

平顶山市育才中学 2025 年物业

服 务 合 同

甲方：平顶山市育才中学

乙方：平顶山市德弘物业服务有限公司

综合物业服务合同

聘用单位：平顶山市育才中学（以下称甲方）

被聘单位：平顶山市德弘物业服务有限公司（以下称乙方）

按照《民法典》及其它有关法律法规，项目竞争性磋商文件和响应文件，本着平等自愿公平的原则，经甲乙双方充分协商同意，订立本合同。磋商文件和响应文件是本合同组成部分，具有同等法律效力。订立条款如下：

一、甲方委托管理的期限：

合同期限 12 个月，自2025年1月1日起至2025年12月31日止。

二、费用标准：

年费用合计：壹拾玖万元整（¥190000.00 元）。

三、甲方付款给乙方的方式：甲方1月-11月每个月底之前向乙方支付

15833 元，12月月底之前向乙方支付15837元共计支付190000元。

四、委托管理物业服务工作的责任范围及服务标准：

平顶山市育才中学物业服务项目，甲方指定区域的责任与范围，教学楼公厕、教学楼前东南公厕、博学楼公厕、办公楼的清洁卫生、家属楼一楼公共走廊、绿化及养护、环境卫生、垃圾清运，包括室外庭院、卫生间、公用照明、楼内消防设施设备调节使用和日常设备维护等。

（一）、保洁标准

1、蹲便器、小便器保洁

蹲便器、小便器要求做到及时保洁，及时洗刷，不得有污物、污迹，蓄水见清，保持下水通畅，小便器内放置香球。

2、纸篓保洁

每只蹲位内配一只统一式样的纸篓，纸篓内套有垃圾袋，袋内废纸及时清除，不得出现废纸满溢现象。

3、洗手台面保洁

台面不得存放任何东西，台面下除了必要操作工具不得有其它杂物。台面及镜面上水迹要及时擦拭。洗手池内表面不得有污迹，不得存放积水，不得放置任何杂物。

4、墙体、窗户保洁

墙体无污迹，无蜘蛛网，窗户、窗台无积灰，厕所内外无乱贴乱画。墙体上不可悬挂杂物。

5、地面保洁

地面无积水，无污渍、泥迹、痰迹、烟蒂、烟灰。

6、厕所异味清除

有些通风条件不好的厕所要求熏香去除异味。

7、厕所蚊蝇和防疫消杀

根据环境变化因素和上级消杀要求，定期进行蚊蝇和防疫消杀。厕所内视线范围内不得有蚊蝇，不得有蛆虫。

8、厕所周边保洁

厕所周边5米范围内无杂草、垃圾，不得堆放杂物，不得悬挂衣物；厕所通道、台阶清扫冲洗干净，扶手的清洁抹擦。

9、灯具保洁

厕所灯具应每周擦洗，并对灯罩内外的蚊虫等污物进行清理。

10、检查汇报

需执行每日检查汇报制度，管理人员应将每日公厕的设施完好情况备案。

(二)、水电维修服务标准：

要求：提供专业、规范、安全、优质、高效的维修服务，确保

本管理服务外包项目内资产管理有序、保值安全，建筑物和校园设施设备正常运行使用。做到节水、节电、节约能源，零星维修及时率达到 100%，维修质量合格率达到 100%，各类设施设备维修档案健全、记录完整。除零星维修以外，房屋、设施、设备等维修工作，乙方要提前向甲方提交维修方案，经甲方审核同意后实施。维修项目接到报修后 2 小时内响应。

