



政府采购合同

甲方：鄂尔多斯市东胜区第十五中学

地址：鄂尔多斯市东胜区西纬三路南、经四路东、西纬四路北、经五路西

乙方：内蒙古正鼎物业服务有限责任公司

地址：鄂尔多斯市东胜区伊煤路 40 号街坊蒙欣花园小区 3 号楼 1 单元 402

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、规范性文件以及东胜区第十五中学 2025-2026 学年物业服务采买 项目（填写项目名称）ESZCDS-C-F-250102（填写政府采购项目编号）的中标（成交）结果、招标文件、投标文件等文件的相关内容，经平等自愿协商一致，就如下合同条款达成一致意见。

一、乙方向甲方提供的服务内容

（一）根据招标文件及中标（成交）结果公告，乙方向甲方提供的服务内容如下：

按照学校管理需要，服务范围涵盖日常学校教学区域、办公区域、宿舍楼及体育馆等公共区域的清洁、室外绿化养护服务、设施维修等日常管理服务及宿舍管理服务等工作。

（二）服务项目名称、服务范围、服务具体内容、服务方式、服务要求、服务成果及与之相关的货物等详细内容，见合同附件一物业管理服务清单。

二、乙方服务成果的交付时间、地点

（一）服务期限：2025 年 11 月 24 日至 2026 年 11 月 23 日止。

（二）服务地点：鄂尔多斯市东胜区第十五中学

（三）甲方代表及联系电话：谷燕，18686265351

（四）乙方代表及联系电话：李建文，17804773888

三、乙方提供服务成果的质量

（一）乙方提供的服务应同时满足：

1. 符合国家法律法规和规范性文件对服务质量的要求；
2. 符合甲方招标文件对服务的质量要求；
3. 符合乙方在投标文件中对服务质量作出的书面承诺、声明或保证。

上述质量要求作为甲方对乙方服务质量的验收依据。

（二）乙方应根据国家法律法规和规范性文件的规定、招标文件的相关要求、投标文件及乙方承诺、声明或保证，向甲方提供相应的服务质量证明文件。

四、乙方服务成果的交付方式及载体



乙方交付服务成果方式及载体应符合国家法律法规和规范性文件的要求，并符合甲方招标文件的要求、乙方在投标文件中对服务成果交付方式及载体作出的承诺。

五、甲方对乙方服务的监督

甲方对乙方提供的服务有权进行日常监督、定期检查（每月不少于 2 次）及不定期抽查。当乙方服务质量、服务内容不符合约定时，甲方有权向乙方出具《整改通知书》，要求乙方在 24 小时内进行整改；对乙方拒不改正或整改不到位的，甲方有权随时解除合同，并根据具体情况扣除部分或全部服务费用。

六、合同金额

在乙方提供完全符合合同要求的 service 的前提下，本合同总金额为 1388888 元（小写），壹佰叁拾捌万捌仟捌佰捌拾捌元整（大写）。该价款为固定总价，包含物业服务期间的全部服务成本、税费、利润等一切相关费用，除本合同另有约定外，甲方无需另行支付其他费用。

七、付款时间及条件

（一）付款时间：

1. 首期款支付。本合同签订之日起 30 个工作日内，甲方向乙方一次性支付首期物业服务费人民币 681,390.3 元（大写：陆拾捌万壹仟叁佰玖拾元叁角整）。

2. 后续月度款支付。首期款支付完成后，甲方应于每月 25 日前，向乙方支付当月物业服务费人民币 65,000 元（大写：陆万伍仟元整），支付周期自 2026 年 1 月]起，直至 2026 年 11 月服务期满，且全部合同价款结清为止。

（二）乙方账户信息

乙方名称：内蒙古正鼎物业服务有限责任公司鄂尔多斯市康北分公司

开户银行：鄂尔多斯农村商业银行股份有限公司车站支行

银行账号：7502401220000000047266

八、知识产权

乙方应保证其提供的服务及服务成果的全部及部分，均不存在侵犯第三方知识产权的情形，其服务成果的所有权由甲方享有。否则，乙方应向甲方承担违约责任及赔偿由此给甲方造成的名誉及经济损失。

九、违约条款

（一）甲方没有正当理由逾期支付合同款项的，每延期一日，甲方应按照逾期支付金额的 0.05% 承担违约责任。延期达到 30 日，乙方有权解除合同，并要求甲方赔偿由此造成的经济损失。

（二）甲方存在其他违反本合同的行为，应承担相应的违约责任；违约金不足以赔偿乙

方损失的，乙方有权要求甲方赔偿由此造成的经济损失。

（三）乙方逾期提供服务成果的，每延期一日，乙方应按照合同总金额的0.05%承担违约责任。延期达到10日，甲方有权解除合同，拒付延期部分的相应服务款项，并要求乙方赔偿甲方的经济损失。

