

物业服务合同

项目名称: 商丘市第一中学后勤维修、保洁服务采购项目

甲 方: 商丘市第一中学

乙 方: 商丘鼎强物业管理有限公司

签 订 地: 商丘市

签 订 日 期: 2026 年 6 月 12 日

2026年6月____日，商丘市第一中学以竞争性磋商对商丘市第一中学后勤维修、保洁服务采购项目进行了采购。经评标委员会评定，商丘鼎强物业管理有限公司为该项目中标供应商。现于中标通知书发出之日起三十日内，按照采购文件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国民法典》、《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，经商丘市第一中学（以下简称：甲方）和商丘鼎强物业管理有限公司（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。

一、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. 本合同及其补充合同、变更协议；
2. 中标通知书；
3. 投标文件（含澄清或者说明文件）；
4. 招标文件（含澄清或者修改文件）；
5. 其他相关采购文件。

二、服务范围

1. 负责新老校区保洁服务范围包括但不限于运动场、篮球场、广场、道路以及所有建筑物室内外、厕所、公共区域和其他设施设备[如老校区：综合教学楼、逸夫楼、实验楼、图书楼、地下车库、操场；新校区：厚德楼、求真楼、求实楼、行健楼、思源楼（不含餐厅内部

区的 1-3 层)、静美楼、静悦楼、博学楼、慎思楼、笃行楼、地下车库、篮球场、足球场、网球场]。

2. 负责新、老校区日常木工、泥工维修管理、水电维修及勤杂工管理服务等。

完成本项目人员数量要求：不低于 32 人（若因服务人员数量导致服务质量无法达到采购人要求，物业服务方需按工作量增加适量人员，以保障服务质量，增加部分相关费用由物业公司承担，学校不再另行支付）。

三、服务内容

（一）保洁服务

1. 所有通道地面、门、窗、墙面、扶手、围栏和管道及公共区域，做到无垃圾、无积灰、无污渍、无手印、无张贴物、无乱涂乱画、无蜘蛛网等，每日清扫和擦拭保养不少于 2 次，确保玻璃明亮照人，无擦痕，窗台无积尘，玻璃表面无污迹，无手印，干净明亮，巡回保洁；

2. 卫生间及里面所有设施设备等保持清洁，无污迹、无积水、无积尘、无异味、无漏滴水、无堆积杂物、无乱张贴物，卫生间悬挂的门帘遮挡每月清洗 1 次；

3. 灯具、电器按时开关、附属设备及空调、风扇等附设物表面手摸无明显尘迹，清洁时注意工作安全，每日清扫和擦拭保养不少于 2 次，确保无灰尘、蜘蛛网等，随时巡回保洁；

4. 办公区域外的道路、田径场、篮球场、操场、看台和停车场及所有公共区域的地面无有色垃圾和建筑垃圾、无堆积杂物、无积灰、无积水和淤泥、无堵塞等；每日清扫和擦拭保养不少于 2 次；

5. 地库每天清扫地面垃圾杂物，特别是车上的抛弃物，保持地面无垃圾杂物、无张贴物、无乱涂乱画、无积水、无明显泥土，保持整洁；雨天增加清扫力度，发现积水及时清理；

6. 会议室内桌子、椅子、柜子等办公家具保持洁净，无垃圾，手摸无尘迹，并按规范消毒，随时巡回保洁；

7. 垃圾箱每天清洗1次，垃圾不超过2/3桶，确保内部垃圾及时清理，无表面污迹、粘附物，无异味，一周消毒1次；

8. 会议室、演播厅、报告厅做到因会议打扫需随传随到，标识保持干净，无不当张贴物；

9. 消防栓（箱）的保洁，每周用毛巾擦拭1次，保持其干净，确保无污渍，无积尘。

10. 花围基每周用清水冲刷1次；每月用清洁剂清洗1次，清除锈迹、污迹，确保花围基无灰尘、无污渍；

11. 天花板每月用羊毛套清扫1次，确保天花板无蜘蛛网，无积尘，保持洁白；

12. 屋顶及天沟每月清洁1次，并根据本市天气状况，提前检查，确保下水管道畅通；

13. 大理石、花岗岩地面定期保养（一年2次）；

14. 生活水箱、水池清洗一季度1次；

15. 窗帘清洗、玻璃全面擦洗一年2次；

16. 新老校区电梯间，每天擦洗一次，始终保持内部整洁、无异味；

17. 新老校区喷泉水池内，每天清捞1次，保持水池内无任何纸屑、果皮、包装袋有色垃圾；

18. 老校区教室地面每学期彻底清洗1次，确保表面无污渍、油渍；新老校校区教学楼安全防护栏上的果皮、纸屑、包装袋等垃圾每周清理1次；新校区博学楼、慎思楼、笃行楼、求实楼、求真楼每层楼廊

