

林州市第二中学

物业服务合同

甲方： 林州市第二中学

乙方： 林州市中佑物业管理有限公司

林州市第二中学物业服务合同

甲方： 林州市第二中学

乙方： 林州市中佑物业管理有限公司

甲方申报的物业管理项目(林财磋商采购-2025-CS69)2025年8月26日通过林州市公共资源交易中心对外公开招标,乙方以每年伍拾玖万壹仟捌佰元整(591800)元的价格中标。现根据招标文件及中标通知书,双方签订如下合同:

一、双方责任及权利

(一) 甲方责任及权利:

1. 甲方负责提供保洁工具贮藏室及员工更衣室。
2. 按时足额向乙方支付物业管理费用。
3. 根据乙方物业服务人员的工作表现及服务质量,甲方有权要求乙方更换服务人员,乙方须及时更换配置合格服务人员。
4. 甲方有权对乙方在物业服务工作中发生的质量问题给予口头或书面警告,并视情况给予经济处罚。
5. 甲方对乙方提供的物业服务工作享有监督权和检查权。

(二) 乙方责任:

1. 乙方必须严格遵守国家相关的政策、法律、法规,强化管理,乙方在管理期间与本公司员工发生的法律纠纷,由乙方独立承担民事和刑事责任,甲方不承担连带责任。
2. 乙方应当按照国家《劳动法》的规定,对其用工人员签定劳务

林州市第二中学物业服务合同

甲方： 林州市第二中学

乙方： 林州市中佑物业管理有限公司

甲方申报的物业管理项目(林财磋商采购-2025-CS69)2025年8月26日通过林州市公共资源交易中心对外公开招标,乙方以每年伍拾玖万壹仟捌佰元整(591800)元的价格中标。现根据招标文件及中标通知书,双方签订如下合同:

一、双方责任及权利

(一) 甲方责任及权利:

1. 甲方负责提供保洁工具贮藏室及员工更衣室。
2. 按时足额向乙方支付物业管理费用。
3. 根据乙方物业服务人员的工作表现及服务质量,甲方有权要求乙方更换服务人员,乙方须及时更换配置合格服务人员。
4. 甲方有权对乙方在物业服务工作中发生的质量问题给予口头或书面警告,并视情况给予经济处罚。
5. 甲方对乙方提供的物业服务工作享有监督权和检查权。

(二) 乙方责任:

1. 乙方必须严格遵守国家相关的政策、法律、法规,强化管理,乙方在管理期间与本公司员工发生的法律纠纷,由乙方独立承担民事和刑事责任,甲方不承担连带责任。
2. 乙方应当按照国家《劳动法》的规定,对其用工人员签定劳务

合同并办理相关手续和交纳相关费用,按劳务合同对其用工人员发放工资福利。

3. 乙方应确保所属工作人员非被通缉或在逃人员,无犯罪前科和不良记录,乙方对所属人员进行担保,出现违法、违规、违纪现象,自行负责,甲方不承担连带责任。

4. 乙方应对所用员工严格进行岗前培训,要求员工持有身份证、健康证及相应的岗位证书,并按照要求及操作规程工作,如在工作中发生意外事故,乙方独立承担民事和刑事责任,甲方不承担连带责任。

5. 乙方需执行甲方的管理制度规定,接受甲方的监督管理。

6. 乙方进校工作人员要统一着装,衣帽整洁。乙方不得在甲方服务区域内未经甲方同意擅自承揽其他业务。

7. 乙方负责提供足够的工作人员,且用工符合劳动法定年龄,确保高效、高质量完成甲方的要求。

二、物业服务职责范围及标准

1. 寝室管理:按照学校制定的寝室管理制度对学生进行就寝管理。

2. 维修管理:

(1) 负责学校正常用水、用电及门窗、学生床等日常维修工作。

(2) 负责学校区域内下水管道的日常检修、维护、疏通。

(3) 负责冬季供暖设备、管道维修,24 小时值班。

(4) 服务好学校的各种临时性工作。

(5) 维修材料由甲方负责,维修工具由乙方负责。

3. 绿化管理:校园内绿化养护、修剪、浇水、施肥、喷洒农药。

4. 管理范围和工作要求及标准:

A、保洁范围:

(1) 二中校园内公共区域的地面、草坪、宣传栏、室外厕所、操场地面等的日常保洁及办公楼前广场日常清洁保洁及校区内的垃圾外运。

(2) 二中学校办公楼 1-6 层及地下室公共楼梯、地面、扶手、卫生间的地面、便池内外; 门窗内玻璃、墙面、垃圾桶、洗漱间, 电梯地面、内壁的清洁及日常保洁。

(3) 教学楼南、北楼 1-4 层教室门前及地下室公共区域的日常清洁保洁。公共楼梯、墙面及扶手; 卫生间的地面、便池内外; 门窗内玻璃、垃圾桶、洗漱间的清洁及日常保洁。

