

吴起高级中学物业服务合同书

第一章 总 则

委托方(以下简称甲方): 吴起高级中学

受托方(以下简称乙方): 吴起阳光物业服务有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《陕西省物业管理条例》等相关法律、法规和政策,在平等、自愿、协商一致的基础上,就甲方委托乙方对校园卫生保洁、电路维修、水、暖管道维修、消毒、安全管理、公寓住宿管理、校园绿化等项目实施专业化、一体化物业服务,特订立本合同。

第二章 委托管理服务内容(事项)

一、卫生保洁服务

1、负责办公楼道、楼梯、广场、大、中、小会议室及卫生间的清扫保洁工作。

3、负责教学楼、公寓楼(包括楼道保洁)、实验楼等所有校园“卫生间”的清理保洁工作。

3、负责大礼堂、操场、垃圾台等公共部位卫生保洁。

4、负责学校公共场所及教室消毒工作,消毒严格按照甲方疫情防控工作要求进行,必须消杀到位,并做好消毒记录,留有消毒影像资料。

5、卫生保洁具体应做到:卫生区每天上午 6:30-10 点、下午 2-4 点进行两次彻底打扫,其余时间不停保洁,楼梯扶手用抹布擦洗无尘土,办公楼卫生间全年投放卫生球。做到保洁



范围和区域无脏乱现象和不洁死角，公共卫生间无异味，宣传专栏、楼道玻璃干净明亮；地面无尘土、烟头、痰迹、纸屑及垃圾杂物，楼梯墙壁无乱贴、乱画现象；公共娱乐配套设施保持干净，无污物。

二、公寓管理

1、负责全校住校学生的宿舍管理工作，落实学校宿管制度，以及公司自己制定的宿管制度。

2、工作标准应至少涵盖以下几个方面：

1)、学生必须按规定铺位就寝，开学后甲方要将每个宿舍学生床位对应名单和班主任电话复印件交乙方一封，以备乙方随时检查学生到位情况。

2)、乙方严禁学生在宿舍乱接电线插座和使用电器，发现学生在宿舍吸烟、酗酒、打架等违规行为，乙方要及时制止，不能制止的要报告甲方。

3)、乙方要严禁社会闲杂人员（包括家长）进入宿舍留宿，更不允许男、女生互相串宿，若不听劝阻立即报告甲方。

4)、乙方宿管人员必须坚守工作岗位，严禁随意离岗，因脱岗而造成的安全问题，一切责任由乙方承担。

5)、学生离校前，乙方必须检查各个宿舍，确保门窗关闭，防止财产丢失和学生被褥被暴雨淋湿。

6)、在上课期间或课间学生回宿舍休息，住校生因事外出或晚上外出住宿，甲方班主任或生活老师必须出具证明（假条）。

7)、学生外出未能按时返校，宿管员必须及时与班主任或生活老师对接，查清学生未按时回校的实际情况。

8)、乙方每天必须对公寓楼的防火、防盗、电路、水路、



防坠物等影响学生安全的地方做详细排查，并有排查记录，公寓楼门必须按甲方的要求按时开、关，发现安全隐患不能处理的立即报告甲方。

9)、乙方必须对所有服务人员，特别是安保人员和宿管员的身份做详细登记备案，并统一着装，每周定时对服务人员开展一次教育和培训，并保留文字或视频记录。

10)、在安全管理过程中，甲乙双方要互相配合相互协助。

3、发挥和提高宿舍管理的教育效能，培养学生良好的生活习惯。

4、配合学校做好学生的安全管理，确保住校学生安全。

5、维护宿舍生活纪律和秩序，为学生公寓创造安静、整洁、温馨的休息环境。

6、按照量化考核制度，每天对各宿舍的内务卫生和纪律进行量化考核，宿舍卫生必须干净整洁，被褥叠放整齐划一，其他生活用品归放整齐。

7、配合学校各部门做好各项工作，尤其是严格配合年级各项工作的落实。

三、秩序维护服务（安全管理）

1、有完善的安全管理制度和工作程序，并在门房备档。

2、乙方管理人员每天要不定时对校园进行常规检查，有检查记录和登记台账，发现安全问题，及时组织人员处理或报告甲方领导，保证问题不过夜。尽职尽责，尽最大努力消除一切安全隐患。