檐花池内的垃圾每天清理 1 次，博学楼、慎思楼、笃行楼连通走廊屋顶垃圾每周清理 1 次；老校区逸夫楼南与综合楼北二楼夹缝屋顶垃圾每周清理 1 次。

19. 排水沟、沙井、化粪池、隔油池保持常年干净、整洁，无任何堵塞物；

20. 楼宇外墙清洗（一年 1 次）；架空层瓷片柱身的保洁，每月用清洁剂彻底擦洗 1 次，确保柱身无污迹、锈渍；

21. 垃圾按分类要求进行收集，做到日产日清，垃圾箱外侧表面清洁、内侧无残留物，无异味；化粪池做好清掏，保持常年干净、清洁，无积水、无异味；

22. 绿化、河道无烟蒂、无碎石、无垃圾、无杂物，一经发现立即清除；

23. 对于半年 1 次及一年 1 次的清洗、保养需提前做计划安排；保洁服务中提供的清洁剂、消毒剂、空气清新剂等，必须是正规工厂生产，达到国家有关质量和环保标准。严谨使用含强酸、强碱、易燃及腐蚀性高的保洁物品，任何因此造成的损坏，由物业公司承担全部责任；

24. 办公区域外的道路、田径场、篮球场、操场、看台和停车场及所有公共区域的地面（非绿化带内）的杂草要及时清除；

25. 做好日常保洁区域卫生消毒工作。

（二）维修服务

1. 负责教学、生活供电以及电器设施的维修；全校供电线路以及路灯等电器设施的维修；各教室、办公室、会议室的照明、室内外电线、插座、灯头、开关及其他电器设备，及时检查，发现问题要及时处理；负责做好集会、重大节日、大型会议、大型活动及各类考试的用电保障工作；配合校内基建维修的用电安装等工作；每次学校安排

重大考试前，要主动与电业部门联系，以保证考试期间不停电。

2. 负责学校范围内教学、生活用水设施的维修、地下水管道的疏通工作，保证全校正常用水、巡查全校用水设施运行情况，搞好节约用水，做好无跑、冒、滴、漏，同时要优先保证教学的正常进行。

3. 负责全校金属门、窗、玻璃、柜门、门销、扣吊等设备的维修。

4. 负责全校木制家具等设施维修，负责全校所有办公桌抽屉锁、文件柜门锁及所有防盗门，厕所门等各种门锁的维修、更换工作。

5. 负责全校学生桌、凳的维修，负责教室内讲台、讲桌的维修；

6. 负责协助搬运办公家具、设备、器材、学生课桌凳，装卸、整理库房杂物，疏通下水道、换灯泡、插座、水龙头；悬挂条幅、灯笼。

7. 负责对校区内所有墙面的简易修补、损坏瓷砖的更换。

四、服务人员配置及要求

完成本项目人员数量要求：招标人数不低于 32 人，投标文件不低于 32 人。因此，本项目到岗人数为 32 人（若因服务人员数量导致服务质量无法达到采购人要求，物业服务方需按工作量增加适量人员，以保障服务质量，增加部分相关费用由物业公司承担，学校不再另行支付）。具体如下：

1. 项目经理 1 名，50 岁以下，持物业管理经理证书，五年以上物业工作经验；

2. 主管 2 名，50 岁以下，有丰富的物业管理工作经验；

3. 维修人员 4 名，男，55 岁以下，（其中电工 2 名，且具备电工资格证书）。

4. 保洁员 25 人（含垃圾清运人员），男 60 岁以下（投标文件），女 55 岁以下，有物业服务工作经验；

5. 物业管理公司员工统一着装，持健康证上岗，其费用由物业公司

司自行承担。（人员上岗以后，由物业公司统一组织体检，提供健康证明）；

6. 对物业管理公司工作人员素质的要求：吃苦耐劳，无违法犯罪记录。（人员上岗以后，由物业公司统一组织，出具无犯罪记录证明）。

服务时间：正常工作日（不包括寒暑假）根据学校实际工作安排提供服务，必须全员上岗，且保证服务达到学校要求的标准（含：服务质量和工作时间安排）。寒暑假期间根据学校实际情况，配合学校工作，人员弹性管理，但不得低于10个工作人员到岗（含维修人员4人），且达到假期学校要求的标准。非工作日需随时配合学校活动安排。

注：1. 若因不可抗力学校长时间封校，造成保洁服务人员无法正常入校提供服务，服务期顺延。

2. 服务期间，若因成交人原因中途终止服务，成交人需承担相关责任和因此给采购人造成的损失。

五、物业管理机制及要求

1. 物业管理公司的违纪处罚：因物管公司责任造成财产损失、丢失，负责全额赔偿。

2. 因物管公司责任造成其他损失：视情节给予经济处罚，必要时提请法律制裁。

3. 对物业管理公司安全防火的要求：严格执行《中华人民共和国消防法》，对管理工作人员做好消防安全宣传普及工作，确保全年无一例安全防火事件，因物业公司管理不善，或工作人员失误造成的损失由物业公司承担。

