

澠池县第二高级中学后勤管理
物业服务合同

甲方：澠池县第二高级中学

乙方：河南地久物业有限公司



第一章 合同总则

第一条 合同当事人

委托方（甲方）：渑池县第二高级中学

法定代表人：费恩慧 联系电话：0398-4818291

受委托方（乙方）：河南地久物业有限公司

法定代表人：岳喜生 联系电话：0379-64186066

乙方为甲方提供专业化、规范化的物业后勤管理服务，保障校园教学、生活秩序，提升校园环境品质，维护校园设施设备正常运行，双方根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《中华人民共和国政府采购法》及渑池县第二高级中学物业后勤管理服务项目的招标文件，经平等协商，签订本合同。

第二条 物业基本情况

1、物业名称：渑池县第二高级中学物业后勤管理

2、委托服务期限：自 2025 年 9 月 16 日至 2028 年 9 月 15 日，共计 3 年。合同期满前 30 日内，双方可协商续签，否则合同自动延续。

第二章 委托管理事项

第三条 服务内容及标准

1、公共区域保洁服务

1.1 校区道路：

1.1.1 日常保洁需无白色垃圾、无卫生死角，每日定时清扫；

1.1.2 遇迎检或大型活动，按甲方要求提供临时性、全天候保洁服务。

1.2 公共卫生间：

1.2.1 每日早 8 点前、夏季 15 点前/冬季 14:30 前完成两次全面清扫；

1.2.2 洗手台、地面每日两次保洁并巡回维护，确保无水渍、无污垢；

1.2.3 便池每日擦拭两次，保持无粪迹、尿垢、异味、烟头及毛发；

1.2.4 墙面、门窗每日擦拭两次，无灰尘；

1.2.5 夏季每日进行灭蚊蝇、消毒，冬季每周消毒一次；

1.2.6 冬夏季门帘按气温及时更换，每月清洗一次。

1.3 垃圾桶（箱）：

1.3.1 每日早 8 点前、夏季 15 点前/冬季 14:30 前更换垃圾袋，垃圾不超过容量 1/2，并巡回保持；

1.3.2 每周彻底清洗、消毒一次，保持外观洁净无异味，严格执行垃圾分类。

1.4 楼梯、门厅及公共走道：

每日早 8 点前、夏季 14:30 前/冬季 14 点前完成清扫、擦洗，每日不少于两次日常保洁，巡回清理灰尘、污渍，确保扶手、玻璃无灰尘，地面光亮，墙角、顶棚无蜘蛛网。

1.5 运动场及临时性保洁：

大型检查或活动期间，按甲方要求提供即时保洁服务，确保跑道、草坪及路面无杂物、烟蒂、果皮等垃圾，污渍及时冲洗清理。

1.6 垃圾清运：每日 17:30 后清运生活垃圾，做到日产日清，垃圾分类投放至指定区域，确保垃圾箱周边无散落垃圾。

1.7 消毒工作：每日 7:40 前完成公共卫生间消毒；每周对公共区域（地面、楼道、大厅等）进行一次全面消毒。

2、设施维修服务

2.1 巡检与响应：

每周对水电系统进行至少 1 次全面巡检，填写《设施巡检记录表》；
接到故障报修后，普通故障 2 小时内响应、4 小时内修复，重大故障
24 小时内提交解决方案并限期完成。

2.2 维修范围：涵盖水电设备、门窗桌椅、照明系统、管道等设施的
维修与维护，确保不影响教学活动。

2.3 维修标准：维修材料需符合国家质量标准，维修完成后经甲方验
收签字确认。

3、寝室楼宇值班服务

3.1 安全管理：24 小时在岗值守，严格执行来客来访登记、大件物品
出入登记制度，禁止无关人员进入；每日对楼宇进行不少于 3 次安全巡查
（含节假日、师生休息时段），重点检查消防通道、用电安全等。

3.2 秩序维护：维护宿舍区学习、生活秩序，及时制止违规行为（如
使用大功率电器、喧闹扰民等）。

3.3 应急处理：值班人员须熟悉楼内消防器材位置及使用方法、安全
通道分布，遇突发事件 5 分钟内抵达现场并启动应急预案。

3.4 卫生管理：负责楼宇内日常卫生打扫、消杀、通风，以及宿舍楼
周边杂草清理。

4、校园绿化服务

4.1 日常养护：定期对花池、绿地、植被进行修剪、浇水、施肥、除
草及病虫害防治。

4.2 应急处理：极端天气（大风、暴雨等）后 24 小时内完成受损绿植清理与修复。

4.3 临时性工作：按甲方要求完成校园绿化相关的临时性任务（如节日花卉布置、绿化改造配合等）。

第三章 人员配置与管理

第四条 人员配置要求

岗位类别	人数	年龄要求
厕所保洁员	4 人	18-60 岁
宿舍楼宇管理员	24 人	18-58 岁
绿化保洁员	6 人	18-60 岁
后勤维修人员	3 人	18-60 岁

备注：人员配置根据甲方实际需求调整时，相关费用相应增减。费用核算标准应按照本合同第六条约定的人均费用标准执行，甲方不得单方面降低标准。

第五条 人员管理

1. 学校业务部门对提供保洁人员的服务进行管理和监督，对有违纪违规及不符合单位要求的保洁人员甲方有权提出更换。

2. 甲方须为保洁人员配备保洁工具。

3. 供应商须加强对保洁员的在岗业务技能培训、监督和管理，确保优质高效服务。

4. 供应商要配合完成学校布置的各项任务。

5. 供应商应按国家《劳动合同法》等法律法规规定对职工进行聘用、管理、支付工资，并负责用工的保险支付，教育员工遵纪守法，物业保洁人员在本合同服务区域内履行职责时，因公伤残、死亡的，由供应商按国

