

郑州市第十八中学校园物业服务项目

合 同 书

甲方：郑州市第十八中学

乙方：河南晟溢物业服务有限公司

签订日期：2026年8月20日

郑州市第十八中学校园物业服务项目合同书

甲方：郑州市第十八中学

乙方：河南晟溢物业服务有限公司

经招标程序，郑州市第十八中学（以下简称甲方）郑州市第十八中学校园物业服务项目（招标编号：郑财招标采购-2026-271）由河南晟溢物业服务有限公司（以下简称乙方）中标并提供相关服务，根据招标要求及相关法律、法规的规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，双方订立如下合同。

一、物业基本情况

- 1.项目名称：郑州市第十八中学校园物业服务项目。
- 2.服务地点：郑州市二七区碧云路 58 号郑州市第十八中学。

二、委托物业管理服务的内容

- 1.负责项目范围内的建筑物内外公共区域、会议室、教师休息室、体育馆、艺术馆、图书馆、个别办公室、广场、道路、运动场、草坪、绿化带的日常保洁，垃圾废弃物收集、清运；
- 2.负责巡查、维修、维护项目区域内给排水设施、管路，及时发现管路、器具、阀门、水泵、水箱及附属设施损坏并修复；
- 3.负责项目范围内高低压配电用电设备、电线电缆、配电箱、照明系统及电井、配电室等配套设施的安全使用管理、日常值班管理、巡查养护、维修检修；
- 4.负责项目范围内基础设施管理维护；
- 5.负责项目档案资料管理、收集、完善；
- 6.根据甲方需要为学校大型活动、会议等提供保障服务；

甲方将以上物业管理服务工作委托给乙方，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、舒适的工作

环境。

三、合同期限

1.本合同期限为1年，自 2026 年 9 月 1 日起至 2027 年 8 月 31 日止。

四、服务费用及支付方式

1.合同总价 1,446,828.00 元，大写：壹佰肆拾肆万陆仟捌佰贰拾捌圆整。以上费用包含甲方支付的所有费用，包括：乙方人员工资、奖金、各类保险福利费、服装费、培训费、工具费、耗材费、设施设备维修保养费、办公费、利润、税金、学校临时安排乙方工作的加班费以及乙方为履行本合同所需的其他一切费用。甲方不另行支付其他费用。

2.支付方式及时间：

(1) 按月支付，每月金额为 120569.00 元，大写：壹拾贰万零伍佰陆拾玖圆整。(2) 乙方每月10日前（节假日顺延）向甲方提供上月度物业服务费相关票据。

(3) 甲方应于收到发票后甲方视财力保障情况以银行转账方式支付乙方上个月物业服务费。因财政部门等非甲方原因造成延期支付的，不视为甲方违约，无需承担责任。

五、人员派驻及要求

1.乙方向甲方派遣①项目经理 1 岗，②项目主管 1 岗，③保洁人员 26 岗，④垃圾清运人员 1 岗，⑤高低压电工维修人员 2 岗，⑥维修工 4 岗，共计 35 岗物业服务人员。

2.乙方派驻项目现场人员应符合招标文件要求。

六、管理目标

1.在合同期内乙方按照投标文件承诺的服务方案实施物业服务。

- 2.建立健全各类服务人员上岗培训、档案归档等管理制度。
- 3.做好校园卫生保洁、设备维修维护和安全维护工作。

七、双方的权利和义务

1.甲方权利和义务：

(1)甲方有权对乙方的服务质量、服务内容、人员配备、操作规范、安全措施、物资使用等进行全面的监督检查和考核评价。对检查中发现的问题，甲方有权通知乙方限期整改，乙方应按要求在规定的期限内完成整改并回复甲方。

(2)甲方有权对乙方不称职的员工提出调整意见，乙方应及时予以调整，称职与不称职由甲方评定，对于甲方的意见乙方应在一天内给予回应，两次不回应或故意延迟的，甲方有权单方解除合同，乙方承担相应违约、赔偿责任。

(3)甲方有权对乙方制定的物业管理方案进行审查，乙方需严格按照投标文件内的物业管理方案执行。甲方有权对物业服务方案的优化、工作流程的改进、设施设备的维修改造等提出意见和建议，乙方应予以重视并及时回应。

(4)甲方有权对乙方的工作提出整改意见，乙方应及时予以整改，两次不整改或故意延迟的，甲方有权单方解除合同，乙方承担相应违约、赔偿责任。甲方有权审核检查乙方编制的工作计划、工作完成情况、物料消耗情况、设施设备维修保养计划及维修费用清单。

(5)甲方应为乙方履行物业服务职责提供必要的工作条件，包括提供必要的办公室、工具存放间、用水用电等基本保障。

(6)甲方应及时将学校的作息时间安排、重大活动计划、假期安排、特殊工作部署等与物业服务相关的事项提前告知乙方，以便乙方合理调配人员和安排工作。

(7) 甲方有权要求乙方定期报告物业服务工作情况，包括但不限于：人员到岗考勤、设施设备维修记录、安全隐患排查整改、保洁消杀完成情况等。甲方有权查阅、复制乙方有关本项目物业服务的各类工作记录、台账档案、检测报告等资料。

(8) 发生火灾、水灾、地震、公共卫生事件等突发紧急情况时，甲方有权对乙方人员进行统一指挥和调度，安排其参与应急处置、抢险救援、秩序维护等工作。乙方及乙方人员应服从甲方指挥，不得推诿拖延。

