

刘庄高中物业管理服务合同





刘庄高中物业管理服务合同

需方（采购人全称）：新乡县刘庄学校

供方（供应商全称）：商丘援豫物业服务有限公司

按照《政府采购法》、《合同法》等有关法律、法规，供需双方经协商一致，达成以下合同条款：

一、本合同名称：刘庄高中物业管理服务合同

二、本合同总价：人民币 264198 元整（大写：贰拾陆万肆仟壹佰玖拾捌元整）。

三、合同双方信息

需方（委托方）：新乡县刘庄学校

地址：新乡县七里营镇刘庄村

邮编：453731 电话：0373——5681998

供方：（受委托方）：商丘援豫物业服务有限公司

地址：河南省商丘市柘城县岗王镇金融路 6 号

邮编：476200 电话：15090610486

四、物业管理服务范围

（一）物业概况：宿舍楼 2 栋，男女生各 1 栋，每栋 3 层。（注：每层含卫生间、洗漱间）

（二）管理服务范围：

1、安全管理

（1）结合学校管理制度与事宜，根据宿舍现有设施情况，全面排查安全隐患，加大对学生使用各种电器的检查力度，杜绝学生点燃蜡烛现象，不定期检查学生是否携带管制刀具或具有杀伤性武器、棍棒等，严禁将“三危产品”（易燃、易爆、有害物品）带入宿舍。

（2）每次学生放学进入宿舍时，有专人站立在宿舍门前，防止违法分子进入宿舍，以防学生的人身安全和财产安全受到侵害。

（3）加强员工消防、安全知识培训及处理突发事件的方法。

（4）宣传教育学生有关宿舍安全的重要性，推广“宿舍是我家，安全文明靠大家”的有关活动。

（5）每晚生活老师逐个寝室查寝，以防学生外出及社会青年进入宿舍。

（6）纪律是安全的基础，按规章制度做到熄灯息声为学生创造良好的休息环境。



(7) 所有住宿学生按规定时间出入，否则必须有正规假条并登记。

(8) 宿舍内不得存放现金或贵重物品，如有特殊情况可交生活老师保管。

(9) 严禁男女生相互窜寝，特殊情况经寝管人员同意，方可在指定地点会面。

2、宿舍文化

(1) 在宿舍区内张贴具有教育意义的宣传牌、警示语。

(2) 创建“家”的宿舍文化，兴办“我爱我家”系列活动，潜移默化学生自治管理意识。

(3) 推广“优秀宿舍文化”比赛活动，内务摆放整齐，创造“洁”、“静”、“雅”的休息学习环境。

(4) 增加学生服务项目，给学生提供生活、学习的方便，体现大家庭和谐氛围。

3、卫生保洁标准

(1) 确保走廊、楼梯干净整洁，公共设施无尘土、污染，地面无痰迹。

(2) 公共卫生间：大小便池内外无尿迹、便迹，保持瓷砖和洁具本色。隔挡：表面洁净，无灰尘，等各种垃圾。纸篓、和垃圾桶：外干净，无便迹，保持纸篓本色。

4、员工培训管理

(1) 军训：通过军训增强员工的服从意识，建立一支团结、协作、服从的、队伍。

(2) 礼仪礼节培训：培训员工的服务意识，培训所有员工要主动服务、热情服务、礼貌服务、对学生关心、细心、耐心、爱心、责任心服务。

(3) 理论培训：提高员工服务水平，通过公司人力资源部资深专业人员对员工实行强制性理论培训，实行全员学习、全员考试，合格上岗，不合格待岗学习。

(4) 心理学培训：通过培训，让员工掌握学生心理，能够根据学生实际情况进行谈心、帮助，真正做到学生的好朋友、好老师。

五、物业管理形式

委托管理：供方派驻管理人员，并负责招聘、管理、使用物业工作人员，进行岗前、岗中培训。物业工作人员工资由供方负责发放。

六、物业管理期限

本合同服务期限为一年，自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。合同到期前一个月内，经采购人考核合格后，双方未提出异议可续签一年（最多续签两次），第二次续签合同期限由采购人根据实际情况确定。

七、双方权利和义务

（一）需方权利和义务

- 1、根据本合同规定需方将本单位学生宿舍委托供方实施物业管理；
- 2、需方给供方提供工具室（存放工具设备使用，根据情况安排宿管员宿舍）；
- 3、需方对供方的合理要求和建议予以全力支持，对供方提出的住宿生违纪违规通报及时答复和处理。
- 4、需方协助供方做好宣传教育、文化活动，协助供方与行政管理部门做好协调关系工作。
- 5、需方应按时按本协议规定，支付供方物业管理费和双方协商的其它费用。
- 6、需方对供方管理工作有监督权，通过检查宿舍管理员的工作落实情况，提出整改意见，督促供方及时落实。
- 7、向供方提出更换不履行岗位职责、违反管理制度或确实不胜任工作的宿舍管理员。
- 8、需方提供必备的办公工具。