家有关规定处理。

6. 因保洁人员工作失职，所造成的损失从当月费用中照价扣除。

7. 培训考核：乙方每月组织 1 次业务培训(含安全操作、服务规范等)，培训记录需提交甲方备案。

第四章 双方权利与义务

第六条 甲方权利与义务

1、甲方权利：

1.1 监督乙方服务质量，对不合格服务提出整改要求；

1.2 审核乙方人员资质、工作记录及费用支付申请；

1.3 要求乙方更换不称职人员。

1.4 乙方承担因管理不善导致的安全事故责任，若造成甲方财产损失或名誉损害，甲方有权向乙方追偿；

2、甲方义务：

2.1 提供保洁工具、设备及工作场所（每层楼道配备 2 套卫生工具）；

2.2 按约定支付服务费用；

2.3 协调校内资源，配合乙方开展工作。

第七条 乙方权利与义务

1、乙方权利：

1.1 要求甲方提供必要的工作条件；

1.2 按合同约定收取服务费用。

2、乙方义务：

2.1 严格执行服务标准，确保服务质量达标；

2.2 乙方承担因乙方原因造成管理不善导致的安全事故、财产损失、名誉损害赔偿赔偿责任；

2.3 配合甲方完成临时性任务；

2.4 定期向甲方提交服务报告及费用结算申请。

第五章 服务费用与支付

第八条 费用标准

1、三年服务期合同总费用为 3065700.00 元（大写：叁佰零陆万伍仟柒佰元整），每年费用为 1021900.00 元（大写：壹佰零贰万壹仟玖佰元整），每月费用为 85158.33 元（大写：捌万伍仟壹佰伍拾捌元叁角叁分），实际费用已结算为准。

2、费用包含：人员薪酬、保险、培训、设备耗材、管理费、税费等全部支出。服务范围内水电维修所需的配件、材料、所需工具、保洁工具、保洁耗材等费用均由甲方承担。不包含在上述总费用中。

3、支付方式

3.1 结算周期：按月支付，乙方于每个月结束后 5 个工作日内提交合法发票。

3.2 审核与支付：甲方在收到申请后完成审核，审核通过后由财政拨付费用。如出现财政拨付延迟，由乙方支付当月工资。禁止出现舆情。乙方承诺不因财政未给甲方结算导致乙方无法给员工结算工资而产生舆情；若出现非因乙方上述原因且不在乙方能够管控的范围导致的舆情，乙方对该舆情不承担任何责任，甲方不得因此要求解除合同。若出现非因乙方上述原因导致的舆情，甲方应首先向乙方发出书面通知，并明确整改要求及

期限，乙方需在规定期限内整改；若乙方逾期未整改或整改后仍再次出现同类事情，甲方可按每次 200-500 元的标准从当月服务费用中扣除相应款项，不得直接解除合同。

3.3 乙方确认收款账户，开户行：中国银行股份有限公司洛阳自贸区支行，账户名：河南地久物业管理有限公司，银行账号：254603466070

第六章 考核与违约责任

第九条 考核机制

1、日常清扫保洁考核

1.1 未按规定完成当日保洁的扣 20 元/次。

1.2 墙角、地面等处有杂物，烟头的，每处扣 10 元/次。

1.3 垃圾桶、果皮箱脏、污，每处扣 10 元/次。

2、考核要求：

2.1 学校每季度组织业务部门进行卫生检查、发现不合格者、每处扣 100 元。学校如遇大型活动或者检查，因卫生问题不达标、造成甲方名誉损失，每次扣 500 元。

2.2 学校业务部门不定期对所管辖范围进行督查，保洁工作人员在工作期间不得无故脱岗、迟到，若违反规定，应支付学校每次 50-100 元。

第十条 违约责任

1、乙方违约：擅自减少人员、降低服务标准或未按时整改，情节严重的，甲方有权解除合同。

2、甲方违约：逾期支付费用 3 个月，乙方有权单方解除合同，且不承担任何违约责任。

第七章 合同期限与终止

第十一条 合同终止

- 1、因不可抗力导致合同无法履行，双方协商一致可解除合同；
- 2、一方严重违约且未在 15 日内整改，守约方有权解除合同，并要求违约方赔偿损失。

第八章 争议解决

双方在履行合同中发生争议，应协商解决；协商不成的，提交甲方所在地人民法院诉讼解决。诉讼产生的诉讼费、律师费、保全费、保函费等一切合理费用，由违约方承担；

第九章 其他条款

第十二条 本合同未尽事宜，以招标文件、投标文件及补充协议为准，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第十三条 本合同一式四份，甲乙双方各执两份，自双方签字盖章之日起生效。

以下为签署页，无正文。

BAIS

甲方（盖章）： 沁阳县第二高级中学
法定代表人/授权代表签字或盖章：



日期： 2025 年 9 月 15 日

乙方（盖章）： 河南地久物业有限公司
法定代表人/授权代表签字或盖章：



日期： 2025 年 9 月 15 日

合同审核人：河南仰韶律师事务所刘战峰律师