

襄城县实验高级中学校园安保及保洁物业服务委托合同

委托方（甲方）：襄城县实验高级中学

地址：襄城县文昌路中段

邮政编码：461700；联系方式：0374--3501555

受托方（乙方）：河南斯克威保安服务有限公司

地址：郑州市管城区陇海东路318号3楼310室

邮政编码：450000；联系方式：18539990258

根据襄城县实验高级中学安保及保洁物业服务项目（以下简称：“本项目”）的招标结果，乙方为中标人。现经甲乙双方友好协商，就以下事项达成一致并签订本合同：

第一条 合同词语定义

除非另有特别解释或说明，本合同有关词语应按如下定义解释：

1、合同系指甲乙双方签署的，与本项目相关的协议、附件、附录和其他一切文件。

2、甲方系指购买本合同项下服务的事业单位。

3、乙方系指提供本合同项下服务的独立公司法人。

4、“服务”系指根据合同约定乙方承担的安保及保洁物业管理服务相关的工作。

5、合同价格系指根据合同规定乙方妥当完全履行合同义务后甲方应支付给乙方的价格，包含了甲方购买合同项下相关服务的一切费用。

第二条 组成本合同的文件



下列文件是组成本合同的不可分割的部分：1. 本合同条款、补充协议；2. 招标文件、乙方的投标文件；3. 其他乙方承诺文件或材料。上述文件约定存在冲突时以本合同条款为准，本合同条款与之后补充协议约定不一致时以补充协议约定为准。

第三条 物业服务地点及物业基本情况

河南省襄城县实验高级中学校内，位于襄城县文昌路中段；

占地面积： 233330 平方米； 建筑面积： 约 12 万平方米；

物业类型： 校园安保及校园物业管理 。

第四条 甲方委托乙方提供的物业服务内容

1. 安保管。校园值班、夜巡、巡逻、学生请销假管理和外来人员车辆进出校管理，并做好相关材料留存。

2. 物业管理区域。教学楼卫生间、办公楼内部、科技实验楼内部公共区域卫生打扫保洁以及校园内指定区域落叶打扫保洁，甲方指定创建区域的卫生保洁，教学楼卫生间落水管道疏通等。

3. 在物业管理区域内，本合同特别约定的物业管理事项：
接受业主委托，对其物业的其他项目进行维修养护。

第五条 物业服务质量

乙方提供的物业管理服务应符合约定服务内容项目及应达到的要求标准（详见附件）。

第六条 物业服务委托合同期限

本合同期限为二年，自 2026 年 4 月 1 日起至 2028 年 3 月 31 日止。

第七条 甲方的权利义务



1. 监督乙方遵守物业管理制度，监督检查乙方履约履责。
2. 审定批准乙方拟定的物业管理方案和财务预决算，乙方按照季度给甲方汇报财务支付，甲方有权拒支未经批准的不合理费用，甲方有权督促乙方修改不当的制度、方案，监督检查乙方各项方案计划的实施。
3. 负责组织对物业设施、设备和共用部分的大中修及更新、改造的竣工验收。
4. 定期听取乙方关于物业服务合同履行情况的报告。
5. 监督检查乙方实施物业服务的各项行为。
6. 依据法律、法规规定享有的其他权利。
7. 乙方每月给甲方提供物业从业人员考勤信息、工作岗位职责以及履职情况，甲方有权以实际上岗人数和服务质量结算报酬。
8. 甲方应向乙方移交下列资料：
 - (1) 学生请销假管理制度，值班夜巡以及班主任信息。
 - (2) 物业管理所必需的其他资料。
9. 按时支付物业服务费，如非学校财务问题，甲方积极上报争取，但依据上级财政情况支付。
10. 协助乙方对违反法规、规章的行为和所报公共设施损坏现象，提请有关部门处理。
11. 协调、配合乙方共同处理本合同生效前发生的相关遗留问题，负责协调非乙方原因而产生的各种纠纷。
12. 给乙方提供必要的物业用房。甲方按照有关规定向乙方提供物业管理用房，其中包括：办公用房一间，其他用房二间，保洁工用



