

柳州市弯塘路小学物业服务采购需求

采购人（盖章）：柳州市弯塘路小学

联系人：莫宇宏

联系电话：13649424218

地 址：柳州市弯塘路45号

预 算：29.70万元

采购方式：在线询价

第一部分：供应商资格要求

一、为了方便业主沟通，强化监督管理，供应商应具备有相应物业服务的资质和工作经验。

二、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一条规定条件，上传政府采购供应商资格信用承诺函：

- 1、具有独立承担民事责任的能力；
- 2、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- 3、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- 4、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- 5、参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- 6、法律、行政法规规定的其他条件

三、供应商在响应文件中需提供对于本项目详细的物业服务方案、安全生产制度、预上岗人员名单、各类上岗证、资格证明复印件并加盖公章等材料。并填写并上传附件一、二，如未提供上述文件、证件或证明材料的，采购单位有权视为无效竞价。

第二部分：物业管理服务范围及技术服务要求

一、物业管理服务范围

（一）环境卫生服务。负责校园内所有公共区域、办公区内全部场所环境卫生，包括办公室窗帘、大楼玻璃等的清洗，并不定期对学校管辖区域内的杂草进行清理和垃圾清运。

(二) 协助、配合采购单位做好学校临时性活动、领导大检查和督查整改等保洁工作。

(三) 负责学校供电线路、开关设施、供水管线、排气扇、排污等设备设施等其它维修和维护。

(四) 负责办公楼门窗维护更换、食堂维修、办公楼补漏、卫生间漏水维修等工作。

(五) 采购单位与成交单位协商后，认为有必要交给成交单位的其他项目。

(六) 项目基本情况：本物业项目位于柳州市弯塘路小学（本部和北校区）柳州市弯塘路 45 号和谭中东路 22 号，用地面积 36859 平方米，建筑面积 22792 平方米。

二、物业管理服务期限：12 个月

三、物业管理服务具体内容及要求、标准

(一) 保洁服务内容、服务要求和服务标准

1. 服务内容、服务要求及服务标准：

区域	清洁项目	日常清洁	定期作业		清洁标准
		每天	每周	每年	
校级领导办公室	桌椅	1 次/天擦拭			桌椅表面无灰尘、无污渍、无手印
	电话、电脑	1 次/天擦拭			电话、电话线、电脑显示器外表无污渍无灰尘
	玻璃	1 次/天擦拭	1 次/月用专业玻璃清洁工具清洁		无手印灰尘、保持光亮、干净
	门窗	1 次/天擦拭			无灰尘、无蜘蛛网、无污渍
	植物	1 次/3 天			清除杂物、叶面无明显灰尘
	地面	1 次/天清扫拖抹			无杂物、无污迹、有光泽
	垃圾桶	1 次/天清理			表面洁净、无污印
	天花板	1 次/天巡视			无蜘蛛网、无灰尘
办公室	走道、天花板	1 次/天巡视			无蜘蛛网、无灰尘
	门窗		每学期清洁 1 次		
	垃圾桶	1 次/天清理			表面洁净、无污印
室 学生教	风扇、灯管		每学期清洁 1 次		
	楼梯、连廊	1 次/天清扫拖抹			无污渍、无杂物

	天顶		1 次/周巡视	无蜘蛛网
体育馆	地面、门窗	1 次/天清理	2 次/周拖抹	干净、无垃圾
	玻璃		1 次/月擦拭	无污渍、无积尘
综合楼	走廊、楼道		1 次/天清扫、拖抹	无污渍、无杂物
	内外地面		1 次/周清扫、拖抹	无污渍、洁净明亮
	天顶		1 次/周巡视	无蜘蛛网
	门窗		1 次/周擦拭	无污渍、干净明亮
	风扇、灯管		每学期定期清洁 1 次	无灰尘
厕所		2 次/天冲洗	1 次/周用专业洁厕净清洗、消毒	无污渍、积水、无异味
公共部分	饮水机、洗手池	2 次/天	清洁、消杀	无污渍、无异味
	宣传栏、公告牌		1 次/周擦拭	无污渍、无灰尘
	户外垃圾桶		1 次/周擦拭	表面洁净、无污印
	路面、操场	1 次/天清扫并循环保洁		目视无杂物、积水、泥沙、路面垃圾滞留时间不超过 1 小时
	绿化地	1 次/天巡视		无垃圾、枯叶
办公室 功能室	窗帘		每学年清洁 1 次	无灰尘、污印
校园	防疫消杀	每周进行一次		

