

叶县中等专业学校物业服务合同

甲方：叶县中等专业学校

乙方：平顶山市建霖物业管理有限公司

我们的目标是为学生、老师创造一个干净、整洁、安全、舒适的学习和生活环境，通过提供专业的物业服务，确保校园环境的卫生和美观，从而促进学生的健康成长和教职员的工作效率。我们将提供全方位、专业化、高标准的清洁卫生服务及宿舍管理服务，确保教学楼、办公区域以及公共空间的整洁与宜人，为全体师生打造一个优越的学习与工作氛围。现结合《中华人民共和国合同法》及相关规定，经双方友好协商，签订如下的协议：

第一条 学校公共卫生管理具体要求

1、教学区内办公楼、教学楼 1、2 号教学楼、实训楼、1 号 2 号宿舍楼、乙方按甲方要求提供的学生宿舍保洁（男、女公寓厕所和洗漱间及楼道卫生保洁和消杀，保持洗手间、卫生间地面及墙面瓷砖、门窗清洁等）、办公楼的保洁消杀服务（1-5 楼走廊、楼梯及扶手、电梯、卫生间的保洁及防疫消杀、卫生间地面及墙面瓷砖、门窗清洁等），教学楼厕所保洁服务及防疫消杀。

2、负责校园区域内的垃圾清运及防疫消杀，对校园内的垃圾箱及垃圾收集点等清运服务，保证垃圾桶区域地面卫生。

3、如遇公共安全事件（如疫情、传染病等）按上级要求做好防疫消杀及创建卫生城市“四害”消杀服务。对封闭区域进行按时通风，保证水房、便池和洗手池等潮湿地区的卫生，防止细菌滋生，定期草酸清除污垢。每天垃圾的清运不间断，保持卫生干净整洁（垃圾桶每周保证洗刷一次）。对宿舍及卫生间每 15 天喷洒高效氯菊酯杀灭蚊蝇。



4、学校节假日及寒暑假期间，乙方公司有义务为学校提供保洁、消杀及垃圾清运工作。

5、保洁标准

- ① 楼梯楼道地面：洁净、无垃圾、无积水、保持地面干净。
- ② 宿舍楼、办公楼、实训楼、教学楼便池：无黄锈、尿迹、便迹，及时冲水，卫生间等垃圾及时处理。
- ③ 水池：内外干净、台面无垃圾污渍和锈渍、保持台面干爽。
- ④ 门窗：无灰尘、垃圾，按时对玻璃窗台进行打扫
- ⑤ 墙壁：墙面无灰尘、无脚印、无各种痕迹、保持本色。
- ⑥ 对校园内各个垃圾桶垃圾及时倾倒，要保持垃圾桶旁地面干净。对垃圾桶定期清洗及消杀。
- ⑦ 定期对宿舍和卫生间等区域使用高效氯菊酯进行喷洒，以控制蚊蝇等害虫的滋生。