(三)、水电维修服务标准：

对维修范围内的设施当天内完成维修；对不属于维修范围内的设施 1 小时内报告甲方，并协助甲方做好维修。

1、维修效率：定期进行维修巡查，发现故障及时处理或报告，有巡查记录；保证维修的及时性，简单维修时间不隔日，特殊情况的维修时间不超过 48 小时。

2、维修质量：保障维修质量，维修材料安全可靠、品牌正宗，维修工艺和外观美观整洁；维修返修率每月低于 5%，有记录并每月汇总报送甲方。

3、服务态度：注重维修服务态度，合理安排维修时间，与师生交流时态度热情诚恳，维修作业时不影响师生的学习和生活，每月投诉率低于 5%，有记录并每月汇总报送甲方。

4、有维修安排、维修回访、投诉处理记录。

(四)、垃圾清理、清运到指定位置服务要求：

1、生活垃圾的收集、清运

2、实行生活垃圾分类收集。

3、合理配置密闭式垃圾收集容器，有分类标识，无满溢。

4、每日擦洗 1 次垃圾收集容器，蝇、蚊孳生季节每日至少喷洒 1-2 次杀虫药。

- 5、每日清运 1-2 次生活垃圾到指定垃圾消纳场所，不得乱堆乱倒。
- 6、配有专用垃圾清运车清运垃圾，密闭运输，外观整洁。垃圾收集点周围地面无散落垃圾，无污迹、无异味。
- 7、垃圾清运车辆由乙方提供。

（五）、绿化服务标准：

1. 在整个校区安排人员实施绿化养护管理，负责对校区内的绿化区域进行日常淋水、除草、松土、修枝、整形、防治病虫、施肥、防风、排涝、绿化区保洁等专业护理。

工程养护准备工作包括技术准备、物质准备、劳动组织、养护现场准备和养护场外设备。

技术准备：熟悉养护范围，对表土肥力、土层厚度、保水保肥大能力，pH 值、不良杂质含量等情况进行调查分析。

物资材料准备：包括植物材料、机具和设备等保证养护顺利进行的物资基础的准备，根据各种物资材料的需要量计划，分别落实货源，安排运输和储备，使其满足连续养护和要求。

一是落实、检修在养护所需机械设备，对于易耗性的和使用率较高的物件，备有充足的量。

二是安装、调试养护机具，按照养护机具需要量计划，组织养护机具进场，在养护前进行检查和试运转。

三是养护工程中所用各种材料的落实，并确保有充足的备量，对养护区中所用的材料及早进行落实。

劳动力准备：成立长期养护项目部。建立精干的养护队伍，组织劳动力进场，选择优秀的管理人员、技术人员；有丰富经验的专家、

机械操作师等组成养护队伍进场。向养护工人进行技术交底和安全教育。建立健全各项管理制度，包括养护质量检查制度，养护技术档案管理制度，实物和材料的质量验收制度，技术责任制度，职工考勤考核制度，安全操作制度和机具使用保养制度。

养护现场准备：做好养护场地的测量工作，按照竣工图和实际面积进行对比，确定养护范围，正常养护。

2、绿地养护组织措施

根据工程现场实际考察情况、现状，结合工程的位置及有关数据分析，制定切合实际的每月养护方案对本工程尤为必要。现参照《城区绿地养护质量标准》，制定 1-12 月常规的养护方案。

春季阶段：

- 1、三月、四月，气温、地温逐渐升高，各种树木陆续发芽，展叶，开始生长，主要养护管理工作。
- 2、修整树木围堰，进行灌溉工作，满足树木生长需要。
- 3、施肥：在树木发芽前结合灌溉，施入有机肥料，改善土壤肥力。
- 4、病虫害防治。
- 5、修剪：在冬季修剪基础上，进行剥芽去蘖。
- 6、拆除防寒物。
- 7、补植缺株（如需补植，将进行缺株补植，费用另算）。
- 8、维护巡查。

