河南省新郑市实验高级中学
物业服务
合同

甲方：河南省新郑市实验高级中学

乙方：郑州天瑜物业服务有限公司

日期：2026 年 11 月 16 日

河南省新郑市实验高级中学物业服务合同

甲方：河南省新郑市实验高级中学（以下简称甲方）

乙方：郑州天瑜物业服务有限公司（以下简称乙方）

河南省新郑市实验高级中学2026-2027年物业服务项目经2026年11月11日采用公开招标的方式，选定郑州天瑜物业服务有限公司（以下简称乙方）为成交物业服务商。依据国家《合同法》、《政府采购法》及招标文件和乙方的响应文件，经甲、乙双方协商，达成如下合同条款。

【一】服务期限及费用

1.服务期限：从2026年11月16日起至2027年11月 15 日止。

2.月费用金额：根据学校实际，全年按11个月计算，其中2027年2月、8月为寒暑假，各按半个月支付，其余10个月按满月支付。每个满月费用为人民币大写:叁万肆仟伍佰伍拾壹元陆角叁分(¥:34551.63元)，半个月费用为人民币大写:壹万柒仟贰佰柒拾伍元捌角壹分（¥:17275.81元）。

3.支付方式：每月30日前，付清上月服务费。(甲方在支付前安排专人对乙方工作进行检查验收，确认完全符合要求，则付清上月款项)

【二】物业服务的形式和范围、标准

(一)物业服务的形式和范围

卫生保洁服务：

1.寝舍区：包括：教师公寓一栋、女生公寓五栋，男生

公寓两栋；

负责:楼道（楼梯、 楼梯手）清扫保洁，公共卫生间清扫保洁，垃圾清运,学生就寝纪律管理，学生寝室纪律,卫生情况检查统计并及时上报学校政教处；

2.教学（实验）区:包括:教学楼四栋,实验楼一栋,图书楼一栋；

负责：公共卫生间的清扫保洁,垃圾清运，临时性卫生清洁，各处所家具搬运；

3.办公区：包括：办公楼、综合楼；

负责：公共卫生间的清扫保洁、楼梯（楼梯、楼梯扶手）清扫保洁,门窗玻璃清洁，垃圾清运；

4.体育场：包括:看台、运动场、篮球场；

负责：区域清扫保洁、 各处杂草清除、 草坪修剪,垃圾清运；

5.道路：包括：硬化（通道）路面、水系区、区域内公共设施；

负责:区域清扫保洁；

6.其他区域：包括：接待室、报告厅、会议室、考务办；

负责:区域清扫保洁；

7.临时性事件：包括:学校安排的临时性工作、迎检工作、恶劣气候情况下突击性工作等；

绿化管理：

学校内各辖区所有装饰树、果树、乔木、灌木、绿篱、绿化地、爬藤、地面覆盖物、攀缘物、草皮和其他植物的养护以“修剪、灌溉、施肥、除草、补植、病虫害防治,覆土

保温和填平坑洼”为主要措施，按照《绿化服务质量检查规程》的要求,结合校园实际情况，承担校内绿化的日常巡视、养护、监管重任，绿化工作服从学校工作安排遵守所有绿化管理规则，爱护公物,同时认真履行绿化养护服务。严格执行绿化养护工作的技术规范要求，按规定标准作业，保质保量完成所负责的绿化区域和学校安排的各项绿化工作，并由学校定期检查和定量考核。

水电及其他类维护、维修:

学校区域水电设施维修、保养、安装、线路改造及涉及到水电类的管理。负责校内所有水电及其他常规维修工作。

日常消杀:

寝室、教室、卫生间、办公室的日常消杀工作,含84喷雾、酒精擦拭、寝室的开窗通风等。

二、物业服务标准

(一) 卫生保洁服务标准

遵照学校日常工作安排，围绕学校环境卫生要求,以“师生员工满意”为最终目标和最高标准，努力做好卫生保洁各项工作。

1.楼道地面:每天清扫 1-2 次，全天保洁,无痰污渍、无脚印、纸屑等垃圾（办公楼每周一次使用尘推剂处理);

2.楼梯扶手：每天擦拭，全天保洁，无灰尘、无水印(定期使用不锈钢光亮剂擦拭);

