

南阳科技职业学院
北苑学生公寓保洁和值班服务

合
同
书

项目名称：南阳科技职业学院学生宿舍保洁和值班管理项目

项目编号：

甲方：南阳科技职业学院

乙方：河南胜顺物业管理服务有限公司

甲乙双方按照《政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律法规之规定，结合本项目的具体情况，经甲乙双方充分协商确立本合同，以明确双方的责任、权利及义务，确保合同双方共同执行，

第一条:助教物业服务基本情况

物业类型:学生公寓助教服务。

1. 服务范围:北苑 1、2、3、4 号学生公寓公共区域保洁和值班服务;

2. 物业服务内容:

(1) 学生离校后(三天内)和开学前(至少提前三天)完成学生宿舍内外卫生保洁;

(2) 做好宿舍门卫值班,根据校方通知的作息时间及时开关宿舍大门,对晚归学生如实进行登记,

(3) 宿舍公共部位保洁;

(4) 宿舍内发生突发事件时保洁员若发现应及时上报值班教师,

(5) 做好进出人员登记,重点审查外来人员并登记,严禁闲杂人员进入,对不服从管理的情况及时向宿舍管理教师反映;

(6) 宿舍公共部位物品的报修;

(7) 定期对宿舍楼进行消毒杀菌,预防疾病传播,

第二条:委托服务期限

项目整体服务期限:本项目为三年期服务项目,总服务期限自 2025 年 9 月 16 日至 2028 年 9 月 15 日止,采用“一年一签”分阶段执行模式;

本合同属性与期限：本合同为上述三年期总合同的第一年执行合同,服务期限自 2025 年 9 月 16 日至 2026 年 9 月 15 日止；

后续年度约定：本合同期满前 1 个月，甲乙双方根据本合同履约情况、甲方考核结果协商次年合同续签事宜（如有政策性规定，按相关政策执行）。

第三条:物业服务结算方式

1. 本合同保洁和值班服务费为 27.31 万元/年，每月 30344 元，乙方提供票据。

乙方开户银行:_____

账 户 号 码:_____

2. 合同总价在合同期内不因任何原因而调高，也不因任何理由而降低；双休日必须安排宿舍值班人员。寒暑假可以根据学校特殊情况要求，安排人员值班，人数根据校方要求配备，费用另算。

