

汝州市第四高级中学物业管理合同

第一章 总 则

第一条 本合同当事人：

委托方：(以下简称甲方) 汝州市第四高级中学

地址： 河南省平顶山市汝州市庙下镇龙兴大道 137 号

法定代表人：裴旭峰

受托方：(以下简称乙方) 平顶山金馨物业服务有限公司

地址： 河南省平顶山市新华区中兴路街道和平路南 4 号楼 23 号

法定代表人：李中亚

根据国家有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将单位的后勤管理相关的业务委托乙方实行物业管理，特制定本合同。

第二条 物业基本情况

物业类型： 综合类学校物业

座落位置： 汝州市庙下镇庙下村

四止： 以学校外墙为基准

占地面积： 以学校实际面积为准

建筑面积： 以学校实际面积为准

第三条 乙方提供服务的受益人为本物业所有者和使用人，本物业的所有者和全体使用人均应对履行本合同承担相应的责任。

第二章 委托管理项目

第四条 宿舍楼、教工楼、教师餐厅、公共卫生间等公共区域卫生保

洁管理。

1.每天对楼道、楼门、楼梯及扶手、公共卫生间、水房、热水器等公共部位进行整体日常保洁工作；每周对各楼层包括地面、卫生间及水房的墙壁砖等公共部位整体进行一次彻底清扫。

2.做好公共部位的消毒，和蚊虫、老鼠等的消灭工作(每月要做一次全面消杀)。

3.公共场所(楼道、走廊、卫生间、水房等),随时保持干净，如发现杂物垃圾，及时清除。

第五条 大门值勤安全、校内巡逻、重点部位的值勤。

1、遵守职业道德，遵纪守法，忠于职守，履职尽责，着装整齐，文明执勤，以礼待人，热情周到。

2、严格执行学校的各项规章制度，尊重师生，尊重来客，服从学校管理。

3、学校大门执勤人员必须 24 小时在岗，不得擅离职守。绝不允许出现上班时间没人管理状态。

4、不得私自离岗、脱岗、不得玩忽职守，工作期间不得在工作岗位上睡觉（午休时间外），喝酒，不在工作期间会客或办私事。

5、学生正常上课期间需要离校者，要严格执行学校规定的请假流程，认真查看并留存登记班主任签字的请假条，待家长或其他监护人到校后方可放行。违规放行学生的，门卫承担一切责任。

6、门卫负责校门一带卫生保洁，始终保持干净整洁。

7、在开学放学时间内，要及时排除校门外的摊点，指挥车辆有序停

放，避免堵塞。

8、每天早中午晚做到定时全校巡逻一遍。如发现可疑、异常情况或恶劣天气，要及时巡逻，重点部位要仔细巡逻，发现问题要及时汇报或报警。

9、巡逻时，为保持学校宁静和正常的教育教学秩序，应规劝教育有关不良行为的学生，杜绝喧哗、吵闹、打架和不安全的情况发生，杜绝浪费、损坏公物、破坏花草树木的情况发生。晚自习下课巡逻时，应协助学校做好清校工作，规劝个别学生及时进入寝室，不得在校园内逗留。

10、对进出学校的外来人员携带的物品进行登记，对可疑物品要进行查验，严禁易燃易爆、剧毒、管制刀具等危险物品进入校园。

11、对带出学校的大宗物品要请示学校领导同意并查验登记后方可放行。

12、门卫应管理好校门。严格控制非校园车辆进入校园。对确因工作需要进入学校的车辆或其他为学校服务的车辆，需经学校领导同意后，在门卫的引导下停放到指定地点，禁止鸣笛，限速行驶，确保师生安全。

13、因玩忽职守而造成严重后果或不良影响的，造成学校财产损失或人员伤亡的，乙方需承担相应责任。

第六条 宿舍楼的值班。

1.负责宿舍门岗值勤，接待上级检查及来访者。根据宿舍出入对象，将日期、姓名、进入时间、来访目的分别详细登记到“宿舍学生出

入登记簿”和“外来人员出入登记簿”上，并记录其离开时间，特殊情况可协助联系班主任。学生进入宿舍必须持有宿舍专用假条。来访人员进入宿舍时间最长不得超过 20 分钟，乙方及时关注来访人员状况，对于进入宿舍时间较长者，要及时查看，如有突发情况要及时上报处理。

2.管理好宿舍楼大门钥匙，学生晚上进入宿舍完毕后及时锁门。早上按照甲方要求时间进行开门，学生出宿舍完毕后及时锁门。

3.按照甲方规定开启和关闭灯光、空调。学生出宿舍后，查看并关闭宿舍内部灯光、关闭卫生间排气扇。

4.乙方每天一名带班领导值白班，负责协调、布置工作。晚上男女宿舍各一名带班领导住寝，每个楼层至少安排一名宿管人员，负责学生就寝纪律及安全。学生就寝后，每幢宿舍楼至少安排 2 名宿管人员巡逻，至少每 2 小时巡逻一次。

