

襄城县综合楼保洁服务合同

甲方：襄城县机关事务中心

乙方：河南润兴物业服务有限公司

根据招标结果，乙方为成交供应商，现经甲、乙双方友好协商，就以下事项达成一致并签订本合同：

一、项目位置：襄城县综合楼

二、服务期限：2026年9月1日至2028年8月31日。

三、物业管理服务费用

(一)本项目物业管理服务费2年共计人民币899000元整，大写人民币捌拾玖万玖仟圆整。

本合同物业服务费已全额包含保洁员工服装及岗位所需全部日常耗材用品费用，日常耗材用品包含消毒水、卫生球、钢丝球、电梯油、地板油、橡胶手套、大小垃圾袋、垃圾桶、擦手纸、盘纸、大扫把、扫把拖斗等易耗物品。全部由乙方负责采购、配备、更换，甲方不再另行支付任何耗材费用。

(二)支付方式：每月甲方组织物业服务质量考核，考核结果作为当月物业服务费支付依据，按照本合同第五条第(四)款考核结果核算应付费费用。

四、服务范围与标准

(一)服务范围

卫生保洁区域是综合办公大楼内公共区域、大院道路、三楼会议室、接待室、地下车库、调干楼、东西配楼等公共区域

（二）工作时间

夏季：7:00-11:30，14:00-17:30。

冬季：7:00-11:30，13:30-17:00。

（三）人员管理

1. 保洁人员配置：结合公共区域面积及保洁作业要求合理配置保洁人员，人员数量满足日常保洁作业需要，保障保洁工作质量与作业效率。

2. 保洁工作流程：制定完整保洁作业流程，涵盖清洁、消毒、垃圾清运等作业环节，明确作业标准，实现保洁工作规范化、标准化；强化作业监督检查，发现问题及时整改。

3. 保洁质量控制：建立保洁质量管控体系，通过定期检查、随机抽查开展质量考评，保洁成果须符合本合同约定标准；保洁人员管理须遵守甲方各项管理制度。

（四）工作标准

1. 每日尘推地面 2 次，门口、过道需要清洗时要进行冲洗除污，坚持不定时巡视检查，发现有不干净的地方，及时清扫清除，保持地面清洁光亮、无脚印、无污渍、无烟蒂、无痰迹、无垃圾，踢脚线保持干净、无灰尘。

2. 楼梯扶手每日擦拭 1 次，确保楼梯台阶干净卫生、护栏无灰尘无蛛网。
3. 大厅、走廊玻璃每周擦洗 1 次，确保玻璃大门无手印、灰尘，保持干净、光亮。
4. 柱面、墙面、台面、门框、沙发（坐椅）、公告栏（宣传栏）、果皮箱、垃圾桶及其他设备设施，要及时擦拭，确保无灰尘、无痰迹、无蛛网，保持整体干净卫生。垃圾桶按指定位置摆放，四周无散积垃圾，无异味。
5. 室外场地的台阶，做到无垃圾、无灰尘、无烟蒂、无纸屑。
6. 电梯电梯门与框要保洁光洁明亮，电梯轿厢四壁及地面保持干净、整洁、无异味。
7. 垃圾、废弃物按分类要求及时收集、日产日清，垃圾箱（房）外侧表面清洁、内侧无残留物、异味。
8. 卫生间镜面光亮、无水渍、无灰尘，化妆台台面无水渍、无洗手液滴（或肥皂液滴）。水龙头光亮见本色、无水迹、水印。提供使用的物品摆放整齐，清洁工具隐形存放。坐厕要通畅，要不间断清洁，不得有异物，不得有便渍、水锈和异味。小便池内无尿碱、烟头、痰迹等异物，及时更换樟脑球，地面保持干燥、无水迹。纸篓内污物不超过 2/3。门及护板表面无尘、无划痕、无污迹。

9. 定期开展消毒灭害活动，对窖井、明沟、垃圾房等定期喷洒药水，洗手间区域不得有蚊蝇存在。卫生间蹲便、站便以及室内下水道堵塞有物业公司负责及时报告。

10. 接受甲方的监督指导，服从甲方的临时性工作安排，对有关整改的要求要及时进行。

11. 配合甲方做好临时迎检、大型会议或大型接待等工作。会议室每次使用完毕后乙方应按甲方要求随时打扫干净。

五. 其他要求

（一）基本要求：

员工统一着装，服务热情主动、礼貌、细致；职责清晰，制度、作业标准、流程完善。

（二）人员安全与责任

1. 乙方为本合同项下全部保洁工作人员的用工责任主体，乙方工作人员在提供物业服务期间、上下班途中发生人身伤害、财产损失，全部由乙方承担全部责任。包括但不限于工伤、意外伤害、交通事故、突发疾病等产生的医疗费、赔偿金、抚恤金等全部费用，均由乙方承担。