3.卫生箱（桶)：存留垃圾不得超过三分之二;外侧每天擦拭，无灰尘，无污渍、无异味〈坚持每月杀菌、消毒);

4.墙壁:保持无浮尘、无蜘蛛网,无污渍;

5. 洗手间：便池、水池、地面无残留痕迹；下水道无积水，无堵塞；纸篓垃圾日产日清；室内无蝇虫、无异味；设施用具完好无人为损坏（及时杀菌、消毒）；

6. 道路地面：无痰渍、无尘土、污渍、无纸屑、树叶等垃圾；

7. 体育场、广场、考务办等及时清扫、全天保洁、场内无白色垃圾；

8. 水系区域无漂浮物；

9. 清除院内墙体（杆，柱）小广告，保持校园洁净；

10. 垃圾清运：保持校园垃圾全部进垃圾箱，垃圾箱外无垃圾，保持箱体清洁无污渍，无损坏，日产日清，及时运至校外市政公共垃圾中转站；

11. 及时完成学校安排的临时性工作任务。

（二）绿化管理标准

管理要求：绿化员承担辖区绿化的日常巡视、养护、监管重任，绿化员应服从学校工作安排，遵守所有绿化管理规则，爱护公物，同时认真履行绿化养护服务。严格执行绿化养护工作的技术规范要求，按规定标准作业，保质保量完成所负责的绿化区域和管理处安排的各项绿化工作，并由学校定期检查和定量考核。

绿化标准：

1. 乔木类：达到枝叶健壮，树形美观，修列适度，无死树缺株，无枯枝残时，景观效果良好；

2. 灌木和花卉类：达到花繁叶茂，造型美观，具有一定的艺术感和立体感；

3. 草坪和地被植物类：达到整齐雅观，地面覆盖率达到95%以上，杂草率低于5%，无坑洼积水,无裸露地，无垃圾杂物；

4. 垂直攀缘类：整齐雅观，地面覆盖率达 95%以上，一年四季常绿（落叶植物除外）；

5. 绿篱及花坛：篱面平整无缺空，不留死、枯、断枝及时清除垃圾杂物,修补破损并保持完好，要求路面干净、美观,以增强园林美化效果。

（三）水电维护与维修

1. 公司水电工必须持证上岗；

2. 水电工必须服从工作安排；

3. 负责学校各区域水电设施维修保养及故障的排除：

4. 各类活动等用水、用电的保障；

5. 维修作业时，严格按国家《特种作业操作规程》及本制度实施作业；

6. 学校领导临交办工作项目的及时完成。

7. 学校各区域水电安装、改装及日常水电及其他常规维修。

8. 负责学校二次供水管理和开水房管理维护、开水水池的卫生。

（四）消毒消杀工作标准

严格按照学校要求安排人员对学校相关区域进行消毒消杀。

三、员工使用安排

安排物业经理及员工共 14 人。

设:物业经理 1 人（持证上岗);员工 13 人,

其中:保洁绿化 4 人（持证上岗)、男寝管理员 2 人、女寝室管理员 5 人、水电工(持证上岗)2 人。

(一) 保洁负责区域:

1. 地下停车场：负责地下停车场的保洁;

2. 寝舍区：包括：教师公寓一栋、女生公寓五栋、男生公寓两栋；教学（实验）区：即教学楼四栋、实验楼一栋、图书楼一栋。

3. 办公区：即办公楼，负责楼道、门窗清洁、卫生间打扫保洁;

4. 运动场：包括看台、运动场、乒乓球台区域、篮球球场。负责区域清扫保洁;

5. 道路：包括硬化（通道）路面、水系区、区域内公共设施，负责区域清扫保洁;

6. 学校校园卫生间：负责校园两处厕所及教学楼卫生间清扫保洁，女卫生间必须安排女保洁整理。

7. 物业公司负责协调安排好相关人员，负责学校会议室、接待室、考务办的临时性保洁；并做好校园所有区域的及时保洁工作;

（二）绿化：负责校园绿植物修剪、打药除草、浇水养护，打捞清理荷花池落叶及漂浮物等;

