

物业管理服务合同

项目名称：郑州工程技术学院四个校区物业管理服务项目（F包）

项目编号：郑财招标采购-2024-285

甲方：郑州工程技术学院

乙方：亚太中商物业运营有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及其实施细则等国家物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲方委托乙方对郑州工程技术学院物业管理服务项目F包实行物业管理服务并订立本合同。

第一条、物业基本情况

坐落位置：郑州工程技术学院英才校区F包

项目内容：

其他服务需求		
服务区域	规格型号	人员安排共 23 人
龙子湖校区物业管理服务(F包)	1、宿舍管理与服务：管理宿舍 282 间，管理床位 2256 个。门卫值班、住宿管理、安全管理、设施设备报修服务、宿舍纪律及秩序管理等服务工作；2 处门岗 2、宿舍楼卫生保洁：2 栋建筑面积分别为 10056.15 m² 及 8463.48 m²。宿舍楼内公共区域清扫保洁； 3、综合办公楼室内公共区域保洁：建筑面积 9656 m²。 4、1 号教学楼室内公共区域保洁及多媒体教室管理：建筑面积 7457.43 m²。 5、2 号教学楼公共区域保洁多媒体教室管理：建筑面积	项目经理 1 人，保洁人员 11 人，校园及教室管理 24 小时值班 1

7363.61 m²。 各建筑单体保洁含屋面 6、南北连廊保洁：建筑面积 1000 m² 7、室外院区保洁：65300 m²（其中校内道路 18700 m²、广场 5200 m²、篮球场 2000 m²、塑胶跑道 7600 m²、湖面 12000 m²） 8、绿化养护：19800 m²； 9、垃圾清运：校区内垃圾外运至市政合法的垃圾中转站。垃圾清运费由乙方承担 10、学期末学生考试期间对考试用教室进行清扫保洁 11、化粪池每年清掏 2 次； 12、人工湖水面保洁； 13、管理区域内的雨水井、污水井清掏每年两次； 14、查抄水电表每月一次； 15、因工作需要确保校园及教室夜间值班；	人，宿舍管理 7 人，垃圾清运 1 人，绿化养护 2 人。
--	--------------------------------------

第二条、委托服务范围

1、负责本包内区域环境、各种场地、道路等部位的清扫、保洁及所有附属物擦拭。

2、负责本包内各类建筑物室内外地面、走廊、步梯、连廊、强弱电间、电梯间、卫生间及室内所有附属物、门窗等的保洁、擦拭等。

3、负责本区域内所产生的生活垃圾日产日清至甲方指定的垃圾房内以及垃圾房内垃圾的清理、外运(宿舍楼、办公楼、教学楼、餐厅等整个校区内所产生的生活垃圾、树叶、树枝等)。

4、负责多媒体教室管理。

5、负责学期末学生考试期间对考试用教室进行清扫保洁。

6、负责本包内的绿化修剪与养护。

7、负责学生宿舍楼门值班、楼内公共区域清扫保洁、住宿管理、安全管理、设施设备报修服务、宿舍纪律及秩序管理等服务工作；

8、负责招投标文件中所列的各项服务内容及相关承诺的履行。

9、因龙子湖校区2号学生宿舍楼暂无启用，签合同同时人数以实际上岗人数为准。

第三条、委托服务目标

甲方将以上物业管理服务范围的工作委托给乙方，乙方应为甲方提供专业的综合物业管理服务，为甲方创造一个清洁、整齐的学习、生活、工作环境(具体标准要求详见招标文件招标任务书)，并使托管区域内所有物业服务达到各级各类文明创建要求。

第四条、委托管理服务费及支付方式

1、物业管理服务费中标金额为：2168701元(人民币大写：贰佰壹拾陆万捌仟柒佰零壹元整)，服务期限两年，共计24个月。

2、费用结算：

2号学生公寓启用前：每月物业服务费：75575.94元(人民币大写：柒万伍仟伍佰柒拾伍元玖角肆分)，(含员工工资、保险、保洁物料、税金等全部费用)。其中甲方寒暑假学生离校，乙方用工人员相应减少，每年1月、8月按物业服务费的1/2结算，即每月物业服务费37787.97元(人民币大

