

内科楼物业服务项目合同

甲方：新乡医学院第三附属医院

乙方：绿城物业服务集团有限公司

现依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》、《物业管理条例》等规定，签订本合同，以便共同遵守。

依据招标文件（含补充、修改文件）和乙方的投标文件（含澄清、补充文件），乙方向甲方提供物业管理服务。

一、本合同的基本原则及基本情况

项目名称：内科楼物业服务

座落位置：河南省新乡市红旗区华兰大道东段

二、乙方对甲方负责提供下列物业管理服务：

- 1、建设并运营新乡医学院第三附属医院“一站式”服务中心；
- 2、提供改扩建二期综合病房楼保洁服务（包括但不限于该楼宇医废物收集、暂存，生活垃圾清运）；按照国家相关要求做好内科楼四害消杀（病媒防治）工作；
- 3、中心配电室值守、运维服务；
- 4、提供改扩建二期综合病房楼保洁开荒服务等。
- 5、其他未尽事宜详见招投标文件。

三、物业管理费用

合同价款大写：柒佰贰拾玖万零贰佰柒拾肆元整，小写：7290274.00元。

四、合同期限

本合同期限为两年。自2024年1月1日起至2025年12月31日止。

五、甲方的权利和义务

1. 甲方仅为乙方提供必要的工作条件，如办公用房等。
2. 甲方管理部门有权监督乙方办公区域水电使用情况，做到按照医院节能环保要求。



手机扫描王
免费无广告

3. 甲方有权对乙方的服务活动进行监督。未经甲方管理部门许可,不得引进任何单位和个人从事经营活动,不得出租、出借、出让任何资产,乙方有义务爱护甲方管辖范围内的各种设施设备。

4. 乙方违反合同约定,未达到物业服务质量要求的,甲方有权暂停支付物业管理服务费,同时有权要求乙方在规定的时间内整改完毕。乙方逾期不予整改或整改后仍不符合质量要求的,甲方有权委托第三方完成相关工作,经费由乙方承担,且乙方每次还应当按照物业管理服务费一年总金额的千分之三向甲方支付违约金。违约金不足以弥补甲方损失的,甲方有权要求乙方在承担违约金的同时另行承担甲方损失。

5. 乙方缺少项目负责人的,甲方有权提前解除合同。给甲方造成损失的,甲方有权要求乙方予以赔偿。乙方自行承担全部损失。

6. 因乙方原因导致重大火灾、伤亡、失窃等事件或其他违反法律、法规和规章规定的行为的,甲方有权要求单方解除合同,并要求乙方做出相应赔偿。

7. 甲方有权监督、考核乙方按国家相关法律法规规定、招标文件要求及合同约定完成本项目服务。

8. 甲方主管部门及各科室每月对物业管理工作及其服务质量全面考核,采取百分制进行质量评估,考核结果作为对物业管理工作质量的处罚依据。总分在95分以上,不进行处罚;总分在85分至95分之间,则每低于一分扣罚10元;总分在85分以下,每低一分扣罚20元。(考核标准按现行执行的物业考核标准执行)。如乙方年度考评分数低于85分(不含85分),或一年内有三个月考核不合格,或一年内有连续二个月考核不合格的,甲方有权单方解除合同并且不承担违约责任,物业费按实际服务时间结算;造成甲方经济损失的(包括第三方索赔、律师费、行政处罚金、采取补救措施的费用及开支),乙方应承担赔偿责任。

六、乙方的权利和义务

1. 乙方制订的物业管理服务、人员编制和费用预算方案,应报送甲方审定,接受甲方的监督,保证物业管理服务费的合理使用,乙方员工住宿由乙方自行安排。乙方应妥善使用、保管甲方交于其使用的



手机扫描王

免费无广告

办公用房及办公设施，并对有关资料具有保密义务，不得随意向第三人透露。物业服务所需办公用品、设备、工具及物料等由乙方配置。

2. 乙方应处理及回复甲方对乙方工作人员的投诉或举报。

3. 乙方应遵守劳动法等相关法律法规的规定，依法签订、履行、变更、解除、终止劳动合同，购买相应保险。

4. 乙方与其员工（含乙方临时安排人员）产生的一切纠纷均由乙方自行负责沟通、协调、处置和赔偿。由此造成甲方损失的，甲方有权向乙方追偿，由乙方承担全部责任。

5. 乙方应教育其员工增强消防、安全和治安方面的责任意识及法律意识；本项目管理服务期内的乙方人员各项人身伤亡及财产损失由乙方承担全部责任。

6. 合同终止时，乙方应向甲方提交物业管理总结报告；乙方必须自合同终止或解除之日起 3 日内按入驻交接时清单内容向甲方移交原外包管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料；移交本物业的公共财产，包括用管理费、公共收入积累形成的资产（除乙方在管理服务期内积累的办公设备、车辆及其他不影响后期物业正常运行的设备）；根据清单内容核算清楚后，所有移交的内容由双方共同签收后进行转移；全部手续完成后签署物业移交确认书。

