方立即辞退，乙方承担相应责任。

7.乙方不得私自移动、侵占甲方的教学、消防、配电房、生活设施等设备。

8.乙方有义务完成甲方安排的临时性工作，如需费用双方协商解决。

9.遇甲方举办新生报到、大型会议、校级文体活动等重大活动时，根据书面工作通知，乙方须及时无偿增派所需人员提供配合服务。增派人员应完全满足本合同约定的同等年龄、保险、服务标准与管理要求。除前述明确重大活动外，其他临时任务，如需额外增派人员发生

费用，双方书面协商确定。乙方针对学校重大活动及突发事件制定的服务保障应急预案要详尽、周全，措施可行、到位，响应迅速。

10.乙方应按照甲方要求积极开展标准化、规范化、精细化建设，于每月结束后的五个工作日内向甲方提交书面工作简报，内容须涵盖当月服务执行情况、问题整改措施及下月工作计划。逾期提交的，每逾期一日扣除当月服务费 500 元。

11.乙方负责其所有工作人员的工资、奖金、福利、各项保险，以及工伤、意外事故等一切费用，并在合同有效期内持续保持保险效力。负责办理上岗所需的各种证件，并将有效证件的复印件送甲方备案。

12.乙方派驻本项目所有工作人员，凡在校园区域内，无论职务行为、非职务行为，给甲方或任何第三方造成损害、损失的，全部由乙方先行承担全部赔偿责任；乙方赔付后可依据内部管理制度向相关工作人员追偿。乙方工作人员在服务校园期间发生一切人身伤害、工伤事故，全部由乙方承担全部法律、经济赔偿责任；若甲方因乙方员工人身损害、侵权案件被起诉、被判决承担赔偿、连带责任的，甲方有权向乙方全额追偿，追偿范围包含赔偿金、诉讼费、保全费、律师费等全部维权开支。

13.由甲、乙双方具体负责人进行不定期检查，发现问题乙方应及时整改，整改后由乙方及时通知甲方进行复检。

六、违约责任

1.乙方应当遵守甲方的各项规章制度，如有违反，按甲方的相关

制度给予处理。

2.若乙方所属员工聚众滋事、监守自盗或因工作疏忽，管理不善造成师生财产和学校公共财产丢失、消防安全事故的，甲方视情节轻重给予乙方经济处罚。

3.如因乙方工作失误而造成甲方经济损失，由乙方负责赔偿经济损失。

4.乙方必须接受甲方卫生保洁质量、服务态度、安全等监督，每日按考核表检查，并按月进行综合考核，总分 100 分。月度综合考核 90 分（含 90 分）以上发放全额服务费；90 分以下每扣 1 分，扣除 200 元。本项扣分罚款与整改通知书处罚可以同时执行。

若月综合考核低于 80 分（不含 80 分），或出现暂停服务、严重违反相关规定和服务标准的情况，甲方有权向乙方开具整改通知书，罚款将从委托管理服务费用中扣除，扣罚标准如下表：

1 张整改通知书/月——扣除管理费 1%—2%

2 张整改通知书/月——扣除管理费 3%—5%

3 张整改通知书/月——扣除管理费 6%—8%

4 张整改通知书/月——扣除管理费 10%

5 张及以上整改通知书/月——扣除管理费 20%（甲方有权解除合同）

5.若乙方在服务期间存在以下问题，甲方有权单方解除承包合同，要求乙方赔偿因此给甲方造成的一切损失，并有权扣除全部或部分履约保证金。解除合同通知书邮寄至乙方确认送达地址即视为有效送达。

合同解除后，乙方须在在 7 日内完成人员全部撤离和完整工作交接。逾期拒不撤离，甲方有权采取清场措施，产生全部费用由乙方承担。

5.1 将委托管理服务全部或部分转包他人；

5.2 连续两次考核不到 80 分（不含 80 分）的；

5.3 一个月内受到 5 次书面处罚时。

七、其他条款

1.本合同履行期间，除本合同明确约定单方解除权或双方书面协商一致外，任何一方不得单方终止、解除本合同。如乙方出现本合同第六条约定违约情形，甲方有权行使单方解除权。如确需协议解除，提出解除一方应当提前 30 日向对方发送书面解除协商函，经对方书面同意后，方可解除合同。未经对方书面同意，任何一方擅自停止服务、单方撤场的，违约方应当向守约方支付合同总服务费 20% 的违约金，并赔偿由此造成的的一切损失。

2.由甲、乙双方具体负责人进行不定期检查，发现问题及时整改，整改后由乙方及时通知甲方进行复检。

3.若学校因整体规划要求需要调整保洁项目及规模，应按学校规定执行，并届时调整承包项目方案。

4.甲乙双方在执行本合同中发生纠纷时应协商解决，协商不成时，可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

5.附件 1：项目概况；附件 2：岗位配置；附件 3：任职资格及行为规范；附件 4：服务内容及标准；附件 5：考核表；附件 6：承诺书；附件 7：服务分项报价表；附件 8：备品备件；

6. 附件及有关本项目的招投标洽商、变更等书面协议或文件是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

7. 未尽事宜，由双方协商解决，如作出补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

8. 合同一式陆份，甲方叁份，乙方叁份，自双方法定代表人或特别授权委托代理人签字并盖章之日起生效。

甲方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

2026年 9月 4日

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

2026年 9月 4日