

中标通知书

兰考县欢心物业管理有限公司：

根据兰考县第三高级中学校园保洁及保安物业项目采购文件和贵公司于 2025 年 09 月 18 日提交的投标文件，经评标委员会按照《中华人民共和国政府采购法》和采购文件确定的评标标准和方法，已完成评审和中标结果公示，现确定贵公司中标。请贵公司自收到本通知书后 30 日内，按照采购文件和投标文件的规定与采购单位签订合同。

中标通知书对采购人和中标人具有法律效力，中标通知书发出后，采购人改变中标结果的，或者中标人放弃中标项目的，应当依法承担法律责任。

采购人：



(盖章)

代理机构：



(盖章)

兰考县公共资源交易中心：



(盖章)

2025 年 09 月 19 日

温馨提示：贵公司如有融资需求，可登录“河南省政府采购网-中小企业融资申请”了解详情，凭政府采购合同向金融机构申请政府采购合同融资支持。

项目名称	兰考县第三高级中学校园保洁及保安物业项目
中标内容	校园保洁及保安物业服务
服务期限	二年
质量要求	满足采购人工作要求
中标价格	小写：876700.00 元/年 大写：捌拾柒万陆仟柒佰元整
代理机构	河南良智行工程管理有限公司
招标方式	竞争性谈判

物业服务合同

甲方：业主方(以下简称甲方)：兰考县第三高级中学

地址：河南省兰考县车站路西段

乙方：管理方(以下简称乙方)：兰考县欢心物业管理有限公司

地址：河南省开封市兰考县油田东大门北1胡同6号

为做好单位物业服务工作，提升物业服务水平，为学生及教职工创造一个良好的工作环境，根据兰考县公共资源交易中心机关单位物业服务项目(兰财采字谈-2025-39)评标结果，确定乙方为中标单位，依据相关法律、法规，在平等互利的基础上，通过友好协商，订立本合同。

第一条项目概况

兰考县第三高级中学物业服务项目招标期限为两年。本合同有效期限：自2025年10月1日起至2027年9月30日止，共2年，乙方在本合同签订后一个月内不能正常运行，甲方有权终止该合同，乙方应无条件撤出，因此给甲方造成的损失，乙方应负责赔偿。在服务期届满前，任何一方未提出任何异议，则续签合同。物业服务场所见下表：

序号	项目	服务位置
1	校园卫生	整个校园除教学楼、寝楼外所有公共区域 卫生保洁 (包括所有花园)
2	教师办公楼	学校主教学楼东侧一层至四层走廊、窗户 、门框上沿、楼梯及扶手
3	综合楼	学校主教学楼东侧一层至四层走廊、窗户 、门框上沿、楼梯及扶手、厕所
4	新教学楼	三层、四层厕所
5	8个厕所	主校园东西大厕所、卫星部前后大厕所
6	卫星班教学楼	卫星部楼内厕所
7	垃圾站	学校西侧所南侧两个垃圾箱
8	垃圾清运	校园内所有垃圾清理, 包括办公楼、寝楼 垃圾道
9	校园保安	正门、正门机动车道、西门、家属院门
10	经理	校园巡逻督导、协调

第二条服务范围、内容、人员配置及费用支付

2.1、物业服务范围及内容：包括但不限于兰考县第三高级中学物业服务(第一批)项目及其附属场地提供物业基本服务、公共秩序维护服务、保洁服务、以及甲方安排的临时工作，接受甲方的管理、指导与监督。

2.2人员配备表见下方，表中人员数量为学校配置标准要求：

岗位配置明细

序号	项目	人员类型	人员数量(个)
1	校园卫生	校园保洁	5
2	教师办公楼	校园保洁	2
3	综合楼	校园保洁	2
4	新教学楼	校园保洁	1
5	8个厕所	校园保洁	8
6	卫星班教学楼	校园保洁	2
7	垃圾站	校园保洁	2
8	垃圾清运	校园保洁	4
9	校园保安	安保	10
10	经理	管理人员	1
合计			37

