新蔡县第一高级中学西校区寝室物业服务项目服务合同

甲方（采购人）：新蔡县第一高级中学

法定代表人／负责人：

地址：

联系电话：

乙方（成交供应商／服务承包方）：

法定代表人／负责人：

地址：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》及相关法律法规，甲乙双方本着平等自愿、公平诚信、权责统一的原则，就新蔡县第一高级中学寝室物业服务项目服务事宜，订立本合同，甲乙双方共同遵照执行。

第一条 服务项目及服务区域

1.1 项目名称

新蔡县第一高级中学寝室物业服务项目

1.2 服务分区及人员最低配置

乙方严格按照对应要求配齐工作人员，人员配置不得低于本合同约定最低标准。

四栋学生寝室楼（约 674 个房间）寝室管理服务，宿舍楼每层配备 1 名管理人员。西校区 4 栋教学楼、仁泽楼、仁和楼 1、2 楼公共卫生间全域保洁服务及校园内小垃圾桶清理（共配备 3 名保洁员）。最低配备：20 宿舍管理人员+3 名保洁人员 + 1 名物业主管。

第二条 服务期限

本合同服务期限：2026年11月17日至2027年7月17日。

本合同到期不进行协商续约、不续签合同。合同期满前，甲方按政府采购流程组织重新公开招标，本合同到期自动终止。合同终止后，乙方须无条件完成全部工作交接、场地清理、台账资料移交、人员撤离，不得以任何理由滞留、拖延、索要补偿。

第三条 工作人员任职基本条件

乙方派驻本项目所有寝室管理人员、生活老师、保洁人员、物业主管必须满足以下任职条件，甲方有权随时核查，不合格人员甲方可要求乙方无条件更换：

1.品行端正，无违法违纪记录，遵纪守法，职业道德良好。

2.年龄60周岁及以下，初中及以上文化程度。

3.身体健康，无传染性疾病、无精神类疾病、无不良职业病史，能够胜任夜间值守、楼层巡查、学生管理、日常保洁等全部岗位工作。

4.所有上岗人员上岗前必须提供有效健康证明，全员参加甲方组织的岗前培训，熟练掌握学校寝室管理制度、安全管理制度、应急处置流程。

5.安全责任界定：乙方所有在岗工作人员在校服务期间的人身安全、财产安全、劳务纠纷、工伤事故、意外事故等一切安全问题及法律责任、经济赔偿，**全部由乙方独立承担**，甲方不承担任何责任、不支付任何费用。

第四条 乙方核心物业服务内容

4.1 学生寝室楼综合管理服务

1.负责学生住宿登记、寝室楼栋门禁管理、按时开关楼栋大门，严格执行学校作息制度。

2.负责日常就寝秩序维护、学生行为管理，及时制止学生吸烟、饮酒、打牌、打闹、违规玩手机、私自串寝、留宿外来人员、擅自调换床铺等违纪行为。

3.负责寝室楼全域卫生保洁、厕所保洁、公共区域消杀、环境维护工作。

4.负责寝室楼用水、用电日常安全巡查，排查私拉乱接电线、违规使用电器、使用蜡烛、酒精等易燃易爆物品行为，及时制止、登记并上报甲方。

5.对学生违规违纪行为、寝室突发问题、学生矛盾纠纷、异常情况及时记录、第一时间对接班主任、德育处、总务处，配合校方处置。

4.2 公共区域保洁服务

负责西校区4栋教学楼、仁泽楼及仁和楼1、2楼所有公共卫生间的日常保洁、垃圾清运、污渍清理、常态化保洁维护，全程达到甲方既定服务标准。

4.3 日常巡查与台账管理

1.每日开展楼层巡查、人数清点、晚归缺勤登记、异常学生台账记录。

2.规范建立访客登记、设备报修、隐患排查、应急处置、消杀作业、巡楼查寝等全套台账，做到有据可查、真实完整。

4.4 简易应急维修服务

1.乙方负责寝室公共区域门锁、合页、照明开关、水龙头、下水疏通、五金紧固等简易人工维修作业。

2.灯具、阀门、管材、洁具等自然损坏主材由甲方采购提供，乙方免费负责安装维修；学生人为损坏设施设备，维修人工及材料费用由乙方全权负责。

3.每周对宿舍楼水电、门窗、排水系统、消防通道开展全覆盖预防性巡检，形成书面隐患排查报告报送甲方总务处。

4.5 消杀、消防与安全管理

1.常态化开展四害消杀工作，每月固定开展灭鼠、灭蟑、灭蚊蝇作业；开学季、雨季、传染病高发时段加密消杀频次，留存消杀台账、药剂清单、作业影像资料。

2.每日巡查消防通道、灭火器、应急照明等消防设施外观及使用状态，发现破损、失效、遮挡、异常情况立即上报甲方、严禁私自改动、遮挡、损坏消防设施。

3.制定漏水、火情、学生突发疾病、极端天气、群体突发事件应急预案，全程配合甲方开展各类应急演练。

4.6 设备及物资保障

乙方自行全额配备本项目全部作业设备及工具，包含但不限于：全套保洁用品、吸水清洁设备、管道疏通工具、成套维修工具、消毒喷雾器械、应急照明设备、劳保用品等。进场 3 个工作日内向甲方提交完整设备清单，全程保障日常作业及突发应急工作需求。