2. 乙方必须为全部上岗保洁人员购买工伤保险及人身意外伤害商业保险，保险有效期覆盖整个服务周期，保险复印件提交甲方存档。未购买保险的，甲方有权暂停支付服务费，直至乙方补齐保险。

3. 因乙方人员作业造成甲方或第三方人身、财产损害的，全部赔偿责任由乙方承担。

4. 甲方仅对服务进行监督考核，不承担乙方工作人员任何用工、人身损害赔偿赔偿责任。

（三）人员管理

1. 用人条件：岗位人员年龄不超过 55 周岁，身体健康，无重大疾病，品行端正，无不良嗜好，体能素质能够胜任对应岗位工作，员工一律由乙方公司自主录取，到甲方工作人员数量不低于 19 人，年龄为 55 周岁以下。乙方自主录取的员工在工作时发生意外，如：生病、伤残、死亡等均由乙方负全责，与甲方无关。乙方按时发放员工工资发放及相关待遇，如乙方违反，造成员工停工或罢工，给甲方所产生的损失由乙方全部承担，甲方有权终止本合同。

2. 员工培训：乙方自行组织员工业务培训，提升专业能力与服务水平；分岗位制定培训计划，包含岗位技能、服务礼仪、安全知识等内容，保障人员熟练履职，提升服务质量。

3. 员工激励：乙方建立内部绩效考核激励机制，调动员工工作积极性，提升人员满意度与队伍稳定性，统筹员工职业发展。

4. 人员沟通：乙方建立内部沟通协调机制，及时化解员工工作矛盾；主动对接甲方及服务对象，收集意见建议，持续优化服务。

(四) 月度服务质量考核

1. 甲方每月对乙方物业服务开展综合考核，考核实行百分制，考核内容包含保洁质量、安保值守、人员在岗情况、耗材配备、台账记录、制度建设、问题整改情况等。

2. 考核结果与当月物业服务费直接挂钩：①考核 ≥ 90 分：按 100% 支付当月服务费；② $80 \leq \text{考核} < 90$ 分：按 90% 支付当月服务费；③ $70 \leq \text{考核} < 80$ 分：按 80% 支付当月服务费；④ $60 \leq \text{考核} < 70$ 分：按 70% 支付当月服务费；⑤考核低于 60 分：按 50% 支付当月服务费，同时甲方有权要求乙方限期整改；连续两个月考核低于 60 分，甲方有权单方解除本合同。

3. 考核方式：甲方采取日常抽查、现场检查、台账查阅相结合，现场出具月度考核表，乙方现场确认；乙方拒不签字的，甲方做好记录，考核结果依然有效。

4. 甲方检查发现问题，向乙方下达整改通知，乙方须按通知时限完成整改；逾期未整改到位，直接在当月考核中予以扣分。

六、合同解除条款

(一) 如甲方无正当理由未按本合同约定支付经考核核算后的物业服务费，乙方有权解除本合同。

(二) 合同履行期间，乙方有下列情形之一的，甲方有权单方

解除本合同，同时乙方承担由此造成的全部损失：

1. 月度考核连续两次低于 60 分，经催告整改仍不达标的；
2. 未按合同约定配齐保洁耗材，经通知拒不整改；
3. 乙方未为工作人员购买保险，拒不纠正；
4. 乙方未按合同约定履行服务义务，发生责任安全事故、重大投诉、违规违纪行为，损害甲方权益的；
5. 乙方人员履职不当造成甲方财产损失或造成不良影响。

出现上述情形，甲方有权单方解除本合同，无需支付任何违约金，同时乙方需承担由此给甲方造成的全部损失。

七、其它约定

（一）超出本合同约定服务范围的新增服务项目，甲乙双方按月进行书面确认，甲方依据确认单据向乙方支付相应服务费用。

（二）本合同未尽事宜，由甲乙双方协商一致后签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

（三）本合同履行产生争议，双方优先协商解决；协商不成，提交襄城县仲裁委员会仲裁或向襄城县人民法院提起诉讼。

（四）本合同经甲乙双方签字盖章后生效。

（五）本合同一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，具有同等法律效力。

甲方（签字盖章）：

乙方（签字盖章）：



签订日期：2016年8月7日

保洁作业安全责任协议

甲方（服务需求方）：襄城县机关事务中心

乙方（保洁服务方）：河南润兴物业服务有限公司

为严格落实项目保洁作业安全生产管理，明确甲乙双方安全责任，防范和杜绝人身伤害、财产损失、安全事故及第三方纠纷，依据《中华人民共和国民法典》《安全生产法》《工伤保险条例》等相关法律法规，甲乙双方本着平等自愿、权责明晰的原则，就本项目保洁作业安全事宜，订立本协议。

