

郑州市第四十一高级中学 物业服务合同

郑州枫禾物业管理有限公司

101036317

郑州市第四十一高级中学物业服务合同

甲方：郑州市第四十一高级中学

乙方：郑州枫禾物业管理有限公司

第一章 总则

甲乙双方根据采购文件、乙方响应文件及《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，就甲方委托乙方对郑州市第四十一高级中学提供相关物业服务并订立本合同。

第一条 物业基本情况

郑州市第四十一高级中学，是郑州市政府投资兴建的学校，依托郑州外国语学校管理。学校用地面积74700平方米（合112亩），总建筑面积共计73763.53平方米，按照60个教学班的学生规模规划设计，现有34个教学班，在校生人数约1700人。

物业类型：校园物业、服务按甲方要求及双方协商内容规定。

项目地点：郑州市中牟县国华街26号。

第二条 甲乙双方均应对履行本合同承担相应的责任。

第二章 合同期限

第三条 本合同期限为一年，自2025年10月15日起至2026年10月14日止。

第三章 双方权利义务

第四条 甲方权利义务

- 1、检查监督乙方管理工作的实施及制度执行情况，对不能严格执行合同内容，达不到要求的提出整改意见或处理意见；
- 2、向乙方免费提供必要的物业管理用房等正常物业服务条件；
- 3、协调、处理本合同的管理及服务问题；
- 4、协助乙方作好物业管理服务等工作；
- 5、对乙方管理人员不遵守甲方规定、不能按甲方要求或出现违法乱纪行为，甲方有权利通知乙方作出相应处理，情节严重的移交公安机关依法处理；
- 6、交给乙方的财物，未经甲方同意不得出校门，如丢失应按价赔偿；
- 7、甲方统一采购工程维修类配件、耗材，乙方按需申请领用，并做好出入库登记；
- 8、甲方负责校园内专业性较强的各类改造、修缮，沉淀池、化粪池疏通、清理；

9、甲方统一采购保洁类耗材，包括但不限于：大垃圾桶、各楼宇出入口地毯、卫生间地垫、烘手器等，乙方按需申请领用，并做好出入口登记；

10、甲方统一采购绿化所需药物、化肥等；

11、甲方统一配备秩序维护部门必要物料：包括但不限于防暴恐物资、微型消防站物资、通讯器材、灭火器的更换、冲粉、消防维保费用、监控设施设备的维修及养护费用；

12、甲方负责联络垃圾外运事宜，并承担垃圾清运费（餐厅厨余垃圾除外）。

第五条 乙方权利义务

1、根据有关法律法规及本合同的约定制定物业管理制度，选派管理人员负责协调管理工作，依据有关法律法规与每一位工作人员签订用工合同，一切纠纷或责任等由乙方解决，且建立员工档案，报备甲方；

2、对学生影响物业服务的行为据情节给予规劝、警告、制止等或报校方处理；

3、加强监督管理，所有员工须遵守学校相关规定，不得在校园内吸烟、不得在校园内发生口角、打骂等恶性事件，工作时不得影响教学工作，尊重老师，爱护学生；

4、乙方对甲方提供的各类物资、物料、固定资产进行台账登记，耗材类需做好日常使用登记，对甲方提供的固定资产爱护、保护；

5、配合甲方有关部门（如总务处、政教处、教务处等）完成物业管理工作；

6、不得擅自对校园内的公用设施、房屋进行改、扩建、改变用途等；

7、每学期对全体物业人员进行不低于两次的安全、突发事件处置培训；

8、乙方承担员工在校园内的各项安全责任，如因甲方原因造成的相关责任由甲方予以承担；

9、乙方切实履行职责，爱护学校建筑物及室内外各种设施设备，对因乙方及乙方人员原因造成甲方及甲方人员、第三方人身伤害或致财产受损的，承担经济责任及法律法规规定的其他义务并避免对甲方造成任何不利影响，否则甲方有权向乙方追责、追偿；

