

鄂尔多斯市东胜区东联现代高级中学物业 服务合同

第一章 总则

第一条 合同当事人

委托方（甲方）：鄂尔多斯市东胜区东联现代高级中学

统一社会信用代码：12152701756690996J

地址：鄂尔多斯市经济文化中心东胜区

物业服务企业（乙方）：明喆集团股份有限公司

统一社会信用代码：914403007247273793

地址：深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区梅园路 75 号润弘大厦 T2 第 7 层-10
层（一照多址企业）

根据中华人民共和国有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就鄂尔多斯市东胜区东联现代高级中学物业服务项目（项目名称）（以下简称“本项目”）物业服务有关事宜，协商订立本合同。

第二条 物业基本情况

名称：鄂尔多斯东胜区东联现代高级中学；

类型：学校；

坐落位置：鄂尔多斯市经济文化中心东胜区；

建筑面积：6.5828 万平方米；

第三条 物业委托服务范围

- 1、秩序维护服务；
- 2、环境卫生保洁服务；

- 3、公用设施设备的维护、管理（不含办公及教学设备）服务；
- 4、宿舍管理服务；

第二章 物业服务事项

第四条 物业服务具体内容和要求

（一）秩序维护服务；

1、服务内容：

（1）公共秩序维护。负责学校教学区、行政办公区的正常教学活动，确保各项教学工作有序开展；同时负责宿舍生活区的公共秩序维护服务，制止有损校容、校貌的不文明行为，如乱贴、乱挂，制止车辆乱停乱放、超速行车或乱鸣喇叭的行为以及其他各种有损甲方利益的事项；具体包括：门卫管理、交通秩序管理、消防管理、来访人员的问询与进出管理，努力配合甲方做好学校防火、防盗、防自然灾害、防校园暴力等工作。

（2）紧急事故处理。负责各种突发事件的预防与处理，制定各类安全事故发生时的紧急处理预案，并在事故发生时第一时间报告甲方，同时能够对各类事故进行紧急救护处理。

（3）安全隐患排查。定期排查各类安全隐患，每周定期排查一次安全隐患，如发现安全隐患，必须在规定时间内报告甲方，并采取必要安全隐患防范措施。每周定期向甲方书面报告上周安全隐患排查的情况。

（4）安全设备管理。建立安全设备管理与巡查制度，定期检查服务辖区各类安全设施设备，包括道路交通安全防范设施、财产安全防范设施、防护栏网、安全监控系统设备、消防安全设施等；负责安全监控中心、消防监控中心设施设备的日常管理。如发现上述系统出现故障或存在故障隐患，须及时报告甲方，由甲方联系第三方专业维保机构进行维修。

（5）安全法制教育。加强秩序维护人员的安全教育与法制教育，提高其安全防范工作能力及法律意识，确保不因自身工作原因发生安全事故，同时须积极

配合甲方开展各类安全教育宣传工作。

2、服务要求及标准：

(1) 门卫、监控室需 24 小时值班，同时根据甲方要求对出入大门的车辆、人员、物品进行验证、登记，杜绝闲杂人员进入校园。

(2) 巡逻岗需进行 24 小时的巡逻工作，制定有效的巡逻路线图，确保物业服务辖区安全无隐患，同时按“三关”要求，做好各楼宇能耗管理。

(3) 建立、健全和落实内部治安、消防管理、应急处置等管理制度，包括但不限于以下内容：1) 贯彻公安部门工作精神，落实各项安全保卫任务，积极协助公安机关或其他安全监管部门调查各种违法活动和侦破各类案件；2) 加强秩序维护员的业务技能培训，定期组织考核，提高秩序维护员业务技能和自身素质；3) 做好对易燃易爆、放射、剧毒等危险品的安全管理工作，同时加强对进出的所有人员携带的大宗物品进行检查；4) 按安全管理规定检查失效的消防设施并上报甲方，按时开展消防安全检查工作及消防演练活动；5) 做好道路交通安全、机动车和非机动车停放管理等工作；6) 根据服务辖区实际情况，制定各类应急处理预案，适时开展各类预案的培训及演练工作，确保各功能区发生突发事件时，所有人员能够有效响应和处置，第一时间降低甲方的人身、财产损失；7) 做好重大活动，重要宾客及重大节日的安全保障工作。8) 监控室人员需随时了解服务辖区各功能区的消防自动报警系统及附属设备，如通讯系统及广播系统、各类联动系统等运行情况，及时排除各系统运行中的故障；9) 建立消防设施设备台账及检查记录表，同时针对岗位工作需求建立管理制度；10) 定期对消防及监控系统进行检查、检测，保证正常运行；11) 做好监控室的卫生清洁、安全、防火、防鼠等工作；

