

河南省郑州未成年犯管教所物业管理服务 项目合同

甲方：河南省郑州未成年犯管教所

乙方：河南铭泽物业管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规，甲乙双方本着平等互利的原则，经友好协商一致同意签订本合同。

一、项目概况

本次主要采购河南省郑州未成年犯管教所行政办公区域办公楼保洁、室外保洁、绿化管理、设施维护等物业服务项目。具体需求与要求如下。

1、服务内容：

- (1) 综合管理：协助做好行政办公区域各类物业管理服务工作。
- (2) 环境卫生保洁：负责办公楼 1-5 层公共区域、会议室、活动室等卫生保洁，公共卫生间卫生保洁；负责行政办公区域室外卫生保洁。
- (3) 绿化养护：负责对办公楼内绿植浇水、施肥、修剪等养护管理，保持长势良好、造型优美。负责行政办公区（含围墙内花卉苗木）范围内绿化植物的修剪、浇水、施肥等养护管理，保持整齐划一、长势良好。
- (4) 设施维修：负责办公区域的简单维修工作（更换灯具、水管维修等）。

2、人员配备要求：

在满足甲方要求的工作内容基础上，劳务人员需包括：物业经理、保洁人员、维修工等岗位（可兼职），有健康证，身体条件能够胜任岗位工作，具有 3 年及以上类似项目服务经验，具体人数由甲乙双方商定。



3、物业管理服务要求:

服务项目	基本要求	服务要求
综合管理	1. 物业管理服务企业应具有从事物业管理服务的相应资质;设置相适应的办公楼物业管理服务管理制度,配备管理服务人员和服务工具;有完善的物业管理服务档案制度。 2. 管理服务人员应按规定统一着装,行为言行规范,服务主动;从实际出发,充分考虑制定合适、有效的节约能源方案。 3. 经常性对公共设施及房屋进行日常管理和维修养护。检查中发现问题应及时修缮。(材料、配件由购买服务方提供) 4. 定期对给排水系统进行巡视养护,发现问题及时处理并沟通联系。 5. 健全安全管理,无特殊情况,劳务服务人员上岗期间举止文明,保持通讯设备畅通,规范工作流程。	1. 及时响应服务需求。 2. 按照采购人要求配备充足的服务人员。 3. 物业服务企业直接负责提供的服务至少应包括物业公共部位和公共设施设备日常维护、公共秩序维护与安全管理服务、环境卫生保洁服务等。 4. 协助做好办公楼各类运行管理。 5. 根据《公共建筑节能管理办法》,结合本办公区域情况充分考虑制定合适有效的节约能源方案。 6. 办公楼装修改造和重大维修过程中提供现场服务和技术支持。 7. 设施设备定期维护防锈处理。 8. 定去对办公区域供水、排水系统进行巡视检查,确保各种水泵、管道、阀门完好,无跑、冒、滴、漏。