10、凭有效发票结算服务费；

11、乙方不得转包本项目，一经发现扣除余下全部承揽费用；

12、合同履行期间要依据甲方发展的具体情况及公司发展情况，服从甲方安排，适时调整优化本协议相关内容；

13、乙方需提供工程维修类工具，并负责校园一般小修、养护工作；

14、乙方统一采购保洁类工具，包括但不限于：下垃圾桶、垃圾袋、各类清理、清扫工具等；

15、乙方统一采购员工工装，保证员工形象；

16、乙方负责校园内的垃圾清运工作（餐厅厨余垃圾除外），由各楼宇清运至校园指定垃圾存放区域；

17、乙方需定期组织：消防演习、防暴恐演习、防汛演习，并做好相关记录；

18、特殊天气（雨、雪、大风等）对各楼宇大厅入口等区域铺设防滑垫、放置安全警示牌；

19、每月对员工进行安全知识培训，为员工购买意外伤害保险等。

第四章 服务内容、标准及要求

第六条 服务内容

1、秩序：负责校区人员进出管理、车辆进出管理、安全隐患巡视、监控值班及值班过程中的各类问题处理，各类大型活动的现场秩序配合及维护等；

2、保洁：负责校区教学楼、实验楼、图书馆、礼堂、体育馆、宿舍楼楼层卫生间、楼梯走道的清理打扫及楼层公共区域的清理打扫；

3、维修：对校区公共区域、教室、宿舍水、电等进行日常基础维修，涉及改造事宜或者是前期施工遗留问题由物业配合校方执行；

4、宿舍管理：对各宿舍楼进行卫生打扫，按照校方要求标准做好学生出入管理、就寝管理、就寝纪律管理以及学生突发事件的应急处理等。

第七条 秩序维护服务标准及要求

- 1、上岗人员需着装规范；
- 2、按校方要求做好各类人员进出管理，包括登记、核实、查验等；
- 3、按校方要求做好机动车进出管理，包括登记、核实、查验等；
- 4、每天定时进行安全巡逻，记录问题，需现场整改的立即整改，需对接相关部门的及时提出进行跟踪整改；
- 5、做好监控室值班相关工作，包括记录填写、调阅监控、应急处置等；
- 6、配合校方完成各类大型活动的秩序配合及维护。

第八条 保洁服务标准及要求



1、对负责区域内各走道、地面、楼梯、扶手、洗手间要每天打扫巡回保洁，垃圾每天清理，保证无异味、无杂物、无污渍，无积水；墙面、天花无蛛网；窗户、窗台无灰尘，保持整体干净整洁、美观；

2、道路每天清扫，并进行全天保洁。做到地面干净、整洁、无垃圾、无积水、无积泥（沙）；

3、垃圾桶、果皮箱等定时清理、内外勤冲洗，做到垃圾无外溢，外表干净；

4、及时清理校园内乱张贴的小广告，及时摘除过期的横幅，保证校园环境美观、整洁。每月对校区内的所有标示牌进行清洁，保持其干净，整洁；

5、若有大型活动或紧急安排，应积极配合，满足活动时对环境卫生的要求。

第九条 维修服务标准及要求

1、掌握所管辖各楼宇分布和分层信息资料；

2、熟悉所管辖各楼宇的安全通道、应急门位置，协助做好消防设备运行保障及水电等设备的管理；

3、水、电、照明、电梯、建筑物等出现异常问题及时沟通反馈，属于一般问题的及时处理，属于施工方遗留问题或其它问题时及时反馈校方协调处理；

4、楼宇内的日常维修、巡查、配合所管辖区域的节能减排；

5、对外来施工人员进行场地环境卫生监管。

第十条 宿舍管理服务标准及要求

1、学生公寓所有走廊、楼梯、墙面、天花板、地面、墙裙、扶手、门窗、护栏卫生等，全部公共区域及附属设施的清洁，安置在大厅和走廊等公共区域的指示牌、宣传栏、形象墙、垃圾桶等设施的清洁卫生，确保无浮灰、无蛛网等，其他部位要求随时保持清洁卫生，垃圾桶保证外观无污渍，垃圾及时清运；

