

郑州职业技术学院（服务类）采购合同

项目名称：郑州职业技术学院 2026 年度物业服务(A 包)

合同编号：郑财招标采购-2026-257

甲 方：郑州职业技术学院

乙 方：河南圆方物业管理有限公司

签订时间：2026 年 8 月 31 日



甲方（全称）：郑州职业技术学院

乙方（全称）：河南圆方物业管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就 2026 年度物业服务（A 包）采购项目及有关事项协商一致，经过招投标程序后，现订立本合同，共同信守。

一、 合同内容及要求：

1.校园内除师生公寓及其周边外所有教学、实训、办公、活动场所及室外公共区域的日常保洁，具体包括：所有砖硬化地面，大理石硬化地面，水泥硬化地面，塑胶路面；室内部分：1 栋办公楼（图文信息楼）、4 栋教学楼(1#、2#、5#、6#)、2 栋实训楼(7#、8#)、1 栋实验楼、1 座体育馆，1 栋教学实训综合楼、汽车综合实训中心、虚拟中心、工业机器人实训基地、电梯实训中心、4 个室外厕所；6 个喷泉池、雕像、亭子、长廊、明湖、环山湖，定期清理窨井及所有化粪池，垃圾清运到市政合法的垃圾处理场所，校园的日常消杀工作，电梯、中央空调等设备设施的日常管理，水电的日常维修，学校临时安排的任务等。

2.招标文件中规定的所有内容。

3.垃圾必须做到日产日清。

二、合同总价款：

本物业服务费用采取包干制的方式，年度费用为 2190880.80 元/年（大写：贰佰壹拾玖万零捌佰捌拾元捌角整）。

三、质量要求或服务标准，乙方对质量负责的条件和期限：

（一）甲方的权利和义务

1.甲方对乙方在物业管理中的一些重要岗位的设置、人员录用与管理有知情权和参与权，乙方应向甲方备案人员信息。

2.在处理特殊事件和紧急、突发事件时，乙方应按照预案及时响应，甲方对乙方的管理人员和员工有直接指挥权。

3.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。

4.甲方有权要求乙方撤换不符合工作要求的服务人员。

5.甲方及时向乙方支付物业管理费用。

6.在乙方进驻前向乙方提供办公用房及物料储藏间等工作所需配套设施。

7.本项目运行水电等耗能由甲方承担，但乙方在履行协议期间应节约水电，不得浪费。

8.负责协助处理非乙方原因产生的各种纠纷；协助乙方做好物业管理工作和宣传教育。

9.日常检查发现或甲方相关单位（部门）反映不符合要求的，甲方通知乙方进行整改，直至符合要求。若乙方工作人员出现工作失误累计超过三次或者单次严重违反甲方管理规定、造成不良影响或安全事故的，甲方有权责令乙方更换该人员，乙方应在3日内完成替换并保证新人员胜任岗位要求。

10.每月综合考评一次，若单月考评不合格，限期三天整改，若整改仍不合格甲方有权扣除当月服务费的10%作为违约金；年累计考评三次不合格时，甲方报告上级财政部门依法终止合同。

（二）乙方的权利和义务

1.乙方管理人员及服务人员的薪酬、待遇、社会保险等均由乙方负担。乙方应遵守国家用工的各项法律法规，确保服务人员的上述合法权益。

2.乙方管理人员及服务人员在工作期间，因公伤、残、亡，或在上下班途中伤、残、亡，所发生的一切费用和责任，由乙方依法处理和全部承担相应责任，甲方概不负责；保洁标准符合招标文件规定。

3.日常保洁损耗品及各种劳保保洁维修工具，如：尘推、拖把、扫帚、簸箕、抹布、垃圾袋、洗衣粉、清洁剂、大小垃圾桶、垃圾篓、疏通机、搬手、钳子、剪子、焊机、垃圾清理车等等由乙方提供。