3、秩序维护员（保安）责任明确，工作认真负责，校园内无安全隐患；校园内车辆停放有序，校门外无车辆乱停放和乱



摆摊现象。门房实行 24 小时值班，不定时巡逻，尽最大努力保证学校财产及师生人身安全，坚决杜绝治安及刑事案件发生。仪表整洁、言行举止得体；坚守岗位，无治安和盗窃案件发生。

4、对一切可疑人员和车辆进行安全排查、询问，发现问题当场处置，无法处置的及时向甲方或公安机关汇报，外来人员来访必须经甲方许可方可入内，并有详细的登记，发现学生破坏公共设施要及时制止，严禁商贩进入校园内叫卖、摆摊。

5、在雨季、雪天，乙方要加大安全排查力度，做好防汛工作和地面积雪的清理工作，发现地面漏水或有暗冰要及时处理。

6、进出人员管理，文明接待来访人员和学生家长，配合学校查验学生出入校门手续。

7、负责校园车辆有序停放、地下车库车辆安全停放、学生自行车的管理工作，管理出入校门的机动车辆及人员。

8、配合学校进行紧急疏散预案演练。

9、承担防火、防汛、防盗值班的工作任务及门岗周围卫生保洁。

10、突发性事件应急处置工作。

11、学校周边的安全隐患排查、校园门外秩序维护和整治工作、（包括校园大门口道路疏通、流动商贩管理等工作）。

12、认真完成学校临时安排的工作任务（如学校的各项大型活动的警卫工作、取送文件等临时性任务）。

13、负责教学楼、办公楼楼门的锁门、开门工作。

14、参与学校监控的管理和使用。

15、配合甲方做好疫情防控工作，严格落实甲方的疫情防控工作制度。



四、设施设备检查维修服务

1、负责全校给排水系统、供暖系统正常运行（上下水管网、暖气管网、排污管道、雨水管道、各种检查井、水篦子、卫生间洁具等小型维修工作）。

2、负责配电房管理、保洁、巡查、维护，保障校园正常供电，负责校园用电线路、电灯电器小型维修工作。

3、具体应做到以下几点：

1)、乙方每天对校园内的水、电、暖及其他公共设备进行一次详细的安全排查，有排查人、处理结果和处理时间，并详细登记在册。

2)、甲方水、电、暖、门、窗等一般维修、养护由乙方负责维修，配件材料由甲方负责提供，不再另行核算维修费。

3)、甲方水、电、暖及地下大型管网和线路进行大型维修、改造，若甲方委托乙方进行维修，甲方根据实际情况适当给乙方支付工时费，所有配件材料由甲方提供。

4)、乙方发现水、电存在故障要及时处理，保证校园任何一个地方不能有裸露的线头，有乱接乱拉或腐蚀的线路，无滴水、渗水、漏水、地面结冰的地方，水暖工每天不定时检查地下管网，以防管网破裂窜空地基。

5)、若出现突发性的电线断路、漏水问题，乙方接到通知后，要在10分钟内赶到现场处理，因乙方到位不及时、技术不过关，给甲方造成的损失由乙方负责赔偿。

6)、对门、窗等每周排查两次，发现问题及时维修，桌、椅等小型家具接到维修任务时，木工第一时间到现场维修，并将维修结果及时反馈给甲方。



五、绿化园艺服务

1、每年按季节对校园花草树木进行修剪，并及时清理剪掉的枯枝草叶等。

2、每年至少防虫打药两次，如遇到病虫害情况严重时，可增加打药次数。

3、不定时浇灌绿化带，包括冬灌，保证花草不受干旱影响。

4、负责对校园花草树木修剪、除草、松土、浇灌、施肥、打药、栽种等绿化工作，具体如下：

1) 由乙方雇用专业绿化技术人员，懂园林绿化、懂树木修剪，能熟悉掌握各种花草树木的生长习性，每天负责对校园花草树木修剪、栽种，特别是要按照校园花草树木的品种、生长习性、对土壤和水分的适应性科学修剪、栽种、浇水、施肥、除草、打药输液、松土，各种树木要按照数目的名称修剪形状，做到美观、规划合理。

2) 乙方要雇用专职技术人员(懂绿化)和负责除草、打药等，确保校园绿化带无杂草，树木按时按季节修剪到位，浇灌(含冬灌)、修剪、松土、打药、栽种、施肥等工作要按季节科学进行。

