**雨、污水设备设施外委监管制度**

**1.0 目的**

1.1保证园区雨、污水的排放质量达到国家相关部门的排放标准，确保园区雨污水管道的畅通，延长设备使用寿命，特制定本制度

**2.0 范围**

2.1适用于园区雨、污水的排放维保外包工作的监督检查。

**3.0 职责**

|  |  |
| --- | --- |
| 部门/岗位 | 职责 |
| 工程技工 | 负责全程跟进外委人员到现场进行维护保养的过程，证明外委人员的工作内容和使用材料。 |
| 工程主管 | 负责对维护保养结果的验证；负责定期检查维护保养合同执行情况；负责对外委方违约行为按照合同进行处罚。 |
| 工程部经理 | 负责判断维护保养项目是否具备外委条件；负责在签订维护保养合同时增加本规程要求的条款；负责将合同条款发放至相关人员；对外委方违约行为的处罚具有决定权；负责检查本规程执行情况。 |
| 管理处负责人 | 负责决定维护保养项目是否采取对外委托的方式进行。 |

**4.0 操作规程**

4.1 外委人员到现场进行维护保养需告知工程部并填写《雨、污水维护保养记录表》。

4.1.1工程部相关技工需全程跟进外委人员到现场进行维护保养的过程，在《雨、污水维护保养记录表》上记录外委人员到达及完成时间，并签字确认。

4.1.2外委人员进行常规维护时，应根据雨、污水排放维保项目进行实施，每次保养出具保养单，维保单需填写规范，记录清晰、全面、字迹无涂改现象。

4.1.3工程技工与维保公司衔接具体的保养工作时间，保养工作时间不能影响本物业的经营和服务。

4.1.4若雨、污水管道发生堵塞等问题，工程相关人员必须及时通知维保公司到场处理，同时在施工现场边处悬挂“正在检修”的标识牌，并通知主管，由主管作好应急工作。等问题处理完后，设备维修工将问题处理情况记录在《雨、污水维护保养记录表》中。

4.1.5设备维修工在巡检、维修过程中因不符合项目维保要求，达不到验收要求的，物业方有权对其维保单拒绝签字，因不认真检查或漏检，造成厨房设备运行不良使其使用寿命的缩短，应承担连带责任。

4.1.6本项目在维保期内不允许转包给其他企业、个人，如有此情况发生，管理部门有权利对其进行通告并联系业主方根据合同进行进一步处罚。

4.2维保后工程技工验收项目：

4.2.1园区雨水井、管道内淤泥的清理状况。

4.2.2园区污水井、管道内沉淀物的清理状况。

4.2.3厨房排水管道的冲洗清理状况

 4.2.4园区隔油池的冲洗清理状况

 4.2.5园区污水格栅池的冲洗清理状况

4.3年终维保综合考评运用

4.3.1将记入外包维修保养单位招投标评审意见内，作为来年外包维修保养单位续签合同或竞标、定标的重要参考依据。

4.3.2对得分低于70 分的外包维修保养单位，原则上来年合同不予续签合同，仅允许其重新参加竞标。

4.3.3对得分低于60 分和存在严重问题的外包维修保养单位，原则上来年合同招标中将被淘汰出局，不予续签合同。

4.3.4 工程部经理每半年一次定期召开运行维保工作会议，组织工程部主管、外包维修保养单位负责人、维保技术人员参加，公布各项目维修保养工作考评结果，进行工作交流和沟通。

4.4工程部主管年度考核（占总评分60% 权重）

4.4.1工程部主管对维保单位在本项目维保工作的度考评得分，是整个考评的基础。工程部主管按照部门工作手册：《工程部外包管理规程》文件规定内容，认真做好日常检查、巡查、监督工作，如实填写巡查记录，并及时作出该项维修、保养工作的评定记录。

4.4.2工程部主管每年使用 《雨、污水维护保养记录表》，对各考核内容进行检查，并结合《雨、污水维护保养记录表》进行评分，采用扣分制办法，计算出各项目外包维修保养工作的月度考评得分，并于每年合同到期前报工程部经理审核备案。

4.4.3工程部经理季度考核（占总评分40% 权重）

4.4.4 工程部经理根据雨、污水维保合同现场进行实地督导、检查，了解和掌控维保单位实际工作情况。根据雨、污水维保合同，从维保单位维修工作的响应速度、处理时效、维修质量、服务质量四个方面进行年度考评，对各考核内容进行检查，并结合《雨、污水维护保养记录表》进行评分，采用扣分制办法。

4.4.5根据“年度综合考评办法“计算出雨、污水维护保养工作的年度考评综合得分，并于合同到期前报管理处负责人审核。

4.5雨、污水排放维保及质量要求

4.5.1每月一次的格栅池、隔油池的冲洗工作。

4.5.2 每季度对园区雨、污水管道井及管道的清掏冲洗一次，同时也对格栅池、隔油池的清掏冲洗工作。

4.5.3现场施工维保时应在现场应做好安全防护和警示标志，警示正在维修操作中，使用电动工具、安全装置时应事前、定期检查，确认安全有效。

4.5.4在相关监管部门内明显位置张贴有效的应急报修电话和维保单位名称及投诉电话。

4.5.5维保单位接到报修电话时应详细询问故障的描述。之后严格按合同要求的 时间段内安排人员上门维修并解决问题。

4.5.6对于因特殊原因而暂时不能修复的情况，在不影响园区雨、污水常排放使用的前提下，向相关监管部门汇报并以提出确切修复时间。

4.5.7维修完成后需要相关监管部门予以确认，之后维修技工必需填写《雨、污水维护保养记录表》。

4.5.8在对园区雨、污水排放至市政管网的过程中，维保单要保证国家政府相关部门的随机抽查排放水的水质检验，以达到国家污水排放标准。期间如有超标等相关问题引起的处罚，均有维保单位负责出面处理。