汝州市第四高级中学物业管理合同

第一章 总 则

第一条 本合同当事人：

委托方：(以下简称甲方) 汝州市第四高级中学

地址：河南省平顶山市汝州市庙下镇龙兴大道 137 号

法定代表人：王俊超

受托方：(以下简称乙方) 平顶山金馨物业服务有限公司

地址：河南省平顶山市新华区中兴路街道和平路南 4 号楼 23 号

法定代表人：李中亚

依据《中华人民共和国民法典》及国家物业管理相关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将学校后勤物业管理相关业务委托乙方实施物业管理服务，订立本合同。

第二条 物业基本情况

物业类型：综合类学校物业

座落位置：汝州市庙下镇庙下村

四至：以学校外墙为基准

占地面积：以学校实际面积为准

建筑面积：以学校实际面积为准

第三条 乙方提供服务的受益人为本物业所有者和使用人，本物业的所有者和全体使用人均应对履行本合同承担相应责任。

第二章 委托管理项目

第四条 宿舍楼、教工楼、公共卫生间等公共区域卫生保洁管理

1. 每天对楼道、楼门、楼梯及扶手、公共卫生间、水房、热水器等公共部位开展日常保洁；每周对各楼层地面、卫生间、水房墙砖等公共部位开展一次全面深度清扫。

2. 落实公共部位消杀、鼠蚊虫害防治工作，每月开展一次全面消杀，建立消杀台账，消杀记录报送甲方存档。

3. 楼道、走廊、卫生间、水房等公共场所随时保持整洁，发现垃圾杂物即时清理。

第五条 大门值勤安全、校内巡逻、重点部位的值勤

1. 乙方安保人员应当遵守职业道德，遵纪守法，忠于职守，履职尽责，着装整齐，文明执勤，以礼待人，热情周到。

2. 严格执行学校各项管理制度，尊重师生、来访人员，服从甲方管理。

3. 校门执勤岗位实行 24 小时在岗值守，严禁脱岗、空岗，不得出现岗位无人值守情形。

4. 严禁私自离岗、脱岗、玩忽职守；工作时间（午休除外）不得睡觉、饮酒，不得在岗会客、处理私人事务。

5. 上课期间学生离校，严格执行甲方请假审批流程，核验并留存班主任签字的请假条，在监护人到校后方可放行。因乙方安保人员违规放行学生产生全部后果，由乙方承担相应法律及赔偿责任。

6. 门卫负责校门周边区域保洁，保持环境干净整洁。

7. 开学、放学高峰期，及时疏导校门外流动摊点，指挥车辆有序停放，保障出入口通行顺畅。

8. 每日早、中、晚开展三次全校巡逻；遇可疑情况、恶劣天气增加巡逻频次，重点部位仔细排查，发现险情第一时间向甲方汇报，必要时直接报警处置。

9. 巡逻过程中对学生喧哗、打闹、斗殴、损毁公物、破坏绿化等行为予以规劝制止；晚自习下课巡逻配合甲方清校管理，规劝学生及时返回寝室，不得在校内无故逗留。

10. 对入校外来人员携带物品进行查验登记，严禁易燃易爆、剧毒、管制刀具等危险物品进入校园。

11. 校内大宗物品带出校园，须经甲方分管领导书面同意，门卫查验登记后方可放行。

12. 严格管控外来车辆入校；确需入校的公务、服务车辆，经甲方领导同意后，由门卫引导至指定位置停放，校内限速、禁止鸣笛，保障师生安全。

13. 因乙方工作人员玩忽职守，造成学校财产损失、人员人身伤害或者不良社会影响的，全部责任由乙方承担；甲方如先行对外赔付，有权向乙方全额追偿。

第六条 宿舍楼的值班管理

1. 落实宿舍门岗值守，做好来访接待。对出入宿舍人员如实登记日期、姓名、进出时间、来访事由；来访人员进入宿舍最长

不得超过 20 分钟，乙方宿管人员持续关注，超时应当劝离；发生突发情况第一时间上报甲方。学生进入宿舍必须出示甲方出具的宿舍专用假条，特殊情形及时联系班主任核实。

2. 妥善保管宿舍楼大门钥匙；晚间学生全部归寝后锁闭楼门，按照甲方规定时间早上开门，学生上课离校后及时锁闭楼门。

3. 按照甲方管理制度开关宿舍楼公共灯光、空调；学生离开宿舍后检查并关闭宿舍内照明、卫生间排气扇等用电设施。

4. 乙方配置 1 名白班带班管理人员，负责现场工作统筹调度；男女宿舍楼夜间，每层配置至少 1 名宿管人员，负责就寝秩序与安全管理；全部学生就寝后，每栋宿舍楼不少于 2 名宿管开展夜间巡逻，巡逻频次不低于每 2 小时 1 次。乙方人员配置详见附件三，未经甲方书面许可，乙方不得减少岗位、降低人员配置标准。