(四) 乙方所雇用人员要劳保上岗，按要求足额购买工伤保险。

第三章 委托管理服务期限

1、委托管理意向期限为一年，从2023年1月1日至2023年12月31日止。

2、合同到期后，甲方根据乙方的服务业绩、考核评价、服务事项及其他实际情况等综合因素考虑，合同可修改、可终止、



可续签。

第四章、甲乙双方权利与义务

一、甲方的权利与义务

- 1、审定乙方拟定的物业管理制度；
- 2、监督检查乙方物业管理工作的落实及制度执行情况；有权对乙方的服务进行考核、验收，提出整改意见。
- 3、配合乙方对物业管理制度及政策进行宣传，并教育、引导服务对象严格遵守。
- 4、负责秩序维护的警具等设备物资的采购与配发，乙方对配发的设备、工具、设施有使用权和管理责任。
- 5、负责学生公寓管理制度、标识的设计和制作。
- 6、甲方与乙方员工之间不存在雇佣、劳务关系。
- 7、若因乙方管理不当，在服务期间发生重大安全责任事故，对甲方造成严重影响和经济损失，甲方有权要求乙方赔偿，由此给甲方造成的直接和间接经济损失，包括因主张权利支出的诉讼费、鉴定费、律师代理费等。
- 8、甲方除支付给乙方的服务费外，不再支付其他任何费用。
- 9、协助乙方处理其他问题。

二、乙方的权利义务

- 1、乙方必须保证其具有提供本合同所列物业服务的相关合法手续，若因乙方资质问题致使合同无效或无法履行，由此给甲方造成的损失由乙方承担，并赔偿由此给甲方造成的直接和间接经济损失，包括因主张权利支出的诉讼费、鉴定费、律师代理费等。
- 2、制定物业管理制度，建立完整的管理工作程序，并在实



施中不断完善。

3、为师生提供热情、周到的服务，并定期进行服务质量回访。

4、对乙方工作人员违反甲方管理制度的行为，乙方必须及时处理，甲方可以提出处理建议意见。

5、乙方聘用的服务人员年龄原则上必须符合国家规定，必须身体健康，品行良好，吃苦耐劳，无犯罪记录，符合工作岗位需要的条件。并带身份证复印件及名册在甲方备案（当地派出所）。

6、乙方给甲方提供服务的电工、锅炉工等特殊岗位人员必须具有有效的上岗证、技术等级证，持原件、复印件在甲方备案。

7、乙方加强对其服务人员和管理人员进行安全教育和技能培训，遵守法律法规和学校制度纪律，坚持规范操作，对员工人身安全负全责。

8、本合同终止或不续签时，乙方必须向甲方移交物业管理用房、甲方配发的工具、耗材及物业管理房屋、设施设备、图纸、档案、资料等，若有损坏乙方应当赔偿。

9、乙方及其服务人员必须严格执行学校管理要求，确保服务人员服从学校管理，不得影响学校教学秩序。

10、乙方聘用的员工均为乙方的服务人员，与乙方建立劳动关系，与甲方无任何关系。

11、因乙方工作人员违法违纪、违章操作或重大失误，发生安全、责任事故，给甲方造成损失的，乙方须赔偿由此给甲方造成的直接和间接经济损失，包括因主张权利支出的诉讼费、



鉴定费、律师代理费等。

12、每周定期召开一次安全教育培训和职业技能培训会，总结上周工作，安排部署下周工作，规范管理，优质服务；

13、乙方负责支付物业服务人员的工资、工伤保险，负责所有服务人员的安全管理；

14、甲方违反合同约定，使乙方未能实现规定的管理目标，乙方有权要求甲方限期整改、解决；

15、接受物业管理主管部门及有关部门的监督、指导；

16、乙方不得损害甲方的各项合法权益，获取不正当利益，给甲方造成负面影响或损失的，甲方有权扣除乙方管理费；

17、配合上级部门做好创卫等方面的检查验收工作，建立健全各类档案资料，能随时为行政部门的各类考评考核提供完整的资料

18、乙方要保质保量每天按时完成甲方的工作任务，按照甲方的要求科学合理配置各岗位服务人员，因乙方服务人员数量不足，影响给甲方提供的服务质量，乙方应无条件按甲方要求增加管理人员，增加的服务人员服务费由乙方自负。

