**天津市河东区东兴小学物业服务需求书**

1. 项目概述

天津市东兴小学现有1个校区，校区位于河东区东兴路5号，占地面积16897平方米。现有1座教学楼，1个足球操场，1座会议报告厅及32个教学班。学生1194人，在职教师74人。为保证学校教师及财产的安全，为教师创设整洁与舒适的办公工作环境，我学校需要引入物业服务公司进行物业服务。需要环境卫生保洁人员11人，设备维修工2名，共计13人。服务期为1年。

1. 对物业公司资质及管理要求
2. 物业公司资质要求

投标人须具备营业执照或事业单位法人证书或民办非企业单位登记证书或社会团体法人登记证书或基金会法人登记证书原件；

1. 物业公司管理要求
2. 学校教育对象均为未成年人，责任重大，在卫生环境方面需要安全第一，因此对安全性、规范性要求严格，物业管理服务要高标准、严要求。
3. 物业公司及派出的物业人员均应服从学校的要求及管理。学校对一些重要岗位的设置、人员录用有决定权。
4. 物业公司对学校的物业管理方案、组织机构、人员录用等建立的各项规章制度，在实施前报学校备案。
5. 物业公司对所录用的人员要严格审核，保证录用人员的人品端正，没有不良记录，并需向学校提供录用人员上岗证、健康证及其他相应专业岗位资格证。
6. 在处理特殊事件和紧急、突发事故时，学校对物业公司派出的物业机构人员有直接指挥权。
7. 物业公司员工按岗位要求统一着装、言行规范，要注意仪容仪表，符合学校形象需要。
8. 物业公司要组织所派遣的员工每年进行一次体检，体检合格方可上岗。
9. 物业公司必须遵守学校各项规章制度。对品行差、能力低、不服从学校管理的工作人员，学校有权随时责令物业公司另行派遣人员。
10. 用工符合国家《劳动法》和天津市劳动用工规定，从业人员与天津市东兴小学无任何劳动关系和劳务关系，从业人员在从事工作期间所发生的一切社会保险、工伤等均与我校无关，由物业公司承担。由于工作人员履职不当，给学校造成的影响和损失，由物业方承担。
11. 如学校在合同期间需要物业公司提供超出此需求要求的服务内容的，由学校与物业公司协商确定服务标准和费用，并签订《物业服务合同补充协议》。
12. 保洁工具、设备及物料由东兴小学提供，保洁耗材（洁洁灵、洗衣粉、消毒液、垃圾袋、洁厕液、抹布、墩布、芳香球等日常清洁的用品及工具）均由东兴小学提供。
13. 对聘用人员的条件及工作要求
14. 物业聘用人员岗位及任职条件

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 岗位名称 | 人数 | 任职条件 |
| 1 | 楼内卫生保洁员 | 8 | 有保洁工作经验，熟悉清洁流程和清洁物料的使用，年龄60岁以下，身体健康，工作积极主动认真，责任心强，人品好。 |
| 2 | 设备维修工 | 2 | 有维修水暖、电器的经验，及对学校各项设备设施的保养、维修、维护工作经验，年龄60岁以下，男性，身体健康，工作积极主动认真，有较强的责任心，人品好。具有电工证优先。 |
| 3 | 外围保洁员 | 3 | 年龄60岁以下，身体健康，人品好，不怕吃苦，有较强的责任心，工作态度认真、负责、有耐心，吃苦耐劳。 |

注：1.聘用员工应当对涉及学校内的信息严格保密，未经学校许可，不得将信息透露给第三方，否则，学校保留追究物业公司的法律责任的权利。

2.上述人员的岗位安排和上班时间由物业公司和学校根据岗位和工作需要共同协商后，由物业公司制定排班表，报学校审核后执行。

3.目前在岗人员由学校认可后可以继续留用。

（二）各岗位工作职责

**楼内、外保洁员的职责及工作要求：**  
1、负责楼内各层走道、楼梯等公用区域地面、墙面、窗户、天棚的清洁工作。  
2、负责楼内的公用设施、宣传栏等公共设备设施的清洁工作。

3、负责楼内公共卫生间的清洁工作及下水管路的疏通工作。

4、对学生违反清洁管理规定行为进行劝阻、纠正。  
5、负责学校围墙范围内的地面、绿化带等公共区域地面的清洁工作。  
6、负责学校内墙身、宣传牌的清洁工作。  
7、定期对室外污水井、雨污水井及管道进行潜疏通。  
8、负责室外明装管线和明装公用设备设施的外表清洁工作。  
9、负责室外垃圾屋的清洁、清运和消杀工作。  
10、负责楼外公共卫生间的清洁工作及下水管路的疏通工作。

