

越州中学 2024 年物业管理服务外包项目合同

甲方：越州中学

乙方：浙江晶遂物业管理有限公司

为保护甲、乙双方合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》及其它有关法律、法规和招标文件《越州中学 2024 年物业管理服务、校园绿化养护及花草苗木培育美化项目》（招标编号：2024-01-0004）要求，双方签订本合同。

第一条 服务范围及要求

（一）维修服务

1. 人员素质要求：

①水电维修人员 2 名：持有人社部门颁发的维修电工资质证书，持有应急管理部门颁发或监制的特种作业操作证（高压电工作业），有较强的动手能力。

②木工维修人员 1 名：擅长维修家具、门窗、吊顶等各类水电以外的杂物类设备。

③以上人员年龄须符合《中华人民共和国劳动法》相关要求

2. 工作内容和要求

（1）水电维修人员工作内容和要求

①负责学校内供水、供电、水电设施的维修和安装等工作，“网上报修”内容要求当天完成，确保区域内水、电正常供应。

②必须严格遵守职业规范及操作规程，定时巡查、及时维修及记录。巡查中发现的安全隐患及时通报学校负责人，并及时做好隐患的排除工作。

③负责学校水电耗材申请、使用、保管等工作。

④负责做好学校节水、节电工作，监督指导区域内各处室、师生安全用电、节约用电用水工作。

⑤完成学校领导交办的其他突击性、临时性工作。

⑥工作时间：与学校日常教育教学时间一致，其他时间和寒暑假期间的工作由总务处安排。

（2）木工维修工作内容和要求

①负责学校内桌椅、门窗等维修和安装等工作，“网上报修”内容要求当天完成。

②必须严格遵守职业规范及操作规程，定时巡查、及时维修及记录。巡查中发现的安全隐患及时通报学校负责人，并及时做好隐患的排除工作。

③负责学校桌椅、门窗等的耗材申请、使用、保管等工作。

④完成学校领导交办的其他突击性、临时性工作。

⑤工作时间：与学校日常教育教学时间一致，其他时间和寒暑假期间的工作由总务处安排。

3. 乙方必须重视安全生产，确保全年不出安全责任事故，乙方必须为水电木维修人员买好人身意外保险。服务期间，水电木维修人员由于操作不规范等因素造成的安全责任事故，由乙方承担一切责任及损失。

