

## 驻马店职业技术学院新校区二期物业服务合同

项目编号：驻政采购-2025-06-24

甲 方：驻马店职业技术学院

乙 方：驻马店市松启物业管理有限公司

甲、乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，按照驻政采购-2025-06-24（招标编号）的招标结果签订本合同。

### 一、服务内容：

教学楼、公寓楼、艺术楼的公共区域（包含走廊、楼梯道、厕所等）卫生保洁。校园公共环境卫生，包括校园广场、足球场、篮球场、操场、道路、花园绿地、建筑物周边、公共场所、房屋公共部位的清洁卫生、垃圾清理及水电维修服务。

### 二、各岗位人员职责及要求

#### （一）项目负责人（1人）

##### 1、岗位职责及要求

- （1）负责制定本项目管理所需的各项规章制度，并监督执行。
- （2）负责人员的编制计划安排以及对员工进行业务培训和考核工作。
- （3）负责检查保洁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。
- （4）负责每日工作的分配指派，随时检查所辖范围各责任区的工作状况，及时调整各种工具及人力的配置。
- （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）负责制定核实物资采购计划以及工具用品的发放。



(9) 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。

## (二) 保洁人员 (32 人)

### 1、保洁人员岗位职责及保洁范围

#### (1) 教楼、艺术楼等公共部位保洁职责及保洁范围

①标段内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），标段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标段内所有楼宇内部垃圾箱（桶），消防设施设备的管理、保洁、保管。

③负责楼宇内卫生间、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、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 前必须完成标段内楼宇保洁，楼宇保洁要从早晨 5:30 至夜晚 9:00 不间断保洁。

#### (2) 公寓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。寝楼产生所有垃圾清运。

②垃圾箱（桶）摆放整齐、清洁，管理和保护消防设施设备。

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，该项工作作为乙方应尽的义务和责任，学校不再另外支付费用。

### 2、保洁服务标准

#### (1) 楼宇卫生保洁服务标准

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、无痕迹等。

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。标段内室内地面及门前、大厅公共地面每天至少湿拖一次。

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、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，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层高 4.5 米以下的建筑楼宇玻璃内外壁每周擦拭清洁一次，保持洁净、无污迹；层高 4.5 米以上的超高空间玻璃外壁每半年彻底清洁一次，层高 4.5 米以上的超高空间玻璃内壁每月清洁一次，保持洁净、无污染。

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垃圾清运要及时清理，不得滞留。

#### （2）标段内路面、硬化面、运动场等卫生保洁服务标准

①保持标段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。

②运动场及四周清洁，无纸屑、无垃圾、无杂草、无杂物。

③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。

④确保上班期间垃圾箱不外溢。

⑤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。

⑥校园内公共设施设备应进行妥善保管、保洁。

⑦标段内地面清扫保洁质量必须达到“六净、五无、一通”，“六净”即：车行道净；人行道净；花坛周边净；墙角净；窨井及雨污水井井口净；废物箱周边净。“五无”即路面无尘土、积水；无垃圾积存；无砖瓦石块；无果皮、纸屑、烟蒂；无乱张贴、路牙无泥沙等。“一通”即下水道口通畅。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）。

⑧标段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、篮球架等每月保洁一次。

⑨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。

⑩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。

⑪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。

### 3、人员素质要求

（1）保洁人员应知法，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，体魄端正，无犯罪记录。

（3）保洁人员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）保洁人员在校园内外无违法违规事件发生。

### 4、风险要求

（1）学校将按照以上要求对保洁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；



(2) 保洁人员在岗履行工作职责期间,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、伤亡等事件均由乙方负责,学校不承担任何责任;

(3) 乙方违反国家相关法律法规,与聘用人员发生纠纷,均由乙方负责调解与处理,学校不承担任何责任;

(4) 乙方在保洁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;

(5) 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。

#### 5、考核要求

为确保服务质量,学校将对保洁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。

#### 考核内容:

(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)。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。考核中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。

#### 6、培训要求

所有保洁人员上岗前需经过培训后方可上岗；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；形象素质培训，规范化保洁培训的开展每学期不少于 1 次。以上培训需留存培训过程资料，作为服务考核依据。每次培训会议业主单位有关人员全程参会。

#### 7、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。

#### (三) 水电维修人员 (3 人)

##### 1、水电维修的职责及范围

(1) 职责要求：接受采购人统一管理和调配，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。

(2) 维修范围：管辖区域内所有桌椅、门锁、门窗、寝室高低床、玻璃、黑板、电扇、家具、上下水、雨水管网、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、水电维修服务标准

