

江河高中物业服务合同书

甲方：鲁山县江河高级中学

乙方（受托方）：平顶山鸿丰物业管理有限公司

经双方充分协商，本着平等互利、诚实信用的原则，就甲方江河高中的物业服务事宜签订本合同，共同信守。

第一条 服务范围及人员配置

（一）全职保安服务（4人）

1. 服务范围：负责校门口人员出入及车辆管理登记，禁止无关闲杂人员出入；引导车辆有序停放，保证车辆行驶无阻；无甲方领导批示，校内办公物品禁止外运，确保校内安全；门卫室及大门内外保持整洁。节假日期间，乙方保安负责校内巡逻，保证学校财产安全。

2. 保安工作职责

- 若遇突发事件，积极配合校方做好处置工作，认真履行学校保安工作职责。

- 协助当地公安机关和甲方维护责任区的治安秩序，制止违规和违法犯罪行为。当责任区内发生治安和刑事案件时，保安人员应及时报“110”并报校领导，维护好现场秩序，协助公安机关处理。

- 做好日常登记工作，发现治安隐患立即报告甲方，发现问题立即向主管领导汇报。

- 学生出入校园的审查，无请假条、走读证严禁出入。

- 保安每班2人（包括周末及节假日），保证24小时有人在岗，白天门卫负责门岗值守，夜间除门岗值守外轮流按时段巡查校园，有紧急事件及时处理并上报值班领导。

- 由于乙方故意或重大过失造成甲方损失，由乙方负责。

（二）保洁服务（3人）

1. 保洁职责：保洁员全天候负责校园内（含电大院内）所有卫生间的打扫、冲洗。

2. 卫生标准

- 有保洁制度、有专人负责、有检查记录。

- 地面干净、无水渍、无杂物、无口香糖斑迹、无异味。

- 办公楼洗手池镜面、台面洁净，地面无水渍、无杂物。

- 大、小便池洁净，无杂物、无污垢、不堵塞、无异味，厕位隔断干净、无印记。纸篓内杂物及时清理。

- 墙面、天花板、干净，无灰尘、无蜘蛛网。

- 水池、水龙头、便池、电灯、门把手等设施设备齐全

功能完好，发现损坏，及时向学校报告。

3. 甲方不定时检查，若发现未达到标准可视情节给予50-500元罚款。

（三）校园绿化服务（1人）

1. 绿化职责

- 负责校园内（包括家属区）花草树木的日常养护，包括浇水、松土、除草、修剪、病虫害防治等。保持绿化带的整洁美观。

- 如因管理不到位造成花草树木死亡的，由乙方负责赔偿。

（四）全职宿舍管理员服务（7人）

1. 宿舍管理员职责

- 主要负责男、女寝室楼的楼梯、走廊、安全通道、卫生间及其附属设施的保洁及垃圾外运工作（垃圾运至校内垃圾储存点），每天上午和下午两次打扫；管理学生安全有序就寝、洗漱期间节约用水，保证人走水关，下水管道通畅无阻；按时开关大门及水电，锁门前清理寝室内滞留学生。

- 每天对寝室内的水、电、门窗等进行安全巡查，登记发现问题及学生反映的事情，及时向校方汇报。

- 制止学生在寝室内大声喧哗、嬉戏打闹，制止寝室内违纪行为，引导学生按时熄灯就寝，晚上就寝点名查铺，查收私拉乱扯的违纪物品；做好寝室违纪记录，及时上报处理。

- 检查寝室安全，处理突发事件，像学生有病、打架、失火等有关事件，应及时向学校当天值班领导汇报并采取有力措施以防事态扩大；负责寝室安全，会使用消防器材。

2. 每栋宿舍楼保证学生在校期间24小时有人在岗。

（五）物业经理（1人）

乙方需配备专职物业经理1人，负责此项目的全面工作。物业经理应服从学校的工作安排，如不服从甲方管理，甲方有权要求乙方更换物业经理。

第二条 物业人员要求

所有物业服务人员必须60岁以下且身体健康，另外保安服务人员还必须获得《中华人民共和国保安员证》。乙方服务人员需具备对应岗位从业资格（如保洁员需有健康证、绿化员需具备园艺养护的技能等）；乙方更换服务人员需提前7日书面告知甲方并经甲方审核同意。若发现人员超龄或健康状况不达标，甲方有权要求乙方3日内更换。

