

郑州市第四十四高级中学校园物业、宿管合同

甲方：郑州市第四十四高级中学

乙方：河南知而行物业管理有限公司

经招标程序，郑州市第四十四高级中学（以下简称甲方）
郑州市第四十四高级中学校园物业、宿管服务采购项目（招标编号：
郑财招标采购-2025-309）由 河南知而行物业管理有限公司（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：郑州市第四十四高级中学校园物业、宿管服务采购
项目

2.服务地点：新郑市求实路与华南城五路交叉口

3.总建筑面积：59985平方米

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、广场、道路、草坪、
绿化带的日常保洁，垃圾废弃物收集、清运至垃圾房；

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.负责项目范围内配电设备、电线电缆、配电箱、照明系统、低
压用电设备设施及电井、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.负责项目范围内绿化养护服务；

6.负责校园视频监控室值守，校园电脑、网络等设备维修；

7.负责学生宿舍管理、卫生。

8.根据甲方需要为大型活动提供保障服务；

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

本合同期限为 12 个月。自 2025 年 12 月 1 日起至
2026 年 11 月 30 日止。

四、服务费用及支付方式

1.合同总价 1273200.00 元，大写： 壹佰贰拾柒万叁仟贰佰圆整。

以上费用包括：乙方人员工资保险福利费、工具费、耗材费、设施设备 维修养护费、办公费、利润、税金等成本费用。

2.支付方式及时间：

(1) 按月支付，按月支付，乙方每月 5 日前向甲方提供上月度实际产生的服务费相关票据及人员清单。甲方根据财政资金拨付情况，于收到发票之日起 10 日内付款。

(2) 甲方为财政全供事业单位，所有费用由财政统一拨付。因跨年度财务预决算时，短期内专项经费拨付无法及时到账的，则付款时间顺延至专项经费拨付正常之日，甲方无需承担任何法律责任。在甲方经费未支付时，乙方应自行解决员工工资等问题，不得以甲方未支付为由拖欠员工工资，或作出其他有损甲方形象和利益的行为。

五、人员派驻及要求

1.乙方派驻保洁工13人，保洁班长1人，校园视频监控中心3人，绿化工2人，水电维修2人，宿舍管理12人，物业经理1人。甲方对派驻情况进行考核，如有变更需经双方协商同意。

2.乙方派驻项目现场人员应符合投标文件要求及人员稳定性承诺， 对项目负责人的变动需征得甲方同意，对重点区域配置的人员全年更换率应符合投标承诺。

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.做好院区卫生保洁、维修及秩序维护和消防安全维护工作。及时上报处理服务投诉。

七、双方的权利和义务

(一) 甲方的权利与义务

1. 甲方为乙方提供值班所需要场地和综合办公用房。乙方使用甲方的房屋资产应严格按照甲方的相关规定使用,不得挪做它用。

2. 甲方对乙方物业管理服务工作进行监督检查,并有权提出合理的整改意见。

3. 甲方对乙方工作进行考核,考核结果应及时通知乙方,并对有关需要改进的事项进行二次监督,促使其整改到位。对于拒不整改的,

甲方有权自行聘请其他公司进行整改。整改费用从当月乙方物业管理费用中扣除。乙方在当年度考核不合格达到3次以上的,甲方有权解除合同。

4. 甲方有权对乙方违反合同有关规定的行为及达不到质量标准的事项要求乙方进行经济补偿。

5. 对乙方在服务项目管理过程中所发生的重大事项享有知情权。

6. 甲方应当按照合同约定按时支付乙方各物业管理服务费。

7. 甲方不得干涉乙方在法律法规规定和本合同约定范围内的经营管理业务,并应对乙方开展本合同约定的各项服务给予配合和支持。

8. 除本合同约定的服务费用外,甲方不承担乙方及其工作人员的任何其他费用。

9. 未经甲方书面同意,乙方不得擅自向第三方转让其应履行的合同项下的义务,否则视为违约,甲方有权单方面解除合同;本项目禁止整体转包。

10. 因乙方过错导致甲方有重大经济损失,或导致甲方名誉受到不良影响时,甲方有权单方面解除合同(造成甲方的经济损失由乙方承担)。

(二) 乙方的权利与义务

1. 乙方必须服从甲方管理遵守甲方规章制度,不得私自更换员工(如因员工自行申请离职、违反劳动合同或者国家相关法律法规规定等的,乙方有权予以更换)。乙方中途增加或者换人,必须事先告知甲方并征得甲方同意,确保所更换、增加人员具备相应的服务能力,并按本合同约定提供服务。