4.合同规定外的临时大型活动需要乙方人员进行配合的，乙方应积极配合。

5.整理物业及物业管理档案、资料。

6.建立物业管理相关资料及设备的维修保养资料；建立本合同全部乙方人员的名单及信息；建立台账。以上资料应提交甲方备份，且甲方可随时查阅原始资料。

7.接受甲方的监督管理，配合甲方调整不合适的员工。乙方应确保参与保洁和维修人员不得少于 68 人，寒暑假不得少于 20 人，甲方有权不定期核查乙方人员到岗情况，若未达合同约定的岗位人数，甲方有权酌情扣减乙方的服务费。乙方应确保乙方人员均具有完善的劳动能力、行为能力，可以胜任本合同所涉及的工作内容。对于需要相应证照资质的工作内容，乙方需确保乙方自身及具体人员具有相应证照。所派人员自觉遵守甲方的管理制度，不得影响甲方正常教学秩序。

8.乙方保证乙方履行合同的人员，全部为乙方员工。出现乙方转包、分包或出现非乙方人员履行乙方工作内容的情况，乙方应承担全部责任，并赔偿甲方实际损失，甲方有权报告上级财政部门依法终止合同。

9.乙方需对本合同履行过程中所掌握的甲方全部信息及在甲方相应场所的进出权限，进行严格管理。严禁泄露甲方信息，严禁无关人员利用乙方途径进入甲方相应场所。乙方如有违反，应承担全部责任，并赔偿甲方实际损失，且甲方有权报告上级财政部门依法终止合同。

10.乙方履行全部工作内容的过程中，要严格按照操作规范进行（尤其是水电维修、疏通工作），确保安全操作，充分提供安全保障设备和工作设备，对于需要证照资质的工作内容，乙方人员应具有相应资质。乙方应有日常制度化的工作培训、安全培训。

四、服务约定：

1.服务完成时间：2026 年 9 月 11 日至 2027 年 9 月 10 日。

2.服务地点：郑州职业技术学院校内。

3.服务方式：物业保洁维修服务。

五、验收标准、方法：（需提供三份验收资料）

由后勤保障处组织用户单位每月进行一次验收，用户单位每两个月对物业服务进行一次服务质量评价。甲方根据服务质量评价计算支付周期内服务费支付金额，若服务质量评价结果低于约定标准，甲方有权按比例扣减支付周期内服务费。若验收不合格，乙方应在 3 日内整改完毕并申请复验，逾期未整改或复验仍不合格的，甲方有权暂停支付当期服务费，直至符合标准。均合格后进行验收结算支付、手续。

六、结算方式及期限：

1.本物业服务费用采取包干制的方式，年度费用为 2190880.80 元/年（大写：贰佰壹拾玖万零捌佰捌拾元捌角整），包括但不限于以下全部费用：人工相关的所有费用（包括员工工资和按政府规定应缴纳的社会保险费用）；统一工装费用（含胶鞋、手套等）；垃圾清理、运输及处置费；易耗品及保洁工具费；项目相关的其它所有费用。

2.乙方向甲方开具正规发票。甲方以采购形式按周期支付服务费用（即：每两个月付款一次，按年度费用的月平均额计算，但甲方可根据物业服务结果，对费用予以扣减。例：第三个月向乙方支付上两个月度物业服务费用。甲方最后一次款项付款需到乙方各种义务全部履行完毕后再行支付。）未开具符合甲方要求的发票前，甲方有权拒绝付款。

3.甲方向乙方支付的费用为包干费用（含开办费、员工工伤保险、物料费、管理费、税收等），除本合同约定费用外，甲方无需另行支付任何费用。

4.合同期限内，因甲方工作需要，如果服务内容（服务项目增加或减少）发生变化，甲方支付的服务费用将按标准进行相应增减调整。

5.如果乙方违反甲方的物业服务需求，甲方有权在向乙方支付服务费用时，按照管理办法直接扣除相应的金额。

6.甲方在正式验收通过后启动支付程序，即视为甲方已按期履行支付义务。若因政府财政主管部门审核、财政拨付流程等不可归责于甲方的原因，造成付款延迟、拨付金额存在偏差的，甲方不承担逾期付款及相关违约责任。乙方按时足额支付工作人员工资及相关福利待遇，乙方不能因甲方财务支付问题引发工资纠纷，如发生则由乙方有义务先行垫付。

