

住宅项目环境保洁服务合同

(2024 版)

甲方: 上海科瑞物业管理发展有限公司
联系地址: 上海市江场路 1377 弄 5 幢 1、2 号
注册地址: 上海市奉贤区五四公路 2011 号
联系电话: 52360055
法定代表人 (或授权代表人): 张一民

乙方: 上海奥萱保洁服务有限公司
联系地址: 上海市宝山区大场镇真大路 450 弄 11 号 A 幢 306 室
注册地址: 上海市宝山区丰号路 660-670 (双) 号 3 层 303 室
联系电话: 15692157197
法定代表人 (或授权代表人): 朱成洲

丙方: 上海市静安区嘉发大厦第五届业主委员会
联系地址: 上海市静安区大田路 129 弄 1 号
联系人: 孙剑忠
联系电话: 13301994562

为了保障上海市静安区嘉发大厦物业的环境保洁, 根据有关法律法规, 三方经平等协商后达成一致, 甲丙方委托乙方对本物业进行环境保洁, 特订立本合同。

第一条 物业服务区域基本情况

物业名称: 上海嘉发大厦
物业地址: 上海市静安区大田路 129 弄 1 号、上海静安区西路 605 弄 57 号
物业类型: 住宅、办公
建筑面积: 55570 m²

第二条 服务内容、服务方案和服务标准

(一) 乙方根据甲方公司企业标准《服务供方管理规程》、《环境保洁服务监管规程》的相关标准/要求提供经甲乙双方确认的环境保洁岗位编制和人员数量以及服务内容、服务方案和服务标准 (详见附件 1)。

(二) 乙方提供的服务内容、服务方案及服务标准不得低于下列任何一个标准/要求:

- 1、法律、法规、政府/政府部门及行业的强制性标准/要求;
- 2、上海市地方性服务标准 BD31/T360-2020 中有关公共区域的环境保洁服务标准,同时满足本合同“清洁卫生分级服务标准”的要求(外埠区域以当地住宅小区物业管理服务环境保洁服务标准的第三/四级);
- 3、甲方向业主承诺的服务标准/要求;
- 4、公司企业标准《服务供方管理规程》、《环境保洁服务监管规程》的相关标准/要求。

如附件 1 中的内容低于上述标准,则乙方必须按照上述标准中的最高标准/要求提供服务。上述标准/要求如有变化,乙方应当按照最新的标准/要求执行。

第三条 合同期限

(一) 本合同期限自 2024 年 5 月 1 日起至 2025 年 4 月 30 日止。

(二) 在本合同期内,如甲方据以提供物业服务的物业服务合同/前期物业服务合同终止,则本合同也同时终止。

第四条 合同金额及支付时间

(一) 原物业服务合同是按照周服务时间 6 天计算的标准工作日计算的劳务报酬,实际服务日是 30 天,服务人员数量为 4 人,每人每月服务费为人民币 4209.91 元(不含税价),税率 6 %,税金 252.59 元;每月总服务费为人民币 16839.62 元(不含税价),税率 6 %,税金 1010.38 元;本合同服务费总价为人民币 202075.47 元(不含税价),税率 6 %,税金 12124.53 元。

乙方应在本合同起始日前向甲方缴纳一个月服务费金额作为本合同履约保证金。

(二) 乙方每月服务完毕后的第 3 个月的上旬,可向甲方开具符合甲方要求的该月服务费发票。甲丙方在收到乙方发票后,结合本合同第二条约定的考核结果决定是否给付该月服务费,乙方若完全符合本合同第二条约定事项的,甲方则在收到乙方发票后 40 日(到期若遇国定假日,则顺延至节假日后的第一个工作日)内通过银行转账方式支付合同应支付的价款,乙方若不符合本合同第二条约

定完成相应的事项,且业主满意度低,则甲方有权暂缓支付该月服务费用,同时,若乙方提供服务不符合合同约定要求或未达到本合同约定标准,甲丙方有权视情况严重程度部分或全部扣除当季度服务费用的 10%,造成扣款的,应在甲方下发《服务供方扣款通知》后的次月所开具的服务费发票中予以扣除。

(三)对于甲方组织开展的年度专项品质检查、日常夜查、飞行检查时,乙方现场人员存在抵触、阻扰、伪造视频(记录)等不配合行为发生的,甲方有权全部扣除当季度服务费用的 20%,造成扣款的应在甲方下发《服务供方扣款通知》后的次月所开具的服务费发票中予以扣除。如乙方不配合行为情节严重程度的,甲丙方有权立即中止本合同继续履行。

(四)乙方收款单位、开户银行及帐号

单位全称:上海奥壹保洁服务有限公司

开户银行名称:上海浦东发展银行大华支行

开户银行帐号:97340154740003913

(五)本合同的环境保洁费为浮动包干制,在项目核定岗位总数不变的情况下,第四条第(一)款条款的服务费总价保持不变。甲丙方要求增加或减少保洁岗位,则服务费应按照每岗每月 3800.00 元(含税价)进行增减。

(六)物业项目环境保洁人员的岗位数按项目实际管理的建筑面积与要求服务的标准来确定,甲方在丙方同意后有权随时予以调整,并明确落实具体岗位人员责任。甲方将根据项目入住率和月度管理费收缴率核定应配置岗位数量和结算服务费用。乙方应主动配合并根据甲方项目实际需求,调整人员配置和上岗数量。

(七)如本项服务合同到期三方不再续约,乙方必须确保本项目服务的完整、顺利地移交。否则,甲方有权扣除乙方最后一月的服务费。

(八)如物业管理的委托方提前终止本项目物业服务合同/前期物业服务合同,甲乙丙三方一致同意:甲丙方有权扣减本合同服务费支付数额。具体扣减支付办法如下:

1 按照本合同实际履行期限计算的服务费总额大于 300 万元,扣减比例为服务费总额的 3%;

2. 按照本合同实际履行期限计算的服务费总额小于 300 万元,大于 100 万元,扣减比例为服务费总额的 4%;

3. 按照本合同实际履行期限计算的服务费总额小于 100 万元, 扣减比例为服务费总额的 5%;