第四条：甲方应保障的物业管理服务条件

1. 甲方根据实际情况给乙方提供物业服务办公室、值班室和物品存放库房；

2. 保证正常水、电供应；

3. 甲方负责公共设施的配置、保养、维护、维修；

4. 甲方负责垃圾箱（桶）、手纸篓的配置。

5. 甲方应配置打药桶、防护服、帽、口罩、药品等，由乙方人员及时开展季节性消杀、消毒工作。

第五条：乙方应保障的物业管理服务条件

1. 乙方应规范管理，建立、健全各种规章制度、岗位职责、工作规范及考核标准，加强监督，提升服务档次；

2. 乙方应配置与工作岗位相匹配、符合要求的工作人员；



3. 乙方应对上岗人员进行岗前、岗中业务培训，以保证熟练业务工作，提高服务水平，保证按要求服务到位；

4. 上岗人员必须穿着统一标识工作服装，规范管理服务形象(行为)；

5. 乙方应及时收集公共区域的维修项目，上报甲方维修，以保证安全、正常使用；

6. 乙方不得将物业管理服务向第三方转包或肢解分包；

7. 乙方必须遵守《劳动法》，与聘用人员签订劳务聘用合同；

8. 乙方所聘工作人员工资应按标准发放；不得随意克扣工资，不得无故拖欠工资；

9. 乙方必须遵守相关法律法规，守法经营，依法纳税；建议对所聘人员办理相应保险；乙方工作人员应遵守甲方相关规章制度，服从有关部门管理。

第六条：物业服务要求（见附件）

第七条：工作制度

（一）监督制度：

1. 乙方自身监督：乙方应对各工作岗位履职尽责情况进行有效监督，发现问题及时整改。

2. 甲方对乙方监督：甲方对乙方各工作岗位履职尽责情况进行监督巡检，发现问题记录存档并及时向乙方通报并监督其整改落实。

（二）考核制度：

1. 乙方自身考核：乙方应对各工作岗位履职尽责情况进行目标考核，奖勤罚懒，促进工作，提升质量。

2. 甲方对乙方考核：甲方根据监督巡检记录，情况通报，整改落实情况，甲方抽检考核情况，领导、师生等反映情况进行综合考核。

3. 定期工作通报制度：甲乙双方相关人员应定期召开阶段工作情况

通报会议，总结经验，查找不足，查漏补缺，解决问题，制定整改促效方案。

（三）编发阶段工作简报制度：甲乙双方应定期（原则每月末）对本阶段工作情况进行全面总结，工作简报向学生处送达。内容包括：

1. 前阶段问题整改落实情况。
2. 本阶段工作完成情况。
3. 存在问题和不足。
4. 整改方案。

第八条：考核奖惩办法（见附件）

第九条：其他约定

1. 在特殊时期或特殊情况，因工作需要甲方临时安排相关工作，乙方应全力配合，积极完成。若甲方扩大服务范围远超乙方承受能力，乙方有要求合理增加费用的权利。

2. 甲方应提醒宿舍管理的责任教师（班主任、辅导员等），本着对学校和学生负责的态度，相互尊重、相互理解、相互包容、礼貌对接，及时接听宿舍管理员上报宿舍内突发性的意外情况，做到无缝衔接，降低安全隐患。

3. 甲方应督促各二级学院寒暑两假离校时，打扫学生宿舍内的卫生，垃圾清理干净，方可离寝。

4. 甲方应提前3天提供毕业学生离校的宿舍房间号及新生报道入住的宿舍房间号，乙方及时进行保洁。

5. 因乙方工作原因造成的损失，由乙方全部承担责任，甲方不承担相关连带责任。

6. 乙方各岗位工作人员及车辆在工作期间或上下班途中如发生意外或安全事故，乙方承担全部责任，甲方不承担任何相关连带责任。



7. 乙方所聘工作人员因身体原因、不能履职尽责原因、出现较大失误造成不良影响或损失原因、发生安全责任事故原因等，甲方有权要求乙方解聘相关人员，乙方必须接受甲方意见。

8. 在合同期内，因乙方原因造成工作监督、管理、服务失控、不能有效监督、不能规范管理、不能保证服务，发生较大责任事故，造成恶劣影响，乙方承担全部责任，且甲方有权单方即时终止合同，乙方无条件接受。若因甲方原因造成损失，乙方不承担任何责任。

第十条：

1. 下列关于项目编号的采购文件及有关附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：（1）招标文件（2）乙方提供的投标文件（3）中标（成交）通知书（4）服务承诺；（5）甲乙双方商定的其他文件。以上附件顺序在前的具有优先解释权。

2. 本合同自签字盖章后生效，一式四份，甲乙双方各执二份。未尽事宜双方协商，另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。协商不成，双方均可向当地人民法院提起诉讼。

甲方（盖章）：南阳科技职业学院

乙方（盖章）

法定代表人或其委托代理人

法定代表人或其委托代理人

电话：

电话：18595978228

2025年9月15日

2025年9月15日

附件：

学生公寓物业服务要求及奖惩办法

一、岗位人员要求

保洁和值班人员：每栋楼至少 2 名，初中以上文化，女 50 岁（优秀可放宽至 55 岁）/ 男 55 岁以下，持健康证，无不良记录，热爱学生工作，具备较强的表达与管理能力，能落实校方管理要求。

二、双方权利和义务

（一）甲方

1. 拥有资产所有权，监督乙方服务，可要求更换不合格人员；
2. 不定期检查服务质量，对不达标行为取证处罚；
3. 乙方工作失误引发不良舆论或造成人员闹事，分别扣 5000 元 / 次、3000 元 / 次，严重可解除合同；
4. 乙方人员违规损坏 / 丢失物品，由乙方照价赔偿；

（二）乙方

1. 不转包、不违规承揽其他业务，自行解决与第三方纠纷；
2. 与员工签劳务合同，提交健康证 / 身份证备案，承担员工安全事故全部责任；
3. 制定值班流程与标准，做好垃圾分类，制止公寓内传教、推销行为。

三、人员工作要求

（一）保洁人员

1. 女生楼保洁员须为女性，每日上下午各 1 次楼道清理及卫生间保洁，疏通堵塞，处理厕盆黄垢，定期清墙顶蛛网；
2. 协助消防、防疫宣传，及时报修设施，发现火情时及时正确处置并疏散楼内人员。

（二）值班人员



1. 24 小时在岗，不擅离岗、不带家属，不从事商业活动，按点开关门，登记进出人员、大件物品及晚归学生，严禁闲杂、传教、商贩人员进入；

2. 值班室保持整洁，重大事件及时报学生处并联系安保、后勤等部门。

四、物业服务标准

日常保洁：公共区域每日清扫拖地，厕所、洗手槽随时清洁，垃圾当日清运不堆积；

“五面光” 要求：地面、门窗、瓷砖、墙顶、设备设施面光亮洁净。

五、奖惩办法

惩罚：来访未登记（100 元 / 次）；公共区域保洁不达标（50 元 / 次）；未制止或故意隐瞒学生严重违纪事件（100 元 / 次）；擅自离岗空岗（100 元 / 次）；未经许可擅自使用学生物品、收受礼品、礼金（100 元 / 次）。

奖励：工作突出者，建议乙方授予“优秀员工”称号并给予奖励。