19、定期向甲方汇报物业管理的实施情况。

第五章 考核及处罚办法

一、考核

1、根据乙方的服务范围，由总务处、政教处和保卫科分别对乙方进行考核监督。

2、甲方的三个职能部门对乙方的考核进行月汇总，对乙方的管理情况给出综合评价。

2、乙方未能实现规定管理目标，整体服务标准和管理水平



未达到甲方的要求，甲方督促乙方限期整改、解决，若乙方无正当理由和客观因素，对存在的问题置之不理，未按甲方的要求及时予以解决，且屡教不改，甲方有权随时终止合同，给甲方造成经济损失的，甲方有权要求乙方进行赔偿。

3、乙方违反本合同约定，不能完成本合同约定的服务项目或服务达不到甲方要求，甲方有权要求乙方限期整改。经整改依然无法完成任务或达不到甲方要求的，甲方有权解除合同，并要求乙方承担合同总价 1% 的违约金，同时赔偿由此给甲方造成的经济损失，包括因主张权利支出的诉讼费、鉴定费、律师代理费等。

二、 处罚办法

1、乙方没有卫生、安全、宿管及维修等相关管理制度，无来访人员出入记录和校园监控记录，检查发现一次扣 50 元。

2、公寓和门房值班人员无原则离岗，大门闭合不严，来访者未经接待人员同意，随意放行来访者进入校园，每次扣 30 元。

3、做好来访人员记录，每发现一次不记录或记录不全扣 30 元。

4、保洁员未在上午 9 点前，下午 4 点前彻底打扫校园、楼内卫生，平时不拾、捡、倒垃圾、不擦玻璃等，发现一次扣除 30 元。

5、公寓楼管理员及时开关电、门，盘查登记好来访人员，做好学生的请销假登记记录等工作，若未按甲方规定执行，发现一次问题扣 30 元。

6、秩序维护员（保安）每天对校园内重点区域进行安全检查，并做好安全隐患排查登记台帐，每发现一次不检查不记录



扣 30 元。

7、各楼层的室外水、电在晚休后及时关掉，未按时关闭每发现一次问题扣 20 元。

8、电路、水路、暖气、门、窗等维修要及时，凡报修不能及时维修，造成损失或负面影响扣 50 元。

9、不服从学校管理，顶撞一次管理者扣 100 元。

10、对学校安排的责任区保洁、维修不及时不彻底的，每次扣 30 元。

11、存在不爱护或有意损坏学校公物的行为，发现一次，扣除 50 元。

12、有其他问题，视情节扣人民币 100-500 元。

第六章 物业服务费用

一、物业服务费从合同生效之日起开始计算。

二、物业管理服务费每年为：壹佰肆拾陆万玖仟捌佰玖拾玖元整（¥1469899.00），包括服务人员工资、办公费、人员工伤保险、法定税收等所有费用。

三、物业费（包括税金）的支付方式。甲方根据实际情况物业费每学期或按季度给乙方支付。

第七章 其他事项

一、条款变动

在本合同期内，若物业服务项目增加或减少时，根据服务面积、内容和地点等因素，在本合同基础上，经双方协商一致后，另行签订补充协议。

二、安全责任

1、乙方聘用的所有服务人员人身安全由乙方负责，甲方不



承担任何责任。若乙方人员在工作过程中出现安全问题所造成的一切后果及损失由乙方承担，甲方不负任何责任。

2、乙方人员损坏甲方的公共财产照价赔偿。

第八章 违约责任及法律效力

一、甲乙双方任何一方不得无故违反合同规定，否则，造成对方经济损失的，应给予对方赔偿。

二、本合同共 12 页，本合同执行期间，如遇人为不可抗拒因素致使合同无法履行时，双方可以根据实际情况协商解决。

三、本合同从双方法定代表人或授权代表签订之日起生效。

甲 方：吴起高级中学（章）

代表人： 

乙 方：吴起阳光物业服务有限公司（章）

法人代表： 

乙方账号：2609082409200056283

开 户 行：中国工商银行吴起支行

户 名：吴起阳光物业服务有限公司

见 证 方：吴起县政府采购中心

代表人签字： 

合同签订时间：2022 年 12 月 28 日

签 订 地 点：吴起高级中学