上述扣减的服务费甲方从乙方之前缴纳的履约保证金中直接扣除。扣减后履约保证金若有剩余的, 剩余部分甲方无息退还乙方; 若保证金不足以扣减的, 不足部分甲方从本合同最后一期服务费中进行扣除。

第五条 甲方的权利和义务

(一) 甲方有权审定乙方制定的保洁管理服务方案, 并可适时进行修改变更。

(二) 甲方根据公司企业标准《服务供方管理规程》、《环境保洁服务监管规程》的要求检查乙方环境保洁的实施及执行情况, 对乙方工作提出整改意见, 督促乙方整改, 发现乙方质量问题, 甲方开出《纠正措施单》要求乙方限期整改完成, 并及时纳入考核。

(三) 协助乙方对环境保洁人员根据公司企业标准《服务供方管理规程》、《环境保洁服务监管规程》的相关规程进行培训及指导。

(四) 甲方有权对乙方派驻现场环境保洁人员进行监督考评, 并根据公司企业标准《服务供方管理规程》、《环境保洁服务监管规程》可建议乙方对工作中作出成绩和表现差的服务人员给予奖励和处罚, 对不符合甲方要求的环境保洁人员, 有权要求乙方予以更换, 乙方对甲方的建议和要求必须予以尊重。

(五) 甲方有权对乙方履约合同的情况进行季度考核, 按照《服务供方管理规程》及《服务管控系统监督管理规程》进行现场质量评价, 对于不符合本合同约定要求的或甲方承诺的质量指标不达标的, 甲方有权开出《专项服务供方季度扣款通知单》, 罚款按季结算, 并作为支付乙方季度服务费的依据。

(六) 甲方为乙方提供环境保洁工作所需的水、电、通讯(打电话)及其它必须的设施。

(七) 提供乙方在环境保洁中所需的用于存放设备、器具和材料的房间以及员工的更衣场所。

(八) 按照合同约定按时支付乙方环境保洁费, 若乙方违反本合同任何条款的, 甲方可暂停支付款项, 同时不受本条款的约束。

第六条 乙方的权利和义务

(一) 遵守甲方企业标准和规范, 按保洁管理服务方案等要求, 配置符合要

求的环境保洁人员。环境保洁人员上岗前,乙方必须向甲方提供所有上岗人员身份证复印件。服务履约过程中乙方上岗人员更换需第一时间报备物业管理处,环境保洁人员如有人事变动,乙方应提前一周书面通知甲方,未经甲方书面同意,乙方不得擅自变更环境保洁人员和数量。

(二)乙方应严格执行劳动法的相关规定,与环境保洁人员建立合法的劳动合同关系。环境保洁人员应当素质良好、身体健康,能胜任本职工作,如环境保洁人员发生劳动纠纷或工伤事故,均由乙方负责。

(三)乙方应负责对环境保洁人员进行业务知识、职业道德、操作规范、职业纪律等方面的教育培训。环境保洁人员不得从事任何违法犯罪活动,对接触到的甲方文件及标准、业主方的信息等秘密负有保密义务。

(四)乙方环境保洁人员应按甲方规范统一着装、统一对外标识,服装、标识样式由甲方指定,乙方负责执行,不得穿着印有乙方公司标识的服装或佩戴乙方公司标识的配件。

(五)在合同执行期间,乙方必须每月提交给甲方全部上岗人员名册(包括上岗人员的清扫车驾驶培训记录、上岗人员身份证及健康证等)、排班表、经甲方确认的月度工作计划以及上月度工作报告,以供甲方监管、查岗和考核。

(六)按照合同约定,根据公司企业标准《服务供方管理规程》、《环境保洁服务监管规程》的监管要点,提供高质量的环境保洁,保证环境整洁,并且不得将本合同的服务内容以任何形式转委托给第三方。

(七)乙方及乙方的环境保洁人员应自觉维护甲方的企业形象、品牌及声誉,做到无环境保洁方面的媒体曝光。

(八)乙方应自备保洁所需的设备、工具及保洁消耗材料,并保证所使用的清洁剂等消耗材料符合国家相关质量与环境的标准。项目环境保洁所需的设备、装备及清洁化学品清单(包括但不限于品牌、型号、规格等)要报备至物业管理处。对日常保洁清洁化学品耗材的使用计量,物料使用进出库记录要通过月度报表的形式上报物业管理处。

(九)乙方必须按日做好保洁员工的考核统计,及时落实甲方提出的整改项目,并可向甲方提出建议。在紧急情况下,乙方及乙方员工应服从甲方的现场指挥。

(十) 居住项目业户有效投诉率为 6%/年以下, 业户对环境保洁的投诉, 乙方应当及时处理并整改。

(十一) 乙方应当制定操作规程以防范安全事故及环境污染, 并严格按照此操作规程执行。乙方在工作前应做好一切安全防范和警示措施, 如发现有危及安全的其他因素, 应及时报告甲方, 并在能力范围内采取防范措施。

(十二) 乙方在项目全年 (在合同有效期内) 服务中, 确保人员稳定率达到 60%及以上。

(十三) 乙方应确保甲方服务项目第三方顾客满意度测评在环境保洁方面达到甲方公司当年度的要求; 居住项目满意度指数在 80 分及以上; 对未满足公司相关约定要求的, 乙方同意甲方取消乙方下年度续约资格。

(十四) 乙方应按照国家及地方政府制定的关于《生活垃圾管理条例》的精神要求。做好住宅物业生活垃圾分类工作, 落实专人负责、定时定点投放、分类分拣, 接受甲方对乙方实施垃圾分类分拣工作进行监督和检查。对有害垃圾: 指废电池 (充电电池、铅酸电池、镍镉电池、纽扣电池等)、废油漆、消毒剂、含汞温度计、废药品及其包装物, 危险化学品废品等的分拣及内部转移时做好交接记录台账, 每月上报至物业管理处。

(十五) 完成甲丙方交办的其它相关工作。

第七条 丙方的权利和义务

- 丙方有权监督甲乙双方严格执行环境保洁工作状态和内容, 对环境保洁工作提出合理建议和要求。
- 丙方有权监督甲乙双方在环境保洁中的超权限违章操作和追究乙方合同违约的经济责任。
- 丙方有权查验本合同约定的, 由乙方登记的各类台账。

