

南阳市实验学校

物业服务合同

甲方：南阳市实验学校

乙方：南阳新城物业服务有限责任公司

时间：2025年6月4日



南阳市实验学校物业服务合同

甲 方：南阳市实验学校

乙 方：南阳新城物业服务有限责任公司

甲、乙双方按照《中华人民共和国民法典》在平等、自愿、协商一致的基础上，依据《南阳市实验学校物业服务采购项目成交通知书》，双方就南阳市宛城区两相东路与南都路交叉口西南 200 米南阳市实验学校的物业提供日常保洁、绿化养护、水电维修、防疫消杀及垃圾清运服务等，签订本合同。

一、服务期限及费用

- 1、服务期限：自 2025 年 7 月 5 日起，至 2026 年 7 月 4 日止；服务合同一年一签，若服务满意可连续三年签订服务合同。
- 2、本协议服务费用为 568000 元/年大写 伍拾陆万捌仟元，按月支付。
- 3、支付方式：自合同生效起，每月底由甲方按标准考核后，确定实际应付金额；乙方出具正规发票，甲方凭乙方出具的发票每月转账支付一次。

二、工作的范围和标准

工作范围和标准均按照乙方《南阳市实验学校物业服务采购项目》中承诺的内容执行。乙方服从甲方就服务工作所做出的日常指导。

三、甲乙双方的权利与义务

（一）甲方的权利与义务

- 1、甲方按合同约定向乙方支付服务费用；

2、甲方有权指派专人定期不定期按照协议标准进行检查，如发现不符合甲方要求，先以口头形式通知乙方立即整改，若不及时整改，再以书面形式通知乙方并视情况给予一定的经济处罚（当月处罚总金额不得超过当月服务费用的 3%）；

3、甲方负责提供水电维修所需的电料及其他维修所需零部件；

4、甲方负责垃圾准运证办理及提供垃圾存放实施及相关设备；

5、甲方负责提供保洁、绿化消杀所需工具、耗材、设备等；

6、甲方为乙方无偿提供用水、用电及服务工具存放场所；

（二）乙方的权利与义务

1、乙方服务人员应服从甲方的管理，遵守甲方各项管理制度；

2、乙方工作人员必须身体健康、品德良好，无违法犯罪纪录；

3、乙方对所属员工工作状态负责，并定期征求甲方对员工工作的意见和建议，对存在的问题及时处理；

4、乙方应遵循安全操作、文明作业的有关规定，在服务工作中，采取严格的安全措施，如发生服务人员人身安全事故，责任与费用由乙方承担，甲方不承担任何责任；

5、乙方负责所属员工的培训，工作人员要统一着装上岗；

6、乙方自行提供保洁、绿化等服务工作必需的小型机械设备；

7、乙方应爱护室内各种设施，注意节水节电；

8、乙方服务人员在日常工作中发现的设备安全及其他安全隐患或问题，有义务及时向甲方报告或警示提醒；

四、合同变更与终止

1、合同的变更与提前终止须采用书面形式；

2、本合同规定的履行期限届满，合同自行终止；

3、合同内容变更、提前终止必须提前一个月书面通知对方，否则按当月服务费用的 3% 承担违约责任。

五、合同解除

1、甲方未按合同规定向乙方支付费用，经乙方催讨后仍未支付时，乙方可以解除合同，并按违约责任要求甲方（按当月服务费用的 3%）赔偿；

2、乙方严重失职造成甲方的重大损失，甲方可以解除合同，并按违约责任要求（当月服务费用 3%）赔偿。

六、违约责任

1、甲、乙双方应严格履行合同，如乙方不能按照甲方要求的工作标准 90% 以上完成工作，甲方有权解除合同。

2、甲、乙双方无正当理由不得无故终止合同，否则违约方向对方支付当月服务费用 3% 的违约金。

七、争议解决

在履行合同中，如双方发生争议，双方应本着互谅互让原则友好协商解决，协商不成，可以提起诉讼。

八、合同的生效、延续

本合同一式肆份，双方各执两份，合同自甲乙双方签字盖章之日起生效；合同期满终止后，双方可友好协商决定是否延续。

九、其他

本合同未尽事宜和新增内容，由甲、乙双方协商解决，或签订补

充协议；后附《物业服务细则》。

十、公司转账信息

账户名称：南阳新城物业服务有限公司

账 号：411304010110081502

开 户 行：中原银行华瑞支行

联 行 号：313513000302



(本页无正文,为南阳市实验学校与南阳新城物业服务有限公司
订立的《南阳市实验学校物业服务合同》之签署页)

