汝州职业技术学院北校区 1 号宿舍楼物业服务采购项目合同书

项目名称：汝州职业技术学院北校区 1 号宿舍楼物业服务采购项目

项目编号：汝财谈判采购-2026-102

甲方：汝州职业技术学院

乙方：汝州市康净物业管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》以及相关法律法规及项目招投标文件和实际情况，甲乙双方本着平等、自愿的原则就汝州职业技术学院北校区 1 号宿舍楼物业服务采购项目等相关事宜，经友好协商达成一致，特订立本协议。

一、采购内容：物业管理服务

服务期限：一年

二、工作内容及要求

1、保洁工作

1.1 配备经过专业培训的保洁员和必备的清洁劳保用品。及时清扫宿舍楼公共卫生间、走廊、楼梯等公共部位，做好公共洗消和卫生维护工作。

1.2 地面、墙壁、房顶、楼梯扶手、栏杆、走廊门、消防箱、指示牌、管道、暖气包等部位保持干净整洁、无小广告，无垃圾、无污迹，无灰尘、无蜘蛛网、无烟头。

1.2 窗台干净无灰尘:门窗玻璃光洁明亮，窗纱干净、无灰尘，窗槽内干净、无泥土。

1.3 垃圾箱(桶)规格一致，外观干净，摆放整齐，无臭味。每天至少清理二次，将垃圾清运至指定地点，桶内垃圾无外溢现象。

1.4 通风良好，无明显臭味，地面无积水、无污渍、无烟头

1.5 内墙面、天花板、门窗和隔板无积灰、无污渍，无蜘蛛网，纱窗定期清洗，墙壁和隔板无乱涂乱画痕迹，墙面保持光洁。

1.6 大、小便槽(池)内无污。清理污时不得使用强腐蚀性清洗剂。

1.7 保洁工具放置整齐

1.8 配合学院相关部门指定的其他相关工作。

2、宿舍管理工作

2.1 文明用语，热情服务，对待有困难的学生及时帮助，不能及时解决的向上级部门反映协调。坚持 24 小时不间断值班，严把入门关，做好学生宿舍楼人员、物品出入登记管理。

2.2 做好楼内(含门前)的安全检查和秩序维护，杜绝乱摆乱放，杜绝商业经营活动。配合保卫处和学生处落实相关的安全措施，共同对宿舍安全进行检查。及时发现、报告和整改各类安全隐患。

2.3 防范和制止楼内发生的扰乱公共秩序、侵害公共利益、危及公共安全、毁损公共设施、污染卫生环境等违法违规、不文明行为。

2.4 做好各类应急预案，及时妥善处理突发事件，化解和平息楼内纠纷。

2.5 坚持每天巡楼，做好宿舍楼内公共部位的安全巡查、公共设施设备和无人居住宿舍内设施设备的日常检查和报修工作。

2.6 发现可疑人员要认真盘查，发现易燃易爆物品等违反学生宿舍管理规定的行为要及时制止并暂扣违规物品，及时报保卫处和学生处。

2.7 及时查看楼内的家具、公共水电、配电、消防、供水等设备，及时报修，确保各种设施运行良好并做好节水节电工作。

2.8 防范学校资产流失。

2.9 对发现的问题及时整改或报告。

3、管理服务单位

3.1 应当与所属员工签订劳动合同，为上岗员工购买保险，依照相关法律法规，承担所属人员的费用。对管理服务单位与其工作人员之间的劳动争议，学校不承担任何责任。

3.2 按照标准和要求，制定学生公寓管理实施方案和管理制度。并对其工作人员进行岗前培训和每学期不少于 1 次的岗中培训，落实责任制和责任追究制，做好学生宿舍服务工作。