第八条 违约责任

(一) 乙方服务标准未能达到合同要求, 甲丙方有权要求乙方在规定期限内整改, 逾期未整改的, 甲丙方有权解除合同, 造成甲丙方损失的, 乙方应予赔偿。

(二) 甲丙方未按约定支付环境保洁费的, 应自逾期之日起每日按万分之二支付滞纳金, 经乙方书面催告后在合理的期限内仍未支付, 乙方可以解除合同; 若乙方违反本合同任何条款的, 甲方可暂停支付款项, 同时不受本条款的约束。

(三) 甲乙丙三方任何一方欲提前终止本合同的均应提前 1 个月书面告知对方; 无法律依据需提前终止本合同或未事先书面告知的, 均视为违约, 违约方应支付对方 1 个月服务费用作为违约金, 造成对方经济损失的, 还应依法给予赔偿。

第九条 其他

(一) 本合同自签字/盖章之日起生效, 乙方在签字/盖章之前已查阅了甲丙方的相关文件, 充分理解了本合同第二条第(二)款的有关规定及相关文件, 并且乙方在签定合同前已经做了现场查看, 签定本合同视为乙方已经认可相关设施设备及环境卫生条件处于良好的状态, 三方在签约之后不再进行交接验收工作。(若存在问题, 用备忘录说明, 备忘录可作本合同附件。)

(二) 乙方承诺未通过商业贿赂等不正当竞争方式取得本合同, 如证明乙方有上述行为, 甲方可随时解除合同, 并要求乙方赔偿损失。

(三) 本合同正文、附件及其补充协议均为合同有效组成部分, 空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本合同第二条第(二)款的效力优于其他条款, 如果合同中的其他条款与第二条第(二)款相冲突, 则应适用第二条第(二)款的条款。

(四) 三方需要对合同条款进行补充的, 应在本合同第九条“另行约定事项”中约定, 经三方签字/盖章后生效。合同生效后, 需要对原条款进行变更或补充的, 三方应另行签定补充协议, 经三方签字/盖章后生效。

(五) 甲乙丙三方因本合同发生的一切争议, 应先协商解决, 如协商不成, 任何一方可依法向甲方所在地人民法院起诉。

(六) 本合同到期自然终止, 合同终止并不影响违约条款、争议解决方式条款和保密条款的效力。

(七) 本合同一式肆份, 甲方执贰份, 乙、丙双方各执壹份, 具有同等法律效力。

第十条 另行约定事项(对以上条款如有补充应在此条款中列明)

(一) 乙方应履行与甲丙方签订的《环境保护和职业健康安全保护协议》中环境和职业健康安全的相关约定。

(二) 乙方应向甲方提供由医疗机构出具的现场服务人员健康的有效证明。以保证所提供的现场服务人员身体健康, 无聋哑、无残疾、无智障, 能胜任本职

工作。如在合同中有登高作业服务内容的,乙方应向甲方提供现场服务人员登高作业资格证明和相关登高作业器材的检测合格证明。

(三)乙方应积极配合甲方推行信息化系统建设的相关工作,按照甲方要求采购配置系统终端工作工具(管控手机),并做好相关的日常管理和维护保养工作,保证甲方“瑞管家”各项系统的正常使用。

(四)乙方应负责对所有员工岗前和岗中进行关于信息化业务知识及操作规范等相关业务技能的培训,确保甲方“瑞管家”各项系统的有效运行。

附件:

- 1、乙方根据甲方公司企业标准《服务供方管理规程》、《保洁服务监管规程》中的相关标准/要求提供经甲乙双方确认的环境保洁服务内容和方案。
- 2、乙方相关资质证明性文件。

签字盖章处

甲方:上海科瑞物业管理发展有限公司

乙方:上海奥萱保洁服务有限公司

签约代表(签字):

签约代表(签字):

经办人(签字):

经办人(签字):

签约日期:____年____月____日

签约日期:____年____月____日

丙方:上海市静安区嘉发大厦第五届业主委员会

签约代表(签字):

经办人(签字):

签约日期:____年____月____日

工作。如在合同中有登高作业服务内容的,乙方应向甲方提供现场服务人员登高作业资格证明和相关登高作业器材的检测合格证明。

(三)乙方应积极配合甲方推行信息化系统建设的相关工作,按照甲方要求采购配置系统终端工作工具(管控手机),并做好相关的日常管理和维护保养工作,保证甲方“瑞管家”各项系统的正常使用。

(四)乙方应负责对所有员工岗前和岗中进行关于信息化业务知识及操作规范等相关业务技能的培训,确保甲方“瑞管家”各项系统的有效运行。

附件:

- 1、乙方根据甲方公司企业标准《服务供方管理规程》、《保洁服务监管规程》中的相关标准/要求提供经甲乙双方确认的环境保洁服务内容和方案。
- 2、乙方相关资质证明性文件。

签字盖章处

甲方:上海科瑞物业管理发展有限公司

乙方:上海奥萱保洁服务有限公司

签约代表(签字):

签约代表(签字):

经办人(签字):

经办人(签字):

签约日期:____年____月____日

签约日期:____年____月____日

丙方:上海市静安区嘉发大厦第五届业主委员会

签约代表(签字):

经办人(签字):

签约日期:____年____月____日

安全生产管理协议

(2024 版)

甲方: 上海科瑞物业管理发展有限公司

联系地址: 上海市静安区江场路 1377 弄 5 幢 1、2 号

注册地址: 上海市奉贤区五四公路 2011 号

联系电话: 52360055

法定代表人(或授权代表人): 张一民

乙方: 上海奥萱保洁服务有限公司

联系地址: 上海市宝山区大场镇真大路 450 弄 11 号 A 幢 306 室

注册地址: 上海市宝山区丰号路 660-670 (双) 号 3 层 303 室

联系电话: 15692157197

法定代表人(或授权代表人): 朱成洲

丙方: 上海市静安区嘉发大厦第五届业主委员会

联系地址: 上海市静安区大田路 129 弄 1 号

联系人: 孙剑忠

联系电话: 13301994562

甲方将本工程项目发(分)包给乙方施工,为贯彻“安全第一,预防为主”的方针,根据国家有关法规,明确双方的安全生产责任,确保作业安全、施工安全,三方在签订委托环境保洁合同的同时,签订本协议。

一、承包工程项目:

1、工程项目名称: 上海市静安区嘉发大厦

2、工程项目地址: 上海市静安区大田路 129 弄 1 号、上海静安区北京西路 605 弄 57 号。

3、工程承包范围: 嘉发大厦小区

二、承包方式:

三、工程项目期限

本合同期限自 2024 年 5 月 1 日起至 2025 年 4 月 30 日止。

四、协议内容:

- 1、甲乙丙三方的有关领导必须认真对本单位职工进行安全生产制度及安全技术知识教育,增强法制观念,提高职工的安全生产思想意识和自我保护的能力,督促职工自觉遵守安全生产纪律、制度和法规。
- 2、根据《中华人民共和国安全生产法》和《国务院关于加强和规范事中事后监管的指导意见》(国发〔2019〕18号)等有关法律法规和规范性文件,建立事故隐患排查治理制度,制止和纠正违章指挥、强令冒险作业、违反操作规程的行为,加强事前预防、强化隐患排查治理工作。操作前,乙方应对作业/施工人员进行安全生产进场教育,介绍有关安全生产管理制度、规定和要求,乙方应组织召开管理、作业/施工人员安全生产教育会议,并通知甲方委托有关人员出席会议,介绍作业/施工有关安全、防火等规章制度及要求;乙方必须检查、监督作业/施工人员严格遵守、认真执行。
- 3、作业/施工期间,乙方指派朱成洲同志负责本工程项目的有关安全、防火工作;甲方指派陈国强同志负责联系、检查监督乙方执行有关安全、防火规定。甲乙丙三方应经常联系,相互协助检查和处理工程施工有关安全、防火工作,共同预防事故发生。
- 4、乙方的作业人员在作业/施工期间必须严格执行和遵守政府有关安全生产、防火管理的各项规定,接受甲方的监督、检查和指导。乙方有协助甲方搞好安全生产、防火管理以监督检查的义务、对于甲方查出的隐患、乙方必须 24 小时内限期整改。
- 5、在操作过程中的个人防护安全用品,由乙方自理,甲乙丙三方都应督促作业/施工现场人员自觉穿戴好安全防护用品。
- 6、乙方的作业人员对作业/施工区域、作业环境、操作设施设备、工用具等必须认真检查,发现隐患,在未消除安全隐患前,立即停止施工,落实整改后方可施工。直至安全隐患消除,一经作业/施工,就表示该施工单位确认作业/施工场所、作业环境、设施设备、工用具等符合安全要求和处于安全状态。施工单位对作业/施工工程中由于上述因素不良而导致的事故负责。年度安全生产事故率为 0。
- 7、乙方的作业人员在作业/施工期间所使用的各种设备以及工具等均由乙方

- 自备, 由于设备、工具因素或使用操作不当造成伤亡事故, 由乙方负责。
- 8、甲乙丙三方的人员, 对作业/施工的现场各类安全防护设施、安全标志和警告牌, 不得擅自拆除、更动。如确实需要更动的, 必须经工地作业/施工负责人和甲乙双方指配的安全管理人员的同意, 并采取必要、可靠的安全措施后方可拆除。任何一方作业人员擅自拆除所造成的后果, 均由该方负责。
 - 9、特种作业必须执行国家《特种作业人员安全技术培训考核规定》, 经省、市地区的特种作业安全技术考核站持证上岗, 严禁违章、无证操作; 严禁不懂电器、机械设备的人, 擅自操作使用电器、机械设备。
 10. 乙方的作业人员需用甲方提供的电器设备, 在使用前应先进检测, 并做好检测记录, 如不符合安全规定的应及时向甲方提出, 甲方应积极整改, 整改合格后准时使用, 违反本规定或不经甲方许可, 擅自乱拉电器线路造成后果均由肇事者单位负责。
 11. 贯彻先定合同后施工的原则。甲乙双方不得指派乙方的作业人员从事合同外的作业/施工任务, 乙方应拒绝合同外的作业/施工任务, 否则由此造成的后果均由指派方负责。
 12. 贯彻谁操作谁负责安全的原则, 乙方的作业人员在操作时间造成伤亡、火灾、坠落等重大事故(包括乙方作业/施工人员、第三方、行人伤亡等), 双方应协力进行紧急抢救伤员和保护现场, 按国务院及上海市有关事故报告规定, 在事故发生后的 24 小时内及时报告各自的上级主管部门及市、区(县)劳动行政部门等有关机构。事故的损失和善后处理费用, 由乙方全额承担, 若甲方因此遭受任何损失, 有权向乙方全额追偿。
 13. 本协议各项规定适用于立协单位三方。
 14. 本协议经立协三方签字、盖章有效, 作为合同正本的附件一式四份, 甲方执二份, 乙丙双方各执一份。
 15. 本协议同合同正本同日生效, 甲乙丙三方必须严格执行, 由于违反本协议而造成事故, 由违约方承担一切经济损失。
 16. 甲乙丙三方因本合同发生的一切争议, 应先协商解决, 如协商不成, 任何一方可依法向甲方所在地人民法院起诉。

甲方: 上海科瑞物业管理发展有限公司

乙方: 上海奥萱保洁服务有限公司

签约代表(签字):

签约代表(签字):

经办人(签字):

经办人(签字):

签约日期: ____年__月__日

签约日期: ____年__月__日

丙方: 上海市静安区嘉发大厦第五届业主委员会

签约代表(签字):

经办人(签字):

签约日期: ____年__月__日

甲方: 上海科瑞物业管理发展有限公司

乙方: 上海奥萱保洁服务有限公司

签约代表(签字):

签约代表(签字):

经办人(签字):

经办人(签字):

签约日期: ____年__月__日

签约日期: ____年__月__日

丙方: 上海市静安区嘉发大厦第五届业主委员会

签约代表(签字):

经办人(签字):

签约日期: ____年__月__日



服务合作诚信、廉洁协议

(2024 版)

服务类型: 环境保洁

委托方: 上海科瑞物业管理发展有限公司 (公章)

(甲方)

服务方: 上海奥萱保洁服务有限公司 (公章)

(乙方)

监管方: 上海市静安区嘉发大厦第五届业主委员会 (公章)

(丙方)

服务合作诚信、廉洁协议

(2024 版)

