

合同编号：2024013

# 宝丰县第一高级中学物业管理及绿化养护项目

## 委托合同

甲 方：宝丰县第一高级中学

乙 方：河南省宝州物业服务有限公司





## 宝丰县第一高级中学物业管理及绿化养护项目

甲方： 宝丰县第一高级中学

乙方： 河南省宝州物业服务有限公司

法定代表人（负责人）： 李涛

联系地址： 宝丰县特色商业街

联系电话： 0375-6526888

根据中华人民共和国《政府采购法》、《招标投标法》和《合同法》及相关法律、法规和策，甲方通过招标程序，依法选定乙方为宝丰县第一高级中学物业管理及绿化养护项目的中单位。现本着平等、自愿、协商的原则，订立本合同书。

**第一条** 项目名称：宝丰县第一高级中学物业管理及绿化养护项目

**第二条** 项目地址：宝丰县第一高级中学

**第三条** 服务内容：宝丰县第一高级中学保安、保洁、绿化养护工作

服务标准：合格，符合国家及行业相关规定

服务要求：符合招标文件要求及采购人需求

**第四条** 服务期限：

本合同期限 2 年。自合同签订之日起，自 2024 年 1 月 3 日至 2026 年 1 月 2 日止

**第五条** 服务费用

1. 合同金额：大写 贰佰伍拾伍万贰仟捌佰元整 人民币（小写 2552800.00 元 人民币）

2. 支付办法：次月初由乙方提供正规发票，甲方于当月 20 号前支付乙方上月服务费

**第六条** 人员配置及要求

根据《中华人民共和国合同法》及与本合同有关的法律、法规的规定，甲、乙双方本着等、自愿的原则，经过友好协商，甲方同意将其物业管理及绿化养护项目的日常工作委托乙方完成，现经双方友好协商，特订立本合同，以资共同遵守。

委托管理形式：乙方提供保洁物料及工具，甲方提供水电及物业类维护耗材。由乙方派场工作人员对合同服务内容实施有效管理，接受甲方监督、指导、考核达到预期管理目标。项目管理分为两部分：保洁、保安和绿化。（详情见附表）

（一）保洁质量标准及要求

1. 生活垃圾的收集、清运

1.1. 实行生活垃圾分类收集。

1.2. 合理配置密闭式垃圾收集容器，有分类标识，无满溢。

1.3. 每日擦洗 1 次垃圾收集容器。蝇、蚊孳生季节每日至少喷洒 2 次杀虫药。

1.4. 每日清运 2 次生活垃圾到指定垃圾消纳场所，不得乱堆乱倒。

1.5. 配有专用垃圾清运车清运垃圾，密闭运输，外观整洁。垃圾收集点周围地面无散落垃圾，无污迹、无异味。

## 2. 物业共用部分清洁

### 2.1. 楼内

#### 2.1.1. 门厅、走廊

垃圾及时清运，设置专职卫生员对区域内的卫生进行保洁维护。保持区域内地面无杂物、污渍、烟头。对灯具、开关、把手、楼梯扶手及时擦拭。走廊放置的痰桶及时清理，门厅附近的玻璃幕墙每周擦洗一次。

#### 2.1.2. 楼道、楼梯

每日清扫并清拖1次楼道、楼梯地面；每日擦拭1次楼梯扶手、栏杆、门禁及宣传栏、标识、标牌等设施；根据地面材质，定期做地面清洗、养护；每日巡视保洁2次楼道、楼梯。

#### 2.1.3. 卫生间

随时对卫生间进行清洁。垃圾及时清走，墙面、便器具、洁具、墙瓷砖、地砖的洗刷，拖布和日用品要摆放整齐，每周对卫生间彻底冲刷一次，定时喷洒空气清新剂，保证无异味，每日清扫2-3次。

## 3. 有害生物预防和控制

配合相关部门进行有害生物预防和控制。投放药物应预先告知，投药位置有明显标识。

## 4. 雨雪天气清洁

雨后对物业管理区域内主路、干路积水进行清扫；雨后4小时道路无成片积水，雨后天晴1日内恢复道路清洁水平。降雪天气，及时清扫积雪，铲除结冰。夜间降雪的，主要道路的冰雪，在次日8:00前清扫干净。

