

副本

合同编号: \_\_\_\_\_

## 克拉玛依市第三中学 2024 年物业服务合同

甲方: \_\_\_\_\_ 克拉玛依市第三中学

乙方: \_\_\_\_\_ 新疆荣康物业股份有限公司

签订日期: 2024 年 4 月 30 日

签订地点: \_\_\_\_\_ 克拉玛依市

## 克拉玛依市第三中学 2024 年物业服务合同

甲 方：克拉玛依市第三中学

住所地：克拉玛依市红光路 1 号

法定代表人（负责人）：崔峰

乙 方：新疆荣康物业股份有限公司

住所地：新疆克拉玛依市克拉玛依区经四街 216 号

营业执照号：91650200710890562F

法定代表人（负责人）：何星光

### 1 总则

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及相关法律法规，本着自愿、公平、平等互利、诚实信用的原则，甲乙双方就克拉玛依市第三中学 2024 年物业服务事宜，协商一致，签订本合同。

### 2 物业基本情况

2.1 物业类型：学校；

2.2 物业管理区域：总建筑面积 60850 m<sup>2</sup>；

2.3 其他约定：/。

### 3 服务内容

#### 3.1 学生宿舍管理

3.1.1 负责宿舍公共区域卫生清洁消毒；宿舍楼门卫值班、安全检查；学生日常行为纪律的检查及对其违纪行为的管理教育；按规定时间关闭宿舍区电源；

3.1.2 负责对宿舍区的日常管理（含查房、晚检、隔离区等管理）、监控及协助学校做好学生的思想工作；

3.1.3 负责宿舍楼内公用设施、设备的日常管理；

3.1.4 负责对宿舍固定资产及各房间钥匙进行日常的管理。

#### 3.2 卫生保洁

3.2.1 负责男女公寓楼、教学楼、体育馆卫生间的清洁工作，确保达到清洁质量标准；

3.2.2 负责学校垃圾房周围的卫生保洁工作，及公寓楼门前小垃圾桶的垃圾清理工作；

3.2.3 负责学生男女浴室的保洁及消毒工作并达到消毒合格标准;

3.2.4 维护责任区卫生, 劝阻和制止不卫生, 不文明的现象和行为。

### 3.3 后勤服务

3.3.1 负责学校的零星维修, 对学校损坏的公物进行及时地维修, 维修的材料由学校进行购买;

3.3.2 负责学校两部校车的日常运行工作;

3.3.3 负责内初班学生的邮件、快递的管理和收发;

3.3.4 定时烧锅炉, 为学生及时提供生活用水及洗澡用水; 按照学校要求按时开放浴室。

### 3.4 校园绿化

3.4.1 负责校内绿化设施, 保证绿化覆盖率达 95%以上, 根据学校要求配合种植花草树木, 创造优美的绿化景观;

3.4.2 提高绿化养护管理的知识和技能, 熟悉花草树木品种、特性和养护方法, 掌握花木病虫害防治方法;

3.4.3 养护绿化植物正常生长, 包括修剪整形、施肥、病虫害防治、浇水、杂物清除、除杂草、割草、刷白、绿化管线养护以及绿化景观和防护设施的维护等;

3.4.4 巡视绿化地, 制止在草地上践踏、倾倒垃圾或用树干晾晒衣服被褥等行为。

## 4 服务标准及要求

### 4.1 学生宿舍管理

#### 4.1.1 人力配置要求

周一到周五, 中午学生在宿舍时段和晚上学生回宿舍至凌晨 00:30, 周六中午学生进入宿舍至凌晨 00:30, 周日 9:00 至凌晨 00:30 时段, 男女宿舍楼各有三人值班; 一人负责门卫的管理, 另外两人负责楼内(含隔离区)的巡视、管理工作。

#### 4.1.2 门岗工作要求

4.1.2.1 对进入公寓楼的学生进行物品检查, 严禁酒、烟、电子产品和违规食品进入宿舍, 发现学生携带上述物品的进行代管、登记造册并向学校内学办主任报备;

4.1.2.2 对非正常时间要出宿舍楼的学生, 与相关教师、领导进行信息核对, 确实是学校、分校或班级活动需要其出宿舍楼的予以放行, 否则不得放行;