（四）乙方交付的服务不符合质量要求，或其服务成果存在侵权行为的，甲方有权解除合同，并要求乙方支付合同总金额 20%的违约金，违约金不足以赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿经济损失。

（五）乙方在参与本项目采购活动过程中，如存在提供虚假承诺、证明、串通投标等违法违规行，除承担相应的行政责任外，甲方有权解除合同，并要求乙方承担合同总金额20%的违约金，违约金不足以赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿经济损失。

（六）乙方存在其他违反本合同的行为，应承担相应的违约责任；违约金不足以赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿经济损失。

十、不可抗力

因不可抗力致使一方不能及时或完全履行合同的，应及时通知另一方，双方互不承担责任，并在30天内提供有关不可抗力的相关证明。合同未履行部分是否继续履行、如何履行等问题，由双方协商解决。

十一、争议的解决方式

合同发生纠纷时，双方应协商解决，协商不成，可以采用下列方式（二）解决：

（一）提交鄂尔多斯仲裁委员会仲裁。

（二）向甲方所在地人民法院起诉。

十二、合同保存

合同文本一式三份，采购单位、中标（成交）供应商、采购代理机构各执一份。合同文本保存期限为从采购结束之日起至少保存十五年。

十三、合同附件

本合同所附下列文件是构成本合同不可分割的部分，与本合同具有同等法律效力：

- 1、服务清单（双方应盖章确认）
- 2、乙方出具的报价单（函）
- 3、中标（成交）结果公告及中标（成交）通知书
- 4、甲方招标文件
- 5、乙方投标文件
- 6、甲乙双方商定的其他文件

附件一

十四、合同未尽事宜，双方另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。
十五、本合同由甲乙双方盖章生效。

(本页无正文)

甲方名称： 鄂尔多斯市东胜区第十五中学 (章)



甲方法定代表人或负责人 (签字):

刘伟

日期: 2025 年 12 月 / 日

乙方名称： 内蒙古正鼎物业服务有限责任公司 (章)



乙方法定代表人或负责人 (签字):

李健文

日期: 2025 年 12 月 / 日

附件一：

物业管理服务清单

一、项目总体概况

- 1、鄂尔多斯市东胜区第十五中学校区位于鄂尔多斯市东胜区西纬三路南、经四路东、西纬四路北、经五路西，是完全中学，涵盖高中和初中两个学段学生。预估容纳 36 个教学班，预计将容纳学生 1800 人。建筑有：综合教学楼，实验楼，风雨操场，300 操场，篮球场，配套设备用房等。
- 2、总部占地面积 3.5288 万平方米，其中包含融慧楼五层建筑面积 12050 平方米，融通楼五层建筑面积 8050 平方米，风雨操场建筑面积 3000 平方米，公寓两层建筑面积 6390 平方米。学校管理需要，服务范围涵盖日常学校教学区域、办公区域、宿舍楼及体育馆等公共区域的清洁、室外绿化养护服务、设施维修等日常管理服务及宿舍管理服务等工作。

二、物业管理服务总要求

1. 投标人须设立项目管理服务中心，公示物业服务电话。
2. 投标人须协助配合招标人做好校园管理服务相关工作。

三、制度建设要求

1. 投标人须按照国家、自治区有关规定及招标人需求开展物业管理活动，同时根据招标人需求结合鄂尔多斯市东胜区第十五中学实际情况等，建立物业管理服务计划；
2. 投标人须建立完善的管理定位、管理机构运作模式、信息反馈机制、员工激励机制；建立完善的物业管理制度、档案管理制度、人员保密制度，岗位作业流程、物业管理工作计划及实施时间，员工培训管理制度。
3. 建立应急响应预案。包括消防（火灾）、停水、停电、突发公共卫生事情、防踩踏、学生意外受伤、学生打架斗殴、地震等应急处置方案。
4. 供应商须拟派项目管理人员 1 名，其他人员要求详见下表。管理人员及人员素质要求：所有物业服务人员按岗位坚持守岗、言行规范，注意仪容仪表、符合公众形象，定期组织道德教育和技能培训。 管理人员要求：须具备同类物业管理服务工作经验，有较强的组织领导能力和沟通协调能力。 保洁工作人员，年龄低于 55 周岁，身体健康，工作认真，吃苦耐劳。 绿化养护人员要求 55 周岁以下，有种植花卉经验，身体健康，工作认真，吃苦耐劳。

四、物业服务各岗位人员配置

总人数不少于 35 人：其中项目负责人 1 人，环境保洁人员 16 人；绿化养护 2 人、宿舍管理人员 12 人，水电维修人员 3 人，消防维修维护专业人员 1 人。