写：叁万柒仟柒佰捌拾柒元玖角柒分）。实际费用根据当月实际服务内容、服务面积及人员配置情况等据实结算。

2号学生公寓启用后：每月物业服务费：98577.32元（人民币大写：玖万捌仟伍佰柒拾柒元叁角贰分），（含员工工资、保险、保洁物料、税金等全部费用）。其中甲方寒暑假学生离校，乙方用工人员相应减少，每年1月、8月按物业服务费的1/2结算，即每月物业服务费49288.66元（人民币大写：肆万玖仟贰佰捌拾捌元陆角陆分）。实际费用根据当月实际服务内容、服务面积及人员配置情况等据实结算。

3、乙方每月30日前（节假日顺延）向甲方提供本月物业管理服务费发票，并附每月质量验收意见，最后一个月还应另附甲乙双方交接验收手续。

4、乙方手续齐全，甲方以银行转账形式支付乙方当月物业管理服务费用。

5、乙方银行账户信息如下：

账号名称：亚太中商物业运营有限公司

账号：76080078801000002383

开户行：上海浦东发展银行郑州金水支行

开户行地址：河南省郑州市金水区商务内环路27号

统一信用代码：91410105MA46XCK77B

联系人：李磊

联系电话：13523051976

第五条、合同期限

本合同有效期限为二年，自2025年2月12日至2027年2月11日止。合同期满本合同自然终止，物业服务人员由乙方妥善安置。

第六条、双方权利与义务

一、甲方权利与义务

1、对乙方的各项物业管理工作进行监督检查，就物业管理的有关问题向乙方提出意见和建议，保证所提供的各项服务达到标准要求(详见招投标文件)，否则甲方有权依照监管方法对乙方予以相应的经济处罚或另行安排他人完成，所产生的费用(以具体实施单位报价为准)从乙方服务费中扣除。

2、对乙方向本项目派遣人员情况进行监督检查，如发现人员数量少于投标承诺人员数量，则按所报单价及所缺人数从乙方服务费中扣除。对不符合岗位要求、不严格履行岗位职责或不服从甲方管理的工作人员，甲方有权要求乙方予以更换。

3、对乙方提出相关的合理化工作建议甲方予以考虑，并根据实际情况为乙方服务工作提供必要的工作便利。

4、在合同生效之日起三十日内向乙方提供本标段相关的物业档案资料，并在乙方托管服务期满时予以收回。

5、法律法规规定的其它义务。

二、乙方权利与义务

1、严格履行委托服务范围内各项工作职责。

2、建立员工档案，报甲方备案。

3、建立健全各项规章制度，对员工进行职业道德、思想品德、礼貌礼节、业务技能等方面的教育和培训，工作期间员工必须统一着装上岗，并严格遵守甲方的各项规定，服从甲方监督和管理。

4、及时按月支付员工工资及相关福利待遇。

5、承担员工的一切安全责任及劳务纠纷。

6、切实履行职责，爱护建筑物及室内外各种设施、设备，对造成第三人伤害或设施设备受损的，承担经济责任。

7、必须按投标文件中承诺的管理方式和人员设置方案配备相关人员，不得随意减少或使用无相应资质人员。确需变更的，须征得甲方同意，否则，甲方有权责成乙方限期整改并扣除相应服务费用。

8、每月征询服务区域内各部门(学院)对所提供服务的评价意见，并于每月25号向甲方管理人员提交内容完备的用户评价表。

9、提供委托服务所需的各类设备、工具、洗手间的垃圾桶、卫生间纸篓、清洁剂、垃圾袋、消毒药剂、灭蚊剂、卫生球。

10、管理区域内所产生的生活垃圾必须及时清运到甲方指定的垃圾存放点。按照垃圾存放要求分类存放，并做到日产日清。

11、合同期满乙方应向甲方交付完好无损的各类设施及花草树木，如未按甲方要求完成时，甲方按当期市场价从乙方服务费中扣除。

12、根据国家物业管理的有关法律、法规政策、电力行业要求及本合同规定，制定各项管理办法，如操作规程、巡查日志、交接班记录等规章制度，实施细则，对本标段的电梯设备进行24小时不间断值班、管理及日常维护保养，保证甲方设备能正常运行。