5.乙方在服务的同时应依据甲方《宿舍住宿管理制度》对宿舍楼住宿人员进行管理，以保证甲方对整个住宿的卫生环境、安全、秩序等方面的要求。

6.乙方管理人员在学生全部回到宿舍后，做好查寝工作，建立完善的住宿人员明细表，做好串寝、换寝、缺寝学生的记录。若有无故缺寝学生第一时间联系甲方带班领导，由甲方带班领导联系班主任追踪其下落。请假学生必须见到请假条。如没有请假条，及时联系该班班主任。如因乙方宿舍管理人员工作失误，没有及时发现缺寝学生而导致学生意外伤害情况的，乙方需承担相应的管理责任。

- 7.根据甲方对文明宿舍创建的规定，督促学生提高宿舍内务标准，保持宿舍内部干净整洁、物品摆放整齐有序，无异味、无垃圾。对于宿舍卫生整理较差宿舍及时记录通报，督促学生认真整改。卫生差的宿舍要拍照(照片显示宿舍号，门牌卡要清晰)发班主任老师群里，以备存档和班主任查证。甲方每周一次对宿舍内务情况进行考核。
- 8.宿舍内部禁止吸烟、喝酒、打牌、打架，禁止携带手机等电子产品、管制刀具、易燃易爆等物品。乙方宿舍管理人员如有发现以上违纪行为，按照《汝州市第四高级中学违纪学生处理意见》第一时间处理到底。极特殊情况可以上报带班领导或德育处。
- 9.负责管理好宿舍楼内的仓库及空余宿舍，妥善保管好宿舍楼内的各种公共设施和公用物资，并负责发放和回收。
- 10.如遇突发事件，比如学生突然生病、受伤，要及时帮助处理解决，同时立即联系甲方带班领导和班主任，如实汇报情况。如因乙方宿舍管理人员工作失误，没有及时上报处理而导致严重事故的，乙方需承担相应的管理责任。
- 11.每周检查一次楼内消防设施、设备是否齐全，如发现问题，立即报告甲方。
- 12.乙方物业管理服务人员应具有防火、防盗知识，能熟练使用灭火器、消防栓等防火器材。
- 13.对宿舍楼内出现的违规电器要立即上报到甲方主管部门，保证楼内无大功率电器，确保宿舍用电安全。一旦发生险情，及时通知相关部门并依情况处理。

14.乙方管理人员夜间应每两小时对各层楼道进行一次巡视，如发现可疑人、物、火药味等情况，及时上报乙方值班领导及甲方主管部门处理。

15.宿舍管辖区内无自行车、电动车乱停乱放情况，保障学生出行安全。

16.乙方管理人员做好每周一次的宿舍安全隐患大排查。检查学生宿舍是否有烟酒、打火机、管制刀具等违禁物品，并做好记录和汇总。

17.乙方管理人员做好宿舍内部白天值班巡逻，严格落实宿舍出入规定，发现可疑人员及时上报，保障学生财产安全。乙方管理人员要告知学生宿舍内部禁止携带违禁物品，禁止存放贵重物品(首饰、钞票、特殊纪念意义的物品等)。如有学生物品丢失，乙方管理人员要积极协助寻找，并及时上报处理。

第七条 其他委托事项：

1、水电及设备日常维修：

(1) 乙方应安排维修工 2-3 名，持证上岗。负责学校范围内的门窗、桌椅、讲台、学生用床等设施日常维修及维护工作(除结构性的拆改)。

(2) 如发现空调漏水、水管漏水、房顶吊顶损坏、学校照明设施损坏、门锁坏、窗户坏、断电、断水、下水道堵塞、墙砖脱落、化粪池清理、楼顶漏水、马桶堵塞等情况应及时上报维修。

(3) 收到学校报修内容，要及时回应并反馈维修情况，不能积压。

(4) 以上维修所需原材料由甲方提供，(如需大型机械，机械费用由甲方承担，) 乙方确保每天有专门负责维修的维修工在校值班，随时

处理突发情况。

2、教师餐厅

- (1) 食堂人员（含厨师）定期体检，持健康证上岗。
- (2) 具备良好的个人卫生习惯。在服务时态度要热情、和气，严禁动作粗暴和恶语伤人。
- (3) 严格遵守甲方有关规章制度，对蓄意破坏或闹事者，甲方有权要求乙方对其解雇处理。
- (4) 教师餐厅所需食材由甲方采购，所有员工工资由乙方支付。
- (5) 建立严格的清洗、消毒制度，配备消毒柜，餐具要一洗、二蒸、三消毒，杜绝霉变、有菌食品。
- (6) 蔬菜须浸泡 2 小时以上再清洗加工。
- (7) 食品加工及保存，要做到生熟分开、荤素分开，以免交叉感染。
- (8) 合理配备数量，做到不少不剩，剩菜隔夜不得供应。
- (9) 每周五列出下一周菜谱（一周内饭菜不重样），应当听取甲方意见，并根据季节的变化改变一周菜谱的内容。

