一、项目概况

1、项目名称：营口市第三人民医院物业服务采购；

2、项目基本情况：

营口市第三人民医院位于营口市，占地面积为10万 平方米。建筑总面积2.5万平方米，。

3、服务地点：营口市第三人民医院；

4、服务期限：共三年，从合同签订之日起算。

5、付款方式：按月付款，每月5日，支付上一个自然月费用

二、服务范围及工作内容

服务范围包括目前医院范围内①室内外的保洁、垃圾清运与消毒服务及院区内的公共安全维护工作。具体工作内容包括：

1、院区内室外室内保洁；

2、医疗垃圾及生活垃圾的收集，并运送到医院指定的固定地点；

3、医疗垃圾站及生活垃圾的消毒保洁；

4、大型检查或活动的高标准保洁；

5、院区内的日常安全管理维护、安全监控，停车场安全管理维护。巡视检查，突发事件处理等。

三、物业保洁要求

1、服务内容

住院楼、门诊楼、机关楼：病房、通道、楼梯、卫生间、开水间、处置室、办公室、护士站、医护值班室及其他用房地面、墙面、天花板、门及门窗框，墙壁附体、墙壁工作带、办公家具、、病床、床头柜、储衣柜、椅等表面。

办公区域：办公室、会议室、楼道、楼梯、卫生间及其附属用房地面、墙面、天花板、门窗玻璃、门及门窗框，办公家具、垃圾桶清洗等。

公共场所：大理石、扶手、门及门窗框、玻璃(内)、候诊椅、桌子、各类宣传牌、橱窗及有关附体，天花板、栏杆等。

会议室：对地面、座椅、空调、音响设备、卫生间擦拭清理。

玻璃擦拭：每年两次全院外玻璃擦拭。（费用另算）

2、服务总体要求

（1）清洁卫生各责任范围明确到人，清洁区内达到标准化清洁保洁，消毒执行规定的消毒管理办法。

（2）进入病疗区，根据不同的作业规程进行操作，按照室内清洁保洁标准，管理做到各区工具分类使用，有标记。按病区主任及护士长的要求完成工作，进行清洁工作时，移动的东西要恢复原位，不得损坏物品。

（3）公共区域如大厅、走廊、楼梯等干净明亮，符合清洁保洁标准，垃圾筒内的垃圾不能超过二分之一。

（4）办公区域室内保持干净明亮、清爽，桌椅摆放整齐。

（5）病房清洁干净，地面无污渍、垃圾，墙面、门框、玻璃、窗槽等清洁，工作时不得影响病人休息，清洁完毕后将物品复位。挪动病人物品时，必须经同意后方可进行。并按照不同科室的要求做好保洁工作。

（6）治疗室，服从科室的管理指导，严格按要求及时做好清洁工作，确保治疗室干净卫生无污渍、异味，无死角（治疗设备清洁除外）。

（7）生活垃圾及时清理、清运，楼宇各层垃圾桶设置在卫生间内，用塑料袋装好，放在指定地点等待环卫部门统一运走。

（8）医用垃圾清理按照医院的各项规定执行，并达到如下要求：a.医用垃圾清理乙方要规范处理专人负责；b.医用垃圾严禁丢失，否则负法律责任及罚款； c.运输垃圾时要注意包装完整，避免医用垃圾散落污染；d.医用垃圾要按时送到指定地点。

（9）室外区域保洁目视环境整洁、无纸屑、无烟头、无杂物，道路灰尘定时清扫，夏季院内积水清理、冬季要求无积雪无冰层，垃圾桶表面清洁无污渍、休息座椅擦拭干净无杂物灰尘，花坛内无杂物等。

1. 洗手间无异味、无积水、无污渍、无尘。蹲厕隔板消毒干净，镜子面无污渍、手印。

 3、服务要求：

（1）病房内部

地面保洁：用稀释的消毒水湿拖地面，每天2次，然后每60分钟巡视一次，要求无尘、无水印、无杂物、无粘遗物。

墙面保洁：湿擦墙面，每天整体清理1次，然后随脏随清，要求无印迹，无灰尘，无蜘蛛网。

设施保洁：用稀释的消毒液湿擦各病房物表每天2次，要求无尘、输液架及床头柜、衣柜进行消毒处理；卫生间坐厕湿擦并消毒，每天2次，要求无污渍、无尘；更换垃圾袋，要求随时保洁；角落除尘，每周1次，要求无蛛网、无尘。