1. 对各岗位人员配备统一的服装及工作牌。
2. 雇佣人员要遵守国家法律法规，严格的行为操守，较强的保密意识，保证身体健康，无传染病。
3. 规范雇佣人员用工行为，按期按时缴纳各类社会保险。合同期内，除因甲方原因逾期或者不完整支付相应服务费用导致的用工法律风险外，乙方所有工作人员在校内工作或往返学校过程中发生的一切安全事故，均由乙方负责，与甲方无关，甲方不承担任何责任；乙方工作人员在服务过程中对甲方人员或第三方造成安全事故的，由乙方承担相应的责任，乙方所有服务人员的服务费和一切用工问题由乙方自行负责，与甲方无关。

五、物业服务范围

1. 环境卫生保洁服务

1. 公共区域保洁。负责做好校园内所有的露天地面、道路及楼内外公共区域的保洁与管理，个别办公室、教工宿舍及所有会议室、体育馆、报告厅、所有卫生间等的室内保洁。
2. 校园文化设施保洁与维护。包括各类灯饰、宣传栏、警示牌、标志牌、雕塑、壁画以及各类校园文化装饰物。
3. 在异常天气对环境的及时处理：如下雪天，对积雪的及时处理；下雨天对积水的及时排除等。
4. 在流行性传染病高发期或爆发期要严格按校方或上级有关部门要求组织消毒。
5. 下雨、下雪后，对学校主要道路地面及时清扫积水、积雪，做好防滑工作。要求投标人做出雨雪天气应急预案。
6. 利用寒假和暑假对校园户外环境进行全面清理，要求所有的硬化路面、灌木丛、绿地干净整洁。
7. 服务要求及标准：楼道清洁要求每日清扫两次，清运垃圾两次，每日拖抹两次，做到无杂物、无黑尘、无蜘蛛网、无乱堆放，挂墙设施、扶手无尘，地面无拖痕；公共卫生间清洁要求每节课清扫便池，做到无杂物、无灰尘、无乱堆放，挂墙设施、扶手无尘，地面无拖痕、无异味；及时报告跑冒滴漏等现象；个别办公室保：要求每周清扫二到三次，确保办公室无杂物、桌面设施无灰尘、干净整洁；楼梯扶手、栏杆的清洁：要求扶手每日擦抹二次，栏杆每日擦抹一次，做到无黑尘、无污迹、无蜘蛛网、无死角；各楼宇大厅清洁：要求每日拖扫两次，做到无垃圾杂物、无泥沙、无污渍、无黑尘、无死角、无拖痕、无卫生死角；电梯要求每日拖扫擦抹两次，做到无垃圾杂物、无泥沙、无污渍、无黑尘、无死角、无拖痕、无卫生死角；墙面、开关按钮清洁要求每周二次，做到无蜘蛛网、无积尘、无污迹等；消防栓、消防管道、配电箱等清洁要求每周二次，做到无蜘蛛网、无积尘、无

污迹等；宣传栏、标识牌不锈钢表面清洁要求宣传栏、标识牌每日清洁一次，不锈钢表面每日一次，做到宣传栏、标识牌无污迹、无斑点、无积尘，表面光亮可映出人形；公共场地和马路的清洁要求每日二次，做到无泥沙、无垃圾杂物、无积水、无污迹、无死角、无杂草；垃圾箱、垃圾桶的清洁要求每日一次清扫，每周一次消杀，做到无滴水、无蚊虫孳生、无异味、无污迹、无张贴广告；排水沟、排污管、污水井消杀，要求每月一次，做到少蚊、蝇、蟑螂，无鼠患；建筑物楼顶要求每月一次，多雨季节不定期检查，做到无垃圾、无积水，无堵塞。

2. 室外绿化养护服务

（1）绿化修剪

应定期进行修剪，确保草坪生长繁茂、平整，球形植物生长密实、修剪圆润，灌木、色带植物生长繁茂、修剪成形、美观，草坪高度控制在6—8厘米为宜，灌木、球形植物突生枝不超过20公分，所有植物要求生长旺盛，无枯黄。草坪生长良好，生长季节及时补种补栽，修剪整齐美观，协助招标人种植各种植物。

（2）浇水、排水

定期组织施肥、浇灌、松土等工作，做好防涝、防冻。经常检查排灌情况，保证无积水、无旱情，不得因涝、旱影响植物生长。浇水次数及浇水量应根据不同植物习性进行，夏季浇水在早晚进行，避免高温季节午间浇水，干旱季节应满足植物生长所需的水份。做好冬灌及春灌。对冬季需要特殊保护的植物，提前做好保暖工作。