（二）电工及勤杂工作人员服务内容、服务要求和服务标准

1. 服务内容：对校区内的公共区域、教室内照明系统、供配电系统、给排水系统、门窗等杂事。

2. 服务要求、标准：

（1）负责校区内所有报修、维修服务。

（2）负责保证水、电、消防等各类用电设备及系统的正常运行，日常维护保养。

（3）负责保证门窗、管道、照明、防雷等系统的正常运行，日常维护维修和保养。

（6）其它各级修缮的分类、范围和标准按照国家有关规定执行，物业服务企业受采购单位委托负责对服务区域内的维修项目进行询价、监督、跟踪等管理工作。

（三）应急突发事件和防疫工作内容、要求和标准

(1) 配合有关政府部门、采购单位处理公共应急突发事件。

(2) 按照国家、自治区和柳州市的防疫要求制定针对采购单位实际情况的防疫工作的规章制度，并按照要求和规章制度严格执行。

(3) 按照采购单位防疫工作安排，认真完成增加的清洁工作，并严格按照采购单位有关要求执行。

(四) 绿化养护服务内容

1、负责校区内所有绿化带、景观点及运动场草地、花卉、树木等的施肥、防虫害、浇水防旱、防涝防冻、修剪造型等管理及养护工作；

2、负责绿化的局部改造，改造费用由甲方负责；

3、负责校区内室外草本花卉植物的养护；

4、维护的耗材、肥料、杀虫剂等由甲方负责，乙方负责提供所需要的工具。

5、负责对甲方校区园林绿化美化方面的日常养护清洁和管理的工作，并达到双方约定的服务标准；

6、妥善保管甲方提供的园林绿化方面的数据、图纸及资料；

7、乙方人员要统一着装，衣帽整洁，佩戴乙方公司工作牌，遵守甲方各项内部规章制度，教育员工爱护校区内绿化及绿化设施；

8、未经甲方同意，乙方不得擅自占用绿地或改变其使用功能；

9、由于乙方在日常工作中因管理不慎造成甲方财物损失，乙方承担相应赔偿责任，造成树木、草皮等损失的，要及时补种恢复，所需费用乙方自理。

10、因台风、暴雨、地震等不可抗力自然灾害所导致苗木毁坏需要补种、改造费用由甲方负责，落实组织工作由乙方负责。

11、日常养护到位，不出现干旱、洪涝、霜冻造成的损失；

12、造型修养及时进行，质量达标；

13、及时进行施肥、喷药，无枯死现象。

四、人员配置

(一) 所需岗位安排

本项目至少需要 11 名服务人员，可由物业服务公司根据服务需求安排工作人员（不少于 11 人）。

保洁人员：8 人；

电工维修人员：2 人；

绿化人员：1 人

合计：11 人

采购人与派驻服务人员不发生任何劳动和雇佣关系，派驻服务人员由成交单位自行管理，并按法律法规和地方政府的规定支付服务人员的工资、福利、五险、奖金、加班费、意外险等一切费用。采购人一律不再支付任何费用。上述人员涉及用工方面的劳务纠纷、福利纠纷和劳动事故等均由成交单位负责，与采购单位无关。

（二）各岗位人员要求条件

1. 绿化、保洁员要求：女（男），年龄：24～55 岁，五官端正，身体健康，吃苦耐劳，服从管理，善沟通，要求在采购单位全日制驻点工作，工作时间与学校教学时间同步。

2. 电工要求：男（女），年龄：24～60 岁，身体健康，吃苦耐劳，服从管理。严格校方各项规章制度，各人职责明确，职责范围内的事认真做好并把好卫生关。要求在采购单位全日制驻点工作，完成领导布置的其他工作。