（三）男寝管理员：负责男寝学生管理、学生就寝纪律和寝室内务每日检查并及时上报，寝室楼道、厕所卫生打扫。

（四）女寝管理员：负责女寝学生管理、学生就寝纪律和寝室内务每日检查并及时上报，寝室楼道、厕所卫生打扫。

（五）水电工：负责学校水电日常维修，确保电路安全稳定运转，给水排水正常使用，及时处理供水跑冒滴漏和排水堵塞问题。

四、 承担物业费用项目

1.购买保洁工具及清洁用品用品:中拖、长拖、圆拖,扫寻、垃圾斗,肥皂,洗衣粉、抹布、毛中、清洗剂，不锈钢保护液、不锈钢光亮剂、尘推剂,除垢剂、消毒剂、垃圾袋及其他简易工具和劳保用品等。

2.员工工资按照学校实际使用情况进行结算。

3.绿化工具及消杀药品

4.税费

5.其他:如工装,工牌,员工保险,节日福利等

6.物业管理费

五、责任与义务

(一) 甲方责任与义务

1.物业单位所有人员使用由物业公司自行安排，如果发生劳务、债务纠纷，由物业公司承担全部责任，在工作中出现所有事故责任与甲方无关,由物业公司自行解决。

2.寒暑假及特殊时期，按照物业服务实际标准支付费用（按照月服务实际天数进行支付)。

3.如物业公司不能按标准要求提供服务，甲方有权按实际情况扣除相应服务费用。

4.寝室管理员学校提供住处，其他员工住宿学校不提供。

(二)乙方的权利与义务

1. 物业单位所有人员使用由物业公司自行安排，如果

发生劳务、债务、安全事故纠纷，由物业公司承担全部责任，在工作中出现所有事故责任与甲方无关，由物业公司自行解决。

2. 乙方工作人员应服从甲方的管理，遵守甲方各项管理制度；

3. 乙方应定期征求甲方的意见和建议，对存在的问题及时处理；

4. 乙方负责员工的培训，工作人员要统一着装上岗；

5. 乙方自行提供员工工作必需的设备和工具，必须给员工购买人身保险；

6. 乙方应爱护甲方各种设施，注意节水节电，乙方出现不按甲方要求合理使用水电造成浪费时，甲方有权通过扣除服务费的方式进行处罚；

7. 乙方在保洁工作中给甲方设施、物品等造成损失的，乙方承担赔偿责任。

8. 乙方在向甲方提供物业服务过程中，造成乙方工作人员伤害的，其责任由乙方全部承担，与甲方无关；

9. 乙方在向甲方提供物业服务的过程中，对甲方人员或第三方人员造成伤害的，由过错方承担赔偿责任；

10. 乙方必须按照甲方要求进行工作，若出现甲方明令禁止的行为时，甲方有权通过扣除服务费的方式进行处罚。

【三】 合同变更与终止

1. 本合同规定的履行期限届满，合同自行终止：

2. 合同变更、提前终止，必须提前一个月书面通知对方，否则按全年服务费用的30%承担违约责任。

3. 如因上级政策调整等不可抗力因素需提前终止合同，甲乙双方需无条件合作执行。

【四】合同解除

1. 甲方未按合同规定向乙方支付费用，经乙方催讨后仍未支付时，乙方可以解除合同，并按违约责任要求赔偿；

2. 乙方严重失职造成甲方设施、物品重大损失的，甲方可以解除合同，并按违约责任要求赔偿。

【五】违约责任

甲、乙双方应严格履行合同，无正当理由不得无故终止合同否则违约方应向对方支付全年服务费用的 30%违约金。

【六】其他

1. 本合同一式两份，双方各执一份，合同自甲乙双方签字盖章之日起生效，具有法律效力。

2. 本合同未尽事宜和新增内容，由甲、乙双方协商解决，或签订补充协议。

3. 补充协议具有与本合同相同的法律效力。

甲方（盖章）：

法人（代表人）：

法人电话：0371626177185

法人身份证号：410184198301131218

2026 年 11 月 16 日

乙方（盖章）：

法人（代表人）：

法人电话：18613712333

法人身份证号：410123196502230021

2026 年 11 月 16 日