

# 合同协议书

甲方（以下简称甲方）：郑州市第四高级中学

乙方（以下简称乙方）：河南兴业物联网管理科技有限公司

甲乙双方根据有关法律、法规，及其他有关规定，遵照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，在双方协商一致的基础上，甲方将郑州四中开元校区宿舍管理委托与乙方实行物业管理服务，订立本合同。

## 一、物业服务地点

郑州四中开元校区。

## 二、物业管理服务的内容

物业管理服务包含以下工作内容：宿舍管理。

## 三、服务费用及支付方式

### （一）服务费用标准

宿舍项目经理 7500 元 / 人 / 月，宿管老师 2400 元 / 人 / 月。服务费用标准为乙方服务人员满勤情况下的标准。双方按照乙方实际服务人员和服务天数按月据实结算（以服务人员实际打卡天数为准）服务费标准已包含税费、管理等。

（二）支付方式：服务费用按照自然月为周期进行结算，每月 5 日前双方确认上个月实际的服务费用，每个月 15 日前结算上月产生的费用。乙方应在收款前向甲方提供对应金额的增值税普通发票，否则甲方有权延期支付且不承担任何违约责任。

### （三）乙方指定收款账户：

户名：河南兴业物联网管理科技有限公司

开户行：招商银行郑州分行营业部

账号：371907707210401

（四）本合同中乙方应承担的违约金、赔偿金等，甲方均可在应付的服务费中扣除。

#### 四、合同期限

合同期限为壹年。自2025年12月1日起至2026年11月30日止。

#### 五、作业质量标准

乙方遵循以下物业管理服务质量标准：符合国家现行规范和标准、符合附件一、附件二要求并达到甲方其他的服务要求。

#### 六、甲方的权利和义务

1、按照有关物业管理服务标准和甲方物业服务区域，制定服务考评标准，并组织实施。

2、合同期限内，甲方按照双方约定的标准和要求进行检查，监管乙方规范作业。发现问题及时通知乙方，以便乙方改进工作质量。

3、对乙方合理的工作协助要求及建议，经甲方确认后应予以全力支持。甲方有特殊及临时性服务工作需求时，应提前通知乙方安排人员。

4、乙方员工有下列行为之一的或者不符合附件二条件的，甲方有权要求乙方立即更换相关服务人员：

（1）违反工作流程或者本合同、附件要求，或不能保证工作质量的；

（2）严重违反规章制度、岗位职责和劳动纪律的；

（3）提供虚假的健康证明、身份证明、学历证明、工作经历证明等的；

（4）患病或非因工负伤的；



（5）被追究刑事责任的。

5、乙方的服务人员不是甲方的雇员，也不是甲方职工，甲方对其不承担任何劳动关系的责任或者雇主责任包括但不限于：薪资及其他职工福利、保管人事档案、办理退休、医疗、工伤、住房等各种社会保险和缴费；职业教育与培训；代扣代缴个人所得税；离职补偿/赔偿；雇员致第三方人身财产的损失赔偿等。

## 七、乙方的权利和义务

1、乙方负责所在物业区域的物业管理服务工作，负责承担其员工在作业过程中发生的薪资及劳动法规定的所有社会保险、福利待遇；服务作业人员必须品德良好，无违法犯罪纪录。

2、乙方负责作业人员的培训，教育作业人员做到：

- a ) 遵守各项管理制度，并接受甲方的监管；
- b ) 在工作时间内必须统一着装，佩带工作证；
- c ) 根据甲方的标准和要求规范实施物业管理服务；
- d ) 严格遵循安全生产、文明施工的有关规定；
- e ) 节约用水和电；
- f ) 不得损坏公（共）用设备设施，及甲方财产；

3、乙方必须指定专人全面负责、落实物业服务的实施，监管现场作业质量，处理甲方投诉，并保持与甲方相关负责人的日常联系，以便于工作配合与协调并定期征求甲方对作业质量的意见和建议，对存在的问题及时处理。

