

南阳科技职业学院北区保洁服务物业 托管合同书

项目名称：南阳科技职业学院北区保洁服务物业管理项目
项目编号：

甲方：南阳科技职业学院（北区）

乙方：河南胜顺物业管理服务有限公司

甲乙双方按照《中华人民共和国民法典》、《政府采购法》等法律法规之规定，结合本项目的具体情况，经甲乙双方充分协商确立本合同，以明确双方的责任、权利及义务，确保合同双方共同执行。

一、保洁服务范围及要求（见附件）。

二、合同期限：本次招标约定双方合作期限为二年，自 2025 年 9 月 11 日至 2027 年 9 月 10 日止。服务合同每年一签。本次合同有效期自 2025 年 9 月 11 日至 2026 年 9 月 10 日止。甲方根据附件中的工作质量，每年对乙方完成的工作进行综合考评，根据考评结果续签下一年合同。未尽事宜，双方可协商增补条款或细则。

三、委托物业服务费用及结算方式：

1. 本合同全年费用合计为 叁拾陆万整（小写：360000 元），分九个月每月物业服务费按 肆万（小写：40000 元）支付，乙方据实提供票据，甲方按票据于下个月 15 号之前办理上个月费用支付结算。

2. 寒暑假如需留校值班或突发性加班的，人数根据校方要求配备，费用另算。

四、甲方应保障的物业管理服务条件：

1. 甲方根据实际情况给乙方提供物业服务办公室、值班室和物品存放库房；
2. 保证正常水、电供应；
3. 甲方负责公共设施的配置、保养、维护、维修；
4. 甲方负责垃圾箱（桶）、手纸篓的配置。
5. 甲方应配置打药桶、防护服、帽、口罩、药品等，由乙方人员及时开展季节性消杀、消毒工作。

五、乙方应保障的物业管理服务条件：

1. 乙方应规范管理，建立、健全各种规章制度、岗位职责、工作规范及考核标准，加强监督，提升服务档次；
2. 乙方应配置与工作岗位相匹配、符合要求的工作人员；
3. 乙方应对上岗人员进行岗前、岗中业务培训，以保证熟练业务工作，提高服务水平，保证按要求服务到位；
4. 上岗人员必须穿着统一标识工作服装，规范管理服务形象（行为）；
5. 乙方应配置足量的劳动工具、用具（应急照明灯、铁锹、扫帚、笤帚、灰斗、拖把、抹布、水桶、胶手套、保洁刷、水管、胶鞋等）；