服务类型: 环境保洁

委托方: 上海科瑞物业管理发展有限公司 (公章)
(甲方)



服务方: 上海奥萱保洁服务有限公司 (公章)
(乙方)



监管方: 上海市静安区嘉发大厦第五届业主委员会 (公章)
(丙方)



服务合作诚信、廉洁协议

甲方: 上海科瑞物业管理发展有限公司

联系地址: 上海市江场路 1377 弄 5 幢 1、2 号

注册地址: 上海市奉贤区五四公路 2011 号 1 幢 110 室

法定代表人 (或授权代表人): 张一民

乙方: 上海奥萱保洁服务有限公司

联系地址: 上海市宝山区大场镇真大路 450 弄 11 号 A 幢 306 室

注册地址: 上海市宝山区丰号路 660-670 (双) 号 3 层 303 室

法定代表人 (或授权代表人): 朱成洲

丙方: 上海市静安区嘉发大厦第五届业主委员会

联系地址: 上海市静安区大田路 129 弄 1 号

联系人: 孙剑忠

联系电话: 13301994562

甲方为规范设备运维、秩序维护、环境保洁、绿化养护等物业作业服务外包和实施过程中的行为规范, 确保服务品质、强化公平竞争, 增强商务合作的透明度, 保障企业、业主和服务供应商的共同利益, 经三方协商一致、达成如下协议:

1. 约定条款

1.1 乙方在甲方进行合格供方评审的过程中, 所提供的资质、信誉、业绩、人员情况及其它资料真实可靠。

1.2 乙方在为甲方提供服务的过程, 应按照国家、地方和地方的相关法律、法规及行业准则进行服务, 因乙方服务质量的瑕疵而造成甲方资金、财产和声誉的损失, 甲方有权追究其承担相应责任并予以索赔。

1.3 甲、乙、丙三方签订的服务期间的合同标的, 其经营风险由乙方自行承担, 乙方不得在服务过程中以任何理由变相追加费用。

1.4 乙方应与员工建立合法的劳动合同关系, 并按规定缴纳社会保险金。

1.5 甲方保证将乙方列为服务供方后, 将乙方推荐到甲方下辖的所有管理项目。为保证服务业服务的质量, 乙方在承诺甲方服务项目后, 甲方可进行一定的监督, 包括必要的奖罚制度, 具体方法可在服务委托合同另行约定。

1.6 乙方提供的服务其标准不得低于下列任何一个标准/要求:

- (1) 法律、法规、政府/政府部门及当地行业的强制性标准/要求;
 - (2) 甲方向业主承诺的服务标准/要求;
 - (3) 甲方的企业标准;
 - (4) 甲方在服务委托合同中约定的其他的服务标准/要求。
- 1.7 乙方必须按照上述标准/要求中的相应条款提供服务,上述标准/要求如有变化,乙方应当按照最新的标准/要求执行。
- 1.8 乙方对甲方实行同类项目最优惠的服务价格。
- 1.9 乙方在提供服务过程中所接触到与项目有关的一切信息有保密的义务。
2. 乙方承诺
- 2.1 乙方保证在任何时间,不得给予甲方项目管理处干部、管理人员及其家属,公司各级干部、管理人员及其家属以任何形式提供或实施以下行为:
- (1) 合同公司、赠送股份或红利;
 - (2) 提供商业回扣,外发业务提成;
 - (3) 赠送各种礼品、纪念品、购物券、各种充值卡、消费卡、现金等;
 - (4) 提供宴请(普通工作就餐除外)、旅游、休闲娱乐和保健活动等;
 - (5) 为甲方干部、管理人员的家属安排工作,合伙经商等利益交换活动;
 - (6) 实施其它能使甲方相关人员获利的行为。
- 2.2 乙方承诺当甲方上述人员主动或则间接暗示要求其提供上述 2.1 条款中的任何要求时,在证据确凿的情况下,主动向甲方总经理室报告,并积极配合甲方指派的专人进行调查,提供相关证据。
3. 甲方承诺
- 3.1 甲方承诺其相关干部、管理人员如因乙方拒绝提供满足其提出的上述 2.1 条款中的任何要求时,而对乙方的服务进行各种形式的刁难、排挤等,影响工作正常进展,乙方应直接向甲方总经理室实证举报,甲方对举报人姓名保密并给予奖励。
- 3.2 甲方承诺,对于乙方举报情况经过调查,如果证据确凿,情况属实,甲方将根据公司和国家机关法律对其设计人员进行严肃处理。处分包括但不限于:调换岗位、降职、辞退开除,直至移交司法机关处理。
4. 处罚条款
- 4.1 乙方应主动积极配合甲方关于供方监督、评审、考核的相关流程和制度要求的各个环节正常工作,不得诬蔑或中伤甲方相关人员,若发生此类行为,甲方有权取消乙方的服务供方资格。
- 4.2 如经查实、乙方人员有以现金或实物回扣给予甲方人员的行为,乙方愿承担给予甲方人员现金额(或实物等值金额)10倍的不诚实违约罚款。

- 4.3 甲方查实乙方及其工作人员违反本协议的,甲方可以认为乙方在竞争、履约、服务等相关的过程中,采取了不正当竞争手段或采用了不诚信手段,情节严重的、甲方有权单方面立即终止合同,并取消乙方合格服务供方的资格。对因此造成甲方资金、财产和声誉的损失有权追究乙方承担相应责任和予以索赔。
5. 其他
- 5.1 本协议自签字/盖章之日起生效。
- 5.2 本协议与甲乙双方所签订的服务合同期限一致。协议解除或终止并不影响协议期内所发生的责任追索及赔偿事宜。如有未尽事宜,甲乙双方可签订补充协议,补充协议与本协议具有同等法律效力。 本协议自甲乙双方签字、盖章之日起生效。
- 5.3 本协议一式肆份,甲方贰份,乙丙三方各执壹份,具有同等法律效力。
6. 另行约定事项
- 6.1 若履行本协议期间双方有任何争议,应友好协商,协商不成,将该争议提交甲方所在地人民法院裁决。

甲方: 上海科瑞物业管理发展有限公司 乙方: 上海奥萱保洁服务有限公司

签约代表(签字):

签约代表(签字):

经办人(签字):

经办人(签字):

