

汝州职业技术学院 2025 年南校区物业服务项目合同书

项目名称：汝州职业技术学院 2025 年南校区物业服务项目

项目编号：汝财磋商采购-2025-19

甲方：汝州职业技术学院

乙方：河南馨都物业管理服务有限公司

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 2025 年南校区物业服务项目等相关事宜，经友好协商达成一致，特订立本协议。

一、绿化养护范围及要求

1、养护范围：学院内绿化及围墙外侧绿地，面积约 10.8 万平方米。有常绿乔木（雪松、广玉兰、大叶女贞、辛夷、火炬松等 16 种）；有落叶乔木（鸡爪槭、黄栌、白蜡、三角枫、栾树、银杏等 26 种）；有灌木、草坪（连翘、紫丁香、牡丹、金银木、大叶黄杨等 22 种）共计四大类 64 种。

2、工作内容：修剪、浇水、花木除杂、松土、扩穴、施肥、病虫害防治、花木补植、植保、自然灾害（雷暴大风、雨雪冰冻等）防御、草皮养护、绿篱、花球养护、乔灌木养护，绿化供水地面以上管道的维护等。

3、工作标准：

- (1) 浇水、施肥、除草、打药、修剪养护记录完整；
- (2) 乔灌木生长健壮，适时进行管养修剪，树形完整美观；
- (3) 地被植物生长旺盛、定期进行修剪、施肥、除草、修边；
- (4) 树冠下、树穴内保持清洁，草坪平整均匀、外形美观整洁；
- (5) 树干上无悬挂物、无枯枝、无死亡苗木。若有，必须在第一时间采取措施，及时更换、补种。
- (6) 乔灌木周围无超过 35 厘米杂树杂草，地被植物周围无超过 20 厘米杂树杂草。
- (7) 节约用水，爱护绿化供水管道，及时处理跑冒滴漏等问题。
- (8) 安排人员（有绿化资质的专业人员）坚持每天巡查，发现影响环境美观的问题，要第一时间采取措施处理。

(9) 所有工作事项以保证苗木成活和改善景观效果为主要目的。

二、保洁范围及要求

1、保洁范围：

校园内目前在用的3号、4号教学楼，2号、4号、5号、6号、7号实验楼，行政楼、综合楼，2号、4号、5号、6号宿舍楼，文体中心、实训楼等楼栋公共区域；校园公共道路、运动场等区域。

2、工作内容：

(1) 配备经过专业培训的保洁员和必备的清洁劳保用品。

(2) 负责工作范围内地面、墙面、灯箱、管线、消防栓等公共设施的清洁。

(3) 负责工作范围内门窗玻璃、走廊、楼道、大厅、公共卫生间、茶水间等区域的清洁。

(4) 负责工作范围内公共区域垃圾的收集和垃圾桶的清洁消毒工作。

(5) 节假日期间，根据实际工作需要，可适当调整。

3、工作标准：

(1) 楼栋走廊、楼道、卫生间、茶水间等区域每天打扫，并维持无杂物、无灰尘、无异味，门窗玻璃明亮无污渍，墙壁、天花板无积灰、无蜘蛛网等。

(2) 校园道路、建筑周边无垃圾，垃圾桶外观干净整洁，垃圾筒周围无垃圾。

(3) 完成学院指派的其他工作。

三、水电维修

配备专业水电维修工，负责学院水电维修工作和楼内的公共区域管道疏通工作。

四、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、验收其绿植养护及管理质量，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、协助乙方维持施工秩序，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初步控制或处理，并在事故发生后 12 小时内向甲方汇报。
- 3、甲方提供必要的办公场所（项目办、仓库）各一间。
- 4、在符合供水规划和技术条件下，甲方可协助乙方按实际需要办理绿化养护专用给水口，但人工费、材料费由乙方支付。

