

郑州幼儿师范高等专科学校物业服务合同（C包）

采购编号：郑财招标采购-2025-205

甲方：郑州幼儿师范高等专科学校

乙方：郑州海天物业管理有限公司

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，就甲方委托乙方对郑州幼儿师范高等专科学校（以下简称学校）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：杜岭校区位于郑州市市民新村北街9号，象湖校区位于郑开大道66号。

物业类型：综合物业

物业管理服务面积：建筑面积27686.68万平方。

第二条 委托服务范围

1、杜岭校区：音乐楼178间学生琴房、10间教师琴房、1间奥尔夫音乐教室4间电钢教室、4间音乐教室，6间舞蹈教室、6个卫生间、各个教室的电子钢琴、音乐舞蹈楼的楼道与大厅的卫生打扫及保洁。

象湖校区：375间琴房、13间电钢教室、12间舞蹈教室、6间音乐教室、合唱实训室1间、器乐实训室2间、卫生间20间、各个教室的电子钢琴、音乐舞蹈楼的楼道与大厅的卫生打扫及保洁。

2、保障服务范围内场所的日常使用管理，及时开门，不得耽误师生上课及课后练习使用；保证学生节假日练琴时间及有关房间设备的使用；保证设备在寒暑假中的正常使用，寒暑假开放时间根据学校安排确定；学校组织培训或演出任务需加班排练使用以上场所，应予

以配合；场所内全部设备要登记，每周要盘点清查，设备的临时调用要有学院领导的签字方可移动，借用与归还要有记录。

3、防灾减灾、应急处突工作。

4、服务范围内垃圾分类及清运、病媒防治及除“四害”工作。

5、配合学校完成其他大型活动及临时性任务。

6、自行配备卫生打扫、保洁所需的劳动工具。

第三条 服务标准

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、舒适、安全的工作环境。

1、卫生打扫保洁

(1) 楼内公共区域：地面保持清洁、光亮、无污迹、无水迹、无脚印。走道、回廊及踢脚板保持干净，无垃圾。垃圾桶保持清洁，无污痕。楼面垃圾箱按指定位置放置；四周无散落垃圾，无异味。墙面保持干净，无灰尘。步梯台阶保持清洁，无污物垃圾；扶杆保持光亮无灰尘。室外地面、台阶无垃圾、无灰尘、无烟蒂，使人感到宽广、舒畅。

(2) 房间内卫生：做到干净整洁，门窗干净明亮，家居、电器、垃圾桶等设施设备干净整洁。公共卫生间要随时打扫，垃圾及时清理，保持清洁。

(3) 保障服务范围内场所的日常使用管理，及时开门，不得耽误师生上课及课后练习使用；保证学生节假日练琴时间及有关房间设备的使用；保证设备在寒暑假中的正常使用，寒暑假开放时间根据学校安排确定；学校组织培训或演出任务需加班排练使用以上场所，应予以配合；场所内全部设备要登记，每周要盘点清查，设备的临时调用要

有学院领导的签字方可移动，借用与归还要有记录。

2.防灾减灾、应急处突工作

按照学校防灾减灾、应急处突的要求，组织人员积极参与此项工作，制定相关预案细则，明确具体目标及负责人。

3.服务范围内垃圾分类及清运、病媒防治及除“四害”工作

做好服务区域内垃圾清理工作，垃圾日产日清；做好病媒防治及除“四害”工作，自行配备诱鼠笼、灭鼠药、粘鼠贴、灭蚊蝇药等，积极开展春秋两季灭鼠和夏秋两季灭蚊蝇工作做好消杀记录，确保公共场所无蚊蝇，蟑螂等。

4.配合学校完成其他大型活动及临时性任务。

第四条 委托管理服务费及支付方式

1.乙方向甲方派遣物业服务管理人员1人，琴房、实训室管理人员4人，保洁人员13人，共计18人。寒暑假按标书约定，保证物业人员上班人数，确保物业服务工作到位，保障学校工作正常进行。所有到岗人员要在学校备案，学校按实际到岗人数核算费用，据实结算。

2.物业管理服务费总金额：（大写）陆拾捌万陆仟壹佰零柒元叁角贰分。按 12 个月计算，每月金额（小写）57175.61元人民币，（大写）伍万柒仟壹佰柒拾伍元陆角壹分，按月支付。

3.服务费按月支付，经过考评，每月支付上个月服务费。乙方每月 5 日前（节假日顺延）向甲方提供上月月物业管理服务费相关票据。甲方于当月月底前（节假日顺延）以银行转账形式完成支付。

