

物业委托管理服务合同

甲方（委托方）：郟县第一高级中学

乙方（受托方）：平顶山锦程物业管理有限公司

甲方将学校物业管理服务方面的工作委托给乙方管理服务。乙方将通过严格科学的管理、热情优质的服务为学校创造整洁、舒适、安全的教学和生活环境，为此双方达成如下协议：

（一）服务范围：安保、保洁、宿舍管理、绿化养化、水电维修、用水管理、城区家属院、污水处理厂管护，甲方安排的临时性工作任务等。

（一）学校内部

1. 教学楼全部卫生间及南楼办公区域的保洁；
2. 科技楼全部卫生间的保洁；
3. 五号教师公寓楼、教师周转房楼道、走廊、卫生间及电梯保洁；
4. 校区主干道、广场、绿化带、运动场及西、南大门周边的日常保洁；
5. 学校安保（西、南大门及教学楼大门）、校园昼夜巡查；
6. 校园内和家属院车子棚服务管理及校园东南角厕所、操场东南侧厕所保洁；
7. 1#、2#、3#、4#和 6#共五栋学生公寓楼的管理及保洁；
8. 公寓楼周边保洁；
9. 校园日常绿化养化；

10. 校园水电管理及维修。

(二) 城区家属院

1. 大桑树路家属院保洁(含公厕)、安保及车子棚管理;
2. 文化路家属院保洁及安保;
3. 八一路青年教师公寓保洁及安保;

含以上家属院公共用水、电的管理和每月产生的实际费用。

(三) 学校污水处理厂日常管护。

二、委托期限费用以及支付方式:

(一) 委托管理服务经营期限为壹年, 有效期为 2025 年 8 月 18 日至 2026 年 8 月 17 日。

(二) 服务费用为: ¥785000 元/年。

(大写: 柒拾捌万伍仟元整)

(三) 乙方账号信息:

- 1、开户行: 中国银行股份有限公司郟县支行(公户)
- 2、账户名称: 平顶山锦程物业管理有限公司
- 3、账号: 263785730899

三、服务方式: 全委托方式。

乙方提报全委管理服务费用报价, 经甲方确认后, 乙方日常管理与运行的发生费用由乙方独立支出, 乙方负责所有工作的独立运行并自负盈亏。

四、岗位设置

- (一) 保安 12 名, 上两天休息一天, 每天在岗 8 人;
- (二) 学生公寓 14 人(8 女, 6 男), 每人 2 层;
- (三) 厕所保洁教学楼 2 人; 科技楼 1 人;

(四) 校园保洁 3 人 (含垃圾场、5 号公寓楼、周转房、校外南边家属院);

(五) 水电工 2 人;

(六) 城区家属院: 保安 3 名, 清理垃圾 2 人;

(七) 校园绿化养化工 2 人;

(八) 污水处理厂管护工 1 人。

五、服务标准

乙方应该以下标准实现物业管理服务目标:

(一) 学校内部

1. 环境卫生 (接受学校政教处的管理)

①教学楼和科技楼全部卫生间每天上、下午各保洁一次, 保持干净整洁, 无异味、无蚊蝇, 地面无垃圾、无积水, 无堵塞及污水外溢, 垃圾袋及时更换; 男卫生间小便池内无烟头、烟盒等杂物。

②五号教师公寓楼、教师周转房楼梯、电梯、走廊、卫生间和校园东南厕所、操场东南侧厕所每天至少保洁一次, 确保地面无垃圾、无积水、无堵塞及污水外溢, 垃圾袋及时更换。

③校区主干道、广场、绿化带、运动场及西、南大门周边、公寓楼周边, 每天要不间断巡回查看, 确保无垃圾, 垃圾筒内的垃圾要及时清除。

④校园内车子棚和旁边家属院车子棚的卫生要定期打扫, 确保整洁无垃圾, 车辆停放有序。

2. 安全维护工作 (接受学校政教处的管理)

①学校正常管理期间对进出校区人员执行准入制度，未经校方准许不得放行入内。

②对学生管理及家长来访严格执行校方制度，温馨关爱，微笑服务。

③按照要求定时巡查巡视校园安全，发现可疑人员及时请出，发现安全隐患视安全等级及时处理或通知校方处理。

④每天晚上关闭教学楼大门及早上打开大门。

3. 学生公寓的管理工作（接受学校公寓办的管理）

①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。

②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。

③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。

④1#、2#、3#、4#和6#共五栋学生公寓楼楼道每天至少打扫一次，确保无垃圾，垃圾筒内垃圾要及时清除；卫生间每天至少保洁一次，保持干净整洁，无异味、无蚊蝇，地面无垃圾、无积水，无堵塞及污水外溢，垃圾袋及时更换；男卫生间小便池内无烟头、烟盒等杂物。