签约日期: _____年____月____日

签约日期: _____年____月____日

丙方: 上海市静安区嘉发大厦第五届业主委员会

签约代表(签字):

经办人(签字):

签约日期: _____年____月____日



编号: KRSH-JFDS-B-2024-005

4.3 甲方查实乙方及其工作人员违反本协议的,甲方可以认为乙方在竞争、履约、服务等相关的过程中,采取了不正当竞争手段或采用了不诚信手段,情节严重的、甲方有权单方面立即终止合同,并取消乙方合格服务供方的资格。因此造成甲方资金、财产和声誉的损失有权追究乙方承担相应责任和予以索赔。

5. 其他

5.1 本协议自签字/盖章之日起生效。

5.2 本协议与甲乙双方所签订的服务合同期限一致。协议解除或终止并不影响协议期内所发生的责任追索及赔偿事宜。如有未尽事宜,甲乙双方可签订补充协议,补充协议与本协议具有同等法律效力。本协议自甲乙双方签字、盖章之日起生效。

5.3 本协议一式肆份,甲方贰份,乙丙三方各执壹份,具有同等法律效力。

6. 另行约定事项

6.1 若履行本协议期间双方有任何争议,应友好协商,协商不成,将该争议提交甲方所在地人民法院裁决。

甲方: 上海科瑞物业管理发展有限公司 乙方: 上海奥萱保洁服务有限公司

签约代表(签字):

签约代表(签字):

经办人(签字):

经办人(签字):



签约日期: ____年__月__日

签约日期: ____年__月__日

丙方: 上海市静安区嘉发大厦第五届业主委员会

签约代表(签字):

经办人(签字):

签约日期: ____年__月__日

环境保护和职业健康安全保护协议

(2024 版)

甲方: 上海科瑞物业管理发展有限公司 (以下简称甲方)

乙方: 上海奥萱保洁服务有限公司 (以下简称乙方)

丙方: 上海市静安区嘉发大厦第五届业主委员会 (以下简称丙方)

环境保护和职业健康安全保护是每个公司进行生产、活动和服务都必须考虑的。节能降耗, 预防污染, 降低职业健康安全风险是我们共同的责任。为了加强与公司相关方在环境和职业健康安全保护方面的合作, 实现环境和职业健康安全绩效的持续改进, 经与相关物料 / 服务供方协商同意, 特订立补充协议如下:

- 乙方所提供的产品和服务应满足国家、地方、行业的有关环境保护和职业健康安全的法律、法规要求; 对于物料或部品, 在保证质量的前提下, 应减少包装材料。
- 乙方在服务过程中排放的超标污染物 (废水、废气、噪声、固废等) 应制定改善计划, 采取措施达到国家或地方的排放标准 (每年都要有明显的削减, 直至达标和可持续改进)。
- 乙方在服务过程中, 应优先考虑采用无污染或少污染的生产工艺、生产与施工设备、先进的施工方法等, 不得采用国家或地方已禁止使用的生产工艺、生产与施工设备, 在施工过程中, 采取必要的措施降低噪音污染, 并对施工现场的废弃物妥善处置。
- 乙方妥善保管易燃、易爆或有毒有害危险物品, 应采取防范措施, 防止在储运过程中发生火灾、爆炸或泄漏事故, 造成对环境的污染及影响职业健康安全。
- 乙方在储运过程中, 应保证运输车辆状况良好, 车辆排放的废气、噪声及车辆冲洗废水要符合国家规定的排放标准, 在运输的过程中, 应严格遵守国家有关危险货物运输管理规定, 不得扰乱附近居民的生活。
- 乙方实施对有毒有害废弃物处理方的控制时应确保:
 - 1 根据当地政府下发的垃圾分类相关规定对有毒有害废弃物处理方实施控制。

- 6.2 选择市环保部门认可的有毒有害废弃物处理方的标准。
- 6.3 有毒有害废弃物的处理方的行动必须按照当地政府下发的垃圾分类相关规定处置要求进行。
7. 甲方对乙方不符合要求的地方提出整改意见, 对因乙方整改不符或拒绝整改可能造成严重污染、职业健康安全事故或已经造成重大环境污染、职业健康安全事故的, 甲方将会采取经济扣款、更换供应商、解除合约等措施。
8. 本补充协议壹式肆份, 甲方执贰份, 乙丙双方各执壹份, 经双方签字盖公章后生效, 与原合同具有同等法律效力。
9. 本协议与甲乙丙三方所签订的服务合同期限一致。协议解除或终止并不影响协议期内所发生的责任追索及赔偿事宜。如有未尽事宜, 甲乙丙三方可签订补充协议, 补充协议与本协议具有同等法律效力。本协议自甲乙丙三方签字、盖章之日起生效。
10. 三方对本补充协议发生争议时, 应先协商解决, 如协商不成, 任何一方可依法向甲方所在地人民法院起诉。

甲方: 上海科瑞物业管理发展有限公司 乙方: 上海奥萱保洁服务有限公司

签约代表(签字):

签约代表(签字):

经办人(签字):

经办人(签字):

签约日期: _____年____月____日

签约日期: _____年____月____日

丙方: 上海市静安区嘉发大厦第五届业主委员会

签约代表(签字):

经办人(签字):

签约日期: _____年____月____日



编号: KRSH-JFDS-B-2024-005

- 6.2 选择市环保部门认可的有毒有害废弃物处理方的标准。
- 6.3 有毒有害废弃物的处理方的行动必须按照当地政府下发的垃圾分类相关规定处置要求进行。
7. 甲方对乙方不符合要求的地方提出整改意见, 对因乙方整改不符或拒绝整改可能造成严重污染、职业健康安全事故或已经造成重大环境污染、职业健康安全事故的, 甲方将会采取经济扣款、更换供应商、解除合同等措施。
8. 本补充协议壹式肆份, 甲方执贰份, 乙丙双方各执壹份, 经双方签字盖公章后生效, 与原合同具有同等法律效力。
9. 本协议与甲乙丙三方所签订的服务合同期限一致。协议解除或终止并不影响协议期内所发生的责任追索及赔偿事宜。如有未尽事宜, 甲乙丙三方可签订补充协议, 补充协议与本协议具有同等法律效力。本协议自甲乙丙三方签字、盖章之日起生效。
10. 三方对本补充协议发生争议时, 应先协商解决, 如协商不成, 任何一方可依法向甲方所在地人民法院起诉。

