

学生公寓管理服务外包合同

李

已审核
王清
张

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

甲方：漯河市第一中等专业学校

乙方：河南十分到家物业服务有限公司

甲乙双方在平等自愿、协商一致的基础上，就乙方为甲方庐山路校区提供学生宿舍物业管理服务事宜，根据我国《民法典》等有关法律、法规，特订立本合同，共同遵守。

第二条 乙方提供服务的项目为1号、3号、4号宿舍楼为6层楼，2号宿舍楼为5层楼，5号宿舍楼为2层楼的管理工作。

第三条 乙方提供服务的受益人为甲方。乙方在提供的过程中，甲方应当积极配合。

第四条 对甲方违反公约的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止等措施。

第二章 外包服务期限及双方权力义务

第五条 乙方服务期限为10个月。自2026年3月12日起至2027年1月12日止。

第六条 甲方权利义务

1、有权派专人定期或不定期按照管理标准进行检查，乙方所派服务人员接受甲、乙双方双重领导和管理，服从甲方指挥，遵守甲方各项管理制度。

2、甲方需提供学生宿舍物业管理外包服务工作必需的设备和工

具。

- 3、甲方为乙方正常工作无偿提供用水、用电。
- 4、甲方为乙方提供简单的更换服装的房屋。
- 5、协调处理本合同生效前发生的管理遗留问题。
- 6、按本合同第九条的约定，按时结转学生宿舍物业管理外包服务费用。
- 7、乙方未按合同要求履行职责，甲方有权随时终止合同，责任由乙方独自承担。

第七条 乙方权利义务

1、乙方定期或不定期指派管理人员对学生宿舍物业管理外包服务工作进行检查，并定期征求甲方对学生宿舍物业管理外包服务工作的意见和建议，对存在的问题及时处理。

2、乙方在根据自身的工作特点，调整工作程序和工作时间时，要事先与甲方沟通，经甲方同意后方可调整。

3、乙方如因工作需要或其他情况需要更换学生宿舍物业管理教官，在更换期间，不得影响正常学生宿舍物业管理外包服务工作，学生宿舍物业管理教官要相对稳定。乙方更换前，应征得甲方书面同意。

4、乙方定期或按照甲方要求对学生宿舍物业管理教官进行培训，学生宿舍物业管理教官要统一着装。

5、乙方所派驻的学生宿舍物业管理教官及其他人员与甲方不构成劳动关系和人身隶属关系等法律关系，但同乙方存在劳动关系和人身隶属关系，乙方需按法律规定为其缴纳社会保险及商业保险，确保服务人员的合法权益，并负责学生宿舍物业管理教官的劳动安

全和上、下班途中安全，如发生工伤及其他安全事故，乙方负全部责任，甲方概不负责。

6、乙方完全认可甲方每月根据考评细则和全校师生对乙方服务质量的两项综合评价结论，也完全认可甲方根据这两项综合评价结论所支付的物业服务费用。

第三章 服务质量

第八条 乙方须按下列约定，实现目标管理

(一)、学生宿舍管理

1、牢固树立安全第一的思想和服务意识，对学生、宿管服务人员做好安全教育培训，善于发现并化解学生矛盾，及时处理突发事件；

2、保证每栋公寓楼均 24 小时有人值守，做好公寓住宿安排、门岗执勤、秩序维护、夜间巡查、报修查寝、卫生检查、公共区域设施监管维护等事项，效果达到学校和学生的满意。

3、上岗之前经过岗前培训，每星期进行二个小时体能、队列训练和一个小时业务技能培训，并做好训练计划及训练记录以备考核检查。

4、树立安全第一的思想，要关注学生情绪变化，对学生做好安全教育，对学生公寓内物品的出入实行登记放行手续；未经允许不得留宿外来人员，无关人员不得进入宿舍。

5、关心爱护学生。要和学生建立良好的人际关系，善于发现并化解学生矛盾，善做学生思想工作，能给学生提供简单的帮助，如免费缝补衣服、关心生病学生等。

6、建立安全隐患台账。值班室内和宿舍楼内严禁使用电炉做饭或私拉乱接电线；每天负责宿舍水电管理，及时关闭电灯、空调等相关电源，确保无用电安全隐患。教育管理学生爱护公共物品，不得随意损坏，注意节约使用水电，凡学生损坏物品，必须要求学生照价赔偿或维修；按照相关要求排查消防设施及其他公共安全隐患并上报校方，校方安排人员维修，对于维修的要及时销号。

7、核对学生住宿人数。每天晚上10点熄灯前、中午午休前检查每个房间住宿学生人数，核对学生寝室学生人数，了解清楚不住宿学生详细情况并做好记录，发现问题第一时间给学校相关负责人汇报；同时负责宿舍突发事件的处理及上报。

8、维持良好的就寝秩序。每天晚上和中午学生休息期间楼层管理员检查寝室秩序（要求，学生只要回寝室楼层管理员不能休息，监管看护学生休息及安全），要求学生做到晚上10点熄灯息声，熄灯时全部躺下休息，不能出现串寝室、说话、玩电子产品、抽烟、喝酒、打架等影响他人休息的违纪情况；对违纪情况及时制止处理并教育，次日上午9点之前给学校相关人员书面汇报学生违纪情况。