（2）卫生间保洁：全面保洁4次 /日，清洗便池及小便、面盆并消毒，然后随脏随清。要求无异味、无污渍、无尿迹，地面无水渍、墙面无污渍、镜面清洁光亮。

（3）开水间保洁：全面保洁2次/日，然后随脏随清，要求地面无积水、无杂物、无异味。

（4）门厅保洁：全面保洁2次/日，随脏随清， 60分钟/次，要求地面清洁，玻璃光亮、无污垢无杂物。

（5）公共过道保洁：

天棚：每周打扫或清洗1次，无灰尘、灰吊、蜘蛛网等，走廊墙牙立面及墙牙边无灰，见本色。

墙面（含公示栏等）：无灰尘、无痰迹、无球印、无脚印，墙面张贴、印记随时清理。

墙面电源开关：见本色、墙面上消火栓门框、门玻璃及周边墙面洁净。

走廊地面、边角、墙角： 4次/日，每60分钟巡视一次，要求地面清洁、无尘、无泥、无污垢、水迹、烟头、碎纸等杂物。

走廊公共玻璃、门：洁净、无尘。

楼门入口脚垫：保证楼门入口脚垫的整洁卫生并及时更换（脚垫由医院提供）。

灯具保洁：清洁每月1次，要求清洁光亮、无灰尘。

标识牌：清洁每周1次，要求清洁无痕迹。

楼梯：全面保洁2次/日，每30分钟巡视一次，随脏随清，要求楼梯地面无灰尘，墙面无挂灰，无蜘蛛网。

垃圾回收：垃圾日产日清，每天两次，要求垃圾桶无堆积物，无积水，无污迹。

室外区域：全面保洁2次/日，随脏随清，要求地面清洁，无杂物。

（6）室内大理石地面、PVC地板、瓷砖墙面和地面清洁及养护

室内瓷砖墙面和地面的养护：定期抛光、喷磨、刷洗。

室内大理石地面：定期进行抛光、喷磨、刷洗。

PVC地板养护：要求每年两次对全院的PVC地板进行彻底打蜡。

4、消毒管理

（1）消毒工作必须符合《中华人民共和国传染病防治法》、《中华人民共和国传染病防治实施办法》、《消毒管理办法》等的规定。并在医院感染科监督、指导下，严格按标准执行。

（2）进行消毒时，保洁员一定要有自我保护意识和采取自我保护措施，防止消毒事故和消毒操作方法不当对人的伤害。

（3）常用的消毒方法有使用液体化学消毒剂浸泡、擦拭、喷洒等。

（4）对一般污染的物品表面，用含有效氯400ml/L-700ml/L的消毒液均匀喷洒，作用10min-30min；对经血传播病原体、结核杆菌等污染表面的消毒，用含氯2000ml/L的消毒液均匀喷洒，作用60min。

（5）对容易受到污染的电梯间、候诊椅、楼梯扶手、门把手、水龙头、门窗、洗手池、卫生间、便池等物体表面，当受到病原微生物污染时，按护理要求实施消毒。

（6）室内空气消毒，按有关规定进行消毒处理。

（7）保洁人员要认真学习和掌握消毒有关知识，对消毒液的配置方法、使用浓度等，知晓率必须达到100%。

（8）拖布要洁、污分置，有明显标记，使用后消毒悬挂晾干备用。

（9）必须做好灭蝇、蚊、虫、老鼠、蟑螂等害虫的投药工作。乙方的工作应使医院的环境做到无蚊、无蝇、无鼠、无蟑螂、无跳蚤和其它病媒昆虫和动物。

四、安全管理：合同设置岗位以填补技防“盲点”为准则，根据医院的实际情况设置巡逻岗；流动岗一般情况下的安全管理按原定班次，时间，人员，岗位来执行日常管理任务，特殊情况下的安全管理，则按事件的性质采取相应的应急措施，如重要活动，突发性事件的临时处置，管制，并设定突发性事件处理方案。

（1）安全监控系统设立24小时候监控值班岗，全面了解和严密监视院内的安全状况。

（2）按巡逻路线巡视检查，发现问题及时解决，巡视严格杜绝盲点。

（3）保证车场车辆安全、周边及车场交通顺畅、车场设施设备完好将是我们车场管理的重点。

五、其他服务要求

1、乙方需加强员工安全教育与培训，配备必要的安全防护设施，加强管理和服务范围内的安全监督检查，并承担合同履行过程中因承包人责任造成的一切责任与损失。

2、遵守医院规章制度和保密规定，维护医院的合法权益。

3、乙方必须按照《中华人民共和国劳动法》的规定执行，如遇劳资纠纷等问题，由乙方自行解决；

4、本项目不允许分包经营或将委托管理事项转给第三方，乙方必须根据合同规定要求自行全面完成委托管理事项，同时必须独立参与投标且在中标后必须由乙方自行经营。

5、及时调整业主认为不适合继续在业主工作的物业公司工作人员（以业主书面通知为准）。

6、为了确保物业的服务质量，甲方将对物业各方面进行质量考核。院方将随时对保洁质量进行检查。

六、人员配置

保安：7人，保洁：14人