5. 乙方按照甲方《宿舍住宿管理制度》开展宿舍管理，保障宿舍安全、秩序、环境卫生达到甲方管理要求。

6. 落实查寝制度，建立住宿学生明细台账，做好串寝、换寝、缺寝记录。发现无故缺寝学生第一时间上报甲方带班领导，由甲方通知班主任查找学生下落；学生请假必须核验有效请假手续。因乙方宿管人员履职疏漏，未及时发现缺寝，进而引发学生人身意外伤害的，由乙方承担对应管理赔偿责任；甲方先行赔付的，有权向乙方追偿。

7. 按照甲方文明宿舍创建要求，督促学生规范内务；对内务脏乱差宿舍做好记录，拍摄清晰包含宿舍门牌的照片推送至班主

任工作群留存，督促学生整改。甲方每周开展宿舍内务考核。

8. 宿舍内严禁吸烟、饮酒、打牌、打架斗殴，严禁存放手机等电子产品、管制刀具、易燃易爆违禁物品。乙方宿管人员仅有权制止、登记、第一时间上报甲方德育处及带班领导，由学校依据制度对学生进行处置；乙方无权直接对学生作出处分、处罚。

9. 妥善管理宿舍楼仓库、空余宿舍，保管楼内公共设施、物资，做好物资发放、回收登记。

10. 学生突发疾病、受伤等突发事件，乙方人员第一时间开展应急处置，同步上报甲方带班领导与班主任。因乙方人员处置、上报不及时导致事故扩大的，乙方承担相应赔偿责任，甲方有权追偿。

11. 每周对楼内消防设施器材开展检查，发现缺失、损坏，立即书面报送甲方。

12. 乙方物业工作人员掌握防火防盗知识，能够熟练操作灭火器、消防栓等消防器材。

13. 排查宿舍违规大功率电器，发现后第一时间上报甲方主管部门，保障宿舍用电安全；发生险情第一时间上报并配合处置。

14. 夜间每 2 小时对楼道开展巡查，发现可疑人员、异常气味、危险物品，第一时间向乙方值班负责人以及甲方主管部门报告。

15. 维持宿舍区域通行秩序，杜绝自行车、电动车乱停乱放，保障学生通行安全。

16. 每周组织一次宿舍安全隐患排查，排查烟酒、打火机、管制刀具等违禁物品，做好记录汇总报送甲方。

17. 落实宿舍白天值班巡逻，严格出入管理，发现可疑人员及时上报；乙方应当告知学生宿舍请勿存放贵重私人物品；发生学生财物丢失，乙方应当积极协助搜寻，同步上报甲方。因乙方管理失职造成学生财物被盗，乙方应当根据过错程度承担赔偿责任。

第七条 其他委托事项

1. 水电及设施设备日常维修

（1）乙方配置持证上岗维修人员 2- 3 名，负责学校门窗、桌椅、讲台、学生床铺等设施日常维修维护（建筑主体结构性拆改不在乙方服务范围）。

（2）发现空调漏水、水管渗漏、吊顶损坏、照明故障、门锁窗户损坏、停水停电、下水道堵塞、墙砖脱落、化粪池清理、马桶堵塞等故障，及时处置或者上报甲方。

（3）接到甲方报修应当即时响应，反馈维修进度，不得积压维修工单。

维修响应时限：紧急故障（停水、大面积断电、下水道严重溢流等）30 分钟内到场处置；一般报修 4 小时内开展维修；无法当场完成维修，向甲方书面说明原因及预计完工时间。

（4）维修所需原材料由甲方提供；大型机械作业，机械使用费由甲方承担；乙方保证每日维修人员在校值守，随时处置突

发故障；维修产生建筑垃圾，由乙方负责清理清运。

第三章 委托管理期限

第八条 委托管理期限壹年，自2026年11月13日起至2027年11月13日止。

合同到期，甲乙双方均无书面异议，可另行协商续签事宜。

第四章 双方权利义务

第九条 甲方权利义务

1. 代表维护物业产权方合法权益。

2. 制定物业管理制度并监督物业使用人遵照执行。

3. 审核乙方拟定的物业管理、安全管理制度。

4. 依据本合同附件二《汝州市第四高级中学物业服务考核办法》监督、考核乙方物业服务工作；连续两个月考核不合格（考核分数标准详见附件二），甲方有权单方解除本物业服务合同。

5. 协助乙方开展物业管理、宣传教育相关工作。

6. 为乙方履约提供必要条件，履行通知、协调义务。

7. 无偿向乙方提供办公用房、库房，保障水、电供应。

8. 乙方完成物业服务，经甲方验收签字确认后，甲方按流程办理拨款相关手续，协助乙方财政拨款申报。乙方不得因拨款进度问题擅自停止物业服务，不得拖欠本单位物业从业人员工资；如乙方拖欠员工工资，甲方有权从当月应付物业服务费用中代为垫付员工工资，垫付金额直接在服务费中予以扣减。