五、其他要求

（一）成交单位严格执行国家、自治区、柳州市有关物业管理法律法规规定和物业管理服务合同。

（二）三年内必须要有物业承包的工作经验，并上传相关证明材料。

（三）成交单位聘用相应岗位人员工资标准应不低于柳州市最低工资标准，项目执行过程中，如遇柳州市进行相关社保比例、社保基数等调整，上调部份由成交单位负责。

（四）本项目人员的应聘、录用、离职等管理档案规范，手续齐全，相关资料必须报采购单位备案。

（五）成交单位必须满足国家和柳州市有关劳动工资的有关规定，依法用工，落实职工合法待遇，保证职工的合法权益。正确处理好与员工之间的劳资关系，杜绝劳动和劳资纠纷现象的发生，对发生的一切劳动和劳资纠纷均由成交方负全部责任。在服务期间出现成交方员工因经济或其他方面原因与成交方发生纠纷，对采购单位工作秩序产生不良影响，以致对采购单位造成荣誉、经济上损失，其责任由成交方负责，采购单位将视其影响程度或损失情况，扣减服务费和要求成交方赔偿所有损失。

（六）成交单位自觉接受采购单位的监督和检查，委派 1 名主管为柳州市弯塘路小学后勤服务负责人，每周到校与校方主管进行后勤服务总结例会。

(七) 成交单位自觉接受采购单位的监督和检查，每半年进行一次客户满意度调查，如发现不按规定、标准执行的或物业服务满意度低于 80% 的，视情况扣除物业服务相关费用。

(八) 成交单位委派驻场的工作人员必须遵守国家保密法规和采购人保密规定要求，未经采购单位有关人员允许，不得随意进出各办公场所，否则承担一切法律后果。

(九) 成交单位必须并按法律法规和地方政府的规定支付服务人员的工资、福利、五险（包含养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、大额医疗保险）、奖金、加班费、意外险等一切费用。上述人员涉及用工方面的劳务纠纷、福利纠纷和劳动事故等均由成交单位负责，与采购单位无关。

(十) 成交单位委派驻场的工作人员必须按时在岗，穿工作服。

(十一) 参与此次采购活动的供应商自行到现场勘查，采购单位不组织集中考察。凡未在规定时间内进行现场考察的，报价时可能对供应商产生不利影响或后果的，由供应商自行负责。

六、违约责任

采购单位将对物业服务质量进行全过程监督，成交单位日常工作不到位、不达标，或有违法、违规、违约等现象，将根据规定，作出相应的处理、处罚或赔偿。在合同执行期间，如果有下列情形之一的，采购单位有权视情节轻重予以处罚：

(一) 未经采购单位同意，不得擅自更换该服务项目的工作人员。采购单位有权建议更换不称职员工。

(二) 未执行相应文件、合同所规定任务的，或对采购单位要求整改的问题无故未能在规定时间内完成整改的，采购单位有权扣减物业管理服务费总额的 10%，直至执行、整改为止。

(三) 出现以上情形三次以上（含三次）的，采购单位将终止服务合同，并由成交单位支付违约金（服务费总额的 20%）。

(四) 未尽事宜，将在合同签订过程中双方协商解决。

(五) 参加此次政府采购活动的供应商禁止挂靠，响应文件中的报价明细表必须与系统报价一致，否则视为无效材料。

七、本项目物业管理服务采购预算：**29.70** 万元。报价超过预算无效。本项目拒绝恶意低价竞标，如不符合项目要求及未达到国家法定最低工资费用标准核算的，本次报价无效。

八、付款方式：

1、采购单位以1个季度为周期向成交单位支付物业服务费用，在约定支付月份的15个工作日内，成交单位向采购单位开具增税普票，采购单位收到发票的15个工作日内，采购单位以转账方式足额转入成交单位指定账户。

附件1:

政府采购供应商资格信用承诺函

致: (采购人名称)、(代理机构名称):

我方自愿参加_____项目(项目编号: _____)的政府采购活动, 并郑重承诺我方符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件:

- (一) 具有独立承担民事责任的能力;
- (二) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度;
- (三) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力;
- (四) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录;
- (五) 参加政府采购活动前三年内, 在经营活动中没有重大违法记录;
- (六) 法律、行政法规规定的其他条件。

我方保证上述承诺事项的真实性, 如有弄虚作假或其他违法违规行为, 愿意承担一切法律责任, 并承担因此所造成的一切损失。

特此声明!

法定代表人或委托代理人(签字):

政府采购供应商(CA 电子签章):

日期: 年 月 日

附件 2

报价预算明细表

岗位	人数	工资标准/人/月	工资总额/年