**榆林中学2023年度物业公司服务项目**

**采购方案技术及相关要求的函**

榆林市市级政府采购中心：

按照榆林市财政局批复（计划编码:政采-榆林市-2023-01285），我单位对该项目提出采购方案技术及相关要求，请组织招标采购工作。本次采购项目为榆林中学2023年度物业公司服务项目，（本项目专门面向中小企业采购，预留份额为整体预留），供应商必须对本项目进行整体响应，只对其中一部分内容进行的响应都被视为无效响应。投标报价应遵守《中华人民共和国价格法》，供应商不得以低于成本的报价参与投标。

**一：项目联系人：张津晖**

**联系电话：18791526666**

**采购单位地址：陕西省榆林中学**

**（联系人不能作为采购人专家代表）**

**二、服务地点、服务期（工期）：**

1. 交货（服务）地点：陕西省榆林中学

2、交货（服务）期：一年

**三、付款方式:**

1.本合同签订后，甲方以季度向乙方支付服务费，支付日期为每季度末，如遇节假日等特殊情况可提前或顺延。银行转账或现金支付。

**四、投标资质条件要求：**

1、满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定。

2、本项目的特定资格要求：

（1）营业执照等主体资格证明文件。

（2）供应商应具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，具有履行合同所必需的设备和专业技术能力，具有依法缴纳税收和社会保障金的良好记录，参加本项目采购活动前三年内无重大违法活动记录。提供《基本资格条件承诺函》。

（3）法定代表人授权委托书：法定代表人参加投标的，提供本人身份证复印件；法定代表人授权他人参加投标的，提供《法定代表人授权委托书》。

（4）供应商应在“信用中国（陕西榆林）”网站进行注册、登录，自主上报信用承诺书（网址：https://credit.yl.gov.cn/）。 承诺事项：《榆林市政府采购工程类/货物类/服务类项目供应商信用承诺书》，上传至承诺附件；承诺有效期为一年。（资格审查人现场通过网络查询）

（5）本项目专门面向中小企业采购，预留份额为整体预留，供应商填写《中小企业声明函》。

**五、采购需求：**

为提高我校整体卫生质量，给师生创造优良的工作和学习环境。现我校需采购物业公司物业服务。陕西省榆林中学总占地260亩，总建筑面积122000m2针对我校实际情况，需求物业人员24名。特制定本方案。

# 1、工作内容及人员要求

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 工作岗位 | 人数 | 工作内容 | 人员要求 |
| 物业经理 | 1 | 全面负责对项目人员招聘，日常管理工作，负责安全培训。 | 1、年龄不超过50周岁女性。  2、物业管理人员需持有物业管理相关证书。 |
| 电工 | 1 | 负责物业服务范围内所有电力相关工作。 | 1、年龄不超过50周岁男性。  2、持有电工证书。 |
| 保洁员 | 22 | 负责保洁范围内走廊、玻璃窗、消防设施、楼梯间踏步及扶手、卫生间、洁具室、多功能厅、会议室、墙壁等所有公共区域。 | 1、年龄不超50周岁女性。  2、所有保洁人员要求上岗后办理健康证、着制服、标志明显。 |

# 2、工作要求

（一）保洁员

1、认真遵守劳动纪律,严格遵守学校各项管理规定,严格执行岗位制度。熟悉本岗位的工作任务与要求,树立为全校师生员工服务的宗旨,端正劳动态度,热爱本职工作,讲究工作效率。

