

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 2025 年 12 月 1 日至 2027 年 11 月 30 日物业管理服务工作委托给乙方，服务期二年。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、负责对乙方的服务进行监督、指导和评价。

3、负责按规定向乙方支付物业管理经费。

4、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

1、此次招标共计 41 人，分别为项目负责人 1 人，垃圾分类处理人员 1 人、消毒消杀人员 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 4 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，绿化修建工人 2 人。

2、宿舍楼 16 人归学生科管理；其它区域归后勤科管理。

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（东操场）、足球场（西操场）、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 7: 00 分至 18: 00 时不间断巡回保洁。

7.负责垃圾分类集中投放工作,负责楼宇环境卫生消杀工作。

(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、两名绿化工人在后勤科工作人员和物业管理人员的带领下常年对校园内植物进行浇水、修剪、打药、移栽种植、打草服务，确保校内绿化植物的美观与健康生长。

（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、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、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、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)。

8、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。

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、院区保洁人员要按照要求每天 7:00-18:00 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。

11、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；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(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 18:00 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，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(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，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。

八、培训要求

所有物业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。

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

投标供应商需具有履行合同所必需的设备。服务中所需要的保洁工具,设备及物料全部由服务单位承担,采购单位不负责。

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贰佰壹拾玖万壹仟伍佰玖拾

元(¥2191590.00 元/两年)，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。

5、本合同服务起止日期为 2025 年 12 月 1 日至 2027 年 11 月 30 日。

甲方代表签字：

吕常超

乙方代表签字：张岩磊

甲方盖章



乙方盖章



签订时间：2025年11月20日

签订时间：2025年11月20日