下附为合同签字信息表:

甲方:南阳市实验学校

乙方:南阳新城物业服务有限公司

法定代表人

法定代表人

或授权代理人:

或授权代理人:

签字时间:

签字时间:2025.6.4

甲方加盖公章:

乙方加盖公章:

地 址:两相东路与南都路交叉口西南 200 米

地 址:宛城区财局院内 2 楼

邮政编码:

邮政编码:473000

联 系 人: 杜永强

联 系 人: 刁月阳

电 话: 18737783196

电 话: 15660061282

办公室:

日 期: 2025年6月4日

日 期: 2025年6月4日

成交内容

项目名称	南阳市实验学校物业服务采购项目		
项目编号	宛城政采磋商-2025-24		
成交单位	南阳新城物业服务有限公司		
成交条件	投标报价	568000.00 元	
	服务期	1年	
	服务质量	满足采购人需求	
招标人（盖章）：  南阳市实验学校 日期：2025 年 6 月 4 日		代理机构（盖章）：  河南铂汇项目管理 有限公司 日期：2025 年 6 月 4 日	

《物业服务细则》

一、保洁范围：

包含：南阳市实验学校处于南阳市两相路与南都路交叉口西南角的校区。包括教学楼、办公楼、实验楼、校园等公共区域。

二、人员配备：保洁公司配备充足的保洁人员，另配备专职水电工、绿化管理员各 1 名。

二、日常保洁：

1、办公区域保洁：每日上班期间保洁人员应每日定期对办公楼内公共卫生间、会议室、活动室和公共设备设施的清洁工作及各办公室垃圾收集、简单清洁工作。

2、设施保洁：及时清洁办公区域内各种设施设备上的水渍、污渍；

3、易耗品补充：在上班期间内留意保洁用品的消耗情况，及时更换补充；

4、垃圾收集及外运：定时对办公区域内各个果壳箱、垃圾桶进行检查，并及时更换垃圾袋；将装满的垃圾袋暂时存放在垃圾桶内，并派垃圾清运工按时外运；

三、办公区域保洁标准：

1、办公楼：地面洁净有光泽，无纸屑、烟头等垃圾，无泥沙、污渍；

墙面、天花及玻璃门窗无灰尘、无蜘蛛网，不锈钢公共设施表面保持光亮整洁、无灰尘，垃圾桶内垃圾不超过一半，保持大堂内空气清新、无异味。并做到每天清扫拖洗不少于 2 次，灯饰、门禁开关等公共设施每天擦拭 1 次，墙面及玻璃门窗每周擦拭 1 次，大厅每天须随时巡回保洁。

2、室内保洁：保持室内窗、窗框、窗台干净、整洁，无灰尘、污渍、破损；

保持墙面、天花板整洁、完好，无污渍、浮灰、破损、蛛网；地面整洁，家具放置整齐，光洁无灰尘；空调出风口干净、整洁，无灰尘、霉斑；室内各种艺术装饰挂件摆放端正，清洁无损；按要求经常开窗通风换气，保持空气清新。并确保无活动时每周至少清洁 1 次，有会议、活动需要按校方要求提前清洁，并于结束后立即打扫。

3、卫生间：卫生洁具清洁，无水迹、头发、异味；墙面四角干净、无蛛网，

地面无脚印、杂物；金属器具保持光亮，无浮灰、水迹、锈斑；卫生用品齐全、无破损，空气清新；并按学生作息随时检查、清洁，确保干净卫生。

4、各楼层及各层楼梯、楼梯间、连廊：地面无滞留垃圾（如烟头、纸屑等）、无污渍，楼层无异味，地脚线干净无积尘，公共设施表面无乱写乱画，无积尘、墙面、天花板目视无明显灰尘、无蜘蛛网；过道内开关、消防栓、井道门等公共设施均做到每天清扫、拖洗，定期擦拭，达到全天候清洁标准。