4. 对物业管理公司工作人员流动及必要的失业保险、医疗保险、保险和人员意外伤害、死亡保险办理及费用的要求：全部由物业管理公司承担。在合同执行期间，物业公司人员工作时若发生工伤、发生意外伤害，由物业公司承担全部民事责任，学校不承担任何责任。

5. 开展意见调查，物业公司每半年发放意见调查表，征求学校与学生的意见，了解对物业管理的需求，确保服务到位。

6. 如遇学校重大活动，物业公司应加强物业管理，所有人员无偿密切配合学校临时性、突发性的工作。

7. 对物业管理公司的其他要求：应制定严格的保密措施，不得透露本校有关重要消息和情况，对外不得损害我校名誉，和我校师生交往不得散布流言蜚语，遵守我校各项管理制度，落实管理育人、服务育人的要求。所有工作必须有台账记录。

8. 对服务范围内的突发问题，建立健全应急预案。例如：学校临时活动安排、突发雨雪天气、火灾险情处理、节假日值班保障等。

9. 学校提供物业管理用房及水电值班用房，私人财产自己保管，丢失自负。学校不提供休息场所，不得在校内做饭，不得带家属小孩在校内滞留。

10. 物业管理公司从业人员饮食安排情况：餐饮自理。

六、物业管理质量目标

1. 师生满意率达 95%以上（由学校管理科室每月组织三处一室、年级组负责人、教师、学生、纪检监察室，根据服务需求完成实际情况，对物业公司服务开展问卷调查）

2. 合同履行率达 100%

3. 上岗培训合格率达 100%

4. 有责投诉解决率达 100%

5. 特殊岗位服务人员持证上岗率达 100%

每月考核 1 次，经考核，物业公司如达不到上述物业管理质量目标，学校可下达书面整改通知书，连续 2 次下达整改通知书仍整改不到位的，学校可约谈物业公司负责人，累计约谈达 2 次仍整改不到位的，学校可与物业公司解除合同并由物业公司承担相关违约责任。

七、其他约定事项

1. 物业管理公司的违纪处罚：因物管公司责任造成财产损失、丢失，负责全额赔偿。

2. 因物管公司责任造成其他损失：视情节给予经济处罚，并承担相应法律责任。

3. 对物业管理公司安全防火的要求：严格执行《中华人民共和国消防法》，对管理人员做好消防安全宣传普及工作，确保全年无一例安全防火事件，因物业公司管理不善，或工作人员失误造成的损失由物业公司承担。

4. 对物业管理公司工作人员流动及必要的失业保险、医疗保险、保险和人员意外伤害、死亡保险办理及费用的要求：全部由物业管理公司承担。在合同执行期间，物业公司人员工作时若发生工伤、发生意外伤害，均由物业公司承担全部民事责任，学校不承担任何责任。

5. 如遇学校重大活动，物业公司应加强物业管理，所有人员无偿密切配合学校临时性、突发性的工作。

6. 对物业管理公司的其他要求：应制定严格的保密措施，不得透露本校有关重要消息和情况，对外不得损害我校名誉，和我校师生交往不得散布流言蜚语，遵守我校各项管理制度，落实管理育人、服务

十、双方权利及义务

1. 甲方保证服务期间，对乙方工作给予支持，提供水、电、物业用房等必需的基础工作条件。如乙方有需要，还应提供履行合同所必需的有关图纸、数据、资料等。没有甲方事先同意，乙方不得将甲方资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围内。

2. 乙方保证所提供的服务或其任何一部分均不会侵犯任何第三方的专利权、商标权或著作权。一旦出现侵权，索赔或诉讼，乙方应承担全部责任。乙方保证服务不存在危及人身及财产安全的隐患，不存在违反国家法规、法令、法律以及行业规范所要求的有关安全条款，否则应承担全部法律责任。

3. 乙方应保证在为甲方提供服务年度内，均已与派遣人员签订《劳动合同》、均已为派遣人员缴纳社保，且均按照《中华人民共和国劳动法》等法律法规管理派遣人员，若出现劳动争议、工伤赔偿等事项，均由乙方承担，与甲方无关。

4. 乙方应合理使用物业用房，不得擅自改变其用途或结构，并负责物业用房的日常维护与安全管理。

十一、违约责任

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1%计算，最高限额为本合同总价的1%；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；

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 1 %计算，最高限额为本合同总价的 1 %；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；

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）或在合同签订、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；

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；

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；

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。

十二、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) 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；

(2) 向(被告住所地、合同履行地、合同签订地、原告住所地、标的物所在地等与争议有实际联系的地点中选出)的人民法院名称) 人民法院起诉。

十三、合同生效

本合同一式陆份，甲方肆份，乙方贰份；经甲乙双方签字、盖章之日起生效。

甲方：
名称：(盖章)
地址：
法定代表人(签字)：
授权代表(签字)：





时间：2016年6月12日

乙方：

名称：(盖章)

地址：

法定代表人(签字)：

授权代表(签字)：


时间：2016年6月12日