

郑州市第四十七高级中学物业宿管服务项目

服 务 合 同

招标人：郑州市第四十七高级中学

中标人：河南和熙智慧后勤服务有限公司

合 同

甲方：郑州市第四十七高级中学（以下简称甲方）

乙方：河南和熙智慧后勤服务有限公司（以下简称乙方）

甲乙双方根据招标文件、乙方投标响应文件及《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及《河南省物业管理条例》等国家法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方为郑州市第四十七高级中学物业宿管服务项目订立本合同。

第一条 服务基本情况

坐落位置：郑州市郑东新区平安大道6号

物业类型：宿舍管理

第二条 委托服务范围

1、2、4、5、6号宿舍楼管理

第三条 服务标准

甲方将以上服务范围的工作委托给乙方，乙方应为甲方提供专业的宿舍管理物业服务，为甲方创造一个整洁、舒适的宿舍环境（具体标准参照附件）。

1. 根据甲方要求，对学校学生宿舍进行日常纪律和卫生检查的正规化管理和对违纪宿舍的记录反馈工作。

2. 负责督促同学遵守一日生活制度，在起床、集体活动和上课时要及时提醒同学按时参加。

3. 负责检查督促学生每日对各自宿舍进行清理打扫，并在学生不在宿舍时对公共卫生进行清洁和维护，做好学生宿舍楼防疫、消毒工作，同时负责寝室院内公共区域卫生，协助甲方做好学生宿舍的安全隐患排查等工作。

4. 负责协助甲方在各个时间点及时清点人员，每晚就寝后对学生进行检查点名等工作，对学生住宿情况及时上报和处理。

5. 负责对学生休息纪律进行管理和维持，发现违纪宿舍及时进行相关教育，并记录进行反馈。

6. 负责对学生在宿舍活动区域巡逻，进行安全检查和管理工作，一旦发现安全隐患和苗头要立即逐级上报处理。

7. 负责做好宿舍值班室的值班工作，在学生离开、回到宿舍后，及时关闭宿舍大门，严禁无关人员进入宿舍。

8. 负责做好周末、节假日留校生的就寝管理，认真检查落实学生回寝情况并及时将有关信息反馈给直管部门负责人。

9. 负责新生入校前的宿舍分配、学生入住和宿舍卫生清洁物品的发放。对毕业年级宿舍家具完备性进行检查并将结果上报学校。

10. 负责做好宿舍各项设施设备日常维护管理；做好每日学生维修报修单的汇总上报。

11. 负责协助甲方处理学生住宿期间的突发事件，如学生生病联系家长或送往医院，突发严重性疾病及时拨打 120 并陪同值班干部去



医院等。

12. 完成甲方临时交办的其他任务，如迎接参观、检查等。

第四条 委托管理服务费用及支付方式

1. 乙方向甲方派遣人员如下：

序号	岗位	人数（人）	备注
1	经理	1	无
2	宿舍管理员	21	无

2. 本合同年物业服务费总额为人民币壹佰壹拾肆万元整（¥1140000 元）。

3. 本合同服务期限为一年，物业服务费按月支付。每月 5 日前（节假日顺延）乙方按月度费用金额向甲方提供上月物业服务费发票，甲方每月 20 日前（节假日顺延）以银行转账形式支付乙方上月物业服务费。

第五条 合同期限

自 2024 年 7 月 11 日至 2025 年 7 月 10 日止。

第六条 质量要求及考核办法

1. 质量要求：完成甲方要求的各项工作内容，做到定岗位定职责，岗位职责分明，服务到位、检查到位、问题处理到位、反馈到位。

2. 考核评分办法：

考评与甲方付给乙方当月物业服务费的具体数额挂钩，具体标准

如下：

当月考评总评分大于 90 分以上，则全额支付物业费；当月考评总评分在 89-60 分时，则每扣 1 分扣发当月物业费 500 元；若当月考评总分低于 80 分时，给予乙方黄牌警告一次；若当月考评总分低于 60 分时，甲方可扣除当月全部物业费，并有权解除本合同，由此造成的一切后果和损失由乙方承担。

每月考评分总分为 100 分，扣分如下：

学校受理的各项对乙方的投诉（含学校网络平台、校长信箱、市创文创卫城管督察、教职工及学生信访、电话、口头投诉等），经查属实的，每次扣 1 分。

脱岗或者虽在岗但出现渎职行为，每发现一次扣 5 分。

公共区域卫生脏乱差没有认真打扫，每发现一次扣 1 分。

公共设施损坏但没有及时报修的，每发现一次扣 1 分。

学生有意外情况发生没有第一时间处理，如得知学生生病、发生碰伤等，每出现一次扣 2 分，情节严重的扣 5 分。

3. 黄牌警告特别说明：

甲方按考核评分办法给予乙方黄牌警告，若连续两月黄牌警告则与物业公司合同自行终止，甲方有权另行安排，给甲方造成损失的，由乙方承担赔偿责任。

乙方其他严重违约行为（必须履行的工作没有做）或甲方布置和强调的工作物业公司不履行的，甲方将视情况扣 1-10 分，严重的将直接给予黄牌警告。

第七条 甲方的权利、义务

1. 免费提供乙方工作用水、用电、工具物料储藏室、员工更衣室。
2. 非乙方原因造成设施损坏（如：管道堵塞、管道漏水等），致使乙方不能正常工作的，甲方应负责及时维修。
3. 有义务教育其内部工作人员积极配合乙方做好园区管理工作，并尊重乙方的劳动成果。
4. 按时向乙方支付物业服务费用。
5. 对不履行岗位职责、违反管理制度或确实不胜任工作的宿舍管理员有提出辞退建议的权利，乙方应及时配合补充人员派遣到位。
6. 甲方对乙方工作进行监督、检查，乙方人员应服从甲方监督人员的管理，在检查中发现乙方出现管理服务不达标问题，甲方可电话或书面通知乙方，要求乙方立即整改，如乙方不能够立即整改，甲方可视情况给予暂缓支付部分服务费用，具体比例由甲方决定，待整改到位后随下一次费用一并支付，如连续三次未整改到位甲方报请财政监管部门同意后终止服务合同。
7. 乙方具体工作以甲方实际安排为准。