4.7 专项配合工作

乙方无条件服从甲方德育处、总务处统一管理，全面配合新生迎新、学生寝室搬迁、中高考保障、假期留校值守、专项检查、文明寝室创建等校方临时及常规工作，接受甲方月度、季度、年度考核，对履职不力、服务不达标的工作人员，按甲方要求限期更换。

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、门面、床面、床下无尘土、无污物，窗明几净，室内空气清新无异味，墙面无乱贴乱画、污渍痕迹。

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摆放；被子叠放标准正方形、斜角对称，统一置于靠窗一侧，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；桌面仅可摆放水杯、牙具，鞋子摆放成线、整齐统一。

4.正课时间严禁学生无故滞留寝室，全程管控各类寝室违纪行为。

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、无痰迹、无黄锈，保持地砖本色；大小便池内外洁净、无尿迹、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。

3.水池、镜面、门窗、窗框、玻璃、窗槽、铝合金边框洁净无尘、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、蛛网、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.晨起值守：学生起床铃前 5 分钟到岗到位，按时开启寝室照明、水闸，督促学生起床、整理内务、叠被洗漱，维护洗漱秩序，管控水电安全；按时开启楼栋大门，专人门岗值守，禁止外来人员进入楼栋，按时锁门并逐室查寝，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集中全域清扫，其余时间常态化保洁；每日开展拉网式寝室检查，核查公共设施、内务卫生、违禁物品，对照星级文明寝室标准考核评分，当日 12:00 前公示考核结果并上报德育处。

3.午休值守：午间按时开关楼栋大门，专人门岗值守，楼层全员巡查，制止追逐打闹、喧哗、违规饮食、玩手机等违纪行为，及时疏导学生生活、心理问题，维护午休秩序。

4.晚自习及晚间管理：晚自习结束前完成全域隐患排查；晚自习结束准时开门、开灯、开水闸，门岗值守维持有序入寝，楼层巡查管控违纪行为；熄灯后准时关闭寝室照明、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。

4.夜间值守巡查：每日夜间 23:00 起，每两小时开展一次全覆盖楼层巡查，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。

5.4 台账及纪律标准

1.所有值班、查寝、巡楼、报修、消杀、访客、应急处置记录真实、完整、规范、可追溯。

2.严格保护学生个人信息，严禁私自拍照、录像、传播学生影像及个人信息。

3.严禁乙方工作人员私自向学生收费、推销商品、索要财物、吃拿卡要，一经发现，甲方有权单方终止合同、扣除履约保证金并追究乙方责任。

第六条 甲方权利与义务

1.甲方有权对乙方服务质量、人员在岗情况、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，对不达标的服务有权要求乙方限期整改、扣罚服务费、更换人员。

2.甲方负责提供物业服务所需固定水电资源，负责采购更换自然损坏的主材耗材。

3.甲方负责对乙方工作人员开展校纪校规、安全制度、工作标准培训指导。

4.按照合同约定及时足额支付服务费用。

5.有权对乙方空岗、脱岗、减员、服务敷衍、违规作业等违约行为进行通报、处罚直至解除合同。

第七条 乙方权利与义务

1.乙方须严格按照本合同约定人员数量、服务标准、工作内容开展全部服务，保证全员在岗、持证上岗、规范作业。

2.乙方全权负责所有工作人员的薪酬、社保、保险、劳务管理、安全教育、岗前培训，承担全部劳务法律责任。

3.无条件接受甲方日常管理、检查考核、整改要求，接到整改通知须在规定时限内整改到位。

4.因乙方管理不善、人员失职、服务不到位造成学生安全事故、财产损失、校园舆情、校方损失的，由乙方全额承担赔偿责任及法律责任。

5.乙方不得转包、分包本项目服务，一经发现，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，如需更换主管、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30万元（大写：叁拾万零伍仟陆佰柒拾叁圆整），费用包含人工费、设备使用费、消杀费、工具耗材费、管理费、税费、应急服务费等乙方全部成本，甲方无额外付费项目。

