

商丘商贸学校宿舍管理、保安、保洁服务合同

合同编号：(2026) 014 号

甲方：商丘商贸学校

法定代表人/负责人：

联系电话：

乙方：商丘鼎强物业管理有限公司

法定代表人/负责人：王小莹

联系电话：15660082829

为了创造优美的校园环境、保证校园卫生，确保校园师生安全、有序，通过招标方式由商丘鼎强物业管理有限公司为商丘商贸学校提供校园安保、校园保洁、校园宿管服务，为明确双方的权利、义务，经协商达成如下协议，双方共同遵守：

一、服务项目及范围：

1. 乙方为甲方提供宿舍管理服务，校园安保服务，校园保洁服务项目。

2. 服务范围为甲方整个校区。

二、项目服务要求：

(一) 校园保洁

①、服务内容

1. 商丘商贸学校校区保洁。

2. 办公楼、教学楼、宿舍楼等的公共区域和卫生间，会议室和校园，垃圾日产日清，会议室会前会后保持整洁卫生；楼内的公共场地、走廊、楼梯及扶手、痰桶、各楼层墙面，包括对乱涂乱画的处理，各办公室外门表面及会议场所保洁等服务。

3. 垃圾收集、清运。垃圾清运及垃圾处理费用由乙方承担。

4. 厕所各种设施设备清洁。

5. 室内花盆浇水及修剪，清洁。

②、服务要求

1. 校内广场、操场、道路表面保持干净，无积尘、无痰迹、无淤泥、无杂草、无落叶，无土块、砖石、纸屑、瓜皮、果壳、塑料袋等垃圾。

2. 校内宣传牌、护栏、路灯杆、树木、宣传栏等要保持干净、无痰迹、无污迹、无小广告、乱贴乱画等。

3. 及时清除绿化带、草坪上的垃圾。确保绿化带、草坪无杂物、无烟头、无果皮纸屑、无树叶、砖石等。

4. 广场水池水面及时清理，保持干净，无垃圾漂浮物。

5. 建筑物内的保洁标准：地面、楼梯和墙无尘土、无漆点、无痰迹、无污迹、无杂物、无脚印、烟头、果皮、纸屑等；天花板和墙壁无灰尘、无蜘蛛网等；门窗要保持干净，无灰尘、无痰迹、无污迹等；玻璃目视无水痕、无手印、干净整洁；扶手栏杆干净整洁、光亮如新；卫生间大、小便池外观洁净，每两周至少用酸清洗一次，池内无粪迹尿垢，地面洁净，无异味、无水迹、无便纸、无杂物散溢；建筑物内和外墙无广告、乱贴乱画等。

6. 垃圾箱要做到每日无堆积垃圾，无异味，并定期消毒。垃圾箱周围地面保洁干净。

7. 随手关闭公共场所长明灯，关闭长流水龙头。公共场所保洁范围内卫生间需要维修的照明灯、上下水管、水龙头等及时报修。

8. 积极配合学校及上级主管部门的各项工作。

③、人员要求

1 管理人员：身体健康，五官端正，精神面貌好，高中以上文化程度，经过物业管理相关专业培训，爱岗敬业，政治觉悟高，

责任心强，具有较强的语言表达和沟通协调能力，工作时间内坚守岗位，做到随叫随到，全天候通讯畅通。

2 保洁人员：身体健康，五官端正，精神面貌好，18 岁以上 60 岁以下。

3 人员配置：根据甲方保洁需求的实际情况，由双方协商人员的配置。

（二）校园宿管服务

①、服务内容

1. 保卫部分：住宿学生出入检查，外外来人员来访登记，学生疾病记载，夜晚查房等工作。

2. 宿管部分：住宿学生的日常管理，宿舍内外的安全、卫生与管理，公共设施、设备的日常管理、定期安全巡查、消防设施维护。每天检查督促有课学生上课，登记不上课的学生名单，严格执行宿舍作息制度。

3、其他内容，根据采购人需要，提供消毒等服务。

②、服务要求

1、门卫实行 24 小时值班制。

2、选派素质良好、服务热情，身体健康的宿舍管理人员(包括常驻现场负责人)进驻现场工作定现场主管人员，具体安排及全面督导日常宿管服务工作，巡逻时注意安全防护、保卫情况及做好工作记录，及时处理甲方投诉，并保持与甲方相关负责人的日常联系。

3. 要保障住宿学生的安全，及时处理各种安全隐患，包括水、火、电及各种安全隐患等，因管理原因造成学生安全事故的由乙方承担全部责任。严格执行作息时间及登记制度，在上课时间清点人员并督促其上课。如权限以外，要及时上报学校主管部门，重大火情及刑事案件要及时报警。

