

合同编号： 郑财招标采购-2026-10

物业服务合同

政府采购合同

第一章 总则

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方):郑州市社会福利院

受托方(以下简称乙方):河南华康物业服务有限公司

甲乙双方就郑州市社会福利院物业管理服务招标项目经友好协商,本着平等互利、双方自愿的原则签订本合同,以便共同遵守。

第一条 服务项目

名称:郑州市社会福利院物业管理服务

项目所在地:郑州市社会福利院

作业面积:(郑州市社会福利院整个区域及甲方指定的其它区域的保洁、水电维修、秩序维护、食堂就餐服务工作)。

第二条 服务期限

乙方将于 2026 年 3 月 23 日至 2027 年 3 月 22 日对甲方提供保洁、绿化、秩序维护、食堂就餐等服务。共壹年。

第三条 服务费用

保洁、水电维修、秩序维护、食堂就餐服务费用共计人民币:1806000.9元(大写)壹佰捌拾万陆仟元玖角整。(服务费总额中包含园区绿化保养费用伍万元)

第四条 付款方式



自合同签订之日起，服务期限一年，物业服务费用按月支付，每次支付前乙方将发票送达甲方，甲方在收到发票后以财政资金到账时间按成交总金额的十二分之一以银行转账形式进行支付。

第五条 服务具体项目

详见招标文件服务需求。

第六条 甲方的协助

甲方有为乙方服务提供便利的义务，以保证乙方工作的顺利进行：

- 1、甲方委派专人负责现场全过程管理。
- 2、乙方进场时，甲方协助乙方将工程区域内所有物品现状点验清楚，特别强调物品有无损坏，贵重物品有无保管好等因素。
- 3、乙方进场后，甲方需提供乙方员工更衣就餐、设备存放的房间；提供必要的物料仓库、办公用房。
- 4、协助乙方解决工作现场遇到的特殊问题。

第七条 工作总结与计划

乙方派出一名主管负责人负责日常保洁、水电维修、秩序维护、食堂就餐服务质量检查和工作紧急情况的处理，并于每月 24 日之前将当月的服务工作总结和下月的服务工作计划以书面形式报告甲方。

第八条 质量承诺

- 1、乙方保证认真完成《清洁标准及定期作业指导书》规定的作业项目和标准，确保卫生质量，达到客户满意。
- 2、乙方在保洁工作中未达到保洁的质量标准(实际上经过限期整改可以达到保洁质量标准的)，经甲方两次口头警告通知，仍未达



到标准，将以书面形式通知乙方，每发出一次书面通知，甲方将扣除乙方当月保洁服务费的0.5%-1%。

3、乙方在承包的保洁工作范围内，甲方如因保洁工作未达到保洁质量标准，被有关社会职能部门(环卫、城管等)处罚，该罚款由乙方承担。

第九条 服务人员安排

1、乙方在本区域内服务总人员不少于 50 人，其中：项目经理1人，维修人员不少于5人（高配工1人、水电工3人，暖通工1人）；保洁 14 人，秩序维护 12 人（门岗6人、消控岗6人），食堂就餐服务 12 人，锅炉工2人，绿化工4人；食堂人员要求具备健康证，保安具有保安证，消防监控相关人员具有消防设施操作员证。非公共区域内日常保洁工作(如：有偿特约服务)由乙方从公司总部另调人员完成，并保证各项工作质量。

2、乙方作业人员须经专业培训和具有专业知识人员担任。

3、乙方员工要统一着装，衣帽整洁，配戴本公司铭牌，进入工作现场的出入证由甲方配发，遵守甲方各项内部规章制度，乙方不得在甲方服务区域内未经甲方同意擅自承揽业务。

4、乙方员工在工作期间不得随意离开工作岗位，若乙方主管负责人不在作业现场，乙方临时负责人应接受甲方主管负责人的监督指导，并按甲方的工作标准进行检查。

5、岗位安排及员工薪酬福利详见合同附件。

第十条 乙方的权利、义务

1、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，建立员工档案，报甲方备案。

2、乙方保证及时按月支付员工工资及相关福利待遇。



3、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。

4、乙方承担员工安全责任。

5、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，承担经济责任。

6、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。

7、乙方按照合同约定服务标准提供物业服务。

8、法律法规规定的其他义务。

第十一条 物料、工具等费用

1、保洁服务

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外墙、玻璃清洗、地板打蜡，乙方按甲方要求实施，玻璃每年至少清洁一次，涉及高空作业玻璃清洗费用另行计取。

