河池市工人文化宫物业服务条件要求

基本情况：河池市工人文化宫位于河池市金城江区江湾路2号，占地面积约7000㎡，总建筑面积21660㎡，地下停车场有6500㎡，交通便利，地理位置好。

物业管理服务区域及内容：地下停车场的保洁、安保及秩序管理；1-12楼公共区域的卫生、保洁；1楼、3楼、11楼的卫生以及保洁；大院地面绿化的维护与管理；辖区的安保与秩序管理；辖区以及文化宫大楼的水电及公共设施的维修管理；5部电梯的保洁及管理。

服务内容包含但不限于如下：

一、绿化的维护与管理

(一)每月至少安排工作人员实施1次绿化养护管理。

(二)草坪生长良好时节，及时修剪和补栽、补种，保持无杂草和杂物。

(三)对于花卉、绿篱、树木将根据其品种和生长情况，及时修剪整形，保持观赏效果。

(四）定期组织浇灌、施肥和松土，做好防涝、防冻。

(五)定期喷洒药物，预防病虫害。

二、地面、地下停车场及公共区域的保洁管理（保洁工具和日常保洁消耗品由物业公司负责）。

(一)保洁人员统一服装，佩戴胸牌，仪容仪表整洁端庄。

(二)操作规范，爱护各种设施及财物。

(三)保洁人员的工作时间不能与单位的作息时间冲突，不能影响他人的工作、学习和休息。

(四)实行行业标准化清扫保洁：

1.合理设置果壳箱或者垃圾桶，每日将各楼层垃圾清理，保持垃圾桶清洁无异味。

2.道路、停车场、绿地等每日固定清扫1次，其余时间为巡扫。

3.一楼、三楼、十一楼每周清扫1次，拖洗1次。要求达到:保持地面、楼道无污渍、水渍、灰尘，玻璃、门窗、电梯内外干净、整洁、明亮，无蜘蛛网。

4.其他楼层巡扫，保持干净。要求达到：卫生间地面无痰迹、烟头、纸屑，无大面积积水，大小便室无黄垢、无异味，洗手盆、台面清洁干净。适量喷酒空气清新剂，保证卫间室内无异味、臭味。

5.公共部位玻璃每周清洁1次。

6.路灯、楼道灯每月清洁1次。

7.及时清除道路积水。

8.及时处理垃圾，按指定地点分类堆放废弃物。

9.严禁将杂物扫进卫生间地漏。

10.雨水、污水管道每年疏通1次；雨水、污水井每月检査1次，视检查情况及时清掏；化粪池每半年检查1次，每年清掏1次，发现异常及时清除。

11.定期或根据实际情况进行消毒和灭虫除害。

12.安排专人负责检查、监督保洁员的工作情况及工作质量。

三、保安及公共秩序维护

（一）安排至少3名保安，男性不能高于55岁，女性不得高于50岁，持有保安相关培训合格证。

(二)办公区大门24小时值勤。来访的出入人员要询问和登记。协助业主做好人脸识别、停车收费系统的管理工作。

(三)对重点区域、重点部位每2小时巡查一次;装有安全监控设施的部位，实施24小时监控。

(四)对出入的车辆进行指引服务，确保车辆有序通行和停放。

(四)制定火灾、治安、公共秩序等突发事件应急预案，协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序。一旦有事故发生，在采取应急措施的同时，及时向本单位及有关管理部门报告，并协助做好救助工作。

四、水电及公共设施维修管理

（一）安排有水电工，水电工需持有相关证件。

(二)对物业区域内公共设施设备进行日常管理和维修养护(依法应由专业部门负责的除外)。

(三)建立公共设施设备档案(设备台账)，设施设备的运行、检査、维修、保养等记录齐全。

(四)设施设备标志齐全、规范，责任人明确:操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范，设施设备运行正常。

(五)对公共设施设备定期组织巡查，做好巡查记录，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复;属于大、中修范围或者需要更新改造的，及时编制维修计划，向业主提出报告与建议，根据业主的决定，组织维修或更新改造。

(六)消防设施设备完好，可随时启用;消防通道畅通。

(七)设备房保持整洁、通风。

(八)道路平整，主要道路及停车场交通标示齐全、规范。

（九）路灯、楼道灯完好率不低于95%。

（十）容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施，对可能发生的各种突发设备故障有应急预案。

五、电梯管理保洁

（一）文化宫使用的5部电梯卫生保洁。

（二）电梯安全使用管理，发现问题及时报告。