武鸣区残疾人康复活动中心大楼

综合管理维护服务采购内容

一、基本情况

南宁市武鸣区残疾人康复中心项目地址位于武鸣区东鸣北路5号。项目实际用地面积2896.82㎡，总建筑面积2942.6㎡，其中地面建筑面积2747.7㎡，地下建筑面积194.9㎡。主要包括：主楼地上6层地下1层，地下一层设有二次加压供水系统、消防加压供水系统、污水抽水系统，设有配电系统；一楼设有安防监控室，器材展示室；一至六楼各有配电室和消防供水室各一间；六楼设有培训室，会议室；主楼其他房间为办公室及康复活动场馆；室外有篮球场；有停车场、室内给排水、电气工程、室外水电工程、道路、绿化、大门等配套设施建设。

二、综合管理维护服务委托事项

**（一）房屋建筑本体共用部位日常维护和管理服务：**按国家或行业标准进行维修、养护和管理，保证各建筑物均处于良好状态，发现损坏及时组织维修部门维修。

**（二）房屋建筑本体共用设施设备日常维护、管理和运行服务：**负责建筑本体共用设施设备（共用的上、下管道、落水管、照明、配电系统、应急发电机设备、机电设备、抽排风系统、空调、电梯、消防设备、门禁系统等）的维修、养护、清洁、管理，保证各种设施设备均处于良好状态，出现故障及时排除。

**（三）安全防范的服务：**在采购人有关部门的指导下，做好主楼及院区内的安全生产、安全保卫、防盗防毁、处置治安、突发事件和消防保障、消防安全检查工作，发现大院内存在的安全隐患要及时报告并采取有效措施排除。全天24小时治安保障服务。

**（四）公共环境卫生的服务：**

主楼户外距离地面5米以下墙面每个合同期内清洁一次；各楼层办公室以及各楼层场馆房间内地面、窗户和康复运动器材的清洁、垃圾的清运工作，1楼2楼5楼每天1次，其余楼层每周2次；卫生间每天至少冲洗1次以上，楼层垃圾桶每天清洁1次，并保持卫生间无污迹、无积水、无异味，下水道畅通。每天早上八点钟前对电梯进行日常保洁消毒，每天至少清洁1次。大院主要道路、硬化地面、公共绿地每天清扫一次，大院大门、门卫室、庭院、停车场等每周清洁2次，并巡视保洁，保持清洁卫生。

**（五）大院公用绿地、花草树木养护与管理的服务：**根据实际情况对绿地、植物浇水，定期修剪、施肥、除杂草、除虫除菌、保暖。

**（七）承担其它与本中心有关的管理工作：**承担部分场馆的开放管理服务工作。

三、管理年限

委托管理期：1年

四、人员配置要求

（一）中标人聘用员工必须符合国家法律、政策的有关规定，对员工的疾病和人身安全负责，员工的劳资、各项保险费用均由中标人自理，发生的劳资纠纷由中标人负责。

（二）本次采购服务范围，人员配置总人数不少于7人，人员配置必须满足服务工作的需要。

**（三）各岗位人员配置及要求如下：**

1.管理经理1人，熟悉物业管理服务流程，不少于两年相关工作资历。

2.水电工1人，持有水电维护上岗证；熟练使用维修工具和仪表，熟悉水路、电路和低压配电房等各种用电设备，能熟练操作低压配电设备，必须遵守有关规程，按章操作，工作责任心强。

3.场馆管理员1人，具有高中以上文化，45岁以下，男女不限，形象良好，具备一定的管理与沟通能力。

4.保洁员1人，初中以上文化程度，有物业管理清洁保洁工作经验，工作责任心强。

5.安保3人，有相关工作经验，工作责任心强。

五、其他要求：采购单位提供物业管理办公用房一间，管理人员、保安人员的住房由物业公司自行配备。

南宁市武鸣区残疾人联合会

2023年2月27日