

安阳幼儿师范高等专科学校

北校区新增楼宇楼管和保洁服务项目合同

采购编号：安财招标采购-2024-60

甲方：（采购人）安阳幼儿师范高等专科学校

乙方：（中标供应商）安阳创凯劳务有限公司

甲、乙双方持 2024 年 10 月 11 日签发的安阳幼儿师范高等专科学校新增楼宇楼管和保洁项目中标通知书，根据招标文件、投标文件的内容，并经双方协商一致，达成以下合同条款：

一、本合同的构成

- 1、甲方招标文件及招标文件的澄清或修改；
- 2、乙方投标文件及投标时的答疑和作出的承诺等附件；
- 3、本合同条款。

二、服务期限

本合同约定服务期限为三年，自 2024 年 10 月 16 日起至 2027 年 10 月 15 日止，（其中图书馆、体艺中心等楼宇以实际投入使用时间 10 月 15 日止，但截至日期相同），期限届满后，甲方需通过招标采购方式确进场，但截至日期相同），期限届满后，甲方需通过招标采购方式确认新的楼宇管理和保洁服务单位，如果期限届满后，甲方还未招标采购成功，双方可协商续签本合同，续签的期限截止到甲方招标采购确认新的楼宇管理和保洁服务单位为止。

三、服务范围、内容、标准和工作时间要求

1、楼宇保洁服务要求：

（1）保洁服务范围

主要服务场所：2 栋学生宿舍楼（1#、2#学生公寓）、学生之家及地下车库。

负责学生宿舍楼公共部位的清洁保洁服务，如：大厅、电梯、楼道、走廊、卫生间、洗手间、楼梯（间）、楼顶等。学生之家的活动室内和学生之家负一层的车库清洁保洁服务。

1 栋实验实训综合楼、1 栋实训楼、体艺中心（演播厅和体育馆）、图书馆。

负责公共部位的清洁保洁服务，如：大厅、楼道、电梯、走廊、卫生间、洗手间、楼梯（间）、楼顶等。负责体艺中心内部 1 个演播厅和 1 个体育馆的室内清洁保洁服务。还包括实训楼、实验实训楼中的阶梯教室、多功能厅和普通教室等处的室内清洁服务。

负责图书馆公共部位的清洁保洁服务，如：大厅、楼道、走廊、卫生间、洗手间、楼梯（间）、电梯间和轿厢、楼顶等，还包括图书馆会议室、接待室、活动室等室内清洁服务。

说明：

本项目所指保洁不包括外墙清洗；

楼宇与室外的分界线为各楼室外最下层台阶下沿和室外散水外边沿。

（2）保洁服务内容：

2.1 学生在校期间，保洁区域每天打扫清洁一次，包括但不限于地面、墙面、顶面、门窗、栏杆扶手等；雨蓬每月清洗一次；每天收集公共部位垃圾，倾倒入指定的垃圾周转箱和垃圾桶，等等。

寒暑假：不开放的场馆不再保洁；开放的场馆原则上与学生在在校期间要求一致，可根据情况适当放宽。

2.2 负责服务区域范围内公用垃圾桶、纸篓、保洁袋等卫生设施的更换、维护、清洁。

2.3 负责各楼的楼顶清扫防止堵塞落水管。

2.4 负责服务区域范围内灭蚊、灭蝇、灭鼠、灭蟑螂除四害工作

(每年2次)。

2.5 及时清理学生公寓内及楼体周围未经许可及不规范的张贴物、商业广告、悬挂物。

2.6 完成学校交办的一些临时工作。

(3) 服务标准和要求:

各项综合指标和标准要求达到省级文明学校、省级卫生单位的标准。

(4) 保洁服务工作时间要求:

主要服务场所:

2栋学生宿舍楼(1#、2#学生公寓)

学生在校期间(含双休日、节假日):保洁工作每天进行;

暑假:如有留校住宿学生,学校集中安排住宿,所在宿舍楼保洁正常进行;无住宿学生的宿舍楼保洁工作可根据情况适当放宽;