2.3、本合同签署生效后，乙方应主动盘点并书面确认本项目所涉资产(含物业服务范围内建筑物、构筑物、办公设备等)，乙方应尽合理管理义务，维护项目资产安全。

2.4、费用支付

(1)物业服务费：中标价为87.67万元(大写：捌拾柒点陆柒万元)，上述物业服务费用已包含乙方为执行物业服务而发生的聘用人员工资、社保以及工装、垃圾清运、等费用，依据项目财政评审报告，由乙方根据中标金额编制服务费用清单，经业主及其他相关单位审核无异议之后，作为合同内容严格执行。双方另有约定的除外。

清单如下：

兰考县第三高级中学校园保洁及保安物业预算

序号	项目	人员类型	人员数量(个)	每人费用(每月)元	每月费用合计(元)	全年12个月合计金额(元)	备注
1	校园卫生	校园保洁	5	1800	9000	108000	
2	教师办公楼	校园保洁	2	1600	3200	38400	
3	综合楼	校园保洁	2	1600	3200	38400	
4	新教学楼	校园保洁	1	1500	1500	18000	
5	8个厕所	校园保洁	8	1800	14400	172800	
6	卫星班教学楼	校园保洁	2	1600	3200	38400	
7	垃圾站	校园保洁	2	2200	4400	52800	
8	垃圾清运	校园保洁	4	1700	6800	81600	
9	校园保安	安保	10	2400	24000	288000	
10	经理	管理人员	1	3700	3700	44400	
11	合计					880800(依照招标)	

以上费用项目，人员数量及工资待遇须达到要求，甲方定期检查考核；乙方应每个季度根据服务支出实际情况编制结算清单。甲方考核结果及乙方结算清单作为物业费用结算依据。

2.5费用支付采用每个季度结算一次。乙方每个季度第三个10日前将上月结算清单及发票提供给甲方，由甲方核实后向财政部门申请直接支付给乙方。

第三条人员配置及要求

3.1在人员配置上，严格按照甲方要求配备人员，并接受甲方的监督和管理，合理安排技术人员比例，对于保安人员(24小时有人值守)、保洁、垃圾分类压缩、垃圾清运等专项服务，配备足够的专业技术人员，确保日常工作能够得到专业的保障。

3.2管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得相关资格证书或者岗位证书。

3.3项目经理满足：高中及以上学历，三年及以上类似项目服务经验。物业人员满足：身体健康、行动方便，具有能满足工作要求的条件。

3.4物业人员应统一着装，服装得体，保持干净整洁、无明显污渍、破损，标志佩戴标准。

第四条秩序维护及消防安全

4.1 机动车门卫负责区域内交通与车辆停放秩序的管理，公共秩序的维护管理。车辆停放规范，临时车辆出入登记及时，记录完整，机动、非机动车 辆停放有序，停车场巡视检查记录完整。

4.2、乙方负责门禁系统的日常控制和管理及门岗值勤、值班室来访登记、信件收转、区域定时巡查等。

第五条 卫生保洁服务

5.1 有健全的保洁制度，道路、停车场、绿地等公共区域设专人保洁，每天清扫2次；楼道每日清扫拖洗不低于2次，时 时保洁；公共区域大厅人员即时在岗，即脏即拖洗，随时保持清 洁；公共卫生间每日清扫不低于2次；楼梯扶手每日擦洗不低于2次。

第四条 秩序维护及消防安全

4.1 机动车门卫负责区域内交通与车辆停放秩序的管理，公共秩序的维护管理。车辆停放规范，临时车辆出入登记及时，记录完整，机动、非机动车 辆停放有序，停车场巡视检查记录完整。