4、派驻甲方的服务人员，在工作期间必须统一着装，佩戴标志，行为规范，服务主动、热情、保持良好的形象；乙方严格教育、管理派驻甲方的服务人员，遵守甲方所订立的规章制度，维护甲方一切公共设施。乙方自行做好员工思想道德教育和相关业务培训工作，对有违法乱纪或违反甲方款项规定的乙方员工，乙方必须予以严肃处理；乙方员工不得参与甲方的工作事务。

5、乙方负责承担派驻员工的安全责任、工资、劳保福利及其它费用。

6. 有关部门检查工作时，乙方必须配合好宿舍管理和安全保卫工作，并按乙方的职责和甲方的要求保证检查合格。

7. 如遇大风、水漫、大雪等意外情况，有义务在甲方的统一指挥下参加抢险工作。如遇甲方有临时重要活动、上级领导检查等活动，乙方应根据情况增派人员，以保证甲方良好的社会形象。

8. 积极配合学校及上级主管部门的各项工作。

9. 配备的服务人员需敬业，协调管理能力强，责任心强。

③、根据甲方保洁需求的实际情况，由双方协商人员的配置。。

（三）校园安保服务

（1）技术要求

1.1 保安队员配置人数甲方可以根据工作需要，在重大活动中和寒暑假期间，要求乙方适当增(减)人数并增(减)服务费用。

1.2 项目经理具有大专以上学历和丰富的管理经验，在安保服务管理岗位任职至少二年以上，具有较好的语言、文字表达能力和一定的沟通、协调、组织、指挥能力。未经甲方同意，乙方不得擅自更换项目经理，如遇特殊情况，经甲方同意后，乙方可按投标文件所报项目经理条件更换新的项目经理。

1.3 甲方单位内部出现紧急应急情况时，甲方需临时增加人员，乙方在接到采购人通知后，应按采购人要求人数组织人员到达甲方指定位置。

1.4 甲方可根据实际工作需要，随时调整保安服务岗位设置、数量和任务安排，乙方应积极主动配合，自觉接受调整和调度，确保在规定的时间内将规定的保安员人数安排到位，并指定专人负责。

1.5 负责巡逻任务的保安队员年龄应当在 18 岁-55 岁之间，身高 170cm 以上；各门岗值班执勤保安队员年龄要求为 18-50 岁之间，身高 170cm 以上。形象岗保安队员年龄要求为 45 岁以下，身高 170cm 以上，形象好、气质佳。

1.6 保安队员要具有从事校园安全保卫工作的基本素质，身心健康、情趣高雅，无不良行为，无残疾障碍，无重大病史，无精神病史，无违法犯罪记录。

1.7 保安队员要具有较高的政治素质和良好的道德品质，热爱祖国、热爱人民、热爱中国共产党；牢固树立为学校 and 师生服务的思想，热爱学校、热爱师生、热爱工作岗位。

1.8 保安队员上岗前要经过系统的教育培训，具有较高的业务素质和较强的专业技能。

1.9 保安队员需持有相关执业资格证书。

(2) 保安服务的区域范围、时间期限、服务标准和管理培训等。

2.1 服务区域范围：商丘商贸学校整个校区。

2.2 服务标准：值班执勤保安队员要按规定穿着工装，依规执勤、礼貌待人，语言文明、动作规范，认真履行岗位职责，保障服务区域范围内秩序井然、人员人身财产和学校公共财产不受侵害，保障学校正常的教学科研、生活秩序。

2.3 管理培训：乙方应当要对保安队员实行准军事化管理，加强对保安队员的思想政治教育和业务技能培训，确保从业保安人员具有从事该项工作所需要的基本身体素质和工作技能。

3. 岗位职责要求

3.1 学校大门门卫岗位

3.1.1 负责提供学校各大门及周边“三包”服务（包卫生、包秩序、包治安），确保大门及周边环境卫生和秩序安全，确保校门内外秩序井然；保持学校各大门左右 30m 范围内不得存在违法违规活动，杜绝小摊小商小贩在学校门口叫卖，及时劝离、清理大门内外广场违规停放的各类车辆；雨雪天气，及时清理清除积水积雪，确保大门出入畅通。

3.1.2 负责指挥出入校园的机动车辆按交通标识标线缓速行驶，引导非机动车、行人由人行通道出入校园，禁止三轮车辆、二轮车辆由机动车通道出入校园。

3.1.3 负责疏导协调上下班、上下课等人流、车流高峰期间学校大门及周边的交通秩序，及时劝导或提示机动车辆车主秩序行驶、有序出入。

3.1.4 负责排查登记外来社会人员及其驾驶的机动车辆，阻止外来闲散可疑社会人员和未经批准的机动车辆进入学校；做好对来访客人和师生咨询的解释引导工作并为他们提供必要帮助。