寒假:学生离校后、返校前,保洁工作可根据情况适当放宽。

实验实训综合楼、实训楼、学生之家:学生在校期间(含双休日、节假日):保洁工作每天进行;寒暑假:学生离校后、返校前,不开放的教室不再保洁;开放的教室原则上与学生在校期间要求一致,可根据情况适当放宽,学生之家负一层地下车库保洁工作全年无休每天进行,可根据情况放假后适当放宽。

图书馆:全年无休。寒暑假、双休日可根据实际情况,在不影响服务效果的情况下,适当减少保洁次数时间。

体艺中心:学生在校期间(含双休日、节假日):保洁工作每天进行;寒暑假:学生离校后、返校前,不开放的场地不再保洁;开放的场地原则上与学生在校期间要求一致,可根据情况适当放宽。

均无夜班要求。

2、楼宇管理服务要求:

(1) 楼宇管理服务范围

学生宿舍楼（1#、2#学生公寓）

负责2栋学生宿舍楼的管理服务。

办公和教学场所

负责实验实训综合楼、实训楼、图书馆、学生之家、体艺中心的管理服务。

(2) 楼宇管理服务内容:

共性要求: 按照学校相关主管部门要求, 做好楼宇管理工作。

2.1 按照学校要求, 做好门禁管理工作:

按时开门、关门、锁门。

人员出入的管理, 做好外来人员的出入登记、审核等管理工作。
要熟悉和掌握楼内的基本情况, 值班时要保持高度警惕性, 密切注意进出人员动态, 发现可疑人员、可疑情况, 要及时控制并向甲方报告。

外部人员出门时所带物品一律检查登记。发现事故苗头或形迹可疑的人和事, 应及时处理并报告校保卫处。

不准流动摊贩、产品推销员、张贴广告者及其它社会闲散人员进入楼内。

寒暑假放假前要将全部楼内门窗关闭（需要通风的除外）

2.2 楼宇内公用区域的消防、安全、保卫工作:

熟练掌握使用治安、消防等报警电话和灭火器等消防设备, 接受甲方消防及工作相关培训。

注意观察, 妥善处理紧急情况, 遇到火警、盗警、匪警及其他紧急情况要及时向甲方报告或报警, 协助甲方或公安机关处理相关事宜。

2.3 楼宇内和楼宇周边的人员、车辆等秩序管理工作:

维护楼内日常教学和生活秩序，及时劝阻各种纠纷。

楼道内禁止停放各种车辆，禁止堆放各种杂物，对乱停乱放现象

进行及时纠正。

楼宇周边禁止堆放垃圾、车辆乱停和乱搭乱挂。

楼宇内公共区域和楼宇周边未经许可严禁张贴挂置各种广告，发

现及时制止或清理。

负责晚上熄灯后清退楼内未走人员，把楼内师生劝出楼内，如因工作需要必须加班的人员，可向该楼部门主管领导提出书面申请，经批准签字后报值班人员方可延长出楼时间。

2.4 楼宇内资产管理工作的：

公用设施、设备、物品（含教学设备）的巡查和报修工作；

协助甲方做好楼宇内公共区域和相关室内固定资产、工具、用品

的统计、保管、分发和回收工作；

做好学生教室内物品、卫生工具的配置登记、保管、配发、回收

和更换工作。

2.5 节能工作，杜绝水、电气等能源浪费，配合学校做好节约型

校园建设工作。

2.6 做好甲方所需的各种临时性、紧急性相关服务工作。

按学校要求做好各楼宇内的零星勤杂工作，如校内家具、办公设

备、图书等物品的搬运、卫生工具的搬运和发放等。

个性要求：

2 栋学生宿舍楼（1#、2#学生公寓）

学生宿舍卫生监督、检查和评比工作；

协助学生管理部门对学生在宿舍内的行为进行管理；

协助学校做好学生宿舍分配、调整等方面的工作；

做好每年新生报到时的新生入住安置工作和每届毕业生的离校

退宿管理工作；

协助后勤部门做好学生宿舍楼内的维修工作；

协助甲方做好学生宿舍的社区文化建设工作；等等。

办公和教学场所

图书馆：

主要负责开门、落锁，人员进出登记；

按照学校要求，白天在大厅值班；

会务服务工作：会场布置、会议用品配备及会议善后服务工作等等。

实验实训综合楼、实训楼、体艺中心；

负责教室钥匙的发放和回收；

按照学校要求对学生在场馆内的行为进行管理；

协助后勤部门做好场馆内的维修工作；

负责体育器材的管理和日常维护维修，主要包括发放和回收，体育器材资产整理工作；等等。

（3）服务标准和要求：

1) 搞好值班室及周围环境卫生，物品摆放整齐。值班室不得作为休闲场所，谢绝无关人员逗留。

2) 严格遵守冬季、夏季学校规定开关门时间，在开关门前要巡视楼内各个房间及角落情况做好巡视记录，有情况及时汇报。

3) 2 栋宿舍楼管理员不可兼职保洁员，其他楼宇管理员可以兼职保洁员，但管理楼宇须固定；不能安排兼职人员值班或替岗。值班人员必须穿戴统一工装，样式庄重大方。

4) 值班期间作好值班记录、交接班记录，严禁空岗、缺岗。

5) 各项综合指标和标准要求达到省级文明的标准。

（4）楼宇管理服务工作时间要求：

学生宿舍楼（1#、2#学生公寓）

学生在校期间，白天做好管理工作，夜间留人值班；24 小时不间断。夜间值班人员按要求做好安全巡查工作；

暑假：如有留校住宿学生，学校集中安排住宿，所在宿舍楼安排管理员工作，人数同学生在校期间；无住宿学生的宿舍楼管理工作暂停；

寒假：学生离校后、返校前，管理工作可根据情况适当放宽。

特殊情况寒暑假期间如需上岗，则乙方必须按照要求提供服务，甲方不再另行支付费用。

办公和教学场所

图书馆

学生在校期间工作日每天早 8:00---21:00，双休日、节假日：8:30---21:00。

寒暑假期间：每天 8:00---18:00。

实验实训综合楼、实训楼、体艺中心、学生之家

学生在校期间：

实验实训综合楼、实训楼、体艺中心：无夜班要求，每天早 7:30---晚自习结束，双休日、节假日根据需要留人值班。

寒暑假：学生离校后、返校前，管理工作可根据情况适当放宽。

特殊情况寒暑假期间如需上岗，则乙方必须按照要求提供服务，甲方不再另行支付费用。

四、项目服务人员要求：

1、人员配置要求

乙方按要求派驻该项目一名专职项目经理，对于楼管和保洁人员数量按照乙方投标文件中提供的总人数及各楼宇相关人员配置方案中的人数分配作为最低人员配置，但须保证服务质量，服务质量

达不到甲方要求标准的，甲方有权要求乙方增加工作人员或增加机械，乙方不服从安排的，甲方有权对乙方进行经济处罚，直至解除合同。

2、人员基本素质要求：

(1) 性别要求：宿舍楼管理员、保洁员必须是女性；其他岗位服务人员尽量女性。

(2) 年龄要求：

乙方所聘人员，女 22—50 岁，男 25—55 岁。

(3) 学历要求：

乙方所聘从业人员须具有初中或初中以上文化程度。

(4) 健康要求：

乙方所聘人员须身体健康，无劳动、职防等部门规定的与所从事行业相关的传染病、职业病和慢性病，合同开始履行后，乙方应向甲方提供所聘人员的健康证明。

3、人员管理要求

(1) 乙方所聘从业人员的基本情况（性别、年龄、住址、籍贯、学历、岗位资质证书、健康状况等）须在学校后勤管理和保卫部门备案，并按相关要求做好人员信息登记等人事档案管理工作。

(2) 乙方要依法规范用工，与所聘人员签订劳动合同，自主发放和缴纳员工工资、福利、养老保险和劳保用品等，自负员工的人身安全、财物安全、工伤事故、意外伤害等民事、劳动责任。