本协议为双方保洁服务主合同的不可分割附件，与主合同具有同等法律效力，随主合同同步生效、同步履行、同步终止。

第一条 人员权属与总体安全责任

1. 乙方所有进场保洁作业人员，均为乙方聘用、管理的工作人员，与甲方无劳动、劳务、雇佣及劳务派遣关系。

2. 本项目全部保洁作业过程中的人员安全、作业安全、现场管理安全责任全部由乙方全权承担。因保洁作业产生的一切人身伤害、工伤、意外事故、财产损失、第三方损害及相关法律责任、经济赔偿责任，均由乙方独立承担，甲方不承担任何赔偿、补偿及连带责任。

3. 乙方保证合法用工，严禁招录童工、未成年工、患有职业禁忌症、精神疾病及不适宜从事保洁、登高、体力作业的人员上岗，否则由此产生的全部后果由乙方自行承担。

第二条 保险保障要求

1. 乙方必须为本项目全部在岗保洁人员足额购买雇主责任险或人身意外伤害保险，保险保额满足行业安全标准，保险有效期完整覆盖本项目全部服务周期。

2. 乙方进场前须将全部人员保险单、缴费凭证复印件提交甲方备案存档。服务期内保险到期前，乙方必须提前完成续保，严禁出现脱保、漏保、保额不足、人员未参保情形。

3. 若乙方未按要求参保、续保，甲方有权要求乙方停工整改、暂缓支付服务费用，期间产生的一切安全事故及损失由乙方全权负责。

第三条 岗前安全教育与安全操作规范

1. 乙方负责对所有保洁人员开展岗前安全培训、安全交底及日常安全教育，建立安全作业台账，确保全员掌握安全操作规范。

2. 乙方必须严格规范各类高危作业：登高作业、梯具使用、外墙及高位玻璃擦拭、用水用电作业、机械设备使用、化学清洁剂调配使用、重物搬运、潮湿地面作业等，必须落实防护措施，严禁违章作业、冒险作业、违规带电作业、无防护登高作业。

3. 乙方须为作业人员配备合格的安全帽、防滑鞋、防护手套、护目镜等劳动防护用品，定期检查作业工具、梯具、电器设备安全状态，杜绝带病、破损设备进场作业。

4. 严禁违规混用、过量使用腐蚀性、刺激性化学清洁剂，做好通风、警示、隔离措施，防止腐蚀灼伤、中毒、火灾、环境污染及设施损坏。

第四条 作业风险与事故责任划分

1. 乙方保洁人员在工作时间、作业区域、执行保洁工作期间，以及因履职往返作业途中发生的摔伤、扭伤、坠落、触电、溺水、化学灼伤、交通意外等一切人身伤害事故，全部由乙方负责善后救治、理赔、赔偿及全部法律责任。

2. 因乙方操作不当、管理疏漏、违规作业、防护不到位，造成甲方设施设备损坏、场地损毁、财物丢失，或造成甲方工作人员、来访人员、第三方人身及财产损失的，全部经济赔偿、道歉、善后、行政处罚费用均由乙方承担。

3. 若因乙方保洁作业安全事故导致甲方被投诉、追责、行政处罚、涉诉、垫付赔偿的，甲方有权向乙方全额追偿，包括但不限于赔偿金、诉讼费、律师费、罚款、误工损失、商誉损失等全部相关费用。

第五条 隐患整改与现场管理

1. 甲方有权对乙方保洁作业现场开展日常安全巡查、抽查,对发现的违规作业、安全隐患、不规范操作,有权当场制止、要求乙方立即停工整改。

2. 乙方必须无条件服从甲方安全管理要求,按期完成隐患整改;拒不整改、整改不到位、反复违规的,甲方有权视情节扣除服务费、中止服务、终止合同,由此造成的损失由乙方承担。

3. 乙方作业中发现场地结构、水电设施、设备存在固有安全隐患的,应立即停止危险作业,第一时间书面告知甲方,不得强行作业,否则后果自负。

第六条 事故报告与应急处置

1. 一旦发生安全事故、意外伤害、财产损失事件,乙方须第一时间采取救治、止损、防护措施,防止损失扩大,并在 30 分钟内告知甲方,24 小时内提交书面事故情况说明。

2. 乙方须全程负责事故调查、善后处理、保险理赔及纠纷处置,积极配合甲方及监管部门核查工作。

第七条 禁止性约定

1. 甲方无任何义务为乙方人员购买人生意外险、承担工伤及事故责任,乙方不得以此为由向甲方主张任何赔偿、补偿、劳动待遇。

2. 乙方不得擅自更换无安全培训、无保险人员上岗。

第八条 协议效力与附则

1. 本协议自甲乙双方签字盖章之日起生效，与主合同期限一致。

2. 本协议未尽事宜，按照国家现行法律法规及双方主合同约定执行。

3. 本协议一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。



签订日期：2016年9月7日