3.1.5 负责盘查验审登记经由学校大门带离校园的贵重物品和公共物资。

3.1.6 负责按规定时段开放学校大门。大门关闭时段，禁止人员攀爬、翻越大门和围墙，对破坏大门和围墙者，要及时控制并移交公安机关追究责任。

3.1.7 乙方负有保障甲方师生安全，救助的义务并负责协助做好反恐防暴工作。

3.1.8 按照学校工作要求和安排部署，负责配合处置各类突发事件，按要求完成学校交办的其它临时性工作任务。

3.1.9 每天 07:00-19:00，学校大门门卫岗位保安队员实行立岗制度。

3.2 校园巡逻巡查岗位

3.2.1 负责学校重点和要害部位的日常 24 小时不间断巡逻巡查与警戒工作，并认真填写巡逻巡查记录。

3.2.2 负责纠正和制止违反校园秩序管理规定的行为，防范和制止张贴反动标语、传销传教、非法聚集、盗窃诈骗等校园违法行为，必要时拨打 110 报警电话，请求公安机关介入；制止师生在校内遛狗、遛猫和遛养其他宠物等行为。

3.2.3 负责研究掌握违法犯罪分子在校园的活动规律，并采取行之有效措施发现、控制嫌疑人。

3.2.4 负责规范校园内部机动车辆有序停放，有效制止机动车辆乱停乱放等行为；及时纠正和制止校园内超速、鸣笛等违反校园交通秩序管理规定的行为。

3.2.5 负责独立或协同值班室快速反应，有效处置校园内及周边地区的各类突发事件。

3.2.6 负责完成学校交办的其他临时性工作任务。

3.2.7 协助做好防火、防盗、防欺诈、防破坏等工作；遇有突发情况应按照工作预案处理处置，并及时将有关情况报告值班队长和保卫处

三、乙方应当根据甲方的教学安排和作息制度安排其工作人员的工作时间，确保本保同合理、诚信履行并确保甲方教学的顺利开展。

四、人员配置及服务费用：

1、人员配置：乙方应按照甲方要求配备工作人员的数量 33

人，即：保安 8 人，保洁 9 人，宿管 16 人。

2. 按照乙方中标总价 328 万，服务期限三年核算保洁、保安、宿管物业管理服务费每月 91111 元。

3. 甲方按月支付物业管理服务费。

4. 乙方每月应当向甲方申领服务费并提供合法、合规发票，乙方未向甲方提供发票前，无权要求支付服务费。

5. 因乙方原因导致甲方权益受有损失，甲方有权从服务费中扣除。

五、乙方向甲方派驻人员需品行端正、素质好，无暴力劣迹，无犯罪记录或其它不良记录，否则甲方有权要求乙方更换，因乙方审查不严导致甲方利益受损，甲方有权要求赔偿并可解除合同。

六、乙方及其派驻人员应自觉维护甲方名誉和声誉，遵守学校纪律，保守在工作中知晓的学校秘密和未公开的信息，否则甲方有权要求更换过错人，严重者甲方有权解除本合同并要求赔偿。

七、乙方向甲方派驻人员为其员工，乙方应尽到安全管理责任。乙方应当按劳动法的规定为其向甲方派驻人员投保工伤保险等社会保险。

八、乙方应当根据甲方的教学需求，调整其人员安排，确保甲方业务的拓展和教学计划的完成。

九、乙方承诺

1、乙方提供的服务应当服从并满足甲方的教学需求，并保证按合同约定提供优质服务，乙方未按合同约定提供服务，经甲方催告后仍不整改，甲方有权停止支付服务费并可解除合同。

2、乙方提供派驻人员及其信息真实、与合同约定相符，若乙方隐瞒或提供虚假信息，降低或影响服务质量，甲方有权要求更

正,拒不更正的,甲方有权解除合同。

十、负责人、通知

1、乙方就本项目提供二个负责人分别为:____、____,电话____、____,负责人的电话 24 小时值机待命。甲方向乙方发送通知可采用电话、短信、微信、邮件等。

2、乙方的送达地址为乙方的注册地,适用于甲方向乙方的各种通知、文书的送达,诉讼文书的送达等。

十一、本合同期限 壹 年,从2026年10月19日至2027年10月18日,合同期满前 30 日,双方对合同的履行均未提出异议的情况下,本合同自动续期到下一年,但续期不能超过二年。本合同到期或终止后,乙方应当向甲方交接后自动离场,并搬清乙方自有物品,逾期甲方有权自行处理。

十二、招标文件、投标文件等是本合同的一部分,与本合同具有同等的效力。本次招标已预留学校扩招可能产生的服务费支出,乙方提供的服务需满足相应要求。

十三、因本合同发生纠纷,双方应当协商解决,协商不成时,双方均有权向甲方所在地法院提起诉讼。

十四、本合同一式两份,甲乙双方各执一份,具有同等法律效力。

甲方(盖章):



法定代表人(或代理人):

2026年10月19日

乙方(盖章):



法定代表人(代理人):

2026年10月19日

