物业管理服务合同

甲方：邓州市湍北高级中学校

乙方：邓州花苑物业管理服务有限公司

物业管理服务合同

甲方：邓州市湍北高级中学校

乙方：邓州花苑物业管理服务有限公司

为维护甲方校园安全、工作秩序，为学校的教学、科研和生活创造整洁、优美、舒适、安全、宁静、便捷、及时、可靠的环境，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，根据《中华人民共和国民法典》及劳务派遣等法律法规相关规定，乙方为甲方提供物业管理服务（安保管理和保洁管理）工作有关事宜达成以下协议：

一、物业安保管理服务

（一）服务范围

1、大门口门卫的值班管理（出入人员登记、学生请假资料核实）

2、夜间校园内巡逻【主要以宿舍楼为主】

3、校园内自行车、电动车、三轮车、摩托车的出入管理

4、治安事件协助

5、其他安保事项

（二）管理服务具体内容

1、大门口门卫管理

（1）院内小汽车的进出；

（2）大门口出入人员及门口出入自行车、电动车、摩

托车、三轮车的管理；门口外公共秩序及制止乱停乱放的管理（后夜班对院内停放车辆及院内公共安全进行巡逻值班）。

二、物业保洁管理服务

（一）工作范围及要求：

1、学校生活垃圾的清运.

2、教学楼 1-3 号楼、5-7 号楼的日常保洁、男女卫生间、茶水区、洗手间；办公楼一楼二楼（地面、楼梯、大厅、连廊、男女卫生间、洗手间）

3、垃圾桶（果皮箱）的管理，表面卫生、日常保管。

4、水龙头、水池、便池、拖把池堵塞，由保洁公司及时上报甲方，及时处理。（除合同范围内的临时性保洁任务，学校另行计付人工费）

（二）工作标准及考评见

附件一：“日常清洁服务细则”

附件二：邓州市湍北高级中学校卫生保洁考评奖惩细则。

三、合同期限；

自2026年11月20日 至2027年11月20日。

四、合同价款及结算方式：

本合同物业管理服务费用每月为46800元，合计年费用536600

元。（劳务派遣人员数为：安保人员 9 人，物业保洁人员数 9 人）

五、支付方式和支付时间

支付服务费用：

支付方式：乙方提供正式票据，甲方办理支付手续，由市财政进行拨付。

六、物业管理服务安保事项双方权利和义务

（一）物业管理服务安保事项甲方的权利和义务

1．甲方应当为乙方委派的安保管理服务人员提供必要的工作条件。

2．甲方有权对乙方在甲方区域内的各项工作进行监督，检查和具体指导。

3．甲方有权对乙方提供的保安员进行挑选、更换，并在保安服务范围内对保安员的工作进行安排，甲方对工作不负责任，玩忽职守、不服从工作安排的保安员有权向乙方提出更换。

4.甲方有权对乙方的保安服务质量提供评价、建议、使乙方能进一步提高服务质量，同时对乙方的合理建议和要求，尽可能予以解决和满足。

5．及时按月拔付乙方合同费用。

（二）物业管理服务安保事项乙方的责任和义务；

1．乙方应按照安保服务范围提供安保管理服务。

2．乙方根据甲方的工作需要，选派思想品德良好，身体健康、能胜任保安员工作的男性保安员为甲方提供优质的保安服务，男性保安员年龄　　周岁以下。学历初中毕业以上，其中部队退伍军人，保安学校毕业的人优先，经过严格培训，具有良好形象，责任心强，并持有《保安专业考试合格证书》。所有在岗安保管理服务人员需在学校保卫科备案。

3．乙方应当保证其按照服务内容及职责保证服务质量。乙方派驻保安员必须严格按照不低于公安部颁布的《保安服务操作规程》与质量控制标准提供保安服务，对甲方因保安服务提出的合理建议和要求尽量给予满足，并及时整改，乙方有义务对派驻的保安员明确保安服务的工作要求。