5. 其它未明确而应归属物业管理服务范畴的内容及临时性任务。

6. 各项的每次活动及检查均应做出详细的登记或记录，并明确责任人。

7. 保洁人员在工作时间和工作岗位发生的疾病和伤害由乙方负责。

## (二) 保安工作要求及标准

为宝丰县第一高级中学提供安全保障，执勤保安树立良好的门卫形象。

1. 协助当地公安机关和甲方维护责任区的治安秩序，防火安全，制止违规和违法犯罪行为。当责任区内发生火灾时保安人员应立即通过“110”报告当地公安机关处理，并在第一时间内将案情通知甲方。

2. 搞好校园定时巡逻记录，出入登记，车辆管理，落实甲方内部的各种安全防范措施。

3. 对来访人员进行登记，做到一人一登记，并负责维护校园门口秩序。

4. 应按照甲方的要求，使各类车辆按位置整齐停放，对外来车辆进行管理，使其按规定停放，并保障进入校园的安全，不发生被盗案件。

5. 乙方保安人员必须遵守保安条例及各种规章制度，文明执勤，依法秉公办事，使用文明用语，制止无关人员进入校园。如：推销各类商品人员、传销人员、旅行社业务人员、非甲的闲杂人员等。

6. 乙方保安人员要严格遵守甲方的各种规章制度，服从甲方的工作指导。乙方保安做好视频监控及红外线报警系统的管理使用工作，出现问题及时处理。

7. 无故不得随意调换执勤人员，并按照规定配定保安人员，不得缺少人员，乙方执勤人员不符合本合同约定条件或严重违反甲方规章制度的，乙方要及时更换。

8. 加强对保安执勤人员的在岗培训、监督和管理，确保保安服务的优质高效。

9. 保安执勤人员在工作时间和工作岗位发生的疾病和伤害由乙方负责。

10. 乙方有权向甲方提出有关治安防范和安全保障方面的建议，并协助甲方进行落实。

11. 拟派本项目服务人员年龄应符合国家级甲方有关要求，身体健康（所有人员必须具备保安员资格）。

12. 所有人员必须遵守相关规章制度，身心健康、仪表端庄、礼貌待人、文明服务，工作期间不得饮酒、酗酒，不准打闹、嬉戏。

13. 违反各项规章制度，服务不到位，与来宝丰县第一高级中学人员等发生纠纷等影响学校声誉形象由此造成的一切后果由乙方承担。

14. 甲方有权要求乙方对不能胜任工作的人员在规定时间内进行调换和整改，对情节严重的有做出处理意见的权利。

### （三）绿化养护范围及标准

宝丰县一高整个校园内区域（灌木、乔木、草坪）总绿化面积为 37917 平方米。

养护质量标准及要求（可根据项目等级进行适当调整）：

1. 灌木和花卉管养的标准是生长良好，花繁叶茂造型美观，具有一定的艺术感和立体感。

2. 生长势：生长势中等，生长量达到该种类该规格的平均年生长量；萌蘖及枝叶生长正常，叶色较鲜艳，无枯枝残叶，植株基本整齐；花卉适时开花，花坛轮廓完美，无残缺，绿篱无断层。

3. 修剪：考虑每种植物的生长发育特点，既造型美观又能适时开花，花灌木和草本花卉必须在花芽分化前进行修剪，以免把花芽剪除，花谢后要及时剪掉残花老枝。绿篱和花坛整形要符合造景要求。树枝修剪时要贴近枝条基部，不可留茬，要平整。为预防病虫害及美观，对剪口处涂抹石硫合剂或与树干颜色相近的油漆。

4. 灌溉、施肥：根据植物的生长及开花特性进行合理灌溉和施肥，在雨水缺少的季节，每天的淋水量要求不低于该种类该规格的蒸腾量，要求在每年春、秋季重点施肥每月不少于一次。施肥的肥料及杀虫剂都必须符合国家对其卫生、安全和环保规定要求。

5. 除杂草：经常除杂草和松土，除杂草松土时要保护根系，不能伤根及造成根系裸露，更

不能造成黄土裸露。

6. 补植：及时清理死苗，并在两周内补植回原来的种类并力求规格与原来植株接近，以保证良好的景观效果。补植要按照种植规范进行，施足基肥并加强淋水等保养措施，保证成活率达95%以上。

7. 病虫害防治：及时做好病虫害的防治工作，以防为主，精心管养，使植物增强抗病、虫害能力，经常检查，早发现早处理。采取综合防治、化学防治、物理人工防治和生物防治等方法防止病虫害蔓延和影响植物生长。

