

校 园 物 业 管 理 合 同

(甲方): 宝鸡市金台高级中学

(乙方): 陕西龙泰物业科技有限公司

宝鸡市金台高级中学

2026 年 6 月

物业管理服务项目合同书

甲方: 宝鸡市金台高级中学

乙方: 陕西龙泰物业科技有限公司

项目名称: 宝鸡市金台高级中学物业管理服务项目

根据横信项目管理有限公司的中标通知书, 项目编号: HXXN-20260501-1, 宝鸡市金台高级中学和陕西龙泰物业科技有限公司协商, 签订合同内容如下。

甲方委托陕西龙泰物业科技有限公司对学校所属范围内进行宿舍管理、水电、门卫及保洁服务。保证要以满意的服务及双方约定的管理质量、卫生质量、服务质量标准为甲方做好环境卫生保洁工作、宿舍管理工作、门卫、水电工作及相关其他工作。本合同经甲乙双方友好协商, 本着平等互利等价有偿的原则, 乙方对宝鸡市金台高级中学提供服务。

一、合同概况

合同名称: 宝鸡市金台高级中学物业管理服务项目合同书。

服务地点: 宝鸡市金台高级中学

服务内容: 校园内指定宿舍公寓楼内宿舍管理、住校学生管理、公寓楼内卫生(厕所卫生)、校园卫生、开门锁门、中午午休检查、垃圾箱清扫、水电维修及桌椅等公物维修、门卫安全等。(如遇特殊情况、根据实际情况完成主管领导交付的其它任务)