房三间。本合同终止时，乙方应当将物业管理用房、物业管理相关资料等属于业主所有的财产及时如数地移交给甲方。

13. 原则上不干涉乙方人事权利，如因用人不符合要求或者管理中出现问题，甲方有权责令乙方按照合同执行。

14. 甲方建筑设施老化、公共设施自然损坏的，乙方报修应及时维修更换，不得影响乙方管理服务的正常工作。

15. 积极采纳乙方的合理化建议。

16. 法律、法规规定的其他义务。

第八条 乙方的权利义务

1. 乙方派驻专业管理人员执行全面物业管理工作，独立负责招聘物业工作人员，并进行岗前、岗中系列培训。乙方自行支付所聘人员的工资、福利、奖金等待遇，缴纳意外伤害保险。乙方与所聘用从业人员发生的一切劳务纠纷均与甲方无关。乙方所聘用从业人员在工作期间，发生任何意外伤害及安全事故、工伤事故由乙方全权负责。

2. 员工工资由乙方发放，考虑到服务质量，乙方每月向学校提供考勤数据，每季度应向学校提供财务报表。物业人员共 26 人，其中清洁工 14 人，安保人员 12 人，经理 1-2 人（可兼职）。

3. 乙方负责购买物业工作人员的劳保用品、工具、工作服和消耗用品等。

4. 按照国家和本市有关物业管理的技术标准、行业规范以及本合同进行管理，提供专业化的服务，乙方应审慎、妥当、完全履约尽责。制定必要的规章制度，并以有效方式督促业主和物业使用人遵守。根据甲方授权，在物业管理区域内公布违章人员的姓名及其违约情节。



5. 乙方聘用的人员履职造成第三方伤害或甲方财产、人员损伤的，乙方依法承担全部责任和必要的经济补偿，赔偿等与甲方无关。如遇问题，乙方需妥善处理，把对甲方的损失影响减少到最低。

6. 及时向甲方通知本区域内有关物业管理服务的重大事项，及时处理投诉，接受甲方和物业使用人的监督。

7. 在承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验，并做好书面记录和签认工作。

8. 制止本物业管理区域内违反有关治安、环保等方面规章制度的行为，对违反法律法规规定的行为及时向有关行政管理部门报告。

9. 做好本物业管理区域内的安全防范工作，发生安全事故时，在采取应急措施的同时，及时向有关行政管理部门报告，保护好现场、协助做好救助工作；保安人员在维护本物业管理区域的公共秩序时，要依法依规履行职责，不得侵害他人的合法权益，如因安保人员过错造成损失的，乙方应承担相应责任。