4、乙方所有作业人员发现作业区域内公共设施、设备有损坏现象的，有责任及时通知甲方，配合甲方做好安全防范工作。

5、乙方应在作业过程中，为其员工配备安全防护用品并采取严

格的安全措施，负责承担其员工在作业过程中发生的任何事故（非甲方原因）所造成的损失。乙方人员在服务过程中受伤、致残、死亡的，由乙方按照《劳动法》相关规定承担用人单位的相关责任，并承担自己员工的善后处理责任。

6、乙方因工作需要，或因其他原因更换服务人员，应及时通知甲方，并提供更换人员的无犯罪记录证明，无该证明者不予接收。

7、乙方须服从甲方业务管理和监督，如遇突发事件或重大活动，乙方须积极配合甲方安排。

8、乙方须合法经营，合同期内，如发生违法违纪责任事故或其他意外事故均由乙方自行负责。

9、乙方在合同期间不得以任何理由进行转包、分包，否则甲方有权解除合同并无需支付任何月份的服务费用。

10、甲方的服务费用中，已经包含乙方的人工费、利润、税费、管理费、保险费用等。乙方在履行本合同中，应承担起其作为用人单位的法定责任，应保证乙方人员的工资和福利待遇并保证为乙方人员依法购买保险。乙方保证将其与履行本合同人员签署的《劳动合同》备案甲方一份。

## 八、赔偿责任及限制

1、合同期内，乙方工作人员在履行合同过程中造成甲方或第三人财产或人身损害的，由乙方及乙方员工连带承担赔偿责任。

2、由于不可抗力或非乙方人员失职造成的甲方财产损失，乙方不予赔偿。

3、对甲方存在的安全隐患，乙方人员提出合理建议后，甲方仍未在规定时间内有效整改，由此造成的损失，乙方不予赔偿。

## 九、违约责任



1、甲乙双方应本着诚实信用的原则严格履行合同，不得无故终止合同；若单方无故终止合同的，应提前一个月以书面形式告知对方并赔偿守约方三个月服务费（取最高月份）作为违约金。

2、乙方及乙方员工履行合同义务不符合约定的，包括服务质量不符合约定、服务标准不符合约定、未能在要求时间内更换服务人员的等其他不符合合同约定的情况，甲方有权限期改正，若乙方未能在限期内改正到位的，应按照一个月服务费（取最高月份）承担违约金，除此之外，甲方另有权单方通知解除本合同。

3、乙方存在转包或者分包本合同权利义务的，甲方有权单方通知解除本合同并有权要求乙方承担三个月服务费（取最高月份）作为违约金。

4、乙方服务人员打卡弄虚作假的，应按照 5000 元承担违约金。如果多次（服务期内超过 3 人或者超过 3 日的视为多次）出现此类情况，甲方有权要求乙方更换现场管理人员，并按照 10000 承担违约金，除此之外，甲方另有权单方通知解除本合同。

5、若遇上级主管部门或者政府政策原因，导致本合同全部或者部分无法继续履行的，甲方有权视情况全部或者部分解除本合同，无需承担违约责任。双方按照实际解除日结算服务费用。

6、乙方当月月度考核不足 80 分的，当月服务费按照 60% 支付。连续或者累计两个月考核不足 80 分的，除当月服务费按照 60% 支付外，甲方另有权终止本合同。

7、乙方或乙方员工故意、过失或者履约不到位等原因导致甲方发生安全事故的，乙方及乙方员工需对造成的损失承担连带赔偿责任并按照造成损失的 30% 承担违约金，除此之外甲方有权单方终止本合同。



8、任何一方违约的，违约方除应当承担本合同约定的违约责任外，还应承担导致对方采取诉讼或其他救济措施而产生的费用（包括但不限于律师费、诉讼费、人员差旅费等）。

#### 十、通知送达及纠纷解决方式

1、乙方指定一名现场管理人员（姓名 张凤英，联系方式 18137335875）对接甲方，管理人员负责按照本合同约定做好所派员工的管理，负责代理乙方与甲方就本合同的履行进行全面沟通、协调，接受文件、发出文件、签收考核文件等工作。

