

合同协议书

合同编号：高新竞争性磋商采购[2025]1 号

甲方：郑州大学实验小学

地址：河南省郑州市高新区翠竹街与石楠路交叉口

乙方：郑州锦葵物业服务有限公司

法定代表人：郝珂 电话：13383858878

地址：河南省郑州市高新技术产业开发区冬青街 26 号电子产业园 6 号楼 704 室

甲乙双方经过友好协商，就乙方为甲方提供物业服务事宜达成以下协议：

一、服务范围

1、郑州大学实验小学现有翠竹街校区、西校区、恒大校区，服务面积共计 72380 m²、服务内容包含绿化养护、卫生清洁、上下水、用电设施维修维护工作。

2、具体服务面积如下

序号	服务区域	服务面积（m²）	备注
1	翠竹街校区	39380 m²	服务区域包括 园区道路，操场 等
2	西校区	23000 m²	
3	恒大校区	10000 m²	
合计		72380 m²	

二、服务期：三年

三、服务标准及要求：

1. 人员要求（共 27 人）

1.1 项目经理：1 名

1.2 保洁班长：2 名

1.3 保洁人员：20 名

1.4 水电维修工：3 人

1.5 绿化养护工：1 人

注：水电工持证上岗。

2. 保洁服务要求

2.1 基本要求

2.1.1 员工统一着装，佩戴标志；

2.1.2 服务热情主动，礼貌，细致；

2.1.3 职责清晰，制度、作业标准、流程完善。

2.2 园区道路和操场

2.2.1 园区道路和操场清扫每天不少于 2 次，并在普扫结束后进行人工循环保洁，确保无垃圾及杂物堆积。

2.2.2 绿化带中和人行道上，垃圾每天清理清运、杂草清除，不成为卫生死角。

2.3 楼道、走廊、楼梯等公共区域

2.3.1 清扫走廊、楼梯及电梯间垃圾、杂物，每天拖抹二次，巡回保洁；

2.3.2 用专用保洁剂处理地面污渍、油渍；

2.3.3 用抹布抹步行楼梯扶手、防火门；

2.3.4 按指定时间每日清倒垃圾桶内垃圾，及时更换垃圾桶；

2.3.5 每周擦洗楼梯间指示牌、消防栓一次；

2.3.6 每周对门厅玻璃门清洗一次,发现有硬性污迹,用铲刀铲除。

2.4 洗手间

2.4.1 每天清洗蹲厕二次,地面拖抹二次,巡回保洁；

2.4.2 遇上雨雪天气,在门口既显眼又不妨碍师生出入的位置,铺设防滑地毯,摆放“小心地滑”告示牌,以防师生滑倒；

2.4.3 每天洗手面盆巡回保洁,清洗镜面2次；

2.4.4 及时清理地面垃圾、纸屑；

2.4.5 及时清理每天产生的垃圾。

2.5 办公楼

2.5.1 每天清扫地面、边角位、死角位垃圾、杂物；

2.5.2 保洁时,在洗手间门口摆放“工作进行中”告示牌,提醒师生不可入内使用；

2.5.3 每周对厕缸、尿槽用消毒剂进行消毒一次；

2.5.4 每天对墙体、隔板、门、天花、照明灯等进行保洁。

3. 水电维修服务要求

3.1 水电工管理、维护、维修、更换服务范围：

3.1.1 用电方面：校园内所有用电设施、设备、线路等，包括所有路灯、电灯、电棒、调速器、控制箱、控制柜、插销、插座、电扇、空调、低压线路。

3.1.2 用水方面：校内水龙头、坐便器、蹲便器、高水箱、各种水管道，生活供水、消防供水，雨水、污水井盖维护及更换。

3.1.3 检查井方面：校内所有雨水、污水、电力设施检查井盖。

3.2 服务标准

3.2.1 24 小时受理报修，一般情况下 10 分钟内维修人员到场，维修及时率 100%。紧急情况随叫随到，确因特殊情况不能及时到场处理的，应向报修人说明情况，做好解释工作，并尽快安排处理。维修结束后，将地面清理干净，物品归位；

