洛宁县第一高级中学物业托管协议

甲方（委托方）：洛宁县第一高级中学

统一社会信用代码：12410328F7260717W

地址：洛宁县永宁大道 39 号

法定代表人：董鹏　　联系电话：13838441006

乙方（受托方）：洛阳致居物业管理有限公司

统一社会信用代码：91410305MADGK64D20

地址：河南省洛阳市涧西区南昌路 85 号创展国际贵都 1 幢 1—1505

法定代表人：张芮婷　　联系电话：18037559110

依据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《中小学幼儿园安全管理办法》《洛宁县教育体育局宿舍管理办法》等法律法规，甲乙双方本着平等自愿、公平诚信、服务育人的原则，就甲方校园全域及学生宿舍物业服务托管事宜，订立本合同，供双方共同遵照执行。

第一条 服务范围与服务内容

一、人员资格

人员资格必须按照甲方采购需求执行，乙方进场须提供相关从业人员无犯罪记录证明，年龄，学历等证明材料。

二、服务区域

学校全域：教学楼、办公楼、楼道、公共卫生间、操

场、绿化带、校园公共区域、学生宿舍楼、宿舍楼道、宿舍公共洗漱区、公共卫生间、宿舍楼院内及附属公共区域等。

三、基础物业服务

1. 校园全域日常保洁、附属设施清洁、垃圾收集分类、日产日清，对公共区域开展定期消杀。

2. 负责校园公共设施日常巡检，完成灯具、门窗、下水管道简易排查，发现破损隐患后及时向甲方后勤部门书面上报并尽快维修。

3.承担校园门岗值守、日常秩序巡逻，以及重大活动临时保障工作。

4. 负责绿化日常养护，包括浇水、除草、简易修剪；苗木更换、大型绿化改造由双方另行协商。

四、学生宿舍专项管理服务

乙方配置专职宿管人员，服从学校德育、后勤部门统一管理，落实宿舍全流程管理要求：

1. 门禁与作息管控：严格执行学校宿舍开关门、熄灯、作息管理制度；宿舍楼实行封闭式管理，外来人员来访须登记报备；及时发现、登记、上报学生私自外出、夜不归宿、私留外来人员等情况。

2. 日常查寝与秩序管理：按学校要求开展早、中、晚查寝，晚间清点住宿人数，规范填写《查寝台账》；及时制止宿舍内喧哗打闹、串寝、男女生互串宿舍楼、在宿舍抽烟、玩手机等违规行为，配合班主任、德育处开展宿舍

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

纪律管理。

3. 安全隐患排查：每日巡查宿舍楼疏散通道、消防设施；排查私拉电线、违规使用大功率电器、明火、管制器具等违禁物品，发现后进行登记收缴并上报学校；关注学生情绪异常、矛盾纠纷，第一时间控制局面并上报处置；落实夜间巡楼要求，严禁脱岗、睡岗。

4. 内务与公共卫生：督促指导学生做好宿舍内部物品摆放、内务整理；负责宿舍楼楼道、楼梯、公共洗漱间、公共卫生间、走廊公共区域清扫、拖地、消杀工作；配合学校开展文明宿舍评比、内务专项检查。

5. 设施管护与报修：巡查宿舍门窗、护栏、水电设施损坏情况，建立台账并及时书面上报甲方；制止学生故意损坏公物的行为并上报。

6. 应急处置：遇学生突发疾病、冲突、险情等突发事件，第一时间到场处置、保护现场、上报学校，配合校方开展应急处置工作。

五、耗材管理特别约定

保洁耗材、清洁药剂、消杀物资、小型维修耗材由甲方统一采购，产权归属甲方。乙方负责申报耗材需求、完成领用登记、规范使用耗材，建立耗材领用台账，厉行节约，严禁挪用、私带、倒卖校方物资。乙方作业所需个人劳保用品、工具由乙方自行配备。

第二条 服务期限（含壹个月试用期）

1.本合同服务期限自 2026 年 10 月 10 日起至 2027 年 10

月 9 日止，其中设置一个月试用期，试用期期限自 2026 年 10 月 10 日起至 2026 年 11 月 9 日止，试用期结束后，乙方相关从业人员须完全符合招投标文件规定的条件和资格要求。

2.试用期考核按附件《物业试用期考核方案》执行，考核内容包含宿舍管理、宿管在岗履职、宿舍安全、宿舍卫生、台账资料等。

3.试用期内，若乙方出现人员缺配、不按要求配备、宿舍管理混乱、安全隐患频发、整改不力、有效投诉较多、拒不服从校方管理等情形，甲方有权单方解除本合同，不承担违约责任，服务费按乙方实际提供合格服务的天数据实结算。

