郑州幼儿师范高等专科学校杜岭校区

2026-2027 物业服务合同

采购编号：郑财招标采购-2026-305

甲方：郑州幼儿师范高等专科学校

乙方：河南鼎睿物业服务有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及其实施细则等国家物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对郑州幼儿师范高等专科学校（以下简称学校）实行物业管理服务并订立本合同。

第一条　物业基本情况

坐落位置：杜岭校区位于郑州市市民新村北街 9 号。

物业类型：综合物业

物业管理服务面积：建筑面积 40791.43 平方米，绿化面积：约 9875 平方米。

第二条　委托服务范围

1、卫生打扫保洁：杜岭校区除餐厅外，所有建筑物内部公共区域及校园公共区域的卫生打扫和保洁；公共会议室、合堂教室、音乐教室、钢琴教室、舞蹈教室等公共场所的日常管理及内部卫生打扫和保洁。杜岭校区的垃圾（含落叶、枯枝和校内平时少量建筑垃圾）清运工作，及时清运垃圾和确保每日清理垃圾房，并视情况加大清理力度。不锈钢材质的护栏、门、扶手、电梯轿厢除定期清洁保养；排污

井及排污管道每年进行两次疏通清理；负责服务范围内电梯的日常卫生管理、轿厢随时清洁；校园内做好除“四害”工作。

2、宿舍内设施设备维修维护及日常零星维修，照明设施、用电线路、电器以及其它用电设备配套设施的维修与维护；宿舍楼内下水管道疏通；校内化粪池、排污管线清理，绿化用水管网维护、雨污水管道维修等。

3、园林绿化：校内花草、树木的浇水、修剪、施肥、打药。

4、寝室管理：学生寝室楼内公共场所的管理及卫生保洁。

5、重大公共卫生事件防控工作：配合学校展开重大公共卫生事件防控相关工作。

6、防灾减灾、应急处突工作。

7、校区垃圾分类及清运、病媒防治及除“四害”工作。

8、配合学校完成其他大型活动及临时性任务。

9、自行配备卫生打扫、保洁及绿化所需的劳动工具、机械设备、肥料等相关器具和物料。

第三条　服务标准

甲方将以上物业管理服务范围的工作委托给乙方，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、安全的工作环境。

1、卫生打扫保洁

（1）楼内公共区域：地面保持清洁、光亮、无污迹、无水迹、无脚印。走道、回廊及踢脚板保持干净，无垃圾。垃圾桶保持清洁，无污痕。楼面垃圾箱按指定位置放置；四周无散落垃圾，无异味。墙面保持干净，无灰尘。步梯台阶保持清洁，无污物垃圾；扶杆保持光亮无灰尘。室外地面、台阶无垃圾、无灰尘、无烟蒂，使人感到宽广、

舒畅。

（2）公共场所：要做到干净整洁，门窗干净明亮，家居、电器、垃圾桶等设施设备干净整洁，会议室遇到会议接待等活动要提前打扫，确保墙面、地面、门窗、桌椅、电器、音响设备等干净整洁。

（3）校园卫生：院内硬化或砖铺地面、大门周边地面每天清扫，定期冲洗，无垃圾、无杂物、无积水，随时保持清洁卫生；篮球场、室外停车场、室外连廊每天清扫，每月彻底清洁一次，护栏、草坪、护手、长凳等；公共卫生间不间断清理，随时保持卫生整洁；大门内两侧停车场保持清洁；楼外公共区域所有垃圾桶每天清理，并视气味与否、装满与否等情况随时清理，并每天擦洗垃圾桶，保持垃圾桶外观清洁，无异味，内存垃圾不能超过垃圾箱的三分之二；路灯每月擦洗，保持外观清洁。喷泉随时清理，保持水质干净，无浮物；院内做好除“四害”工作。

（4）合堂教室、钢琴教室、舞蹈教室等公共场所：切实做好卫生打扫与使用管理。

2、宿舍内设施设备维修维护及日常零星维修

（1）基础设施：定期检修、及时维修，确保各项设施状况良好；加强日常管理，确保设施安全。建筑物外观、各种指示标识完好、清洁，记录完整。确保物业房屋、门窗的完好和正常使用。

（2）供电配电：做好服务范围内的用电检查、检修和维护，建立检查维修档案，确保供配电设备运行良好，做到安全、合理、节约用电；供电运行和维修人员必须持证上岗；参加学校 24 小时运行维修值班，及时排除故障；照明系统外观整洁无缺损、松动和安全隐患，光源完好，无蚊虫、蜘蛛网、积尘等。

