

物业管理服务采购合同

合同编号：ESZCKB-G-F-260010.1B3



甲方：鄂尔多斯市康巴什区实验中学

地址：鄂尔多斯市康巴什区康宁路南1号

甲方代表：徐先龙



联系电话：15149615788

乙方：长沙泽佳物业管理有限公司

地址：长沙高新开发区尖山路39号长沙中电软件园有限公司总部大楼16楼1610室

乙方代表：邹秋香

联系电话：13434453443

甲乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《中华人民共和国民法典》等相关法律法规、规范性文件以及学校物业管理服务项目(四次)、政府采购项目编号ESZCKB-G-F-260010.1B3的中标(成交)结果、招标文件、投标文件等文件内容,经平等自愿协商一致,订立本合同。

一、乙方向甲方提供的服务内容

(一) 服务范围与标准

1. 安保服务

(1) 人员配置与值守：校门、宿舍区等主要出入口实行24小时站岗值守；上学、放学高峰时段增派人员疏导交通；严格执行人员、车辆出入登记、验证制度，严禁无关人员和车辆进入校园。



(2) 巡逻防控：对教学楼、实验室、图书馆、操场、宿舍区等重点区域实行 24 小时不间断巡逻，每 2 小时至少巡查 1 次，夜间加密巡逻频次；使用电子巡更系统记录巡逻轨迹，确保无管理死角。

(3) 消防管理：每日检查监控室、消防控制室并填写记录；每月检查消防栓、灭火器、应急照明、疏散指示标志等设施，确保完好有效；每学期组织不少于 1 次全校性消防演练；保持消防通道、安全出口畅通无杂物。

(4) 应急处置：建立校园欺凌、火灾、地震、突发疾病等突发事件专项应急预案；接到报警后 5 分钟内到达现场，采取有效措施并及时上报学校管理部门。

(5) 辅助服务：配合学校完成校园环境清洁、大型活动保障、日常物资搬运等合理辅助工作。

(6) 服务符合《保安服务管理条例》相关要求。

2. 保洁服务

(1) 教学区保洁：走廊、楼梯间、卫生间每日早、中、晚至少清洁 1 次，学生在校期间随时保洁，每节课后清洁卫生间；课桌椅、讲台、门把手、开关面板等高频接触部位定期消毒；卫生间无异味、无积水，手纸、洗手液及时补充。

(2) 宿舍区保洁：公共楼道、盥洗室、卫生间每日清洁，垃圾日产日清；每周对公共区域全面消毒 1 次，夏季增加蚊虫消杀频次。



(3) 食堂区域保洁：负责食堂建筑外部卫生区域全面清洁维护；按规定分类设置垃圾桶，定期清洗消毒，防止食品污染。

(4) 运动场及其他区域：课后及时清理操场、运动场垃圾杂物，定期冲洗地面；校园道路、绿化带周边每日清扫。

(5) 每学期定期清理学校库房及地下室。

3. 绿化养护

(1) 日常养护：根据季节对草坪、灌木、乔木修剪、施肥、浇水、病虫害防治；草坪平整，草高不超过 6-8cm，基本无杂草。

(2) 景观维护：定期整形花坛、绿篱、造型植物，及时补植缺株；校园绿化成活率 $\geq 90\%$ ，无大面积枯黄、病虫害。

4. 设施维修

(1) 日常巡检：每日巡检教学楼、宿舍水电、照明、门窗、课桌椅等设施，建立完整台账；定期维护保养消防、监控、给排水、供电等共用设施设备。

(2) 维修响应：一般报修 30 分钟内响应，24 小时内修复；紧急报修 15 分钟内到达现场，立即处置。

(3) 专项维保：消防系统每半年全面检测 1 次，教学设备配合学校定期检查，确保安全运行。

5. 其他服务

(1) 会议与活动保障：提供会议布置、活动现场秩序维护等服务。

(2) 车辆管理：规范校园车辆停放秩序，车位停满后禁止



车辆再入校；外来车辆入校须实名登记。

(3) 便民服务：提供报刊收发、失物招领等服务。

(二) 人员配备与资质要求

1. 项目负责人：1名，持物业管理师（四级/中级工）及以上证书、健康证、无犯罪记录证明；

2. 安保岗位：不少于5名，55周岁（含）以下，持保安员证、健康证、无犯罪记录证明；

3. 保洁岗位：不少于10名，持健康证、无犯罪记录证明；

4. 绿化养护岗位：不少于1名，持健康证、无犯罪记录证明；

5. 综合维修岗位：不少于1名，持电工特种作业操作证或工程类资格证书、健康证、无犯罪记录证明；

6. 消防监控岗位：不少于1名，55周岁（含）以下，持消防设施操作员（五级/初级工）及以上证书、健康证、无犯罪记录证明；

7. 人员统一着装、持证上岗；甲方有权要求调换不合格人员。

二、服务期限、交付时间及地点

(一) 服务期限：三年（合同采用一年一签方式）。每年合同到期前1个月进行年度考核，考核合格可续签下一年合同，累计服务期限不超过三年；考核不合格，甲方有权到期不续签或提前终止合同。

