

汝州一高物业管理服务合同

甲方：汝州市第一高级中学

乙方：汝州市安康源物业有限公司

甲乙双方就汝州一高物业管理等事宜，经友好协商，本着平等互利、双方自愿的原则签订本合同，以便共同遵守。

第一条 服务期限

乙方将于 2026 年 6 月 1 日至 2027 年 5 月 31 日

第二条 服务费用

本服务费用主要为人员工资费用（含经理、主管、保洁、生活老师水电工和维修工的工资及其福利、保险、社保、税费等其他相关费用）合计人民币：__
132666.6 元/月，（大写）：壹拾叁万贰仟陆佰陆拾陆元陆角，（中标金额为 1592000 元/年，包含汝州市敬之中学的物业管理费用。分摊到 12 个月为：132666.6 元/月，按照 12 个月提供发票。）

第三条、乙方职责：

1、保洁范围：

（1）宿舍楼区域：

1. 每天楼道、楼门、楼梯及扶手、大卫生间、水房、热水器等公共部位的整体日常保洁工作；每周对每个楼层包括地面、卫生间及水房的墙壁砖等公共部位整体进行一次彻底清扫。

2. 公共部位的消毒，对蚊虫、老鼠等的消灭（每月要做一次全面消杀）。

3. 公共场所（楼道、走廊、卫生间、水房等），随时保持干净，如发现杂物垃圾，及时清除。

4. 宿舍楼周围卫生区，垃圾桶、路面的清扫，及时打扫保持无纸、无烟头、无杂物。

5. 根据甲方对文明宿舍创建的规定，督促学生提高提高宿舍内务标准，保持宿舍内部干净整洁、物品摆放整齐有序，无异味、无垃圾。对于宿舍卫生整理较差宿舍及时记录通报，督促学生认真整改。卫生差的宿舍要拍照（照片尽可能显示宿舍号，门牌卡要清晰）发生活老师群里，以备存档和班主任查证。甲方每月

一次对宿舍内务情况进行考核。

(2) 教学楼区域：教学楼公共卫生间、茶水间内部及附近地面、门窗等公共卫生区打扫。

(3) 行政楼区域：公共卫生间等地面卫生及内部附属物打扫、清洗与维持，及领导交代的临时性的打扫任务。

(4) 图书楼、艺术楼、实验楼、体育馆、足球场及教师宿舍楼内的公共厕所内部地面及便池的打扫与清理，门窗及洗手池的日常擦洗与维护

(5) 校外及校内新建公共卫生间日常维护及打扫

(6) 校园内分类垃圾桶内垃圾的清运及垃圾桶的擦洗

(7) 校园全部主干道卫生的打扫和保持。

2、宿舍门卫

1. 负责宿舍门岗值勤，接待来访者，根据宿舍出入对象，分别将日期、姓名、进入时间、来访目的分别详细登记到“宿舍学生出入登记簿”和“外来人员出入登记簿”上，并记录其离开时间，特殊情况可协助联系班主任。学生进入宿舍必须持有宿舍专用假条。来访人员进入宿舍时间最长不得超过 20 分钟，乙方及时关注来访人员状况，对于进入宿舍时间较长者，要及时查看，如有突发情况要及时上报处理。

2. 管理好宿舍楼大门钥匙，学生晚上进入宿舍完毕后及时锁门。早上按照甲方要求时间进行开门，学生出宿舍完毕后及时锁门。

3. 按照甲方规定开启和关闭灯光。学生出宿舍后，查看并关闭宿舍内部灯光、关闭卫生间排气扇。

3、宿舍管理

1. 乙方每天一名带班领导值白班，负责协调、布置工作。晚上男女宿舍各一名带班领导住校，负责学生就寝纪律及安全。

2. 乙方在服务的同时应依据甲方《宿舍住宿管理制度》对宿舍楼住宿人员进行管理，以保证甲方对整个住宿的卫生环境、安全、秩序等方面的要求。

3. 乙方管理人员在学生全部回到宿舍后，做好查寝工作，建立完善的住宿人员明细表，做好串寝、换寝、缺寝学生的记录。缺寝学生要联系级部值班班主任

和甲方带班领导追踪其下落。请假学生必须见到请假条。如没有请假条，及时联系值班班主任或该班班主任。如因乙方宿舍管理人员工作失误，没有及时发现缺寝学生而导致学生意外伤害情况的，乙方需承担相应的管理责任。