七、免费质保约定：

因乙方管理不善或操纵不当等原因造成教学事故或安全事故的，由乙方承担责任并负责善后处理；对甲方造成损失的，乙方须全部赔偿。乙方未依约向甲方提供物业（保洁、维修）服务的，须赔偿对甲方造成的全部损失，且甲方有权报告上级财政部门依法终止合同。

八、售后服务承诺

本合同终止时，乙方须及时向甲方移交：

- 1.甲方为本物业配备的全部公共财产；
- 2.本物业管理所涉及的全部各类档案资料。

九、违约责任：

1.乙方提供的服务内容不符合约定的质量要求或服务标准，经甲方书面通知整改1次后仍不符合的，甲方有权随时单方面解除或终止合同，并要求乙方按合同总价款的 20% 支付违约金，且乙方已收款项应退回甲方，甲方未付费用不再向乙方支付。给甲方造成损失的，乙方还应按给甲方造成的损失予以赔偿；

2.乙方违反合同任一约定或法律强制性规定的，承担全部违约赔偿责任，赔偿范围包括甲方直接损失、可得利益损失、甲方对第三方的赔付款项，以及诉讼费、律师费、公证费、保全担保费、鉴定费、评估费、差旅费等甲方维权合理支出。

3.乙方发生多项或单项违约（逾期、验收违约、违规分包转包、泄密等），全合同项下所有违约金累计上限为合同总价款的 20%；造成甲方实际损失的，由乙方另行足额赔偿。甲方有权从应付尾款中直接抵扣全部应付违约金，尾款不足抵扣的，差额由乙方另行赔付。

4.本合同无明确约定的违约事项，依照《中华人民共和国民法典》及现行法律法规确定违约责任。

十、争议解决

双方在执行合同时产生纠纷，协商解决；协商不成，向甲方所在地人民法院提起诉讼。法律文书寄送地址（乙方）：郑州市管城区金岱产业集聚区文治路东、鼎盛街北 D2 栋 6 层 8 号。

寄送地址为双方有效送达地址，地址变更未通知的，视为送达。

十一、其它约定事项：

1.乙方在服务过程中发生的人身伤害、财产损失、安全事故、第三方侵权等，均由乙方独立承担全部法律与经济责任，甲方不承担任何责任。

2.乙方不得转包、分包本合同服务内容，否则甲方有权立即解除

合同，乙方按本合同约定承担违约金。

3.服务成果及相关知识产权归甲方（郑州职业技术学院）独家所有。

4.乙方对在服务中获取的甲方资料、数据、信息永久保密，不得泄露、使用或授权他人使用，否则赔偿甲方一切损失。

十二、本合同未尽事宜经双方协商可另订补充协议。

十三、本合同肆份，甲方执贰份，乙方执壹份，报送招标代理机构壹份。

十四、本合同自甲乙双方签字并盖章之日起生效，如需向上级部门备案，备案完成之日起生效，随合同义务全部履行完毕后自行终止。

甲方（盖章）：

法定代表人（签章）：

主管领导（签章）：

经办人：闫生輝 李天迎 孙志和

单位地址：郑州市郑上路 81 号

电话：0371-64961199

签订日期： 年 月 日

乙方（盖章）：

法定代表人或其委托代理人（签章）：

单位地址：郑州市管城区金岱产业集聚区文治路东、鼎盛街北 D2 栋 6 层 8 号

电话：0371-60918946

签订日期： 年 月 日

