

物业服务合同

甲方：河南技师学院

乙方：河南黄锦物业管理有限公司

经甲、乙双方协商，签订物业服务合同如下：

一、物业服务范围

包括学校门卫及秩序维护、治安巡逻、楼宇日常管理、学生宿舍管理、卫生保洁、水电维修、开水房管理、家具维修、消杀、管网清淤、绿化养护、垃圾清运、车辆停放管理等工作。

二、服务标准和服务承诺

服务标准以竞争性磋商文件和竞争性磋商响应文件为准，服务承诺以竞争性磋商响应文件为准。

三、合同价款及支付

1.物业服务费用总金额（1年）：1084800 元。

大写：壹佰零捌万肆仟捌佰元。

2.全年按照学校实际工作 10 个月计算并支付。甲方按月付款，每月 15 日前支付到位。

四、合同期限及工作时间

1.合同期限：自 2024 年 9 月 1 日起至 2025 年 8 月 31 日止。

2.服务期限：自合同签订之日起一年。

3.服务人员的工作时间：由乙方按照《劳动法》等相关国家的法律法规执行，但必须能够完成约定的工作任务。

五、甲方的责任、权利与义务

1.甲方有权利定期或不定期对乙方的服务工作进行检查，发现问题通知乙方，如不及时整改，甲方有权按合同约定进行处罚；若有工作人员多次出现问题或工作态度不端正，甲方有权要求乙方解聘该人员在河南技师学院物业管理服务的工作岗位，乙方必须换人。

2.甲方有义务按合同规定及时为乙方支付物业服务费。

3.为了物业服务工作正常开展，甲方应为乙方提供相应的用水用电、相应的工具材料及办公场地。

4.如有超出本合同规定的物业服务工作范围，甲方应按每次工作量，参照从事本工作人员的工资标准，由双方协商确定价格，按月或者按照次数进行核算并支付。

5.甲方应充分尊重乙方工作人员的劳动成果，并双方配合开展工作。

6.甲方应允许乙方工作人员在学生餐厅就餐，费用由乙方自理。

六、乙方的责任、权利与义务

1.乙方应派送相关人员到甲方进行物业服务，乙方物业服务人员应遵守甲方各种规章制度，按照“服务标准和服务承诺”为甲方提供优质的物业服务。

2.乙方应向甲方提供物业服务全部人员的相关资料（如花名册、电工证、保安证、健康证等），并保证所有提供档案信息及身体证明等资料的真实性。

3.乙方必须建立规范、健全的劳动安全操作规程，乙方物业服务人员的疾病和在工作期间及上下班途中受伤、致残或死

亡等意外事故以及除此之外的劳务纠纷，由乙方负责，甲方不承担任何责任。

4.乙方对全部物业服务人员进行定期安全培训、技术业务培训、保密知识学习及工作考核，以符合甲方工作需要。乙方应培训所有服务人员热情礼貌为甲方服务，确保每位员工做到：上岗后服从指挥，认真履行岗位职责，按要求使用文明礼貌用语，做到精神饱满，统一着装、姿态端正，办事高效，严禁出现下列行为：

- (1) 严禁吸烟、喝酒、吃零食；
- (2) 严禁工作时间闲聊、看书报；
- (3) 严禁工作时间打牌、玩游戏或其他娱乐活动；
- (4) 严禁大声喧哗；
- (5) 严禁其他不文明的言行；
- (6) 严禁从工作区域夹带物品出区；

(7) 严禁出现偷盗行为，捡到物品要上交；严禁将未经粉碎的废弃公文向外倾倒；

- (8) 乙方人员不得影响甲方单位正常的办公秩序。

5.乙方管理并爱护各种设施，如因乙方管理不善或使用不当损坏、丢失，应照价赔偿。乙方要节水节电，严格控制长明灯、长流水等。

6.乙方物业服务人员在工作期间如发现工作区域内供水、供电设施损坏或出现异常情况应及时报告物业公司，物业公司在及时处理的同时向甲方主管部门报告。针对师生反映的问题，乙方物业服务人员应及时认真处理并上报物业公司。

7.乙方必须接受甲方对物业服务工作的监督和检查。

8.乙方各岗位值班人员在当班期间离开工作岗位者，被甲方发现一次扣款 50-100 元，卫生清扫明显不合格者一次扣款 50 元。

9.乙方应配合甲方处理各类突发性事件。

七、监督与考核

甲方定期不定期对乙方工作进行监督考核，对乙方员工每季度考核一次，两次不称职的，甲方有权要求乙方调整其岗位或辞退。不服从管理，发生顶撞或明显拒绝执行的、不能按时完成任务的，或者弄虚作假的，考核不合格甲方有权根据工作标准进行罚款，每次罚款数额为 200-500 元。若连续两次考核不合格或累计三次考核不合格，甲方有权终止物业服务合同。

八、违约责任

1.甲方违反合同规定，使乙方未能完成合同规定的服务和管理目标，乙方有权视不同情况限期向甲方提出解决意见（双方协商）。如逾期仍未解决，乙方有权中止合同，所造成乙方经济损失由甲方予以经济赔偿。

2.乙方违反合同所规定的内容或未达到的服务标准，或师生职工反映强烈且不能及时解决的，甲方有权要求乙方限期改正（双方协商），如逾期不改，甲方有权终止合同。另行安排其他物业管理机构替代。所造成甲方经济损失由乙方予以经济赔偿。

3.乙方违约擅自提高收费标准和降低服务标准，甲方有权要求乙方改正并清退多收费用。

九、争议的解决

本合同一经签订，即具有法律效力，任何一方不得违约。在执行合同的过程中双方发生的争议，应由双方协商解决，协商达不成一致意见时，任何一方可将争议事项诉至当地法院仲裁。

十、 附则

1.未尽事宜，双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

2.招投标文件和附件、补充协议是本合同的内容之一。

3.本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

4.本合同一式陆份，甲、乙双方各执贰份，集中采购机构贰份。本合同由双方法定代表人或委托代理人签字盖章生效。

甲方（盖章）：

法定代表人：

授权代理人：

乙方（盖章）：

法定代表人：

授权代理人：

2024年 8月21日

2024年 8月29日