8. 防大风及意外：做好防大风工作，大风前加强防御措施，合理修剪，加固护树设施，以增强抵御大风的能力。大风吹袭期间迅速清理倒树断枝，疏通道路。大风后及时进行扶树、护树，补好残缺，清除断枝、落叶和垃圾，使绿化景观尽快恢复。同时要求随着树木的生长，及时将护树带或铁箍放松，以免嵌入树皮内。遇雷电风雨、人畜危害而使树木歪斜或倒树断枝，要立即处理、疏通道路。

9. 除杂草：及时清理杂草，杂草不得超过2%，地被和草坪的纯度应达到98%，草坪高度应控制在4-6厘米，要求修剪平整，边角无遗漏，侧右边缘予以切边，保持线清晰，边缘平直。应保持土壤平整绿化养护及透气性良好，凡常年积水的低洼处，应分次填土予以平整，及时清除碎石、瓦砾、树枝及残叶等杂物。

10. 为尽量预防和减少因冬季寒冻对苗木造成的损害，做好所辖区域苗木防寒御冻准备，结合苗木生长习性 & 特殊条件下的生长要求，制定相应防护计划、采取有效措施，做好冬季苗木抗寒防冻工作。如采取覆膜防寒法、缠干法、涂白法、搭风障、补充营养等措施，并做好植物防寒物资储备工作。

保洁、保安人员配置及服务范围

编号	配置人数	岗位工资 (元)	职责	月费用 合计 (元)	年费用合计
1	1	4000	负责项目 全面工作	4000	1人*4000*12=48000
2	2	1800	办公大楼 1-5层的日 常保洁及 操场附近 卫生间	3600	2人*1800*12=43200

3	6	1800	教学楼 1-5 层卫生间保洁	10800	6 人*1800*11=118800
4	2	1800	教师宿舍楼日常保洁	3600	2 人*1800*12=43200
5	7	1800	12, 15, 16 号楼楼梯、卫生间及水房保洁	12600	7 人*1800*11=138600
6		200	教学楼下水道维修费用	200	200*12=2400
7	10	3000	负责学校东门, 北门的日常秩序	30000	10 人*3000*12=360000
8	2	3000	负责家属区院内卫生、垃圾外运与门卫工作	6000	2 人*3000*12=72000
9		300	负责教学楼门锁的开及锁	300	300*12=3600
10	1	1800	负责 5 号 6 号连体楼楼梯、走廊、卫生间及水房日常保洁	1800	1 人*1800*10=18000
11	4	1800	9, 10 号楼楼梯、卫生间及水房保洁	7200	4 人*1800*11=79200
12	2	1800	负责农耕	3600	2 人*1800*12=43200

		园四季蔬 菜种植	
	37 人		970200
		两年共计费用	1940400

绿化人员配置及工作内容

月份	用工人数	岗位工资 (元)	工作内容	农药燃料及其他 费用(元)	月费用合计 (元)
1	7	2500	清除大树、苗木、枯枝。清理草坪石块、落叶，施养根肥适量浇水。	2000	19500
2	7	2500	整理草坪、树根松土、适量施有机肥、连续浇灌返青水、确保草坪快速返青。	4500	22000
3	7	2500	施肥、浇水、草坪杀菌、杀虫。	5080	22580
4	8	2500	除草、清除绿篱枯枝、黄叶、修剪、浇水，病虫害防治。	11180	31180
5	9	2500	修剪、浇水、除草。(包括草坪、绿篱、球类造型)病虫害防治、消杀。	4830	27330
6	9	2500	修剪、浇水、除草、施肥。(温度适应、绿植生长旺盛、修剪、浇水、施肥等工作量增加，需增加用工量，确保养护工作完美、圆满完成)。	5760	28260
7	9	2500	修剪、浇水、施肥、病虫害防治。(草坪、绿篱、球类进入生长旺盛期，续不间断、持续修剪，用工量增加)	8120	30620
8	9	2500	修剪(草坪、绿篱、球类生长依然十分旺盛，修剪工作仍然十分忙碌)浇水、除草。(由于高温，	8420	30920