2、楼内卫生间卫生：学生公寓所有公共场厕所卫生、淋浴房卫生的打扫，要求：门窗干净明亮，垃圾桶等设施设备干净整洁；

3、负责楼顶门的开、锁和楼顶卫生的打扫；

4、协助完成假期封寝、新生入校、毕业生离校的帮扶工作；

5、熟悉学校学生宿舍管理制度及流程，并按照学校要求开展管理工作；

6、严格执行值班制度，不得擅自脱岗、离岗；

7、严禁外来人员进入学生宿舍，需要时向校方确认后执行；

8、对携带大件物品离舍者，主动进行询问和登记工作，发现疑点立即上报；

9、熟练掌握紧急预案流程，利用学生宿舍内的宣传栏与展板向学生宣传普及安全用电、消防、逃生自救与疏散常识，熟记校内政教处、医务室、总务处和有关人员电话号码，发现问题第一时间联系有关人员；

10、负责学生宿舍内的公共设施安全；

11、负责各房间设施的报修工作；

12、维持宿舍的正常生活秩序，规劝和督促学生遵守作息时间，保持宿舍内外的整洁和安静，按时开、锁大门；

13、团结学生，爱护学生，防止影响学生身心健康的物品流入宿舍，对学生不良行为要劝阻，不要包庇，情节严重的，要立即汇报。

第五章 人员配备要求

第十一条 人员配备要求

本合同期限内，秩序维护人数不低于9人，保洁人数不低于13人，绿化养护人数不低于2人，维修工不低于4人，生活老师不低于13人，仓库管理员1人，图书管理员1人，文印服务1人，消防维保2人，项目经理不低于1人，共计47人，出现人员变动时应提前通知学校，并保证及时补足欠缺岗位。

1、管理人员（项目经理）标准

(1) 年龄55岁以下，高中及以上学历；

(2) 爱岗敬业，吃苦耐劳，责任心强，具有相关工作经验、经历，有一定的组织管理和沟通协调能力。

2、保洁员标准

(1) 其中保洁班长1人，楼层保洁10人，外围保洁2人，55岁以下；

(2) 身体健康、品貌端正、吃苦耐劳，具有一定的保洁工作经验。

3、秩序维护人员标准

(1) 秩序维护队长1人：40岁以下，其他人员55岁以下，其中大门岗4人，巡逻岗2人，监控室2人；

(2) 身体健康、品貌端正、吃苦耐劳，具有一定的安全保卫工作经验；

(3) 持证上岗（保安证）。

4、宿舍管理人员标准

要求：生活老师：要求女性，55岁以下；身体健康、品貌端正、吃苦耐劳、有爱心，具有相关行业工作经验。

5、工程维修人员标准

- (1) 泥工维修、低压电工2人；高压电工、电教员2人，55岁以下；
- (2) 身体健康、吃苦耐劳，具有一定的物业服务、工程维修、水、电安装、改造、熟悉电教设施操作维护等工作经验，持证上岗（高、低压证）。

6、仓库保管人员标准

- (1) 55岁以下，熟悉仓库环境管理、出入管理、物品盘存等；
- (2) 身体健康、相貌端正、吃苦耐劳，具有一定沟通能力，熟悉办公软件。

7、图书管理人员标准

- (1) 55岁以下，熟悉图书管理和借阅服务等；
- (2) 身体健康、相貌端正、吃苦耐劳，具有一定沟通能力，熟悉办公软件。

8、文印人员标准

- (1) 55岁以下，高中及以上文化程度，熟悉打印机、速印机功能；
- (2) 身体健康、相貌端正、吃苦耐劳，具有一定沟通能力。

9、绿化人员标准

要求：55岁以下，身体健康、相貌端正、吃苦耐劳，具有一定的绿植养护、修剪、了解花草季节特征和治疗能力等工作经验。

10、消防维保人员标准

要求：年龄55岁以下，爱岗敬业，吃苦耐劳，责任心强，具备一定监控室值班工作经验、能熟练操作消安防主机、调阅监控等，持证上岗，24小时在岗。



第六章 物业管理服务费用

第十二条 物业服务项目相关服务费总额为1919600.00元，大写：人民币壹佰玖拾壹万玖仟陆佰元整，分四个支付周期，每个周期应支付物业服务费如下：

序号	付款截至日期	金额/元	大写	支付周期
1	2026年01月25日	479900.00	肆拾柒万玖仟玖佰元整	2025年10月15日至2026年01月15日
2	2026年04月25日	479900.00	肆拾柒万玖仟玖佰元整	2026年02月15日至2026年04月15日
3	2026年7月25日	479900.00	肆拾柒万玖仟玖佰元整	2026年05月15日至2026年07月15日
4	2026年10月25日	479900.00	肆拾柒万玖仟玖佰元整	2026年08月15日至2026年10月15日