甲方: 上海科瑞物业管理发展有限公司 乙方: 上海奥萱保洁服务有限公司

签约代表(签字):

签约代表(签字):

经办人(签字):

经办人(签字):

签约日期: ____年__月__日

签约日期: ____年__月__日

丙方: 上海市静安区嘉发大厦第五届业主委员会

签约代表(签字):

经办人(签字):

签约日期: ____年__月__日



清洁卫生分级服务标准

一、基本服务要求

1、人员要求

应配备专职保洁人员负责住宅物业公共区域的环境清洁。

2、管理要求

- 做好住宅物业公共环境的清洁工作。
- 具有维护环境清洁措施及各类巡查台账记录。
- 保洁人员上岗时应着统一工作服并佩戴胸卡（胸牌）。

3、基本服务

3.1、共用部位

共用部位的清洁卫生服务，应做到：

- 走廊、门厅、大堂、楼梯 / 消防梯地面，无张贴、乱堆放、乱吊挂的情况；
- 电梯轿厢的表面无积灰、无蜘蛛网，操作面板无污迹；
- 楼梯扶手、栏杆表面无积灰、无蜘蛛网；
- 门、窗表面无积灰、无蜘蛛网；
- 灭 / 防火设施表面无积灰、无蜘蛛网；
- 天花板、风 / 百叶口、公共灯具表面无积灰、无蜘蛛网；
- 平台、屋顶定期清扫。

3.2、公共区域

公共区域的清洁卫生服务，应做到：

- 公共道路的路面整洁，无明显垃圾堆积；
- 停车场及车库地面干净，无积存污水和垃圾；
- 绿化带 / 区域：无暴露垃圾。

3.3、垃圾桶与垃圾厢房

垃圾桶与垃圾厢房的设置，应做到：

- 垃圾箱 / 桶分类设置，目视整洁；
- 垃圾厢房应定期清洗、冲刷，无污水、垃圾溢出；
- 垃圾厢房表面目视整洁，无蜘蛛网、积灰，无明显异味；
- 设置必要的灭害措施。

3.4、垃圾收集与清运

垃圾收集与清运，应做到：

- 生活垃圾分类收集，应按照规定设立分类收集点，日产日清；
- 临时垃圾应每日清理；
- 建筑装修垃圾应定点有序堆放。

3.5、消杀灭害

消杀灭害，应做到：

- 定期对垃圾桶、垃圾房、污雨水井、化粪池、绿地、设备房、楼内、停车场及配套设施等实施消杀灭害；
- 做好白蚁防治工作；
- 遇突发性公共卫生事件，应根据卫生防疫部门的指导和规范要求，进行消杀工作。

二、分级服务标准

项目		一级	二级	三级	四级	五级
管理要求				掌握基本的保洁器具使用要求和保洁操作流程	熟练掌握各类保洁器具、药剂使用的要求和保洁操作流程	
公用部位	走廊、门厅、大堂、楼梯地面				1) 楼层电梯厅、走廊每日清扫1次； 2) 地面清洁，无垃圾和积灰； 3) 门厅地面每日拖洗1次； 4) 墙面目视洁净无污渍、无积灰，无明显印记斑点； 5) 四周顶角无蜘蛛网、无污迹、无霉斑； 6) 每天巡视至少一次。	
	电梯轿厢				1) 每日擦拭2次以上； 2) 轿厢四壁光洁明亮、无浮灰；不锈钢表面（镜面）光亮、无擦伤、无污迹； 3) 操作面板、无灰尘、无擦痕； 4) 轿厢顶罩无油污，灯罩内无积灰和飞虫； 5) 每天巡视至少一次。	
	楼梯扶手			每周擦拭1次，保持基本无灰尘。		
	门、窗			每月度至少擦拭1次，目视洁净、明亮、无污迹窗台每天擦拭1次。		
	灭/消防设施				定期擦拭；内外整洁干净，无污渍	
	天花板、风/百叶口、公共灯具				每周除尘1次，每月擦拭1次，目视无灰尘、无污迹。	
	平台、屋顶				1) 台风汛期之前，应及时清扫平台和屋顶； 2) 每年两次疏通落水管，保持排水畅通；天沟落水口、排气孔口应加盖网罩； 3) 无明显垃圾； 4) 每周巡视一次。	

公共区域	公共道路/ 大堂				1) 每日清扫3次以上; 2) 地面无杂物、广场地 砖面每月冲洗1次; 3) 明沟内无杂物、无积 水 4) 每年进行二次排水疏 通	
	停车场及 车库				1) 每月清扫一次, 无堆 物; 定位杆、减速带 / 条接缝处无明显积 淤和垃圾; 2) 坡道、地面无明显积 水, 每季应冲洗1次; 3) 反光镜、灯具应每周 擦拭, 表面清洁, 无 蜘蛛网和明显污迹; 4) 消防门表面无积灰, 执手处无污迹。消防 栓箱表面无积灰。	
	健身、休闲 设施			表面干净、整洁、无破损, 无积灰、无污物、无 乱涂写。		
	水池 / 水 景				1) 定期打捞漂浮物; 2) 定期进行水池(景) 水质更换; 3) 定期投放药剂	
	绿化带 / 区域			无明显残枝枯叶, 每半月至少清扫一 次。		
	公共标识 标牌	表面干净、整洁无乱涂 写				
垃圾箱 / 桶				1) 按要求配置分类垃圾箱 / 桶; 确保垃圾 无满溢; 2) 建筑装修垃圾封闭存放。		
垃圾收集与清运	居民自行投放至小区分类生活垃圾收集点, 分 类生活垃圾收集点每天开放不少于8小时, 清 运不少于1次。					
消毒灭杀	定期对垃圾箱 / 桶、垃圾房、污雨水井、化粪 池、绿地、设备房、楼道、停车场及配套设施 等实施消杀灭害服务, 做好白蚁防治工作					
外墙(幕墙)	根据合同约定, 对外墙面 / 外幕墙定期清洗或粉刷, 保持整洁和完好					
石材养护	花岗岩、大理石地面每半年定期进行保养, 保持地面材质原貌					
每一级标准均应包含基本服务要求和上一级服务质量等级标准。						

