

# 漯河职业技术学院 学生宿舍物业委托管理

## 合 同 书



甲方：漯河职业技术学院

乙方：河南启润保安服务有限公司



# 漯河职业技术学院 学生宿舍物业委托管理合同书

**甲方：漯河职业技术学院**

**法定代表人：邢淑婕**

**乙方：河南启润保安服务有限公司**

**法定代表人：卢迎坡**

乙方于2024年9月25日参加了（漯河市公共资源交易中心）组织的“（漯采磋商采购-2024-101号）”政府采购活动，经评标委员会评审确定乙方为（河南启润保安服务有限公司）中标人，按照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》和相关的法律法规规定，以及采购文件要求，经甲乙双方协商一致，签订本政府采购合同。

合同标的：漯河职业技术学院学生宿舍物业委托管理合同书

服务名称：漯河职业技术学院学生宿舍物业委托管理服务项目

服务内容：漯河职业技术学院学生宿舍物业委托管理服务

## 一. 合同期限和工作时间

1. 合同期限：2024年10月1日至2025年7月31日。

2. 宿舍管理员工作时间：24小时值班制。

3. 保洁员工作时间：上午：7：50——11：50

下午：2：20——5：30（夏季3：00——6：00）。

## 二. 费用支付方式

1. 物业服务费共计为，大写：壹佰贰拾捌万陆仟零壹拾元整，小写：1286010.00 元。物业服务费支付方式为：甲方按 10 个月平均按月支付，每次向乙方支付 128601.00 元。

2. 甲方向乙方支付的物业服务费，包含乙方向其员工发放的工资、五险一金、物业服务范围内的工具及耗材等所有费用。

3. 乙方须提供足够的物业服务人员（含宿管员、保洁员、物业管理经理等），确保完全能够完成甲方所设定和要求的工作任务。乙方提供的物业服务人员名单作为本协议附件附后，由甲乙双方确认。如有人员变动，甲乙双方应共同确认。

4. 乙方应为员工足额缴纳法律规定的相关社会保险以及其他费用，如乙方与服务人员产生劳动纠纷与甲方无关。

### 三. 物业从业人员要求

学院目前共有 16 栋学生宿舍楼，13862 个床位。根据河南省标准宿舍化建设要求和学院宿舍楼数量及实际管理标准，乙方结合项目管理范围，合理配置人手，提供服务团队人员不少于 47 人确保实现服务目标。乙方派遣至甲方的物业从业人员应满足如下要求：

1. 身体健康，品行外貌端正，无不良嗜好及违法犯罪史；

2. 年龄：男 60 岁以下，女 55 岁以下，工作经验丰富及身体健康状况良好的的可适当放宽；

3. 表达能力良好，善于与人沟通，有爱心、耐心、责任心；

4. 工作认真. 吃苦耐劳. 具备较强团队协作精神;

#### **四. 学生宿舍楼物业管理公共部位服务范围**

1. 学生宿舍楼区域内的环境. 场地及公共部位保洁。

2. 楼道. 楼梯及公共设施设备保洁。

3. 学生宿舍楼内公共卫生间. 宿舍内独立卫生间及楼层洗漱间保洁。

4. 各学生宿舍楼露台. 天台保洁。

5. 宿舍楼所有地漏疏通。

6. 进行宿舍学生出入管理。

7. 学生宿舍楼内的安全管理。

8. 所有垃圾每日定时清理, 垃圾收集点周围地面无散落. 无污迹. 无异味, 应尽量推动分类存放。

9. 每日对垃圾容器定时清理. 保洁. 蚊虫灭害工作, 保障无异味. 无污迹. 定期消杀。

10. 雨雪天气及时清扫, 有完善应急预案。

11. 每年对宿管保洁人员进行安全防范知识教育两次以上, 通过多种途径进行消防及安全培训. 宣传; 管理服务人员掌握消防器材的使用方法, 熟悉报警. 报案的方法。