⑤每月定期对公寓楼内的消防器材检查、登记；

⑥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，费用标准参照合同约定执行。

⑦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。

4. 水电管理和绿化工作（接受学校总务处的管理）

①做好水电日常管理，落实好日常巡检制度。每日对校园水电管网、配电箱、水泵房、路灯等设施进行全覆盖巡查，做好巡检记录，发现跑冒滴漏、线路老化、设备故障等问题及时维修；对教学楼、科技楼、学生公寓楼、食堂等重点区域的水电设施增加巡检频次（每日 ≥ 2 次），确保教学、生活用电用水稳定。

②做好水电日常维修工作。接到报修后，普通故障（如水龙头损坏、灯泡更换）需在1小时内到达现场处理，复杂故障（如线路跳闸、管道破裂）需在2小时内启动抢修，同时向总务处报备进度。维修完成后需经使用部门签字确认，建立维修台账，定期向总务处提交水电维修报表。

③工作日每天轮流值班，24小时做好水电管理，及时处理水电方面的突发事件处置。

④做好校园日常绿化养化工作。修剪整形：绿化带内每月修剪1-2次，保持高度 ≤ 5 厘米；灌木、绿篱每季度修剪1次，确保线条整齐、无歪斜；乔木每年修剪枯枝、病枝，保持树冠通风透光。杂草清理：每周对绿化带进行人工拔草或机械除草，重点区域（如操场周边、教学楼前）增加清理频次，确保无成片杂草（杂草覆盖率 $\leq 5\%$ ）。水肥管理：根据季节调整浇水频率（夏季每日1次，冬季每周2次），每年春季、秋季各施肥1次，使用环保型肥料，避免污染土壤。病虫害防治：定期巡查植物生长状态，发现病虫害立即采取物理或化学防治措施（如喷洒低毒农药），施药前在校园公

告栏提前告知师生，避免接触。

⑤每月向总务处提交《绿化养护工作报告》，附现场照片（如修剪前后对比、杂草清理成效），接受总务处对绿化质量的检查（如绿化带内的平整度、灌木修剪精度、无枯枝落叶等），对检查问题需在3日内整改完毕。

（二）城区家属院（公共区域的水电、绿化等接受学校总务处的管理；安保、保洁等接受学校政教处的管理。）

做好家属院公共区域水电维修和绿化等工作：负责每天对大桑树路家属院、文化路家属院、八一路青年教师公寓进行保洁，确保无垃圾。对大桑树路家属院公厕每天至少保洁一次，确保地面无垃圾，无积水。大桑树路家属院车子棚卫生要定期打扫，确保整洁无垃圾，车辆停放有序。

（三）学校污水处理厂日常管护等工作（接受学校总务处的管理）：按照学校的相关工作要求，具体负责学校污水处理厂的日常管护等工作。

六、管理服务费用与支付方式及履约保证金的交纳

（一）合同有效期内甲方按月支付给乙方的物业管理服务费，每月具体的管理服务费需经甲方相关部门负责人结合当月考核结果核定，最后经甲方相关主管副校长、校长签字确认后方可生效，并经相关程序支付给乙方；寒暑假由双方根据实际单独核算。

（二）乙方每年须向甲方缴纳履约保证金20000元。合同期满，甲、乙双方根据本合同的有关约定无息退还剩余履约保证金。

七、甲方责任、权利、义务

1. 对校园内的一切公共设施及设备享有所有权, 并有对校园资产的保护、使用和监督权。
2. 负责对乙方管理与服务进行工作检查与督导, 对乙方工作中存在问题有提出整改建议权。
3. 听取和采纳乙方对有利于校园管理的改造工作提出的合理化建议。
4. 负责按规定向乙方支付物业管理服务费用。
5. 甲方可视完成物业管理服务的优劣向乙方提出奖励意见或处罚意见。
6. 乙方发生重大问题或有失职渎职行为, 甲方有权提出终止合同。