第二条 宿舍管理服务事项内容

1、乙方负责宿舍楼内公共区域及公共设施的看护工作，保证公共设施及设备不受损坏。

2、乙方负责本校住宿生的归寝、宿舍纪律、宿舍内务等日常检查、登记工作，严禁学生把手机、烟、酒、食品、刀具等违禁品带入宿舍。

3、乙方负责督促学生按照要求整理内务及宿舍卫生。

4、排查宿舍楼内存在的安全隐患，排查管制刀具、打火机、香烟、等物品，并将排查结果登记上报。

5、按时开、关灯，开、锁大门，起床后严禁学生滞留宿舍，上



课期间严禁学生在宿舍内逗留，特殊情况除外。

6、乙方工作人员出现受伤及疾病均与甲方无关，由乙方承担相应的全部经济及法律责任。

7、学生在校上课期间必须安排安保管理人员到岗值守，学生入寝期间必须保证每个楼层至少一名宿管值班人员。

8、节假日期间，物业公司做好宿舍楼的安全巡查工作。

9、按照宿管人员职责，宿舍安全管理细则，卫生管理等开展日常工作。

第三条 承包期限

承包期限自2025年9月1日至2026年2月9日止。

第四条 甲乙双方权利与义务

（一）甲方权利和义务

1、根据本合同规定甲方将本单位卫生、垃圾清运、宿舍管理交乙方实施管理。

2、甲方为乙方提供工具房，值班室；甲方不再向乙方提供劳保工具。

3、甲方为乙方提供垃圾车充电、停靠位置。

4、甲方必须协助乙方做好宣传教育工作，协助乙方与有关管理部门做好协调关系。并及时处理乙方上报的违规违纪事件。

5、甲方对乙方管理工作有检查监督权，对不符合保洁、宿舍管理要求甲方有权要求乙方整改，对不整改情况有权进行处罚。

6、甲方应按本协议规定，按时支付乙方物业管理费和双方协商的其他费用。

7、如果乙方没有完成安全管理目标及工作，甲方应当责成乙方



改正，乙方必须服从。

（二）乙方权利和义务

1、乙方根据相关法律法规，结合学校保洁、宿舍管理实际需求，具体情况，制定相应保洁要求管理制度。

2、认真贯彻国家和地方相关环境卫生法规，确保学校的环境卫生安全及学生宿舍安全。

3、遵守各项法规和合同规定要求，对委托管理区管理，确保管理目标，自觉接受甲方的监督；乙方更换物业管理人员，要培训后上岗；

4、对驻扎工作人员及时进行岗前培训，对工作及时检查监督，对不足及时整改，对不合格员工进行再培训，甚至辞退。

5、乙方在工作中，发现公共部位设施损坏，应落实责任，并及时上报校方。由乙方管理不善造成损失的由乙方负责，因不可抗拒自然灾害造成损失的由甲方负责。

6、学生放假期间，乙方有义务为学校提供保洁、消杀及垃圾清运工作；

7、合同期间乙方派驻的工作人员，工伤事故有乙方自负，甲方不承担任何责任。

8、乙方应配备齐全的清洁设备和工具，如扫地机、洗地机、吸尘器、高压水枪等，并定期维护保养，确保设备正常运行。

9、乙方根据相关法律法规，结合宿舍管理区实际情况，制定具体详细的管理制度。

10、甲乙双方遵守各项法规和合同规定要求，乙方对甲方宿舍有管理权，确保宿舍管理工作的安全稳定。



11、乙方按照甲方管理要求，工作人员上班期间应当统一服装，白天保证每栋楼值班人员不低于一人。

12、乙方更换工作人员，要事先书面告知甲方，经甲方同意并经乙方培训合格方能上岗。

13、合同期内，乙方工作人员的工伤事故及劳动争议事宜由乙方自行负责处理，与甲方无关。

14、乙方要加强巡查，发现学生间矛盾要及时处理，减少安全事故发生，否则造成学生人身伤害的，乙方应付全责。

15、乙方在工作中，发现公共部位设施损坏，应落实责任，并及时上报校方。因乙方管理不善造成损失的由乙方负责，因不可抗拒自然灾害造成损失的由甲乙双方协商解决。

16、乙方所有人员自觉接受甲方监督，按甲方要求做好职责范围内所有工作，确保工作顺利开展。

17、按照宿舍安全管理细则对乙方失责行为按情况按违约处理，每次违约金额以每次10元—3000元为限，该处罚自送达乙方时起生效。

第五条 管理目标

一、管理目标

我司经营范围包括物业服务（凭有效资质证经营）清洁、宿舍管理服务。我司有多次校园保洁及宿舍管理承包经验，具有承接该项目资质，并承诺对员工进行集体培训，保障员工保洁水平。我们有信心有能力为学生创造良好学习环境，为老师提供舒适的工作环境，满足学校卫生及学生管理需求。