环境卫生 保洁服务	1. 应建立健全环境卫生管理制度并认真落实。人员分工设置合理,垃圾每日清理 2 次以上。 2. 保持办公楼地面、墙面以及走廊、楼梯扶手、屋顶、公共卫生间、会议室、活动室、临建房等不同部位清洁。各类清洁设施设有专人管理,保持公共区域整洁、无异味。 3. 使用环保的清洁材料。 4. 做好卫生虫害防治工作。 5. 遇到大型活动、会议,保洁人员应主动配合、提前做好场地范围内的清洁打扫工作。加强服务人员的法制教育和保密教育;严格执行《保密法》的规定。茶杯等洗消要符合卫生防疫规范标准和要求,定期对会议室巡查。	1. 区域内的道路、绿地、停车场等公共部位的清洁每天不少于 2 次,目视地面、墙面干净; 2. 公共卫生间目视地面、墙面、台面、镜面等无污迹、无水渍、无垃圾、无积水、光洁明亮,保持空气清新、无异味; 3. 5-10 月的灭蚊、灭鼠、灭苍蝇、灭蟑螂等消杀工作每月不少于 3 次,其余月份每月不少于 2 次。 4. 垃圾桶存量不超过 2/3。 5. 根据会议通知,提前对会议室照明、空调、音响、卫生进行检查; 6. 会场布置符合主办方要求; 7. 会议结束后对会场清洁服务,擦桌、椅子归位、关闭空调、灯、音响设备、门窗。
绿化养护 服务	1. 做好绿化管理工作,保证区域内的草坪生长良好,花卉、绿篱、树木根据其品种和生长情况,及时修剪整形。 草皮及时补植,做好病虫害的防治工作。	1. 及时做好绿化浇灌。室外绿地或花坛内各类乔、灌、草等绿化存活率达到 95% ,草坪常年保持平整,边缘清晰; 3. 花卉苗木按季节变换普修 3 次以上、切边整理 3 次以上,各种植物生长茂盛,无枯枝、缺枝; 4. 绿地无绿化生产垃圾(如树枝、树叶等),无积水,无干旱。
设施维修	按照采购人需求,做好办公区域的简单维修工作。	更换灯具、水管维修等,有相关工作经验和安全防护管理经验。

二、委托管理期限

本协议期限为2025年6月1日至2026年5月31日。

三、双方责任义务

1、甲方责任及义务

- (1) 免费为乙方提供物业管理用水、用电。
- (2) 提供外包服务人员住宿场所。
- (3) 负责提供绿化工具、绿化用油和绿化药品。
- (4) 甲方根据工作需要可随时要求调整工作人员的岗位和职责。
- (5) 对各岗位工作质量、服务水平、工作标准等进行监督和指导,并提出整改意见。甲方有权要求乙方对不能胜任工作劳务服务人员进行调换,检查乙方工作时,发现工作不达标可对乙方采取经济处罚。
- (6) 按照合同向乙方支付劳务费。

2、乙方责任及义务

- (1) 负责按照甲方要求,落实日常物业服务管理和安全生产责任。
- (2) 及时负责结算外包服务人员住宿产生的水、电、暖气费用。
- (3) 乙方负责为外包服务人员配备必要的劳保用品,按季节发放统一的工作制服。
- (4) 乙方必须按照劳动合同法的规定合法规范用工,并全面承担所聘员工涉及劳动关系的所有事宜。不得转包分包服务。乙方与其他商家或雇佣人员产生的账务、劳资纠纷,均与甲方无关。
- (5) 保洁服务团队均为乙方提供的劳务人员,与甲方没有任何劳动关系。乙方应了解员工的思想动态、工作表现、遵纪情况以及甲方其他合理要求,提供最佳服务。
- (6) 根据甲方的服务要求设定工作岗位,分配工作任务,并对员工的工作情况实行监督、检查、考核管理。
- (7) 乙方员工应遵守甲方的规章制度。制订各岗位的工作内容、服务标准和工作要求。用工制度需符合劳动法及相关法律、法规。如乙方有违法、违纪等

行为，并且由此引发的一切劳动纠纷由乙方负责解决。

(8) 监督服务人员按规定统一着装，举止文明。

(9) 乙方员工应相对稳定，管理岗位人员变化（如需调动、辞职等）需提前书面征求甲方意见并提供书面补充人员情况说明经甲方同意后方可办理相应手续。甲方提出调换人员的，应于七日内落实到位；甲方提出调换团队的，应于十五日内落实到位。

(10) 向甲方征求意见，接受甲方提出的合理化建议和意见，并按照甲方要求不断改进服务。乙方应针对服务中的不足提出整改方案并付诸实施；甲方不定期对服务质量进行考核。