4.1.2.3 管理学生不得在宿舍一楼大厅蓄意聚集, 保证道路畅通;

4.1.2.4 对进入宿舍的非学校人员严格进行安全和疫情防控相关检查, 由学校领导陪同

的除外；

4.1.2.5 给上课中途回宿舍的学生开门（学生需持有导师开具校方统一证明方可进入宿舍），并检查其随身物品。

#### 4.1.3 宿舍管理岗工作要求

学生在宿舍时段（含隔离区）：

4.1.3.1 对学生的行为进行管理、教育引导，出现打架、抽烟、饮酒、蓄意聚集等违反校纪校规的行为及时制止、教育引导、登记造册并向学校内学办主任报备；

4.1.3.2 对宿舍内务进行指导管理，并对每间宿舍的学生物品进行检查，严禁酒、烟、电子产品和违规食品出现，发现宿舍出现上述物品的进行代管、登记造册并向学校内学办主任报备；

4.1.3.3 发现学生情绪异常、发病等突发事件，及时采取措施并报学校当天值班领导和安全办主任；

4.1.3.4 按时进行查房和巡视工作，对重点宿舍、重点区域（水房、晾衣间、厕所）加强巡视，做好每天两次的宿舍考勤工作和人床对位工作，杜绝学生在其他宿舍留宿，发现非正当原因缺勤学生第一时间向当天值班领导和安全办主任报备并登记造册；

4.1.3.5 出现火灾、地震等应急事件时及时采取措施，组织学生有序疏散，并报安全办主任。

学生不在宿舍时段：

4.1.3.6 宿舍楼范围内的消防设施设备进行检查并记录，发现问题及时上报安全办主任；

4.1.3.7 宿舍楼范围内的水电暖使用管理和日常巡检报修。

#### 4.2 卫生保洁

4.2.1 做好楼宇内的卫生间保洁工作，按时巡视，要做到干净、整洁，无异味；

4.2.2 及时收集垃圾，并送到校园指定地点。垃圾的清运，卫生检查有记录；

4.2.3 公共卫生间每日清洁并消毒两次；

4.2.4 楼内垃圾日产日清，保持卫生洁净。

#### 4.3 后勤服务

4.3.1 维修人员必须每天做好日常巡检，遇突发跑水停电事件或紧急情况立即到场处理，报修及时回复并做好维修记录；



签订确认书，作为界定各自承担责任的依据；

7.2.1 物业共用部位：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ；

7.2.2 共用设施设备：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ；

7.2.3 其它：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 。

7.3 乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料（根据实际情况选择填列）：\_\_\_/\_\_\_。