2、有关本合同的通知、函件、文书等资料，双方均可按照合同载明的地址、法定地址或者向指定的管理人员进行送达，任何一方变更地址或者管理人员的应当通知对方，否则，按照原地址、法定地址或者向指定的管理人员寄出/通知后3日即视为送达，无论邮件是否退回或被拒绝。采用电子邮件/微信/短信送达的，自电子邮件/微信/短信发出后即视为已经送达。

3、在履行合同发生纠纷时，由双方协商解决，协商不成的，向甲方所在地人民法院提起诉讼。

#### 十一、其他

1、甲乙双方应共同遵守国家有关法律、法规及地方政府规章，履行各自权利和义务，如有和国家法律、法规相抵触的条款，以法律、法规为准。

2、合同未尽事宜，经双方协商解决。

3、本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力，自双方盖章之日起生效。

甲方（盖章）

负责人

乙方（盖章）

负责人

2015年12月1日

2015年12月1日



## 附件一：服务要求

### 一、宿舍项目经理管理职责和工作时间

宿舍项目经理为物业公司对接郑州市第四高级中学校园宿管服务项目的负责人，主要负责：

第一，积极配合学校，完成学校安排的宿舍管理相关工作。负责实施、达成、监督、反馈高中所要求的宿舍管理目标，在目标实施过程中要求以保证学生安全，服务学生为宗旨。

第二，做好学校和公司沟通的桥梁，做好培训、管理、考核物业宿舍管理人员。

第三，做好学校和宿舍管理人员的沟通桥梁，积极高效传达学校要求和精神。

第四，及时做好学生处老师交办的其它工作。

第五，宿舍管理人员工作时间：学生在校期间需要项目经理全天在岗，寒暑假等其他节假日按照学校计划另行安排。

### 二、宿管老师管理职责和工作时间

宿管老师都应该明确自己的职责，不怕苦、不怕累、有责任心，细致、周到服务，具体负责宿舍管理工作的组织和实施：

1. 各层宿管老师负责整层住宿学生的卫生、纪律、安全处理，带领各个房间的寝室长做好各项工作。

2. 宿管老师细心观察注意每位学生的身体情况及心理状态，发现学生身心异样需及时上报班主任、学生处、校医及家长。

3. 上班期间按时到岗，坚守岗位，不能擅自离岗，有事及时向学生处或项目经理请假，回来后销假。



4. 按照学校作息时间表准时督促学生离开楼层。学生在非住宿时间进入需持学生处所批假条。

5. 每天按作息时间表督促学生起床、就寝并检查纪律情况。有学生夜不归宿必须及时联系班主任、家长。每天起床铃响时，督促学生按时起床，学生上课期间要查看宿舍内是否留人。

6. 每天检查学生宿舍卫生并做好记录，公布卫生较好与较差的宿舍。

7. 保管好学生宿舍钥匙，保证所管楼层宿舍的安全。

8. 熟悉和掌握所管寝室间数、财物配备、入住人员情况等。随时察看宿舍设施的使用情况，检查楼层内水电、公物是否有损坏情况，及时上报修理。

9. 平时检查宿舍内学生用品，禁止使用不安全物品，发现刀、棍、电器等不安全物品立即没收。

10. 严禁学生使用蜡烛、打火机、火柴、电源插座及其它易引起火灾的物品，一旦发现要及时上报并上交学生处。

11. 严禁外来人员入住宿舍，晚上就寝前查看留校学生并督促其按时休息。

12. 女生宿舍严禁男士进入，如有男工作人员进入需二人以上陪同。

13. 经常查看学生住宿情况，没有学生处的同意，不允许学生私自调换宿舍。

14. 培养学生良好的卫生习惯及生活自理能力，培养集体主义观念，发扬团结友爱精神。



15. 天热、天冷时检查空调的使用情况，注意安全，及时发现问题，消除隐患。

16. 学生就寝后宿管老师应在自己负责的寝室外巡查，直到安静入睡方能回寝室，对不遵守作息时间和学校纪律的学生，宿管老师必须及时制止，教育帮助以保持一个安静环境，使其有充沛精力完成学习任务。