2 乙方在合同签订后 10 日内,提供相关事项的书面材料(如员工花名册、主要岗位技能证书等),如人员有变动,乙方需提前到甲方处备案;以上资料作为甲方监督检查的依据。

3. 乙方保证其具有本协议经营资质且合法有效,保证在经营期限内经营资质持续有效,乙方派驻本项目经理必须24小时在校园内值守,做到随叫随到。

4. 根据法律法规的有关规定和本合同的约定,制定物业管理办法及实施方案,自主开展各项物业管理服务活动。

5. 负责做好服务区域内的安全防范工作,发现安全隐患及时上报。

6乙方需服从甲方的管理和监督,负责落实各项物业服务内容,并制定实施细则,如遇突发事件或重大活动,乙方应服从甲方安排并配合甲方工作。

7. 负责其员工各类有效证件及手续的督办和审验,保证特殊工种必须持证上岗。负责其员工社会治安的管理,自行处理其员工的社会治安问题,并独立承担相应责任。乙方所聘用员工应出具无违法犯罪记录证明,否则不得聘用。

8. 接受甲方考核和物业管理行政主管部门的监督,不断完善管理服务,如因乙方管理失误造成甲方经济损失,乙方负责赔偿。

9. 乙方以所投标标书并经甲方确认的技术标准作为管理服务标准,必须每月按标书标准对月工作进行自评,如有不符合标书的情况,须及时整改。

10. 承担乙方人员工资福利以及各种保险,因未按国家规定为员工购买各种保险或未解决国家明确规定的员工应享受的待遇并由此发生的各种劳资纠纷由乙方承担一切责任。乙方员工在工作中发生伤亡、疾病或对甲方人员或财产造成损害,乙方必须承担由此而产生的一切责任及相关费用。甲方支付的物业服务费用中已经包含乙方按照国家规定为员工购买各种保险的费用,如乙方因未购买保险原因不足以弥补员工的工伤损失,则由乙方全额进行赔偿,甲方因此垫付费用的,甲方垫付后有权向乙方追偿或自乙方物业服务费中自行扣除。

11. 乙方工作人员必须经专业培训后方可上岗,遵守甲方的规章制度,统一着装,佩戴工号牌,爱护甲方的各类设施设备及其它财产,如乙方工作人员损坏甲方设施设备及其它财产,由乙方负责赔偿。

12. 乙方提供物业服务所需的各类工具、用品及机械设备等。如抛光机,拖把,扫帚,玻璃刮,抹布及工作用车;各种清洗剂,消毒剂,空气清新剂,以及维修材料等。各类物业人员的劳保用品等全部由乙方提供。委托管理期间,服务范围内所需要的一切费用由乙方承担。

13. 乙方不得向他人转让本项目。

14 负责其员工的病、老、伤、残、亡或其它意外事件的处理,并独立承担相应的法律责任和经济责任。

15. 乙方必须服从甲方工作大局,做好与甲方各职能部门和其他服务公司的协调和配合工作。

16. 如属乙方工作不作为、工作过失或者履责不到造成甲方校内发生火灾和其它安全事故所产生的损失,乙方应承担相应的赔偿责任。

17.因乙方在职责范围的过错造成甲方财产损毁、丢失的,由乙方承担赔偿责任。

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。超越合同规定以外范围的物业服务内容,经双方协商后可签订补充协议。

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。

九、其它事宜

1.合同未尽事宜,由双方协商解决,可向当地人民法院起诉。

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:

负责人或授权代理人:

联系电话:



乙方:

负责人或授权代理人:

联系电话:



签订时间: 2015年 11月 14日

签订时间: 2015年 11月 14日