

商丘幼儿师范高等专科学校物业服务合同

甲方:商丘幼儿师范高等专科学校

乙方:河南地久物业有限公司

按照政府采购程序,采用竞争性谈判的方式,选定商丘市阳光物业管理有限公司(以下简称乙方)为成交供应商。依据本项目招标文件、《民法典》及相关法律法规,经甲、乙双方协商,达成如下合同条款

一、合同金额及结算方式

1. 合同金额:648000 元/年(大写:陆拾肆万捌仟元整)。

2. 结算方式:按月结算,次月 10 日前结算上月费用。

二、合同期限

本合同期自 2024 年 10 月 1 日始,至 2026 年 9 月 30 日止。

三、服务具体内容及要求

1、项目负责人(1人)岗位职责及要求

①、负责制定管理服务内容所需的各项规章制度,并监督执行。

②、负责人员的编制计划人员安排以及对人员进行业务培训和考核工作。

③、负责每日工作的分配指派,随时检查各责任区的工作状况,及时调整各种工具及人力的配置。

④、负责检查物业服务人员的仪容仪表和到岗情况,定期巡

查、检查各项工作任务完成的情况。

⑤、制定节约用电、用水、延长设备使用寿命的措施，降低物业成本。

⑥、熟悉各种设备、设施维护计划的制订、审核，并督促实施。定期检查物业设备、设施的维护、保养情况，根据检查结果，提出处理意见。

⑦、督促、指导工作人员做好安全保卫、防火、防水、防盗等工作。

⑧、每周组织召开一次工作会议，检查各方面工作，提出改进的措施方案，并对各方面工作进行阶段小结，布置下周具体工作。

2、人员岗位职责及要求

①、服务范围及人员配置要求

I、保洁服务范围及人员配置要求（16人）

艺术楼（含合堂教室及报告厅）：4人；综合办公楼（含会议室及各功能室）：4人；教学楼和教室休息室：4人；
校园环境：操场1人，校园道路、区域环境3人。

II、垃圾清运范围及人员配置要求（2人）

全校垃圾清运；

III、勤杂工服务范围及人员配置要求（5人，其中水电方向3人，木杂工1人，绿化方向1人）

校区内所有桌椅、门锁、门窗、寝室高低床、玻璃、黑板、

电扇、家具、上下水、雨水管网、绿地绿植、公用电系统(高压配电房除外)、照明系统等设施的日常维修、管理、运行、维护、保养。

②、岗位职责

(一) 保洁人员岗位职责

I. 所有已使用楼宇内全部公共部分的卫生保洁(楼梯、扶手、走廊、卫生间、窗台、公共部位门窗、玻璃等), 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。

II. 所有楼宇内部垃圾箱(桶), 管理、保洁、保管。

III. 负责楼宇内卫生间、便池、下水道疏通。

IV. 负责教学楼公共区域及教室休息室的墙壁、桌椅、器材、窗户、楼道、走廊、天花板连廊及楼顶等, 并负责临时性卫生清洁。

V. 负责艺术楼清洁公共区域的墙壁、桌椅、器材、窗户等, 并负责临时性卫生清洁; 负责报告厅清洁大厅、墙壁、桌椅、器材、窗户、楼顶等, 并负责临时性卫生清洁。

VI. 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。

VII. 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, 该项工作作为物业公司应尽的义务和责任, 学校不再另外支付费用。

VIII. 负责校园内所有环境卫生、窞井盖管理、餐厅周边

环境管理，要求地面干净整洁，无垃圾、无落叶、窞井盖无缺失破损。

IX. 早晨7:30前必须完成包内楼宇保洁，

(二) 垃圾清运人员岗位职责

I. 负责校园所有垃圾收集转运，所有垃圾箱、果皮箱的管理使用与维护。

II. 配置封闭式垃圾清运车清运全校垃圾。

(三) 水电勤杂工岗位职责

I. 接受甲方统一管理和调配，负责标段内的公共设施维修的信息收集和快速维修服务。维修人员必须24小时值班，随时接受维修任务，确保换灯管、插座、换水龙头等小件维修半天内完成，维修工作量大的一天内完成，确保随叫随到，不得脱岗、离岗、干私活、干兼职。