13、乙方应在开始物业服务前、服务过程中及服务过程后，及时为甲方提供技术服务，特别在安全隐患方面，应及时提出意见和建议，否则乙方将承担相应责任。

14、所有服务人员应具备良好的服务意识，发现问题应及时反馈，对于损坏的设备设施要及时报修。

15、各项服务内容必须达到或超过甲方所定标准与要求。

16、无偿配合甲方完成大型会议、重要活动的桌椅、物品摆放工作。

17、法律法规规定的其它义务。

第七条、监督管理办法

1、甲方工作代表负责日常监督检查工作，并向乙方传达、落实学校和后勤服务中心的工作要求及安排，督促和监督乙方的各项工作，做到向上及时汇报，向下及时传达；乙方工作代表负责具体落实和安排日常管理和值班等工作，提前做好各阶段各类别工作计划(含维修计划)始终与甲方工作代表保持联系，确保甲方工作代表掌握全部情况。

2、甲方管理人员在对物业服务进行日常检查过程中应做好记录。检查中发现同一地点、同一项目连续两次不符合服务标准，从当月服务费中扣除200-500元，造成不良影响

的一次扣除1000元。甲方有权要求乙方更换不称职的乙方项目负责人以及技术人员。乙方未按甲方要求更换时，甲方可以从支付给乙方的物业服务费中扣除2000元；下月仍不能达到约定的服务标准时乙方必须更换相关人员。

3、甲方对乙方服务管理每月进行一次质量验收(凭用户评价表)。经统计，用户满意率达85%(含)以上时，足额支付当月物业费；用户满意率在85%以下60%(含)以上时，按当月物业费95%支付；用户满意率不足60%时，按当月物业费90%支付。若甲方对乙方物业服务管理质量验收累计三次不达标(用户满意率不足60%)时，甲方有权提出终止合同，并不承担任何赔偿费用。若因此而造成对甲方后续工作的影响及损失，甲方有权要求乙方进行赔偿。

4、乙方各项服务应制定优质服务承诺，在平时的工作中如乙方未按服务承诺办事，出现用户投诉或甲方检查中发现时，将给予乙方每次扣除200元物业服务费。

5、在上级有关部门创建检查工作中如有一项不合格给予乙方扣除500元物业服务费，以此类推，对给学校声誉造成不良影响的给予扣除5000元物业服务费。

6、本标段内花草树木，乙方开始履行本合同时均处于完好正常生长状态，在合同履行期间因绿化养护不及时等所造成的损失除乙方赔付(同品种、同规格)外，甲方将根据损坏程度扣除相应物业服务费。

7、未经甲方同意，乙方擅自砍伐、移栽、损坏绿化草木的，除自行补栽外，按乙方所造成的损失情况扣除相应物业服务费。

8、乙方应完善各项值班巡视记录，按月上报甲方，期间甲方可随时进行抽查，如发现缺少记录的，发现一次扣除50元物业服务费。

9、乙方值班人员必须坚守岗位，不得脱岗(离开管理区域)，发现脱岗一次扣除100元物业服务费。

10、因故停电，高压网恢复供电后，在各项设备运转正常的情况下，20分钟内应正常供电，否则，每推迟5分钟送电，扣除20元物业服务费，依次类推计算。

11、乙方钥匙管理人员应切实履行职责，须做到开门、关门守时和及时、教室桌椅摆放的整齐，由于乙方人员造成相关教学损失的，发现一次给予乙方扣除100元物业服务费。

12、本标段内各类设施，乙方开始履行本合同时均处于完好正常使用状态(具体以交接明细为准)，在合同履行期间因管理不当造成损失应由乙方负责：厕所、洗手间、走廊、楼梯等部位公共设施丢失，乙方发现后应及时告知甲方管理人员并报保卫处登记、备案。

