

2025 年度物业保洁服务（B 包）合同

甲方：郑州职业技术学院

乙方：河南咏春物业服务有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国物业管理条例》、《河南省物业管理条例及其实施细则》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，以及郑财招标采购-2025-206 的要求，甲方就郑州职业技术学院物业（保洁、维修）服务项目与乙方达成以下合同条款，并共同遵守。

第一条 服务内容与委托管理事项

1. 校园内 1#、5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#师生宿舍楼公共区域及公寓楼围成硬化区域日常保洁和水、电等设施零星维修，具体包括：1#学生公寓包括散水、5#6#7#8#公寓及 5#公寓北围墙东围墙 8#公寓南房墙西房山外路边石围成的室外硬化区域、9#10#公寓及 9#公寓南房墙 10#公寓北至绿化带东西房山线围成的室外硬化区域、11#公寓室内公共区域及大厅（含校卫生所）；保洁的宿舍楼内给排水、电等设施的小型维修（包括水管、水龙头、冲水阀、滴漏、弯头、脸盆、蹲便、排水管道配件等的维修、更换、疏通、窨井清理；用电线路及灯具、开关、插座、应急灯等的维修、更换；门（含防盗门）、锁具、窗、床铺、柜子、窗帘、吊顶、墙砖等室内设施的维修；室外与主排污管道相连的支管道维护及疏通等），维修与更换的配件单项或单件费用不超过 300 元的费用由乙方承担，超过部分双方协商或由甲方承担；垃圾清运和进行处置；冬季燃气暖气锅炉的运行和维修；学校临时安排的任务等。

2. 招标文件中规定的所有内容。

3. 垃圾必须做到日产日清，维修要求 24 小时响应，维修配件质量须符合国家标准，不得使用质量低劣物料。

4. 燃气暖气锅炉实际运行时间以学校通知为准。

第二条 甲方的权利和义务

1. 甲方对乙方在物业管理中的一些重要岗位的设置、人员录用与管理有知情权和参与权，乙方应向甲方备案人员信息。

2. 在处理特殊事件和紧急、突发事件时，乙方应按照预案及时响应，甲方对乙方的管理人员和员工有直接指挥权。

3. 甲方对乙方工作进行监督、检查，乙方人员应服从甲方监督人员的管理。

4. 甲方有权要求乙方撤换不符合工作要求的服务人员。

5. 甲方及时向乙方支付物业管理费用。

6. 在乙方进驻前向乙方提供办公用房及物料储藏间等工作所需配套设施。

7. 本项目运行水、电由甲方承担。

8. 负责协助处理非乙方原因产生的各种纠纷；协助乙方做好物业管理工作和宣传教育。

9. 日常检查发现或甲方相关单位（部门）反映不符合要求的，甲方通知乙方进行整改，直至符合要求。若乙方工作人员出现工作失误累计超过三次的，甲方有权责令乙方解除该人员在甲方的工作岗位，另换他人。

10. 每月综合考评一次，年累计考评三次不合格时，甲方有权单方面解除本合同，乙方应向甲方支付年度费用 20%的违约金。

第三条 乙方的权利和义务

1. 乙方管理人员及服务人员的薪酬、待遇、社会保险等均由乙方负担。乙方应遵守国家用工的各项法律法规，确保服务人员的上述合法权益。

2. 乙方管理人员及服务人员在工作期间，因公伤、残、亡，或

在上下班途中伤、残、亡，所发生的一切费用和责任，由乙方依法处理和全部承担相应责任，甲方概不负责；保洁标准与维修要求符合招标文件规定。

3. 日常保洁损耗品及各种劳保保洁维修工具，如：尘推、拖把、扫帚、簸箕、抹布、垃圾袋、洗衣粉、清洁剂、大小垃圾桶、垃圾篓、疏通机、搬手、钳子、剪子、焊机、垃圾清理车等等由乙方提供。

4. 合同规定外的临时大型活动需要乙方人员进行配合的，乙方应积极配合。

5. 整理物业及物业管理档案、资料。

6. 建立物业管理相关资料及设备的维修保养资料；建立本合同全部乙方人员的名单及信息；建立台账。以上资料应提交甲方备份，且甲方可随时查阅原始资料。

7. 接受甲方的监督管理，配合甲方调整不合适的员工。乙方应确保参与保洁和维修人员不得少于 23 人，寒暑假不得少于 12 人，冬季燃气暖气锅炉的运行人员 1 名，维修人员 3 名。并确保乙方人员均具有完善的劳动能力、行为能力，可以胜任本合同所涉及的工作内容。对于需要相应证照资质的工作内容，乙方需确保乙方自身及具体人员具有相应证照。所派人员自觉遵守甲方的管理制度，不得影响甲方正常教学、生活秩序。