（二）卫生保洁服务

1. 卫生员 1 名，工作内容和要求：

①工作时间：8 小时工作制，学生在校期间上班。

②建立健全学生健康档案，做好学生的体检工作（视力普查、新生体检、毕业生体检等）和其他工作。对患有传染病的及特殊疾病学生的情况要及时掌握，措施正确。

③建立健全卫生保健制度，有计划地做好学生健康调查，生长发育调查及其他统计分析工作。

④开展对学生的卫生常识教育，搞好卫生宣传，特别是对学生近视眼的防治。检查各班学生做眼睛保健操的质量。做好女生经期卫生教育。

⑤坚守岗位，为学校师生做好医务室门诊日常的消毒、包扎、常见病的处理工作及运动竞赛期间的保健和医疗。

⑥严格执行卫生管理制度，配合学校做好疫病预防、场地消毒等工作。

⑦严格执行医务室医疗器具、设备的消毒制度，避免交叉感染。

⑧对偶发事件要在第一时间内向学校有关部门报告，并及时联系与处理。

2. 卫生保洁人员 14 名，人员要求：

①身体健康（提供身份证复印件、健康证明）；

②服务人员（指每天 8 小时在校工作的服务人员数）数量不得少于 14 人（至少 1 人为男性）

③以上人员年龄须符合《中华人民共和国劳动法》相关要求

3. 保洁人员着装及时间要求：员工持证上岗，着装统一，服装费用包含在合同金额内，标识鲜明，礼仪规范，提供高规格的服务。

4. 保洁人员工作内容：

①学校围墙内（除学生宿舍内部、食堂内部的所有建筑室内外）的公共环境卫生，含马路、体育场地、实验室、专用教室、办公室内公共设施、园林绿化带、地面、明沟渠、通道、走廊、花基、大厅、台阶、门窗、天花、柱面、墙壁、玻璃、室内外下水管道、各种扶手、宣传栏、户内外的各种灯饰、分体空调滤网、各种风扇、公共厕所、楼顶、车棚（含顶部）、消防栓、楼梯、楼梯扶手、挂画、路灯、垃圾桶、教师办公室走廊等公共区域的保洁工作及通知、公告张贴的清除等。保洁要求垃圾（含宿舍区、

教学区的生活垃圾)一天一清且做到及时,每年化粪池清理至少2次且确保整个服务期内畅通,外墙壁清洗一年一次(若有需要),内墙上球印、脚印一周清除一次。所有建筑物屋顶必须按月清扫一次,以免造成下水管堵塞,必要时,在下雨前突击清扫。地面、厕所下水道保持畅通,窗帘一年清洗一次。特别说明:教室内地面墙面等由学生负责保洁,教师办公室内由本室内教师负责保洁,食堂和超市内由经营人负责。

②学校如有上级领导和重要嘉宾参观或检查,可根据需要提前通知乙方,乙方根据校方要求进行突击性服务;如遇火警、水管爆裂、台风袭击、突发性、重要接待、节会活动等特殊情况,乙方要组织突击小组配合校方搞好特殊保洁工作;维护承包范围内校容、校貌的整洁,协助校方完成临时性的课桌椅的调配工作及其他卫生保洁工作。因传染疾病突发的清洁消毒工作等特殊情况。

③保洁主管除开展日常保洁工作外,对其他各保洁服务人员管理、排班,按天、周、月考核,制定保洁服务计划,上报考核表,处理突击性保洁服务工作。对于堵塞疏通、搬运垃圾等重体力劳动必须按需调用男工完成(需承诺),遇上级部门检查考核评比,重要接待,节会活动,自然灾害等特殊时段能积极响应,根据学校的要求临时增加2-3名保洁人员,由此产生的费用包含在合同金额内。

5. 保洁服务时间:每天上班时间为早上7点到岗打扫卫生,下午13点到岗打扫卫生,下班时间与学校日常教学作息下班时间同步执行。每个星期天下午2:00---4:00也是上班时间。鉴于学校的工作特点,学校保洁服务工作不得因节假日和双休日而中断,寒暑假和国家法定假日要安排值班,保证校园动态清洁,每天上班时间8小时内必须确保服务人员在岗。允许学生和老师不在校时的节假日、双休日和寒暑假动态调休。上班时间内必须确保服务人员在岗,并保证校园动态清洁。上下班实行签到制度,到岗人员以签到单为准,出现缺岗,扣100元/天,出现迟到30分钟内25元/次,30分钟以上为50元/次。

6. 乙方应每日对保洁场所、路面保洁及垃圾清运,提高公共区域路面、落叶的清扫效率及质量。遵守学校管理制度,服从学校的统一管理,无条件地接受招标单位对环境卫生、服务态度进行监督、检查。

7. 乙方实际支付保洁人员每月的工资均不得低于最近一期绍兴市最低保障工资,并随着最低保障工资的提高而提高,特殊岗位(高一、高二、高三年级教学楼等岗位)保洁人员月工资需高于其他岗位,否则按违约处理。保洁人员的工资及五险一金、健康、安全、治安、福利等由乙方承担完全责任。乙方应为员工投保意外险。

8. 乙方工作人员必须遵守政府法令和学校规章制度,且不得在学校范围内从事与保洁服务无关的活动;乙方应自觉做好节电节水工作,并无条件配合处理好各项突发性工作。对浪费水电等行为,学校将以违约论处。