2.支付方式：甲方按照财政资金支付流程，按月 / 按季度 / 按年度考核合格后据实支付，具体以财政拨付进度为准。

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

第九条 违约责任

1.乙方未按约定配齐人员、擅自减员、空岗脱岗、服务标准不达标，每发现一次，甲方有权扣除当期服务费，限期整改；拒不整改的，甲方单方解除合同。

2.因乙方管理疏漏、履职不到位引发学生安全事故、财产损坏、校园不良影响的，乙方全额赔偿损失并承担法律责任。

3.乙方私自转包、分包项目，甲方立即终止合同。

4.甲方逾期支付服务费的，按财政相关规定执行，不承担罚息。

第十条 安全责任专项约定

1.乙方所有工作人员人身安全、劳务纠纷、工伤、意外事故、交通事故等全部由乙方自行承担，甲方不承担任何赔偿及连带责任。

2.学生人为损坏公物、学生之间纠纷、学生个人意外，由校方依规处理；因乙方巡查不到位、未及时制止隐患造成的次生损失，由乙方全权赔付。

3.乙方须建立内部安全管理制度、值班值守制度、应急处置制度，全程落实安全生产主体责任。

第十一条 合同变更、解除与终止

1.本合同未尽事宜，甲乙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.乙方出现下列情形之一，甲方有权单方无条件解除合同，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；

（3）发生重大安全责任事故、负面舆情；
（4）转包、分包本项目；
（5）工作人员存在违规收费、体罚学生、泄露学生信息、违纪违法等行为；
（6）拒不服从甲方管理、拒不落实整改要求。

3.合同终止后，乙方须2日内完成人员撤离、场地交接、台账移交，逾期滞留产生的费用及损失由乙方承担。

第十二条 突发应急事件处理预案

乙方须严格执行本应急预案，配齐人员、落实演练，所有物业服务人员熟练掌握处置流程，预案为本合同有效组成部分。

1、适用范围

学生寝室突发事件是指发生在学生寝室区域发生的伤害、聚众斗殴、火灾、抢劫、盗窃、投毒、黑恶势力滋事、非法组织活动、传染病、自然灾害以及学生参与的非组织政治活动等。

2、预防措施

（1）本着安全第一、预防为主、齐抓共管、群防群治的原则，层层落实责任，切实做好学生寝室突发事件的预防工作。
（2）建立健全学生寝室的各项安全工作制度，坚持对学生寝室进行每日巡查和每周二次常规检查（做好登记，并在次日通报给校方），定期和不定期组织有关人员对学生寝室进行安全大检查，及时发现和处理学生寝室存在的安全隐患。
（3）楼栋管理员实行24小时值班，确保发现异常情况能迅速做出反应。
（4）实行值班和晚查房报告制度。遇到紧急情况，学生干部、知情者或当事人必须在第一时间上报楼层管理员，预防和遏制突发事件。

3、报告制度

（1）本校学生凡在学生寝室发现异常情况，应立即到值班室报告。
（2）凡学生寝室的管理人员在发现或获悉情况后，应迅速通知主管经理，并及时汇报校方值班人员赶赴现场进行处置。
（3）事件处理结束后，要认真总结经验教训，应在24小时内将事件调查处理结果形成书面材料报送上级有关部门。

4、处置程序

工作人员在第一时间到达现场后，应立即采取措施，控制局势，防止事态恶化；开展现场救助，如伤员救护、人员疏散、控制与隔离对他人或自身安全构成威胁的当事人等；必要时应依靠社会力量实施救援工作，如拨打110、120等，力争将损失和影响降到最低限度。

火灾事件处理预案

1、报警程序：

（1）生活老师迅速报告主管经理和学校安全工作领导小组，同时组织疏散学生离开现场。学校利用校园播音系统或钟声发出紧急集合信号，然后组织生活老师到寝楼内指挥学生按顺序疏散，楼道间要有专人组织疏散，及时将学生带至远离火源的安全地段。学校领导组织有关人员携带消防器具赶赴现场进行扑救。

（2）根据火势情况，如需报警立即拨打消防中心火警电话（119），报告内容为：“……发生火灾，请迅速前来扑救”、务必详细说明发生地，待对方放下电话后再挂机。同时，派出人员到主要路口等待引导消防车辆。

