# 蔚察县第一高级中学寝室物业服务项目（A包）服务合同



1321322841898269970

0396-2731666

蔚州市欣永泽物业管理有限公司

91320509MAIMLK24X6

蔚州市蔚东花园小区南门商铺金溪商贸路938号124室-208

15949572860

3. 身体健康，无传染性疾病、无精神类疾病，无个人职业病史，能够胜任夜间值守、楼层巡查、学生管理、内务督导、全天保洁、应急处置等岗位工作。
4. 全体人员上岗前必须提供有效健康证明，全员参加甲方岗前培训，熟练掌握学校寝室管理制度、校规校纪、安全制度、应急处置流程。
5. 安全责任全权界定：乙方所有工作人员在校服务期间产生的人身安全、财产安全、工伤事故、劳务纠纷、意外事故、交通事故、民事赔偿、法律追责等全部由乙方独立全权承担，甲方不承担任何责任，不承担任何赔付及连带责任。

第四条 乙方物业服务主要内容

4.1 寝室日常管理服务

1. 负责学生住宿登记、寝室楼栋门禁管理，严格按照学校作息时间准时开关楼栋大门、开关水电。
2. 常态化维护就寝秩序，及时制止学生喧哗、吵闹、打架、打闹、大声唱歌、违规玩手机、私自串寝、擅自调床、留宿外来人员等一切违纪行为。
3. 全面负责寝室楼公共区域、楼道、楼梯、卫生间全域卫生保洁、垃圾清运、污渍清理，常态化保洁维护。
4. 开展用水用电安全管理，每日巡查私拉乱接电线、违规使用电器、蜡烛、酒精等易燃易爆危险品行为，及时制止、登记、上报甲方。
5. 对学生违纪行为、寝室突发情况、学生矛盾、环境情况，安全隐患及时记录，第一时间上报班主任、德育处、总务处，全程配合校方处置。

4.2 简易应急维修服务

1. 负责寝室公共区域门锁、合页、照明开关、水龙头、下水疏通、五金锁具等简易人工维修。
2. 灯具、阀门、管材、洁具等自然损坏主材由甲方无偿提供，乙方免费人工安装维修；学生人为损坏设施设备、人工及材料费全部由乙方承担。
3. 每周对宿舍楼水电、门窗、排水、消防通道开展全覆盖视频作业检查，形成书面隐患排查报告报送甲方总务处存档。

4.3 消杀、消防与安全管理

1. 常态化开展四害消杀，每月固定开展灭鼠、灭蟑、灭蚊蝇作业，开学季、雨季、传染病高发期加密消杀频次，留存完整消杀台账、药剂清单、作业影像资料。
2. 每日巡查消防通道、灭火器、应急照明、疏散标识状态，发现破损、失效、遮挡、堵塞立即上报，严禁私自改动、遮挡、损毁消防设施。
3. 严格执行校方突发事件应急预案，熟练掌握防溺水、火情、学生突发疾病、极端天气、群体性事件处置流程，积极配合学校应急演练。

4.4 设备物资保障

乙方全额自行配备本项目全部作业设备及耗材，含保洁工具、清洁设备、疏水设备、管道疏通工具、维修工具、消毒设备、应急照明、劳保用品等，进场3个工作日内向甲方提交完整设备物资清单，全程保障日常作业及突发应急工作。

4.5 台账管理与纪律要求

建立完善台账体系，包含值班记录、查寝记录、巡楼记录、访客登记、隐患排查、设备报修、消杀记录、应急处置台账，做到真实、完整、可追溯。严格保护学生隐私，严禁拍照、录像、传播学生信息，严禁私自收费、推销商品、索要财物、吃拿卡要。

4.6 专项配合工作

无条件服从甲方德育处、总务处统一管理，全力配合新生迎新、寝室调迁、中高考保障、假期留校值守、文明寝室创建、专项检查等全部临时性、常规性工作，接受甲方每日抽查、月度考核、季度考评。

第五条 统一服务标准

5.1 寝室内务卫生标准

1. 寝室地面、窗台、桌面、玻璃、墙面、门扇、风扇、床下无尘土、无污物、无杂物，窗明几净，空气清洁无异味，墙面无乱贴乱画、污渍、划痕。
2. 床上用品干净平整，被子、枕头、床单严格按照学校军事化标准叠放，被子叠放方正、斜角对称，统一置于室内一侧，枕头平放于被子内侧靠墙位置。
3. 寝室内物品摆放整齐划一，规范有序，桌面仅允许摆放水杯、学具、鞋子摆放成线，整齐统一。
4. 严格管控寝室纪律，作息时间寝室内无喧哗、吵闹、打骂、打闹、玩手机等违纪行为，正课时间严禁学生无故滞留寝室。
5. 杜绝私拉乱接电源，违规使用电器、存放膳食、酒精等易燃物品，严禁私自调换、串寝、留宿外来人员。

