

河南省鲁山县第一高级中学学生宿舍物业管理 服务合同

甲方：河南省鲁山县第一高级中学

乙方：北京兴业源科技服务集团股份有限公司

河南省鲁山县第一高级中学物业管理服务合同

甲方：河南省鲁山县第一高级中学

乙方：北京兴业源科技服务集团股份有限公司

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及其他法律、法规的相关规定，在协商一致的基础上，就甲方委托乙方对鲁山一高学生宿舍物业管理项目进行物业服务相关事宜签订本合同，并共同遵守。

一、委托管理物业的基本情况

1.1 项目名称：鲁山新一高学生宿舍物业管理项目

1.2 物业位置：河南省平顶山市鲁山县振兴路与鲁阳路交叉口东

1.3 项目概况：学生宿舍物业管理，男、女生宿舍院（包含男生三栋、女生三栋每栋6层，含芳楼一栋）保洁，就寝秩序维护、宿舍门卫执勤；保洁每栋3人、就寝秩序每栋2人、门卫3人，共计33人。

二、委托管理期限

甲方委托乙方管理本合同物业的期限为12个月，自2025年7月1日起至2026年6月30日止。

三、甲方委托乙方物业管理服务事项：

3.1 负责学生宿舍楼（六栋）公区保洁服务及垃圾清运工作；

3.2 负责学生住宿秩序维护及门卫24小时执勤；

3.3 宿舍楼各区域日常维护管理服务，含学生宿舍内设施及日常报修工作（不含设备更换及零配件）；

3.4 制定消防、安全等各类工作有关的方案及应急突发事件预案并实施。

3.5 学生宿舍管理制度及标准制定并监督实施。

3.6 设立服务监督电话，并在物业区域公告栏等醒目位置公示。

3.7 服从甲方安排的其它临时性工作。

四、委托管理物业的移交

自本合同生效之日起 20 日内，双方办理本合同物业的相关交接验收手续。

五、物业管理服务报酬、考核及支付方式

5.1 乙方受托管理物业的报酬总计为：大写：柒拾伍万捌仟捌佰元整小写：758800 元，计 63233.33 元/月。

5.2 甲方在收到乙方开具的符合财务、税务规定的票据后，按约定向乙方支付报酬。

5.3 报酬的支付：甲方根据乙方当月《物业管理考核办法》中的得分及物业管理服务工作情况在次月15日前向乙方支付上一月的物业管理服务费。

5.4 甲方的付款方式为：银行转账。

六、甲方权利和义务

6.1 审定乙方制定的物业管理方案和物业管理制度。

6.2 检查、督促乙方物业管理工作的实施及制度执行情况，检查物业人员及数量是否按照招投标文件要求到岗到位。

6.3 监督乙方履行物业服务合同，审定乙方提出的物业修缮计划。

6.4 对乙方的物业管理、修缮等情况进行监督、检查、考评及罚款。对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权。

6.5 按合同约定的物业管理服务质量标准对乙方工作进行考核及进行处罚。

6.6 按本合同约定向乙方支付报酬。

6.7 有权根据物业状况建议乙方及时组织维修和养护。

6.8 有权决定选聘和解聘乙方不符合合同约定或不服从甲方管理的人员。

6.9 若乙方管理或人员到位情况达不到合同或招投标文件要求，乙方接到甲方书面整改通知之日起一个月后仍未改观的，甲方有权解除合同；若乙方人员无证上岗操作或违规操作，给甲方造成损失的乙方照价赔偿或修复。

七、乙方权利和义务

7.1 受甲方委托对合同约定物业进行日常管理服务，保证所管辖物业的安全性和完整性。

7.2 根据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管理方案和各种规章制度。定期对职工进行安全知识培训和专业技能培训。

7.3 有权制止损害物业设施或妨碍物业管理的行为。

7.4 有权要求甲方按合同约定支付物业管理服务费。

7.5 乙方有义务听取甲方的管理意见，并对存在的问题及时给予改进和限期解决。

7.6 保证配置的各类管理人员符合招投标文件要求及法律法规等规定，具备上岗资格。

7.7 乙方配置人员工作所需的设备、工具由乙方负责提供。

7.8 乙方向甲方承接物业时，应当与甲方办理物业验收手续。

7.9 本合同终止前，保证在一个月内向甲方办理物业管理档案资料及相关设施、设备台账、运行记录、维护记录移交工作。

7.10 在本合同期间，因乙方提供的物业服务或乙方的工作人员造成的人身伤害、财物损失，乙方承担全部法律责任和经济损失。

7.11 在合同服务期间乙方不得改变物业管理区域内公共建筑和共用设施的

用途。乙方确需改变物业管理区域内建筑和设施用途的，应当提请甲方书面同意后，由甲方或委托乙方依法办理有关手续。

7.12 乙方不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，损害甲方利益。确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得甲方的同意。乙方应当将临时占用、挖掘的道路、场地，在约定期限内恢复原状。

7.13 乙方在合同服务期间，甲方对乙方管理学生宿舍提出不合理的意见和建议时，乙方有权申诉提出书面形式合理化管理建议送达到甲方，有甲方决策乙方提供的管理办法，得到甲方认可为止。

