

驻马店职业技术学院新校区一期物业服务合同

项目编号：驻政采购-2025-12-17

甲 方：驻马店职业技术学院

乙 方：河南大树物业管理有限公司

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-2025-12-17（招标编号）的招标结果签订本合同。

一、服务内容：

驻马店职业技术学院新校区一期所有教学楼、公寓楼、实训楼公共区域（包含走廊、楼梯道、厕所等）的卫生保洁及垃圾清运。

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 (17 人)

1、保洁人员岗位职责及保洁范围

(1) 教楼、实训楼等公共部位保洁职责及保洁范围

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。

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。

负责楼宇内卫生间、便池、下水道疏通。

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。

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。

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

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。清运寝楼产生的所有垃圾。

垃圾箱（桶）摆放整齐、清洁，管理和保护消防设施设备。

负责便池、洗手池及寝楼内所有下水道疏通。

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。

负责新生和毕业生寝室、连廊、楼顶卫生等全面清洁工作。

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

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。

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。

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。

垃圾箱（桶）规范摆放、外观保持洁净、完好、四周清洁。

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。

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。

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。

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、无污染；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。

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。

垃圾清运要及时清理，不得滞留。

3、人员素质要求

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。

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，体貌端正，无犯罪记录。

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）。

保洁人员在校园内外无违规违法事件发生。

4、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。

(三) 人员风险要求、考核要求、设备及工具物料要求

1、人员风险要求

(1) 学校将对保洁服务质量进行全过程监督，乙方若出现人员年龄不符合要求、派驻人数不够、日常工作不到位、服务质量不达标等违约现象，将依据合同约定，做出相应的违约处理与处罚。

(2) 工作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) 乙方在服务过程中违反国家相关法规或行业规范，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，出现两次及以上重大失误影响到学校有关荣誉和评估验收的，则终止合同。

2、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。考核内容如下：

(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，确保各类路面无杂物、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。

(3) 日常工作情况（40 分）。卫生保洁标准需符合上述“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
宇内
会每

在楼与
得当，
务态度

(
方面履

3、

乙方的，提供
少于两年

三、

10

四、

(一

大至

按：

(：

日内支

五

(

1

权。有

改。

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: 2016年 1月 16日