(11) 坚持“节约用水、用电、用气”原则，不得浪费，杜绝出现长流水、长明灯等浪费现象。不得擅自带领外来人员进入工作地点。乙方损坏甲方设施，由乙方负责赔偿。

(12) 负责按时发放员工工资。

四、违规及损失处理

1、乙方员工给甲方造成的经济损失，由乙方全权负责。

2、在甲方托管服务期间发生的安全事故，由乙方责任处理当事人，负责全权、全额处理经济赔偿，承担相关法律责任，同时，甲方有权根据情节严重性对乙方进行经济处罚，对造成严重不良后果的，可单方面解除托管协议。如乙方员工违反操作规程操作等原因发生的工伤、人身安全等由此引发的一切纠纷由乙方负责解决，由此给甲方财产造成的损失及安全事故均由乙方承担负责。

3、外包服务人员在住宿期间，严格遵守甲方的各项规章制度，注意消防安全等，其在住宿期间发生的人员伤亡等事故均由乙方全权负责；如在住宿期间对甲方的财产造成损失的，由乙方负责赔偿。

4、乙方员工有以下情形之一的，甲方可立即通知并退回：

(1) 在试用期内不符合甲方工作要求的。

(2) 严重违反甲方劳动纪律、规章制度的。

(3) 严重工作失职，营私舞弊，给甲方造成重大经济损失的。

(4) 被依法追究刑事责任的。

(5) 发生其他应退回的事宜。

五、费用结算

每月费用：贰万零捌佰柒拾伍圆整（¥20875）

1、服务人员劳务费用：17650 元

综合管理：4550 元

保洁绿化：9100 元

保洁维修：4000 元

2、管理费：1800 元

3、税金及其他：1425 元

4、月费用：20875 元

费用结算：经甲方确认，乙方按要求履行当月服务内容后，原则次月支付。

服务质量达不到要求的前提下，甲方根据情况推迟付款。

六、协议期限

(1) 本协议期限为____年__月__日至____年__月__日。

(2) 由于不可抗力的原因造成双方工作不能正常开展，合同自行解除。

(3) 在合同有效期内，如乙方管理出现事故，给甲方造成不良影响或严重后果及损失的，乙方赔偿甲方损失。

(4) 协议有效期内，双方必须共同遵守各自的责任和义务，在考核约定的解约外，若单方解约，解约方必须提前 30 天以书面形式告知对方并协商，经双方同意，可终止本协议。

(5) 合同期内，甲方对乙方服务不满意的，可以随时解除合同。

(6) 合同期满后，甲乙双方双方应提前一个月洽谈有关事宜。

(7) 未尽事宜、双方可另行协商解决，以书面形式订立。

七、争议解决

1、双方对本合同产生争议时，由双方协商解决。协商不成时，交郑州仲裁委员会仲裁解决。

2、一方违约导致另一方诉讼的，违约方应支付守约方因聘请律师支付的律师费及其他合理费用（包括诉讼费、保全费、差旅费等）。

八、附则

- 1、如因政策或不可抗力造成的合同终止，双方不承担违约责任。
- 2、在合同有效期内，如乙方管理出现事故，给甲方造成不良影响或严重后果及损失的，乙方赔偿甲方损失。
- 3、甲方对乙方提供的服务不满意可随时终止合同的履行。甲方连续三个月不能按时支付相关费用，乙方可终止合同的履行。
- 4、协议有效期内，双方必须共同遵守各自的责任和义务，在考核约定的解约外，若单方解约，解约方必须提前 30 天以书面形式告知对方并协商，经双方同意，可终止本协议。
- 5、未尽事宜、双方可另行协商解决，以书面形式订立。
- 6、本合同一式肆份，双方各执两份，双方负责人签字后生效。
- 7、本合同未尽事宜，经双方协商后可签订补充、修改协议。
- 8、本合同履行完毕后自动终止。

甲方（盖章）：

代表人（签字）：



2015 年 6 月 1 日

乙方（盖章）：

代表人（签字）：



2015 年 6 月 1 日