(9) 法规政策规定由甲方享有和承担的其他责任和权利。

2. 乙方权利和义务

(1) 乙方须按合同约定足额配备各岗位人员。各岗位人员须按规定时间到岗履职，不得迟到早退、脱岗串岗。工作期间须统一着乙方工作服、佩戴工牌上岗，遵守学校的各项规定。乙方应严格按照本合同约定的服务范围、服务内容、服务标准，全面履行各项物业服务职责，不得擅自缩减服务内容、降低服务标准、减少人员配备或变相降低服务质量。

(2) 乙方做好人员入职审查，严格把好人员准入关。入职前，乙方应对拟录用员工进行全面审查，包括核实无犯罪记录证明、查验身体健康状况（确保无妨碍从事相应岗位工作的疾病或生理缺陷），并对其职业资质、工作经历及综合素质进行考察评估，确保其具备胜任相应岗位职责的身体条件、品行素养和业务能力。乙方人员发生变动时应提前告知甲方并提供替换人员的相关资料供审核，未经甲方同意不得随意更换主要岗位人员。

(3) 乙方负责制订并认真执行物业管理方案，保证在岗员工数量，落实各项服务承诺，为甲方提供专业化、标准化、规范化的物业管理服务，保证服务质量。

(4) 乙方应根据甲方实际情况制定岗位职责和管理制度，并严格执行，教育员工遵守甲方的规章制度，爱护设施设备和公共物品，落实节能减排措施，节约使用水电、物料和消耗品。对各种设备、设施制定安全操作规程并严格执行，确保各种设施设备正常安全运行，每学期对设备进行一次全面检查。

(5) 乙方妥善保管使用甲方提供的各种档案资料、设施设备和工具物品(甲方固定资产)等，合同终止时退还甲方。如有丢失或者非正常损坏，应折价赔偿。

(6) 乙方切实履行职责，爱护建筑物及室内外各种设施、设备，如因乙方原因造成对第三方伤害或设施设备受损的，承担相应经济责任。

(7) 乙方工作人员的培训管理由乙方负责，入职前，乙方应对拟录用员工进行岗前培训，确保新员工具备上岗履职的基本能力。入职后，乙方应建立常态化的在岗培训机制，培训内容包括但不限于：安全操作规程、消防安全知识与应急处置、岗位业务技能提升、服务规范与礼仪沟通、校园环境特点及特殊注意事项等。尤其对高低压电工、特种设备操作等特殊岗位人员，乙方须确保其持有效资质证书上岗，并定期组织专业技能复训、安全规范强化培训及应急演练，及时掌握最新技术标准和作业规范，严禁无证上岗或持过期无效证件作业。

(8) 乙方须配备具有相应物业管理经验及能力的项目主管和项目经理，全面负责本项目日常服务工作的组织、协调与管理。该管理人员应加强校园各区域的日常检查与巡查，及时发现并处理环境卫生、设施设备、安全隐患等方面的问题；做好员工工作的指导与监督；严格考勤管理，如实记录员工出勤情况，确保各

岗位人员按时到岗。保持与甲方的日常沟通对接，及时响应甲方合理的工作要求与反馈意见。

(9)乙方要合理配置各岗位人员，并满足以下特殊岗位要求。乙方须配备至少1名持有有效电工特种作业操作证的专业电工住校24小时值守。配备至少1名具有相应维修技能的人员住校，24小时负责校园日常水、电、门窗、桌椅等设施的维修保养工作。安排不少于2名保洁人员在正常工作时间之外(早晚自习时段)进行值班保洁，确保校园环境全天候整洁有序。

(10)乙方须建立并严格执行保洁与维修服务的快速响应机制(如卫生间的保洁和维修)，确保校园环境卫生和设施设备始终处于良好状态，不影响师生正常使用。

(11)乙方聘用的工作人员，不属于甲方单位人员，乙方应依法与所有聘用员工签订劳动合同，按时足额支付工资、缴纳社会保险。乙方承担其员工在服务期间产生的全部工资、福利、社保费用、工伤赔偿及劳动争议处理等责任。乙方员工在校园内发生任何意外伤害、安全事故或劳资纠纷，均由乙方独立承担相应法律责任及全部善后费用，甲方不承担连带责任。

(12)乙方须建立健全内部安全管理制度，严格对乙方员工的管理和培训。因乙方管理不善、操作不当、防护缺失或教育不到位等原因，引发各类安全事故，乙方承担全部经济赔偿及法律责任；如因此给甲方或第三方造成损失的，乙方负责全额赔偿，并积极配合甲方做好应急处置及善后工作。

(13)法规政策规定由乙方享有和承担的其他责任和权利。

八、合同的变更及终止

- 1.在本合同有效期内，双方应该严格遵守合同约定。
- 2.因不可抗力(如：瘟疫、地震、法律法规)使合同无法履行

时，合同自行终止，双方均不承担责任。

3.合同规定的管理期满，本合同自然终止。

4.甲方每季度对乙方服务质量进行一次考核，师生的综合满意率不低于80%为合格，考核不合格的，甲方有权要求乙方限期整改。连续两次考核不合格的，甲方有权扣除相应服务费用或解除合同。

九、其它事宜

1.本合同履行过程中发生争议的，双方应通过友好协商解决；协商不成的，任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

2.本合同一式陆份，甲方持肆份，乙方持贰份，均具有同等法律效力。

3.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）：2026.8.30

乙方（盖章）：

法定代表人

或授权代理人（签字）：张欣然

联系电话：15890059121

联系电话：17838911681

签订时间：2026年8月30日 签订时间：2026年8月30日