

驻马店技师学院物业管理合同

甲方：驻马店技师学院

乙方：驻马店市国润物业服务有限公司

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等相关法律、法规的规定，甲方将学校 2024 年物业管理服务工作委托给乙方，服务期一年。乙方按照合同要求开展相关物业管理工作，乙方将通过严格科学的管理，热情优质的服务为学校的教学和生活创造整洁、舒适、安全的环境。经甲乙双方协商一致，就物业管理事项订立本合同。

一、乙方资质要求：

- 1、供应商须具备工商营业执照、税务登记证或统一社会信用代码证“新营业执照”。
- 2、供应商须具备履行合同所必需的设备和专业技术能力。
- 3、参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

二、甲方责任、权利、义务

- 1、对校园内的一切公共设施及设备享有所有权，并有对国有资产的保护、使用和监督权。
- 2、负责对乙方管理与服务进行工作查询与质疑。
- 3、负责按规定向乙方支付物业管理经费。

4、甲方可根据完成物业管理的优劣向乙方提出奖励意见和处罚意见，若甲方对乙方的服务不满意时有权立即终止合同。

三、乙方责任、权利、义务

1、对校内的公共设施及地面不得擅自占用或改变其使用功能，如需要改变应经甲方同意后方可实施。

2、定期向甲方通报工作情况，对甲方提出的合理的整改意见有义务执行。

3、未经甲方同意不得将本物业管理内容和责任转移给第三方。

4、乙方应建立并保存详细的物业管理档案资料。

四、人员分配情况

此次招标共计 38 人，分别为项目负责人 1 人，教学楼 4 人，宿舍 16 人，餐厅 1 人，后勤服务中心 2 人，一体化综合楼 5 人，建工系钢架车间 1 人，运动场 1 人，篮球场 1 人，实训楼 2 人，外围 3 人，汽修钢架车间 1 人。

五、服务内容

一、保洁人员岗位职责及保洁范围

(一) 教学楼 A. B. C、一体化综合楼、后勤服务中心、餐厅、建工系实训基地、实训楼、汽车实训车间、篮球场、足球场、河道等全院区公共部位保洁职责及保洁范围

1、校园内所有已使用楼宇内全部公共部分的卫生保洁

(电梯间,楼 梯、扶手、走廊、卫生间、窗台、公共部位门窗、玻璃等),校园内体 育场馆及各楼内的会议室、报告厅、公厕及其它公共设施全部卫生保洁。

2、校园内所有楼宇内部垃圾箱(桶)保洁、保管。

3、负责所有楼宇内卫生间、便池、下水道疏通。

4、协助相关部门开展文体活动和文化氛围的建设及相关制度宣传。

5、负责学校各类迎评、迎检、重要考试、重大活动、参观考察期间突击加班打扫卫生和 清运垃圾工作,该项工作作为物业公司应尽的义务和责任,学校不再另外支付费用。

6、早晨 7: 30 前必须完成校园内楼宇保洁,楼宇保洁要从早晨 5: 30 分至 21: 00 时不间断巡回保洁。

(二) 宿舍楼保洁职责及保洁范围

1、寝楼内楼梯、扶手、灯罩、开关、走廊、晾衣间、卫生间、淋 浴间、便池、洁具、管道设施等公共部分卫生保洁和公共部分的门窗 、墙面及其它公共设施全部卫生保洁。寝楼产生所有垃圾收集及清运。

