

合同编号： AKZFCGGKZB-2022-12

安康学院江南校区学生公寓物业保洁服务项目 (第一标段) 承包合同

甲方： 安康学院 签订地点： 安康学院

乙方： 陕西美尔家物业有限公司

采购编号： AKZFCGGKZB-2022-12 签订时间： 2023 年 8 月 1 日

依据《中华人民共和国合同法》及《物业管理条例》等相关法律法规及安康学院物业服务外包招标要求和程序，乙方通过投标以下项目中标。在平等互利协商一致的基础上甲方委托乙方对以下物业项目实行管理服务。

一、服务项目

安康学院江南校区学生公寓（2#公寓楼、4#公寓楼、6#公寓楼、7#公寓楼）的安全管理、清扫保洁、垃圾清运、设施水电检修等。

二、合同期限

2023 年 8 月 1 日 至 2024 年 7 月 31 日（服务期限三年，合同一年一签）。

三、物业服务范围及面积

公寓楼值班管理及保洁服务：管理员按 13 人（其中主管 1 人，2、4、6、7 号每栋公寓值班按 3 人）；维修工 1 人（注：需有电工资格证，含水、电、木工等，详见岗位职责）；保洁按 7 人，实际保洁面积为 14947.09 平方米，其中含公共卫生间保洁面积 7033.63 平方米（注：含楼前屋后通道，具体有合同约定，现场确定）。

物业服务费包括以下服务的费用：

(1) 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等(即人员费用,包括基本工资、按规定提取的福利费、加班费和服装费等);

(2) 物业服务范围内的共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用(水电维修耗材由学校提供);

(3) 物业服务区域清洁卫生费用,包括清洁工具、劳保用品、清洁卫生、垃圾外运等。

(4) 物业服务区域迎接各类检查突击保洁服务费用;

(5) 物业服务区域简单的日常消杀灭菌费用;

(6) 物业服务管理办公费用;

(7) 物业管理及服务人员的工服及培训费用;

(8) 招标和投标书中约定的其它费用。

四、物业服务内容

1、学生公寓楼资产的日常管理、维修和养护。包括学生公寓内的公共区域、房间内:水龙头、照明线路、灯泡、灯管、卫生间便池、上下水阀门、排污管道、门窗玻璃及扣件、纱窗、吊顶、电风扇的修理、安装与维护、局部管子更换、门锁维修、更换、配制钥匙。(维修物资由甲方提供)

2、学生公寓房间内的家具、门窗、灯具、水具的日常管理、维修和养护。(维修物资由甲方提供)

3、安全值班服务。包括:门卫值班、宿舍楼内外安全巡视检查。学生安全信息收集上报,维修登记、来客登记、便民服务等值班服务。

4、卫生保洁服务。

5、消防设施及器材的管理、维护和保养,消防安全管理;乙方定期对职工进行消防安全教育以及消防器材应知应会培训、演练。

6、乙方所属人员及入住学生的日常管理。

7、迎新工作及毕业离校、寒暑假留校学生的管理服务性工作。

8、执行教育主管部门及甲方职能处室关于学生公寓管理的各项管理

制度；积极响应学校整体工作活动如：创建文明公寓、创建文明窗口、创建文明宿舍等。

9、完成甲方安排的学生公寓管理服务相关工作，如学生信息收集整理、房源统计等，迎接大型活动检查的准备工作。

10、乙方必须要求公司的保洁员、值班员严格履行甲方规定的岗位职责，并按职责考核，接受甲方的监督。

11、完成甲方临时交办的其他合同外服务工作（服务费用由双方协商，甲方另行支付）。

五、物业服务人员岗位设置

总共设置 21 个工作岗位，分布如下：

1、主管 1 名。（注：需有相关从业经历及一定管理水平，实行全日制工作制，办公地点由甲方提供）要求符合最新《劳动法》要求。

2、学生公寓楼值班人员 12 名。2#公寓楼 3 名、4#公寓楼 3 名、6#公寓楼 3 名、7#公寓楼 3 名。要求符合最新《劳动法》要求。

3、水电维修工 1 名。江南校区学生公寓水电维修。（注：需有电工资格证，含水、电、木工等，详见岗位职责）要求符合最新《劳动法》要求。

4、保洁员 7 名。服务总面积 14947.09 平方米，其中含公共卫生间保洁面积 7033.63。核岗 7 人。要求保洁工符合最新《劳动法》要求。（注：含楼前屋后通道，具体有合同约定，现场确定）。