(二) 环境卫生保洁服务：

1、服务内容：

(1) 公共区域保洁。负责做好教学区、行政办公区、宿舍生活区、综合活动区内公共区域的保洁（不含学生宿舍房间内、教室内、教室内消毒、教师公寓内）。具体负责桂园、杏苑、黍香楼、梅阁、菊院、竹轩、桃李园等区域公共区

域保洁；负责辖区内所有硬化地面、花池文园理园的保洁以及所有公用设施的卫生保洁工作。

(2) 校园文化设施保洁与维护。包括各类灯饰、宣传栏、警示牌、标志牌、雕塑、壁画以及各类校园文化装饰物。

2、服务要求及标准：

(1) 楼道清洁：要求每日清扫两次，清运垃圾两次，每日拖抹两次，做到无杂物、无黑尘、无蜘蛛网、无乱贴广告、无乱堆放，挂墙设施、扶手无尘，地面无拖痕；

(2) 公共卫生间清洁：要求每节课清扫便池，做到无杂物、无黑尘、无蜘蛛网、无乱贴广告、无乱堆放，挂墙设施、扶手无尘，地面无拖痕、无异味；

(3) 会议室保洁：要求会议结束后当日全面保洁，其他时间要求每周清扫二到三次，确保会议室使用前无杂物、无灰尘、干净整洁；

(4) 楼梯扶手、栏杆的清洁：要求扶手每日擦抹二次，栏杆每日擦抹一次，做到无黑尘、无污迹、无蜘蛛网、无死角；

(5) 各楼宇大厅清洁：要求每日拖扫两次，每月打磨一次，做到无垃圾杂物、无泥沙、无污渍、无黑尘、无死角、无拖痕、无卫生死角；

(6) 墙面、开关按钮清洁：要求每周二次，做到无广告纸、无蜘蛛网、无积尘、无污迹等；

(7) 电子门、信报箱清洁：要求每日擦抹一次，做到无黑尘、无污迹等；

(8) 消防栓、消防管道、配电箱等清洁：要求每周二次，做到无蜘蛛网、无积尘、无污迹等；

(9) 灯具清洁：要求外抹每月二次，内抹每月一次，做到灯具、灯管无灰尘，灯具内无蚊虫，灯盖、灯罩无蜘蛛网，保持明亮洁净；

(10) 宣传栏、标识牌不锈钢表面清洁：要求宣传栏、标识牌每日清洁一次，不锈钢表面每日一次，做到宣传栏、标识牌无污迹、无斑点、无积尘，表面光亮可映出人形；

(11) 大楼平台清洁：要求每周一次，做到无垃圾、无积水、无青苔、无杂物、无堵塞；

(12) 自行车棚、停车场清洁：要求每日二次，做到无垃圾、果皮、纸屑、杂物、灰尘、积水，自行车摆放整齐，汽车停放有序，

(13) 公共场地和马路的清洁：要求每日二次，做到无泥沙、无垃圾杂物、无积水、无污迹、无死角、无杂草；

(14) 垃圾箱、垃圾桶的清洁：要求每日一次清扫，每周一次消杀，做到无滴水、无蚊虫孳生、无异味、无污迹、无张贴广告；

(15) 排水沟、排污管、污水井消杀，要求每月一次，做到少蚊、蝇、蟑螂，无鼠患；

(16) 建筑物楼顶：要求每月一次，多雨季节不定期检查，做到无垃圾、无积水，无堵塞。

(17) 庭院广场地面清洁：要求夏季雨后及时清除积水、冬季雪后及时清扫积雪；

(三) 公用设施设备的维护、管理（不含办公及教学设备）服务；

1、服务内容：

(1) 负责房屋非建筑本体的公共设施设备的维护与管理。包括辖区内围墙、内道路、停车场、室内外照明、景观灯、消防设施、体育馆内健身器材以及校园内给排水系统、供配电机房等各类公用设施的日常运行维护与管理，保障其正常运行或处于良好安全的备用状态。质保期内大型设施设备的定期专业维保及维修由厂家负责，乙方负责日常监督检查，发现问题及时向甲方反馈并配合联系厂家维修，质保期后配合甲方选择优秀的维保商并督查其日常维保工作情况。