(3) 乙方要加强对从业人员的教育管理，自觉遵守学校相关管理规定，严禁从业人员与学生发生冲突，严禁偷拿盗窃学校财物。

(4) 乙方要定期对员工进行岗位继续教育和培训，建立完善的人员管理制度、岗位职责、作业规范、质量管理目标、考核评估制度

和奖惩办法。

(5) 乙方所聘从业工作人员工作期间要统一着装，佩戴上岗证或胸牌（服装和上岗证由乙方自行统一提供并自负相关费用），不串岗，不脱岗，不做与工作无关的事情，有完整的值班、交接班记录。

(6) 乙方员工要熟知岗位职责，熟悉操作流程和规范，严格按照规定的流程进行作业。

(7) 乙方所聘从业人员在工作期间接受乙方和甲方的双重领导，要自觉接受学校的领导和监督。

(8) 保洁工作由乙方负责安排；楼宇管理日常工作由学校直接安排，乙方不参与日常管理。

(9) 乙方安排的工作与学校工作发生冲突时，应以学校工作优先，特殊情况双方协商解决。

(10) 乙方人员要及时排查及上报安全隐患和故障（如漏水、漏电等情况），并做好水、电等能源节约工作。因乙方原因对安全隐患未及时上报造成的人员伤亡事故归乙方责任。

五、其他要求

1、如发生劳资纠纷，一切责任和后果由乙方自负，甲方不承担任何责任。

2、服务期内乙方服务人员因本项目发生工伤、安全事故的，一切责任和后果由乙方自负，甲方不承担任何责任。

3、乙方必须按月按时足额向员工发放工资、值班补贴补助等费用，不得克扣。乙方应制定岗位考核制度，奖勤罚懒、奖优罚劣，因考核和考勤或其他原因，扣发的员工工资、补贴补助，必须全额发放给考核排名靠前或顶岗替岗的员工，乙方不得留用。甲方有权对乙方

工作人员工资的发放进行监督，一旦发现乙方违反上述规定，将双倍扣发公司服务费用。多次违反的，甲方有权终止合同。

六、乙方的权利和义务

- 1、按乙方投标文件所制定的服务实施方案和管理目标提供服务。
- 2、自备清洁服务所需的清洁设备、打扫工具、洁具、消耗品等服务范围内物资。
- 3、甲方对乙方员工的基本素质要求详见招标文件规定。
- 4、乙方须遵守《劳动法》，与所聘用的员工签订劳动合同，自负员工的工资、养老保险、福利和工伤事故等劳动责任。其中，工资和补助应按月发放。
- 5、乙方要加强对从业人员的教育管理，自觉遵守甲方相关管理规定，严禁与学生发生冲突，严禁偷拿甲方公私财物。
- 6、乙方要建立完善的人员管理制度、岗位职责、作业规范、质量管理目标、考核评估制度和奖惩办法，对所聘员工进行严格管理。
- 7、乙方所聘从业人员工作期间要统一着装，佩戴上岗证或胸牌，并自负相关费用。
- 8、乙方应定期对员工进行岗位继续教育培训。所聘员工要熟知岗位职责，熟悉操作流程和规范，严格按照规定的流程进行作业。
- 9、乙方所聘从业人员在工作期间要自觉接受甲方的管理和监督，接受甲、乙双方的双重领导。
- 10、乙方员工须爱护甲方的公共设施、设备，如有人为故意损坏，乙方应负责恢复，恢复不了的视损坏程度照原价部分赔偿或全部赔偿。
- 11、未经甲方许可，严禁私自裁岗减员。
- 12、合同期内，不得降低员工工资，如遇甲方所在地最低工资额上调，上调费用由乙方自行消化，甲方不追加费用。

七、服务费用

(一) 服务费用: 1. 合同期内楼宇管理与保洁服务费用总价为贰佰伍拾陆万柒仟肆佰伍拾肆元伍角贰分 (¥2567454.52, 分 12 个季度支付, 前 11 个季度平均每次支付贰拾壹万叁仟玖佰伍拾肆元 (¥213954 元), 第 12 个季度支付贰拾壹万叁仟玖佰陆拾元伍角贰分 (¥213960.52 元))。2. 因楼宇暂未正式投入使用的, 以乙方投标文件中的分楼宇报价表中的年报价进行扣除, 不足一整年的按照年报价除以 12 个月计算费用。

