

河南省鲁山县第一高级中学 物业服务合同

甲方：河南省鲁山县第一高级中学

乙方：洛阳香龙湾物业管理有限公司

河南省鲁山县第一高级中学新校区安保物业服务合同

甲乙双方根据《中华人民共和国合同法》、《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，就甲方委托乙方对河南省鲁山县第一高级中学新校区安保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：河南省鲁山县第一高级中学新校区安保物业管理项目

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：学校大门 24 小时值班，校园 24 小时安全巡逻

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 2024 年 6 月 1 日起至 2025 年 5 月 31 日止。

三、甲方委托乙方物业管理服务事项：

3.1 负责对学校日常开放的校门实行 24 小时门卫执勤。

3.2 负责校区内重点安全部位的防破坏、防事故、防盗、防外来人员私自进入等守护、守卫工作。

3.3 负责对校方录入系统车辆出入进行管理，外来机动车辆根据校方要求进行管理，外来人员、出入校门物资（品）检查、登记等门卫值勤工作。

3.4 负责配合综治中心进行治安巡逻，及时发现各类安全隐患，制止校园不文明举止，发现和制止校园恐怖、暴力事件，随时准备为师生提供紧急救助。

3.5 负责学生离返校期间的值勤与安全保卫工作。

3.6 负责制定各类工作有关的方案及应急突发事件预案并实施。

3.7 配合综治中心执行各项管理制度，维护校园内教学、交通、生活秩序，执行率 100%；接受综治中心的监督检查、考核及业务指导。参与校内突发事件处置、灾害预防、火灾扑救、大型活动安保等。

3.8 其它属于保安服务范围内的工作以及学校临时交办的任务

3.9 设立服务监督电话，并在物业区域公告栏等醒目位置公示。

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、物业管理服务报酬及支付方式

5.1 乙方受托管理物业的报酬总计为：大写：贰拾捌万玖仟柒佰壹拾捌元肆角整
小写：289718.40 元，计 24143.20 元/月（含税）。

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 甲方应为乙方提供必须的执勤装备和必要的工作条件。

6.3 监督乙方履行物业服务合同，审定乙方提出的安保方案及措施。

6.4 对乙方的物业管理、人员等情况进行监督、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 甲方不得指使乙方从事违纪违法犯罪活动。

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 甲方根据物业现有条件提供物业管理用房给乙方。

6.10 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 乙方在执行服务时，必须着装统一保安服装、佩带标志、携带装备、服从领导。

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。定期对员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 乙方必须认真维护正常的工作秩序，防范行事、治安案件的发生，制止外来人员引发的各类纠纷和打架斗殴等违法犯罪行为，对现场发生的违法犯罪人员及时报警和抓获，扭送当地公安机关处理，对学生的打架、斗殴行为进行劝阻，制止并报告学校。



7.5 有权要求甲方按合同约定支付物业管理服务费。

7.6 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。

7.7 乙方配备各项管理及服务人员不少于8人，保证配置的各类管理人员符合甲方要求及法律法规等规定，具备上岗资格。

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、人员出入、车辆出入记录移交工作。

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 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。

八、甲方其他服务要求：

8.1 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全年交换率不超过10%。

8.2 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。

8.3 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元或对相关人员进行辞退的建议（乙方在规定时间内更换人员）。

8.4 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。

8.5 学校有活动需加班时，乙方应积极安排人员加班。

8.6 乙方应每季度采取走访、座谈会、问卷调查等形式与甲方相关负责人进行沟通，倾听业主意见。

九、违约责任

9.1 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。

9.2 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限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。

9.3 乙方未能按合同条款的约定，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。

十、违约条例及处罚措施

10.1 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。

10.2 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。

10.3 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。

10.4 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。

10.5 其他合同未尽事宜，按照有关规定执行。

十一、合同的变更与解除

11.1 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。

11.2 出现以下情形之一，甲乙双方可以解除本合同：

11.2.1 双方协商一致；

11.2.2 法律规定或者本合同约定的其他可以解除合同的情形。

11.3 出现以下情形之一的，甲方有权解除本合同：

11.3.1 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。

11.3.2 乙方将物业的管理责任全部转让给第三方承担的。

11.3.3 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。

11.3.4 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。

11.3.5 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。

11.3.6 乙方擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的。

11.4 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。

十二、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。

十三、通知及送达

13.1 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。

十四、合同生效及其他

14.1 本合同一式六份，甲方持三份，乙方持三份，具有同等法律效力。

14.2 本合同自甲乙双方签字盖章之日生效。

14.3 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。

委托人：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：



受托人：洛阳香龙湾物业管理有限公司

法定代表人或委托代理人：

开户行：洛阳农村商业银行股份有限公司

新区支行

账号：67013091300000335

税号：91410307MA40L8PP4E

日期：2024年5月31日