10. 未经甲方同意，不得擅自在物业管理区域内从事物业管理相关服务以外的经营活动，不得将其合同项下的权利义务部分或全部转让给第三方。

11. 本合同终止时，应当将物业管理用房和物业管理等相关资料及时如数地移交给甲方，妥善完成交接工作。

12. 乙方的物业工作人员，要按照工作性质统一着装、佩戴工牌；

13. 乙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。

14. 乙方对依据本合同知悉获取的学生和甲方信息负有保密义务，



不得在合同服务之外使用，否则承担法律责任，合同期满交还甲方该信息资料，及时撤离学校。

15、乙方在服务过程中管理失职存在重大过错导致发生重大安全事故（如：火灾、盗窃、伤害他人、校园进入不法人员等）造成第三方或甲方损失的，乙方应承担相应赔偿责任。

第九条 安保和物业服务费及付款方式

1、每月安保以及物业管理费，乙方须提前向甲方提供合法票据，每年物业管理（含安保）服务费用共计 669000 元，大写人民币陆拾陆萬玖仟元整。（详见投标文件）

2、如有寒暑假延长或者乙方缺编人员等特殊情况减少服务的，以实际用工按照月均到人到天支付费用。

3、甲方以现金或支票形式支付每月管理费用，乙方开具发票。

第十条 有以下情形之一的，可以提前解除本合同：

1. 物业项目因拆迁等原因灭失的。

2. 因不可抗力因素，致使物业服务合同无法正常履行。

3. 乙方违反本合同约定，不按本合同履行义务的，经甲方通知限期整改，乙方拒不履行，造成甲方校园秩序混乱的。

4. 甲方不履行本合同的约定，致使物业管理活动无法正常开展。

5. 甲方对乙方服务质量做出评估后，发现质量不达标，并通知整改三次仍不能达标的，甲方有权提前终止合同。

6. 乙方在服务过程中发生重大安全事故（如：火灾、盗窃、校园进入不法人员等）及在上级检查中乙方有重大失误的情况的，甲方有权提前解除合同。



7. 合同双方商议确定解除合同后即宣告合同解除，并在五个工作日内办理交接手续，在办理交接期间，乙方应维护本物业正常的生活和工作秩序，业主应按时全额支付实际管理期内的物业费用。

第十一条 违约责任

1、因乙方管理人员失职造成损害，致使相关设施达不到使用功能和造成重大事故的，由乙方承担相应维修及赔偿责任。

2、甲方不履行本合同约定的义务，乙方可根据其受到的损失要求甲方承担相应的责任。

3、乙方违反本合同约定，致使管理服务不能达到本合同“物业服务质量要求”约定，经学校监督检查，仍不符合约定的：

①甲方首先向乙方提出警告，限期整改，并且学校有权惩罚物业管理费用，每次不少于 500 元。

②警告后 15 日内不按期整改，扣除物业费总额的 5%。

③甲方通知整改三次仍不能达标的，甲方有权单方终止合同。

第十二条 双方约定，以下条件下所致的损害，可根据实际情况及甲乙双方各自相应职责承担：

1. 因不可抗力致物业管理服务中断的。

2. 甲乙双方履行本合同约定义务，但遇不可抗力外非因甲乙双方过错造成损失的。

第十三条 生效条款及附则

1、双方约定自本合同生效之日起 15 日内，根据甲方委托管理事项，办理接管验收手续。

2、双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，



补充协议与本合同具同等效力。

3、 本合同之附件均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

4、 本合同在履行中如发生争议，双方可协商解决，协商不成的，可依法申请调解，也可直接向甲方所在地人民法院起诉。

5、 本合同一式叁份，甲乙双方签字或盖章后生效，甲方执二份，乙方执一份，具同等法律效力。

(以下签署页，无正文)

甲方 (盖章):



代表人 (签字): 纪江洪

2016年 3月26日

乙方 (盖章):



代表人 (签字): 郭亮

2016年 3月26日



附件

校园安保以及校园物业管理服务内容及质量要求

一、校园安保：

要求安排 12 名安保人员（相关人员持有保安证）负责学校南大门、东大门和三栋教学楼以及创建区域安全保卫，全天候管理，保安年龄在 60 岁以下，身心健康，工作细心，认真负责，语言得体，形象佳。

1、校园安保要求：

- (1) 保安做到着装上岗、文明工作、礼貌待人。
- (2) 执行 24 小时值班制，轮岗交接班要严格规范。
- (3) 核实查验学生是否履行请假手续和学生请销假出入校登记工作。
- (4) 核实查验校外人员及车辆出入登记工作，教职工上下班出入校门的服务工作和协助学校管理人员做好校门口秩序维持工作。
- (5) 每晚 22:00 至次日 6:30，安排 5 名安保人员不定时巡查教学楼、科技楼、宣传文化中心、办公楼、寝室周边及校园，同时巡视校园每个角落，严防有外人侵入校园，发现有外人侵入校园，用对讲机联系其他安保人员先将其制服，然后上报当天值班领导，并酌情处理。
- (6) 巡查教学楼安保随时待命，及时开关教学楼大门，确保学生出入不拥挤不踩踏，发现问题及时报告带班领导，发现有突发事件，能够及时到场控制局面。
- (7) 学生离校、返校时安保人员及时到达学校指定位置，疏导