(4) 宿舍楼 1-6 层公共地面、楼梯、卫生间的地面、隔板、便池内外; 门窗玻璃、垃圾桶、洗漱间的清洁及日常保洁。

(5) 风雨操场 1-2 层公共地面、楼梯、卫生间的地面、隔板、便池内外、门窗玻璃、垃圾桶及一层球场地面的清洁及日常保洁。

(6) 工作时间: 上午 7:20—11:20, 下午 2:00—6:00。

工作要求及标准:

公共区域内瓷砖墙面、台面; 公共楼梯、扶手每日擦拭, 保持洁净。地面每日重点清理两次, 平时每隔一小时保洁一次, 重点清理地面和步行楼梯的垃圾杂物等。

卫生间每天上课后及时清理, 每节课后要保洁一次, 要求无积水, 无灰尘, 保持基本无尿垢, 无异味。

区域内的墙面每周要进行掸尘，擦拭，要求无积尘，无污垢。
适时对保洁区域进行消毒，灭蚊蝇。

B、宿舍管理

- (1) 负责宿舍楼门卫 24 小时值班。
- (2) 负责宿舍楼学生午、晚休期间安全、秩序，负责学生就寝后逐室进行检查、登记并及时上报。
- (3) 负责督促、检查寝室卫生及内务整理并进行内务评比、登记、公布。
- (4) 负责各楼层的卫生与保洁和公物管理。
- (5) 负责突发事件的处理及上报学校值班领导。

C、维修管理

- (1) 负责学校正常用水、用电及门窗、护栏、宣传栏、学生床等日常检查与维修工作。(维修材料由甲方负责)
- (2) 负责学校区域内下水管道的日常检修、维护及疏通。
- (3) 负责学校供暖设备的管理及供暖设施的检查、维修。
- (4) 负责学校土建方面的零星维修，如墙面出现瓷砖脱落、墙洞，地面出现洞坑等情况。
- (5) 寒、暑假开学前按甲方要求需对校园内设施进行全面检查、维修。

D、服务好学校各种大型活动及临时性工作。

工作要求及标准：

- (1) 按时上下班，不迟到、不早退。

(2) 熟悉学校总体和各楼层上、下水管道及线路布局走向图，发生问题时能及时发现并排除。

(3) 每天对所辖区域不间断进行检查，有登记、有记录，及时发现问题，及时处理，彻底保证全校供水、供电安全。

(4) 水、电维修应 24 小时值班，要求制定应急处置方案，确保服务安全、到位。

(5) 门、窗、学生床等维修要本着安全、美观的原则，不能为了完任务而支乎差事。

(6) 节能措施要得力，杜绝长明灯、长流水和跑、冒、滴漏现象。

(7) 维修材料领取要有登记、有记录，领新交旧，保证所领材料的使用安全，杜绝流失。同时要修旧利废，节约用料。

(8) 要本着服务学校、服务师生的思想，紧急问题紧急处理，不搞条件、不讲待遇。

(9) 保洁工作过程中因乙方原因，给甲方人身或财物造成损害的，由乙方承担全部赔偿责任。

三、物业服务履行期限

本合同自 2025 年 9 月 16 日起至 2026 年 9 月 15 日止。

四、付款方式

每半年（6 个月）结算一次物业服务费，由乙方按照约定金额开具正规普通发票，报请学校主管部门领导签批后支付。

五、甲乙双方其他约定

1. 乙方在用水维修、用电维修、供暖维修以及门窗维修时，需更换的构件，由甲方提供或由乙方购买，费用由甲方承担。
2. 校园各入口及校内环路，遇雨雪天气时需雨雪停止后，立即清除校内各入口及环路的积水或积雪，达到师生通行安全、顺畅。
3. 校属污水管道及化粪池，需及时清掏以保证畅通。
4. 本合同服务期内，乙方必须配备具有专业资质的水、电、暖及门窗维修人员，满足甲方在水、电方面检查、维修的需要。
5. 乙方工作人员不享受甲方员工的福利待遇。

六、合同变更与终止

1. 本合同规定的履行期限届满，甲、乙双方均未以书面形式提出异议，则本合同自动续签一年，续签后的合同条款不变。上述续签程序可重复进行，直至合同满三年为止。
2. 在合同履行过程中，如遇不可抗拒的因素致使本合同无法继续履行时，本合同自动终止。
3. 在合同履行过程中，若乙方不能满足甲方的需求时，甲方有权立即终止合同。
4. 国家法律、法规的立废，导致本合同自动终止或解除，双方按本合同实际服务费进行清退。

七、争议解决

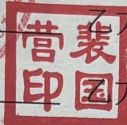
在履行合同中，如双方发生争议，双方应本着互谅互让原则友好协商解决，如协商不成，可向林州市人民法院提起诉讼。

八、合同未尽事宜，双方协商解决，可签订补充合同，补充合同

与本合同具有同等法律效力。

九、本合同书一式肆份，双方各执一份，林州市公共资源交易中心及林州市财政局备案各一份，具有同等法律效力。合同自双方签字、盖章后即生效。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

甲方代表签名： 乙方代表签名：

签订地点：林州市第二中学 签订地点：林州市第二中学

2025 年 9 月 4 日 2025 年 9 月 4 日