六、服务质量要求

1. 要求认真履行以下管理服务条款要求。（详细内容见附件）

(1) 《公寓值班保洁服务质量标准》

(2) 《评价标准》

(3) 《学生公寓门卫管理员岗位职责》

(4) 《学生公寓清洁工岗位职责》

(5) 《学生公寓值班保洁考核汇总表》

(6)《公寓楼检查考核表》

2. 值班服务要求:

(1) 为保证服务质量, 每栋公寓楼门卫值班人员不少于 3 人, 乙方不得缩减人员。

(2) 公寓门卫值班人员有义务为住宿学生提供门禁安全值班、必要的生活方便, 有责任对学生的纪律、卫生和安全实施管理, 做到仪表端正、衣着整洁、礼貌待人、挂牌上岗、热情服务、严格管理。

(3) 按时到岗上班, 坚守工作岗位, 做好值班记录、晚归学生登记、大件或贵重物品出入楼登记、对外来人员查验有效证件和进行登记等工作。严格交接班手续, 值班时间不脱岗, 不干私活, 严格按照要求在指定区域内(公寓楼门厅)值守。认真执行各项规定和制度, 严格履行岗位职责。未经领导批准, 不得让他人带班。

(4) 熟悉住宿学生的相貌特征, 正确区分本公寓楼住宿人员与外来人员, 严禁闲杂人员入内。晚上锁门后要勤于到各楼层巡查, 维护公寓治安秩序, 发现违章现象、安全隐患及其他异常情况, 必须及时报告并及时处理, 防火防盗, 保证安全。

(5) 按时供水、供电, 按时开门锁门, 全面了解掌握所值班公寓楼消防器材存放地点、使用情况及使用方法, 掌握所值班公寓楼内安全通道情况, 遇突发情况迅速组织学生疏散并及时处理、报警和上报。

(6) 负责日常水电、门窗等设施故障的检查、统计、维修申报及维修后的验收, 并做好记录。

(7) 禁止商贩进入公寓楼, 禁止在公寓楼乱发放、乱张贴广告, 发现违规行为要进行劝阻并及时报告领导或与保卫部门联系。

(8) 每天学生进出公寓高峰时段值班人员无特殊情况必须在公寓楼大门口值勤, 加强安全防范工作。

(9) 负责值班期间突发事件的逐级上报, 服从上级领导的管理, 保质保量的完成公寓中心安排的其它工作任务。

(10) 值班人员要做到值班有记录, 检查有记录, 交班有交待; 严守值班纪律, 严格按时上下班, 严格执行严禁男女宿舍互往进入; 服务设施报修登记落实, 宿舍钥匙保管、发放、统计落实, 各种检查制度落实。

(11) 乙方各级管理人员和工勤人员应定期开展员工培训。上岗期间必须身着有明显标志、规范统一的制服, 遵守各项管理规定及制度, 语言规范文明, 服务热情主动, 对学生反映的合理要求及时协助解决。

2. 保洁服务要求

(1) 楼内部分: 公寓开设的学生活动室、自习室、值班室、楼梯、扶手、走廊、窗帘、玻璃、各层厕所、洗漱间、墙体等公共场所, 做到“六面清洁”。

(2) 室外部分: 学生公寓楼前、楼后场地、底层窗台、门厅、雨棚的杂物清除。

(3) 负责各楼水池、下水排污口的及时清理疏通, 不得有堵塞现象, 保持下水畅通, 便槽水池无污垢、无杂物、瓷砖白净、地面无积水。

(4) 负责及时清除、清运垃圾道的垃圾, 定期疏通, 不能造成堵塞。

(5) 负责灭鼠、蚊、蝇及消毒药物的喷洒和投放(预防病媒生物防治采购药物费用由甲方承担)。

(6) 负责公寓楼公共卫生每天的保洁及维护, 随时保持公共区域清洁无垃圾, 督促教育学生养成良好的卫生习惯, 促进形成良好的公寓卫生环境。

(7) 乙方严禁在公共场所堆垃圾, 及时清理垃圾并保持干净。

(8) 严格执行卫生工作制度, 坚持对所属清洁区进行“两扫、两拖”保持地面清洁、无积水、无杂物、无污迹、厕所大小便池每天洗刷两次, 保持干净无尿渍、无污垢。

3. 维修要求

(1) 维修工必须持电工证上岗, 严格按操作规程, 及时排除故障,

保证公寓供电。若情况紧急，迅速通知专业部门前来处理。

(2) 维修工必须熟悉所管公寓供水、供电、空调等设备设施情况，掌握相关设备的操作程序和应急处理措施。

(3) 负责学生公寓楼资产的日常管理、维修和养护。包括学生公寓内的公共区域、房间内：水龙头、照明线路、灯泡、灯管、卫生间便池、上下水阀门、门窗玻璃及扣件、纱窗、墙面、地面修补、吊顶、电风扇的修理、安装与维护、局部管子更换、门锁维修、更换、配制钥匙。(维修物资由甲方提供)