夏季阶段：

1、五月、六月，气温高、湿度小，树木生长旺季，主要养护管理工作。

2、灌溉：树木抽枝展叶开花，需要大量补足水分。

3、防治病虫

4、施肥：以速效肥料为主，可采用根灌或叶面喷施，注意掌握用量准确。

5、修剪：对灌木进行花后修剪，并对乔灌木进行剥芽，去除干蘖及根蘖。

6、除草：在绿地和树堰内，及时除去杂草，防止雨季出现草荒。

7、维护巡查

秋季阶段：

1、十月、十一月气温逐渐降低，树木将休眠越冬。

2、灌冻水：树木大部分落叶，土地封冻前普遍充足灌溉。

3、防寒：对不耐寒的树种分别采取不同防寒措施，确保树木安全越冬。

4、施底肥：珍贵树种，古树名木复壮或重点地块在树木休眠后施入有机肥料。

5、病虫害防治。

6、补植缺株：以耐寒树种为主。

7、维护巡查。

8、清理枯枝树叶干草，做好防火

冬季阶段：

- 1、十二月、一月、二月树木休眠期主要养护、管理工作。
- 2、整形修剪：落叶乔灌木在发芽前进行一次整形修剪。（不宜冬剪树种除外）
- 3、防治病虫害。巡查维护：巡查执法人员加强巡查维护，依法处理各种有损绿化美化的行为，并宣传教育“爱护树木人人有责”。
- 4、检修各种园林机械，专用车辆和工具，保养完备。

五、双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

- 1、检查、监督乙方的工作。
- 2、甲方要支持乙方工作的开展，不影响乙方依合同规定内容进行的各项物业服务工作，积极协助乙方做好物业服务的宣传教育工作。
- 3、甲方应保证乙方物业服务人员正常工作的基本条件。
- 4、按时向乙方支付服务费。
- 5、甲方应提供必要的水电供应。
- 6、协助乙方解决工作现场遇到的特殊问题。
- 7、提供乙方员工更衣、工具存放的房间。
- 8、甲方如果发现乙方工作人员违规工作时，应通知乙方，由乙方按规定进行处罚或解聘。

（二）乙方的权利和义务

- 1、乙方确保具有相应技术能力，负责对所有物业服务人员的全面管理工作。
- 2、乙方人员遵守国家法律法规以及甲方的规章制度。
- 3、乙方人员严格按照操作规范、服务质量标准进行工作。
- 4、物业服务人员必要的作业工具、劳保等用品由乙方承担，日

常批量消耗品均由甲方承担。

5、服从甲方的管理，并严格遵守甲方的各项规章制度。

6、根据甲方授权，对甲方委托的区域各项物业服务必须认真完成。

7、做到文明服务，树立良好形象，不得损害甲方权益。

8、乙方按照劳动法规，负责对物业服务人员进行安全教育，做好劳动保护工作。并负责办理物业服务人员的社保、医保和意外保险。物业服务人员在工作岗位发生伤亡事故及财产损失，其医疗、生活费及后事处理事宜，一切由乙方负责。

9、乙方负责对服务人员搞好岗位培训，提高人员政治、业务素质，保持人员相对稳定，做好窗口工作，树立甲方良好形象。

10、乙方员工在上班期间统一着乙方配备的工作服、佩戴工作牌，做到仪容整洁、工作尽职尽责，严禁与来往人员发生争执及其他影响甲方形象的问题；

11、乙方派驻的工作人员每天不少于7人，满足甲方正常工作需要。

注：本项目需配备保洁人员3人，水电工1人、司机1人、绿化工1人、垃圾清运工1人，共计7人。

六、其他

1、甲、乙双方任何一方的行为损害对方利益时，守约方有权要求对方给予经济赔偿，赔偿金为月费用的两倍，且守约方有权解除合同。合同期内，一方要求中止时，应提前一个月通知对方。

2、本合同壹式肆份，甲、乙双方各执贰份，自签字盖章之日起生效。

3、合同中如有未尽事项，双方可另行协商签订补充协议。

甲方：平顶山市育才中学 (签章)

代表人：李学 2024年12月31日

乙方：平顶山市德弘物业服务有限公司 (签章)

代表人：邹洪娜 2024年12月31日