二、人员编配

- 1、校区宿舍管理及保洁 14 人
- 2、校区水电维修工 1 人, 勤杂工 1 人

3、安检员 2 人

三、工作内容和职责

1、遵纪守法、服从学校管理制度及领导管理。

2、卫生保洁要求及标准

(1) 统一着装、仪表整洁、持证上岗、文明用语、行为规范、服务热情。

(2) 卫生间便池外观洁净，池内干净无垢。地面洁净，无水迹。墙面、门窗干净，无灰尘。

(3) 垃圾桶外观无污染，桶内垃圾不满溢，及时更换垃圾袋，垃圾日产日清，定期冲洗垃圾桶。

(4) 走廊、门厅、楼梯全面保洁每天至少 1 次、随脏随洁。走廊墙面每月保洁、全面保洁每月 1 次、包括各种制度牌等。

(5) 在校方的各种重大活动中、做好各项保洁工作。校方各项应急需要的保洁工作。各级突击性检查卫生工作、确保干净整洁。

3、宿管工作范围及内容

(1) 值班期间不得以任何理由缺岗，特别是公寓有学生时。

(2) 按流程做好本岗位的工作，认真填写工作记录。

(3) 做好晚归及请假、旷宿学生的登记工作，必须详细记载姓名、班级及宿舍号并及时反馈，教育违纪学生遵守校规校纪。

(4) 熄灯后禁止学生外出及宿舍串宿，若学生本人确因急需外出者，必须做好登记手续，并督促其尽早归宿。

(5) 认真处理学生宿舍区内发生的突发事件（包括打架斗殴、集群纠纷、医务急患、财物失窃、校园欺凌、火灾等），应

第一时间上报德育处，并协助制止或采取措施，并做好事情的详细经过做好详细记录。

(6) 每晚必须准时督促学生熄灯，熄灯后一小时内巡查宿舍，发现有开灯或产生噪音及违纪的行为，应及时制止、教育。

(7) 关心和爱护学生，对学生提出的一切疑问要耐心解释，不准推诿，禁止与学生发生正面冲突或不文明的言行举止。

(8) 熟知本楼层放置的消防器材，掌握其使用方法。了解电源开关位置，按规定时间开关电源；遇到突发事件，应及时向学生进行解释并通知总务处进行维修。

(9) 贵重物品和学校财物出入，务必验证登记。

(10) 确保完成上级领导所交办的临时任务，严格执行宿舍管理规定。

4、水电维修

(1) 员工上岗前须做好岗前培训并获得相关部门颁发的等级证书、特殊工种需要上岗证（或者特殊工种的操作证）、满足场所特殊需要、工作要认真负责、按照规程操作。

(2) 主动配合校方做好水电维修及公物维修等工作。

(3) 工作人员应身体健康、具有医院相关的健康体检证明。

(4) 公司对员工有岗前培训机构、服务人员 100% 经过岗前培训合格才上岗、水电工必须持证上岗。

(5) 每天巡查校园内所有的水龙头、水阀、水管、门窗、对损坏的进行维修或更换、灯管、灯架的维修、更换。

(6) 认真负责做好水电维修工作，工作中必须按照规章制度进行安全操作。

5、女安检员

负责学校（包括宿舍区域）安全检查工作及课间校园巡查、午休期间校园纪律维持与安全检查。

1) 服务流程与标准管理

①日常工作流程：各岗位人员严格按照作息时间内上岗履职，宿管人员每日做好巡查记录、学生信息登记；保洁人员按区域、按频次完成清洁任务，做好消杀记录；每日按计划开展工作，遇问题及时上报、闭环处理。

②服务响应标准：水电故障报修响应时间不超过 30 分钟，一般故障 2 小时内处置完毕，重大故障及时上报并协助学校制定解决方案；学生服务咨询、问题反馈响应时间不超过 10 分钟，做到事事有回应、件件有落实。

③考核与监督管理：建立每日巡查、每周例会、每月考核机制，由项目负责人对各岗位工作进行监督检查，考核结果与服务绩效挂钩；接受学校及学生的监督，定期收集意见建议，持续优化服务质量。

6、用工要求

(1) 工作人员等从业人员应身体健康、具有相关的健康体检证明、包括工伤保险。

(2) 公司内部有岗前培训机构、服务人员 100% 经过岗前培训，培训合格才能上岗。

(3) 乙方配合甲方进行校区各工种工作质量进行满意度调查、质量满意度达到 95% 以上。实行每月综合考核评分、根据总评得分情况核发相关费用。

四、双方的权利和义务

1、甲方的权利和义务

(1) 负责对乙方服务工作的内容、范围和标准、进行全面监督、检查和考核、督促乙方全面做好本合同各项服务工作。

(2) 甲方可随时组织人员对乙方服务工作进行抽检。如抽检不合格或达不到标准的，有权给予一定的经济处罚并要求乙方随时更换人员。

(3) 每月初按时向乙方支付上一个月服务费用。

(4) 向乙方无偿提供保洁用水、用电。向乙方人员提供不超出标准的临休地方所及值班室。

(5) 甲方发现乙方员工有不良言行时，有权批评教育并督促其改正，将其表现及时通知乙方。

(6) 有告知乙方人员本单位工作规章制度和有关工作的义务。

(7) 负责为乙方提供劳务所需的设备、工具、清洁剂、保洁用具等用品。

(8) 甲方监督乙方按月准时给员工发放工资。

(9) 甲方对乙方员工进行监管，对有过错的、不适合继续工作的人员要求乙方及时按期换人。

2、乙方的权利和义务

(1) 乙方要保证服务质量、提供优质服务。负责对员工进行考勤，乙方管理人员每天要例行常规管理，每天严格执行工作量化考评表，乙方提供服装，员工一律统一着装上班。

(2) 乙方人员如发现设备故障和可疑人员应及时向甲方管

理部门报告，对存在的安全问题及隐患应提醒甲方。

(3) 乙方必须依法给所有员工购买工伤保险等保险，购买后由乙方给甲方提供缴纳凭证。

(4) 爱护甲方的设备设施、节约用水、用电。如损坏甲方设施或设备、需根据实际情况予以赔偿和修复。

(5) 乙方负责全体工作人员的日常管理、业务培训、思想教育等事宜。依法进行管理以及培训。如造成与甲方员工或乙方内部员工之间发生纠纷、给予处理。

(6) 按月给员工发放工资。工资标准不得低于宝鸡市最低工资标准。乙方负责发放员工的工资和奖金，春节等法定节假日不得违反劳动法，应给员工相关福利及过节费。

(7) 乙方必须与乙方所有员工签定合法的用工合同。乙方工作人员的人身安全、人事劳动关系及工资福利与甲方无关。

(8) 乙方服从甲方的管理、遵守甲方的各项规章制度、遵纪守法、遵守职业道德、乙方工作人员上班时间不得干与工作无关的事。

(9) 乙方工作人员上班时间不能大声喧哗、使用文明用语、文明礼貌优质服务、严禁乙方工作人员与他人发生口角、打骂事件。

(10) 乙方在甲方的工作人员与甲方没有任何人事劳动关系。合同期间以及合同结束之后该类人员所发生的一切事故及其他事宜均与甲方无关、其工资待遇根据甲方目前待遇由乙方支付。