II. 负责校园门窗玻璃、桌凳、床铺、柜子、五金件及校园活动设施等的维修维护、搬运等勤杂工作，做好各种集会活动的服务工作，并完成学校交办的临时性任务。

III. 负责校园内绿化修剪、施肥、打药、浇水、除草等日常养护工作，要能够熟练使用各种机械。

IV. 学校安排的其他临时性工作。

3、服务要求

(一) 保洁服务要求

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。包内室内地面及门前、大厅、走廊、楼梯、天台地面每天至少湿拖两次。

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，清理后用水清洗，保持外观洁净、完好、四周清洁。

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，垃圾桶每天至少清理两次，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. 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。

- ⑨. 垃圾清理要及时清理，不得滞留。
- ⑩. 保持包内公共区域内所有路面洁净，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。
- ⑪. 运动场及四周清洁，无纸屑、无垃圾、无杂草、无杂物。
- ⑫. 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。
- ⑬. 确保上班期间垃圾箱不外溢。
- ⑭. 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。
- ⑮. 校园内公共设施设备应进行妥善保管、保洁。
- ⑯. 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、窞井及雨污水井井口净、废物箱周边净；“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）。

⑰. 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、篮球架等每月保洁一次。

⑱. 及时清理辖区内的小广告以及违规张贴、悬挂的条幅，灯杆、树冠、树枝上无悬挂杂物、无广告张贴、无铁丝、无条幅残留等。

⑲. 保洁人员要按照要求每天夏季上午7:00-11:00；下午1:30-17:30；冬季上午7:00-11:00；下午1:00-17:00，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。

（二）垃圾清运服务要求

①. 为保证校园环境清洁要求定期在校园内进行洒水和清扫作业。

②. 收集转运校园内所有垃圾，每日不少2次；

③. 清运垃圾过程中，爱护垃圾箱，地面无残留垃圾。

④. 作业车辆严格遵守校内行驶限要求，不得超速；停放在指定位置；定期清洗车辆，保持外观清洁，无异味。

（三）勤杂工服务要求

①. 严格遵守甲方的各项规章制度，按合同规定执行，服从学校管理。

②. 完善项目维修管理规章制度和 workflows。

③. 上班着装规范整齐，统一佩戴公司工牌，统一携带维修工具包；

④. 公布24小时维修服务电话，保持电话畅通，非工作时间安排专人24小时值班，及时处理紧急报修事项。接到报修单或报修电话，10分钟之内有响应，根据报修内容和预约时间及时进行维修。

⑤. 维修时限：小修不超过1小时，中修不超过4小时，大修不超过24小时。

⑥. 维修工具自备，维修材料及时书面上报，以旧换新；根据甲方提出的意见和要求及时整改，达到更好地维修服务效果。

⑦. 定期对员工进行安全操作及岗位技能培训，提高员工安全生产意识。

⑧. 维修服务满意率要达到95%以上，返修率不能超过2%，投诉处理率要达到100%；维修工作符合质量要求，符合甲方验收标准。

⑨. 建立健全服务评价机制，通过实行第三方（师生）评价；督促提升维修服务质量。

⑩. 真实完整地做好运行、保养、维修记录。

⑪. 发现安全隐患及时处理并上报。

⑫. 完成甲方交办的其他临时性工作任务。

4、人员素质要求

（一）保洁人员素质要求

①. 保洁及垃圾清运人员应知法，懂法，守法，依法办

事，必须严格遵守保洁从业规范，模范遵守校园安全管理规定。

②. 保洁及垃圾清运身体健康，没有传染病及精神病等不能控制自己行为能力的疾病病史，体貌端正，无犯罪记录。

③. 保洁及垃圾清运应具有较高的政治思想素养和业务水平，受过专门的业务培训，作风正派，男性年龄在60周岁以下（不含60周岁），女性年龄在55周岁以下（不含55周岁）。

