

河南艺术职业学院（郑东校区）物业管理服务项目 学院保洁绿化宿管电梯运营项目合同

签署地点：河南艺术职业学院（郑东校区）

甲方：河南艺术职业学院

乙方：龙祥物业管理有限公司

根据河南艺术职业学院（郑东校区）物业管理服务项目（学院保洁绿化宿管电梯运营项目）（豫财招标采购-2025-918）（分包编号：豫政采(1)20250187-1）的中标通知书和招标（采购）、投标（响应性）文件（或其他采购依据），经甲、乙双方协商，于2016年4月23日签订本合同。

一、甲方同意将河南艺术职业学院（郑东校区）物业管理服务项目（学院保洁绿化宿管电梯运营项目）工作委托给乙方；乙方同意按照本合同要求接受甲方委托，并向甲方提供优质服务。

二、合同金额

本合同总价为：¥13180934.64元（人民币大写：壹仟叁佰壹拾捌万零玖佰叁拾肆元陆角肆分），每年服务费为：¥4393644.88元（人民币大写：肆佰叁拾玖万叁仟陆佰肆拾肆元捌角捌分）。每月支付情况：每年按12个月支付，前11个月平均每个月支付366137.07元，最后一个月支付366137.11元（其中根据学校寒暑假实际用工数量，双方根据中标价格另行协商计算物业服务费核减额）。本合同价为该项目服务费全包价，包括工作人员的所有费用、办公费、业务培训费、人员服装费、材料工具费以及工作人员的意外伤亡等产生的所有费用。甲方不承担服务费以外的其他任何费用。

三、服务范围、内容、人员配置

1.服务范围：河南艺术职业学院（郑州市郑东新区郑开大道132号）。

2.服务内容：负责区域内环境、各种场地、道路等部位的清扫、巡视保洁及所有附属物擦拭和垃圾的收集、整理、处置、外运等。负责区域内各类建筑物室内外地面、走廊、步梯、连廊、消防通道、电梯、卫生间及室内所有附属物、门窗等的保洁、擦拭等；协助校区后勤服务中心对校区场地进行管理；协助校区学生处对学生宿舍卫生保洁服务与宿舍管理；校区内电梯维运行修养护检测等；绿植养护：负责校园内花草树木的种植、浇水、施肥、修剪和病虫害防治等工作。

在服务管理工作中未按合同约定履行职责造成甲方财产损失或发生重大责任事故时，乙方承担一切相应责任，对损失财产照价赔偿，对重大责任事故，甲方有权解除本合同，并根据事故严重程度依法追究乙方的相应责任。

乙方须自觉接受甲方的监督与管理；加强内部管理，建立健全劳动安全、卫生制度，工作规程；严格遵守法律法规和学校规章制度，安全操作，杜绝发生任何事故，工作中若人为造成事故、有人身伤亡的，一切经济及法律责任均由乙方承担。

3.人员配置：

(1)乙方应按甲方招标文件要求配备人数，人数配备见附表。甲方按实际配备人员数量支付当月费用，若人员数量不足，按减少人员数扣除相应岗位工资费用。如某岗长期（三天以上）缺人，按本岗位当月双倍工资处罚。配备人员应身体健康，吃苦耐劳，具有能够完成本职工作的能力。

四、服务期限

1.本项目服务期为3年，自2026年4月1日起至2029年3月31日止，采用“1+1+1”模式。当年度考核合格后，报请学校批准，方可续签次年度合同。若考核不合格，甲方有权解除合同，且甲方无违约责任。

本合同为第一年合同，服务期限：2026年4月1日起至2027年3月31日止。

五、服务标准

1.质量标准：详见招标文件第六章项目需求及有关要求物业服务具体要求。

2.时间要求：每天工作时间不低于8小时，遇甲方临时性任务，应积极组织人员无偿给予配合。

3.着装要求：乙方配置所有人员应规范着装、挂牌上岗；上班期间不脱岗，不从事与服务工作无关活动。

4.人员要求：

(1) 员工掌握专业知识和本职服务质量标准，服务主动热情，言行文明规范，接听电话及时，首问负责；每年应接受不少于8小时的岗位技能知识培训。

(2) 乙方配置所有人员应身体健康，具有能够完成本职工作的能力，所有人员不得在工作时间从事与工作无关事务，如捡拾、整理、囤积废品。

(3) 若管理岗人员出现不能胜任等情况，除处罚外，甲方有权要求乙方更换管理岗人员，10个工作日内完成更换。

六、履约保证金及付款方式

1.履约保证金金额：合同总额的3%，金额为：¥395428.04元（人民币大写：叁拾玖万伍仟肆佰贰拾捌元零角肆分）；本项目合同期满时，乙方完成相关服务工作，没有违约行为，未遗留相关的处理事项，办理完物业交接的相关手续并按时退场，由甲方将履约保证金一次性无息退还乙方（不予退还及扣除情形除外）。履约保证金币种：与投标货币相同。乙方应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。