(11) 乙方不得随意更换调整人员，如需调整，需提前 5 个工作日向甲方书面提出，经甲方主管领导同意后，方可调整。

(12) 乙方负责对员工工作中的违纪失职行为处理。乙方当班人员在校内如发生打架斗殴或其它伤害事件等,但所引发的一切经济赔偿与甲方无关。

(13) 对原有物业管理人员中,责任心较强工作负责的员工,乙方必须继续聘用,具体人员名单由甲方提供,乙方须与相关人员签订书面用工合同。

(14) 乙方必须如实、按月向甲方提供财务报表。内容包括聘用人员工资发放情况,包括姓名、月工资金额,管理费用及工资发放银行流水明细等。

(15) 乙方派遣到甲方处工作的人员须无违法犯罪等前科,如乙方隐瞒或者提供资料造假,甲方有权随时要求乙方更换,并按照每人 10000 元扣发服务费。

五、报酬支付

(一) 服务费按月结算,成交供应商于当月服务期满后,按照当月服务费用开具等额正式发票,采购人收到发票之日起 10 个工作日内向成交供应商支付该月服务费(具体支付情况依据财政拨款为准)。

每次付款前,乙方须向甲方开具符合甲方要求的增值税发票,甲方在收到发票后,按照学校及上级主管要求,履行相关报账审批流程,满足支付条件后,10 日内支付给乙方。乙方不得以甲方未按时支付服务费用而停止服务或者降低服务标准。

(二) 支付方式: 银行转账。

开户名: 陕西龙泰物业科技有限公司

开户行: 交通银行西安曲江支行

账号：611301061013001737147

(三) 甲方应付服务费给乙方一年总额为 550080 元人民币
(大写：伍拾伍万零捌拾元整)。如若聘用人数发生变化，甲方按照实际聘用人数结算费用。

六、违约责任

1、对乙方服务标准要求，甲方进行考核。甲、乙双方应严格履行合同，如乙方不能按照甲方要求的标准完成任务，甲方有权随时解除合同。

2、甲、乙双方无正当理由不得无故终止合同，否则违约方应向对方支付违约金。

七、合同履行期限

此项目合同期限为自 2026 年 7 月 1 日---2027 年 6 月 30 日止。

八、其他约定

1、甲、乙双方如一方欲变更或中途终止合同、需提前 30 日以书面形式通知另一方。

2、合同期内甲方除支付乙方的每月报酬外，不再承担乙方社会上的任何费用。

3、本合同履行期间，如有未尽事宜、双方本着互惠互利的原则协商解决，协商不成，可向甲方所在地人民法院诉讼解决。

4、甲方若有工作上大变动（如岗位取消）可随时终止合同，但需要提前一个月通知乙方。

5、乙方在合同履行期内，擅自终止合同的，须按照本合同年服务费的 30%向甲方承担违约责任。

6、乙方员工在校内与学生发生冲突，造成学生投诉或者身体受伤的，乙方均需无条件先行垫付学生就医期间的向相关费用（包括但不限于医疗费、护理费等），如乙方拒绝垫付的，甲方有权从乙方的服务费中优先垫付。后续待事件调查清楚后，双方再行确定支付金额。

7、乙方员工在校内与学生发生冲突，造成不良舆情影响，相关事件被网络传播或者炒作的，乙方均应当积极处理。乙方怠于处理的，甲方因处理相关事件产生的费用均由乙方承担，且甲方有权从乙方的年服务费中扣除 20%作为违约金。

九、甲乙双方因履行本合同发生争议的，应当友好协商解决，协商不成的，双方一致同意由甲方所在地人民法院管辖。

十、本合同经双方签字盖章后生效。

十一、本合同一式肆份、甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

甲方(盖章):

甲方代表(签名):

2026年6月28日



乙方(盖章):

乙方代表(签名):

2026年6月29日