④. 保洁及垃圾清运在校园内无违规违法事件发生。

（二）勤杂工人员素质要求

①. 电工必须执有电工作业证，需由一人能熟练使用园林机械并具备基础农药安全只用技能。

②. 工作人员应知法，懂法，守法，依法办事，必须严格遵守水电维修从业规范，模范遵守校园安全管理规定。

③. 工作人员身体健康，没有传染病及精神病等不能控制自己行为能力的疾病病史，体貌端正，无犯罪记录。

④. 工作人员必须受过专门的业务培训后方可上岗，男性年龄在60周岁以下（不含60周岁），女性年龄在55周岁以下（不含55周岁）。

5、风险要求

（一）、学校将按照以上要求对保洁服务质量及水电维修服务质量进行全过程严格考核，乙方若出现人员年龄不符合要求、人数不够、日常工作不到位、服务质量不达标、

受到师生保洁服务投诉等违约现象，将依据合同约定，每月进行相应的违约处理与处罚，直至解除合同；

(二)、乙方工作人员在岗履行工作职责期间的住宿、就餐、医疗、工伤、意外保险、治安等问题均由乙方自行负责，甲方不承担任何费用。

(三)、乙方工作人员必须严格按照操作规程，做好劳动保护，发生自身的人身伤害、伤亡等一切安全责任事故均由乙方负责，学校不承担任何责任；

(四)、乙方妥善安排撤岗或转岗人员，与聘用人员发生任何纠纷，均由乙方负责调解与处理，若因此造成甲方损失，全部责任由乙方承担。

(五)、乙方在保洁服务及水电维修服务中违反国家相关法规或操作规范，因过失造成他人人身伤亡的，均由乙方负责处理并承担经济和道义上的责任，学校不承担任何责任。

(六)、乙方在学校重大活动及上级迎检中，出现重大失误影响到学校有关荣誉和评估验收两次的则终止合同。

6、考核要求

为确保服务质量，学校将对保洁服务及水电维修服务进行每月一次的考核，满分100分，其中使用部门测评占50%，学校考核小组测评占50%。每月付款前，根据考核成绩，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1%；84-80分扣除当月服务费用总金额的2%；79-75分扣除当月服务费用总金额的3%；74-70分扣除当月服务费用总金额的4%；69分及以下扣除当月服务费用总金额的10%。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，由乙方自行承担。

7、考核内容：

1. 人员基本条件（20分）。保洁及勤杂工人员人数、年龄、资格、身体条件等必须符合合同要求，所有工作人员不得信仰非法宗教，学校考核组不定期抽查发现1人次不符合要求扣5分。
2. 工作纪律（10分）。工作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，所有人员均须按照学校要求签到签退，保洁服务早7:30前保洁完毕，除每天所安排的两位24小时值班员外，其他工作人员均实行八小时工作制。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。考核中发现一项不符合要求扣1分。
3. 日常工作情况（40分）。所有工作人员必须按照甲方要求签到签退，迟到或早退每人扣2分，缺岗每人扣10分，卫生保洁标准及水电维修标准需符合上述第二条“保洁服务标准”和“水电维修服务标准”要求，每次考核发现1处不合格扣1分。垃圾清运及时，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（20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，保洁工作及水电维修工作不及时、服务质量差，服务态度不好，师生投诉多，考核中每发现1次不符合要求的现象扣1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。

7、培训要求

所有保洁和水电维修人员上岗前需经过培训后方可上岗（要有培训过程资料）；加强对保洁和水电维修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。

8、着装要求

工作人员需着统一服装，服装颜色一致，编号醒目，便

于师生辨识。

9、食宿要求

所有工作人员在校期间的饮食自理，不准在值班地点做饭。

四、合同的变更、解除、中止、续签和争议解决办法

1. 若本合同有任何修改，都需经甲、乙双方协商后确定。
 2. 如果乙方没有按照甲方约定人员数量、期限、地点和方式履行，或者乙方不服从甲方管理，甲方有权单方面解除合同。
 3. 合同执行过程中，某项工作如果乙方经常被投诉，工作质量达不到甲方要求，限期整改不能及时达标，甲方有权要求乙方更换人员，甚至解除合同。
 4. 乙方中标后，要依照招标文件中的条款履行合约，不得二次转包，一经发现，甲方有权单方面解除合同，由此产生的一切损失和后果由乙方负全责。
 5. 双方如果出现纠纷，双方应协商解决，协商达不成一致时，可向合同履行地仲裁机关申请仲裁或者向合同履行所在地人民法院提请诉讼。
 6. 甲方未按时支付乙方费用，乙方可依法解决。
 7. 合同到期，自然终止。
- ## 五、其他
1. 本合同一式七份，甲方五份，乙方二分。

2. 本协议自签订之日起生效。

3. 其他未尽事宜，由双方友好协商解决。如协商不能解决，依法解决。

甲方（盖章）：_____

乙方（盖章）：_____

法定代表人（签字）：_____

法定代表人（签字）：_____

2024年9月25日

2024年9月25日