

# 物业服务合同书

甲方：平顶山市第十一中学

乙方：平顶山市一家人物业服务有限公司

依据中华人民共和国民法典和有关法律、法规，本着诚实信用、平等互利的原则，甲乙双方经友好协商，由乙方为甲方提供学校物业服务，为明确双方权利和义务关系，特签订本合同，具体事宜如下：

## 一、 物业服务项目

乙方为甲方位于本校的学生宿舍及住宿的学生提供物业服务。

## 二、 物业服务时间：一学年

三、 乙方根据校方要求，在每天学生返回宿舍时间派驻到甲方处从事宿舍物业服务人员的配比按照 1（物业服务人）:100（住宿学生）的比例确定服务人数，住宿学生不足一百的部分按照一百来计算配比，共计 3 人。

四、 服务费用：甲方按时（次月15日前）将各项费用支付给乙方（1700 元\月\人），不足整月部分按实际天数计算。乙方于次月15日前提供正式往来发票。

## 五、 乙方的义务、服务范围和标准

### （一） 乙方的义务

1. 乙方派驻的物业服务人员应具有初中以上文化程度，年龄在 18 岁至 55 周岁之间，身体健康、无不良嗜好、无违法乱纪记录工作积极认真负责。

2. 乙方派驻的物业服务人员费用由乙方承担，乙方为物业服务人员依法缴纳意外保险。乙方完全负责其派驻到甲方处的物业服务人员在上班期间及上下班途中自身人身安全和所产生的责任。

3. 乙方派驻到甲方处的物业服务人员上岗应佩带工卡，穿戴统一制服，装备佩戴规范，仪容仪表规范整齐。做到不打骂、不侮辱、不欺凌学生，手脚干净，文明服务。

4. 乙方应当物业服务项目和对象建立健全管理区域各项管理制度、各岗位职责标准，并制定具体落实措施和考核办法，每日考核 1 次各岗位职责完成情况，并报甲方备案。

5. 宿舍保洁物资由甲方配备。

6. 服务要求：乙方必须提供专业、规范、安全、优质、高效、整洁的物业服务，创建安全、舒适、美观、卫生的住宿环境。学生公寓物业服务要实现科学化、规范化和标准化管理，各项管理和服务制度完善、机制健全、档案完整，在甲方的指导下，强化学生公寓智能化管理的各个环节，积极推进学生公寓文化建设，加强公寓内各项安全检查和学生私拉乱接电线及使用违规电器的检查，协助保卫处做好学生公寓内消防设备的检查，除重点做好公寓的门卫管理、防火、防盗等工作以外，还要重视对外来人

员身份检查与登记，严禁放行身份不明的人员出入学生公寓楼；严格对携进、出物品的管理，严禁无登记的大件或贵重物品离开学生公寓；负责楼宇内公共设备设施的管理和维护，制定学生宿舍突发事件应急预案，及时正确处理突发事件，保证公寓内学生人身、财物和公共设施的安全。

## （二）服务范围

负责学生公寓内务卫生管理、门禁管理、设施设备管理、节能管理以及公寓内学生的日常行为管理，主要包括学生宿舍区及大门的门禁值日、安全检查，学生公寓各项设施设备资产管理，学生日常行为纪律反映，按规定时间关闭及开放宿舍区大门，学生晚归登记等。协助学校公寓管理部门做好新生宿舍家具的验收、分发。负责学生公寓的防疫、消毒工作，协助保卫处做好学生公寓内的消防安全工作，协助学生工作部门组织好学生文明宿舍创建等工作。

## （三）宿舍区域卫生标准

1. 责任区域内环境整洁。清扫要及时，做到地面干净整洁，无杂物、废纸、烟头、果皮、痰迹、积水等；
2. 责任区为宿舍内走廊，楼梯。
3. 制定工作计划，设定每天工作内容和每周、每月、季度、年度周期性作业内容，并按时实施。

## （四）学生公寓的管理工作要求

1. 按照学校的作息时间和相关部门要求开关门和灯；

2. 不得脱岗、缺岗；

3. 值班期间不允许做与工作无关的事情，值班室内不得烹饪、煮饭等，做好岗位值班记录，记录要完整、详尽，相关记录有管理经理签阅意见；

4. 熟悉本楼宇一切情况，包括：房间、卫生间数量，公共区域面积，消防器材数量及状况，具备处理应急突发事件的能力；

5. 每日检查设施设备，出现故障 2 小时内报修，并做好记录，杜绝影响正常教学运行的情况发生；

6. 做好人员来访、设备及物品出入登记等记录，有专用记录本，严格控制闲杂人员进入；

7. 指挥、引导学生公寓楼前自行车整齐有序停放，并保持消防过道的通畅；如存在消防安全隐患和可疑情况要及时上报，消除隐患；

8. 女生学生公寓须安排女性值班；

9. 建立学生公寓紧急情况处理预案和消防安全应急预案；

10. 做好防火巡查检查、安全疏散设施管理、火灾隐患整改、用火用电安全管理等工作，有分类专项记录本；

11. 能熟练使用楼内消防设施，每天对大楼消防安全及消防设施巡查 1 次并做好巡查记录和消防设施定期检查记录。发现问题及时上报；

12. 配合学校、保卫部门做好消防安全检查，对违规使用大功率电器等安全隐患情况主动巡查发现，及时上报；

13. 如果出现醉酒、吵架、斗殴、火灾、踩踏、人员伤亡或学生情绪异常、发病等突发事件，及时采取有效措施，同时速报学校主管部门；

14 协助委托人对宿舍内务进行管理，包括查禁大功率电器、私拉电线等；

15. 配合学校主管部门的水电暖管理，在公寓楼公共区域内发现有损坏的设备、长明灯、长流水等情况或问题，及时妥善处理；

16. 负责根据学校主管部门规定定时开关宿舍大门、天台门，开关走廊、过道等区域的照明灯；

17. 做好宿舍楼走廊、过道、楼梯口公共秩序的维护，保持公共区域无杂物或危险品堆放；

18. 发现问题及时向学校主管部门反映；

19. 督促学生遵守校规校纪和宿舍管理制度；

20. 严格执行校方宿管制度，学生休息期间的楼层巡视按校方既定要求执行；

21. 每天按时查宿，并将检查结果汇报给公寓办，对检查中发现的问题协助校方及时处理，以保证学生在校安全；

22. 每天定时对宿舍卫生检查，并及时公布检查结果，为校方评比提供准确依据；

23. 节假日期间，根据校方工作需要，合理调配保洁、宿管员等人员的在岗值班；

24. 定期对学生宿舍进行消毒及蚊蝇虫的消杀工作，并做好消杀记录；

25. 每个学期结束学生离校后对宿舍内整体区域进行卫生收尾，开学前做好保洁工作。

## 六、甲方权利和义务

1. 自签订合同生效后，如甲方不能如期付款，乙方暂停物业服务或撤回物业人员；

2. 乙方违反合同内容或未达到服务标准，甲方有权利要求乙方改正，用工人员不达标者，甲方有权要求更换。逾期未整改，甲方有权终止合用。

3. 合同到期前 1 个月，甲乙双方应主动协商是否续签合同。

本合同未尽事宜由双方共同协商解决，协商不成，依照法律程序解决。

七、本合同一式四份，甲乙双方各执两份，具有同等法律效力。本合同自双方签字和盖章后起发生法律效力。

甲方：

法定代表人：

(受委托人)

2025年4月14日



乙方：

法定代表人：

(受委托人)

2025年4月14日