(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 陈国园 为乙方联系人，联系电话 15093844446。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、乙方应在签订合同两个月内或与甲方约定的时间内，对所负责养护的苗木进行清点、挂牌、编号，建立档案，交甲方检查确认，作为养护档案保存；
- 6、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 12 小时内上报甲方并采取有效措施处理。
- 7、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。
- 8、乙方应为其工作人员配备必要的办公、生活设施及物品。
- 9、乙方在承包期内注意自身安全，注意自我保护，不允许不讲策略的蛮干行为。
- 10、乙方应购买公众责任险，为员工购买人身意外保险等安全保险。
- 11、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。
- 12、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。

13、若出现不可抗力（如暴风、山洪、雷击等）原因产生的树木损坏，乙方可免责。但乙方应在 24 小时内或根据需要在甲方规定时间内完成现场清理工作和恢复原状的工作。

14、非因甲方原因造成的损失，由乙方自行承担。

15、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。

16、乙方应对其在养护场地的工作人员进行安全教育。员工应经过安全培训，持证上岗，投入人身保险，无违章作业，乙方发生的一切安全责任事故和违法行为由乙方负责，与甲方无任何关系。

17、乙方在养护场地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。

五、付款方式

1、合同价 1254000 元/年。大写：壹佰贰拾五万肆仟元整。合同价为所有人工费、机械设备费、材料费、交通和通讯费、死亡苗木更换费、以及乙方在甲方停水、停电期间保证正常开展工作所需的费用等各种费用，包承包期、包质量、包安全。乙方所用甲方设备，需经甲方同意，并应保证甲方设备的安全及正常维护使用，到期应完好归还甲方。

乙方名称：河南馨都物业管理服务有限公司

乙方地址：河南省汝州市建兴街建兴小区 242 号院

企业规模：小微企业

统一社会信用代码：91410482MA9M3BRA39

银行账号：248184534255

开户行：中国银行股份有限公司汝州金城支行

2、合同期限：2026 年 2 月 1 日至 2027 年 1 月 31 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 10 日前对乙方上月工作进行考核，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。

6、本合同服务期限 1 年。合同到期前一个月内，双方若无异议，可续签合
同，每次续签合同不超过一年，续签次数不超过两次。

六、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、乙方养护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、乙方养护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养护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、本合同由双方盖章签字生效。双方代表签字确认的现场签证单为本合同
附加条款，同样具法律效力。

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）：汝州职业技术学院 乙方：河南馨都物业管理服务有限公司

代表签字：李经纬

代表签字：许营团



地址：河南省汝州市科教园区
杏坛大街北段

地址：河南省汝州市建兴街建兴小区 242
号院

2016 年 1 月 30 日

年 月 日



附：汝州职业技术学院校园绿化、保洁考核标准。

类型	名称	指标要求	扣分
绿化	乔灌木	1. 生长健壮，适时管养修剪，树形完整美观；一处不达标扣 0.5。	
		2. 树冠下、树穴内保持清洁，无生活垃圾；一处不达标扣 0.3。	
		3. 树干上无悬挂物；一处不达标扣 0.3。	
		4. 无死树，无枯枝；若有及时补植或清理；一处不达标扣 2。	
		5. 无超 35 厘米杂树杂草；一处不达标扣 0.3。	
	地被	1. 生长旺盛、无病虫害；一处不达标扣 0.2。	
		2. 定期进行修剪、施肥、除草、修边；一处不达标扣 0.5。	
		3. 草坪平整均匀、外形美观整洁；一处不达标扣 0.5。	
		4. 无超 20 厘米杂树杂草。一处不达标扣 0.2。	
保洁	楼道、厕所	1. 每天楼宇内有专人打扫；一处不达标扣 2。	
		2. 标牌齐全、规范、美观；一处不达标扣 0.3。	
		3. 设施齐全完好保持整洁，无积灰、无污物； 一处不达标扣 0.3。	
		4. 无恶臭和异味、无蚊蝇无蜘蛛网、无蛆虫等。一处不达标扣 1。	
扣分合计			
最终考核成绩（总分 100 分）			