4.2、乙方负责门禁系统的日常控制和管理及门岗值勤、值班室来访登记、信件收转、区域定时巡查等。

第五条 卫生保洁服务

5.1 有健全的保洁制度，道路、停车场、绿地等公共区域设专 人保洁，每天清扫2次；楼道每日清扫拖洗不低于2次，时 时保洁；公共

区域大厅人员即时在岗，即脏即拖洗，随时保持清洁；公共卫生间每日清扫不低于2次；楼梯扶手每日擦洗不低于2次；室外标识、宣传栏、信报箱等共用部位设施设备每日擦拭不低于2次；垃圾箱每周清洁不低1次。

5.2负责室内外公共区域环境卫生的保洁，办公楼等楼宇的清洁卫生、垃圾的收集和清运。垃圾处理及时，垃圾设施及容器外观清洁、无异味，垃圾袋装化处理，并实施垃圾分类处理。

5.3管理区内(包括树木、绿地、水面等)无塑料袋、果皮、纸屑、烟蒂、粪便等杂物，垃圾及时清理，倒至指定地点。

5.4公共场所内的木凳、连椅、各类标志牌、护栏等，外观整洁、明亮、美观、醒目，无积尘、无污迹。垃圾桶、果皮箱设置整齐、外观整洁明亮，无污迹，垃圾无外溢，四周地面无撒落垃圾，垃圾日产日清。

5.5乙方应制定楼层、会议室、卫生间等区域的卫生详细标准并报甲方备案。

第六条物业服务质量

6.1安全秩序维护严格执行国家有关规定和甲方的有关规章制度，确保无安全事故发生。

6.2员工培训率达到95%以上。

6.3设施、设备的维修、养护。

6.4公共环境：合格率95%以上。

6.5 交通秩序：车辆出入登记(按需执行)、管理有序、无因乙方管理失误造成的交通事故发生。

6.6 甲方与乙方共同组成评审组每月对乙方进行检查考评，考评结果与物业服务费用挂钩。

第七条 甲方权利义务

7.1 维护自身的合法权益，享受乙方提供的物业服务。

7.2 以合同及招投标文件监督管理乙方物业服务质量、服务方案、承诺落实、制度等执行情况，

7.3 甲方有权对乙方聘用人员进行资格审查、确定，有权要求乙方在规定期限解聘不能胜任工作的有关人员。

7.4 甲方对乙方的物业服务质量有监督权利。甲方有权对乙方的物业基本服务、公共秩序维护服务、保洁服务、公用设施设备维护服务、人员配备、工资支付等方面进行监督检查，有权通过现场检查或调取监控、考勤设备等核实在岗情况；乙方应在接到甲方整改通知后的 2 个工作日内完成整改，并向甲方提交整改报告。若乙方不能及时改正的或整改达不到甲方要求的，甲方可另行聘请相关公司进行整改并下达整改通知书，相关费用由甲方从乙方的物业费中扣除。若甲方下达整改通知书超过两次，则甲方有权解除该合同。

7.5 甲方有权根据《兰考县第三高级中学物业服务标准及监督检查细则》(详见附件)每月对乙方进行综合考评，可根据考核结果从乙方物业服务费用中扣除相应金额。

7.6甲方有权审核乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算，有权检查乙方的财务报表及资料，对不合理的支出甲方有权提出改进意见。

7.7甲方有权审核乙方季度、半年和全年度管理报告，提出整改意见。

7.8协调日常管理中有关的内外关系，对乙方需要协调解决的问题，甲方应采取积极态度予以处理。

7.9甲方应为乙方提供甲方认为必要的办公用房、设施，设 施产权归属甲方，仅供乙方按照指定用途合理使用；乙方的服装用品由乙方自行承担。

第八条 乙方权利义务

8.1 乙方应严格按照招投标文件及本合同约定的物业服务事项和标准提供物业服务，在人员岗位配置、人员工资待遇等方面不得弄虚作假、不得单方面降低标准、打折扣。

8.2根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理规章制度及相关方案。

8.3及时向业主和物业使用人通报本物业管理区域内有关物业服务的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受业主和物业使用人的监督。

