

鲁山县第三高级中学物业管理服务合同

甲方（委托方）：河南省鲁山县第三高级中学

乙方（受托方）：鲁山县鑫坤物业服务有限公司（中标单位）

甲乙双方根据《民法典》、《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，就甲方委托乙方对鲁山三高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：鲁山三高物业采购项目

1.2 物业位置：鲁山县第三高级中学校园内

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2026年5月9日起至2027年5月8日止。

三、甲方委托乙方物业管理服务事项：具体详见招标文件

四、委托管理物业的移交

自本合同生效之日起10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（捌拾玖万陆仟肆佰圆整），小写 896400元，计 74700元/月。

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：甲方应在次月10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 检查、督促乙方物业管理工作的实施及制度执行情况。

6.3 监督乙方履行物业服务合同，审定乙方提出的物业修缮计划。

6.4 对乙方的物业管理、修缮等情况进行监督、检查、考评。

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。

6.6 按本合同约定向乙方支付报酬。

6.7 有权根据物业状况建议乙方及时组织维修和养护。

6.8 有权批评教育乙方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。

七、乙方权利和义务

7.1 受甲方委托对合同约定物业进行日常管理服务，保证所管辖物业的安全性和完整性。

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。定期对职工进行安全知识和专业技能培训。

7.3 有权制止损害物业设施或妨碍物业管理的行为。

7.4 负责编制物业、附属建筑物、设施设备、绿化的年度维修养护计划，经甲方审定后负责组织实施。

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合理的管理意见，并对存在的问题及时给予改进和限期解决。

7.7 保证配置的各类管理人员具备上岗资格。

7.8 乙方配置人员工作所需的工具由乙方负责提供。

7.9 乙方向甲方承接物业时，应当与甲方办理物业验收手续。

7.10 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、运行记录、维护记录移交工作。

八、物业管理服务质量标准：合格

九、甲方其他服务要求：

9.1 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清洁人员全年交换率不超过10%。

9.2 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。

- 9.3 乙方工作人员应服从甲方管理，不得顶撞和出言不逊。
- 9.4 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。
- 9.5 有会议需加班时，乙方应积极安排人员加班。
- 9.6 乙方应每季度采取走访、座谈会、问卷调查等形式与业主或使用人进行沟通，倾听业主意见。
- 9.7 乙方办公费用中的易耗品由乙方承担，不纳入项目中标费用。

十、违约责任

- 10.1 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。
- 10.2 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，经甲方告知乙方后在规定时间内仍没整改因此给甲方造成经济损失的，乙方应承担违约责任。

十一、违约条例及处罚措施

- 11.1 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。
- 11.2 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。
- 11.3 乙方负责本公司员工的工资和各项福利待遇。
- 11.4 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。
- 11.5 其他合同未尽事宜，按照有关规定执行。

十二、合同的变更与解除

- 12.1 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。
- 12.2 出现以下情形之一，甲乙双方可以解除本合同：
- 12.2.1 双方协商一致；
- 12.2.2 法律规定或者本合同约定的其他可以解除合同的情形。
- 12.3 出现以下情形之一的，甲方有权解除本合同：
- 12.3.1 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。
- 12.3.2 乙方将物业的管理责任全部转让给第三方承担的。

12.3.3 乙方无正当理由，停止或放弃为甲方提供物业服务持续3个工作日以上，并在甲方要求时限内仍未改正的。

12.3.4 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

12.3.5 乙方擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的。

12.4 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。

十三、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。

十四、通知及送达

14.1 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。

14.2 甲方为履行本合同的指定联系人为：赵晓沛，联系电话为：13569580904

乙方为履行本合同的指定联系人为：张艳红联系电话为：19103755988

十五、合同生效及其他

15.1 本合同一式两份，甲方持壹份，乙方持壹份，具有同等法律效力。

15.2 本合同自甲乙双方签字盖章之日生效。

15.3 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。

受托人：

受托人：

法定代表人：

法定代表人：

或委托代理人：

或委托代理人：

开户行：

开户行：

账号：

账号：

税号：

税号：

日期：2026年5月9日