(2) 定期对辖区内各类公共设施、文化设施进行检查并作记录，每月向甲方书面报告一次公共设施情况。

(3) 负责承担公共水电设施设备维修单件单次且单价在 200 元以内的日常维修耗材费（不包括大、中修及更新修缮和改造），超过 200 元的零配件及耗材

需经甲方核准后，由甲方购置。

(4) 制定详细的公共设施日常维修计划及实施方案。

2、服务要求及标准：

(1) 公共设备维修养护服务：1) 建立完善的质量保证体系，提供切实可行的维护保养、维修的实施方案和各种措施。2) 制定定期巡视检查、操作规程及监督检查等制度，建立岗位责任制，并严格执行。做到科学管理、正确使用，精心维护，备齐备件，及时维修。3) 建立安全检查制度，服务区域内所有设施设备均进行日常安全巡检和定期安全检查，并记录备查。4) 设备运行机房实行 24 小时值班制度，保证设备良好，运行正常，无重大管理责任事故。5) 设备运行机房环境整洁，无杂物、无灰尘，无鼠、虫害发生。6) 所需各种专业技术人员配备齐全，有解决各类故障和事件的能力。7) 建立设备台帐和档案，项目齐全，目录清晰，设备图纸档案、技术资料齐全，管理完善，可随时查阅。

(2) 公用设施维修养护服务 1) 房屋非本体建筑日常养护维修：包括：围墙维修、门窗维修、墙台面及天花板维修、内道路维修、体育馆内健身器材维修等，做到墙面、天花板、门窗、健身器材完好和正常安全使用，确保各项零星维修任务及时，合格率 100%；2) 给排水设备运行维护管理：包括：给排水系统正常运行使用，防止跑、冒、滴、漏。对供水系统管路、水泵、水箱、阀门等进行日常维护和定期检修；定期对水泵房及机电设备进行检查、保养、维修、清洁；定期对排水管道进行疏通、养护及清除污垢，保证室内外排水系统通畅；及时清理排水井和排水沟渠淤泥、杂物。及时发现并解决故障；定期对饮水系统进行检查、维修、清洁。3) 供配电设备运行维护管理：包括对供电范围内的电气设备定期巡视维护和重点检测，建立各项设备档案（包括电气平面图、设备管理图、接线图等图样），做到档案齐全、管理规范，节约用电；建立严格的配送电运行制度、电气维修制度和配电房管理制度，建立 24 小时运行维修值班制度，及时排除故障；公共使用的照明灯具、线路、开关保证完好，确保用电安全，加强日常检查巡视，及时更换灯具光源，定期检测，发现故障及时维修。4) 零修

及时率达到 100%，小修不过夜。

（四）宿舍管理服务；

1、服务内容：

（1）对学生住宿及日常作息进行生活指导，包括对学生宿舍内务、住宿纪律、卫生及学生人数进行检查和清点，负责设施设备、物资的管理，保持良好的环境卫生和作息秩序。

（2）按照宿舍管理规定，具体做好人员出入、大件物品出入登记工作；学生入住、晚归、未归等情况的清查及管理工作；物品暂存、报修预约、失物招领等服务；做好纪律、卫生、文明宿舍建设、评比工作。严格执行学校学生宿舍管理规定。

（3）配合甲方做好毕业生离校、新生入校的各项服务工作。

（4）按照甲方学校的有关要求，开展定期和不定期的安全检查，做好宿舍的防火、防盗等安全宣传和管理工作，对违纪学生管理人员要及时制止、通报。遇突发事件，采取积极措施处理外，及时报告学校。

2、服务要求及标准：

（1）做好学生宿舍公共区域卫生管理工作：1）公用走廊：无污渍、无积水、无垃圾；2）墙面：无明显灰尘及污渍；3）楼梯：无痰渍、烟头、香口胶、纸屑、垃圾及蜘蛛网；4）公用玻璃、镜面：无水渍、污渍、手印、干净明亮；5）室内外排水沟：无泥沙等垃圾、无臭味；6）各类标牌、指示牌：无明显灰尘，光亮；7）天花板：无蜘蛛网、灰尘、污渍；8）风口、灯饰、烟感器：无灰尘、蜘蛛网；