第十三条 付款方式、支付账户及其它

- 1、付款方式：以银行转账形式支付乙方物业服务费用，若甲方存在结余资金，可按月支付乙方费用。

乙方开户行：中国农业银行股份有限公司郑州工业园支行

账号：16036501040009420

账户名称：郑州枫禾物业管理有限公司

甲方为财政全供事业单位，物业费用由财政统一拨付。因跨年度财务预决算时，短期内专项经费拨付无法及时到账的，则付款时间顺延至专项经费拨付正常之日，甲方无需承担任何法律责任。在甲方经费未支付时，乙方应自行解决员工工资等问题，不得以甲方未支付为由拖欠员工工资，或作出其他有损甲方形象和利益的行为。

2、甲方违反合同规定，或因甲方原因使乙方未能完成合同规定的服务和管理时，乙方有权视不同情况书面提请甲方予以纠正并限期解决（双方协商）如逾期仍未解决，乙方有权中止或终止合同，所造成乙方经济损失由甲方予以赔偿。

3、乙方违反合同所规定的内容或未达到的服务标准，甲方有权要求乙方限期改正，如逾期未整改甲方有权终止合同，止付服务费，给甲方造成的经济损失，乙方应给予赔偿。

第七章 争议解决

第十四条 合同履行过程中发生争议的，双方可以通过友好协商或者向物业所在地行业主管部门申请调解的方式解决；不愿协商、调解或者协商、调解不成的，任何一方均可以向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第八章 合同变更、解除与违约责任

第十五条 在不违背法律法规及国家政策的情况下，甲乙双方经协商一致可变更或解除本合同。

第十六条 本合同终止或被解除的，乙方必须在合同解除或终止之日起15日内无条件撤离甲方场地。乙方拒不撤离或逾期不撤离的，视为乙方丢弃其财物，甲方有权搬空乙方滞留的财物，清空场地，并对此无须承担任何赔偿、补偿。

第十七条 甲方逾期未交纳物业服务费的，应当按照逾期每日千分之三的标准承担相应的违约金。

第十八条 如乙方提供的服务不符合本合同约定，甲方有权要求乙方限期整改；如乙方拒不整改或更换或限期整改不到位，甲方有权单方解除本合同。

第十九条 如因乙方原因，造成甲方及甲方人员、乙方及乙方人员或任何第三方人身损害或财产损失的，由乙方承担全部赔偿责任和法律责任，与甲方无关，甲方有权单方终止或解除本合同。



第二十条 乙方违反本合同约定向第三方转包或分包的，甲方有权单方解除本合同，要求乙方向甲方承担本合同项下整年服务费含税总价10%的违约责任，并赔偿由此给甲方造成的损失。

第二十一条 由于开发建设遗留问题导致乙方未能完成服务内容的，乙方有权要求甲方敦促开发单位限期解决；给乙方造成损失的，甲方有义务协同乙方追究开发建设单位承担赔偿责任。

第二十二条 甲、乙双方均不得单方提前解除本合同，否则解约方应当承担相应的违约责任；给对方造成损失的，解约方应当承担赔偿责任。

第二十三条 除本合同另有约定外，甲乙双方可以结合本物业的具体情况和需求以附件的形式对违约责任进行其他详细约定。违约行为给他方造成损失的，均应当承担相应的赔偿责任。

第二十四条 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

第二十五条 为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生火灾、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，当事人应当按有关规定处理。

第二十六条 由于甲方的自身责任导致乙方的服务无法达到合同约定的可不承担违约责任。

第九章 附则

第二十七条 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。

第二十八条 本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，自签字盖章之日起生效，未尽事宜双方另行协商。

(以下为签章处，无正文)

甲方：郑州市第四十一高级中学
(盖章)

代表签字或盖章

地址：郑州市中牟县国佳街26号。

乙方：郑州枫禾物业管理有限公司
(盖章)

代表签字或盖章

地址：河南省郑州市管城区莲花街56号
地矿大厦1201室

2025年10月14日

2025年10月14日