学生离校或看护学生返校，学生在学校附近受到侵害时，能够及时到场制止，并控制侵害人，直至 110 到达现场，将侵害人交付 110，并协助 110 做笔录。

(8) 在岗期间严禁饮酒、睡觉或从事娱乐活动。

(9) 对校园内设施的安全负有管理、看护的责任，并整理留存好各项资料，以备上级检查。

(10) 认真完成领导交办的各项任务并具有较强的安全和节约意识。

(11) 发生治安案件、刑事案件、应及时报警，并配合公安部门进行处理。

(12) 定期参加安保培训，按照要求每月开展反恐演练，提升业务素质。

二、校园物业管理：

(一) 环境保洁的整体要求

- 1、本项目总人数不少于 14 人（包含保洁服务人员和管理人员）。
- 2、负责襄城实验高中指定范围区域的清洁卫生。
- 3、及时收集生活垃圾，并送到院内指定地点。
- 4、按时巡视，保洁区域要做到干净、整洁，无蜘蛛丝，无纸屑、痰迹；卫生间要清洁、干燥、无异味。
- 5、乙方提供保洁用的清洁剂、洗涤剂、樟脑球、驱赶蚊蝇药、消毒剂和劳动卫生工具等。

6、要求对环境保洁进行科学的划分，并且强调计划性。

(二) 各区域环境保洁的标准



1、卫生间

(1) 负责教学楼、办公楼、科技实验楼、宣传文化中心、运动场、看台等区域卫生间打扫保洁工作，要求每天上下午各打扫一次；

(2) 要求卫生间窗明几净，无异味，纸篓垃圾及时打扫，便池、墙面干净无污渍；

2、办公楼、科技楼、会展中心、操场看台卫生保洁

(1) 打扫区域：办公楼、科技楼、会展中心、操场看台公共区域；

(2) 要求：地面、楼梯每天拖两次，卫生间每天两打扫，垃圾桶每天清理两次；

(3) 卫生间内瓷片洁白，无污渍，洗手池干净无污渍，便池内保障每天通畅，卫生间有驱味设施；办公楼卫生间需另配洗手液、纸巾等。

(4) 室内所有公用设施、物品摆件每天擦拭两次，确保干净无灰尘；

(5) 保证楼内公用设施干净整洁无灰尘无污渍；

(6) 楼前楼后道路每天两打扫，确保干净整洁；

(三) 垃圾清理和校园保洁

(7) 负责除男生寝室以外全校所有垃圾桶内垃圾的清运工作，每天上下午及时清理垃圾桶内垃圾和餐厅产出垃圾，确保无堆积无污水；

(8) 每天擦拭垃圾桶，确保干净整洁无污渍，每天及时清理垃圾房垃圾，确保垃圾房无堆积、无污水、无异味；



(9)负责校园保洁工作,每天 8:00 至 12:00,下午 2:30 至 6:00,在校园内流动保洁,确保校园无任何可见垃圾;

(10)负责学校指定绿地内的落叶清理。

(四)教学楼卫生间内落水管道疏通的整体要求

1、定期排查,做到损坏及时处理。

2、教学楼卫生间落水管道疏通及校园维护要求标准

(1)负责三栋教学楼卫生间落水管道的及时疏通以及水龙头更换。

(2)严格执行安全生产操作规程,节约使用器材和原材料。

(3)坚持巡检工作制度,发现问题及时疏通和更换,力避长流水、长明灯的现象发生。

(4)疏通材料费用以及工具自行承担。

(5)对教学楼落水管道重点部位设备、设施的巡检工作每天不少于两次;巡检情况必须认真填写巡检工作记录。

(6)维护工应在 24 小时内保质保量完成维修任务,不能无故迟延维修时间,影响师生学习、生活。影响到师生学习、生活,由中标方承担全部责任。

(五)学校交办的其他校园安保以及校园物业管理事宜。