7. 乙方须提供信息化管理的技术手段、设备（含软件）和人员。

8. 根据有关法律法规政策、三级甲等医院创建及本合同的规定，制订该物业的各项管理办法，规章制度，实施细则。

9. 遵守法律、法规和合同规定的责任要求，根据甲方授权，对本项目实施管理，确保实现管理目标，并承担相应责任，自觉接受并配合甲方进行检查。

10. 有权依照法规、政策、本合同的规定对违反物业管理法规政策的行为进行处理。

11. 不得将整体管理责任及利益转让给其他人或单位，不得将整体物业服务业务承包给第三方。

12. 乙方应严格人员管理，在正式上岗前要通过岗前培训，统一着装，统一文明用语，不得在服务区内有不文明行为发生。乙方管理和服务人员不得低于招标人员配置要求，视工作任务随时增加人员，

PDF



手机扫描王

免费无广告

保证各项物业任务完成。从业人员要求年龄不超 60 周岁，且要求身体健康能胜任所担负的工作。乙方应依照社会保险法、劳动法等法律法规及时缴纳所雇人员的社保费用，并做好劳动保护和意外保险工作，按月支付乙方工作人员劳动报酬、相关福利等费用。乙方所雇人员发生疾病或其它意外伤亡均与甲方无关，由于乙方职工的意外伤亡问题干扰甲方的正常生活秩序，所造成的损失均由乙方承担，并扣除乙方的履约保证金。

13. 接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方的监督。

14. 对院内的公用设施不得擅自占用和改变使用功能。

15. 建立物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

七、管理目标

1. 甲方与乙方签订规范的服务合同，双方权利义务关系明确。

2. 乙方在承接项目时，对建筑物、设施、设备、场地进行认真查验，验收手续齐全。

3. 专业操作人员须持证上岗。

4. 制定完备的物业管理制度（质量管理、档案管理等）；建立完善的物业管理档案（设备管理档案、日常管理档案等）；有完善的物业管理方案，对各类管理人员和服务人员进行考核。

5. 制定争创省、市、物业管理示范（优秀）项目的规划。

6. 按照国家相关法规规定，参照三级甲等医院创建对本项目管理的有关指标的规定、具体标准，乙方要具体承诺物业管理各项目要达到的指标。

7. 乙方各类管理服务人员按岗位统一着装，言行规范，文明礼貌。

八、付款方式

1. 支付方式与程序：按照甲方付款计划付款。乙方于每月 30 日前（节假日顺延）向甲方提供本月物业服务费用的正规发票；甲方于次月以银行转账形式支付上月物业服务费用。

2. 在本合同履行期限内，服务价格保持不变，不因原材料及人力费用等市场行情变化而变动。若物业服务工作量变动，双方根据中标价格相应的费率按照实际工作量据实协商计算物业服务费增减额。



手机扫描王

免费无广告

3. 乙方违反如下任一义务(合同中有特别约定的可立即解除合同并要求乙方赔偿损失)或未能达到约定的服务标准,甲方有权要求乙方限期整改,逾期未整改且无正当理由的,甲方有权扣除该期间乙方的项目服务费。

4. 如乙方出现重大管理失误(给采购方带来重大经济损失、人员伤亡或社会名誉损害等情形),甲方有权单方解除本合同;造成甲方经济损失的(包括第三方索赔、律师费、行政处罚金、采取补救措施的费用及开支等),乙方承担赔偿责任。

九、违约责任

1. 合同签订后,甲乙双方均不得擅自将合同中所规定的权利、义务转让。否则,违约方应向对方支付壹万元违约金,同时守约方可解除合同。

2. 如因乙方原因,造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的,乙方应给予甲方相应补偿,甲方有权要求乙方限期整改,并有权终止合同。

