

郑州市第十八中学校园物业服务项目

合 同 书

甲方：郑州市第十八中学

乙方：河南晟溢物业服务有限公司

签订日期：2025年8月28日

郑州市第十八中学校园物业服务项目合同书

甲方：郑州市第十八中学

乙方：河南晟溢物业服务有限公司

经招标程序，郑州市第十八中学（以下简称甲方）郑州市第十八中学校园物业服务项目（招标编号：郑财招标采购-2025-189）由河南晟溢物业服务有限公司（以下简称乙方）中标并提供相关服务，根据招标要求及相关法律、法规的规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，双方订立如下合同。

一、物业基本情况

1. 项目名称：郑州市第十八中学校园物业服务项目
2. 服务地点：郑州市二七区碧云路 58 号郑州市第十八中学

二、委托物业管理服务的内容

1. 负责项目范围内的建筑物内外公共区域、广场、道路、草坪、绿化带的日常保洁，垃圾废弃物收集、清运；
2. 负责巡查、维修、维护项目区域内给排水设施、管路，及时发现管路、器具、阀门、水泵、水箱及附属设施损坏并修复；
3. 负责项目范围内低压配电设备、电线电缆、配电箱、照明系统、低压用电设备设施及电井、配电室等配套设施的安全使用管理、日常值班管理、巡查养护、维修检修；
4. 负责项目范围内基础设施管理维护；
5. 负责项目档案资料管理、收集、完善；
6. 根据甲方需要为大型活动提供保障服务；

甲方将以上物业管理服务工作委托给乙方，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、舒适的工作环境。

三、合同期限

本合同期限为1年，自2025年09月01日起至2026年08月31日止。

四、服务费用及支付方式

1. 合同总价1433700.00元，大写：壹佰肆拾叁万叁仟柒佰元整。

以上费用包括：乙方人员工资保险福利费、工具费、耗材费、设施设备维修保养费、办公费、利润、税金等成本费用。

2. 支付方式及时间：

(1) 按月支付，每月金额为119475.00元，大写：壹拾壹万玖仟肆佰柒拾伍元整。

(2) 乙方每月10日前（节假日顺延）向甲方提供上月度物业服务费相关票据。

(3) 甲方应于收到发票后以银行转账方式支付乙方上个月物业服务费。

五、人员派驻及要求

1. 乙方向甲方派遣①项目经理1名，②项目主管1名，③保洁人员27名，④垃圾清运人员1名，⑤高压电工维修人员2名，⑥维修工2名，⑦消防维护人员1名，⑧物料费1项，共计35名物业服务人员。

2. 乙方派驻项目现场人员应符合招标文件要求。

六、管理目标

1. 在合同期内乙方按照投标文件承诺的服务方案实施物业服务。
2. 建立健全各类服务人员上岗培训、档案归档等管理制度。
3. 做好校园卫生保洁、设备维修维护和消防安全维护工作。

七、双方的权利和义务

1. 甲方权利和义务：

(1) 甲方对乙方服务进行全面评估和考核，依据物业服务相关法律、法规，物业服务项目招投标文件和合同条款监督管理乙方服务过程、结果。

(2) 甲方有权对乙方不称职的员工提出调整意见，乙方应及时予以调整，称职与不称职由甲方评定，对于甲方的意见乙方应在一天内给予回应，两次不回应或故意延迟的，甲方有权单方解除合同，乙方承担相应违约、赔偿责任。

(3) 甲方有权对乙方制定的物业管理方案进行审查，乙方需严格按照投标文件内的物业管理方案执行。

(4) 甲方有权对乙方的工作提出整改意见，乙方应及时予以整改，两次不整改或故意延迟的，甲方有权单方解除合同，乙方承担相应违约、赔偿责任。

甲方有权审核检查乙方编制的工作计划、工作完成情况、物料消耗情况、设施设备维修保养计划及维修费用清单。

(5) 甲方经考核按时向乙方支付物业服务费用。

(6) 甲方负责处理非乙方原因而产生的纠纷，协助乙方做好物业管理和宣传教育。

(7) 甲方临时性工作如需乙方配合，乙方应积极做好配合工作。

(8) 甲方在本项目内无偿提供物业管理用房给乙方使用，免费向乙方提供工作时所需的水、电、工具房、值班室等必要的工作条件。

(9) 法规政策规定由甲方享有和承担的其他责任和权利。

2. 乙方权利和义务

(1) 乙方应严格审查招录人员，建立员工档案，并报甲方备案。加强人员日常管理，建立各种规章制度，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，并遵守甲方提出的各项规定。