3.2.2 定期对校园公共照明设备系统进行巡查，及时更换损坏的灯器具。公共照明完好率 98%以上；

3.2.3 停水维修，要通知办公室值班人员，维修完毕，及时恢复供水；

3.2.4 阀门井，窨井，窖井，必须保证井盖齐全，并且规范盖好，如因缺失或不规范造成事故的由成交人负责；

3.2.5 所有卫生间洁具要齐全规整，管道不能有渗漏水现象，高压软管老化要及时更换，及时消除安全隐患。冲水便阀、洁具、给排水要经常检查及时维修；

3.2.6 管道安装要规范认真，不能缺少固定支架，或用其它代替；

3.2.7 室外雨水落水管不能有脱节和管子堵塞、断裂现象，管子要规范整齐，平时要经常检查房顶落水口保证畅通无堵塞；

3.2.8 保证校区域内灯具正常照明，不能有灯具不亮、或损坏现象（包括走廊、教室、室外路灯、景观灯具）；

3.2.9 定期对校区域内的配电室、配电柜等进行检查，保证箱、柜门的锁具的正常使用；

3.2.10 保证校区域内学生宿舍、教工办公室等用电器的正常安全使用；

3.2.11 空调安装首先要检查安装位置的电源线路及插座，保证安装后的空调器正常运行，不相匹配的线路及插座要及时更换；

3.2.12 校园内需重新布线供电施工的项目，必须经校方审核同意后，方可施工；

3.2.13 配合校方做好节水、节电、计量及其他维修工作。

4. 绿化养护服务要求

4.1 对绿地、花池管理的要求

4.1.1 每年需要栽种花草的绿地、花池栽种前施足底肥、深翻整地、搂平耙细、清除杂物。

4.1.2 栽种花草株行距合理整齐均匀力争达到图案化。花草成活率达到 98%以上。

4.1.3 花草品种搭配合理，花色品种对比度强，高矮不能相差悬殊。开花期衔接适宜，长年开花不断，花期达 7 个月以上。

4.1.4 对绿地、花池内的草要适时施肥、浇水、中耕锄草保证花苗墩实、健壮、不徒长、不倒伏更不能出现小老苗。

4.1.5 对残花败株及时清除更换始终保持生长旺盛花繁叶茂的群体。对现有多年生草本和木本植物的绿地适时施肥浇水中耕松土除草，保证花木正常生长，同时对各种花木根据其生活习性及时合理的进行

修剪，特别是月季一定要做到花后短剪，促使其尽快萌发新的花枝开花不断。绿地、花池内所有植物不能出现枯枝死杈、残花败株、病虫害等现象。要保持地内、池内整洁无杂物垃圾无杂草丛生。

4.2 对草坪管理的要求

4.2.1 根据季节进行施肥浇水。早春对草坪进行一次滚压。

4.2.2 生长期经常不断地进行除草防病灭虫保证其正常生长。

4.2.3 草的长势要旺盛叶色正常。草坪内出现短苗断垄及时补栽达到苗全、苗壮不露黄土。

4.2.4 草坪要及时修剪修剪后的草坪平整。

4.2.5 草坪修剪后的高度全年控制在 5—15 公分。草坪地内清洁无垃圾、无树叶、无杂草。

4.3 对花灌木管理的要求根据不同季节进行防寒防冻、灌水施肥、防病除虫，保证花木生长旺盛，树冠完整，无枯枝死杈、人为损害，更不能人为造成死亡。如因管理不善造成死亡要及时自费更换同规格、同品种的树种。对各种花灌木要根据其生物学特性及具体的生长环境条件和绿化景观进行合理的整形修剪。修剪后的花灌木各级枝序分布合理各级主枝在主干上排列有序，错落有致，各占一定方位和空间互不干扰、层次分明、结构合理、树形美观，充分发挥观赏树木最大的美化环境效益。

4.4 对各种树木管理的要求

4.4.1 适时浇水保证树木正常生长。根据季节进行修枝剪冠达到枝条分布均匀、合理、无枯枝死杈。加强日常管护保证无折枝捆绑等

现象发生。因管理不善造成死亡及时自费更换同品种、同规格树木。

4.5 对园林设施管理的要求

4.5.1 及时粉刷、油漆达到清洁美观。加强日常维护保证设施完好因维护不当造成损失及时自费修护更换

5 其他服务要求

5.1. 乙方应接受甲方的监督、指导工作，服从管理。

5.2. 乙方应完善各项管理办法及各项规章制度，自主开展各项管理活动，严格按甲方规定办事。

5.3. 甲方有权监督乙方的工作，甲方可指派专人不定期对乙方负责的保洁卫生区进行监督检查；若发现问题及时告知乙方，并有权要求乙方改善，直到达到甲方标准。未按甲方要求整改到位达三次的甲方有权终止合同。