4.乙方按照甲方的工作要求，结合甲方的工作环境，有权限据《劳动合同法》和国家劳动标准，要求甲方为保安员提供相应的劳动条件和劳动保护，尽可能创造良好条件。

5.乙方对派遣人员应符合《劳动合同法》和国家劳动标准管理要求，应与保安员签订劳动合同并为其缴纳社会保险费，并为其投保人身意外伤害综合险。但保安员在维护甲方正当权益和阻止不法行为而受到侵犯和伤害（即工伤），在各项保险赔偿（乙方应根据国家相关法律法规缴

2．乙方根据甲方的工作需要，选派思想品德良好，身体健康、能胜任保安员工作的男性保安员为甲方提供优质的保安服务，男性保安员年龄60周岁以下。学历初中毕业以上，其中部队退伍军人，保安学校毕业的人优先，经过严格培训，具有良好形象，责任心强，并持有《保安专业考试合格证书》。所有在岗安保管理服务人员需在学校保卫科备案。

3．乙方应当保证其按照服务内容及职责保证服务质量。乙方派驻保安员必须严格按照不低于公安部颁布的《保安服务操作规程》与质量控制标准提供保安服务，对甲方因保安服务提出的合理建议和要求尽量给予满足，并及时整改，乙方有义务对派驻的保安员明确保安服务的工作要求。

4.乙方按照甲方的工作要求，结合甲方的工作环境，有权限据《劳动合同法》和国家劳动标准，要求甲方为保安员提供相应的劳动条件和劳动保护，尽可能创造良好条件。

5.乙方对派遣人员应符合《劳动合同法》和国家劳动标准管理要求，应与保安员签订劳动合同并为其缴纳社会保险费，并为其投保人身意外伤害综合险。但保安员在维护甲方正当权益和阻止不法行为而受到侵犯和伤害（即工伤），在各项保险赔偿（乙方应根据国家相关法律法规缴

纳）以外，不足部分费用，本着以人为本，实行人道主义精神协商解决，由甲方承担不推诿 乙方承担全部。

6、对甲方提出的不能履行岗位职责，不能胜任本职工作的保安员，乙方在接到甲方提出更换通知的15日内更换人员。乙方应严格执行甲方的有关规定，但有权对甲方的不安全隐患提出改进意见和措施。

7. 乙方应当在甲方责任区间内及时、主动制止发生在服务区域内的违法犯罪行为，确保甲方人员免受伤害，对制止无效的违法犯罪行为应当立即报警，同时采取措施保护现场。（甲方人员包括甲方全体工作人员、学生、教职工等）

8. 乙方安保管理服务人员在执勤期间，应当着装整齐、精力充沛、处理问题应当果断、迅捷、并有一种专业、谦恭、及时的态度。禁止在工作期间处理与工作无关的事情。

9. 乙方应当对甲方进行定期回访，认真听取甲方对安保管理服务工作的意见并采取措施进行整改，将整改的结果在限定的期限内进行反馈。

10. 及时制止劝导临时纠纷，避免事态扩大。

七、物业管理服务保洁事项双方的权利和义务

（一）、物业管理服务保洁事项甲方权利与义务：

1、为乙方免费提供保洁管理办公室一间、存放保洁物料各一间、各保洁部门有存放保洁工具的地点。

2、负责对乙方的工作进行监督、检查、考核。

3、对学校教职工及学生做好正面宣传引导，保持良好的卫生习惯，支持配合乙方共同创造洁净的校园环境。

4、向乙方提供卫生间内消毒用品。

5、向乙方提出改进保洁工作的意见建议。

（二）、物业管理服务乙方权利与义务：

1、负责向甲方汇报保洁工作的组织计划及实施情况。按协议内容保质保量地完成物业管理与服务工作。按文明校园建设标准保持学校的花园式单位及文明校园的称号。

2、负责对乙方工作人员进行安全教育及职业道德教育，做好日常保洁服务工作。

3、负责保洁基本工具设备的配置、保管和维护。

4、根据《劳动合同法》和国家劳动管理标准负责乙方派遣在甲方从事物业管理服务工作人员的工资及其他待遇。

5、遵守甲方的规章制度，但乙方工作人员有权拒绝从事有潜在危害人身健康的工作要求。

6、接受甲方主管处室的监督、指导和考核。

（三）物业管理服务保洁事项其他约定

1、双方根据实际工作情况随时增减工作区域及服务人员，可对本合同的条款以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