二、服务指标



- 1、环境卫生、清洁度达到 99% ；
- 2、服务有效投诉率少于 1% ， 对问题快速反应及时整改。
- 3、宿舍管理服务无事故，服务满意度达到 99%。

第六条 管理细则、奖罚措施

1、如果乙方没有完成管理目标，甲方应当责成乙方改正，情节严重处以限额罚款或批评；

2、由乙方管理不善造成的损失，由乙方承担责任；

3、乙方在工作中，发现公共部位损坏，应及时上报校方，因自然原因有校方负责维修；由乙方人为破坏的，照价赔偿甲方损失。

4、注意节约用水用电。清扫厕所卫生时应节约用水，及时关好水龙头、照明灯，保证不生长流水、长明灯现象，如发现上述情况每次扣工资 10 元；

5、乙方主动接受检查考核。认真完成职责范围内的工作，以良好的工作业绩自觉接受学校的检查和考核，提高校园卫生管理和服务水平；

6、建立责任追究制度。学校不定时对保洁员到岗履职情况进行检查和考核，发现一次未到岗保洁或保洁不合格扣工资 10 元；对不能履行工作职责或因工作失职出现工作责任事故，造成恶劣影响的，学校依法解除劳动合同。

7、对外来人员盘查不严，登记不祥。上课期间允许学生无条件留宿，非住校学生进入公寓楼，乙方不登记。

8、对住宿学生检查不严，登记不祥或漏登。

9、不按宿舍安全管理规定履行岗位职责，造成安全后果，发生



重大或恶性事件。

10、对宿舍内务要求不严，检查不勤，学生反应强烈。

11、对宿舍纪律管理不力，纪律较差，影响学生休息，学生反应强烈。

12、因工作不到位，造成宿舍内公共设施及物品损坏。宿舍内墙体、空调、桌柜、门窗、床、水管等损坏，乙方管理人员没有及时发现。

13、乙方工作人员不得体罚学生，除在学生产生暴力事件、可能危及生命或财产安全的情况应当及时强制制止，或在学生有侮辱性行为、有严重挑衅性行为，其行为危及学生或乙方工作人员人身安全情况下应当强行制止并及时报警处理。

14、安保管理人员工作不认真造成社会负面影响，使学校信誉受损。

15、乙方工作人员工作期间饮酒或其他严重违反甲方管理的行为。

16、按照宿舍安全管理细则对乙方失责行为按情况按违约处理，每次违约金额以每次 10 元—3000 元为限，该处罚自送达乙方时起生效。

第七条 费用组成 付款方式

1、委托管理期物业总费用 280200 元。（贰拾捌万零贰佰元整）

2、甲方按月以转账的方式向乙方指定账户按时支付管理费和员工的工资。乙方需积极配合甲方提供甲方财务室提供相关票据，甲方在完善相关手续后 15 天内向乙方指定账户支付费用。

第八条 合同更改 补充与终止

1、经双方协商一致，可对该合同条款修订和补充，以书面合同作为



本合同附件。

第九条 其他事项

1、本合同自签订之日起生效，甲方按照合同约定每周对乙方进行督查管理。

2、如果乙方做不到甲方管理要求或因乙方责任造成甲方的经济损失和声誉受损，甲方有权视情况给予乙方处罚直至解除合同。

3、双方出现纠纷，应友好协商解决，甲方发现乙方不服从管理或违反本合同第二条、第三条规定，甲方有权单方解除合同。

4、甲方发现乙方有不负责人员，通知乙方，可要求辞退乙方的相关工作人员。

5、本合同一式两份，甲乙双方各持壹份，签字后生效，具有同等法律效力。

6、未尽事宜，双方可另行签订补充协议，与本合同具有同等法律效力。

7、合同到期后，在同等条件下乙方有优先续约权。



甲方（盖章）

代表人（签字）：左晓杰



乙方（盖章）

代表人（签字）：吴要玲