(4) 负责学生公寓房间内的家具、门窗、灯具、水具、电话的日常管理、维修和养护。(维修物资由甲方提供)

七、考核标准(考核办法见附则)

依照《安康学院学生公寓保洁服务细则及考核办法》和上级及学校的有关管理规定，由学工部牵头及学校相关部门组成检查考核组每月对主要工作内容(安全值班、日常维修、卫生保洁)定期进行检查考评和不定期抽查，每月汇总考核结果，评定成绩分为优秀、合格、不合格三个等级，要求服务质量必须达到80分以上，师生满意率必须达到85%以上，其中安全值班满意率要求98%以上。(因学校设施、设备不完善、硬件条件不达标等客观环境条件未达标的项目造成的影响除外。如：室内入住学生数、生均面积、公寓楼内地面等级、室内设施设备不满足要求等)考核等级分为：考核80分以下为不合格，按要求整改，整改合格发服务费85%；考核80分-90分为合格，发服务费100%；考核90分以上(含90分)为优秀，发服务费100%(作为下年度物业外包招标中同等分值下优先选择条件，若连续多次考核优秀，在分值差别不大的情况下(两分以内)，可优先考虑)；寒暑假封闭期间封闭物业管理服务费按乙方投标承诺的月物业管理服务费的60%，经学校考核合格，由中标企业开具发票，据实支付(未满一月按实际天数核算支付)。未封闭区域按合同价格考核后据实支付。对学校领导、学工部管理人员在抽查中发现的

问题不能及时整改或拒不整改的可对当月考核结果实行一票否决制。

八、合同价款及付款方式

1、合同价款：520000.00元，人民币大写：伍拾贰万元整。

该费用为乙方向本合同所指全部人员支付的各项费用。包括乙方收取的管理费、税金、人员工资、个人保险、福利、生活补贴、劳保用品费用、着装费用、清洁用品及耗材等费用由乙方承担，甲方无需向乙方个人支付任何费用。

2、付款方式：物业服务费按月支付，乙方每月10日前依据甲方的考核结果开具发票，甲方收到发票后5日内支付。

九、双方的权利和义务

1、实行浮动合同，甲方对乙方按期考核，甲方按考核结果定月支付服务费，若乙方有重大过失，甲方有权立即终止合同。

2、甲方应为乙方所进行的保洁工作提供方便，及时协调处理乙方在工作中的困难和问题，给乙方创造良好的工作环境和条件。

3、甲方依据实际情况向乙方无偿提供安全有效的取水、用电资源(仅限日常正常保洁工作需求)。

4、甲方有权对乙方的日常保洁服务工作质量进行检查，监督，对乙方工作中的质量问题有权责令返工，限期整改。乙方应无条件服从甲方的工作安排，对拒不服从工作安排造成的后果由乙方负责。

5、甲方按本合同约定监督考核乙方的委托项目落实情况。审核乙方使用的工具、药剂、消耗材料的品牌、品种，检验是否合格，并进行监督、检查。

6、乙方必须确保入住学生的生命及财产安全，严格履行安防工作职责，做好安全防范宣传工作。因宣传不到位、门卫值班的工作疏忽、安全巡查不到位、工作失误等给内、外盗以可乘之机，造成学生财产损失者，要酌情赔偿。如学生贵重物品丢失，被公安部门确定为外盗，根据界定责任情况赔偿学生的相应损失。

7、乙方人员不得在学生居住区域内捡拾废弃用品、不得在学生公寓区域内存放除工作服装、劳保用品、劳动工具以外的私人物品。一经发现，单次扣除当月管理费用 100 元并记入考核结果。同时要求乙方严肃处理现场管理责任人。

8、公寓区域内垃圾即时清运，不得堆满外溢，公寓区域以及厕所要保持清洁不得有强烈的异味。如遇学生投诉，经甲方检查属实，如拒不整改或者多次违规，单次扣除当月管理费用 100 元并记入考核结果。