(二) 支付周期和支付方式: 甲方于合同生效的第二个季度支付乙方第一个季度服务费, 以此类推, 每季度支付一次。乙方按照要求向甲方提供本项目服务, 履约完成达到验收条件的, 经甲方验收合格后, 乙方按照要求向甲方提供本阶段项目正规发票、验收单等材料, 经甲方确认无误且财政资金到账可支付的后 7 个工作日内支付该季度的管理和保洁服务费。

八、违约责任及奖罚措施

1、合同期内一方提出解除合同的, 须征得另一方同意。否则, 擅自中止合同履行的一方, 应负违约责任, 向对方支付总服务费用金额的平均叁个月服务费用总额的违约金。

2、甲方依据双方确认的服务标准和考评细则每月对乙方的服务进行月度考评, 并依据考评结果对乙方进行奖惩。相关考核和奖罚办法详见合同和招标文件规定。

3、乙方不服从甲方管理和安排的, 甲方有权对乙方进行经济处罚, 直至解除合同。

4、对所聘员工的社保费用, 乙方必须做到应缴尽缴。确因特殊原因, 不能、不应或无法缴纳的, 应由乙方写出说明, 并经员工个人签字认可, 向甲方备案。经过备案、未缴纳的社保费用, 乙方可以留

用，但应承担由此带来的法律责任。对员工社保缴纳情况，甲方将进行严格监督，如有违反上述规定行为，将双倍扣发公司服务费用。多次违反的，甲方有权终止合同。

5、服务期内，甲方将依据项目技术要求制定本项目服务考核细则和标准，每月相关部门人员对乙方的上述服务进行验收签单，不合格的给予警告并下达整改通知单，限期整改仍不到位的，从乙方当月服务费中扣减 100-1000 元作为处罚。连续三个月下达整改通知单的，按乙方严重降低服务质量论处，甲方可随时解除合同，扣除乙方全部履约保证金，自行安排专人或委托第三方提供服务，产生的费用从乙方的服务费中支付，乙方应无条件配合，由此造成的一切损失由乙方负责。

6、合同期内，乙方员工出现严重过错，致使甲方发生人员伤亡、财产损失等恶性事故或造成恶劣影响的，甲方除按相关法律法规追究乙方的相关责任外，有权立即解除合同，扣除全部履约保证金，自行安排专人或委托第三方提供服务，产生的费用从乙方的服务费中支付，乙方应无条件配合，由此造成的一切损失由乙方负责。

8、乙方在合同履行中，无论何种原因未按招标文件人员额定配置人数足额安排上岗人员的，每缺岗 1 人，甲方将扣减乙方 100 元/每人·天的服务费。

九、争议的解决方式

1、合同履行期间，以本合同为准，如有未涉及到内容的，以招标文件和投标文件为准。

2、本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决或向有关部门申请调解，协商、调解不成的，按照下列第 1 种方式解决：

（1）依法向甲方所在地人民法院起诉；

(2) 提交安阳仲裁委员会仲裁。

十、其他约定

1、甲方在合同签订后新增岗位（含新增建筑物和附属设施）的保洁和楼宇管理服务不在本合同服务范围之内。该服务如需乙方提供，双方应签订补充协议予以确认，补充协议与本合同具有同等法律效力。

2、甲方师生应珍惜乙方的劳动，不得故意破坏室内外环境卫生和楼宇管理制度。受甲方委托，乙方应对严重违反学校楼宇管理和环境卫生制度的学生向甲方提出处罚建议，由甲方相关部门进行处罚。

3、乙方安排的工作与学校工作发生冲突时，应以学校工作优先，特殊情况双方协商解决。

4、本合同一式陆份，甲方肆份、乙方贰份，彼此对照执行。

5、本合同自双方签字盖章之日起生效。



甲方（盖章）：

法定代表人：

委托代理人（签字）：

签约日期：



乙方（盖章）：

法定代表人：

委托代理人（签字）：

签约日期：

开户银行：中原银行股份有限公司汤阴支行

银行帐号：410527010190032001