第八条 乙方的权利、义务

1. 乙方按要求配备合格的宿舍管理员并满足甲方要求，原则上年龄 30-55 岁，身高 160cm 以上，身心健康、服务热情、作风正派、

热爱宿管工作、有责任心和爱心、无违法违纪犯罪记录。

2. 承担乙方人员工资福利以及各种保险，因未按国家规定为员工购买各种保险或未解决国家明确规定的员工应享受的待遇并由此发生的各种劳务或劳动纠纷由乙方承担一切责任。乙方员工在工作中发生伤亡、疾病或对甲方人员或财产造成损害，乙方必须承担由此而产生的一切赔偿责任。

3. 乙方应建立健全员工档案，并接受甲方监督。

4. 乙方应保证于每月 25 日前发放所有员工上个月度工资，不拖欠或延迟发放，否则甲方有权解除本合同。

5. 乙方工作人员必须经专业培训后方可上岗，遵守甲方的规章制度，统一按标准规范着装，爱护甲方的各类设施设备及其它财产，如乙方工作人员损坏甲方设施设备及其它财产，由乙方负责赔偿。

6. 乙方加强人员日常管理，建立各种规章制度，对员工进行职业道德、思想道德、礼貌礼节、业务技能等方面的教育和培训，并遵守甲方的各项规定。

7. 乙方负责员工的安全教育工作，并承担相应责任。

8. 乙方负责员工的病、老、伤、残、亡或其它意外事件的处理，并独立承担相应的法律责任和经济责任。

9. 乙方负责做好合同约定宿舍区域的卫生、防疫、纪律、安全、文明创建等各种工作。

10. 乙方根据甲方要求合理安排宿舍管理员的作息时间，不缺岗缺勤。法定节假日，寒暑假，周末根据学校需求及时调整值班人员；具

备处理各项应急事件的能力;

11. 乙方必须服从甲方工作大局,遇节假日或重大活动时应加大工作人员的密度和时间,做好与甲方的协调和配合工作。

12. 如属乙方工作不作为、工作过失或者履责不到造成甲方校内发生火灾或其它安全事故所产生的损失,乙方应承担相应的赔偿责任。

13. 在日常工作中及时上报设施设备的异常情况,并对维修效果跟踪验证

14. 乙方协助甲方完成临时交办的各项工作。

15. 乙方每月务必至少组织一次工作人员会议,并务必邀请甲方人员参加。

第九条 违约责任

1. 甲乙任何一方在合同期内无故提出终止本合同的,应需赔偿对方合同约定物业服务费用总额的 50% (指当月总额)。

2. 如因乙方违反本合同约定给甲方造成重大损失的,甲方有权解除本合同,并要求乙方承担相应损失(包括但不限于甲方为挽回损失而产生的律师费、诉讼费、保全费、担保费、实现债权费用等损失);如因甲方未按照约定时间向乙方支付款项,甲方应以未付款项为基数,按照应付款项时全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率为计算标准,向乙方赔偿逾期支付期间的损失。

3. 乙方严重违反本合同约定或甲方的规章制度,乙方工作能力和效果不能达到甲方的满意程度,当月考评总分低于 60 分时,甲方有

权解除本合同。造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿；造成甲方财产及人员人身损失的，乙方应承担相应的赔偿责任。

第十条 监管处罚措施

1. 按规定时间上下班，不得出现无故迟到早退者。
2. 工作期间禁止吸烟饮酒，不得做与工作无关的事情。
3. 生活老师不得私自留宿与工作无关人员。
4. 乙方服务不达标，甲方有权要求乙方限期整改；
5. 乙方工作人员在校区内发生违法违纪行为且情节严重的，在酌情处罚的同时，移交地方公安机关处理。
6. 乙方服务人员工作期间严禁串岗脱岗，出现三次违纪现象，甲方有权要求乙方调整人员。
7. 所有人员必须统一着工装。
8. 乙方不得对服务进行外包，一经发现，立即终止服务合同，并追究乙方违约责任。

第十条 合同附件

1. 超越合同规定以外范围的物业管理项目，经双方协商为准。
2. 本合同未尽事宜，双方另行协商解决，协商不成的，可诉至甲方所在地人民法院。
3. 由于不可抗力原因造成甲、乙双方工作不能正常开展，任一方可以单方解除合同。
4. 由于政府因素导致乙方人力资源成本增加，由甲乙双方协商解决。

5. 本合同一式五份，甲方三份，乙方二份。
6. 招、投标文件作为本合同的附件，与本合同具有同等法律效力。
7. 本合同自双方签字、盖章后生效。

甲方（盖章）：



授权代理人（签字）：

地址：郑州市郑东新区平安大道6号

号

联系电话：0371-658070417

2024年7月10日

乙方单位（盖章）：



授权代表人（签字）：

地址：郑州市金水区嵩山北路152

索克嵩山大厦9层903号

联系电话：15136461876

2024年7月10日