第八条、宿舍管理与服务特别条款

一、住宿管理服务与保洁

1、根据学校宿舍使用计划和住宿安排方案，做好床位分配，新生入住、日常住宿、退宿、调宿、假期学生留宿、毕业生集中退宿及毕业生房间家具用品清点等。

2、协助学校有关部门进行住宿费的收缴和退还相关工作。

3、负责本合同项目宿舍管理区域内的保洁服务。

4负责学校宿舍学生宿舍档案的整理、归档和保管。

二、安全管理服务

维护宿舍安全秩序，保障住宿学生人身财产安全的服务。

主要包括：

1、建立健全安全管理制度和突发事件处理应急预案。

2、宿舍公共安全管理。包括以下内容：

3、宿舍楼门值班及门禁管理(包括学生晚归、外来访客管理、物品出入管理)；

4、安全巡视(包括公共秩序巡视、宿舍安全设施设备及其他公共设违安全巡视等)；

5、用电安全管理(制止违规用电及违章电器查处等)；危险品安全管理(对宿舍使用的盐酸、酒精、灭鼠药、杀虫剂、消毒剂等易燃或有毒有害物品进行管理，防止造成人身财产损失)。

6、在学校消防管理部门指导下，做好宿舍消防安全管理。建立健全防火制度，明确消防责任人，进行消防宣传、消防安全培训、消防演习等。加强消防设施设备的安全检查，并督促负责部门及时更换，保证其处于良好的使用状态。

7、宿舍值班人员对各楼的电子门禁操作应熟知，如遇紧急情况第一时间打开。

三、宿舍设施设备安全管理

1、对宿舍内配套设施及场地、供水、供电设备和卫生、家电设备等日常使用进行巡查，排除安全隐患，避免因设施设备管理不当造成人身财产损害。

2、对宿舍内存在的火灾、盗窃、供电、供暖、给排水存在的隐患及其他安全隐患及时处理或上报有关部门；遇有突发事件及时上报并采取应急措施。

四、节能和其它便民服务

1、加强节水、节电工作及相关设施的管理，做好“无长流水无长明灯”。对学生进行节能意识和爱护公物的教育等。

2、其它便民服务管理包括为住宿学生日常生活方便提供的应急性的工具用具服务。

五、宿舍纪律及秩序管理

1、按照甲方要求制定宿舍管理制度，并认真执行：

2、乙方应监督检查学生宿舍表现，并依据宿舍管理规定提出奖惩意见，报甲方做出决定。

3、如果甲方发现宿舍纪律、秩序存在问题，有权要求乙方及时整改，乙方应当执行。

六、宿舍文化管理

积极推进宿舍文化建设工作，指导、开展入住学生的各项宿舍文化建设，配合甲方在宿舍范围内贯穿实施甲方各项管理制度。

七、设备设施管理

建立巡查制度，责任到人，确保各项设备设施的正常运行，做好设施设备的维修上报工作。

第九条、违约责任

1、如因甲方原因，造成乙方未达到规定服务标准或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应赔偿，同时乙方有权利和义务提出属于甲方应解决的问题，也可以报监管部门同意后提前终止合同。

2、如因乙方原因，造成不能达到规定服务标准或直接造成甲方设备损坏等经济损失，由乙方负责给予甲方经济赔偿，甲方有权要求乙方限期整改或报监管部门同意后提前终止合同。

3、如属因甲方设施设备质量或安装质量原因，并经由法律效力的权威技术鉴定部门鉴定确认的前提下所造成重大事故的，不由乙方承担相应赔偿责任。

4、如任何一方合同期内无故提出终止合同，应需赔偿对方合同约定一个月的物业管理费用。

第十条、合同附则

1、招投标文件是本合同的组成部分具有合同法律效力。

2、本合同的签订是依据招投标文件的要求，约定物业服务范围的。如有增减物业服务项目，甲方可另行与乙方签订补充协议调整本合同服务费。

3、本合同未尽事宜，双方另行协商解决，如果双方发生争议可向当地仲裁部门提请仲裁或向人民法院提起诉讼。

4、本合同经双方签字、盖章后生效。

5、本合同一式捌份，甲方持肆份，乙方持肆份。

第十一条、补充协议：如有其他事项可再签署补充协议。

甲方（盖章）：



法定代表人（签字）：



2025年1月27日

乙方（盖章）：



法定代表人（签字）：

李磊

2025年1月27日