9. 乙方工作人员必须服从学校安排，做到随叫随到。乙方工作人员与校方发生纠纷时，应服从校方相关职能部门的安排，积极主动与校方相关职能部门配合，化解矛盾、解决纠纷；同时为便于工作的衔接，在同等条件下应优先录用校方现任工作人员。

10. 乙方必须按政府有关规定和学校规章制度管理、处理废弃物。

11. 学校不设垃圾间，指定暂时存放地点，必须一天一清，杜绝废弃物外流。每周对集中存放的大垃圾箱进行清洗、消毒 1 次，每半月对全校所有垃圾中转箱进行清洗、消毒。

12. 乙方的保洁人员年固定率 $\geq 60\%$ ，到岗保洁人员情况及人员调换应提前 7 天告知学校，若要调离必须征得学校同意。乙方所派遣人员须经乙方面试认可后方准上岗。对不负责任、工作表现差的人员，乙方有权提出调离，乙方应及时安排顶替人员。如乙方提出后一周内不调换该工作人员将每延期一天扣减人民币 100 元，在当月结算中扣减。

(三) 越州中学保洁具体工作要求

1. 地面：无水迹、无痰迹、无污迹、无垃圾（烟蒂），清洁光亮。绿化带内无垃圾杂物，车棚上无积尘，树叶。

2. 墙面：无污迹、无灰尘、无蜘蛛网。

3. 屋顶：吸顶灯具，无灰尘、无蜘蛛网。

4. 卫生间：台面清洁无水珠，台盆光亮无污迹，不锈钢器皿光亮。便器无污垢尿迹，地面墙面无灰尘污迹。整个卫生间无异味。

5. 玻璃门窗：无水迹、无污迹、无灰尘、透明光亮。窗帘一年清洗一次。

6. 电器、用具：无污迹、无灰尘、无死角，室外灯具：无厚积尘土。

7. 承包期内，不被新闻媒体曝光，在检查中不出现不合格现象，不被上级领导点名批评。

8. 大门口、露天地面、车库等公共场所地面保洁，学校通知必要时用水洗干净。

9. 大厅、走廊、楼梯每天湿拖不低于一次，动态保洁。

10. 部分低墙面、门窗、公示栏等设施及周边环境每日擦拭、洗不低于 1 次。

11. 所有地面无痰迹、垃圾、烟蒂；楼梯扶手光洁；绿化带无垃圾杂物和烟蒂等；保持卫生间清洁无臭、无尿垢、确保畅通；门窗和天花板无尘、蜘蛛网；承包范围内无卫生死角。

12. 所有建筑物屋顶必须按月清扫一次，以免造成下水管堵塞。在下雨前，必须突击清扫。

13. 保洁工具（扫把、捞斗、抹布、水桶、脸盆等）：使用后整齐放置于规定地点，不得乱堆乱放；动态保洁过程中保洁工具不得随意放置，允许临时放置于隐蔽区

域，不影响景观。

（四）保洁人员注意事项

1. 如有排水管道堵塞或流水不畅，立即上报主管，并积极采取清扫及疏通措施。
2. 在推尘或擦尘时如遇到客人，应先避开，等客人走后再保洁，消防设施（灭火器）擦拭完毕后，要放回原处。要高度重视水、火灾等隐患，发现隐患及时上报。
3. 工作中如遇到可疑人、可疑现象，及时报告主管或保卫人员。保洁员不得随便乱翻阅桌面材料、文件。进入教师办公室应获得本室工作人员同意才能进入。
4. 如拾到任何物品，上交学校处理。不得挪用和擅自处置校内任何物品。

（五）保洁工具及物资

1. 乙方须配备至少一辆驾驶式石子落叶清扫车，并有专人负责操作，确保校园卫生工作高效。
2. 保洁服务用的各种卫生洁具、垃圾袋（按垃圾分类要求足尺寸、足数量配备。）、清洁（消毒）液（含用于清洁作用的次氯酸钠、去污粉、去污液）、小方巾、工作服及其他职业防护等物品，以上所有物品的费用均包含在合同金额内。