2、垃圾箱(桶)摆放整齐、清洁。

3、负责便池、洗手池、下水道疏通,含寝楼内所有下水道疏通。

4、协助相关部门开展文体活动和文化氛围的建设及相关制度宣传。

5、负责新生和毕业生寝室卫生清洁、连廊、楼顶卫生等全面清洁工作。

6、负责学校各类迎评、迎检、参观考察期间突击加班打扫卫生和清运垃圾工作，该项工作作为供应商应尽的义务和责任，学校不再另外支付费用。

（三）外围公共区域（校园内路面、硬化面、运动场、绿化带、河道）的卫生保洁职责及 保洁范围

1、校园内路面、硬化面、绿地运动场白色垃圾和落叶巡回收集；

2、放假期间，物业派人对绿化带进行浇水、剪枝、打草服务。

（四）采购人交办的其他物业服务工作。

六、保洁服务标准

（一）楼宇、基地、车间等卫生保洁服务标准

1、保持楼宇及附属建筑物、楼宇内空地、楼宇内共用设施等部位 地面、墙面、走廊、楼梯、扶手、门窗等部位无脚印、无污渍、无烟蒂、无纸屑、无痰迹等。

2、大厅内的地面、墙面、天花板、台面、栏杆、宣传栏、柱、装饰物、门牌等保持光亮、整洁、楼宇内外无小广告。校园内室内地面及门前、大厅公共地面每天至少湿拖四次。

3、玻璃、灯罩、开关、门窗(含纱窗)无手印、尘土、

污物，保持 干净、光 亮，完好无损。

4、垃圾箱(桶)规范摆放、外观保持洁净、完好、内侧无残留物,垃 圾/废弃物做到日产日清,承担垃圾收集工作。

5、走道四周、踢脚线、墙面及设施、门框、附属物洁净、无垃圾 、无积痰、 无蜘蛛网、无浮尘、无乱刻乱画等现象。

6、卫生间卫生洁具、洗手台、镜子、金属器具、卫生用品做到清 洁、无水迹 、污迹、锈迹、毛发、烟头、异味，设备完好，墙面四周保持干净， 无蛛网,地面无脚印、杂物，保持卫生间空气清新，卫生工具不得随意放置，必须有序放置到指定位置。

7、楼梯扶手及栏杆、步梯干净、光亮，确保无污迹、锈迹、痰迹 、污物和垃圾。

8、各楼宇会议室的保洁，无会议时一周打扫两次。

9、保洁人员要按学校指定的时间上下班，不得迟到早退，必须跟 踪保洁到位 ，保洁不留死角和盲区。

10、垃圾收集要及时清理，不得滞留。

(二) 外围公共区域（校园内路面、硬化面、运动场）
的卫生保洁服务标准

1、保持校园内公共区域内所有路面洁净无杂草，无落叶。绿化带内无落叶、无垃圾做到到边到角，垃圾杂 物入桶。雨雪天气，要及时清理道路积水、积雪，不得造成雪水

积存。

2、运动场及四周清洁，无纸屑、无垃圾、无杂草、无杂物。

3、两个人工河，河道两侧人行道、河面无垃圾及落叶。

4、各类露天放置的座椅、坐凳、各类器材等要每日清洁，确保无浮尘、无污迹。

5、确保上班期间垃圾箱不外溢。

6、负责区域内垃圾箱(桶)、果皮箱每天保洁一次，箱体整洁，设施完好，箱门及时关闭，及时清掏，无垃圾溢出，无异味、腐臭；箱体周围无存留垃圾，箱体无粘贴小广告，定期对垃圾容器进行消杀，并进行日常维护和管理、规范摆放。

7、校园内公共设施设备应进行妥善保管、保洁。

8、校园内地面清扫保洁质量必须达到“六净五无”，“六净”即：地面见本色，车行道净、人行道净、花坛周边净、墙角净、及雨污水口井净；“六无”即路面无尘土、积水，无垃圾积存，无砖瓦石块，无粪便遗留，无果皮、纸屑、烟蒂，无乱张贴、路牙无泥沙等杂物；“一通”即下水道口通；雨雪天气时，保证路面不积水、少结冰(中、大雪以上保证道路畅通)。

9、校园内边角地带无垃圾堆，无卫生死角；设施设备每天保洁一次，摆放整齐有序，围栏、篮球架、乒乓球台

等每月保洁一次。

10、及时清理辖区内的小广告以及违规张贴、悬挂的条幅，灯杆、

11 树冠、树枝 上无悬挂杂物、无广告张贴、无铁丝、无条幅残留等。

12、院区保洁人员要按照要求每天 7:00-19:00 在校园内不间断保洁和巡视，不留死角和盲区，保证校园内无白色垃圾和落叶。

13、为保证校园环境清洁要求，每月至少两次校园内全面进行洒水和清扫作业。

七、考核要求

为确保服务质量，学校将对保洁服务进行考核。考核组人员、内容、时间要求人员：学院组织有关部门每月不低于 1 次对物业进行考核检查，管理部门每周不低于 2 次随机考核。随机考核的同时，乙方当有工作人员全程陪同确认考核情况无异议后，当面签字确认考核情况。考核检查内容。工人人数、人员是否全员在岗。设备是否在指定区域，卫生标准是否达到学校要求及招标公告上的其他条件。

