

郑州市第二十九中学物业管理

合 同 书

甲方：郑州市第二十九中学

乙方：河南美合物业服务有限公司



物业管理合同书

甲方：郑州市第二十九中学

乙方：河南美合物业服务有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等相关物业管理法律、法规，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲方同意将学校物业管理服务工作委托给乙方，乙方按照合同要求开展相关物业管理工作，向甲方提供合格服务，就本区域物业管理事项订立本合同，

第一条 物业基本情况

座落位置：管城区豫一路29号；

占地面积：64506.66平方米； 建筑面积：29565平方米；

服务类型：综合。

第二条 服务内容及范围

1. 保安 5 人：门岗 24 小时值班及出入人员登记、巡逻、负责出入人员、车辆的登记检查、校园巡查、安保消防、安全检查、监控值班、突发事件处理及校门内部两侧绿植养护管理等。

2. 保洁 4 人：（1）综合楼 1 人。负责综合楼公共区域（走道步梯、卫生间），附属物保洁、前墙橱窗、办公楼与家属楼北夹道、临街七层楼一楼门栋口卫生保洁。（2）实验楼 2 人。负责实验楼一楼走廊、楼前橱窗、1-3 楼卫生间和楼梯、4-5 楼所有公共区域卫生、报告厅外门窗保洁、教学楼饮水台等保洁。（3）教工宿舍及其它区域 1 人。负责教工宿舍楼梯、教工车棚、东厕所、临街五层楼院内地面卫生保洁，

3. 寝室管理（6 人）：负责学生管理、安全检查、公共区域卫生，附属物

保洁、擦拭、公物管理及简易维修等。

4. 水电工（1人）：负责校内日常水、电及其它维修、维护。

5. 项目经理（1人）：负责上述工作的日常管理、协调突发事件处理、整理物业档案等工作。

第三条 甲方权利和义务

1. 甲方有权对乙方物业管理工作进行监督、检查、指导，监督检查各项方案计划的实施。若发现问题，可对乙方提出批评和建议。

2. 依据本合同，甲方有权要求乙方定期或不定期报告本合同区域内物业管理工作状况，共同协商重大物业管理事项。

3. 依照相关政策，无偿向乙方提供工作必要场所和工作条件。

4. 在合同期内，乙方物业服务人员的人身意外保险由乙方负责并承担费用。如果出现政府相关政策规定，要求必须调整最低工资标准、增加员工工资等有关规定，甲方应及时重新调整物业管理服务费标准。

5. 按时足额向乙方支付物业管理费。

6. 如因甲方公共设施破旧损坏等，非乙方原因所造成的人员事故由甲方负责。

7. 甲方免费提供大扫帚、大垃圾桶、纸篓、垃圾袋、三轮车及其维修工具。

8. 若乙方工作人员存在违规行为或其它不尽责行为，甲方有权利要求更换工作人员。

9. 依据法律、法规规定享有的其他权利和义务。

第四条 乙方权利和义务

1. 乙方须自觉接受甲方的监督与管理，建立健全各项规章制度。

2. 乙方应严格依照上级文件要求和服务标准提供各项服务。门岗保安必须经过保安公司培训后持上岗证且与保安公司签订合同、年龄在55岁以下职工；其他人员不超过60岁。所有人员需持健康证及无犯罪记录证明上岗。

3. 教育员工爱护甲方建筑物及室内外各种设施，如员工失误造成损坏由乙方承担相应的经济责任。



4. 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。
5. 合同期限内，甲方如因工作需要，须增加人员、提高服务工作量、延长工作时间，物业管理服务费按比例增加。
6. 因乙方自身原因造成甲方财产损失的，乙方应当承担相应的责任，但甲方须提供正规发票且事故经相关部门认定应由乙方负全责。
7. 乙方应按时购买员工意外险，员工因工作自身受到的伤害，其产生的费用和责任均与甲方无关。
8. 由乙方工作疏忽造成学生、老师及其它人员受到损害（包括财产和人身），由乙方负责，与甲方无关。
9. 法律法规规定的其他权利和义务。