（二）供方权利和义务

- 1、根据有关法律、法规，结合学校要求和实际情况，制订本委托物业管理的各项规章制度，确保学生有一个安静、安全、舒适的休息环境。
- 2、遵守国家及学校的各项管理法规和合同规定的要求，根据需方授权，对委托物业区管理，确保实际管理目标，自觉接受需方监督。
- 3、可受需方委托的维修工程项目要制订维修方案，报需方审议通过后，从需方领取维修费用，进行维修工作。
- 4、根据需方的要求配备足额、合格的宿舍管理员（经理 1 人、宿管 6 人、保洁 2 人），要求员工素质良好、服务热情，作风正派，且身心健康、热爱管理工作、有爱心、无违法犯罪记录。以上物业工作人员属于供方员工，供方对其具有人事管理等权利，在受委托管理中的物业工作人员，要按照工作性质统一佩带工牌。



5、有权聘请专营公司承担受委托区物业管理的专项业务并支付费用，但不得把受委托区物业管理的整体责任及利益转让给他人或单位。

6、开展丰富多彩的文化活动和便利服务工作（如宿舍文化等）。

7、供方本着高效、精干的原则在本物业管理区设置管理机构和人员。

8、供方更换物业管理人員时，培训合格后方能上岗，并同需方取得联系。

9、供方工作人员本着节约用水用电的原则工作，及时关闭水阀和电闸。

10、供方在工作中发现公共设施损坏的，由供方找出损坏当事人上报，需方安排赔偿维修，自然损坏的需方安排维修。

11、供方有责任和义务做好安全排查工作，并及时上报需方。

12、供方工作人员意外险等相关保险由供方购买，供方工作人员在管理期间，造成财产损失或他人伤亡的，依据相关法律规定由供方工作人员负责，需方不承担任何责任。供方工作人员因自身疾病等原因出现自身人身伤亡的，由供方负责处理，需方不承担任何责任。

八、奖罚措施

1、在各项管理目标全面完成的前提下，为需方节约各种维修开支。

2、如果需方不能履行应负的合同责任，由此影响供方的承包管理目标和进度，或给供方造成的经济损失，需方应当承担相应责任并给予供方补偿。

3、如果供方没有完成合同责任和管理目标，需方应当责成供方在一定期限内改正，情节严重的给予批评或相当额度的罚款，罚款最高不超过当月的总管理费用5%；如供方拒绝整改，则需方可以单独解除合同。

4、由于供方管理不善或工作失误，造成的需方经济损失，由供方承担相应责任。

5、供方聘用的物业管理人員给需方造成损坏的，供方承担相关责任。

6、供方工作人员在工作时间内，因未能履行工作职责，直接导致需方发生安全事故，由公安机关或其他职能部门调查认定，属供方责任的，由供方承担相应责任。学生在宿舍内有自伤、互伤等行为的，供方尽力第一时间发现、制止并上报给需方。

7、因学校安全防护等导致安全事故及公共设施损坏的，由需方负责，因供方未上报维修造成安全事故的由供方负责。

九、管理费用、付款方式

1、费用（含税费）：人民币 264198 元整（大写：贰拾陆万肆仟壹佰玖拾捌元整）。

2、付款方式：需方应于每月 10 日前支付上月管理费用。否则，需方承担相应责任，供方按千分之二计算滞纳金，并有权停止为需方服务，特殊情况除外。

十、合同生效、备案及其它

1、本合同经双方代表签字并加盖公章后生效。

2、在本合同签订后七个工作日内将采购合同副本报新乡县财政局备案。

3、本合同一式五份，供需双方各持一份，向新乡县财政局、教体局备案一份，办理资金支付手续时提交一份。

4、除合同约定外，合同双方中任何一方若在合同内单方解除合同则构成违约，需向对方赔偿相关费用，以弥补给对方造成的损失。

5、双方如果出现任何纠纷，应通过友好协商来解决，倘若协商不成，可按本合同签订地人民法院提出诉讼。

供方（公章）：商丘援豫物业服务有限公司

地址：河南省商丘市柘城县岗王镇金融路 6 号

法定代表人或授权委托

人（签字）：周本军

电话：15090610486

开户银行：中国银行股份有限公司柘城支行

账号：258601739665

签约时间：2016 年 6 月 2 日

签约地址：新乡县刘庄学校

需方（公章）：新乡县刘庄学校

地址：新乡县七里营镇刘庄村

法定代表人或授权委托

人（签字）：刘庄

电话：13938738746

开户银行：

账号：