每月付款前，根据考核成绩，满分 100 分，90 分及以上视为满意，按照合同支付当月服务费用；89-85 分扣除当月服务费用总金额的 3%；84-80 分扣除当月服务费用总金额的 5%；79-75 分扣除当月服务费用总金额的 10%；74-70 分扣除

当月服务费用总金额的 20%；69 分及以下扣除当月服务费用总金额的 30%。如连续 3 次考核低于 80 分，学校有权解除合同，由此造成的损失，由供应商自行承担。

1、人员基本条件(20 分)。保洁人员人数、年龄、资格、身体条件等必须符合合同要求，学校考核组和主管部门不定期抽查发现 1 人次不符合要求扣 5 分。

2、工作纪律(15 分)。保洁人员需着统一工作服上岗，文明服务，工作时间必须满足学校工作需要，保洁服务早 7:30 前保洁完毕，晚 9:00 下班。白天要不间断保洁，确保各类路面无漂浮物、烟头，工作时间不得擅自离岗、串岗、聊天、干私活，发现 1 人次不符合要求扣 1 分。主管部门发现一项不符合要求扣 1 分。

3、日常工作情况(40 分)。卫生保洁标准需符合上述第二条“保洁服务标准”要求，每次考核发现 1 处不合格扣 1 分。垃圾收集及时，桶内垃圾不超过 2/3，违反 1 次扣 1 分；严禁占用学生宿舍和公共部位存放私人物品，严禁在各服务楼宇内兜售商品，不得在值班地点做饭，违反 1 次扣 5 分；各类教育培训、工作例会每少一次扣 5 分，配合学校重要活动不力的每出现一次扣 10 分。

4、师生评价(15 分)。遵守学校各种规章制度，服从学校主管部门和所在楼宇工作部门的管理；对待师生要热情周到，文明礼貌，工作认真负责，方法得当，严禁简单粗暴，

语言粗俗，行为不端，保洁工作不及时、服务质量差，服务态度不好，师生投诉同一问题两次及以上扣 2 分，校务值班每发现 1 次卫生不符合要求的现象扣 2 分。

5、用工要求(10 分)。学校将对用工协议签订、社保缴纳、依法纳税等方面履约情况抽查，每发现一方面不合格扣 5 分。

八、培训要求

所有保洁人员上岗前需经过培训后方可上岗(要有培训过程资料)；加强对保洁业人员的法纪教育和业务学习训练，每月集中理论学习不少于 1 次(要有培训过程资料)；形象素质培训，规范化保洁培训的开展每学期不少于 1 次(要有培训过程资料)。每次培训会议业主单位有关人员全程参会。

九、食宿要求

所有保洁人员在校期间的饮食自理，不准在值班地点做饭。

十、工具物料需求

服务中所需要的保洁工具及设备全部由服务单位承担，甲方不负责。

十一、合同金额、付款方式及付款时间合同补充条款：

物业管理服务费为人民币壹佰万零捌佰元(¥1000800.00 元/年)，经检查达到要求后每月支付一次。项目验收合格

后，甲方应在 30 日内完善手续，向市财政局申请拨款。甲乙双方均有义务相互配合，推进拨款进度，待财政部门审核批复并安排银行付款后，项目资金支付完成。乙方同意，甲方向财政部门提交拨款申请即视为已履行了付款义务，乙方不得以未收到拨款为由向甲方再主张任何权利。

十二、其它

1、本合同经甲、乙双方代表人签字后，即具有法律效力。

2、在本合同执行过程中，若发生纠纷，由双方友好协商，如协商不成时，可由当地人民法院解决。

3、本合同未尽事宜，由甲、乙双方协商解决，并另行签订补充协议，其补充协议与本合同具有同等法律效力。

4、本合同正本一式两份，甲、乙双方各执壹份。

甲方代表签字

甲方盖章



签订时间：2024年11月1日

乙方代表签字

乙方盖章



签订时间：2024年11月1日