

襄城高中寝室物业管理

合同书

甲方：河南省襄城高中

乙方：河南简道教育信息咨询有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物业管理条例》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，为加强甲方后勤的物业管理、保障公用设施的正常使用，创造优美、整洁、安全、舒适、文明的生活环境，就甲方委托乙方 学生寝室 实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第一章 委托服务事项

第一条 甲方委托乙方提供的物业服务的主要内容：学校公寓管理。

物业档案资料管理（学生住宿档案、值班档案、消毒档案等）

第二条 在物业管理区域内，本合同特别约定的物业管理事项为：

1、接受业主委托，对其物业的其他项目进行维修养护（服务价格由双方另行商定）；

第二章 物业服务质量

第三条 乙方提供的物业管理服务具体项目及应达到约定的标准（具体服务项目与标准见附件）

第三章 物业管理形式

委托管理：

1、乙方派驻专业管理人员执行全面物业管理工作，独立负责招聘物业工作人员，并进行岗前、岗中系列培训。

2、乙方自主、独立发放物业工作人员工资。

3、乙方负责购买物业工作人员的工具、工作服和消耗用品。

第四章 物业服务合同期限及解除

第四条 本合同期限为二年，自 2025 年 8 月 1 日起至 2027 年 7 月 31 日止。有以下情形之一的，可以提前解除本合同：

- 1、物业项目因拆迁等原因灭失的；
- 2、因不可抗力因素，致使物业服务合同无法正常履行；
- 3、乙方严重违反本合同约定，不按本合同履行义务的；
- 4、乙方不履行本合同的约定，致使物业管理活动无法正常开展，乙方提前解除合同的。

5、甲方对乙方服务质量做出评估后，发现质量不达标，并通知整改三次以上仍不能达标，甲方有权提前终止合同。

6、乙方在服务过程中，发生重大安全事故（如：火灾、盗窃、公寓进入不法人员等人为失误的）、在上级检查中有重大失误等情况中。甲方有权提前解除合同。

7、需提前解除合同的，解除合同的一方应及时通知对方，甲乙双方中任何一方在合同期限内不得随意解除合同，如解除合同，应提前一个月通知对方外，及时拨付对方最后留守时一个月的承包费用。合同自双方商议后确定解除日期后即行解除，并在二十日内办理交接，在办理交接期间，乙方应维护本物业正常的生活和工作秩序，业主应按时全额支付物业费用。