17. 及时做好学生处老师交办的其它工作。

#### 郑州市第四高级中学学生公寓宿管老师工作时间

6: 00—6: 30 负责叫醒学生起床、督促学生洗漱、值日生值日。

7: 00—8: 30 检查学生内务、对学生内务及头天晚上违纪情况进行汇总、上报；打扫公共区域卫生；检查房间及所管楼层安全隐患、报修。

11: 50—15: 00 负责学生回宿舍后的午休秩序，督促学生及时出宿舍；检查学生内务、对学生内务及违纪情况进行汇总、上报；检查房间及所管楼层安全隐患、报修。

21: 40—23: 30 负责学生回宿舍后的秩序，检查学生人数；维持学生就寝后的秩序。

#### 郑州市第四高级中学宿舍保洁员卫生打扫要求

1. 每天上午、下午两次清扫宿舍楼道地面、楼梯, 每天两次拖擦地面，做到地面无垃圾、无水迹、无污垢、无死角。

2. 每日上、下午两次冲洗厕所、洗澡间、洗脸间，做到便池无便迹、无黄垢、无脏物，无恶臭味、无堵塞现象。



3. 每日擦拭一次宿舍楼梯扶手、档道瓷片，每周擦拭玻璃一次，做到无积尘，门窗玻璃明净。

4. 每周定期打扫各楼的天棚、平台，做到无蜘蛛网、无垃圾。

5. 每周定期用稀盐酸洗刷大、小便池一次，做到无臭味，无碱、无水锈。

6. 爱护清洁工具，要修旧利废，节约开支，垃圾每天要运到指定地点，做到日产日清。

7. 坚持工作岗位，遵守劳动纪律，上班不干私活，对各自分管的卫生区认真负责。

8. 在清扫过程中，注意观察有关安全，水电等方面的问题，及时报楼长，并做好节水工作。

9. 及时做好学生处宿舍管理老师交办的其它工作。

### 郑州市第四高级中学宿舍维修工作要求

宿舍维修工主要负责宿舍的日常维修工作，及时做好和宿管老师的对接，清楚每天的维修事项，要每天巡查宿舍，会善于发现问题解决问题，发现不安全事项要及时上报和处理。在发现大的维修事项时，需要学校支持和增员，请示宿舍经理并及时上报学生处和总务处。日常维修物料归学校购置。

注：甲方拥有本条款解释权。



## 附件二：郑州市第四高级中学宿管老师员工录用标准

1. 遵纪守法、无犯罪等不良记录；爱岗敬业、责任心强、品行端正、有爱心。
2. 品貌端正，身体健康，女55岁以下。
3. 高中、中专或技校以上文化程度，语言表达清晰，能与学校老师、学生进行良好的沟通。
4. 宿管老师需到正规医院进行身体体检，要求身体健康、无传染病等，并提供健康证明，经学校校医室核验符合从事学生管理工作后，方可上岗。
5. 用宿管老师需要提供身份证原件和并上交复印件。
6. 面试及体检合格人员根据宿舍缺岗情况进行岗前培训，能认真履行岗位职责者进行试用，试用合格后进行录用。

鄧村用景工員聘考管審學中總高四第市狀聯，二科綱  
 心升責，業婚崗費，景身身不華罪罪天，赴中景監，1  
 。心登育，五聯行品，監  
 。不以支22文，東粉林良，五聯監品，2  
 ，湘都故齊言哥，東野計文士以對好知寺中，中高，3  
 。監內前我身行批主學，聘考對學計銷  
 對林良來要，錄林林良計批認因縣玉擬需聘考管審，4  
 符錄對室因對對學登，即玉東縣對對并，等兩榮并天，東  
 。崗土可次，冠并工監管主學事从合  
 。科印夏交土并味科恩五份良對對要需聘考管審用，5  
 簡崗行批邱審崗知舍審對對員人器合錄林及知面，6  
 行批司林合用知，用知行批普責即立崗行題真知銷，監部  
 。用景

二十E