4. 做好日常就寝纪律检查记录，抓典型，通报纪律较差宿舍。

5. 学生晚上就寝期间，乙方要安排管理人员在每层宿舍楼进行夜间巡逻值班，维持就寝纪律，保持警惕性，遇到突发事宜及时上报处理。

6. 宿舍内部禁止吸烟、喝酒、打牌、打架，禁止携带手机等电子产品、管制刀具、易燃易爆等物品。乙方宿舍管理人员如有发现以上违纪行为，按照《汝州一高违纪学生处理意见》进行第一时间处理到底。极特殊情况可以上报学生发展中心处理。

7. 负责管理好宿舍楼内的仓库及空余宿舍，妥善保管好宿舍楼内的各种公共设施和公用物资，并负责发放和回收。

8. 如遇突发事件，比如学生突然生病、受伤，要及时帮助处理解决，无法解决的要及时联系值班班主任和甲方主管部门。如因乙方宿舍管理人员工作失误，没有及时上报处理而导致严重事故的，乙方需承担相应的管理责任。

4、安全管理

1. 每周检查一次楼内消防设施、设备是否齐全，如发现问题，立即报告甲方。

2. 乙方物业管理服务人员应具有防火、防盗知识，能熟练使用灭火器、消防栓等防火器材。

3. 对宿舍楼内出现的违规电器要立即上报到甲方主管部门，保证楼内无大功率电器，确保宿舍用电安全。一旦发生险情，及时通知相关部门并依情况处理。

4. 乙方管理人员夜间应每两小时对各层楼道进行一次巡视，如发现有可疑人、物、火药味等可疑情况应及时上报乙方值班领导及甲方主管部门处理。

5. 宿舍管辖区内无自行车、电动车乱停乱放情况，保障学生出行安全。

6. 乙方管理人员做好每周一次的宿舍安全隐患大排查。检查学生宿舍是否有烟酒、打火机、管制刀具等违禁物品，做好记录和汇总。

7. 乙方管理人员做好宿舍内部白天值班巡逻，严格落实宿舍出入规定，发现可疑人员及时上报，保障学生财产安全。乙方管理人员要告知学生宿舍内部禁止携带违禁物品，禁止存放贵重物品(首饰、钞票、特殊纪念意义的物品等)。如有

学生物品丢失，乙方管理人员要积极协助寻找，并及时上报处理。

5、水电及设备维修：

1. 宿舍部分：

- (1) 如发现空调漏水、水管漏水、房顶吊顶损坏、公共区域及宿舍内的照明设施损坏、门锁坏、窗户坏、断电、断水等情况时应及时上报进行维修。
- (2) 对于宿舍报修内容，要及时回应并反馈维修情况，不能积压。
- (3) 每天有专门负责维修的水电工进行值班，随时处理突发情况。

2. 校内其他服务区域：所有楼宇（除餐厅超市等经营性场所）送水、送电时间安排以及常规维修（含地上部分管道疏通及维修，除结构性的拆改）。

5、维修部分：乙方负责所管辖范围内的门窗、桌椅、讲台等公共设施日常维修及维护（除结构性的拆改）

第四条、服务方式

采用乙方提供保洁、宿管、水电工及其他相关服务人员，乙方自主管理的服务方式。甲方无权干涉乙方管理，及直接指挥相关人员在工作时间进行乙方职责范围外的工作。

乙方积极配合甲方进行迎检和大型活动卫生打扫及其他保障工作，确保活动期间环境整洁、设施完好、服务到位。所有服务人员须统一着装，严格遵守甲方校园管理规定。活动结束后及时复位清理，恢复日常服务秩序。