5.2 楼道、卫生间保洁标准

1. 卫生间地面洁净无垃圾、无积水、无残迹、无异味，保持地砖本色；大小便池内外洁净、无屎迹、便迹、水垢。
2. 纸篓、垃圾桶内外干净，垃圾装载量不超过四分之三，及时清运无堆积。
3. 水池、镜面、门窗、窗框、玻璃，保洁会边擦洁净无尘、无水痕、无污渍，卫生间无异味。
4. 楼道地面干净整洁，无杂物、无积水、无痰迹，墙面瓷砖无灰尘、脚印、破网、污渍，楼道扶手洁净无尘。

5.3 生活老师一日常规服务标准

1. 晨间值守：起床铃前 5 分钟全员到岗，按时开启照明、水闸，督促学生起床、叠被、整理内务、洗漱，维护秩序；按时开关楼栋大门，门岗值守，禁止外人入楼，逐室查寝，对不出操、无故滞留学生登记造册，及时上报。
2. 日间保洁与查寝：学生上课期间完成每日两次全域集中清扫，其余时间常态化保洁；每日开展拉网式寝室全面检查，核查设施、内务、卫生、违禁物品，对照量化文明寝室标准考核评分，当日 12:00 前公示结果并上报德育处。
3. 午休值守：按时开关楼栋大门，专人门岗值守、巡层巡查，制止喧哗、打闹、违规饮食、玩手机等行为，疏导学生生活及心理问题，维护午休秩序。
4. 晚间入寝管理：晚自习结束前完成全域隐患排查，晚自习结束进时开门、开灯、开水闸，维持学生有序

入寝，监查制止违纪行为；熄灯后准时关闭宿舍照明、水闸、楼栋大门，精准清点就寝人数，登记晚归、缺寝学生，第一时间通报班主任及校方领导。

5. 夜间巡查值守：夜间 23:00 起，每两小时全覆盖巡楼一次，严防学生跳窗、翻墙外出、外来人员潜入、寝室突发事件，全程保障寝室安全稳定。

第六条 甲方权利与义务

1. 甲方有权对乙方人员在岗、服务质量、卫生标准、安全管理、台账资料进行每日抽查、月度考核、季度考评，对服务不达标、履职不到位的，有权要求限期整改，扣除服务费，更换工作人员。

2. 甲方免费提供物业服务所需水电资源，负责宿舍楼宇外墙、设施自然损坏主修。

3. 甲方负责对乙方人员开展校规校纪、安全教育、服务标准培训指导。

4. 按照财政拨付流程，考核结果及时支付服务费用。

5. 对乙方空岗、脱岗、减员、敷衍服务，违照履职等违约行为有权通报、处罚、单方解除合同。

第七条 乙方权利与义务

1. 乙方须足额配齐在岗人员，保证全员在岗，规范履职，服从管理，不得缺岗、漏岗、脱岗。

2. 乙方全权负责全体工作人员工资、社保、保险、福利、安全教育、岗前培训、劳务管理，承担全部劳务用工法律责任及经济责任。

3. 无条件接受甲方日常检查、考核、整改要求，按时整改通知按期闭环落实。

4. 因乙方管理疏漏、履职失职、服务不到位引发安全事故、学生损伤、财产损失、校园舆情、校方强失的，乙方全额赔偿并承担全部法律责任。

5. 本项目严禁转包、分包、挂靠，一经查实，甲方立即单方解除合同，没收履约保证金，乙方承担全部违约责任。

6. 服务期内保持人员稳定，更换主管、骨干人员须提前 7 个工作日书面报备甲方，经甲方同意后方可更换。

第八条 服务费用及支付方式

1. 本合同年度服务总费用：人民币 105000 元（大写：拾万零伍仟元整），总价包干，包含人工费、管理费、消杀费、工具耗材费、设备维修费、税费、应急服务费、风险金等乙方全部成本，甲方无任何额外付费项目。