2、食堂服务

2.1食堂所需要的清洁用品、日常耗材及员工劳保用品由乙方负责。

3、公共秩序维护

3.1公共秩序维护所需的交接本、对讲机、强光手电筒、服装器械等由乙方负责配备。



3.2 公共秩序维护员的意外伤害保险由乙方负责办理及承担费用。

第十二条 监督检查

1、甲方对乙方提供的服务享有监督权和检查权，有对乙方服务提出意见和建议的权利。

2、乙方应当保证其服务质量，服务完毕应主动邀请甲方进行检查；对不合格部分，乙方应进行重新处理，直到甲方满意为止。

3、甲方对乙方的服务及服务质量不满意时有权提出异议和要求返工并可责令乙方及时调换工作人员。

4、乙方应积极采纳甲方在服务方面的合理化建议，协助甲方处理有关投诉。

第十三条 损害赔偿

乙方在工作中应严格要求工作人员，做好各种防护措施，不得擅自挪用甲方的物品。要加强管理，安全生产。乙方如发现甲方物业材质有破损迹象，应及时保护现场，立即向甲方通报。由于乙方在日常服务工作中不慎给甲方设施、材料及甲方客户、物品造成损失的，乙方应承担赔偿责任。

第十四条 安全防护

1、乙方有按照自己的服务方案进行服务的权利，乙方人员应当遵守国家法律法规以及甲方的规章制度。

2、乙方员工在工作期间发生工伤事故全部费用由乙方承担，乙方用工应签订劳务协议，并办理各种用工手续，如因用工不当，给甲方造成损失的，则由乙方承担全部责任。

第十五条 违约责任



1、如甲方不按合同规定期限向乙方付费，经乙方催讨后仍未支付时，对逾期未付的费用每逾一天，按交付金额的 0.1 %支付滞纳金。

2、如乙方未按合同标准要求提供服务给甲方造成恶劣影响和损失的，甲方有权扣除乙方剩余合同款的5%作为违约金，并要求乙方退还该月服务费。

3、本合同任何一方变更或终止合同未及时通知对方的，应赔偿对方因此造成的损失，并支付剩余月份服务费5%的违约金。

第十六条 合同变更与终止

1、合同的变更须双方协商，并采用书面形式。

2、本合同规定的履行期限届满，合同自动终止。合同期间双方都有权提出终止合同，但需提前一个月通知对方，否则视为违约。

3、在合同履行过程中，如遇不可抗拒的因素，双方协商以补充合同方式解决。

第十七条 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的，乙方可以解除合同，并要求相应的赔偿。

2、乙方严重失职造成甲方重大损失的，甲方可以解除合同，并要求相应的赔偿。

3、乙方严重违约后，在收到甲方书面通知一个月内仍不能采取补救措施及行动的，甲方可以单方解除本合同，由此而造成的一切损失均由乙方自行承担。

4、合同期限届满，甲乙双方不再续签合同。

5、甲乙双方通过书面协议解除本合同。

第十八条 声明及保证



甲方：

1、甲方有能力履行本合同。

2、在签署本合同时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对甲方履行本合同产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。

3、甲方为签署本合同所需的内部授权程序均已完成，本合同的签署人是甲方法定代表人或授权代表人。本合同生效后即对合同双方具有法律约束力。

乙方：

1、乙方有签署并履行本合同的能力。

2、在签署本合同时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对乙方履行本合同产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。