（2）做好学生宿舍楼设施设备维修及入室维修服务：1）电气线路检修；2）更换门锁 3）更换灯管、检修开关、插座；4）修理、更换电表、水表；5）修理、更换水阀、水龙头、各类软管等；6）疏通卫生间及下水管道；

（3）做好学生宿舍楼的能源管控工作，及时制止长流水、长明灯等行为。

第三章 物业服务费用

第五条 物业服务费的收取

(一) 本合同物业服务费金额为人民币大写叁佰玖拾捌万元整/年(小写:3980000元年,即每月物业服务费:人民币大写叁拾叁万壹仟陆佰陆拾陆元陆角柒分元(小写331666.67元/月),以上费用均为含税价。

甲方开票信息:

全称:鄂尔多斯市鄂尔多斯市东胜区东联现代高级中学

纳税人识别号:12152701756690996J

地址:鄂尔多斯市经济文化中心东胜区

乙方收款账户信息:

收款人全称:明喆集团股份有限公司鄂尔多斯分公司

银行账号:0612034119100014976

地址:内蒙古自治区鄂尔多斯市东胜区政府党政大楼(铁西区)

(二) 每个月份结束后乙方向甲方递交物业服务费发票和其他相关付款申请资料,甲方收到后于次月15日前向乙方支付上期物业服务费。

(三) 在服务过程中,如甲方需增加服务人员或在约定服务内容的基础上另需增设、扩大或减少相关服务项目,则按相关岗位的人均综合费用,经双方确定增加或减少的费用应与本合同物业服务费一并予以支付或核减。

第六条 物业服务费的界定

(一) 乙方物业服务费包含以下内容:

1、用工成本。物业管理费用成本构成须按民法典、劳动法、鄂尔多斯市相关规定法律法规执行。

2、行政办公费用,办公用品用具等(物业服务活动中所需电脑、打印机、塑封机、考勤机)。

3、保洁机械、耗材费(1)保洁机械(单擦机、尘推机、吸尘器、吸水机等)。

(2)保洁耗材费(如公共区域日常所需的拖布、尘推、扫把、垃圾铲、家私腊、

碧丽珠、清洁药剂等)。

4、安保器材(如对讲机、警戒棍等)。

5、工程部所需的各类维修工具(电焊机、疏通机、梯子、电流表、水电维修工具等)。

6、单价 200 元以下的工程维修耗材费用。

7、员工服装费、劳保费。

8、管理利润。

9、企业税金。

10、以上不包含的费用由甲方自行承担

第四章 双方权利与义务

第七条 甲方的权利义务

(一) 审定乙方制定的物业服务计划,并监督实施。有权检查乙方执行合同的情况和服务质量,提出合理的意见和要求,要求乙方在合理期限内改正其违约行为或提高其服务质量。

(二) 甲方应安排指定的机构和人员负责与乙方的工作配合,根据实际情况甲方根据实际情况为乙方提供物业管理用房及值班用房。

(三) 不得要求乙方在本项目区域内行使物业服务内容以外的服务项目,如有需要须签署补充协议后,乙方按照补充协议要求提供服务。

(四) 甲方应对乙方行使管理和提供服务提供必要的条件和方便。包括无偿提供服务办公室和仓库等管理用房。

(五) 负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题,不能因此影响乙方工作。

(六) 按照物业服务合同的要求,及时、足额支付物业服务费和其他各项应付款项。

(七) 有关法律、法规、规章规定的甲方其他权利义务。

第八条 乙方的权利义务

(一) 根据有关法律、法规、规章及本合同的约定，按照物业服务标准和内容提供物业服务、收取物业服务费和其他各项应收款项。

(二) 乙方有权按照本合同的约定和物业服务的规范，充分行使服务管理的权利和履行应尽义务。

(三) 乙方有权制定和执行有关物业服务管理的各项规章制度。按照甲方提出的物业服务标准和要求制定服务计划，负责编制房屋非本体建筑部分、附属建筑物、设施设备、绿化的年度维修养护计划，并报送甲方备案。