#### **五. 物业工作服务内容**

1. 学生宿舍楼区域内的环境. 场地及公共部位。

标准: 目视地面无杂物. 无尘土. 无积水. 无污渍; 墙面干净整洁, 无灰尘. 蜘蛛网. 无乱贴乱画; 区域内无废弃杂物. 无乱堆乱放. 无卫生死角. 无异味等。

2. 楼道. 楼梯及公共设施设备。

标准: 楼道和楼梯洁净. 无污渍. 积水; 楼梯扶手. 护栏无灰尘; 房角和设施设备无尘土和蜘蛛网等。

### 3. 宿舍内公共卫生间及独立卫生间。

标准：地面墙面干净. 瓷砖无锈渍. 室内无异味. 便池内外无杂物无污渍，垃圾清理及时；学生宿舍内独立卫生间，在新生报到之前按以上标准打扫。

## 六. 物业工作服务标准

1. 服从领导，听从安排，团结协作，积极参与宿舍管理的日常工作。

2. 教育学生增强防范意识，适时关锁门窗，妥善管理自己的钱物，确保学生的人身安全和财物安全。

3. 按照甲方的有关规定负责宿舍楼的安全防范管理工作，认真做好防火. 防盗. 防破坏工作。经常巡查宿舍区内外安全。

4. 及时上报学生宿舍内需维修的水电. 门窗床桌椅等，并做好详细记录。

5. 做好所在宿舍楼的查寝和登记工作，做好学生物品出楼的查验和登记工作。

6. 负责本宿舍楼内学生进出宿舍楼的证件查验工作和来客来访核对和登记工作。

## 七. 乙方物业管理经理的工作职责

1. 检查. 督促宿舍管理员及保洁人员的日常工作。

2. 协助宿舍管理员处理寝室相关事务，对宿舍内的安全隐患进行排查。

3. 负责对水电. 门窗修缮等维修事项的登记与报修等。

4. 负责完成甲方交办的其它工作任务。

## 八. 甲方的权利和义务

1. 甲方有权对乙方的物业管理工作情况进行监督和定期

或不定期检查指导。

2. 甲方有权对检查时发现的不符合物业管理与服务的情况，以违规通知单或口头形式通知乙方限期改正。

3. 甲方有义务为乙方清洁工作免费提供用水、用电。

4. 甲方有义务为乙方提供管理办公场所。

5. 在乙方履责期间，甲方若在卫生方面获奖，甲方酌情给乙方予以奖励；若因卫生问题受到批评或处罚，则甲方有权要求乙方对工作进行改进，如乙方没有改进或因此给甲方造成重大名誉或经济损失的，甲方有权利要求乙方支付违约金（违约金标准为年物业服务费的30%）。

6. 乙方在履责期间，较好地完成管理服务项目时，甲方不得无故拖欠物业管理费用。

7. 对乙方工作人员因失职而发生的学生财物被盗、造成人身伤害等事故的，有权向乙方提出赔偿。

8. 甲方若发现乙方工作人员有不适宜从事宿管工作的情况时，有权要求乙方及时调整和更换。

## **九. 乙方的权利和义务**

1. 乙方有权根据自身的工作特点，自行安排自己的工作程序，但需先与甲方协商。并且乙方应合理安排班次，使工作人员有充足的休息时间，以充沛的精神投入到工作中。

2. 乙方有权要求甲方为自己开展工作提供方便，对各种设施的自然损坏，发现后应及时以书面或口头形式通知甲方有关人员，由甲方进行维修处理，但乙方不得停工、怠工。乙方须自备保洁用具，自备宿舍楼锁具。