第五条 物业服务质量标准

按照双方约定质量标准执行。（详见附件 1）

第六条 费用及支付：

1. 本物业管理服务费用按招标中标价为准，中标三年总价为¥ 1728000 元，每年费用为¥ 576000 元，折合每月应支付款额为¥ 48000 元，大写人民币 肆万捌仟圆整。

2. 支付方式：物业管理费用按月支付，甲方在每月 20 日之前以转账形式支付乙方物业管理费。如果甲方不按时支付物业管理费用，每逾期一天需另向乙方支付月物业管理费 3% 的滞纳金。乙方必须在每月 10 日之前将正式发票送至甲方（节假日可顺延）。

第七条 合同期限

合同中标期限为 叁 年，合同一年一签，年度到期前 30 天甲方对乙方启动绩效考核。考核合格可续签下一年合同；若不合格，甲方有权解除续签合同的权力。

本次合同服务期为：2025 年 9 月 4 日至 2026 年 9 月 3 日。

第八条 合同解除条款

1. 若甲方不能按合同约定支付乙方物业管理费用，乙方有权终止本合同。
2. 合同期间，如乙方在服务管理工作中未按合同约定履行职责发生重大

责任事故时，乙方承担相应法律责任，对财产损失部分遵循协商的原则予以解决，甲方有权终止本合同。

第九条 其它约定

1. 超出合同约定服务范围以外的其它服务项目，由甲、乙双方协商书面确认，据此由甲方向乙方支付物业管理服务费用。

2. 本合同其他未尽事宜，由甲、乙双方协商解决，必要时可签订补充协议。

第十条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，若协商不成，双方可向郑州仲裁委员会申请仲裁。

第十一条 本合同一式肆份，甲、乙双方各贰份，经双方签字、盖章后生效。

甲方（公章）



郑州第二十九中学

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）

地址：

电话：13598873004

开户银行：1

账号：

签订日期：2025年9月4日

乙方（公章）：



河南合利物业服务股份有限公司

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

地址：

电话：13783611390

开户银行：

账号：



合利

附件 1:

物业管理服务人员配置表

序号	物业工种	区域	服务范围	人数	工作时间	备注
1	卫生保洁	办公楼 (1-4层), 1号楼	公共区域、走道步梯、男女卫生间, 附属物保洁、擦拭, 办公楼前橱窗及广场东侧橱窗保洁, 1号楼一楼门洞口卫生.	1人	8小时	
2		实验楼 (1-5层)	负责一、四、五楼走廊、楼前橱窗、1-5楼卫生间和楼梯、饮水台等所有公共区域卫生保洁	2人	8小时	
3		教师宿舍, 东厕所、2号楼院	负责教师宿舍楼道, 周围橱窗、教工车棚、报告厅外墙门及扶手、东厕所、2号楼院保洁。	1人	8小时	
4	宿舍管理及保洁	男宿舍 (1-5层)	负责男女学生公寓楼日常管理、安全检查、卫生清扫保洁及垃圾池(或垃圾箱)管理、公物管理及适宜维修等。	3个人	24小时值班	
5		女宿舍 (1-5层)	负责男女学生公寓楼日常值班、安全检查、卫生清扫保洁及垃圾池(或垃圾箱)管理、公物管理及适宜维修等。	3个人	24小时值班	
6	保安	大门岗	登记检查、晚间巡查、清楼、安全检查、突发事件处理, 门岗周边20米内卫生及校门内部两侧绿植修剪、养护等	5个人	12小时	24小时值班
7	水电工	全校	负责校内日常水电维修、维护维修及相关工作。	1人	随时	
8	经理	全校	全面负责日常管理、安排、协调突发事件处理。	1人	12小时	
7	合 计		17人			