4.试用期综合考核合格的，本合同正式持续履行；考核不合格的，合同自动终止，乙方须按期完成全部交接工作。

5.合同期满如需续约，双方应提前 30 日协商并签订新合同。未续约的，乙方应按期完成工作交接。

第三条 服务费用及支付方式

1.本合同每年度物业托管服务费为：1920000 元。

备注：该费用仅包含乙方人员工资、社保、保险、管理成本、维修工具等，不含大宗耗材。试用期服务费标准与正式期一致。

2. 本价款包含乙方专职宿管、保洁、门卫、绿化、水

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

电工等岗位人员工资、社保、管理、培训、自备工具等全部成本，不含甲方负责采购的各类耗材、校园大型维修改造费用。

3. 试用期服务费标准与正式服务期保持一致。

4. 结算方式：按月结算。乙方应提交正规发票，同步报送当月服务台账、巡检记录、宿舍查寝台账、月度考核表。甲方审核无误后，由乙方先行垫付全部工人工资；甲方审核工资支付银行流水后，通过县财政局报账支付。

5.未经双方书面协商一致，本合同总价不作调整。

第四条 甲方权利与义务

1. 有权依据本合同及配套考核细则，对乙方校园保洁、秩序维护、宿舍管理、安全履职情况开展日常抽查、月度考评；对不合格事项下达整改通知书，按约定扣减服务费，情节严重的可终止合同。

2. 负责统一采购、供应物业耗材，承担校园建筑物、大型设施设备大修及更新改造费用。

3. 提供物业、宿管值班所需场地及基础水电条件。

4. 负责向乙方人员宣讲校规校纪、校园安全、宿舍管理相关制度。

5. 按时完成资料审核，按合同约定支付服务费。

第五条 乙方权利与义务

1. 按招投标文件约定足额配齐专职宿管、保洁、门卫、绿化、水电工等岗位人员，人员统一着装，按时在岗

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

履职，不得随意换岗，人员清单须报备甲方存档。

2. 服从甲方后勤、德育部门统一调度，严格落实校园、宿舍各项管理制度。

3. 建立完整台账体系，包括保洁作业台账、设施巡检台账、宿舍查寝台账、安全隐患台账、耗材领用台账、整改落实台账等，随时接受甲方及审计部门检查。

4. 落实宿舍楼 24 小时值守、夜间巡楼制度，守住住宿安全底线。

5. 乙方人员不得与学生发生争执、言语冲突，严禁体罚、变相体罚学生，应当妥善保护学生个人信息，严禁对外泄露。

6. 乙方派驻人员的劳动关系归属乙方，薪酬、社保、保险、劳动纠纷、作业工伤均由乙方承担。

7. 因乙方履职不到位、脱岗漏查、隐患瞒报处置不当，引发安全事故、财产损失、负面舆情，全部责任与赔偿均由乙方承担。

8. 配合甲方完成上级各项巡查、检查工作。

9.本项目不得转包分包。

第六条 服务考核与扣款机制

1. 由甲方德育部门牵头开展考核，考核分为日常抽查、月度综合考评、试用期专项考评，宿舍管理纳入核心评分板块。

2. 月度综合考核满分 100 分，80 分（含）以上为合

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

格，低于 80 分视为不合格；对不合格项下达整改通知，逾期未整改到位的，甲方可按约定比例扣减当月服务费。

3. 宿舍管理出现宿管长期脱岗、查寝流于形式、安全隐患长期未处置、学生集中投诉等重大问题，直接判定当月服务重大不合格。

4. 合同正式期内连续两个月考核不合格，甲方有权单方解除合同，并追索相关损失。

第七条 解约一票否决条款

合同存续期间，乙方发生下列任一情形，甲方有权单方解除合同，无需支付违约金，并可就造成的损失向乙方追偿：

1. 宿管岗位长期缺人、夜间无人值守，经两次书面整改仍不落实；

2. 宿舍管理失职，隐患瞒报漏报，引发责任性安全事件；

3. 服务质量长期不达标，宿舍秩序混乱，连续出现多次安全事故，有效投诉多，拒不落实整改；

4. 挪用、私拿、倒卖甲方耗材与物资，造成国有资产流失；

5. 乙方工作人员与学生发生冲突，造成恶劣影响；

6. 未经甲方书面同意，将项目整体转包或者违规分包；

7. 未经甲方同意，私自更换主要管理人员。

第八条 违约责任

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

1.乙方未按合同标准提供服务，经整改仍不达标的，甲方有权按考核结果扣减服务费；因乙方过错造成甲方财产损失、人身损害的，乙方应当足额赔偿。

2.试用期解约，按本合同第二条约定执行。

第九条 保密义务

乙方及其全体员工应当严格保密学校教学资料、学生信息、校内管理资料；合同终止后，保密义务继续有效。

第十条 争议解决

双方发生争议优先通过友好协商解决；协商不成的，向项目所在地人民法院提起诉讼。

第十一条 合同附件（与本合同具有同等法律效力）

1.《物业试用期考核方案（含宿舍管理评分）》

2.《物业月度考核评分细则》

3.《学校物业耗材领用管理办法及配套表单》

4.《岗位人员配置清单》

第十二条 附则

1. 本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，经双方签字盖章后生效。

2. 未尽事宜，双方可另行签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

甲方（盖章）：_____

法定代表人/授权代表签字：_____

日期：2026 年 10 月 26 日

乙方（盖章）：_____

法定代表人/授权代表签字：_____

日期：2026 年 10 月 26 日