2.按月进度付款：服务费按照当月的考核结果支付，在服务期内不上调。物业管理服务费按月支付，甲方在对乙方上一月的服务考核合格后，于次月支付上一月费用。凭甲方管理部门开具的考核合格单，乙方开具正规发票到甲方财务部门以转账方式支付上月物业管理服务费。若考核不合格，按照相关的考核办法扣减物业管理服务费。合同期内最后月份待双方办理完交接手续后，由甲方支付给乙方管理服务费用。

3.考核及支付：

(1)甲方每月按照服务质量标准对乙方的服务绩效进行量化考核，依据服务绩效考核结果支付物业费。（考核标准及计算办法见招标文件第八章）

(2)物业服务费支付标准如下：

甲方有权按照文件中的标准对乙方进行定期或不定期检查考核，每月汇总一次。

考核结果在80分及以上的（含80分），当月应付服务费全额支付；

考核结果在80—70分的（含70分），在当月应付物业服务费的基础上，每低1分扣4000元；

考核结果在70（不含70）分以下的，在当月应付物业服务费的基础上，每低1分扣8000元；

低于60分及以下的，按当月应付物业服务费的50%支付。

80分（含）以上为合格，每年每次考核均合格续签合同。

(3)如乙方对当月的服务绩效考核结果有异议，需三个工作日内向甲方提出复议，最终服务绩效考核成绩以复议结果为准。

(4)甲方在对乙方上一月的服务考核合格后，次月支付上一月费用。每次支付前三日，凭甲方相应部门开具的考核合格单，乙方须提供付款的相关手续并开具合规发票，甲方财务部门以转账方式支付物业管理服务费。遇节假日或寒暑假，支付时间相应顺延。在本合同履行

行期限内，价格保持不变，不因原材料及人力费用等市场行情变化而变动。

七、甲方的责任

- 1.甲方须尊重乙方的工作，对乙方履行职责的行为予以支持、配合。
- 2.甲方须为乙方提供必要的工作场所。
- 3.依据服务质量标准及合同要求，对乙方的服务过程以及服务质量进行监督、检查和考核；对乙方的不称职工作人员提出处理意见并监督执行；受理乙方服务期间的重大投诉。
- 4.协调组织乙方服务项目的交接工作，审核并备案乙方的经营资质以及关键岗位人员资质。
- 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.根据考核结果，甲方按时支付乙方服务费。
- 7.因乙方服务职责履行不力等给甲方造成重大损失的，甲方有权解除合同。

八、乙方的责任

- 1.乙方须严格执行国家法律法规以及劳动用工的政策规定，依法经营并按规定给每一名劳动者缴纳国家规定的社会保险。承担其工作人员的工资、国家规定的相关保险等所有费用以及意外伤害等产生的所有费用；乙方与其工作人员之间发生的劳动争议和赔偿纠纷，由乙方承担完全责任。
- 2.乙方须按时足额支付其工作人员工资和社会保险费用及时处理在劳动用工中出现的各种纠纷，杜绝出现堵门、闹事、上访等事件发生或者可能发生的影响甲方正常教育和管理活动。
- 3.在服务区域设立专门管理机构，配置合格的管理人员以及专业技能人员，明确各岗位职责、服务范围和工作流程，24小时值班值守，设立24小时服务热线，并保持通信畅通。

4.维护甲方提供的一切设施、设备,做好出入库记录,不得私自占用或转借他人,不得改变原有用途。节约水、电等资源。如因乙方原因造成设施损坏或资源浪费等状况,一切损失均由乙方负责。