十、其他事项

1. 双方可对本合同的条款进行修订更改或补充,以书面签订补充协议,补充协议与本合同具有同等效力。其他未尽事宜,详见招投标文件。

2. 合同规定的管理期满,本合同自然终止。

3. 本合同执行期间,如遇不可抗力,致使合同无法履行时,双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理;造成经济损失的,双方应相互体谅,共同协商,合理分摊。

4. 本合同在履行中如发生争议,双方应协商解决,协商不成时,向项目所在地法院提起诉讼。

5. 本合同之附件均为合同有效组成部分,本合同及其附件内,空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本合同及其附件和补充协议中未规定的事项,均遵照中华人民共和国有关法律,法规和政策执行。

6. 本合同一式柒份,甲方肆份,乙方叁份,具有同等法律效率。

7. 本合同自签订之日起生效。



手机扫描王

免费无广告

甲方签章:

法人代表(或委托代理人):

联系电话:

2024年 5 月 27 日

乙方签章:

法人代表(或委托代理人):

联系电话:

年 月 日



手机扫描王

免费无广告

附件：质量评估考核表

病区：

项目	考核要求	问题	扣分
工作态度	1、遵守医院的各项规章制度，上班时间不得在服务场所无故大声喧哗，聚众聊天。		
	2、态度和谐，说话和气，善待病人，不可顶撞病人、家属、医护人员。		
	3、着装上岗，佩戴胸牌服装整洁仪表端庄，保持良好的个人卫生。		
	4、上班期间不得吃零食、抽烟、手机上网、玩游戏、怠工坐岗者、串岗闲谈者作出与上班无关的事。		
保洁要求	5、污染、消毒、清洗、干燥分区并有标识，各项流程符合院内感染规定。		
	6、清洁用具如毛巾、拖把等分区域摆放整齐，清洁干净，无异味，确保一桌一巾。		
	7、医院病区内地面保持干燥。		
	8、病区无乱贴、乱画、乱悬挂广告牌现象。		
	9、公共楼梯、天台、屋顶、通道等处无堆放杂物。及时劝阻患者或家属在病区吸烟。		
	10、各种门窗（窗纱、玻璃）、窗框、窗沟、护栏、台面干净，无灰尘、无蛛网。		
	11、大厅走廊地面、门窗无污渍，杂物，灰尘。		
	12、病房、办公室、公共区域顶棚出风口定期清洁、无污渍清洁干净。		
	13、卫生间玻璃镜面无污渍、水渍、手印，大小便池无污渍、无垢、无臭味，洗手盆台面无污渍、无臭味，地面无污迹、保持干燥。		



手机扫描王
免费无广告

	14、床头柜、储物壁柜内外清洁，床头柜下无卫生死角；床单元清洁无污迹，床下无积尘杂物，设备带无灰尘、无污迹，电视无灰尘，床单元终末处理符合感控要求。		
	15、及时清理病区垃圾，当天垃圾当天清理。室内垃圾篓无污渍，满 2/3 要及时清倒更换垃圾袋。		
	16、病区医疗及生活垃圾桶内部及外表清洁。		
	17、消杀虫控措施到位。		
得分	分		

考核要求：一处未做到每次扣 1 分，满分 100 分。

考核人：

考核时间：



手机扫描王
免费无广告

内科楼物业服务项目合同补充协议

甲方：新乡医学院第三附属医院（以下简称甲方）

乙方：绿城物业服务集团有限公司（以下简称乙方）

本协议中的所有术语，除非另有说明，否则其定义与双方于 2024 年 1 月 1 日签订的《内科楼物业服务项目合同》（下称“原协议”）中的定义相同。鉴于：甲方和乙方于 2024 年 1 月 1 日共同签署了《内科楼物业服务项目合同》，双方本着互利互惠的原则，经友好协商，就《内科楼物业服务项目合同》中未尽事项特订立以下补充协议。合同内容补充部分：依据物业服务质量和实际服务人数据实结算。

本协议生效：

本协议生效后，即成为《内科楼物业服务项目合同》不可分割的组成部分，与《内科楼物业服务项目合同》具有同等的法律效力。除本协议中明确所作修改的条款之外，原协议的其余部分应完全继续有效。

甲方（公章）：

代表人（签字）：

年 月 日 2024.5.27

乙方（公章）：

代表人（签字）：

年 月 日 0610276138



手机扫描王

免费无广告