6. 乙方应及时到校方指定部门领取卫生保洁除污、除垢、除异味的药品并安全存放；

7. 乙方应及时到校方指定部门领取消杀、消毒所需的工具及药品，进行服务范围内公共区域的季节性消杀、消毒工作；

8. 乙方应及时收集所管辖区域公共设备所需的维修项目，上报甲方维修，以保证设备安全有效的正常使用。

9. 乙方不得将物业管理服务向第三方转包或肢解分包；

10. 乙方必须遵守《劳动法》，与聘用人员签订劳务聘用合同；

11. 乙方所聘工作人员工资应按标准发放；不得随意克扣工资，不得无故拖欠工资；

12. 乙方必须遵守相关法律法规，守法经营，依法纳税：建议对所聘人员办理相应保险；乙方工作人员应遵守甲方相关规章制度，服从有关部门管理；

13. 甲方学生放假离校，甲方根据全年假期情况，保证乙方收入不减，可以安排乙方负责校园卫生，保证校园干净整洁（费用另计）。

六、工作制度：

（一）监督制度：

1. 乙方自身监督：乙方应对各工作岗位履职尽责情况进行有效监督，发现问题及时整改。

2. 甲方对乙方监督：甲方对乙方各工作岗位履职尽责情况进行监督巡检，发现问题记录存档并及时向乙方通报并监督其整改落实。

（二）考核制度：

1. 乙方自身考核：乙方应对各工作岗位履职尽责情况进行目标考核，奖勤罚懒，促进工作，提升质量。

2. 甲方对乙方考核：甲方根据监督巡检记录，情况通报，整改落实情况，甲方抽检考核情况，领导、师生等反映情况进行综合考核。

3. 定期工作通报制度：甲乙双方相关人员应定期召开阶段工作情况通报会议，总结经验，查找不足，查漏补缺，解决问题，制定整改促效方案。

七、其他约定：

1. 在特殊时期或特殊情况，因工作需要甲方临时安排相关工作，乙方应全力配合，积极完成。若甲方扩大服务范围远超乙方承受能力，乙方有要求合理增加费用的权利。

2. 因乙方工作不到位、管理不到位或失误所造成的相关损失或赔偿，由乙方全部承担责任，甲方不承担相关连带责任。

3. 乙方各岗位工作人员及车辆在工作期间或上下班途中如发生意外或安全事故，乙方承担全部责任，甲方不承担任何相关连带责任。

4. 乙方所聘工作人员因身体原因、不能履职尽责原因、出现较大失误造成不良影响或损失原因、发生安全责任事故原因等（是乙方造成的），甲方有权要求乙方解聘相关人员，乙方必须接受甲方意见。

5. 在合同期内，因工作监督、管理、服务有失控、不能有效监督、不能规范管理、不能保证服务，发生较大责任事故，造成恶劣影响，甲方有权单方即时终止合同，乙方无条件接受。

6. 若因甲方原因造成的损失损害，甲方应承担全部责任，则乙方不承担任何责任。

八、合同续签、中止约定：

1. 甲乙双方能够如约履行，甲方对乙方各方面工作考查、考核满意，乙方自愿，在合同期满一个月前双方协商，续签物业委托管理服务合同。（如有政策性规定按相关政策规定执行）。

2. 甲方经对乙方考察，考核后认定不满意，甲方有权向第三方委托物业管理服务，乙方应配合办理交接。

3. 本合同自签字盖章后生效，一式肆份，甲乙双方各执二份。未尽事宜双方协商，另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。协商不成，双方均可向当地人民法院提起诉讼。

甲方（盖章）：南阳科技职业学院（北区）



法定代表人或其委托代理人

李爱强

电话：

乙方（盖章）：河南胜顺物业管理服务有限公司



法定代表人或其委托代理人

赵建德

电话：

日期：2025年10月27日

附件：

第一部分 服务范围

保洁服务范围：南阳科技职业学院北区教学区 1#楼、2#楼和琴楼的公共区域：楼梯、电梯、卫生间、门厅及附属设施等。

物业工作区域表			
楼号	位置	面积（m²）	备注
2 号教学楼	东女卫生间 5 层	278. 88	70 个便池
	东男卫生间 5 层	180. 46	25 个便池
	东茶水间 5 层	157. 5	含 5 个坐便卫生间
	南大厅	190	
	北中间楼梯 4 层	270	
	北西楼梯 5 层	244. 75	
	北西大厅	107. 59	
	西大厅	143. 6	
	南楼梯 4 层	246. 8	
	124 旁边大厅	207. 5	
	东大厅	210. 4	
	北楼梯	358. 64	
	北大厅	136. 1	
	西女卫生间 5 层	236	70 个便池
	西茶水间 5 层	140	含 5 个坐便卫生间
小计		3108. 22	2 号楼合计便池 175 个
1 号办公楼	（西电梯+步梯）5 层	458. 6	
	（东电梯+步梯）5 层	395	
	北楼梯 5 层	310. 65	
	东南楼梯 4 层	225. 44	
	东女卫生间 5 层	339. 7	90 个便池
	东坐便卫生间 5 层	28	5 个便池
	东男卫生间 5 层	64. 4	25 个便池
	东大厅	1017. 76	含办公区域走廊
	东茶水间	42	

	西茶水间	36.65	
	西女卫生间 5 层	335.75	90 个便池
	西坐便卫生间 5 层	28	5 个便池
	旋转楼梯及二楼平台	462.2	
小计		3744.15	1 号楼合计便池 215 个
琴楼	东北大卫生间	168	45 个便池
	东北坐便卫生间	35.15	5 个便池
	茶水间	42.9	
	154 卫生间 5 层	14	5 个便池
	西南女卫生间	120.45	20 个便池
	琴楼南大门	98	
	南楼梯	131.5	
	东南楼梯	134.08	
	北楼梯	133.76	
	北小门大厅	37.84	
小计		915.68	琴楼合计便池 75 个
	1#2#中间外围过道	270	
	1#楼楼体外围造型走廊	354.7	
	2#楼楼体外围造型走廊	540	
小计		1164.7	
总合计		8932.75	教学区便池总数量 465 个
备注：要求用工人数量至少 13 人。			
人员配备如下：			
1#楼 4 人			
2#楼 5 人			
琴楼 3 人			
管理 1 人			
共计：13 人			