第三章 委托管理期限

第八条 委托管理期限为壹年。自 2024 年 9 月 22 日起至 2025 年 9 月 21 日止。合同到期，甲乙双方若无异议，本合同可续签。

第四章 双方权利义务

第九条 甲方权利义务：

- 1、代表和维护物业产权人的合法权益；
- 2、制定物业公约并监督使用人遵守公约；

- 3、审定乙方拟定的物业管理安全制度;
- 4、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况,并根据《汝州市第四高级中学物业服务考核办法》对乙方进行考核,如连续两个月考核不合格,乙方自动退出经营。
- 5、协助乙方做好物业管理工作和宣传、教育、文化活动;
- 6、为乙方履行合同提供必要条件,履行协助通知义务;
- 7、无偿为乙方提供办公用房及库房,并提供水、电等保障;
- 8、甲乙双方在平等、自愿、协商的基础上,乙方完成相应物业服务内容并经甲方验收签字后,甲方出具有关办理拨款手续,并协助乙方办理拨款,乙方应主动申请上级财政部门办理拨款,同时不得因资金不到位等原因停止服务或拖欠员工工资。
- 9、尊重乙方工作人员,不得侮辱歧视乙方员工;
- 10、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;

第十条 乙方权利义务:

- 1、根据有关法律法规及本合同的约定,制定物业管理制度;
- 2、及时完成甲方委托的管理事项,并不得妨碍甲方正常工作;
- 3、乙方所有员工需出具无违法犯罪记录证明,同时每学期需出具健康证明,并保守在日常工作中知晓的甲方秘密。乙方所有员工的安全问题由乙方负责。
- 4、遵守甲方的各项规章制度,接受甲方监督,听取甲方对乙方有利改善工作的安排。不得从事任何违法违规活动;
- 5、不得擅自占用公用设施和改变使用功能,如需在本物业改、扩建或

完善配套项目，须与甲方协商，经甲方同意后报有关部门批准方可实施；

6、本合同终止时乙方必须向甲方移交甲方的财产、物品以及物业的全部档案资料。

第五章 物业管理服务质量

第十一条 乙方须按下列约定，实现目标管理：

- 1、建筑物内部卫生：按照方案标准执行。
- 2、公共环境：按照方案标准执行。
- 3、公寓管理：按照方案标准执行。
- 4、安全护卫：按照方案标准执行。

第六章 物业管理服务费用

第十二条 本物业的管理费用每年为 678500 元

(大写： 陆拾柒万捌仟伍佰元)

第十三条 全年物业费按月支付（全年按 11 个月计算），甲方每月支付物业管理费 61681.81 元，根据甲方每月验收单进行支付。

(大写： 陆万壹仟陆百捌拾壹元捌角壹分)

第十四条 管理服务费用标准的调整，按照《物业管理条例》和甲方增减服务区域、内容进行相应的调整。

第七章 违约责任

第十五条 甲方违反第四章第九条的约定，致使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同，造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第十六条 乙方违反本合同第四章第十条和第五章的约定，未达到约定的管理目标，甲方有权终止合同，造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第十七条 甲、乙双方应切实履行合同条款，如任何一方违约，依据《国务院物业管理条例》和《合同法》进行相关赔偿。

第八章 附 则

第十八条 自本合同生效之日起，根据甲方委托物业管理事项，办理完交接验收手续，乙方进行物业管理。

第十九条 本合同期满前一个月，甲、乙双方无异议，则合同续约；若有异议，期满则合同解除。

第二十条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面方式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第二十一条 本合同之附件为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本合同以及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章制度执行。

第二十二条 本合同正文共 11 页，一式三份，甲乙双方以及物业管理行政主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

第二十三条 因物业建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因以政府主管部门的鉴定为准。因物业管理服务方面产生的一切风险，均由乙方承担。

第二十四条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第二十四条 本合同履行期间发生争议，双方应尽量协商解决或报请物业管理行政部门进行调节，协商或调节不成的，双方同意由仲裁委员会仲裁或向当地人民法院起诉。

第二十五条 本合同自签字之日起生效。

甲方(盖章)



单位地址：平顶山市汝州市
庙下镇龙兴大道 137 号

乙方(盖章)



单位地址：平顶山市新华区中兴
路街道和平路南4号楼 23 号

法定代表人或委托代理人：

王峻超

日期：2024 年 9 月 22 日

法定代表人或委托代理人：

李彬

日期：2024 年 9 月 22 日