5、双休日、节假日期间，应有值班人员保持校园校园清洁。如遇学校重大活动无条件服从学校保洁需要。

四、学校水电维修

负责全校水电安装、保养、维修工作。其工作职责如下：

- 1、负责全校电器、照明及给排水设施的安装检查和维修工作，保证各种照明及其它用电设备完好，防止出现因电伤人伤物事故。
- 2、负责全校各处自来水管、水龙头、厕所水箱、屋顶水池的维护与清洗和检修工作，力求做到不让一个水箱、一个水龙头漏水。
- 3、要做好对水电工具、维修设备的保养工作，常用工具和设备要经常保持完好。
- 4、负责协助学校广播器材及各种会议设备的安装、调试工作。
- 5、校内用水、用电设备一旦发生故障，应随叫随到及时处理，以免造成事故或浪费。
- 6、每月至少检查一次实验室、教室、办公室、宿舍公共场所的用水、用电设备，发现问题及时检修，确保用水正常、安全。
- 7、积极协助学校、部门、年级组织的各项活动。
- 8、完成学校交办的其他维修、安装任务。
- 9、全天随叫随到，遵守值班制度，参加学校各项正常活动。工作时间不干私活。

五、绿化养护

- 1、努力钻研各类树木、花草的栽培、管护知识，不断提高理论和实际操作技能。
- 2、积极协助学校，做好校园绿化规划及方案，维护校园绿化，使校园达到绿化、美化、净化的标准。对校园花卉树木要细心管护，及时栽种、除草，施肥、浇水，灭虫打药。
- 3、定时巡视校园内所有的树木、花草，根据不同季节，做好树木、花草等植物的养护，以及防寒保暖工作，对损坏树木做到及时的处理。
- 4、积极做好防治病虫害等日常管理工作，对名贵花木重点建立管理档案，提高绿化管理水平。
- 5、积极做好办公楼、教学楼的花草种植和摆放，做好监督检查。
- 6、做好绿化工具、药物、药具的保养、保管，所用工具不得外借，确保工作需要，如有丢失按价赔偿。
- 7、服从安排，爱岗敬业，按时按质完成绿化任务。因管理不当造成损失的将视情节由保洁公司予以赔偿。

五、注意事项

- 1、牢固树立“安全第一”的思想，在操作与安全发生矛盾时，应先服从安全，以安全为重。在合同生效期间，保洁公司工作人员其个人人身安全和财产安全等，由保洁公司自行负责，与校方无关。
- 2、切忌用湿手接触电源开关、插座，以防触电。
- 3、大理石材质的地面、墙面，不用任何酸性溶剂洗，否则将造成大理石分解。
- 4、瓷砖禁止用碱类、盐酸类，否则将损坏瓷砖表面光洁。

5、不锈钢、铝合金物品为避免腐蚀，应选用专用清洁剂或中性清洁剂清洁，并定期上光保养。

6、要将卫生间、公共区域的抹布等清洁工具分开。

7、全力配合校方要求做好疫情防控消杀处理工作。

六、服务目标

序号	指标名称	投标指标	管理指标具体内容
1	校方满意度	95%	校方对我们的服务感到满意
2	员工年稳定率	80%	员工对公司有向心力，工资福利感到满意
3	员工统一着装	100%	员工上班期间必须统一着装
4	员工出勤率	100%	员工应按时上下班
5	校方问题整改处理及时性	100%	校方提出服务问题，我方员工及时处理
6	员工培训上岗合格率	100%	培训与自学相结合，定期进行培训
7	环境质量达标率	95%	清洁区域洁净卫生、垃圾日产日清
8	绿化达标率	95%	绿化美观、修剪维护及时、无枯死植株
9	紧急事件响应	100%	紧急情况发生，乙方积极配合处置及时