

物业管理合同

委托方(甲方): 汝州市第三高级中学

受委托方(乙方): 河南翰浚物业管理有限公司

经招标程序, 采购人(以下简称甲方)由河南翰浚物业管理有限公司(以下简称乙方)中标并提供相关服务, 根据国家及汝州市有关物业管理法律、法规的规定, 在平等、自愿、协商一致的基础上, 双方订立如下合同。

一、物业管理服务的内容

委托管理项目

- 1、校园内公共环境卫生的打扫与保持, 包括校园内广场、绿化带、道路、运动场、洗手间、厕所等地面的清洁卫生及附属设施的卫生。
- 2、学校办公楼、教学楼、电教楼、综合楼、公寓楼的公共区域卫生打扫与保持。
- 3、学校学生公寓楼的学生安全管理、纪律管理和公寓楼内外公共区域的卫生打扫与保持。
- 4、学校垃圾筒的清理。

宿舍管理要求:

- 1、按照学校作息时间表, 合理安排宿舍管理人员, 每层 1 人(外加经理, 执行主管各 1 名), 负责学生在宿舍期间的安全、纪律和内务管理。

2、做好日常值班，保证 24 小时不间断巡查值班。确保学生公寓安全、卫生、文明；

3、在学校职能部门的指导下，参与文明宿舍创建与评选工作。

4、负责宿舍内公共区域的通风消毒、卫生打扫和保持工作。

5、协助学校相关管理部门处理好学生在公寓里的行为管理，思想政治等工作。

6、及时排查各类安全隐患，做好上报和整改工作。

环境卫生工作要求：

1、道路环境应整洁。清扫要及时，做到无杂物、废纸、烟头、果皮、痰迹、积水等。

2、阴井、排水设施应保持通畅，无污水外溢，排水口处无淤泥和杂物。各井口盖完好，化粪池应定期清理，无粪便外溢。

3、卫生间应保持干净整洁，无异味、无蚊蝇、无粪便污水外溢。

4、院内垃圾应日产日清，无暴露垃圾，无卫生死角。道路边垃圾箱应完好清洁，周围地面无杂物污渍。

5、建筑物内外无乱写、乱划、乱粘贴，无残标；公共设施、牌匾、路灯、路标、雕塑、亭子、室外健身器材应定期擦拭，保持清洁。

6、校园主要干道的地面卫生应在每日早 7：30 以前清扫完毕。公共场所应定期清扫，保持清洁。上课期间不得有任何影响授课的清扫活动。

二、合同期限

本合同期限为一年:自2026年9月1日起至2027年8月31日止。

三、服务费用及付款方式

1、合同每年价: 576200.00 人民币元/年, 大写: 伍拾柒万陆仟贰佰元整。(以上费用包括但不限于: 乙方人员工资保险福利费、工具费、耗材费、设施设备维保及维修养护费、办公费、利润、税金等成本费用。

2、付款方式及时间:

(1) 付款方式: 每月为一个结账周期(每月 30 日前付给乙方上月的服务费用)。

(2) 每年按 10 个月结算, 每月金额为 57620 元, 大写: 伍万柒仟陆佰贰拾元整。

(3) 乙方每月 30 日前向甲方提供月度物业管理服务费相关票据。

(4) 甲方依据考核标准作出的处罚或奖励, 书面形式通知乙方, 相应从当月应付款项中减少或增加。

四、人员派驻及要求

1、甲方对乙方派驻人员的数量、质量、变动率等情况每月检查考核。

2、乙方派驻项目现场人员共计 24 人, 根据实际情况需增加人员或减少人员时, 经双方协商后, 可签订补充协议增加或减少, 服务费用按人员岗位工资数额做相应调整。如派驻人数不足, 甲方

可依据乙方实际派驻人数、岗位等情况，依投标编制预算额从合同金额中扣除相应部分。

3、乙方派驻项目现场人员应符合投标书政审、年龄、学历、技能要求及人员稳定性承诺，对项目负责人的变动需征得甲方同意，对重点区域配置的清洁人员、设备人员全年更换率应符合投标承诺，如不能满足承诺要求，甲方可依岗位设置对乙方予以处罚。