每一级标准均应包含基本服务要求和上一级服务质量等级标准。

NOA

环境管理体系认证证书

兹证明

上海奥萱保洁服务有限公司

注册地址: 上海市金山区石化金一东路 11 号 5 号楼 122 室

其环境管理体系已通过 NOA Certification 的评审, 符合

GB/T 24001-2016 idt ISO14001:2015 标准

审核地址: 中国上海市宝山区大华二路 268 号奥特莱 512 室

认证范围: 室内的楼宇保洁服务

审核地址: 上海市江场西路 350 号

功能/活动: 室内的楼宇保洁服务

认证证书编号: NOA1721310-2

统一社会信用代码: 91310116679340414C

首次注册日期: 2017 年 12 月 19 日

监督审核通过标签:



认证经理



微信扫描上方二维码, 验证证书有效性。

证书签发日期: 2022.01.04

注册截止日期: 2023.12.18

本证书由挪亚检测认证集团有限公司颁发, 获证组织应于证书有效日期前按规定执行监督审核并更换本认证证书, 认证资格是否有效应登陆本机构网站(www.noagroup.org)查询, 证书信息亦可在国家认证认可监督管理委员会网站(www.cnca.gov.cn)上查询。

挪亚检测认证集团有限公司

地址: 中国(上海)自由贸易试验区锦桥东路2777弄26号 邮箱地址: noa@noagroup.org

NOA

职业健康安全管理体系认证证书

兹证明

上海奥萱保洁服务有限公司

注册地址: 上海市金山区石化金一东路 11 号 5 号楼 122 室

其职业健康安全管理体系已通过 NOA Certification 的评审, 符合

GB/T 45001-2020 idt ISO45001:2018 标准

审核地址: 中国上海市宝山区大华二路 268 号奥特莱 512 室

认证范围: 室内的楼宇保洁服务

审核地址: 上海市江场西路 350 号

功能/活动: 室内的楼宇保洁服务

认证证书编号: NOA1721309-2

统一社会信用代码: 91310116679340414C

首次注册日期: 2017 年 12 月 19 日

监督审核通过标签:



认证经理



微信扫描上方二维码, 验证证书有效性。

证书签发日期: 2022.01.04

注册截止日期: 2023.12.18

本证书由挪亚检测认证集团有限公司颁发, 获证组织应于证书有效日期前按规定执行监督审核并更换本认证证书, 认证资格是否有效应登陆本机构网站(www.noagroup.org)查询, 证书信息亦可在国家认证认可监督管理委员会网站(www.cnca.gov.cn)上查询。

挪亚检测认证集团有限公司

地址: 中国(上海)自由贸易试验区锦州路2777弄26号 邮箱地址: noa@noagroup.org



质量管理体系认证证书

兹证明

上海奥萱保洁服务有限公司

注册地址: 上海市金山区石化金一东路 11 号 5 号楼 122 室

其质量管理体系已通过 NOA Certification 的评审, 符合

GB/T 19001-2016 idt ISO9001:2015 标准

审核地址: 中国上海市宝山区大华二路 268 号奥特莱 512 室

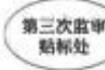
认证范围: 室内的楼宇保洁服务

审核地址: 上海市江场西路 350 号

功能/活动: 室内的楼宇保洁服务

认证证书编号: NOA1721311-2
统一社会信用代码: 91310116679340414C
首次注册日期: 2017 年 12 月 19 日

监督审核通过标签:



认证经理



微信扫描上方二维码, 验证证书有效性。

证书签发日期: 2022.01.04

注册截止日期: 2023.12.18

NOA

ENVIRONMENTAL MANAGEMENT SYSTEM CERTIFICATE

This is to Certify that the ENVIRONMENTAL MANAGEMENT SYSTEM of

Shanghai Aoxuan Cleaning Service Co., Ltd.

Registered Address: Room 122, Building 5, No.11, Shihua Jinyi Rd.(E), Jinshan District,
Shanghai

has been assessed by NOA Certification and found to comply with

GB/T 24001-2016 idt ISO14001:2015

Audit Address: Room 512, Aotelai, No. 268, Dahua Second Road,
Baoshan District, Shanghai, China

For the scope of: Indoor building cleaning services

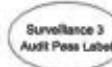
Audit Address: No. 350 Jiangchang West Road, Jing' an District, Shanghai
Sub-scope: Indoor building cleaning services

Certificate Number: NOA1721310-2

Unified Social Credit Code: 91310116679340414C

Initial Certification Date: 19 Dec. 2017

Surveillance Audit Pass Label:



Certification Manager



Please scan the QR code
above by WeChat to check
certificate validity.

Certificate Issue Date: 04 Jan. 2022

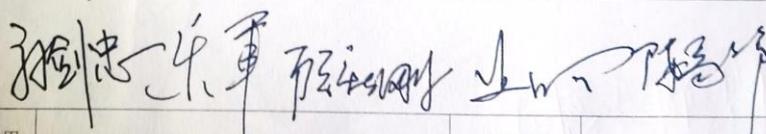
Certificate Expiry Date: 18 Dec. 2023

This certificate is issued by NOA Testing & Certification Group Ltd, the certificate holder shall accept the surveillance audit by NOA and the certificate shall be updated by NOA prior to certificate expiry. For obtaining the validity of certificate, please visit www.noagroup.org, the certificate information is also available on the CNCA official website: www.cnca.gov.cn.

NOA Testing & Certification Group Ltd.

Add.: Building 26, Lane 2777, East Jinxiu Road, Free Trade Zone, Shanghai, China Email: noa@noagroup.org

嘉发大厦第五届业委会文件会签单

日期	2024-5-18		文件流水号	
事项:	住宅项目环境保洁服务合同 20240518			
说明:	服务合同期限 20240501-20250430 总合同费用 $202075.47 + 12124.53 = 214200$ 元			
文件原文页数:				
主送单位:				
抄送单位:	科瑞、奥壹			
会签:				
预算费用			支出账户	
第一次付款	发票号	金额	经办人	主任
	收款方	支付日期	财务负责人	出纳
第二次付款	发票号	金额	经办人	主任
	收款方	支付日期	财务负责人	出纳
备注:				