2、组织实施：

（1）参加人员：在消防车到来之前，各生活老师均有义务参加扑救。

（2）消防车到来之后，生活老师配合消防专业人员扑救或做好辅助工作。

（3）使用器具：灭火器、水桶、脸盆、水浸的棉被等。

（4）迅速组织学生逃生，原则是“先救人，后救物”。并阻止学生救火救灾。

（5）学生及无关人员要远离火场和校园内的道路、固定消防栓，以便于消防车辆驶入。

3、扑救方法：

（1）扑救固体物品火灾，如木制品，棉织品等，可使用各类灭火器具。

（2）扑救液体物品火灾，如汽油、柴油、食用油等，只能使用灭火器、沙土、浸湿的棉被等，绝对不能用水扑救。

4、注意事项：

（1）火灾事故首要的一条是保护人员安全，扑救要在确保人员不受伤害的前提下进行。

（2）火灾第一发现人应查明原因，如是电源引起，应立即切断电源。

（3）火灾后应掌握的原则是边救火，边报警。

（4）严禁组织学生参加灭火。

打架斗殴事件处理预案

1、寝室管理员及主管经理应立即到现场制止打斗行为，疏散围观学生，控制事态恶化。

2、有受伤的应立即将受伤学生送往医务室和医院救治，并通知校方有关负责人。

3、涉及到校外人员参与的针对学生实施的暴力侵害案件，应立即拨打 110 报警。

4、将当事人带到值班室进行询问调查，尽可能为公安机关破案提供线索。

盗窃事件处理预案

1、寝室管理员在日常工作中应大力宣传学生防盗意识，发生盗窃后应迅速赶到事发地点保护现场。

2、向知情人了解、核实被盗财物的数量和价值，并做好登记。

3、根据被盗财物的数量和价值，经请示分管保卫工作的校领导后，再向公安机关报案。

4、积极协助和配合公安机关勘察现场，为案件侦破尽可能地提供线索。

学生急病事件处理预案

1、凡住宿学生突发急病后，寝室管理员应协助将其送往校医务室诊治。

2、如病情严重，须拨打 120 接诊或陪护送往医院救治。

3、如确认为传染性疾病，应告知医务室，由医务室视其情况决定患者是否单独安排住宿或立即停止住宿。
4、一旦被确诊为重大传染性疾病，医务室应对与其所在宿舍的学生及与其密切接触的工作人员采取临时隔离措施，物业公司配合疾控中心做好相关的消杀及预防工作。
5、患者需经医院的治愈证明并消除有关症状后（重大传染病患者还需疾控中心通知）方可返校住宿。

群体政治事件处理预案

1、各级值班人员应及时劝阻和制止学生可能采取的过激行为，如集会、示威、游行等。开展疏导和教育工作，遣散聚集的学生群体。
2、应调动学生干部维持好现场秩序，密切关注事态的发展，确保学校的稳定。对带头闹事的当事人必要时应采取措施加以控制。
3、对事件进行调查处理，并上报学校领导。

自然灾害事件处理预案

1、迅速将情况向学校主要领导汇报，紧急调用各类物资、设备及人员实施现场救助。
2、依靠社会力量（拨打 110、120 等）迅速组织进行伤员救护及人员和物质的疏散工作。
3、加强现场安全保卫工作，防止发生混乱和滋生其它事件。
4、校心理咨询中心应及时介入，配合做好学生的思想稳定工作。
5、做好学校的稳定和伤亡人员的善后及安抚工作。

传染病事件处理预案

1、根据学校要求，学生寝室服务中心及时对宿舍内公共设施设备进行消毒、清理；号召学生将室内的垃圾进行袋装化，并及时放入到公共垃圾箱内。
2、要求各宿舍做好卫生防疫工作，积极开展室内消毒、大扫除工作；每天及时清理室内垃圾，多开窗、多通风，以保证室内的清洁卫生，并注意保持个人卫生、勤洗手。
3、建议同学尽量少外出、少接触外来人员，并谢绝一切外来人员留宿。
4、为预防传染病流入宿舍，学生寝室内谢绝探访的外来人员，尤其是外地人员。原则上在预防期间，不允许到宿舍内会客；为了学生的利益，如有客人，到楼外进行会客，或到楼内的指定会客室会客。
5、在预防、防治期间，寝室管理员将加大对宿舍的检查、巡视工作，及时了解楼内学生动向、汇报相关信息。
6、针对不同的传染病，根据学校的部署，及时下发学校的防疫材料。
7、如发现有疑似病例，立即要求病人到医院就诊，并进行相关人员的有效隔离和排查。

第十三条 寝室物业服务承诺

乙方充分知悉采购单位寝室物业管理全部服务内容及各项要求，自愿严格遵照执行，本合同即视为乙方书面服务承诺，由乙方法人代表签字并加盖单位公章，对乙方具有法律约束力。

第十四条 争议解决

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

讼。

第十五条 其他约定

1.本合同所有服务标准、人员配置、工作要求、考核细则、应急预案均为本合同组成部分，与本合同正文具有同等法律效力。

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，具有同等法律效力。

甲方（盖章）：新蔡县第一高级中学

法定代表人／授权代表（签字）：

日期：　年　月　日

乙方（盖章）：

法定代表人／授权代表（签字）：

日期：　年　月　日