第三条 甲方责任、权利、义务

1. 甲方免费提供水、电、贮藏室。
2. 甲方所属设施维修、管理归甲方。

3. 甲方有权对乙方员工实施监督管理，有权根据乙方的服务质量给予一定的奖惩。甲方每月对乙方服务质量进行考核，考核结果与服务费用挂钩：考核不合格的，甲方有权扣减当月服务费用的 5%；连续两个月考核不合格，甲方有权单方解除合同。

4. 甲方所属设施需维修时，乙方应在接到通知后 2 小时内到场查看，甲方一般性维修 24 小时内完成，维修期间乙方正常履行职责。

5. 乙方在从业过程中所需物资，如水管、消毒液、灭虫药、扫把、垃圾袋等均由甲方提供。

第四条 乙方责任、权利、义务

1. 遵守甲方规章制度，听从甲方安排，维护并提高甲方的对外形象。

2. 乙方人员上岗须按照乙方相关制度执行。

3. 乙方所用人员工资、福利、工装等以及所用人员涉及的相关法律责任、义务和纠纷由乙方承担。

4. 由乙方原因造成的物品器材等设施损坏或财物丢失，由乙方负责维修和赔偿；因乙方管理不善导致甲方财产损失（如绿化植物死亡、设施损坏等），乙方需照价赔偿或购置同样的物品；因乙方人员故意或重大过失导致校园安全事故（如火灾、盗窃等），乙方需承担全部赔偿责任及法律责任。

5. 乙方人员上班时间内发生的个人人身安全、意外伤害等由乙方负责。乙方的人员发生任何事故、伤害、疾病等无法履行本合同的情形，乙方必须立即撤换人员、保证新人及时到岗，否则甲方有权解除合同。

6. 乙方服务中断超过 24 小时的，每中断 1 日扣减当月服务费用的 5%；中断超过 3 日的，甲方有权单方解除合同并要求乙方支付当月服务费金额 10% 的违约金。

第五条 物业管理服务费用及人数

1. 按甲方要求，乙方提供服务人员共 16 人，根据工作强度甲方按以下标准向乙方支付服务费用：

门卫保安 4 人 2400 元/月 (60 岁以下，有证)

宿舍管理 7 人 2250 元/月 (全职)

卫生间打扫 3 人 2400 元/月 (全职)

绿化 1 人 1500 元/月 (全职)

管理岗 1 人 2000 元/月

甲方应每月支付乙方共计 36050 元（大写人民币：叁万陆仟零伍拾元整）。甲方于每月 10 日前根据上月服务考核结果支付服务费用，乙方需先开具正规发票，否则甲方有权延期支付且不承担违约责任。

3. 乙方应开具正规发票，税金由乙方承担。
4. 二号男生宿舍建成后增加全职宿舍管理员 2 人，相关费用由甲方另行核算支付。
5. 暑假期间（以实际在岗天数为准）门岗工资正常发放（需保证 24 小时 2 人同时在岗），保洁及绿化工资减半，宿舍管理员工资停发；寒假期间，门岗工资正常发放（需保证 24 小时 2 人同时在岗），保洁工资减半，其余服务人员放假，工资按实际在岗天数核算。合同期为一年，如不服从校方管理，校方可随时终止合同。

第六条 合同期限与终止

1. 本合同期限为 1 年，自 [2025 年 12 月 15 日] 起至 [2026 年 12 月 14 日] 止。
2. 若乙方严重违反合同约定，甲方有权提前 30 日书面通知乙方解除合同，乙方需在合同解除后 5 日内完成人员撤离及工作交接，逾期未完成则每日支付合同总金额 1% 的违约金。

第七条 争议解决

本合同履行过程中发生的争议，由双方友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第八条 其他

1. 本合同未尽事宜，双方可签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。
2. 本合同约定的甲乙双方的电话、地址为送达的确认地址，如发生变化请及时通知对方，否则视为送达的确认地址、电话。
3. 本合同一式两份，甲乙双方各执一份，自双方签字（盖章）之日起生效。

甲方代表人（盖章）：

日期：2025 年 12 月 15 日

乙方（盖章）：平顶山鸿丰物业管理有限公司

法定代表人（签字）：

日期：2025 年 12 月 15 日