5.按照甲方要求期限内办理完成交接手续,根据招标(采购)、投标(响应性)文件(或其他采购依据)履行合同。

6.为保障甲方正常的教学、办公、生活秩序,其工作人员行为应服务规范、文明礼貌、遵纪守法,不得发生与师生争吵、肢体冲突、治安和刑事犯罪等不文明和违法犯罪行为。

7.负责做好服务区域的安全防范工作,发现安全隐患及时报告。

8.应自觉接受行政执法部门的监督检查。

九、合同的履行、变更和解除

1.合同签订后即具有法律效力,甲乙双方均须认真履行,不得随意解除合同。

2.甲乙双方不得擅自变更合同。如确需变更,须经双方书面认可后方可变更。

3.原招投标文件是合同一部分,双方共同遵守,如有冲突双方协商解决。

4.发生以下情况,甲方通知乙方未及时整改的,甲方有权单方以书面形式解除合同:

(1)乙方拒绝接受甲方管理;

(2)未能按约定履行合同义务;

(3)绩效考核总分连续两个月低于70分;

(4)因乙方原因给甲方造成信誉和经济等方面重大损失;

(5)擅自将本合同中所规定的权利、义务转让或转包以及以各种形式的内部承包、分包。

十、违约责任

1.除因战争、严重火灾、水灾、台风、地震和其他甲乙双方认可的不可抗力事件外，甲乙双方不得随意解除合同，否则按违约处理。

2.除不可抗力，乙方中途不得更换项目经理，如确需更换，须经甲方同意。

2.未按照合同要求办理交接手续的，视情节严重程度扣除违约金10000元。

3.乙方未履行合同规定责任的，视情节严重程度扣除违约金5000元/次。

4.乙方的服务达不到服务标准且不能及时整改的，视情节严重程度扣除违约金1000-5000元/次，连续发生3次及以上的，甲方有权解除合同。

5.由乙方原因造成师生员工有效投诉的，视情节严重程度扣除违约金800-1000元/次。

6.在甲方管理部门的质量检查中，乙方存在服务质量不合格问题，视严重程度扣除违约金1000-5000元/次。

7.若因乙方原因不按时足额支付其工作人员工资，造成堵门、闹事、上访等事件发生或者可能发生的，乙方需支付甲方违约金10000元/次，若因乙方原因给甲方和社会造成不良影响的，由乙方承担全部责任并赔偿给甲方造成的一切直接和间接损失。

8.当违约金超过履约保证金时，超出部分甲方有权从合同总价款中扣除，用于补偿违约金不足的部分。

9.若乙方上岗人数不足合同约定及甲方要求的人数，扣除不足人数工资及相应人员管理费，不足人数达到应到人员的10%时，甲方有权单方解除合同。

10.如因乙方未给员工缴纳社会保险费用未认真执行国家劳动法律法规，引起每一人或一起（次）投诉、上访、劳动仲裁、诉讼等情况，乙方除承担法律规定责任外，向甲方支付违约金10000元，如甲方被

行政部门或司法部门通知参与（参加）的，乙方全额承担由此引起的诉讼费、律师费、赔偿款及交通办公费用。

11.在合同期内，如因乙方员工的过错或不当行为给甲方的教职员和合法进入校园的第三人造成人身或财产损害的，乙方承担全部赔偿责任，如由此给甲方造成损失的，甲方可以在支付后向乙方追偿，追偿费用包括但不限于赔偿金、律师费用、诉讼费用、利息、交通办公费用等一切由此产生的费用。

十一、争议解决

本合同的签订和履行，适用中华人民共和国法律。



因履行合同发生的争议，由甲乙双方直接协商解决，如协商不成可向合同履行地点的人民法院诉讼。



甲乙双方以签订合同时各自法人登记注册地为有效的送达地址，联系人及联系方式均应当作为固定人员，如发生诉讼，该地址作为全部诉讼程序和执行程序的送达地址，具有发生在人民法院签署送达地址确认书的法律效力。如变更送达地址和联系人及方式，需书面告知对方，如未告知视为未变更。

解除合同的条款，如遇政府行为或不可抗，甲方可无责解除合同。

十二、合同生效及其他

本合同一式捌份，甲方陆份、乙方贰份，经甲乙双方代表签字、加盖公章后生效，合同履行完成后自行终止。招标（采购）和投标（响应性）文件为本合同组成部分。

甲方（签章）：
委托代理人签字：
地址：
电话：
开户银行：
账号：

乙方（签章）：
委托代理人签字：
地址：
电话：
开户银行：
账号：