



合同书

甲方（委托方）：封丘县第一中学

乙方（受委托方）：河南省佑达物业管理有限公司



为了加强封丘一中新、老校区的学生宿舍物业和寝室纪律管理，保障公用设施正常使用，创造优美、整洁、有序、安全的住宿和学习环境，根据省物业管理法规和政策，结合《中华人民共和国民法典》及相关规定，经双方友好协商，签定如下协议：

第一条：物业管理服务范围

学生住宿安全管理和安全设施的检查。

学生住宿秩序和住宿纪律管理。

日常维修维护服务，包含床的维修，门窗的维修、窗纱的更换，水龙头和灯泡等的领料安装。

卫生打扫和垃圾清运服务，包含所需工具和耗材。

防疫服务，包含消毒用工具和耗材。

学生宿舍及其附属范围地面卫生保洁、垃圾收集与清运和其它相关服务。

第二条：物业管理形式

物业管理公司为新老校区各派驻管理经理及主管人员 4 名，其中至少 2 名男士分别在新老校区驻场服务；负责代招女性生活老师 31 名、保洁人员 6 名，并进行岗前、岗中培训，派驻人员年龄最高不超 60 岁且均需持健康证上岗，不得有精神病史和违法犯罪记录；实行 24 小时驻场服务。

第三条：物业管理期限

管理期限为 1 年，自 2026 年 5 月 1 日至 2027 年 4 月 30 日。

第四条：双方权利和义务

（一）甲方权利和义务

- 1、根据本合同规定甲方将本单位学生宿舍委托乙方实施物业管理；
- 2、甲方给乙方提供工具室存放工具设备使用，根据情况安排宿管员宿舍；
- 3、甲方不干涉乙方依法或依本合同或附件规定内容进行管理和经营活动；
- 4、甲方协助乙方做好宣传教育、文化活动，协助乙方与行政管理部门做好协调关系工作。
- 5、甲方应按时按本协议规定，支付乙方物业管理费。
- 6、甲方对乙方管理工作有监督权。
- 7、甲方对物业管理人员存在有严重问题的有权要求乙方七天内更换完成。
- 8、甲方要对自身具有维修、更换责任的各种设施、设备及时进行维修更换。
- 9、甲方要提供维修、工具、耗材的具体项目清单，在与乙方协商一致后签订补充合同。

(二) 乙方权利、义务

1、根据有关法律、法规结合实际情况，制订本委托物业管理的各项规章制度，确保学生有一个安静、安全、舒适的休息环境；合同约定的由乙方承担的维修服务原则上不能影响学生正常休息使用。

2、遵守各项管理法规和合同规定的要求，根据甲方授权，对委托物业区管理，确保实际管理目标，自觉接受甲方监督；

3、紧急情况又不在合同约定内，乙方在力所能及的情况下，宿舍范围内的维修更换工程项目，在同等条件下（采购材料方案由甲方确定、乙方提供的价格明显低于甲方的询价，含发票）乙方有优先承包权，并经甲方审批履行采购手续。

4、乙方在受委托管理中的物业工作人员，要按照工作性质统一佩戴工牌，对物业工作人员有人事权和决定权；校方责任险由甲方购买，乙方提供人员名单及身份证复印件；

5、本合同金额已包含乙方人员的相关保险和安全防护费用，甲方不承担校方责任险以外的与服务有关或连带的安全责任。

6、乙方有权聘请专营公司承担授委托区物业管理的专项业务并支付费用，但不得把授委托区物业管理的整体责任及利益转让给他人或单位。

7、乙方本着高效、精干的原则在本物业管理区设置管理机构和人员。

8、乙方更换物业管理人员时需经甲方同意后方可上岗，并向甲方提前告知。

9、乙方工作人员本着节约用水用电的原则工作，及时关闭水阀和电闸。

10、乙方在工作中发现公共设施损坏的，乙方要及时上报或维修。

11、乙方有责任和义务做好安全排查工作，并及时上报甲方。

12、乙方要在女生卫生间每个蹲位配置套有垃圾袋的垃圾篓1个、在每个洗脸间配置套有垃圾袋的垃圾篓5个，每天至少两次对垃圾进行收集并清运到指定位置。工作中导致下水道堵塞，疏通费用由甲方承担。

13、乙方要根据甲方要求制定纪律、安全、卫生、内务、突发事件、隐患排查、维修等方面的制度和应急预案，在甲方批准后遵照执行。

第五条、奖罚措施

1、在各项管理目标全面完成的前提下，为甲方节约各种维修开支。

2、如果甲方不能履行应负的合同责任，由此影响乙方的承包管理目标和进度，或给乙方造成的经济损失，甲方应当承担相应责任并给予乙方补偿。

3、如果乙方没有完成合同责任和管理目标，甲方应当责成乙方改正，情节严重的给予批评或相当额度的罚款，罚款最高不超过当月总管理费用的5%，且甲方有权解除合同。



- 4、由于乙方管理不善或工作失误，造成的甲方经济损失，由乙方承担相应责任。
- 5、乙方聘用的物业管理人员给甲方造成损坏的，乙方承担赔偿责任。
- 6、乙方应加强学生公寓的安全管理。学生在公寓内的自伤、互伤行为，乙方必须尽力在第一时间内发现并及时采取抢救措施和上报甲方。
- 7、因学校安全防护不到位等导致安全事故及公共设施损坏的，由甲方负责。

第六条、管理费用、付款方式

1、1年费用（大小写）：1143996元（壹佰壹拾肆万叁仟玖佰玖拾陆圆整）；每合同年按10个月支付、平均每月支付的物业管理费114399.6元（壹拾壹万肆仟叁佰玖拾玖圆陆角）整；

- 2、付款方式：按照相关规定和程序付款，每月月底前支付上一个月的款项。
 - 3、预付款约定：如果乙方要求并提供国家规定的相关文件，甲方会按规定给予乙方预付款。
- 合同更改、补充与终止：

- 1、本合同服务期满合同自然终止。
- 2、本合同有效期为双方约定的期限，双方共同遵守。
- 3、双方未尽事宜，可通过自愿、公平的原则共同协商，更改和补充本合同相应条款，以甲方要求为主。

4、乙方必须自觉遵守甲方的各项规章制度，委派的员工须素质良好、服务热情、身体健康、政治觉悟高，按质按量高标准进行服务；如乙方在服务期内不能严格遵守甲方的规章制度并限期不能整改到位，给甲方造成严重安全后果时甲方有权提前终止合同（甲方原因的除外）。

5、合同如因乙方原因造成重大事故和严重的不良影响，甲方有权单方终止。

第八条、其他事项

1、甲乙双方应该严格履行合同义务，如一方违约，另一方要求解除合同，并可要求赔偿因违约造成的经济损失。

2、如果甲乙双方在履行合同过程中，发生纠纷，应首先友好协商来解决，若协商不成，甲乙双方均可向封丘县人民法院起诉。

4、本合同一式7份，甲方执5份，乙方持2份，都具有同等法律效力。

甲方：（盖章）

乙方（盖章）：

代表人（签字）：

代表人（签字）：

2026年4月16日

2026年4月16日