（六）考核细则

质量标准 考核标准

1. 有关办公室、会议室每天至少保少打扫一次，地面要持干净、无蛛网，垃圾筒不满溢，桌面无灰尘，垃圾一天两清。

每一项目检查时发现未做或未做好根据情况到扣 1—5 分，收到投诉 1 次扣 3 分。

2. 卫生间，便池、洗手台、镜面、隔板、地面、垃圾筒、电器设备等，干净明亮、无异味、无污物、无积垢、无积水、地面要保持干净、无蛛网，垃圾筒不满溢。

每一项目检查时发现未做或未做好根据情况到扣 1—5 分，收到投诉 1 次扣 3 分。

3. 门、窗、扶栏、走廊、楼梯、一楼大厅等公共区域，干净明亮、无污物、无积垢、无积尘、无积水、无蛛网。

每一项目检查时发现未做或未做好根据情况到扣 1—5 分，收到投诉 1 次扣 3 分。

4. 各会议室、阶梯教室每周打扫一次，保持室内整洁，地面要保持干净、无蛛网，垃圾桶清理干净，桌面无灰尘（如有使用，则使用后打扫干净）。

每一项目检查时发现未做或未做好根据情况到扣 1—5 分，收到投诉 1 次扣 3 分。

5. 报告厅每周打扫一次，保持室内整洁，地面要保持干净、无蛛网，垃圾桶清理干净，桌面无灰尘（如有使用，则使用后打扫干净）。

每一项目检查时发现未做或未做好根据情况到扣 1—5 分，收到投诉 1 次扣 3 分。

6. 校园场地周围环境干净明亮、无异味、无污物、无积垢、无积水、地面要保持干净、无蛛网，垃圾筒不满溢。

检查时发现未做或未做好根据情况到扣 1—5 分，收到投诉 1 次扣 3 分。

备注：1 分计人民币 20 元整

（七）考核要求

1. 学校有权对乙方安排保洁等相关人员进行监督、检查、管理和考核，并提出整改意见；对于整改意见，乙方需认真、及时处理，否则学校有权在结算中扣减相应费用。

2. 乙方每天应按核定人员人数按时到岗，上下班实行签到制度，出现人员更换，乙方需提前向学校说明，到岗人员以签到单为准，出现缺岗，扣 50 元/天。

3. 乙方管理人员对乙方工作人员请假、调动、工作变动等情况，应主动与学校有关人员联系通气，以便学校整体安排工作。

4. 如乙方工作质量未达到学校要求或拒不服从学校管理，学校有权单方解除合同。如学校对乙方工作人员工作不满意或有不文明行为、卫生素质低下者，学校提出后，乙方应无条件给予一周日内调换工作人员。否则，每延期一天扣减人民币 50 元，在当月结算中扣减。

5. 乙方须选派身体健康、素质高、服务态度好之清洁人员负责本合同范围的清洁工作。乙方对派驻学校的人员有人身、交通等安全的全部责任。

6. 乙方需教育所属保洁员严格遵守安全作业规定。乙方因违规作业，发生安全事故，乙方自行承担全部责任。

7. 乙方有义务教育在职员工遵纪守法，爱护甲方财物，文明礼貌。如若乙方派驻之工作人员有违法乱纪、偷窃损坏甲方物品之行为，一经查实乙方须承担全部责任。

8. 乙方一个月内因服务质量被投诉超过两次的，学校将从承包合同当月款项中扣除 1% 作为违约金。如学校有特殊情况，如卫生检查，重要接待等需要乙方临时加班加点的，乙方应服从工作需要。