7.3.1 竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

7.3.2 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

7.3.3 物业质量保修文件和物业使用说明文件；

7.3.4 物业管理所必需的其他约定资料\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

## 8 双方的权利和义务

### 8.1 甲方的权利和义务

8.1.1 要求乙方按约定提供物业服务；

8.1.2 检查、监督乙方物业服务的实施情况并提出整改意见；

8.1.3 按约定提供物业管理档案、资料；

8.1.4 按约定支付合同价款；

8.1.5 每年定时为学校车辆进行购买保险；

8.1.6 其他约定：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ；

### 8.2 乙方的权利和义务

8.2.1 按约定提供优质的物业服务，并设立第三中学物业管理中心专门负责日常工作，并委派具有岗位资格的人员履行合同义务；

8.2.2 接受甲方监督、检查，按甲方提出的意见及时整改；

8.2.3 乙方保证按规定、定期对服务于甲方的人员缴纳社会保险；

8.2.4 建立健全相关的管理制度和办法；

8.2.5 在固定区域及时公告本管理区域内的重大物业服务事项，履行及时告知的义务；

8.2.6 不得擅自占用和改变公用设施的使用功能、用途；

8.2.7 建立并妥善保管物业管理档案，及时记载有关变更情况；

8.2.8 合同终止时，移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料；

8.2.9 按约定取得合同价款；

8.2.10 其他约定：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

#### 9 违约责任

9.1 乙方未按合同要求提供物业服务，应支付 1 个月合同价款 1% 的违约金，造成损失的，予以赔偿；

9.2 乙方未按合同要求提供物业服务，造成恶劣影响应支付 1 个月合同价款 3% 的违约金；

9.3 甲方要求乙方限期整改，逾期未整改造成不良后果或经济损失较严重的，甲方有权按情况向乙方提出具体赔偿或有权终止合同；

9.4 乙方擅自转让全部或部分项目的，甲方有权单方解除合同，乙方应支付合同价款 3% 的违约金；

9.5 任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付合同价款 3% 的违约金，造成损失的应承担赔偿责任；

9.6 甲方严格按合同约定向乙方支付服务费，在每季度末 15 个工作日之内支付；

9.7 其他约定：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

#### 10 不可抗力

10.1 下列事件可认为是不可抗力事件：战争、动乱、地震、飓风、洪水、冰雹、雪灾等不能预见、不能避免、不能克服的客观情况；

10.2 由于不可抗力原因，使双方或任何一方不能履行合同义务时，应采取有效措施，尽量避免或减少损失，将因不可抗力造成的损失降低到最低程度。并在不可抗力发生后 24 小时内以书面形式通知对方，并在其后 3 日内向对方提供有效证明文件；

10.3 因不可抗力致使合同无法按期履行或不能履行所造成的损失由双方各自承担。一方未尽通知义务或未采取措施避免、减少损失的，应就扩大的损失负赔偿责任。

#### 11 合同的生效、变更、解除或终止

11.1 本合同经双方法定代表人（负责人）或委托代理人签字并盖章之日起生效；

11.2 本合同经双方协商一致，可以变更或解除合同，合同变更或解除协议应采用书面形式；

11.3 具备下列情形之一的，解除权人可单方解除合同，但应向对方发出书面的合同解除通知，通知到达对方时合同解除；

11.3.1 甲方解除合同条件：

11.3.1.1 因不可抗力致使不能实现合同目的的；

11.3.1.2 在履行期限届满之前，乙方明确表示或者以自己实际行为表明其不履行合同义务的；

11.3.1.3 乙方未按合同约定完成管理目标且未按甲方要求整改的，或直接造成甲方经济损失的；

11.3.1.4 其他约定：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

11.3.2 乙方解除合同条件：

11.3.2.1 因不可抗力致使不能实现合同目的的；

11.3.2.2 在履行期限届满之前，甲方明确表示或者以自己实际行为表明其不履行合同义务的；

11.3.2.3 甲方拒不支付合同价款的；

11.3.2.4 其他约定：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_；

11.4 有下列情形之一的，本合同的权利和义务终止：

11.4.1 合同已经按照约定履行完结；

11.4.2 双方协商解除合同；

11.4.3 一方依据法定或约定原因解除合同；

11.5 合同的变更或终止不影响合同中结算条款的效力。

## 12 争议的解决

本合同履行过程中发生的纠纷双方应协商解决。协商不成的，按照以下两种方式解决

12.1 提交克拉玛依市仲裁委员会进行仲裁解决；

12.2 向克拉玛依区人民法院提起诉讼；

12.3 因关联交易合同发生争议，由双方协商解决。协商不成的，提交双方上级机关协调解决。

## 13 通知

甲 方：克拉玛依市第三中学

通讯地址：克拉玛依市红光路1号

联系人：申浩

联系电话/传真：15899390382



乙 方：新疆荣康物业股份有限公司

通讯地址：新疆克拉玛依市克拉玛依区经四街 216 号

联系人：梁晓育、宋蕾

联系电话/传真：0990-6953503/13999515826、13319909066

14 其它约定

14.1 本合同未尽事宜，由甲乙双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准；

14.2 甲乙双方拟定的价格、定额及收费标准作为本合同的结算依据；

14.3 本合同一式 六 份，甲方执 三 份，乙方执 三 份，每份具有同等法律效力。

甲方（盖章）：



法定代表人（负责人）

或委托代理人：

崔峰

乙方（盖章）：



法定代表人（负责人）

或委托代理人：

光何印星  
8502030006477

年 月 日

年 月 日