11、对辖区内违反清洁管理规定的行为进行劝阻、纠正。  
12、完成学校交办的其他工作。

13、具体清洁考核要求：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 清洁项目 | | 清洁内容 | | | 清洁标准 |
| 每天 | 每周 | 每月 |
| 会  议  室 | 地面 | 上午、下午拖抹二次 |  |  | 无污渍 |
| 桌椅、花盆 | 清洁一次 浇水 |  |  | 无污渍、积尘 |
| 空调 |  |  | 清洁一次 | 无积尘 |
| 门窗 |  | 保持 | 必擦一次 | 无污渍、光洁明亮 |
| 垃圾篓 | 清倒一次 |  |  | 保持清洁卫生 |
| 天花板 |  |  | 一次 | 无蜘蛛网、积尘 |
| 电视、罩 |  |  | 清洗一次罩 | 无手印、明亮 |
| 各  层  楼  道 | 地面 | 上、下午固定拖抹二次，随时保洁，离园前无积水 |  |  | 无污渍、光洁明亮 |
| 窗台、门 | 一次 |  |  | 无污渍、光洁明亮 |
| 天花板 | 保洁 |  |  | 无蜘蛛网、积尘 |
| 玻璃窗 |  |  | 清洁一次 | 无污渍、光洁明亮 |
| 消防设施 |  |  | 檫抹一次 | 无污渍、积尘 |
| 标示牌、宣传栏、装饰品 |  | 清洁一次 |  | 无污渍、积尘  保持清洁卫生 |
| 洗  手  间 | 地面 | 上午、下午拖抹二次 |  |  | 无污渍 |
| 墙壁、栏杆 | 栏杆一次 | 墙壁一次 | 擦洗一次，除污渍 | 保持清洁卫生 |
| 大小便池 | 上、下午固定清洁二次，日常随时保洁 | 消毒水清洗一次并冲净 |  | 无污渍、异味、杂物 |
| 大门及内门 | 清擦一次 |  |  | 无污渍 |
| 手盆一套 | 随时清抹，保洁 |  |  | 无污渍、手印 |
| 隔挡板 | 保洁 | 用清洁剂洗抹一次，保洁 |  | 无污渍 |
| 垃圾篓 | 清倒一次并更换垃圾袋 |  |  | 保持清洁卫生 |
| 饮水机 | 饮水机 | 水嘴消毒一次，机身檫洗一次 |  | 除垢、  檫洗一次 | 无污渍、水垢  保持清洁卫生 |
| 附属房间 | 地面、柜子、门窗、桌椅 | 每天保洁 | | | 干净整洁，物品摆放有序 |
| 其他 | 开关消毒柜 | 每天上、下午各消毒一次，每次30分钟 | | |  |

**维修岗位职责及工作要求：**

1、台阶、方砖及步道：每日巡视，发现脱落踢脚线（脱落脚线无破损）及时维修。

2、门窗、玻璃：巡视玻璃有无破损，玻璃破损及时解决；窗户密封良好、窗户玻璃透气及时打胶；锁具开启灵活，发现问题，及时解决。

3、排水：雨季前彻底检查，雨季期内15天/次复查一次或有大雨预警前增加巡视一次，发现阻塞及时清理。

4、扶手栏杆：每日巡视发现锈斑，及时除锈养护。

5、其他：卫生间洁具、水龙头等发生损坏，及时解决；

6、日常养护计划及实施：根据制定日常养护计划实施，做好相应的养护记录，协调维修单位维修。

7、日巡日检，发现问题及时上报甲方并及时处理，如更换照明灯、疏通下水等。

8、维修电工应严格执行安全操作规程，确保安全用电。

9、必须做到工作主动积极，做好巡视工作，定期检查各配电设备运行情况，发现问题及时处理，杜绝事故于未然。

10、完成学校交办的其他工作。

（三）**学校物业保洁的范围及标准：**  
1、**范围**：  
 楼内地面、墙面、玻璃、护栏、天花板、楼梯、室内外洗手间、指示牌；公共区域的标牌、消防设施等。校园地面、3米以下墙面、宣传栏、草坪、垃圾桶、大楼入口地面及顶棚、运动场环境卫生、围墙、电动大门等公共部分的设施。  
**2、标准**：  
**地面**：硬质地面台阶及其接缝是否洁净，梯脚板墙脚线、地脚线等地方有无积尘、杂物、污渍，花坛内是否有烟头、杂物，绿化牌是否干净、光亮。

**墙面**：墙面无污迹、卫生间、饮水间墙面瓷片、砖是否干净、明亮、。  
**玻璃：**玻璃幕墙、门、窗、镜面围栏、电子屏、扶梯玻璃是否洁净透亮。  
**金属制品**：热水器、水龙头、不锈钢栏杆、不锈钢门拄等是否用指定的清洁剂擦过，是否光亮无锈迹和污迹。  
**天花板：**光管、指示牌、光管盘、灯罩等设施是否干净无尘，无蜘蛛网。  
**洗手间**：洗手间内有无异味，洗盆、便器、尿池有无水锈，台面干净无水迹。

**开水间**：检查垃圾桶、接水箱是否干净无异味。

**安全保卫系统**：监控墙金属柜、显示器屏幕、机箱表面洁净无污物。

以上是我校相关项目需求及工作要求，另外对物业公司派遣的相关工作人员进行双重管理，人员工作时间及工作分工由学校安排布置，工作质量的考评工作由学校评定，不能胜任相关工作的人员物业公司必须按照学校的要求进行调换。物业公司还需制定相关的应急预案，让派遣工作人员做到岗责明确，遵章守则，处理合理，杜绝安全隐患的发生。一切事宜由物业公司和学校协商决定，签定附加协议。

东兴小学