(2) 负责制订并认真执行物业管理方案，保证在岗员工数量，落实各项服务承诺，为甲方提供专业化、标准化、规范化的物业管理服务，保证服务质量。

(3) 乙方保证按相关法规、政策规定及时按月支付员工工资及相关福利待遇，承担员工安全责任，全面负责乙方员工各项善后处理事宜。

(4) 乙方应根据甲方实际情况制定岗位职责和管理制度，并严格执行，教育员工遵守甲方的规章制度，爱护设施设备和公共物品，落实节能减排措施，节约使用水电、物料和消耗品。对各种设备、设施制定安全操作规程并严格执行，确保各种设施设备正常安全运行，每年对设备进行一次全面检查。

(5) 妥善保管使用甲方提供的各种档案资料、设施设备和工具物品(甲方固定资产)等，合同终止时退还甲方。如有丢失或者非正常损坏，应折价赔偿。

(6) 乙方切实履行职责，爱护建筑物及室内外各种设施、设备，如因乙方原因造成对第三方伤害或设施设备受损的，承担相应经济责任。

(7) 法规政策规定由乙方享有和承担的其他责任和权利。

八、合同的变更及终止

1. 在本合同有效期内，双方应该严格遵守合同约定。超越合同规定以外范围的物业服务内容，经双方协商后可签订补充协议。

2. 因不可抗力(如：瘟疫、地震、法律法规)使合同无法履行时，合

同自行终止，双方均不承担责任。

3. 合同规定的管理期满，本合同自然终止。

九、其它事宜

1. 合同未尽事宜，由双方协商解决，可向当地人民法院起诉。

2. 本合同一式陆份，甲方持肆份，乙方持贰份，均具有同等法律效力。

3. 本合同经双方签字盖章后生效。

甲方（盖章）： 郑州市第十八中学 乙方（盖章）： 河南晟溢物业服务有限公司

法定代表人

法定代表人

或授权代理人（签字）： 或授权代理人（签字）：

联系电话：1589 0059127

联系电话：135 26485736

签订时间：2025 年 8 月 28 日 签订时间：2025 年 8 月 28 日

附件：

物业服务保洁标准

地面	地面无垃圾杂物、污渍、无痰迹、无水迹、光洁明亮
墙面	墙面无积尘、无蜘蛛网、踢脚线无灰尘、墙根无脚印等
标识标牌、开关	做到干净、无积尘、无蜘蛛网、无斑点印迹
门、窗	门体及拉手干净、无积尘、无污渍无水迹光洁明亮；玻璃门框等要擦拭得干净明亮。无手印痕迹、无尘土、窗台干净整洁、无杂物、污渍、无水迹、无积尘、无蜘蛛网
垃圾桶	外壁干净、无粘附物、无污迹、无异味，垃圾不超过2/3
休息处	地面、墙面、家具无灰尘、污渍、桌面摆放整齐
楼梯走廊	楼道梯间、走廊地面目视无杂物、无污迹纸屑、无积水
扶手	干净、无灰尘、无水渍
附属设施及其他摆放陈列物品	表面光洁明亮、无积尘、无蜘蛛网、无水渍印迹周围无垃圾
电梯	轿箱四壁干净、无尘、无污迹、无手印；电梯门轨槽、显示屏、按钮开关干净、无尘、槽内无沙粒
花卉盆景	保持枝叶无灰尘、盆体无尘、无污渍、盆内无烟头杂物等
保洁工具	无乱摆乱放和乱晾晒现象、工具上无明显污渍
卫生间	洗手台面无污渍、水渍，水龙头上无污渍、水渍，镜面做到无污渍水渍、手印、光洁明亮，小便池内无污渍、尿渍、烟头等杂物，小便器上光洁明亮、无灰尘、无水渍，隔断板和水管上无灰尘、水渍、乱涂乱画现象，纸篓周围无散落垃圾，窗台、玻璃、栏杆擦拭及时，无污渍、灰尘、水渍
园区外围	路面无泥沙、无污垢、无烟头纸屑等，无卫生死角，排水沟无明显泥沙、树叶、污垢、垃圾烟头等杂物、绿化带内无纸屑、塑料袋等杂物