5.4. 乙方有义务按照甲方约定的工作范围和执行标准，遵照甲方有关规定，保质保量完成工作任务。

5.5. 学校迎检及其他活动需要增加服务人数的，应达到甲方要求。

四、合同金额及付款方式

合同金额：770000 元/年。（大写：柒拾柒万元）

付款方式：按月支付。

非工作期间，产生的加班费与本合同费用无关，加班费用另行计算。如有大型活动，服务范围内的工作不算做加班。

五、甲方权利和义务

1、甲方应积极配合乙方的日常工作，对影响乙方正常工作的有关事情应积极协调和处理，乙方的工作不得干扰或影响甲方的日常办

公；

2、甲方有权利对乙方工作人员的工作情况进行监督，并对不合格人员要求调换；

3、乙方所提供的工作人员，需遵守甲方的各项规章制度，如有违规甲方有权视为乙方违约，并要求乙方限期整改，如到期仍未整改，甲方有权给予处罚，每违规且拒不整改发生一次均按本合同总金额的0.0001%向对方支付违约金；甲方有权要求乙方更换工作人员；

4、甲方有权对乙方提供的工作流程进行合理修改，乙方和乙方工作人员应当严格执行；

5、甲方应按照规定按时支付相关费用，非因乙方原因未按时支付的每逾期一天向乙方支付应收款额的0.01%的违约金；

6、甲方对乙方的服务有异议或对乙方的违约事项有权提出限期整改要求，乙方需及时整改或给予合理回复。

六、乙方权利和义务

1、乙方按照合同规定的项目提供相应的物业服务，接受甲方的监督和管理；

2、乙方按照合同规定经常与甲方保持联络，并对所提供的工作人员进行监督、考评，出现问题及时整改，努力提高工作质量，同时乙方有权对甲方人员使用公共区域设备出现的问题提出专业化建议；

3、乙方负责提供日常的物业服务工具及材料；

4、乙方人员如因紧急避险保护甲方财产而造成的人身伤害，甲方应承担相应补偿责任；

5、乙方所提供的服务人员应保持较好的仪容仪表、较高的个人素质和服务素质，自觉维护甲方的利益和保持甲方办公区域内的整体

形象;

6、乙方现场工作人员的服装按标准要求进行着装、佩戴工号牌;

7、乙方在服务期限内所派遣的员工的一切开支均由乙方承担;

8、在劳务派遣期间, 非因甲方原因, 乙方员工发生任何损害后果均由乙方自行承担, 造成甲方损失的, 乙方应全额赔偿;

9、乙方应当为其派遣的员工进行体检;

10、乙方员工不得以任何理由采取任何方式影响或干扰甲方领导或工作人员的办公;

11、双方确定因履行本合同应遵守的保密义务如下: 甲方亦应对合同履行中知悉的乙方包括但不限于商业秘密予以保密。

乙方和乙方员工为甲方提供服务期间直接或间接获知的甲方信息(含分类整理废纸垃圾等获取信息)均在约定的保密范围内, 均不得留存、备份、传播, 否则视为乙方违约, 应依据本合同总金额的__5%__向甲方支付违约金, 造成甲方损失的予以赔偿。

七、违约责任

1、甲乙双方应当全面履行本合同约定义务, 如有一方违约, 均按本合同总金额的__5%__向对方支付违约金, 双方有明确约定的承担违约责任视为特别约定, 应当累加执行。

2、甲乙双方任何一方无理由终止本合同, 均按本合同总金额的5%__向对方支付违约金。

3、甲方逾期支付物业费用, 每日应向乙方支付应收款额的违约金; 逾期超过 15 日, 乙方有权单方解除合同并要求甲方按照合同总金额的__10%__支付违约金, 造成乙方损失的, 甲方还应承担赔偿责任。

八、争议解决方式

如因本合同发生争议, 双方应当协商解决, 协商不成的, 任何一

方均可向合同签订地人民法院提起诉讼。

九、合同的生效

1、合同有效期为三年,自 2025 年 3 月 1 日起至 2028 年 2 月 28 日止。在合同期内,因不可抗力或政策原因致使合同无法履行的,本合同终止。

2、本合同签订地在甲方住所地,合同一式六份,甲乙双方各执三份,具有同等法律效力。本合同自签字盖章之日起生效。

甲方: 
名称: (印章)
授权代表: (签字或盖章): 
开户银行: 交通银行高新区支行

乙方: 
名称: (印章)
授权代表: (签字或盖章): 
开户银行: 郑州农村商业银行
股份有限公司高新支行

账号: 411899991010003449403

账号: 007190119000000934

时间: 2025.1.27

时间: 2025.1.27