帐户名称：郑州海天物业管理有限公司

开户银行：浦发银行郑州未来路支行

账 号：76240078801800000313

第五条 物料、工具等费用

1、卫生打扫保洁

1.1 保洁所需要的清洁设备、工具、清洁剂由乙方负责。

1.2 保洁所需要的垃圾袋、消毒药剂、灭蚊、蝇、鼠、蟑螂、蚁药剂及设备由乙方负责。

1.3 因改建、装修的垃圾由甲方负责清理；日常办公垃圾由乙方负责清理。

1.4 合同外的外墙清洗、地板打蜡，乙方按甲方要求实施，费用另行计算。

第六条 甲方的权利、义务

1.甲方经过考评后向乙方支付物业管理费用，每月结算一次。

2.根据甲方条件为乙方提供工作时所需的办公场所，办公用品由乙方负责。

3. 甲、乙双方要爱护公物，注重节水节电，建设节约型校园。

4.甲、乙双方均应教育各自单位职工遵守学校规章制度，共同维护公共设施。如果发现人为损坏设施设备现象，照价赔偿或者恢复原状。

5.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，在检查中发现乙方出现管理服务不达标问题，甲方可电话或书面通知乙方，要求乙方立即整改，如果第二次发现没有整改到位根据情况暂缓支付乙方物业管理费 100~500 元 / 次；如果发现第三次仍未整改到位，学校上报监管部门同意后，终止该合同。

6.甲方有权督促乙方按时发放员工工资。如发现乙方没有按时发放员工工资的情况，甲方可采取相应措施进行干预。不及时整改或多次出现拖欠员工工资的，甲方有权单方面终止合同。

第七条 乙方的权利、义务

1.乙方负责以上场所日常师生使用管理，及时开门，不得耽误师生上课及课后练习使用。配合甲方教学及日常的练习，培训以及其他活动的需要。

2.乙方严格审查招录人员，所招录人员应当提供无违法犯罪记录证明，无传染病，要建立员工档案，报甲方备案，甲方不定期对乙方从业人员在岗情况进行抽查。

3.物业从业人员必须身体健康，严禁在学校内售卖、传播宗教刊物，搞信教、传教活动，不得发表反党反社会的言论或文字。

4.乙方派驻甲方人员与乙方存在劳动关系；乙方依法承担派驻甲方人员的全部工资、奖金、福利待遇等全部费用。上述人员如发生人员伤亡、医疗、意外伤害、突发事件等相关情况，一切费用均由乙方承担，若因乙方与其工作人员发生争议，造成甲方损失，乙方应承担全部赔偿责任。

5.乙方加强人员日常管理，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，并遵守甲方制定的各项规章制度。

6.乙方承担员工安全责任，若造成甲方损失，乙方承担全部赔偿责任。

7.乙方切实履行职责，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，承担赔偿责任，若造成甲方损失，乙方承担全部赔偿责任。

8.合同期限内，甲方如因工作需要，须增加人员或延长工作时间（临时重要工作除外），物业管理服务费按比例增加。

9.乙方应严格按照投标承诺和合同约定服务标准提供物业服务。

10.未经甲方同意，乙方不得随意进行更换、维修相应设施。

11.乙方应按照国家规定按时、足额发放员工工资，不得拖欠。

12.法律法规规定的其他义务。

第八条 服务承诺

(1) 乙方根据有关法律法规及本合同的约定，制定管理制度并严格执行。

(2) 乙方负责日常服务质量的检查、监督、督导及投诉处理等工作，配合贵校主管部门定期进行检查，奖优罚劣。

(3) 乙方负责员工岗前、岗中及定期的培训工作，不断提升员工的服务意识、服务技巧和工作能力。

(4) 项目管理人员保证随叫随到，按甲方要求及时快捷高效地提供服务。

(5) 在合同到期后，无条件撤离并配合交接新的中标公司做好交接工作。

第九条 合同期限及续约

1. 自 2025 年 9 月 10 日至 2026 年 9 月 9 日止，乙方派出员工应不迟于 2025 年 9 月 10 日进入本合同所指工作场地并做好准备工作。

2. 合同期满，合同自然终止，乙方人员应撤离，无条件配合甲方做好物业交接工作。在合同期内若服务范围发生改变，费用调整需经双方协商一致解决。

3. 如合同任何一方在合同期内无正当理由提出终止合同，需向守约方按物业管理费月总金额的 50% 支付违约金，如违约金不足以弥补损失，还应继续赔偿损失。

4. 在合同期内，如果学校对物业发出三次书面整改通知且均未及时整改或者两次因物业工作失误给学校造成重大负面影响时，学校有权单方解除合同，物业费用应全部无条件退还给甲方。

第十条 合同附则

1.超越合同规定以外范围的物业管理项目，经双方协商后可补充合同。

2.郑州幼儿师范高等专科学校物业管理服务招标文件、乙方的中标标书及承诺、乙方制定各岗位人员设置情况表作为本合同的附件，与合同具有同等效力。

3.本合同未尽事宜，双方另行协商，协商或调解不成的，依法向甲方所在地人民法院起诉。

4.本合同经双方签字盖章后生效。

甲方（盖章）：
法定代表人或授权代理人
(签字):

2025 年 9 月 10 日

乙方（盖章）：
法定代表人或授权代理人
(签字):

2025 年 9 月 10 日