八、乙方责任、权利、义务

1. 严格必须接受甲方相关职能部门的管理, 执行甲方既有的各项管理制度, 并根据工作所需及时提出合理化建议。
2. 对校内的公共设施及地面不得擅自占用或改变其使用功能, 如需要改变应经甲方同意后方可实施。
3. 定期(至少每周一次)向甲方通报工作情况, 对甲方提出的合理的整改意见有义务执行。
4. 未经甲方同意不得将本物业管理服务内容和责任转移给第三方, 否则甲方有权终止本合同。
5. 乙方应建立并保存详细的物业管理服务档案资料, 甲方需要查阅时乙方需无条件及时提供。
6. 乙方对其安排到甲方工作的人员, 需符合相关行业要

求，保安人员和电工需持证上岗；还需向甲方提供其个人简历、健康报告、身份证复印件，留作存档；依法依规办理劳动人事手续，并承担工作人员的工资及个人意外保险等。乙方派遣的工作人员由于自身过错而引起的民事责任、刑事责任、经济纠纷、安全责任等，由乙方全部承担。

7. 乙方需要解除合同，须提前 30 天书面通知甲方，经甲方同意后，双方办理相关手续。

8. 本合同终止时，乙方向甲方移交甲方的财产、物品及物业管理服务的全部资料。

九、乙方失责的界定及咎责标准

1. 对外来人员和车辆审查、登记不严，造成恶性事件发生，追究乙方相关责任，根据责任大小扣除履约保证金 500-20000 元；

2. 保洁、水电管理、绿化美化、安全管理等工作中，乙方未能达到质量要求，扣除其履约保证金 100 元，整改后仍不能达到要求，甲方责令乙方调换工作人员并扣除履约保证金 300 元；

3. 上课时间，值班人员必须在岗，甲方如发现值班人员缺岗 1 次扣除履约保证金 50 元，发现第 2 次扣除履约保证金 100 元，发现三次扣除履约保证金 200 元并责令乙方更换公寓管理员；晚上所有公寓管理员必须在岗，脱岗一次扣除履约保证金 200 元。学生在校期间，乙方必须由负责经理在校值班，校方如发现 1 次缺岗，扣除履约保证金 50 元，发现 2 次扣除履约保证金 100 元，发现三次扣除履约保证金 200 元

并责令乙方更换负责经理；

4. 上课期间允许学生无假条进入公寓，发现一人次，扣除乙方履约保证金 50 元；

5. 严禁公寓管理员利用工作之便进行经商活动。一经查实将对乙方进行处罚。第一次扣除乙方履约保证金 1000 元，第二次扣除乙方履约保证金 5000 元并责令乙方更换公寓管理员。

6. 严禁公寓管理员利用工作之便为学生充手机及充电宝。一经查实将对乙方进行处罚。一次扣除乙方履约保证金 1000 元，并责令乙方更换公寓管理员；

7. 乙方工作人员不服从甲方管理，根据责任大小扣除履约保证金 500-20000 元，造成恶性事件发生，追究乙方相关责任。

十、安全承诺

1. 乙方工作人员的人身安全问题全由乙方承担，与甲方无关。

2. 由于乙方工作人员工作不力造成的师生安全事故由乙方全权负责处理，与甲方无关。

3. 由于其他非乙方原因引起的学生安全事故，乙方有义务协助甲乙双方协调处理。

4. 由于乙方工作人员工作不力，造成甲方财产损失的，由乙方照价赔偿。

十一、违约责任

1. 甲方违反合同规定，使乙方未能完成合同规定的管理服

务目标，乙方有权视不同情况限期向甲方提出解决意见（双方协商）如逾期仍未解决，乙方有权终止合同。所造成乙方经济损失由甲方予以经济赔偿。

2. 乙方违反合同所规定的内容或未达到的服务标准，或师生员工反映强烈且不能及时解决的，甲方有权要求乙方限期改正（双方协商），如逾期不改，甲方有权终止本合同。另行安排其他物业管理机构替代。给甲方造成的经济损失，乙方应给予赔偿。

十二、其它

1. 本合同未尽事宜由双方协商解决，并以书面协议签订补充协议，补充协议与本合同有同等效力。

2. 本合同之委托协议书均为本合同的有效组成部分，具有同等法律效力。

3. 本合同共2份，甲、乙双方各执1份，具有同等法律效力，经双方签字盖章后生效。

甲方：



法定代表人：马巍桐

2025年8月15日

乙方：



法定代表人：



2025年8月15日