3.3 建立健全劳动安全、卫生制度、验收工作程序。工作期间，造成事故、人身伤亡、经济损失及法律责任均由管理服务单位承担，与学校概无任何关系。

3.4 应与学校经常进行工作沟通，并对工作中发现的隐患和问题提出整改建议。

3.5 爱护各种设施，节约水电资源。如因管理原因造成设施损坏或水电浪费等，损失均由管理服务单位负责。

3.6 须认真完成规定的项目和标准，确保服务质量，达到师生员工满意。

3.7 上岗员工上班统一穿着工装及工作牌。

三、甲、乙双方的权利和义务

（一）甲方权利

1、依据国家有关规定及本协议，对乙方工作进行监督检查、验收工作质量，发现问题有权要求乙方及时纠正。

2、甲方有权要求乙方按照甲方指令进行相关作业。

3、经甲方考核，不合格的运管人员，甲方有权要求乙方进行更换。

4、由于乙方原因造成责任事故的，甲方有权追究相关人员责任。

（二）甲方义务

1、按照合同约定支付相应服务费用。

2、协助乙方维持工作秩序，尽可能提供方便。

（三）乙方权利

1、乙方有权利获得按照本协议约定相应的报酬。

2、在项目实体、设备、财产等受到丢失、损害危险时，乙方有权先行对突发事件或紧急情况进行初步控制或处理，并在事故发生后 1 小时内向甲方汇报。

（四）乙方义务

1、乙方应严格执行国家有关规程、规范以及甲方制定的巡视、检查管理制度等，每月定期向甲方汇报工作内容。

2、按本协议约定接受甲方对其工作的检查。

3、乙方应当派出现场管理机构进行现场管理工作，并应保证人员配备满足现场管理工作的需要，对所管辖区域进行巡视检查和正常维护。

4、乙方指定 李盼盼 为乙方联系人，联系电话 17530844449 。联系人承担沟通协调、接受甲方工作指令的责任。乙方变更项目联系人的，应当及时以书面形式通知甲方。未及时通知影响本合同履行或造成损失的，乙方应承担全部赔偿责任。乙方应确保现场沟通顺畅，联系人保持手机 24 小时开机。

5、乙方应按甲方的要求，认真填写记录、汇总，及时上报巡视、检查等情况，如发现异常情况，应在发现情况后 1 小时内上报甲方并采取有效措施处理。

6、乙方应对其工作人员进行安全教育和安全防护培训、办理有关保险。

7、乙方应为其工作人员配备必要的办公、生活物品及工作耗材。

8、乙方未按要求开展工作而造成的损失，乙方应承担全部责任。

9、乙方在养护期间自觉接受甲方和有关部门的监督管理。乙方必须无条件服从甲方组织的一些突击性任务及迎检活动，按时、按标准、按要求完成所分配的工作。

10、非因甲方原因造成的损失，由乙方自行承担。

11、乙方在养护期间，应当严格遵守安全生产作业的有关管理制度，并随时接受行业安全检查人员依法实施的监督检查，采取必要的安全防护措施，消除事故隐患。由于乙方安全措施不力造成事故的责任和因此发生的费用，由乙方承担。

12、乙方的工作人员直接接受乙方的指派和管理，与甲方无任何劳动劳务关系，其在工作期间的突发疾病、因自然灾害遭受的损失及上下班途中发生的意外事件均与甲方无关。

四、付款方式

1、合同价 287500 元/年。合同价为所有人工费、设备费、材料费、交通和通讯费等各种费用。

乙方名称：汝州市康净物业管理有限公司

乙方地址：河南省平顶山市汝州市骑岭乡科教园区杏坛大街北段 3 号

企业规模：小规模

统一社会信用代码：91410482MACNJQUK9P

银行账号：410403010100098103

开户行：中原银行股份有限公司汝州支行

2、合同期限：2026 年 10 月 20 日至 2027 年 10 月 19 日

3、质量保证期：合同有效期内。

4、资金支付方式：按月支付。

甲方每月对乙方工作进行考核，根据考核结果计算费用，乙方向甲方提供正规的增值税发票，甲方据实拨付。

每月应付费用=中标价/12 个月*考核成绩对应付费比例。

5、考核结果运用

当月考核成绩在 90-100 分时，支付当月费用的 100%；

当月考核成绩在 80-89 分时，支付当月费用的 95%；

当月考核成绩在 70-79 分时，支付当月费用的 90%；

当月考核成绩在 60-69 分时，支付当月费用的 85%；

当月考核成绩在 60 分以下时，不予支付当月费用。

五、违约责任

1、甲方未能按照合同约定履行义务或因甲方其他原因造成的损失，由甲方负责。

2、乙方服务质量不符合约定或标准的，乙方应及时改正，并承担为此支付的费用。

3、 乙方服务质量不符合约定或标准的，经过甲方多次通知乙方改正，乙方仍整改不到位的，甲方有权解除合同并要求乙方按照合同总价款的20%支付违约金，由此给甲方造成损失的，乙方还应当赔偿损失。

4、未经甲方同意乙方擅自将承包的服务项目进行分包或转包给他人，甲方有权解除合同并要求乙方按照合同总价款的20%支付违约金。由此给甲方造成损失的，乙方还应当赔偿损失。

六、甲方应按照本合同的付款方式付款，若因财政拨款不及时造成付款逾期，甲方不承担违约责任，不计取违约金及利息。

七、合同执行过程中发生争议的，双方应及时协商解决；无法达成协议的，由汝州市人民法院审理。

八、本合同一式四份，甲乙双方各执两份。

甲方（公章）：

代表签字：

2026年10月10日

乙方（公章）：

代表签字：

2026年10月10日