			绿植水分挥发快，需要工人不间断持续浇水，加上园区土壤板结，绿植无法有效吸收水分，给养护工作带来很大不便，需增加用工人员来确保养护工作顺利完成)		
9	8	2500	浇水、除草，草坪、绿篱、球类造型修剪（温度逐渐下降，工作量水质下降）病虫害防治。	5170	25170
10	8	2500	浇水、修剪、除草（草坪、绿篱、球类造型）病虫害防治。	5470	25470
11	7	2500	浇水、除草，园区树木刷白、树木保温。	6220	23720
12	7	2500	树木保温工作持续、适量浇水、适量消杀，施肥。	1950	19450
合计	95			68700	306200
两年共计费用 612400					

下列附件是本合同的不可分割的一部分，与本合同具有同等法律效力：

(1) 巡视检查记录表

(2) 整改通知单





附件 2

整改通知单 (乙方)

NO:

单位签收:

年 月

整改通知单 (甲方)

NO:

单位签收:

年 月

单位名称		
地点	负责人姓名	
(文字加图片说明, 可附件)		
存在问题 及整改要求		
整改期限	从 年 月 日 至 年 月 日 止 共计 天	
检查人员:	年 月 日 时 分	
受检单位负责人:	年 月 日 时 分	
整改结果	(可附件)	
	现场负责人:	年 月 日 时 分

盖 骑 缝 章

单位名称		
地点	负责人姓名	
(文字加图片说明, 可附件)		
存在问题 及整改要求		
整改期限	从 年 月 日 至 年 月 日 止 共计 天	
检查人员:	年 月 日 时 分	
受检单位负责人:	年 月 日 时 分	
复检意见		
	复检人:	年 月 日



## 第七条 双方权利及义务:

### (一)甲方权利及义务:

1. 甲方有权根据工作需要就服务的岗位、班次及日常运作等提出调整或整改建议。

2. 甲方有权监督乙方驻场员工的工作情况,负责指导和监督乙方严格执行合同约定,验收乙方工作。

3. 甲方有权对乙方现场工作人员的过失要求乙方承担过失责任,工作人员的过失情节较轻者乙方承担责任的费用为100-500元;工作人员的过失情节严重者,乙方承担责任的费用为500-1000元,并甲方有权要求乙方责令其工作人员整改。甲方有权利随时检查乙方工作,可根据其表现向乙方提出意见和要求及更换人员的要求,促进乙方提高服务质量和完善管理,在检查时如发现有不合格之处,应以口头通知或“质量整改通知书”的形式书面通知乙方,直至合同终止。

### (二)乙方权利及义务:

1. 严格执行本合同约定,接受甲方的指导、监督、检查。

2. 积极配合甲方完成本合同服务范围内的突发性工作。

3. 加强员工管理,遵守甲方管辖区域内的有关管理规定,教育属下员工遵守本公司和甲方制定的有关规定、制度、保证属下员工遵纪守法、服从管理,乙方员工素质(包括形象、态度等)达不到甲方的要求,甲方有权要求更换,乙方须认真执行。如因乙方属下员工原因引起不良后果,责任由乙方承担。

4. 全天候为甲方提供服务。在接到甲方的日常维修或其他与合同约定的相关事宜需要乙方配合的通知后,乙方须在甲方指定的时间内到达现场。乙方保证提供合格、有经验的工作人员,并对派驻人员统一管理。

5. 员工必须小心爱护甲方及客户的物品和财产设施,乙方需承担其员工因工作不慎或管理责任给甲方或其他方造成的经济损失。

6. 在合理情况下,不得以任何借口推诿或拖延工作。

7. 未征得甲方同意,乙方不得随意调整或拆卸硬件设备,不得随便更改相关的设置。

8. 乙方员工不得擅自向任何客户索取额外的酬劳。

9. 乙方员工不得在工作范围内有吵闹、酗酒、赌博、吸毒、偷窃等任何违章或违法行为。

10. 乙方派遣人员的管理及人身安全应由乙方全权负责。因乙方管理原因出



现过错造成的意外伤害，由乙方全权负责。

11. 乙方派遣人员应遵守各项规章制度，做好园区卫生、管理、维护、后勤保障等工作，在工作过程中出现问题造成损失，应由乙方负责。

12. 为保证管理到位，乙方应配备专职管理人员，做好日常服务记录，建立服务技术档案。有紧急情况随叫随到。

#### 第八条 其他补充事项

1. 无论任何原因，乙方员工与甲方教职员工和在校学生每发生1次争吵，乙方承担责任费用为100-500元；情节严重者，乙方承担责任费用为500-1000元；每发生1次打架斗殴行为的，情节轻者乙方应承担费用为1000-3000元；情节严重者，乙方承担责任费用为按照甲方要求赔偿。