第五条、甲方职责

- 1、甲方对乙方物业管理服务范围内的工作质量进行监督、检查，并提出整改要求和落实措施。
- 2、甲方对乙方的合理要求和建议予以全力支持。
- 3、按期支付乙方的物业管理服务费用。
- 4、制定相应的管理措施，以保证甲乙双方顺利执行合同。
- 5、结构性拆改由甲方负责。
- 6、日常维修所需要的物料，应由甲方负责。
- 7、甲方对乙方工作完成情况进行检查，每查一次合格进行通报整改，每月一汇

总，每次通报扣除 100 元在当月物业费中体现，乙方人员无正当理由顶撞甲方管理人员、不服从甲方合理工作安排的，甲方有权要求乙方立即更换该人员，并处以人民币 100 元/次的罚款。

第六条、乙方责任与义务：

1. 认真完成本协议规定的物业管理服务项目，确保服务质量，工作中主动接受甲方检查；对不合格部分，乙方应进行重新处理，直到甲方满意为止。，
2. 乙方派出管理人员为甲方提供物业服务。含一名主管负责人，负责日常物业管理工作质量检查和紧急情况的处理。
3. 乙方负责处理其物业管理服务人员发生的医疗、工伤或非工伤事故并承担一切费用。
4. 乙方在物业管理工作中未达到服务的质量标准(实际上经过限期整改可以达到服务质量标准的)，经甲方两次口头警告通知，仍未达到标准，将以书面形式通知乙方，并进行处罚。
5. 乙方须教育其物业管理服务人员爱护办公区域内建筑物、室内外各种设施及住宿员工的个人用品，未经本人允许不私拿甲方学生住宿的个人用品，注意节水节电。
6. 由于乙方在日常物业管理服务工作中不慎给甲方设施、材料、物品等造成损失的，乙方应承担赔偿责任。
7. 乙方保证其派出的物业管理服务人员已经专业培训和具有专业知识。
8. 乙方承诺并保证其具有提供本协议约定服务应具有的所有资质及许可证，如乙方的资质等存在任何问题乙方愿意承担全部责任。
9. 乙方应制定详细的物业管理服务安全工作规程并向其物业管理服务人员贯彻落实，乙方必须做好各种防护措施，如乙方在物业服务过程中造成自身或他人人身伤害等各类事故的，由乙方负责处理并承担全部费用。
10. 乙方负责承担员工的安全责任、保险、工资、劳保福利及其它一切费用。乙方的员工在工作中发生工伤事故，由乙方负责，乙方员工在工作中由于过错而造成自己或他人受伤、死亡或对甲方的设施及其它造成的伤害，乙方须承担由此发生的一切责任。

第七条、物业管理费用

1. 依双方约定, 甲方向乙方支付物业管理费用
2. 物业管理过程中所使用的工具及消耗品所产生的费用, 应由甲方负责。
3. 费用数额, 按物业管理范围来计算。如遇物业管理范围增多, 乙方应提报甲方, 增加相关费用。
4. 如遇大型考试如高招、中招、学业水平考试等大型考试, 物业人员按照正常上班安排, 如遇校方需要增加人员, 则给予增加人员相应的加班费用。

第八条、合同履约及违约责任

- 1、本合同到期前三个月甲乙双方若无异议, 经双方协商后, 合同续签, 每次续签不得超过一年, 最多续签两次。
- 2、合同期内任何一方不得无故单方面终止合同。如甲乙双方单方面无法履行合同, 需提前三个月以书面形式通知对方, 在取得对方同意后方可终止合同, 否则须赔偿对方相当三个月物业管理服务费的经济损失。
- 3、甲方无故不按期支付乙方服务费, 应从逾期之日起每日按应付费用千分之二加收违约金。

第九条、其他事项

- 1、本合同一式二份, 甲方一份, 乙方一份, 具有同等法律效力。
- 2、本合同自双方签字之日起生效
- 3、本合同未尽事宜, 双方协商并依照相关法律、法规等规定办理。可签订补充协议。

甲方: 汝州市第一高级中学

负责人:



乙方: 汝州市安康源物业有限公司

负责人:



日期: 2026 年 5 月 31 日