第二部分 保洁服务要求

第一节 岗位人员要求

要具备初中以上文化水平；女性 50 岁(特别优秀可限制 55 岁)、男性 60 岁以下；思想端正、身心健康（有健康证），拥护中国共产党领导，无意识形态或信教方面问题；无不良嗜好，无违法乱纪及不诚信记录；五官端正、性格好，热爱服务工作。

第二节 保洁服务标准

第一项 工作要求

1、厕所、洗手槽每天冲洗 2 次，并随时保持清洁，走道楼梯、内坎、门厅、茶水间等要随时保持清洁。

2、随时清倒卫生间垃圾桶。

3、所属公共区域每天 2 次清扫保洁。

4、发现公用设施损坏的及时报修，异常情况及时报告。

第二项 工作标准

一、总体标准：

1、“五面光”要求：卫生间地面光亮、门面光亮、瓷砖面光亮、墙顶面洁净、设备设施面（标示牌、电梯门、楼梯、扶手、饮水机、水池、卫生间等设备）光亮。

2、校内包干区内洁净：无废纸、无异物、无起眼的碎石沙子。

二、具体细节：

1、楼梯、扶手干净，地面整洁无垃圾、无杂物、无积水。

2、厕盆、便池无黄垢，卫生间内无积水，地面无污物。

3、服务区域的天花板无蜘蛛网；楼梯扶手、水、电、面板物品表面干净。

4、当天的垃圾要当日及时清运、不堆积。

5、清洁工具需放在指定位置并摆放整齐。

6、爱护清洁工具及用品，节约用品。

7、服务区域开关盒无灰尘。

三、工作流程

1. 楼梯扶手、垃圾桶擦拭干净。

2. 所管楼梯用去污粉彻底清洗。

3. 厕所彻底用 84 或洁厕灵及时清洗。如有黄色污垢应用草酸清洗。

4. 自己的储藏室干净整洁，不能储藏废品。

四、工作目标

1. 楼梯地面干净、整洁,无垃圾、无杂物，无积水、无污物，楼梯的边缘要及时清理干净。

2. 卫生间墙壁无污物、无乱贴乱画，墙面与瓷砖接缝处无灰尘。

3. 厕盆、便池无黄垢，地砖、墙砖无污物，厕所无异味。

4. 天花板墙角无蜘蛛网。

5. 厕所垃圾每天清空，当天的垃圾要当日清运，不许堆积。

6. 卫生工具按照规定摆放整齐，放在指定位置。不准随意堆放清洁工具、废品、杂物等。

第三节 学校保洁员的岗位职责

1. 保洁员须具备爱岗敬业，认真负责的态度，吃苦耐劳的精神，遵纪守法，

做好工作，按时上下班，有事请假。

2. 严格按照规定程序工作：认真负责对本人管理区域的清扫、清洁，厕所每节课课后至少清扫 1 次，要做到无积便、无污垢，夏季无蚊蝇、无异味，并保持全天整洁。纸篓每天清除。楼梯每天擦拖 1 次，揩擦楼梯扶手每日一次。

3. 卫生间随时清扫做到地面清洁，卫生器具无异味。

4. 保洁员需把垃圾清运到指定地点，确保学校环境清洁。

5. 负责本人管理区域的管理，对自己使用的卫生工具保持清洁，确保垃圾收集处置设施正常、规范、安全使用，到管好、用好、爱护好所配备的各种卫生洁具和自己保管的用具，上班时间内，必须戴穿工作服。