第五章 双方权利和义务

第七条 甲方的权利义务

甲方享有以下权利：

- 1、监督物业使用人（老师、学生等）遵守物业管理制度；
- 2、审定乙方拟定的物业管理方案、年度管理计划的财务预算和决算，监督检查乙方

各项方案计划的实施；

3、负责组织对物业设施、设备和共用部分的大中修及更新、改造的竣工验收；

4、定期听取乙方关于物业服务合同履行情况的报告；

5、监督乙方实施物业服务的其他行为；

依据法律、法规规定享有的其他权利。

甲方应履行的义务

1、甲方应向乙方移交下列资料

(1) 学生住宿档案及有关联系方式。

(2) 物业管理所必需的其他资料。

2、按时支付物业服务费；

3、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动，协助乙方与行政管理部门做好协调关系；

4、协助乙方对违反法规、规章的行为，和所报公共设施损坏现象，提请有关部门处理；

5、协调、配合乙方共同处理本合同生效前发生的相关遗留问题，负责协调非乙方原因而产生的各种纠纷；

6、给乙方提供必要的物业用房；

7、不得干涉乙方人事权利；

8、甲方建筑设施老化、公共设施自然损坏的，应及时维修更换（或委托乙方），不得影响乙方管理服务的正常工作；

9、为乙方提供垃圾车、垃圾投放点和学生公用的消耗品。（如：垃圾筒、纸篓等）；

10、积极采纳乙方的合理化建议；

11、法律、法规规定的其他义务。

第八条 乙方权利、义务

乙方享有的权利：

1、按照国家和本市有关物业管理的技术标准、行业规范以及本服务合同进行管理，提供专业化的服务；

2、按照本合同和有关规定向业主或物业使用人收取物业服务费用和其他费用；

3、可以根据业主或物业使用人的委托，提供本合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定；

4、根据甲方授权，制定必要的规章制度，并以有效方式督促业主和物业使用人遵守；

5、根据甲方授权，在物业管理区域内公布违章人员的姓名及其违约情节；

6、乙方独立所聘用物业管理人员的工资、造成意外伤害等与甲方无关，如遇问题，乙方妥善处理，把对甲方的损失影响减少到最低。

7、依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

乙方应履行的义务：

1、履行合同、提供物业服务；

2、及时向业主通知本区域内有关物业管理服务的重大事项，及时处理投诉，接受甲方和物业使用人的监督；

3、在承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验，并做好书面记录和签认工作；

4、在物业管理区域内公示物业服务合同约定的其他收费项目和标准以及向业主提供特约服务的收费项目和标准；

5、制止本物业管理区域内违反有关治安、环保等方面规章制度的行为，对违反法律

法规规定的行为及时向有关行政管理部门报告；

6、做好本物业管理区域内的安全防范工作，发生安全事故时，在采取应急措施的同时，及时向有关行政管理部门报告，保护好现场、协助做好救助工作；保安人员在维护本物业管理区域的公共秩序时，要履行职责，不得侵害他人的合法权益；

7、未经甲方同意，不得擅自在物业管理区域内从事物业管理相关服务以外的经营活动；

8、本合同终止时，应当将物业管理用房和物业管理等相关资料及时如数地移交给甲方；

9、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着装、佩带工牌；乙方自备劳动用具及消耗品；

10、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；

11、法律、法规规定的其他义务。

第六章 物业管理用房

第九条 甲方按照有关规定向乙方提供物业管理用房，其中包括：办公用房_____平方米，其他用房_____平方米，保洁工用房_____平方米。

第十条 物业人员共 38 人，其中生活老师 36 人，清洁工 1 人，经理 1 人

本合同终止时，乙方应当将物业管理用房、物业管理相关资料等属于业主所有的财产及时如数地移交给甲方。

第七章 管理费用、付款方式

第十条 每月物业管理费

每月物业总费用：64600元，大写 陆万肆仟陆佰元。

第十一条 物业费收取方式:

甲方应于次月 5 日前以现金或支票形式支付本月管理费用、乙方开具发票。甲方不得拖延, 否则, 乙方按照千分之二计算滞纳金(特殊情况除外)。并有权终止为甲方服务, 直到甲方把全部管理费用支付给乙方为止。

第八章 违约责任

第十二条 因乙方管理人员失职造成的损害, 达不到使用功能和造成重大事故的, 由乙方承担相应责任。

第十三条 甲方不履行本合同约定的义务, 乙方可根据甲方履行, 由此造成的损失, 甲方应承担相应的责任。

第十四条 乙方违反本合同约定,, 致使管理服务不能达到本合同“物业服务质量”约定的, 经学校监督检查, 不符合约定的。

- 1、甲方首先向乙方提出警告, 限期整改。
- 2、警告后 15 日内不按期整改, 扣除物业费总额的 5%。
- 3、甲方有权终止合同。

第十五条 甲方违反本合同的约定, 未能按时如数交纳物业服务费的, 应按合同总金额每日千分之五的标准向乙方支付违约金。

第十六条 双方约定, 以下条件所致的损害, 可构成对乙方的免责事由:

- 1、因不可抗拒致物业管理服务中断的;
- 2、乙方已履行本合同约定义务, 但因甲方本身固有瑕疵造成损失的;
- 3、学生自己因病造成的身体损害。

第九章

双方约定自本合同生效之日起 10 日内, 根据甲方委托管理事项, 办理接管验收手续。

第十七条 双方可对本合同的条款进行补充, 以书面形式签订补充协议, 补充协议与本合同具同等效力。

第十八条 本合同之附件均为本合同不可分割的组成部分, 与本合同具有同等的法律效力。

第十九条 本合同在履行中如发生争议, 双方可协商解决, 协商不成的, 可依法申请调解, 向有关行政管理部门申诉; 也可选择以下方式解决:

- 1、甲方所在地仲裁委员会仲裁;
- 2、人民法院诉讼。

第二十条 双方约定的其它事项:

本合同期满双方需提前一个月续签合同事宜, 如无异议合同自然延续。

第二十一条 本合同一式两份, 双方代表签字盖章后生效。甲乙双方各执一份, 具同等法律效力。本合同自签字之日起生效。

甲方 (盖章):



代表人 (签字):

魏超军

2025 年 7 月 15 日



乙方 (盖章):

代表人 (签字): 王佳佳

2025 年 7 月 15 日