（3）杂草清除

绿地内及时清除各种杂草，确保绿地无杂草。如使用化学除草剂必须征得校方专业管理人员同意，必须保证园林植物的安全，对土壤无污染、对人体无危害。

（4）环境卫生

负责及时清理绿地区内草、叶、枯枝、杂物，并将清理物自行运至校园外，保持校园绿地干净整洁。

（5）病虫害防治

校园绿地病虫害防治应以人工防治为主，化学防治为辅。药物防治每年根据不同季节、不同植物属性和习性进行，确保校园绿地植物无病虫害症状，病虫害危害率控制在5%以内。

3. 水电维修人员

1. 水、电、暖等维修人员设备运行人员技能熟练，严格执行操作规程，坚守岗位，加强日常检查巡视。

2. 日常养护维修是指保持学校的办公室、会议室、报告厅、体育场馆、功能教室、室内公

共区域、卫生间、走廊、校园等配套设施的原有完好状态和正常使用，进行日常养护和及时修复小损小坏等维护管理工作。

3. 所有校区急修报修 10 分钟内需到达现场，预约维修报修按双方约定时间到达现场，回访率 90%以上。

4. 路灯、楼道灯等公共照明设备完好率 98%以上，按规定时间定时开关。

5. 保持学校内设施设备运行正常、维护良好、无事故隐患，有设备台账、运行记录、检查记录、维修记录，保证设备房整洁卫生，主要设施设备标识清楚齐全。

6. 对设备故障及重大事件确定完善的应急方案和现场处理措施、处理记录。

7. 各设备房及公共场所、场地、危机人身安全隐患处有明显标志和防范措施。

8. 停水、停电事宜在接到相关部门通知后，按规定时间提前通知服务单位相关部门。

4. 消防维修维护专业人员

1. 日常检查与维护：定期巡检消防系统，包括火灾自动报警系统、消火栓系统、自动喷水灭火系统、防排烟系统等；检查设备外观、运行参数，记录数据并排查隐患，如更换过期灭火器、清理消防通道障碍物。

2. 故障维修与应急处理：接到故障报警后，快速到场诊断问题，维修或更换损坏部件（如故障探测器、漏水管道）；参与消防应急演练，在火灾等突发情况时协助操作消防设备，配合灭火救援。

3. 记录与报告：建立设备台账，详细记录每次检查、维护、维修的时间、内容及结果。

5. 宿舍管理人员

1. 建立住宿学生信息库（宿舍号、床号、姓名、专业、班级、家庭电话、家庭住址情况等），识别学生率 100%。

2. 严格督促住宿学生执行采购人的住宿管理制度，督促住宿学生整理内务，下楼上课及自习，清点登记住宿人数。

3. 监督住宿学生的各类违规行为，防火、防盗、防止住宿学生破坏公物，防止住宿学生打架闹事，及时消除安全隐患，确保宿舍安全。

4. 若住宿学生生病，要及时通报班主任或学生处，重大病情及时告之家长并及时送医院治疗。

5. 要常巡查，发现设备设施需维修、更换的，及时上报。

6. 宿舍人员具备相关岗位工作能力，实施科学合理的管理方法，及时关注住宿学生的生活、学习及身体及心理状态。

附件二：

授权函

致：鄂尔多斯市东胜区第十五中学

现就“鄂尔多斯市东胜区第十五中学”有关日常结算事宜，授权给内蒙古正鼎物业服务有限责任公司鄂尔多斯市康北分公司，授权内容如下：

内蒙古正鼎物业服务有限责任公司现授权委托内蒙古正鼎物业服务有限责任公司鄂尔多斯市康北分公司代收“鄂尔多斯市东胜区第十五中学”合同期内的全部物业管理服务费，具体以财务开票金额为准，请贵单位将此笔物业费转入以下开户行账号内，由此产生的一切经济责任和法律后果由内蒙古正鼎物业服务有限责任公司承担，与贵单位无关。

收款的账户信息如下：

乙方名称：内蒙古正鼎物业服务有限责任公司鄂尔多斯市康北分公司

纳税人识别号：91150691MA13NMRD5M

开户行：内蒙古农村商业银行股份有限公司鄂尔多斯车站支行

账 号：7502401220000000047266 行 号：402205075281

特此委托

授权单位（盖章）内蒙古正鼎物业服务有限责任公司

日期：2025 年 11 月 24 日



注：内蒙古正鼎物业服务有限责任公司授权内蒙古正鼎物业服务有限责任公司鄂尔多斯市康北分公司完成

“鄂尔多斯市东胜区第十五中学”整个合同期内的物业费收款及发票开具工作，其分公司在该项目中的一切行为均视为内蒙古正鼎物业服务有限责任公司行为，本授权函开具后，日常结算费用不再另行开具与此相关的任何授权。