

项目编号：宝财竞谈-2026-67

宝丰县兴冠物业管理有限公司 服务合同书

签约单位：

甲方：宝丰县第四初级中学

乙方：宝丰县兴冠物业管理有限公司



物业服务合同书

甲方：宝丰县第四初级中学

乙方：宝丰县兴冠物业管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》（国务院颁布）等有关物业管理法律、法规和政策，本着公平、公正、风险分担，利益共享及权利、义务对等原则，在平等互利、自愿、协商一致的基础上，乙方为甲方就宝丰县第四初级中学的物业管理服务，并订立本合同。

一、物业概况

服务主体：宝丰县第四初级中学

地址：宝丰县香山大道中段路北

二、管理事项

甲方欲聘请乙方 12 名物业服务人员（其中宿管服务人员8人，保洁人员4人），乙方就学校范围内为甲方提供物业管理服务，全面协助维护和遵守甲方正常的教学和办公秩序，负责管理维护、公用设施设备维修养护与日常管理、公共区域卫生清洁服务、宿管服务等物业服务工作。（本文所述公共区域指楼体外围的区域及楼内）：

（一）公共设施日常维保：

1. 物业的日常维修养护，卫生间、大厅及走廊日常保洁，校园花常养护。
2. 公用设施设备的维修、养护和运行管理，但不包括甲方办公、生产专用设施设备、仪器等。
3. 公共用设施（道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池井、

绿化、路灯、的维修、养护和管理。

(二)二次装修的项目现场管理。

1.清洁、绿化、消杀、保洁和垃圾处理（不含生活垃圾、装修建筑垃圾清运）公共区域的清洁卫生，

2.消杀服务负责落实公共区域消杀

(三)专项服务

1、绿化养护，净面处理、清洁开荒等业务内容；

2、装卸、搬运课桌凳、办公桌椅及其他办公教学设备设施；

3、其他学校拆装搬运服务；

4、夜间寝室管理服务。

三、工作时间及劳动报酬

1、甲方保证聘用乙方物业服务人员的工作时间为：每日12小时。

2、甲方按月向乙方支付物业服务聘金，宿管聘金为每人每月2100元，保洁聘金为每人每月2050元，服务期2026年4月-2026年5月，共2个月总计金额50000元，出勤不满整月按整月结算。

3、工作日甲方延长保安人员工作时间的，需按照规定支付不低于百分之一百五十的工资报酬；法定节假日安排保安人员工作的，需按照规定支付不低于百分之二百的工资报酬。

4、自合同签订之日起，每月25号-30号内甲方应支付乙方当月保安服务费用，以此类推。逾期未付的，每逾期一日，甲方应按保安服务费总额的万分之三向乙方支付滞纳金；逾期30日未付的，乙方有权单方解除合同，且由此给乙方造成损失的，甲方应予以赔偿。

5、乙方用于物业管理范畴内的修补和维修的材料费用由甲方负担

支付，并计入当月物业管理费用。

四、乙方的权利和义务

乙方有保守甲方商业秘密的义务，且该义务不限于服务期间，本合同终止后永久有效。

五、甲方的权利义务

1. 甲方及时向乙方支付本合同的各项服务费用。

2. 甲方有保守乙方商业秘密的义务，遵守甲方的保密制度，并有义务督促其员工及转包方保守甲方的商业秘密，遵守乙方的保密制度。且该义务不限于服务期间，本合同终止后永久有效。

3. 为保障物业管理的安全，甲方聘请的清洁、绿化、宿管等服务分包商应当在进入本合同下乙方管理的物业范围内之前，在乙方处办理备案手续，否则乙方有权禁止未备案的服务分包商进入管理物业范围内。

4. 甲方聘请的清洁、绿化、辅助教学人员等服务分包商需遵守乙方物业管理的相关制度和法律法规，如因未遵守相关制度和法律法规产生的一切后果由乙方自行负责。

六、一般条款

1. 任何对本合同中违约行为不追究并不导致对该权利的放弃。

2. 合同书各方相互独立，合同中任何条款不导致合同各方形成合伙或合资关系。非经双方书面同意，任何一方不得转让本合同权利义务。

3. 本合同适用中华人民共和国法律为准据法。因本合同产生纠纷，各方应友好协商解决，协商不成的，提交本地区人民法院裁决。

4. 未尽事宜经由合同双方友好协商解决，并以合同附件的书面形




式对合同进行补充，补充的合同附件与本合同具同等法律效力。


5. 本合同执行期间，如遇因火灾、意外伤害、水灾、战争、传染病暴发等不可抗力致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任。遭受不可抗力一方应于不可抗力发生之日起2日内通知其他各方并尽量减少损失。如果不可抗力持续30天，任一方有权终止或解除本合同不承担任何赔偿责任。

七、本合同自双方签字之日起生效，一式两份，甲方、乙方各执一份。

甲方代表（盖章签字）


2025年4月3日

乙方代表（盖章签字）


2025年4月3日