2. 工作期内如使用的物料、工具、设备低于、少于、不符合合同中所规定的质量、数量等，乙方须按照单价乘以短缺数量的两倍支付违约金。

3. 合约期间乙方不得因资金不到位而影响日常工作的开展，否则甲方仍可以在逾期未付款期间要求乙方承担相应违约责任。

4. 合同履行期间，因不可抗力因素导致本合同无法履行的，由双方协商解决。

5. 每月扣分将体现在每月的合同付款申请中。乙方同意，连续两个月都被扣20分以上且整改要求完成率低于90%，或连续三个月考核分数低于85分的甲方有权单方通知解除合同，并有权要求乙方按照月度费用的1%支付违约金。

6. 乙方严重违反合同约定，影响校区环境或导致甲方其他方面的严重损害，经甲方书面警告仍无效果的，甲方有权解除合同并可要求乙方赔偿因此给甲方造成的经济损失。

7. 在国家、省、市、区等各级卫生检查和创优等环境卫生质量评优过程中，未能达标的，甲方有权解除合同并可要求乙方赔偿因此给甲方造成的经济损失。

8. 乙方将本合同权利义务分包或变相肢解分包的，甲方有权解除合同并可要求乙方赔偿因此给甲方造成的经济损失。

9. 乙方负责承担其员工的工资、保险、劳保福利及其它一切费用。乙方员工发生的工伤、人身损害、财产毁损等法律责任全部由乙方承担，与甲方无关。

10. 因乙方原因造成任何人身伤亡事件或任何财产损坏、损失，乙方须负完全法律责任，并赔偿甲方遭受的一切损失；若乙方不付上述费用时，甲方有权从支付给乙方的合同款项中扣除上述费用，不足之数由乙方另行赔付。

本项目的招标文件、中标通知、乙方投标文件、修改、澄清、说明、补正及



附件等文件都是本合同的组成部分，甲、乙双方必须全面遵守，如有违反，应承担违约责任。

### 第九条 履约验收方案

(1) 履约验收主体及协助单位

甲方：宝丰县第一高级中学

本项目的其他供应商：\_\_\_\_\_

第三方专业机构：\_\_\_\_\_

专家：\_\_\_\_\_

服务对象：\_\_\_\_\_

其他：甲方邀请其他相关专业人员或专业机构

(2) 履约验收时间：每月月底进行验收

(3) 履约验收方式：简易程序验收，对供应商服务期内的服务实施情况进行分期考核，结合考核情况和服务效果进行验收；

(4) 履约验收程序：

1. 成立验收小组：由甲方成立不少于3人（或以上单数）的验收小组。验收小组成员中应明确一名负责人，负责项目的履约验收工作，直接参与项目采购的人员，不得作为验收负责人。

2. 验收前准备：验收小组应当在实施验收前全面掌握项目验收标准。

3. 实施验收：甲方应当按照甲方文件和甲方合同规定的日常考核内容、考核标准、考核期限和结算办法，严格对服务单位提供的服务定期进行日常考核，并按考核结果结算考核期间的服务费用。

4. 出具政府采购项目验收书：完成验收后，验收小组应出具政府采购项目验收书，明确项目的验收结论性意见。

5. 项目以甲方文件和甲方合同规定的考核表作为验收依据，考核表应体现项目名称、服务单位、考核内容、考核标准、考核结果、考核期应付合同费用、考核期实际结算费用、考核服务单位签字与盖章等。

(5) 履约验收内容：所有合同内容要求全部完成。



(6) 履约验收验收标准：符合国家、行业现行的各项相关标准和规范，满足招标文件服务要求和采购人要求，达到合格标准

(7) 履约验收其他事项：验收资料整理完善归档

第十条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成的，应向当地人民法院提起诉讼。

第十一条 本合同一式六份，甲方三份、乙方三份，自签订之日起生效，具有同等法律效应。

甲方（签章）

法人或授权人（签字或盖章）

开户银行：

帐号：

电话：

2024年 1月 3日



Handwritten signature of the甲方 representative.

乙方（签章）

法人或授权人（签字或盖章）

开户银行：

帐号：

电话：

2024年 1月 3日



Handwritten signature of the乙方 representative.