(四) 乙方应按照合同约定对本项目进行全面的管理和服务，向甲方告知服务区域内物业服务的所有情况，保证管理和服务的质量，维护甲方的形象。

因业务资质或管理需要，乙方可以将部分业务分包给专业公司，但不允许整体转包。

(五) 妥善保管和正确使用本项目的档案资料，及时记载有关变更信息。

(六) 对甲方及使用人违反《物业服务合同》的行为，采取告知、劝说和建议等方式督促甲方和相关使用人改正。

(七) 按照劳动法律相关规定结合当地实际用工需求，依法聘用劳动人员提供服务。

(八) 不得占用本项目服务区域内的共用部位、共用设施设备或改变用途，不得占用、挖掘本项目服务区域内的道路、场地。不得改变物业管理用房的用途。

确需临时占用、挖掘本项目服务区域内道路、场地的，应征求甲方书面意见并按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在项目服务区域内公示，施工过程中尽可能减少对正常秩序的影响，并及时恢复原状。

(九) 乙方不承担非乙方原因造成的人身、财产损失责任。

第九条 对需进入本项目服务区域内的宣传、检查、执法、救援等公共事务，甲乙双方应当积极配合。

第五章 服务期限

第十条 服务期限

本次合同有效期为三年，即自 2024年1月29日至2027年1月28日止。合同一年一签，本次执行第三年合同，即 2026年1月29日至2027年1月28日。

第六章 违约责任

第十一条 非因法律规定、合同约定，任何一方擅自解除本合同，应当承担违约责任，如最终导致合同不能履行，违约方应当赔偿未履行部分合同金额 5% 的违约金给守约方，由此给守约方造成其他经济损失的，违约方还应负责赔偿。

第十二条 任何一方不履行本合同规定的义务或违反合同约定，给对方造成损失的，应负责赔偿。

第十三条 如因遇国家法律、法规、政策的规定与本合同发生冲突的，双方应协商对本合同进行相应调整，使之符合法律规定。

第七章 其他责任

第十四条 如因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能或造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。因乙方管理不善或操作不当或没有按规定进行日常保养等原因造成重大事故的，由乙方在权威机构鉴定或认定的责任范围内承担相关责任。

第十五条 乙方不承担非乙方管理失误造成甲方或相关使用人物品丢失、被盗、损坏或发生的其他安全问题，但乙方应协助公安机关积极破案。

第十六条 乙方因维修养护本项目共用部位、共用设施设备需要暂时停水、停电、停止共用设施设备使用时，须提前告知甲方及所有入驻单位，如因未告知造成的损失，乙方应承担全部责任。

第十七条 乙方不承担非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍且经乙方已采取应急措施以后造成的损失。

第八章 不可抗力及突发事件处理

第十八条 不可抗力

由于不可抗力事件，致使一方在履行其在合同过程中遇到障碍或延误，不能按约定的条款全部或部分履行其义务的，遇到不可抗力事件的一方（“受阻方”）应立即通知对方，并按照相关法律法规规定处理后续事宜。

第十九条 突发事件处理

为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成甲方损失的，双方应按法律规定或协商处理。

第九章 合同的变更、修改和解除

第二十条 本合同(含附件)的任何变更和修改都应当经双方平等协商达成一致后，签订书面的变更和修改协议。任何一方不得擅自变更和修改合同。

第二十一条 除本合同规定的单方解除合同的情形外，如果双方认为提前解除合同对双方都是有利的，双方需协商一致提前解除合同，否则，任何一方不得擅自解除本合同。

第十章 争议解决

第二十二条 凡因执行本合同或与本合同有关的一切争议，双方应当通过平等协商解决，协商不成或不愿协商的，应向甲方所在地人民法院提起诉讼解决争议。

第二十三条 双方就本合同及本合同的履行发生争议后及在争议处理过程中，双方均不应因争议的发生而改变或终止本合同的履行，但涉及争议需等待处理结果方能继续履行的部分除外。

第十一章 附 则

第二十四条 本合同未尽事宜，国家有相关规定的，依规定解决；没有规定的，由双方协商解决，并签订书面协议。

第二十五条 本合同连同附件一式肆份，甲方、乙方各执贰份，具有同等法律效力。

第二十六条 本合同经甲乙双方法定代表人或授权代表签署并加盖公章或合同专用章后生效。

本合同首部/签署页当事人联系方式和联系信息适用于双方往来联系、书面文件送达及争议解决时法律文书送达。

因首部/签署页联系方式和联系信息错误或单方变更后未及时书面通知而无法送达的自交邮后第7日视为送达。

以下无正文。

甲方（盖章）：鄂尔多斯市东胜区东联现代高级中学

法定代表人或授权代表（签署）



乙方（盖章）：明喆集团股份有限公司

法定代表人或授权代表（签署）



签订日期：2026年2月7日