9、日常维修：乙方负责学生公寓公共区域的日常巡视，一经发现问题及时上报并通知维修人员。学生宿舍室内报修 24 小时内必须解决。小修务必在 24 小时完成，中大型维修需及时上报甲方，不及时解决单次扣除当月管理费 100 元并记入考核结果，如拒不整改或者多次违规，甲方有权终止合同。

10、未经甲方同意，乙方在学生公寓自行安排入住计划外人员，应视为违约。严禁乙方在公寓工作辖区和范围内做各种经营性项目，违者扣除乙方当月管理费用 100 元并记入考核结果。

11、在管理和工作中，乙方工作人员不得以各种理由与学生发生冲突与纠纷，一旦发生工作人员与学生打架等激烈行为，将扣除乙方当月管理费用 200 元并记入考核结果。若遇乙方难以处理的问题，应按照管理程序，上报甲方主管学生的部门协商解决。如遇学生投诉，经甲方核查属实，单次扣除当月管理费用 100 元并记入考核结果。

12、在承包合同执行期间，乙方工作人员应完全服从甲方的监管，遵守甲方的各项规章制度，若乙方员工发生事故或死亡，由乙方负责，甲方不承担责任，对在工作中有不良行为的员工，甲方有权建议乙方予以辞退或更换。

13、未经甲方书面同意，乙方不得将本合约议定项目直接或者间接方式转包或者分包给第三方及其他个人。

14、合同执行期间乙方安全自负。劳动法所涉及的内容及国家有关

社会保障方面的规定由乙方全部承担（包括：三金的缴纳，人员的病、伤、亡事故及劳保用品等）。

十、合同的解除、变更及终止

1、甲乙任何一方无正当理由提出提前终止合同应向对方支付1万元违约金，给对方造成经济损失超过违约金的应给予赔偿。

2、乙方必须服从甲方的管理，在委托管理期内，甲、乙双方除不可抗力外，均不得自行无故终止本合同执行，乙方不得二次转包。乙方派驻公寓的管理骨干要相对稳定，变更要提前通报甲方，并征得同意后方可变更。乙方所聘用的水电管理维护人员应持证上岗，相关证件报公寓管理部门审查备案。若乙方不服从甲方的管理，合同自行解除。

3、甲方通过季度综合检查考核评审，如果认为乙方不能很好的完成本合同（学生对公寓管理与服务满意度不达标、学生在公寓的生命及财产得不到合同规定的保护、管理中存在明显的安全隐患并且不予改正或发生重大安全事故等事项），甲方有权终止合同的继续履行。

4、乙方没有能力继续管理与服务、没有能力继续完成合同规定事项可以提出终止合同要求，双方协商并妥善解决；但终止合同后不能破坏学生公寓原有设施设备，不得人为造成学生管理的混乱和不稳定，如果造成重大危害追究相关经济及法律责任。

5、乙方是依法登记的企业，独立经营，自负盈亏，自主用工。遵守国家法律法规，依法用工；乙方派往甲方的员工只与乙方存在劳动关系，发生劳动、工伤纠纷由乙方自行处理，与甲方无关；若乙方处理上述纠纷不当，影响甲方工作和声誉的，甲方有权单方解除合同，没收保证金，并有权要求乙方赔偿损失。

十一、违约责任及争议的解决

甲乙双方在履行本合同的过程中发生争议的，应由双方积极协商解决，若协商无果，均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

十二、其他事项

- 1、甲方在落实监督检查中单次处罚金由乙方支付。
- 2、学生公寓区域内因房屋建筑质量、设施、设备质量或安装技术等原因，乙方应及时报告并采取措施，否则应承担相应责任。
- 3、本协议生效后履行过程中，甲、乙双方均不得随意变更协议条款。在合同履行过程中未尽事宜双方友好协商，另行签订补充协议，补充协议及附件内容与本协议具有同等效力。
- 4、本协议及其附件自双方签字盖章之日起生效，一式六份，双方各执三份，具有同等法律效力。

甲 方

单位名称：安康学院
 单位地址：安康市育才路92号
 法定代表人：
 委托代理人：
 电话：0915-3288121
 账号：6100 1663 7110 5250 2293
 开户行：建行陕西省安康分行营业部



单位名称：陕西美尔家物业管理有限公司
 单位地址：陕西省安康市高新技术产业开发区创新路19号安康市人力资源服务产业园
 法定代表人：
 委托代理人：张洁
 电话：152 2915 5588
 账号：6100 1663 7110 5929 5588
 开户行：中国建设银行安康分行营业部

经办人：张洁