(1) 严格遵守采购人的各项规章制度，按合同规定执行，服从学校管理。

(2) 完善项目维修管理制度和工作流程。

(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值班，及时处理紧急报修事项。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 维修工具自备，维修材料及时书面上报，以旧换新；根据采购人提出的意见和要求及时整改，达到良好维修服务效果。

(8) 定期对员工进行安全操作及岗位技能培训，提高员工安全意识。

(9) 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，符合采购人验收标准。

(10) 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。

(11) 真实完整地做好运行、保养、维修记录。

(12) 发现安全隐患及时处理并上报。

(13)、完成采购人交办的其他临时性工作任务。

### 3、人员素质要求

(1) 水电维修人员应知法，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。

(2) 水电维修人员身体健康，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。

(3) 水电维修人员必须受过专门的业务培训后持有水电工作业证书方可上岗，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）。

### 4、风险要求

(1) 学校将按照以上要求对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；

(2) 水电维修人员在岗履行工作职责期间，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、伤亡等事件均由乙方负责，学校不承担任何责任；

(3) 乙方违反国家相关法律法规，与聘用人员发生纠纷，均由乙方负责调解与处理，学校不承担责任；

(4) 乙方在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。

(5) 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。

## 5、考核要求

为确保服务质量，学校将对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。

### 考核内容：

(1) 人员基本条件（20 分）。水电维修人员人数、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）。水电维修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，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）。水电维修标准需符合上述第二条“水电维修服务标准”要求，每次考核发现 1 处不合格扣 1 分。

(4) 师生评价（20 分）。遵守学校各种规章制度，服从学校主管部门的管理；对待师生服务热情周到，工作认真负责，方法得当，严禁简单粗暴，语言粗俗等不文明行为，发现违反 1 次扣 5 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。



#### 6、培训要求

所有水电维修人员上岗前需经过培训合格后上岗；加强对水电维修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；形象素质培训，规范化培训的开展每学期不少于1次。以上培训需留存培训过程资料，作为服务考核依据。每次培训会议业主单位有关人员全程参会。

#### 7、食宿要求

所有水电维修人员在校期间的饮食自理，不准在值班地点做饭。

三、服务期限：从 2025 年 8 月 29 日起至 2027 年 8 月 28 日止（共计 24 个月）。

#### 四、费用及支付方式

（一）驻马店职业技术学院新校区二期物业服务费用总金额：1709800.00 元，

大写：壹佰柒拾万玖仟捌佰元整。

按 24 个月计算，每月服务费为：71241.66 元。

（二）支付方式：验收合格，原则上手续齐全自收到发票之日起 3 个工作日内支付资金。

#### 五、双方的权利和义务

##### （一）甲方的权利和义务

1、甲方有权对合同规定范围内乙方的服务行为进行监督和检查，拥有监管权。有权对乙方未按照合同履行的部分有权下达整改通知书，并要求乙方限期整改。

2、甲方有权依据双方签订的考评办法对乙方提供的服务进行定期考评。

3、负责检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

4、国家法律、法规所规定由甲方承担的其它责任。

##### （二）乙方的权利和义务

1、对本合同规定的委托服务范围内的项目享有管理权及服务义务。

2、对甲方下达整改通知书及时配合处理。

3、接受项目行业管理部门及政府有关部门的指导，接受甲方的监督。

4、国家法律、法规所规定由乙方承担的其它责任。

5、保洁服装及劳动工具由乙方提供。

6、乙方承诺对学校重大活动及上级单位各类突发性检查主动配合、积极工作，免费加班、免费增派人员。

## 六、违约责任

(一)甲乙双方必须遵守本合同并执行合同中的各项规定，保证本合同的正常履行。

(二)如因乙方工作人员在履行职务过程中的疏忽、失职、过错等故意或者过失原因给甲方造成损失或侵害，包括但不限于甲方本身的财产损失、由此而导致的甲方对任何第三方的法律责任等，乙方对此均应承担全部的赔偿责任。

## 七、合同纠纷处理

因本合同或与本合同有关的一切事项发生争议，由双方友好协商解决。协商不成的，任何一方均可选择以下方式解决：

向甲方所在地仲裁委员会申请仲裁；

向合同签订地人民法院提起诉讼。

## 八、其他约定

(一)招标文件作为合同内容的有效条款。

(二)本合同未尽事宜，双方另行补充。

(三)本合同正本一式肆份，具有同等法律效力，甲、乙双方各执两份，本合同双方签字盖章后生效。

甲方(盖章):

法人或委托人:



乙方(盖章):

法人或委托人:



签订日期: 2025年08月29日