（3）给水排水：确保服务范围内的给排水系统正常运行使用；建立正常供水管理制度，防止跑、冒、滴、漏，对供水系统管路、水

泵、水箱、阀门等进行日常维护和定期检修，定期清理化粪池，下水管道确保下水畅通。全校排污管道、化粪池打捞、疏通清理。

（4）其他方面：服务范围内各种门窗、家具、电器、照明灯具等设施设备，要求定期检修、快速维修，确保安全正常运行。

3、园林绿化

（1）保证服务期内，校园四季常绿，草坪、绿植防虫治虫干净整洁。

（2）负责校内花草、树木的浇水、御寒、施肥、打药及补种工作。

（3）负责校内花草、树木的修剪美化及修剪后的卫生清理工作。

（4）负责全校校园内杂草的清除工作。

（5）负责楼内外盆栽花木的修剪与维护，以及换季花草的栽培与补种。

（6）负责树木枯枝的处理，消除安全隐患，杜绝事故发生。

（7）服务期间树木发生死亡，负责补种相同规格品种的树木。

4、寝室管理

（1）把好各楼门户，做好门卫管理，按时开门、锁门，坚持做好学生凭卡进出宿舍大门，对来访人员做好登记工作，不留宿他人，做到24小时不离岗，物业人员不得做任何经营活动或代销商品。

（2）学生寝室楼内公共场所的卫生清洁。

（3）学生在寝室期间，加强巡查，督促学生按规定住宿和就寝，登记和检查晚归学生情况；学生不在寝室期间，协助寝管老师做好学生寝室的内务检查。

（4）负责检查寝室楼内公共场所的安全，每天坚持检查公共场所设施情况，如需维修，上报学校。做好每晚夜间巡视工作，发现安全隐患，及时处理并上报寝管值班老师。

（5）负责学生寝室楼公共场所内设施、设备维修的登记及上报工

作，爱护楼内设施，发现问题及时通知维修，节约用水用电。

（6）负责各寝室楼楼顶门的开、锁和楼顶卫生的打扫与保洁。

（7）协助完成假期封寝、新生入校、毕业生离校工作以及培训学员的管理和物品发放以及其他临时性工作。

5. 重大公共卫生事件防控工作

按照学校重大公共卫生事件防控工作的要求，对所负责的公共区域进行防控工作。制定相关管理规定，建立工作台账，明确相关负责人。

6.防灾减灾、应急处突工作

按照学校防灾减灾、应急处突的要求，组织人员积极参与此项工作，制定相关预案细则，明确具体目标及负责人。

7.校区垃圾分类及清运、病媒防治及除“四害”工作

做好垃圾分类推进工作，封闭垃圾箱有专人管理，无积存垃圾，做到垃圾日产日清；做好病媒防治及除“四害”工作，开展春秋两季灭鼠和夏秋两季灭蚊蝇等工作做好消杀记录，确保公共场所无蚊蝇，蟑螂等。

8.配合学校完成其他大型活动及临时性任务。

第四条　委托管理服务费及支付方式

1.乙方向甲方派遣物业服务管理人员 1 人，保洁人员 21 人，锅炉工 1 人，水电等设施维修维护人员 2 人，寝室管理人员 8 人，绿化工 4 人，共计 37 人。寒暑假期按标书约定，保证物业人员上班人数，确保物业服务工作到位，保障学校工作正常进行。所有到岗人员要在学校备案，学校按实际到岗人数核算费用，据实结算。

2.物业管理服务费总金额：（大写）壹佰叁拾贰万玖仟叁佰陆拾

叁元整。按 12 个月计算，每月金额（小写）110780.25 元人民币，（大写）壹拾壹万零柒佰捌拾元贰角伍分，按月支付。

3.服务费按月支付，经过考评，每月支付上个月服务费。乙方每月 5 日前（节假日顺延）向甲方提供上月月物业管理服务费相关票据。甲方于当月月底前（节假日顺延）以银行转账形式完成支付。

帐户名称: 河南鼎睿物业服务有限公司

开户银行：中国民生银行股份有限公司郑州心怡路支行

账　　号：151749095

第五条　物料、工具等费用

1、卫生打扫保洁

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 合同外的外墙清洗、地板打蜡，乙方按甲方要求实施，费用另行计算。