9、做好学生内务检查评比工作。每天督促学生起床，督促学生整理内务打扫室内外卫生，按照规定摆放整齐，干净整洁，达到宿舍标准化。督促学生按时出寝，对所负责楼层的宿舍和公共区域的卫生清理，必须全天保持内务卫生、整洁、有序；学生离开寝室后检查、评比学生内务，次日上午9点之前给学校相关人员汇报检查评比结果；

10、白天值班。每天宿舍大门口安排两人24小时值班，负责处理学生中途进出寝室和安全排查工作；对来访人员严格执行登记手

续，杜绝闲杂人员进入学生公寓；

11、材料管理。按照学校要求，做好各方面学生管理、安全管理等材料的留存统计汇报工作。

（二）、宿舍公共区域保洁服务：

1、保洁规范：定时打扫、擦洗，随时保洁，公共区域始终保持洁净。

2、楼道地面、楼梯、每日清扫2次、拖洗2次，擦扶手2次，巡回保洁，无积灰、污迹、垃圾、水渍；

3、卫生间每天拖洗2次，保持地面清洁、无杂物、无积水、无毛发、无异味，便池、水池下水道畅通（应由校方水电工疏通）；墙面四周及阴角做到无字迹、无蜘蛛网；镜子及金属部分保持干净，无浮尘、污渍、手印、水迹，无锈斑；天花板无污渍、无漏水等现象，保持干净、清洁，完好无损；瓷砖面无明显积灰、水渍；

4、开关盒、表箱盖：每天擦抹一次，无灰尘、污迹；

5、扶手、门：每日擦抹一次，无灰尘、污迹；

6、天花板、公共楼道灯：每季除尘一次，无积灰、虫网；

7、窗户及玻璃：每周清洁一次，无明显积灰、污迹；

8、雨水沟及落水管等排水设施设备不定期清扫、无积水、无垃圾；

9、楼顶（可到达）每月定期清理，保持清洁，无堵塞；

10、保洁用品和工具等均自行解决。

（三）、物业管理服务应达到的各项指标

1、杜绝火灾、校园暴力、校园欺凌等安全责任事故；

2、服务有效投诉少于1%，处理率100%，满意率在85%以上。

(四)、人员相关要求

1、人数要求：项目服务人员至少 21 人，其中女宿管服务人员不少于 10 人。

2、人员要求：男性年龄 60 岁以下，女性年龄 55 岁以下，五官端正、身心健康，工作经验丰富，无不良嗜好及违法犯罪记录，不存在酗酒、吸毒等恶劣习惯。

3、乙方需派驻现场项目经理 1 名，有责任心和爱岗敬业精神，具有一定的学生宿舍管理经验、良好的人际沟通能力和服务意识，以及处理突发事件的应变能力等。项目经理计入项目服务人数，项目管理人员一经确定，不得随意更换。

4、管理服务人员在校内不能使用大功率的电器（设备）。

5、管理服务人员遵纪守法，规范服务。

6、学校寒暑假期间，管理服务人员根据学校需求，合理安排日常值班工作。

7、乙方要听从甲方相关管理人员工作安排，所做工作符合学校工作要求，如果出现不听从学校工作安排、发生重大管理责任事故或者违背学校意志有损学校权益和形象，甲方有权随时终止合同。

第四章 服务费用

第九条 服务费

1、服务费用合计：71946 元/月（大写：柒万壹仟玖佰肆拾陆圆整 /月）

719460 元/ 10 个月（大写：柒拾壹万玖仟肆佰陆拾圆整 / 十 个月）

2、物业服务费结算方法：每月根据考评细则和全校师生对服务质量测评两项综合评价，评价“合格”全额支付；评价“一般”扣总款的5%；评价“较差”扣总款的10%，按先服务后收费的原则，实行按月结算，每月20日前向中标方支付上月服务管理费，实际支出金额按照学校制定的相关标准予以核算，支付服务管理费产生的税费由中标方承担。

3、协助甲方完成各项临时性的检查工作，超出管理范围的按实际产生外包费用另行结算。

第五章 违约责任

第十条 乙方违反本合同第三章的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第十一条 甲、乙双方任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付贰万元的违约金并赔偿由此给对方造成的全部损失。

第十二条 自本合同生效之日起15天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

第十三条 合同期满后，乙方全部完成合同并且管理成绩优秀，反映良好时，在同等条件下，可优先续订合同。

第十四条 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有同等效力。

第十五条 本合同正本连同附件1、附件2、附件3，一式肆份，甲乙双方各执贰份，肆份具有同等法律效力。附件系本合同的一部分，与本合同具有同等法律效力。

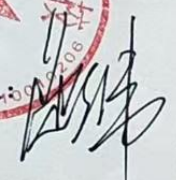
第十六条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第十七条 本合同在履行中如发生争执，双方应协商解决，协调不成的，应向合同履行地人民法院提起诉讼。

第十八条 合同期满后自然终止，双方如续订合同，应在合同期满 30 天前向对方提出书面意见。

第十九条 本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效。

甲方(签章):
授权代表人:



2026.3.12

乙方(签章):
授权代表人:



2026年3月12日