2、进入学校的教职工与学生因自身不小心造成的跌倒、损伤与乙方没有责任关系。

八、信息资料的保密

1．对于所有与甲方有关的资料和信息，乙方均应作为秘密信息对待。除非经甲方事先书面许可，或因政府部门及法律法令的强制性要求而披露，乙方应当保证保守该秘密信息，并不得将该秘密信息以任何方式泄露予第三方，双方均承诺不将从对方取得的秘密信息披露或泄露给无关的人员。

2.任一方如依政府相关工作要求须提供机密资料时，可按规定提供，但应尽快将此项事实通知对方。

九、违约责任

1、乙方所交付成果不符合合同要求的，甲方有权拒收；同时，乙方应向甲方偿付由此造成的实际损失并支付本合同标的额的百分之十的违约金。

2、一方不履行合同义务或不按合同约定履行义务的其他情况。违约方承担违约责任，赔偿因其违约给守约方造成的经济损失并向守约方支付本合同标的额的百分之十的违约金。

3、乙方因工作失职造成甲方重大损失或因此遭受上级处分的，甲方有权随时解除合同并追偿损失。

4、第三方违约。如果一方的违约被认定为是与第三方共同造成的，则应由合同双方中有违约的一方先行向另一

方承担全部违约责任，再由承担违约责任的一方向第三方追索。

5、乙方违反合同所规定的内容或未达到的服务标准，或师生员工反映强烈且不能及时解决的，甲方有权要求乙方限期改正（双方协商），如逾期不改，甲方有权终止本合同。另行安排其它物业管理机构替代。给甲方造成的经济损失，乙方应给予赔偿。

6、乙方未经甲方书面许可，不得将本合同物业管理部分、全部分包或转包。有该情形的，甲方有权终止合同，乙方应向甲方偿付由此造成的实际损失并支付本合同标的额的百分之十的违约金。

十、合同的变更、终止、解除

1、本合同当事人一方要求变更或解除合同时，除法律、行政法规另有规定外，应与对方当事人协商一致并达成书面协议。未达成书面协议的，本合同依然有效。

2、因解除合同使当事人一方遭受损失的，除依法可以免除责任外，应由责任方负责赔偿对方的损失，赔偿方法与金额由双方在协议书约定。

3、因不可抗力和政府政策改变，致使当事人一方或双方不能履行本合同时，双方应协商确定本合同继续履行的条件或终止本合同。如果双方不能就本合同继续履行的条件或终止本合同达成一致意见，本合同自行终止，各自承

担相应的损失。

4、本合同的权利和义务终止后，委托人和受托人应当遵循诚实信用原则，履行通知、协助、保密等义务。

十一、争议的解决

若双方在合同履行中发生争议，应通过协商解决；如协商不成，可以直接向邓州市人民法院起诉。通过诉讼等方式解决争议或违约事项的，守约方所支付的律师费（河南省律师行业收费标准）、诉讼费、公告费、保函费、保全费等其他合理费用由违约方承担。

十二、其他

合同未尽事宜，双方可协商做出补充协议。本合同附件与本合同具有同等效力，经双方盖章签字后生效。一式两份，双方各执一份，法律效力等同。

甲方（盖章）：邓州市湍北高级中学校

法定代表人或代理人（签字）：

乙方（盖章）：邓州花苑物业管理服务有限公司

法定代表人或代理人（签字）：

签订地点：邓州市湍北高级中学校

签订日期：2024年11月20日