2、宿舍内设施设备维修维护及日常零星维修

2.1 维修用的灯具、开关、插头等更换配件由甲方负责。

2.2 维修更换用的水龙头、阀门、定时器等由甲方负责。

2.3 乙方维修人员负责服务范围内各类维修、更换和日常维护。

2.4 学校水电维修物料由甲方承担，由乙方人员以旧换新到后勤处领取。

2.5 参与合同约定之外校内设施设备维护与维修所产生的物料费和人工费由甲方承担。

第六条　甲方的权利、义务

1.甲方经过考评后向乙方支付物业管理费用，每月结算一次。

2.根据甲方条件为乙方提供工作时所需的办公场所，办公用品由乙方负责。

3. 甲、乙双方要爱护公物，注重节水节电，建设节约型校园。

4.甲、乙双方均应教育各自单位职工遵守学校规章制度，共同维护公共设施。如果发现人为损坏设施设备现象，照价赔偿或者恢复原状。

5.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，在检查中发现乙方出现管理服务不达标问题，甲方可电话或书面通知乙方，要求乙方立即整改，如果第二次发现没有整改到位根据情况暂缓支付乙方物业管理费 100～500 元／次；如果发现第三次仍未整改到位，学校上报监管部门同意后，终止该合同。

6.甲方有权督促乙方按时发放员工工资。如发现乙方没有按时发放员工工资的情况，甲方可采取相应措施进行干预。不及时整改或多次出现拖欠员工工资的，甲方有权单方面终止合同。

第七条　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，无传染病，要建立员工档案，报甲方备案，甲方不定期对乙方从业人员在岗情况进行抽查。

2.物业从业人员必须身体健康，严禁在学校内售卖、传播宗教刊物，搞信教、传教活动，不得发表反党反社会的言论或文字。

3.乙方派驻甲方人员与乙方存在劳动关系；乙方依法承担派驻甲方人员的全部工资、奖金、福利待遇等全部费用。上述人员如发生人员伤亡、医疗、意外伤害、突发事故等相关情况，一切费用均由乙方承担，若因乙方与其工作人员发生争议，造成甲方损失，乙方应承担全部赔偿责任。

4.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。

5.乙方承担员工安全责任，若造成甲方损失，乙方承担全部赔偿责任。

6.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，承担赔偿责任，若造成甲方损失，乙方承担全部赔偿责任。

7.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。

8.乙方应严格按照投标承诺和合同约定服务标准提供物业服务。

9.未经甲方同意，乙方不得随意进行更换、维修相应设施。

10.乙方应按照国家规定按时、足额发放员工工资，不得拖欠。

11.法律法规规定的其他义务。

第八条　服务承诺

（1）乙方根据有关法律法规及本合同的约定，制定管理制度并严格执行。

（2）乙方负责日常服务质量的检查、监督、督导及投诉处理等工作，配合贵校主管部门定期进行检查，奖优罚劣。

（3）乙方负责员工岗前、岗中及定期的培训工作，不断提升员工的服务意识、服务技巧和工作能力。

（4）项目管理人员保证随叫随到，按甲方要求及时快捷高效地提供服务。

（5）在合同到期后，无条件撤离并配合交接新的中标公司做好交接工作。

第九条　合同期限及续约

1.自 2026年 12月 12 日至 2027年 12月 11日止，乙方派出员工应不迟于 2026年 12月 12 日进入本合同所指工作场地并做好工作准备。

2.合同期满，合同自然终止。在合同期内若服务范围发生改变，费用调整需经双方协商一致解决。

3.如合同任何一方在合同期内无正当理由提出终止合同，需向守约方按物业管理费月总金额的 50%支付违约金，如违约金不足以弥补损失，还应继续赔偿损失。

4.在合同期内，如果学校对物业发出三次书面整改通知且均未及时整改或者两次因物业工作失误给学校造成重大负面影响时，学校有权单方解除合同，物业费用应全部无条件退还给甲方。

5.在合同期内如果河南最低工资标准上涨，按物业实际人数增加相关费用，具体双方协商解决。

第十条 廉洁条款

杜绝任何形式的商业受贿行为。不接受乙方及其亲属提供礼品礼金、有价证券、购物券、回扣、佣金、咨询费、劳务费、赞助费、宣传费、宴请；不为其报销各种消费凭证，不支付其旅游、娱乐等费用，如有以下行为甲方有权解除合同。

第十一条 合同附则

1.超越合同规定以外范围的物业管理项目，经双方协商后可补充合同。

2.郑州幼儿师范高等专科学校物业管理服务招标文件、乙方的中标标书及承诺、乙方制定各岗位人员设置情况表作为本合同的附件，与合同具有同等效力。

3.本合同未尽事宜，双方另行协商，协商或调解不成的，依法向

甲方所在地人民法院起诉。

4.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 年 10 月 28 日

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代理人

（签字）：

2026年 10 月 28 日