9. 校内废旧物品回收符合学校规定的制度。

（八）项目实施人员数量

序号	项目名称	人员数量
1	维修服务	3
2	卫生员	1
3	卫生保洁 (含保洁主管 1 名)	14
	合计	18

第二条 本物业服务管理费用选择 综合报价 方式。

本项目合同金额中包含项目的人力成本、社会保险、安全保险、劳保福利、材料、管理费、培训费、保洁用品消耗、税费、临时任务与突发事件等一切费用。服务期间如遇疫情防控、大型活动等特殊情况，乙方需要临时要求安排人员加班的，乙方需无条件服从乙方要求，由此产生的费用包含在合同金额中，投标人在报价时需综合考虑上述情况。乙方按合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

第三条 服务费用及付款方式

1. 服务费用：630000 元。

2. 付款方式：按照浙财采监[2022]3 号文件精神执行，甲方在合同生效以及具备实施条件后 7 个工作日内支付合同金额的 40% (252000 元) 作为政府采购预付款，2024 年 5 月底支付合同金额的 20% (126000 元)，2024 年 8 月底支付合同金额的 20% (126000 元)，2024 年 11 月底支付合同金额的 20% (126000 元)。

支付时需按越州中学财务结算方式，发票章单位名称必须与投标时公章名称相符合，否则甲方有权拒付相关款项。

3. 履约保证金

合同生效一周内，乙方应向学校缴纳中标价的 1% (6300 元) 作为履约保证金，履约保证金在乙方为学校提供物业服务至合同期满后退还 (不计息)。

4. 要求每天服务人员按时到岗，如乙方最终到位的服务人员少于投标时的承诺，每少一人将扣 4 万/年 (按实际时间扣发)。乙方一个月内因服务质量被投诉超过两次的，学校将从合同当月款项中扣除 1% 作为违约金。

5. 费用包括劳务支出、安全保险、劳保福利、住宿、材料、机器损耗、税收、管理费、社会保险、临时任务与突发事件等一切费用。

第四条 监督与指导

随时接受甲方监督与指导，发现问题及时纠正。如发现有服务不到位的情况，严格按越州中学校园保洁项目招标文件要求实施；如乙方工作失职导致甲方产生的相应损失，由乙方承担。所扣款项在服务费中扣除。

第五条 甲方权利义务

1. 审定乙方制定服务方案。
2. 检查、监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。
3. 甲方提供给乙方适当办公用房、材料用房和值班室。

第六条 乙方权利义务

1. 根据有关法律法规及本合同的约定，制定本服务方案，开展服务活动。
2. 乙方工作人员上班进出办公楼必须佩带工作证，便于甲方管理。

3. 乙方应每日对保洁场所、路面保洁及垃圾清运。遵守甲方管理制度，服从甲方的统一管理，无条件地接受甲方对环境卫生、服务态度进行监督、检查。

4. 合同终止时，乙方必须移交甲方提供的办公用房和附属材料用房。

第七条 服务期限

自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日止。

第八条 自本合同生效之日起十五天内根据甲方服务管理事项，办理完交接手续。

第九条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

本合同及附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第十条 甲方可委托乙方对其管理服务范围外的部分提供服务，服务内容和费用由双方另行商定。

本项目服务主营业不得分包、转包，也不得挂靠，垃圾清运可分包委托。否则甲方可以终止合同并没收合同履约保证金。乙方必须按规定程序和安全文明服务有关要求实施，承担服务过程中的相应责任。

第十一条 本合同执行期间，如遇不可抗力或其它突发性事件，致使合同无法履行的，甲乙双方协商处理。协商不成，双方应按相关法律法规协商处理，任何一方可向当地仲裁委员会仲裁。

第十二条 本合同一式四份，甲乙双方各执两份。经甲、乙双方签字盖章后生效。

第十三条 本次招投标的全部文件资料，为本合同的组成部分，和本合同具有同等法律效力。

甲方（盖章）：越州中学

甲方代表人：

联系方式：

乙方（盖章）：浙江晶遂物业管理有限公司

乙方代表人：

联系方式：

2024 年 3 月 11 日

2024 年 3 月 11 日