八、物业管理服务质量标准：符合国家相关行业标准及采购人要求

九、甲方其他服务要求：

9.1 甲方对一些重要岗位的设置、人员录用与管理和一些重要的管理决策有直接参与权与审批权。为保持稳定，重点区域配置的关键岗位人员清洁人员全年交换率不超过 10%。

9.2 乙方对所录用人员要严格政审，保证录用人员没有刑事犯罪记录、有上岗资格证。乙方员工按岗位要求统一着装、言行规范，要求注意仪容仪表、公众形象，一些公众岗位录用人员年龄、体型、身高要有规定。

9.3 乙方工作人员应服从甲方管理，不得顶撞、出言不逊，有违反者甲方可给予乙方罚款 500 元或对相关人员给予辞退的建议(乙方在规定时间内更换人员)。

9.4 乙方每季度以书面形式向甲方公示费用明细；每季度盘点报告准时上报。

9.5 有会议需加班时，乙方应积极安排人员加班。

9.6 乙方应每季度采取走访、座谈会、问卷调查等形式与业主或使用人进行沟通，倾听业主意见。

9.7 乙方办公费用中的易耗品由乙方承担，不纳入项目中标费用。

十、违约责任

10.1 甲方无正当理由不按合同约定支付物业管理服务费的，按应付款项的同期银行贷款利率向乙方支付违约金。

10.2 乙方违反合同约定，未完成约定管理目标和达到管理质量标准的，乙方应按照委托管理报酬总额的 3%向甲方支付违约金。经甲方告知后乙方在规定时间内拒不改进或者在限期内未予以解决的，甲方有权单方解除合同。因此给甲方造成经济损失的，乙方应承担原价赔偿责任。

10.3 乙方未能按招标文件要求，投标文件承诺及本合同的约定，导致甲方人身、财产安全受到损害的，乙方承担全部赔偿责任。

10.4 乙方违反本合同第 3 条或第 8 条约定的，应按照委托管理报酬总额的 3 %向甲方支付违约金，对甲方超出违约金部分的损失，乙方还应承担赔偿责任。

十一、违约条例及处罚措施

11.1 若因乙方管理或人为因素，造成损失，导致出现重大事故或造成重大不良影响的，根据实际情况进行处罚。

11.2 按照乙方的管理制度，甲方随时督查，有违反者甲方可对乙方下达整改通知或作出相应处罚。

11.3 乙方负责本公司员工的工资和各项福利待遇，乙方发生的任何纠纷和任何安全事故，均与甲方无关，由乙方全部承担。

11.4 发现员工监守自盗，捡到物品不及时上交的，查明原因后，立即开除。

11.5 其他合同未尽事宜，按照有关规定执行。

十二、合同的变更与解除

12.1 本合同履行期间，经协商一致，甲乙双方可以变更本合同的相关条款。

12.2 出现以下情形之一，甲乙双方可以解除本合同：

12.2.1 双方协商一致；

12.2.2 法律规定或者本合同约定的其他可以解除合同的情形。

12.3 出现以下情形之一的，甲方有权解除本合同：

12.3.1 乙方不履行或者不完全履行本合同约定，经甲方要求乙方采取整改或补救措施后，仍不符合合同约定的。

12.3.2 乙方将物业的管理责任全部转让给第三方承担的。

12.3.3 乙方无正当理由，停止或放弃为甲方提供物业服务持续3个工作日内，并在甲方要求时限内仍未改正的。

12.3.4 乙方擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途的。

12.3.5 乙方擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地，损害甲方利益的。

12.3.6 乙方擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的。

12.4 如甲方无正当理由不按照本合同约定支付费用，并在乙方要求的时限内仍未支付的，乙方有权书面通知甲方后解除合同。

十三、争议的解决

因履行本合同发生纠纷，双方应协商解决，协商不成的，任何一方均有权依法向甲方住所地仲裁委员会提起仲裁。

十四、通知及送达

14.1 双方在履行本合同过程中发出的全部通知，均须采取书面形式，送达地址为双方在本合同上填写的地址。

14.2 甲方为履行本合同的指定联系人为：_____，联系电话为：_____，

乙方为履行本合同的指定联系人为： 葛玲玲，联系电话为：15803905732。

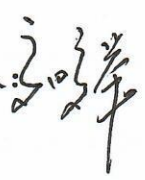
十五、 合同生效及其他

15.1 本合同一式陆份，甲方持贰份，乙方持肆份，具有同等法律效力。

15.2 本合同自甲乙双方签字盖章之日生效。

15.3 本合同未尽事宜由双方协商解决或签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力，补充协议与本合同不一致的以补充协议为准。

甲方：河南省鲁山县第一高级中
学

法定代表人或委托代理人：

开户行：

账号：

税号：

日期： 2025年6月10日

乙方：北京兴业源科技服务集团股
份有限公司

法定代表人或委托代理人：赵亚东

开户行：中国民生银行股份有限公司

北京广安门支行

账号：639459663

税号：91110228802985059W