8. 乙方保证乙方履行合同的人员，全部为乙方员工。出现乙方转包、分包或出现非乙方人员履行乙方工作内容的情况，乙方应承担全部责任，并赔偿甲方实际损失，且甲方有权单方面解除本合同，乙方应向甲方支付年度费用 20% 的违约金。

9. 乙方需对本合同履行过程中所掌握的甲方全部信息及在甲方相应场所的进出权限，进行严格管理。严禁泄露甲方信息，严禁无关人员利用乙方途径进入甲方相应场所。乙方如有违反，应承担全部责



任，并赔偿甲方实际损失，且甲方有权单方面解除本合同，乙方应向甲方支付年度费用 20%的违约金。

10. 乙方履行全部工作内容的过程中，要严格按照操作规范进行（尤其是水电维修、疏通工作），确保安全操作，充分提供安全保障设备和工作设备，对于需要证照资质的工作内容，乙方人员应具有相应资质。乙方应有日常制度化的工作培训、安全培训。

第四条 管理服务费用

1. 本物业服务费用采取包干制的方式，年度费用为 877800.00 元/年（大写：捌拾柒万柒仟捌佰元整），其中锅炉运行与维护人员费用为 47848.24 元（大写：肆万柒仟捌佰肆拾捌元贰角肆分）。均包括但不限于以下全部费用：人工相关的所有费用（包括员工工资和按政府规定应缴纳的社会保险费用）；统一工装费用（含胶鞋、手套等）；垃圾清理、运输及处置费；水电等室内设施维修的配件（单项单件不超过 300 元）；税金；易耗品及保洁工具费；项目相关的其它所有费用。锅炉运行与维护人员费用按实际天数计算。

2. 付款办法：每两个月付款一次，每次支付两个月的实际费用（总价/12*2，除锅炉运行与维护人员费用）。采暖季按照实际运行天数支付锅炉运行与维护人员费用。甲方根据考评结果，决定付款时间节点。最后一次服务费用待乙方完全履行完毕所有义务再予以支付。

3. 所有付款均为银行转账支付。每次付款前，乙方应向甲方提供合法足额发票，否则甲方有权拒绝付款。如因乙方提供发票经甲方或工商税务部门查出为假发票或未按规定提供发票，由此给甲方造成的损失以及其它原因引起的税务纠纷均由乙方承担全部责任。

4. 锅炉运行与维护人员费用按实际天数计算，按照 98.86 元/人/天以 4 人进行计算。

第五条 合同期限

本合同自 2025 年 9 月 11 日起至 2026 年 9 月 10 日止。

第六条 违约责任

1. 因乙方管理不善或操纵不当等原因造成教学事故或安全事故的，由乙方承担责任并负责善后处理；对甲方造成损失的，乙方须全部赔偿。乙方未依约向甲方提供物业（保洁、维修）服务的，须赔偿对甲方造成的全部损失，且甲方有权单方面解除本合同，乙方应向甲方支付年度费用 20% 的违约金。

2. 履行期间，因不可抗力或政策调整须响应致使不能实现本合同目的，不承担违约责任。依据我国法律关于不可抗力之规定处理，当事人可依法终止合同。

3. 一方单方终止合同的，应提前 7 日以书面形式通知另一方。

4. 本合同终止或解除时，乙方须及时向甲方移交：

- (1) 甲方为本物业配备的全部公共财产；
- (2) 本物业管理所涉及的全部各类档案资料。

第七条 组成本合同的文件

1. 本合同条款
2. 招标文件
3. 投标文件及其附件

以上文件将相互补充，若有不明确或不一致之处，以上列次序在先者为准；双方有关项目的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。

第八条 其他事项

1. 经甲乙双方协商一致，可以对本合同条款以书面形式进行变更或补充，变更或补充协议与本合同具有同等效力。

2. 本合同在履行中发生争议，双方应及时协商解决，协商不成，

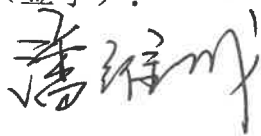
提交甲方住在地人民法院诉讼解决。

3. 本合同一式陆份，甲、乙双方各叁份，具有同等法律效力。本合同自双方代表签字并盖章后生效。

甲方：郑州职业技术学院
地址：郑州市郑上路 081 号

乙方：河南咏春物业服务有限公司
地址：河南自贸试验区郑州片区（经开）第七大街以东、航海路以南 11 座 1904 室

法定代表人（签字）：



法定代表人或委托代理人（凭授权委托书）（签字）：



主管领导（签字）



经办人：李笑迎 闫生辉



电话：0371-64960088

电话：0371-68276606

开户银行：郑州银行建设支行

开户银行：中国工商银行股份有限公司郑州陇海路支行

账号：905850122101000164

账号：1702021509200253510

邮政编码：450121

邮政编码：450000

2025 年 9 月 3 日

2025 年 9 月 3 日