3. 乙方有义务使自己的工作人员必须符合下列条件：

(1) 女性身体健康、仪容端庄，不佩带饰物，不化浓

妆，年龄不超过 55 周岁；男性身体健康，不留长发，胡须，年龄不超过 60 岁。

(2) 品德良好，无违法犯罪记录。

4. 乙方有义务保证乙方人员必须严格遵守甲方的各项规章制度，督导管理人员礼貌、热情的服务，确保工作质量，不发生违规行为。

5. 乙方有义务执行甲方管理人员布置的清洁任务，对甲方管理人员提出的问题作及时的调整处理，并对结果作出书面报告及时反馈给甲方。

6. 乙方有义务按照甲方要求统一着装，衣帽整洁，并接受检查。

7. 乙方员工不得在宿舍楼内吸烟、酗酒、赌博，不得损坏安全、消防及其他公共设施。

8. 乙方对其工作人员的违纪违法行为负全部责任。如果乙方工作人员因违法犯罪或过错行为给甲方（包括甲方学生）造成损失的，乙方负责赔偿。

9. 乙方员工有事请假，必须等替班人员到岗后才能离开工作场所。

10. 节假日或甲方举行重大活动时，乙方应给予积极配合，应适当调整人员和作息时间。

11. 乙方应当依法与其派遣至甲方的服务人员签订书面劳动合同，及时支付劳动报酬、缴纳社保等，如因乙方违反《劳动合同法》的规定产生的劳动争议，均由乙方负责解决并承担全部责任，如果因此给甲方造成损失的，甲方有权利向乙方追偿。

## 十. 考核

1. 乙方应认真按照物业管理行业的标准. 规范. 本合同的要求以及甲方代表人依据本合同发出的指令进行服务, 随时接受甲方的检查和考核, 为检查. 考核提供便利条件。

2. 甲方可按照合同约定的时间. 标准进行随机检查和定期考核, 因乙方原因达不到约定标准并产生负面影响的, 乙方应每次向甲方支付 2000-10000 的违约金。

### **十一. 安全防护及事故处理**

1. 乙方在合同期间, 应当严格遵守安全生产作业的有关管理制度, 并接受监督检查。同时应采取必要的安全防护措施, 消除事故隐患。由于乙方安全措施不力造成事故的责任和因此产生的任何费用, 均由乙方承担。

2. 乙方应对其服务范围内的工作人员进行安全教育, 在服务期间发生人员伤亡, 乙方应承担所有法律责任, 包括但不限于赔偿受害方的损失及支付相关费用等。

3. 甲方. 乙方对事故责任有争议时, 应按政府有关部门的认定处理。

### **十二. 违约责任**

1. 乙方在执行合同期间出现以下情形的, 甲方有权解除合同, 并有权要求乙方按照已付总费用的 30% 支付违约金:

- (1) 私自提前解除合同;
- (2) 私自转包他人;
- (3) 出现弄虚作假行为. 严重损害学校利益的;

(4) 甲方在合理的时间内通知乙方配合完成临时性. 阶段性任务时, 乙方拒绝履行且不出示任何书面解除合同申请的。啥意思

2. 如乙方存在拒不履行合同. 怠于履行并经甲方催告后仍

不履行，或者乙方履行合同不符合双方约定的标准及要求，乙方应承担违约责任，如给甲方造成其他经济损失，包括但不限于甲方以其他方式替代履行而产生的直接费用，乙方应向甲方承担赔偿责任。

3. 本合同履行期间，任何一方违约需偿付对方违约金，不可抗拒性原因除外。

### 十三. 合同争议解决

有关本合同的争议，由双方协商解决，如协商不成，可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

### 十四. 附则

1. 本合同一式七份，甲方四份，乙方三份，每份具有同等效力

2. 本合同未尽事宜，可以签定补充协议进行约定。

3. 本合同由双方代表签字盖章后生效。

<p>甲方：漯河职业技术学院</p> <p>法定代表人（代理人）： 地址： 联系电话： 开户银行： 银行账号： 财务电话： 纳税人识别号：</p>	<p>乙方：河南启润保安服务有限公司</p> <p>法定代表人（代理人）： 地址：漯河市源汇区丁湾 联系电话：18739562567 开户银行：工行漯河分行 银行账号： 1711021009100036868 财务电话：16639552839 纳税人识别号： 91411100MA3X9FAR7Y</p>
<p>合同签订地点：_____ 签订日 期：2024年 10 月 28 日</p>	