8.4 乙方在签订合同后，应积极主动同甲方办理固定资产、设备设施的交接管理手续。

8.5乙方自行聘用员工，对所聘人员的管理与服务行为负责，并承担所有安全责任及所涉及的法律责任。乙方所聘用特殊岗位人员

需有国家要求的资格证的人员必须持证上岗；所聘人员须按国家有关规定达到健康标准，每年进行一次健康检查。

8.6妥善使用和保管甲方提供的各种设备设施，并承担非设备本身质量问题所引起的设施维修的所有费用。合同终止后，乙方应完好交还甲方，如有损坏，乙方照价赔偿。

8.7乙方服务人员因出现劳动争议或工伤等人身安全和责任事故而导致索赔的，由乙方处理并承担全部责任，与甲方无关。

8.8乙方服务人员因违法或违规操作而给甲方造成损失，乙方应承担连带赔偿责任。

8.9本合同有效期内，由于乙方服务人员的原因造成甲方以及任何第三方的人身和财产损害的，乙方承担全部赔偿。

8.10乙方所聘人员与乙方建立劳动合同关系，乙方人员的工资、福利待遇及其他一切费用(包括人身安全、财产安全)均由乙方负责，甲方不承担任何责任。乙方应按国家相关标准保障所聘人员的合法待遇。

8.11 乙方应按时、足额支付员工工资，并根据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国社会保险法》等相关法律法规之规定为员工缴纳社保。

8.12凡乙方在其服务过程中所获悉的一切有关甲方的信息均不得在本合同期间及合同期满后泄漏给任何第三方。乙方必须保证其所有工作人员都遵守此项保密要求，如有泄露，乙方须承担所有法律责任。

8.13乙方以上工作人员经甲方确认后应保持稳定，调整时需经甲方同意，员工流失率应控制在行业标准内。

8.14切实做好防火、防盗、防破坏、防抢、防骗、防泄密等事故的发生。

8.15在物业服务过程中若因乙方管理原因造成固定资产、设施设备损坏，乙方应承担一切费用。本合同终止时，乙方必须在5个工作日内向甲方移交其使用的管理用房、物业管理的全部档案资料及属于甲方的固定资产、设施设备，固定资产、设施设备按甲方交予乙方的资产台账清单移交给甲方，以确保甲方的固定资产、设施设备完好无缺，损坏和丢失由乙方负责维修或赔偿。

第九条 违约责任

9.1若甲方违反招标文件及合同要求，乙方有权提出意见，并提请甲方给予经济补偿。

9.1若因乙方未落实相关制度，导致发生安全事故，乙方应承担全部法律责任和赔偿责任，包括但不限于对相关人员的医疗救治费用、赔偿费用、相关财产损失费用，以及甲方因此遭受的名誉损失、行政处罚等费用。同时，甲方有权立即解除本合同，并要求乙方按照本合同总金额的 5%向甲方支付违约金。

9.2乙方违反法律规定或者本合同约定之义务，不遵守招标文件要求、擅自降低标准，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权扣除乙方当月服务费用的3%作为违约金，并有权视情况严重程度决定是否解除本合同，如给甲方造成其他损失的，乙方还应予以赔偿。

第十条 附则

10.1本合同与招投标文件具有同等法律效力，如有与招投标文件冲突的地方、无明确表述的以招投标文件为准。本合同一式

四份，甲乙双方各执两份，具有同等法律效力。自甲乙双方签字盖章后生效。本合同期满，相关费用结清，合同自然终止。

10.2在合同履行期间，双方可对本合同的条款进行补充或变更，以书面形式签订补充或变更协议，补充或变更协议与本合同具有同等效力。本合同和补充协议中未尽事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规以及招投标文件执行。

10.3本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

10.4本合同在履行过程中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，可以向甲方所在地人民法院提起诉讼，由此产生的一切费用由责任方按责任比例承担。

附件：《兰考县第三高级中学物业服务监督管理考核细则》

甲方（签章）：

法定代表人：

授权委托人：郭志

2025年9月26日



乙方（签章）：

法定代表人：

授权委托人：

2025年9月26日