2. 支付方式：甲方依照财政资金拨付流程，按考核结果分 [illegible] 季度 / 分年度 据实支付，最终以财政实际拨付进度为准。

3. 月度考核不合格的，甲方依据考核细则扣除相应服务费；连续两个月考核不合格，甲方有权单方终止合同。

第九条 履约保证金

1. 乙方进场前须向甲方缴纳履约保证金人民币 0 元，用于保障服务质量、履约合规、违约赔付、事故赔偿。

2. 合同期满、乙方无违约、无事故、无扣分、完成全部交接工作后，甲方无息全额退还保证金。

3. 乙方出现服务不达标、擅自减员、空岗脱岗、安全事故、负面舆情、转包分包、违规违纪等违约行为，甲方有权直接扣除保证金，不足部分向乙方追偿。

第 1 条 违约责任

1. 乙方人员配置不达标、擅自减员、空岗脱岗、服务标准不达标，甲方有权扣除当期服务费，责令限期整改，拒不整改的，甲方单方解除合同。
2. 因乙方原因不到位造成校园安全事故，学生受害、财产损失、不良影响的，乙方全额赔偿损失并承担法律责任。
3. 乙方转包、分包项目的，甲方立即终止合同，没收履约保证金，乙方承担合同总金额 20%的违约金。
4. 甲方逾期支付服务费的，按时段相关规定执行，不承担罚息。

第十一条 安全责任专项约定

1. 乙方工作人员所有人身伤害、工伤、意外、突发疾病、交通事故等一切安全及法律责任全部由乙方承担，甲方免责。
2. 学生人为损坏公物、学生之间纠纷、学生个人自行离校与校外发生的事故，因乙方监管缺位、隐患未处置、提前关闭造成的次生损失全部由乙方赔付。
3. 乙方必须建立完善安全管理制度、24 小时巡逻制度、应急处置制度，全面落实安全生产主体责任。

第十二条 合同变更、解除与终止

1. 本合同未尽事宜，双方可签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。
2. 乙方存在下列情形之一，甲方有权无条件单方解除合同，无需乙方同意：
（1）人员配置长期不达标，多次整改仍不合格；
（2）服务质量严重不达标，影响校园正常管理秩序；
（3）发生安全责任事故、校园负面舆情；
（4）转包、分包、挂靠本项目；
（5）工作人员存在违规收费、体罚学生、泄露学生信息、违纪违法行为；
（6）拒不服从甲方管理，拒不落实整改要求。
3. 合同终止后 2 日内，乙方必须完成人员撤离、场地交接、台账移交，逾期滞留产生的一切损失由乙方承担。

第十三条 突发应急事件处置预案

本预案与本合同有效组成部分，乙方全员必须熟练掌握，严格执行。

1 适用范围

适用于学生校园区域发生的人身伤害、聚众斗殴、失火、盗窃、抢劫、投毒、溺水、非法组织活动、传染病、自然灾害、学生群体性突发事件等各类紧急情况。

2 预防措施

1. 坚持“安全第一、预防为主、责任到岗、责任到人”原则，层层落实岗位责任，全面排查校园安全隐患。
2. 建立每日巡查、每周专项检查制度，做好登记台账，发现问题立即上报并督促整改闭环。
3. 保持实行 24 小时值班值守，确保异常情况第一时间响应处置。

4. 严格落实晚查房、值班报告制度，突发事件第一时间上报处置。

3 报告制度

1. 工作人员发现异常、隐患、突发事件须第一时间到场处置，保护现场。
2. 立即上报物业主管及学校值班领导，快速启动应急处置。
3. 事件处置完毕后 24 小时内，形成完整书面事件报送校方备案。

4 通用处置程序

突发事件发生后，第一时间控制事态，疏散人员，救助伤员，隔离风险，保护现场，必要时拨打 110、120、119 求助，最大限度降低损失。
火灾、打架斗殴、盗窃、学生突发疾病、传染病、自然灾害、群体性事件按照学校正式专项预案执行。

第十四条 服务承诺

乙方已完全知悉本项目全部服务内容、人员配置、服务标准、考核要求、安全责任及应急预案，自愿严格遵照执行。本合同即为乙方正式服务履约承诺，对乙方具有完全法律约束力。

第十五条 争议解决

本合同履行过程中发生争议，双方优先友好协商解决；协商不成，向项目所在地人民法院提起诉讼。

第十六条 其他约定

1. 本项目所有服务标准、人员配置、工作细则、考核制度、应急预案均为本合同有效组成部分，与正文具有同等效力。
2. 本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执壹份，财政备案壹份，自双方签字盖章之日起生效。

甲方（盖章）：[illegible]第一高级中学

法定代表人/授权代表（签字）：

日期：_____年_____月_____日

乙方（盖章）：[illegible]物业管理有限公司

法定代表人/授权代表（签字）：

日期：2026 09 01