9. 尊重乙方工作人员，不得侮辱、歧视乙方服务人员。

10. 协调处置本合同生效前遗留物业管理问题。

第十条 乙方权利义务

1. 依据法律法规及本合同约定，建立完善物业内部管理制度。

2. 保质保量完成本合同全部委托服务，不得干扰甲方正常教育教学秩序。

3. 乙方全部上岗人员须提交无违法犯罪记录证明；每学期提交从业人员健康证明；乙方对工作过程接触到的甲方工作信息予以保密。乙方应当为全部工作人员缴纳工伤保险，鼓励配置商业意外伤害险；乙方工作人员人身损害、劳动纠纷全部由乙方独立承担责任。

4. 严格遵守甲方各项管理制度，接受甲方监督，落实甲方有利于物业服务提升的合理工作安排，严禁从事违法违规活动。

5. 不得擅自占用公共设施，不得擅自改变设施使用功能；如需实施物业改扩建、配套改造项目，必须经甲方书面同意，按规定报主管部门审批后方可实施。

6. 乙方不得将本合同全部或部分服务转包、违法分包给第三方；一经查实，甲方有权单方解除合同，并追究乙方违约责任。

7. 本合同终止、解除，乙方完整向甲方移交学校财物、物资台账、巡逻、消杀、查寝、维修等全部档案资料、各类钥匙，完成完整交接。逾期移交，乙方承担违约金。

第五章 物业管理服务质量

第十一条 乙方服务质量执行本合同附件一《物业服务实施

方案》标准开展目标管理：

1. 建筑物内部卫生：按附件一执行；

2. 公共环境：按附件一执行；

3. 公寓宿舍管理：按附件一执行；

4. 安全护卫安保：按附件一执行。

第六章 物业管理服务费用

第十二条 本合同年度物业管理服务费人民币 660000 元（大写：陆拾陆万元整）。

第十三条 服务费按月支付，计费周期全年按 11 个月核算（寒暑假服务范围、值守要求详见附件一），每月应付物业服务费 60000 元（大写：陆万元整）。每月依据甲方出具的物业服务验收考核单进行支付；月度考核不合格的，按照附件二考核细则予以扣减当月物业服务费。

第十四条 物业服务收费标准调整，依据《物业管理条例》，结合甲方服务区域增减、服务内容变更，双方协商后书面调整。

第七章 违约责任

第十五条 甲方未履行本合同第九条义务，造成乙方无法达成服务目标，乙方有权书面催告甲方限期整改；逾期仍未整改完毕，乙方有权解除合同，造成乙方实际经济损失，甲方予以赔偿。

第十六条 乙方未履行本合同第十条义务，或者物业服务达不到第五章及附件约定标准，甲方有权下达整改通知书限期整改；逾期整改不到位，甲方有权扣减服务费直至单方解除合同；乙方

造成甲方财产损失、第三方索赔，乙方承担赔偿责任。

第十七条 甲乙双方应当全面履行本合同约定，任意一方违约，按照《中华人民共和国民法典》合同编相关规定承担违约及赔偿责任。

第八章 附 则

第十八条 本合同生效，甲乙双方完成物业交接验收，乙方正式进场开展物业服务。

第十九条 合同期满前三十日，双方书面沟通续约意向；一方明确不续约，合同到期自动解除。

第二十条 未尽事宜，双方可签署书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第二十一条 本合同附件为本合同不可分割的有效组成部分。合同及附件中填写文字与打印文字效力等同；本合同、附件、补充协议未约定事项，遵照国家现行法律、法规执行。

附件清单：

附件一：物业服务实施方案

附件二：汝州市第四高级中学物业服务考核办法

附件三：物业服务岗位人员配置表

第二十二条 本合同正本共计 10 页，一式叁份；甲方执一份，乙方执一份，物业管理行政主管部门备案留存一份，三份文本法律效力相同。

第二十三条 因物业建筑本体质量、设备出厂安装缺陷造成

事故，由甲方承担责任处置，责任认定以政府主管部门鉴定意见为准。因乙方物业服务履职过错引发的安全事故、财产损失、第三方索赔，全部责任由乙方承担；因学生自身行为、第三方外力侵害等超出乙方物业服务管控范围产生的风险，按照法律规定划分各方责任。

第二十四条 合同履行遭遇不可抗力，造成合同无法继续履行，双方依据法律协商处置。

第二十五条 合同履行发生争议，优先双方协商，协商不成，任何一方均向物业所在地汝州市人民法院提起诉讼。

第二十六条 本合同自甲乙双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章之日起生效。

甲方(盖章)：_____

单位地址：平顶山市汝州市庙下镇龙兴大道 137 号

法定代表人或委托代理人：_____

日期：2026 年 11 月 13 日

乙方(盖章)：_____

单位地址：平顶山市新华区中兴路街道和平路南 4 号楼 23 号

法定代表人或委托代理人：_____

日期：2026 年 11 月 13 日