五、管理目标

1、在合同期内乙方按照国家有关规定实施物业服务。

2、维修及时率、各类服务人员上岗培训率、档案归档率、完整率达到 100%。

3、火灾发生率、治安案件发生率为 0。

4、安防系统运行正常率达到 98%。

5、服务有效投诉率不超过 1%，投诉处理率达到 100%。

6、清洁、保洁率达到 99%，绿地保存率达到 100%，乔、灌、草等存活率达到 98%以上。

六、双方的权利和义务

1、甲方的权利和义务：

(1) 甲方对乙方服务进行全面评估和考核，并依据考核结果对项目实施奖励与处罚。

(2) 甲方承诺在本项目内无偿提供物业管理用房给乙方使用，并免费提供秩序维护员生活所需的宿舍和冬天取暖、夏天降温所必需的生活条件。

(3) 免费向乙方提供工作时所需的水、电、工具房、值班室等必要的工作条件。

(4) 负责处理非乙方原因而产生的纠纷，协助乙方做好物业管理和宣传教育。

(5) 对乙方制定的物业管理方案进行审查，结合实际情况提出修改意见和建议，乙方应合理采纳。

(6) 甲方有权对乙方不称职的上岗员工提出调整意见，乙方应及时予以调整。

(7) 负责教育本单位职工自觉遵守物业管理规定，支持配合乙方工作。

(8) 按时向乙方支付物业服务费用；合同期限内，甲方如因工作需要，须增加人员或延长工作时间（临时突击任务除外），物业服务费按书面约定予以增加。

(9) 法规政策规定由甲方享有和承担的其他责任和权利。

2、乙方权利和义务

(1) 乙方应严格审查招录人员，建立员工档案，并报甲方备案。加强人员日常管理，建立各种规章制度，对员工进行职业道德、思想品德、礼貌礼节、业务技能等方面的教育和培训，并遵守甲方提出的各项规定。

(2) 负责制订并认真执行物业管理方案，保证在岗员工数量，落实各项服务承诺，为甲方提供专业化、标准化、规范化的物业管理服务，保证服务质量。

(3) 乙方保证按相关法规、政策规定及时按月支付员工工资及相关福利待遇，承担员工安全责任，全面负责乙方员工各项善后处理事宜。

(4) 乙方编制工作计划、工作完成情况、物料消耗情况、设施设备维修保养计划及维修费用清单，报甲方备案并接受甲方检查

(5) 乙方应根据甲方实际情况制定岗位职责和管理制度，并严格执行，对各种设备、设施制定安全操作规程并严格执行，确保各种设施设备正常安全运行。

(6) 妥善保管使用甲方提供的各种档案资料、设施设备和工具物品(甲方固定资产)等，合同终止时退还甲方。如有丢失或者非正常损坏，应折价赔偿。

(7) 教育员工遵守甲方的规章制度，爱护设施设备和公共物品，落实节能减排措施，节约使用水电、物料和消耗品。

(8) 乙方按要求配置必备的办公设备和工具、物料。

(9) 在日常检查、维护基础上，每年对设备进行一次全面检查，提出大修、维护保养及预算方案，将方案呈报甲方。

(10) 乙方用于本项目相关保洁、公共秩序维护、维修维护工作所配置、使用的材料、物品，由甲方管理人员签字认可。

(11) 乙方切实履行职责，爱护建筑物及室内外各种设施、设备，如因乙方原因造成对第三方伤害或设施设备受损的，承担相应经济责任。

(12)法规政策规定由乙方享有和承担的其他责任和权利。

七、合同的变更及终止

1、在本合同有效期内，双方应该严格遵守合同约定。超越合同规定以外范围的物业管理项目，经双方协商后可签订补充协议。

2、因不可抗力(如：瘟疫、地震、法律法规)使合同无法履行时，合同自行终止，双方均不承担责任。

3、合同规定的管理期满，本合同自然终止。

八、奖惩措施

1、每月组织对乙方工作的考核，根据考核标准每月以书面形式通知乙方，如连续考评分值较低并整改不力的，甲方对乙方相应处罚。

2、乙方全面完成合同规定的各项管理目标，合同期满，如甲方组织该项目的物业管理招投标，乙方可参加甲方的物业管理招投标并在同等条件下获得优先管理权，但根据法规政策或主管部门规定被取消投标资格或优先管理资格的除外。

九、违约责任：

乙方有以下情形，甲方有权单方面解除合同；同时，乙方承担违约金。

1、乙方在合同期内的物业服务项目发生严重的安全生产事故，造成一定影响的；

2、乙方在合同期内的物业服务项目多次不能通过考核，且整改不力的；

3、乙方由于物业服务不达标，给甲方造成严重社会不良影响的。

十、其他约定

1、因乙方维修不及时所造成的损失由乙方承担；乙方不承担因第三方原因所造成损失的责任。

2、乙方员工违规操作或者渎职失职，给甲方人员、财产造成严重损失，依据相关部门责任认定，乙方负赔偿责任。

3、因乙方的原因给第三人造成损失的，在甲方承担赔偿责任后有权向乙方追偿。

4、乙方《响应文件》作为本合同的附件，与合同具有同等法律效力。

5、如因甲方物业本体和设施设备原因导致乙方人员在正常工作期间造成的事故及甲方要求乙方人员从事本合同服务范围以外工作内容给乙方人员造成的人身伤害，经权威部门认定，甲方承担相应的法律和经济责任。

6、乙方人员因人为或自身身体原因造成的人员伤害，甲方不承担相应的法律和经济责任。

7、按照国家规定的保修期限和保修范围，由相关单位承担物业的保修责任。

十一、其它事宜

1、合同未尽事宜，由双方协商解决，协商无法解决，可向当地人民法院起诉。

2、本合同一式肆份，采购人持有二份，中标(成交)人持有二份。

3、本合同经双方签字盖章后生效。

4、合同到期前一个月内，双方若无异议，可续签合同，每次续签合同不超过一年，续签次数不超过两次。

甲方：汝州市第三高级中学



代表签章：

王锦锁

乙方：河南翰浚物业有限公司



代表签章：

张如东

2026 年 8 月 21 日

七