3、乙方为签署本合同所需的内部授权程序均已完成，本合同的签署人是乙方法定代表人或授权代表人。本合同生效后即对合同双方具有法律约束力。

第十九条 保密

甲乙双方保证对在讨论、签订、执行本合同过程中所获悉的属于对方的且无法自公开渠道获得的文件资料(包括商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密)予以保密。未经该资料和文件的原提供方同意，另一方不得向任何第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容。但法律、法规另有规定或双方另有约定的除外。

第二十条 通知



1、根据本合同需要一方向另一方发出的全部通知以及双方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，必须用书面形式，可采用（书信、传真、电报、当面送交等）方式传递。以上方式无法送达的，方可采取公告送达的方式。

2、各方通讯地址如下：

甲方通讯地址：郑州市中原区福利路2号

乙方通讯地址：郑州市金水区红专路103号院1号楼4单元6层602号

3、一方变更通知或通讯地址，应自变更之日起3日内，以书面形式通知对方；否则，由未通知方承担因此而引起的相关责任。

第二十一条 合同的转让

除合同中另有规定外或经双方协商同意外，本合同所规定双方的任何权利和义务，任何一方在未经征得另一方书面同意之前，不得转让给第三者。任何转让，未经另一方书面同意，均属无效。

第二十二条 争议的处理

1、本合同受中华人民共和国法律管辖并按其进行解释。

2、本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可由相关部门调解；协商或调解不成的，双方一致同意由本合同履行地的人民法院进行裁决。

第二十三条 不可抗力

1、如果本合同任何一方因受不可抗力事件影响而未能履行其在本合同下的全部或部分义务，该义务的履行在不可抗力事件妨碍其履行期间应予以终止。

2、声称受到不可抗力事件影响的一方应尽可能在最短的时间内通过书面形式将不可抗力事件的发生通知另一方，并在该不可抗



力事件发生后3日内向另一方提供关于此种不可抗力事件及其持续时间的适当证据及合同不能履行或者需要延期履行的书面资料。声称不可抗力事件导致其对本合同的履行在客观上成为不可能或不实际的一方，有责任尽一切合理的努力消除或减轻此等不可抗力事件的影响。

3、不可抗力事件发生时，双方应立即通过友好协商决定如何执行本合同。不可抗力事件或其影响终止或消除后，双方须立即恢复履行各自在本合同下的各项义务。如不可抗力及其影响无法终止或消除而致使合同一方丧失继续履行合同的能力，则双方协商解除合同或暂时延迟合同的履行，且遭遇不可抗力乙方无须为此承担责任。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

4、本合同所称“不可抗力”是指受影响一方不能合理控制的，无法预料或即使可预料到也不可避免且无法克服，并与本合同签订日之后出现的，使该方对本合同全部或部分的履行在客观上成为不可能或不实际的任何事件。此等事件包括但不限于自然灾害如水灾、火灾、旱灾、台风、地震，以及社会事件如战争(不论曾否宣战)、动乱、罢工，政府行为或法律规定等。

第二十四条 合同的解释

本合同未尽事宜或条款内容不明确，合同双方当事人可以根据本合同的原则、合同的目的、交易习惯及关联条款的内容，按照通常理解对本合同作出合理解释。该解释具有约束力，除非解释与法律或本合同相抵触。

第二十五条 补充与附件



本合同未尽事宜，依照有关法律、法规执行，法律、法规未作规定的，甲乙双方可以达成书面补充合同。本合同的附件和补充合同均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

第二十六条 合同的效力

1、本合同自双方或双方法定代表人或其授权代表人签字并加盖单位公章或合同专用章之日起生效。

2、本协议一式陆份，甲方、乙方各叁份，具有同等法律效力。

3、本合同的附件和补充合同均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

甲方(盖章)
法定代表人(签字)或
委托代理人(签字):  孙顺光

签订地点:
2026年3月24日

乙方(盖章): 
法定代表人(签字)或
委托代理人(签字): 李林

签订地点:
年 月 日