2、爱护公物,正确使用并妥善保管清洁用具,最大限度节约资源。

|  |
| --- |
|  |

3、做到随叫随到,随时按要求完成学校安排的临时性工作。

|  |
| --- |
|  |

|  |
| --- |
|  |

4、保洁管理人员24小时值班，安排保洁人员每天按时开关教学楼门及水电，制定详细工作表，（具体时间根据学校的作息时间表安排，按甲乙双方对应合同条款为准）。

5、所有管理人员的联系方式交校方一份，以备紧急事件能够第一时间联系到本人。24小时轮流值班不因双休日与节假日而中断。

6、每日必须做好保洁记录。（由管理人员统一保存、核对，学校不定时进行检查）。

|  |
| --- |
|  |

|  |
| --- |
|  |
|  | |

（二）电工

1、 能看懂施工图（电气平面布置图，配电系列图）。

2、 熟悉掌握各种电工工具的使用。

3、 熟悉掌握电气施工规范要求。

4、 熟悉各种常用材料性能；如：电线、信息系统线、底盒、面板、PVC管、钢管、空气开关、漏电开关、各种灯具等。

5、掌握各种线路铺设的施工方法。

6、掌握各种插座、开关安装方法。

7、掌握总配电箱的安装方法。

8、掌握各种灯具的安装方法。

9、能熟练处理一般的漏电、断路线路故障。

10、需24小时受理报修，一般情况下30分钟内维修人员到场，维修及时率98%。紧急情况随叫随到，确因特殊情况不能及时到场处理的，应向报修人说明情况，做好解释工作，并尽快安排处理。并定期对公共照明设备系统进行巡查，及时报修更换损坏的灯器具。公共照明完好率90%以上。

# 3、环境卫生要求

1、尽量实行零干扰清洁卫生服务，学生上课后，清洁工进行清扫。

2、每天上下午至少各扫（拖、抹）一次，如遇雨雪天气，要进行不间断保洁。确保所管范围全天候整洁卫生。

3、卫生间标准：

(1)每天至少冲洗两遍,做到卫生器具无异味,大小便池无污垢。

(2)地面、台面、玻璃明亮、无蛛网、无积灰、无积水,墙面无张贴、涂写。

(3)及时做好垃圾清理工作,卫生间纸篓,每天至少要清理两次。

(4)每天进行厕所消毒,并做好消毒记录,保持厕所通风良好。

(5)若厕所出现粪便外溢现象或水电设施出现故障,应及时处理汇报。

4、玻璃门窗、镜面和灯具标准：玻璃面上无污迹、水迹，灯具无灰尘、无蚊虫，灯盖、灯罩明亮清洁。

5、楼梯标准：保持楼梯清洁，楼梯无果皮、纸屑、蜘蛛网、污迹等；扶手干净，无污渍。

**4、水电及公共设施维护要求**

1、检查所在公共区域排污、排水管道有无杂物，有无长流水现象，发现后及时处理。

2、保洁人员在平日工作中需负责按时开关所在区域内的照明设施，杜绝长明灯。

3、检查有无损毁公共设施，包括门窗、水电等外部设施，如有上述状况，立即汇报。

**5、报价要求**

报价包含人员工资、服装费、管理费、税金以及其他费用。

**6、工作职责**

1、物业公司应管理保洁员严格遵守学校内的各项规章制度，服从学校监督管理，统一保持着装整洁规范。

2、物业公司应确保员工在工作时间内应遵守劳动纪律，按时保质保量完成学校内的各项保洁工作，不得从事与本职无关的事宜。

3、物业公司须保证员工做到主动为学校服务，不得随意挪动、贩卖学校内物品，捡到物品要主动上交到学校负责人或办公室。

4、物业公司应督促保洁员积极完成责任区域的各项工作，按学校内品质要求规范操作，做到保质保量，优质服务。

5、物业公司有责任监管员工安全规范的使用保洁用具，爱护公物，做到专人保管，节约使用保洁用具。

6、物业公司有责任让员工做到在工作中严格遵守“安全操作规范”做到安全第一。

7、物业人员在工作中发现问题应及时上报，不得擅做主张。

8、物业人员人身安全责任由物业公司负责，若在双方协定好的保洁范围内的服务过程中发生意外，与学校无关，全部安全责任由物业公司承担。

9、采取措施，保证服务过程中的安全，如在规定的保洁服务范围内服务时，造成物业人员或第三方人身伤害、财产损失的，物业公司不承担赔偿责任。

10、物业公司员工切实保管好学校门窗钥匙，下班后锁好门窗，如因无业人员行为失职导致学校财物被盗窃，则由物业公司承担赔偿责任。

11、物业公司需保证物业人员不存在劳动人事纠纷，如有纠纷与学校无关，所有责任由物业公司承担。

1. **评标要素表**

（公开招标、竞争性磋商需要）

采购人：陕西省榆林中学 时间： 年 月 日