(二) 交付时间：合同签订后一年。

(三) 服务地点：鄂尔多斯市康巴什区实验中学。



三、服务质量要求

1. 符合国家法律法规及行业规范；
2. 符合甲方招标文件及乙方投标文件承诺；
3. 以甲方月度、年度考核结果作为服务质量验收依据。

四、交付方式及载体

乙方交付服务成果的方式及载体符合国家法律法规、招标文件及投标文件承诺。

五、甲方监督权利

甲方有权对乙方服务全程监督；服务不符合约定的，甲方有权要求整改；拒不改正或整改不到位的，甲方有权随时解除合同，并扣除部分或全部服务费用。

六、合同金额

1. 在乙方提供完全符合合同要求的服务的前提下，本合同总金额为人民币 758000.00 元（小写），人民币柒拾伍万捌仟元整（大写）。

2. 乙方自行承担本项目物业服务人员的工资、社会保险、福利、加班费、培训费等全部人工成本及人员相关一切费用；绿化养护、工程维修、保安保洁耗材、卫生消杀用品等费用均由乙方承担；物业区域内设施设备日常运行维修维保材料费（单项单价 200 元以内部分）由物业服务单位承担，超出部分按合同另行约定。

3. 甲方负责免费向乙方提供办公场所、办公设备、库房及为



需要住宿人员提供住宿场所，供乙方日常物业服务工作使用。

七、付款时间及条件

(一) 付款时间：每月 10 日前根据上月月度履约考核结果支付，乙方须提供符合财政支付要求的发票。

(二) 付款条件：

- (1). 乙方完整完成当月服务，质量达标，无重大违约；
- (2). 提交合法有效发票及当月服务完成确认单；
- (3). 当月考核合格，未达扣款或暂缓支付标准；
- (4). 无其他影响付款的违规情形。

(三) 乙方账户信息

开户名：长沙泽佳物业管理有限公司

开户行：中国工商银行股份有限公司鄂尔多斯东兴支行

账号：0612161109100106314

八、知识产权

乙方保证服务及成果不侵犯第三方知识产权，服务成果所有权归甲方；如有侵权，乙方承担全部违约责任及损失赔偿。

九、违约条款

1. 甲方逾期付款：每逾期一日按逾期金额 0.05% 支付违约金；逾期超 30 日，乙方可解除合同并索赔。
2. 乙方逾期服务：每逾期一日按合同总金额 0.05% 支付违约金；逾期超 30 日，甲方可解除合同、拒付费用并索赔。
3. 乙方服务质量不达标或侵权：甲方可解除合同，乙方支付



合同总金额 5%违约金，不足弥补损失的另行赔偿。

4. 乙方提供虚假材料、串通投标：甲方可解除合同，乙方支付合同总金额 10%违约金，并承担全部损失。

5. 乙方无故拖欠员工工资引发纠纷：甲方无偿解除合同，不予支付款项，乙方承担全部损失。

十、不可抗力

因不可抗力不能履行合同的，应及时通知对方，并在 14 日内提供证明；双方互不承担责任，未履行部分协商解决。

十一、争议解决

协商不成，任何一方可向鄂尔多斯市康巴什区人民法院提起诉讼。

十二、合同保存

本合同一式肆份，甲方、乙方、采购代理机构、康巴什区政府采购中心各执壹份，具有同等法律效力，自采购结束之日起至少保存十五年。

十三、双方约定的其他事宜

（一）合同期满终止

合同期满前 30 日协商是否续签；甲方有权根据考核结果决定是否续聘；乙方主动不续签须提前 30 日书面通知甲方，否则承担违约责任。

（二）甲方单方解除情形

1. 乙方有下列情形之一，甲方有权单方解除合同、责令立即



退场，不承担补偿，并追究违约责任：

2. 违反法律法规、政府采购规定、廉政纪律、学校制度；
3. 发生重大安全责任事故，造成人员伤亡、重大财产损失或恶劣影响；
4. 月度考核 <70 分，或连续2个月 <75 分，或年度考核 <70 分；
5. 月度有效投诉 ≥ 3 次、学期 ≥ 8 次，整改无效引发舆情；擅自转包、分包、减人降标、挪用经费；
6. 无故停服、罢工、断水断电、拒不服从调度；
7. 破产、注销、吊销资质，丧失履约能力；
8. 人员存在违法犯罪、侵害师生行为；
9. 其他严重违约情形。

（三）退出与交接

合同终止/解除后，乙方30日内完成全部退场交接；交接期内必须维持正常服务，不得降标、断服；逾期未退场，甲方有权强制清场并追究法律责任。

（四）其他

1. 合同签订后5个工作日内，乙方完成与原物业交接，并上报人员信息；
2. 遇恶劣天气，乙方及时增员，服从甲方调度；
3. 合同未尽事宜，双方签订补充协议，与本合同具有同等法律效力。



十四、合同生效

本合同自甲乙双方法定代表人/负责人签字并盖章之日起生效。

甲方（盖章）：鄂尔多斯市康巴什区实验中学

法定代表人/负责人（签字）：



日期：2026年5月21日

乙方（盖章）：长沙泽佳物业管理有限公司

法定代表人/负责人（签字）：



日期：2026年5月21日