6. 员工不能解决的问题及时向带班领导汇报。

7. 保洁员如工作责任心差，又不能完成任务，将进行及时调整，重新招聘。

第四节 各区域具体保洁服务质量标准

(一) 服务区域总体清洁标准

1. 卫生间、楼梯及门厅地面无垃圾、无纸屑、无烟蒂、无果皮、无积水、无污渍，保持地面卫生干净。

2. 卫生间、楼梯及门厅墙壁及天顶(4 米以下天顶)整洁、无手印、无污渍、无浮尘、无虫网。

3. 卫生间、楼梯及门厅墙面灯箱干净、无灰尘、无污渍。

(二) 门厅的清洁质量标准

1. 天花板、灯罩、排风口及龙骨架干净无尘土、无污迹。

2. 墙面及踢脚板干净、无尘土、无污渍。

3. 玻璃门干净无手印、无污迹，窗框无尘土。

4. 门厅地面及边角干净、无水迹、无尘土、污物。

5. 门厅内摆放的绿植等盆体干净无尘土，绿叶无浮沉，盆内无杂物。

(三) 步行梯的清洁标准

1. 楼梯内的顶板及灯具、排风口无尘、无污迹。

2. 墙面及踢脚板干净无尘土、无污迹。

3. 扶手、栏杆无尘土、无污渍。

4. 平台及台阶无杂物、头发、无尘土、黑道，干净整洁。

5. 楼道内无堆放杂物。

(四) 卫生间清洁标准

1. 卫生间的门要求洁净，无手印、无黑点、污渍，门缝及闭门器无尘土。

2. 玻璃镜面保持光亮，无水点、水渍，无手印。

3. 台面、洗手盆、水龙头、皂液盒要求无污物、无水渍、无杂物，清洁光亮。

4. 瓷砖墙面、隔断板、隔断门要保证无污迹、无尘土、无纸末。

5. 马桶及坐垫、底盘后侧墙面、小便池上下内外要求保持干净、无黄垢、无毛发、无杂物、光亮白洁。

6. 压水杆及不锈钢扶手、电镀件要保持无水迹、无水印、无污染、光亮如新。

7. 地面要保持干净光洁，边角无杂物、无污迹、无水迹。

8. 垃圾及时清倒，不得过半，垃圾袋及时更换，垃圾桶内壁及桶后墙面要保持无污迹。

9. 排风口、灯罩、天花板保证无尘土、无污迹。

10. 卫生间内空气清新无异味。

11. 擦手纸、卫生纸、洗手液及时添加补充，卫生纸要叠角。

12. 卫生间内各种设备完好无损，发现损坏及时报修。

(五)、茶水间的清洁标准

1、饮水机时刻保持机身干净，标签朝正前方；机身出水口处干净无污点；水槽内无污水、残渣并干净整洁。

2、各种饮品、纸巾、纸杯摆放有序目台面干净、平滑无杂物、无水渍。

3、水龙头、水池内干净、光亮无污物。

4. 墙面、踢脚线各电源插座、插板干净无污点、无污物。

5. 垃圾桶内保证垃圾不得过半，垃圾袋及时更换，垃圾桶内外干净无污物。

6. 茶水间的饮水机、洗手池等设施、设备完好无损。

(六)、客用电梯的清洁标准

1. 电梯门干净、无手印、无污迹；轨道干净无杂物。

2. 顶板、顶灯等干净无尘土。

3. 轿厢四壁干净无尘土、无污渍、无划痕。

4. 地板干净无杂物、无尘土、无污渍。

5. 内外按键、控盘干净无尘、无污。

6. 轿厢内干净、无尘土。

(七)卫生消毒消杀标准

1. 编制《卫生消毒消杀标准》，对清洁人员进行培训考核，合格方允许上岗。

2. 夏季等蚊、蝇、孳生季节每周消杀 2 次，其他根据季节和当地情况制定具体计划。

3. 公用卫生间检查及消杀每周 1 次。

4. 电梯及电梯厅检查及消毒每周 1 次。

5. 根据实际情况合理对其他公共部位消毒消杀。

第五节 北校区垃圾的外运

1. 垃圾清运做到定人、定车，每日清运，车走站净，运到指定的垃圾清纳场所。

2. 垃圾清运车辆及设备，应做到车容车貌整洁，车辆每日应冲洗干净，各种设备手续齐全，安全有效，无失修现象，运输过程中做到密闭运输，不暴露，不遗撒，所有安全责任自负。