

鲁山县人民医院物业管理服务合同

甲方：鲁山县人民医院

乙方：鲁山县皇家物业管理有限责任公司

根据《中华人民共和国政府采购法》和《物业管理条例》及相关法律、法规和政策，甲方通过招标程序，依法选定乙方为物业管理服务项目的中标单位。现本着平等、自愿、协商的原则，订立本合同书。

第一条 合同名称：鲁山县人民医院物业管理服务合同

第二条 项目基本情况

项目名称：鲁山县人民医院物业保洁服务项目

项目地址：鲁山县人民医院

服务内容：鲁山县人民医院新院区总面积 139042.98 平方米，其中：门诊医技楼总面积 70553.51 平方米、病房楼总面积 60079.48 平方米、后勤楼面积 8409.88 平方米。本项目物业保洁服务包括新院区所有区域保洁服务、外围及三包保洁服务、垃圾清运处理服务、绿植花卉养护服务、1 年 2 次的大范围保洁服务，暂定为 5 月 1 日和 11 月 1 日。（服务内容、服务要求及标准详见附件一）

第三条 服务期限：

本合同期限 3 年（含试用期半年）。自 2025 年 4 月 1 日至 2028 年 3 月 31 日止。其中试用期自 2025 年 4 月 1 日至 2025 年 10 月 31 日。

第四条 服务费用

1、合同金额：总金额大写人民币壹仟伍佰伍拾壹万柒仟陆佰元整（小写人民币 15517600 元）。

2、支付办法：物业服务费用由甲方按月支付，乙方先服务甲方后付款。按照“当月实际工作人数×中标单价-依照考核细则扣除的处罚费”，由医院相关负责人签字确认后，乙方开具发票，甲方在收到乙方发票后，支付上月服务费。考核细则见附件三。

3、服务费用包含：物业服务费、保险费、工装费、税费、物料费、机械维护维修费等所有费用，服务过程中不再支付其他费用。物料费用包括所有人员的各种保险、服装、劳动用工具、保洁所需的工具（包括但不限于：手推保洁车不少于 80 辆、驾驶式洗地机不少于 4 辆、四轮电动尘推车不少于 4 辆、洒水车 1 辆；其他设备机物料：地面吹干机、榨水车、拖把、抹布、塑料垃圾篓、转运垃圾桶、玻璃刮、鸡毛掸子、长把扫

把、笤帚套装、尘推、毛刷、喷壶、批灰刀、铁锹、除雪铲、垃圾袋、各种洗涤剂、消毒剂、口罩及保养剂等合同履行过程中根据实际情况配备充足)等费用。

第五条 人员配置及要求

1、人员配置：乙方在岗人员须在 18-60 周岁之间，身体健康，无不良嗜好，无犯罪记录，并定期进行专业培训。拟配置总人数 217 人，实际人员需求，根据甲方要求适时增减人员，人员配置情况表详见附件二。

2、建立健全物业管理区域各项管理制度、各岗位职责标准，并制定具体落实措施和考核办法，每日考核 1 次各岗位职责完成情况。

3、建立培训体系，定期组织培训与考核，每年至少组织培训 2 次。

4、从业人员分岗位统一着装、佩戴工卡标志、统一劳保用品。

5、物业管理区域内安全警示、作业施工警示、温馨提示等标识明显。

6、涉及影响甲方正常工作生活的重要事项(如：停水、停电、停气、电梯维护保养等，应在主要出入口、各公示栏内张贴通知或设置安全警示、温馨提示牌，履行告知义务。)

第六条 双方权利及义务：

(一)甲方权利及义务：

1、甲方按时拨付乙方的物业服务费。

2、免费提供房屋 4 间，供乙方办公使用。

3、合同期内，甲方后勤保障科、院办公室、院感科、纪检监察室等部门负责对乙方保洁工作进行监督和考核，乙方未达到保洁要求时，甲方有权按照医院的卫生考核标准对乙方进行处罚，若一年内出现三次月考核达不到 85 分的，医院有权终止合同。

4、甲方有权要求乙方及时更换不能满足甲方服务的人员。

5、在合同要求的试用期内乙方经考核不符合甲方要求的，甲方有权取消合同。

(二)乙方权利及义务：

1、带班经理对保洁、服务人员进行日常管理，建立各种规章制度。人员上岗时统一着装。严格按照医院的各项要求，开展物业保洁工作，如经甲方检查卫生，出现不合格的情况，视情节扣除当月服务费用 500—1000 元。

2、所有保洁人员必须经甲方后勤科联合乙方经理面试合格后才能录用，录用后必须经过乙方公司的严格培训，方能上岗，所有服务人员服装规范、统一、佩证上岗。

3、所有员工应爱护甲方建筑物及室内外各种设施，如员工失误造成损坏的由乙方承担相应的经济责任。

4、应积极配合并协助甲方做好无烟医院的管理工作，所有员工应禁止吸烟，并积极劝导病人及陪护人员开展禁烟工作。

5、承担甲方在院外路段的卫生、创建等工作，并保质保量完成任务，不能出现被通报或处罚现象，如出现通报处罚情况，一次性扣除当月服务费用 500 元。

6、所有的保洁设备、工具、保洁用品（包括但不限于：驾驶式洗地机、四轮电动尘推车、保洁车、榨水车、洒水车、拖把、抹布、塑料垃圾篓、转运垃圾桶、玻璃刮、鸡毛掸子、长把扫把、笤帚套装、尘推、毛刷、喷壶、批灰刀、铁锹、除雪铲、垃圾袋、各种洗涤剂、消毒剂及保养剂等均由乙方自备，甲方概不负责。

7、楼内保洁使用的地巾、拖把等工具，保证一天一更换，并负责清洗消毒，垃圾袋随满随换。

8、乙方必须接受甲方定期或不定期的质量抽查及考核。

9、乙方须做到按时值班、保洁到位，不能出现迟到、早退、脱岗现象，每经甲方检查，发现一次，每人每次扣除 100 元。

10、乙方所有人员必须遵守医疗废物管理法律法规，如造成不良后果的，由乙方全部承担经济责任及法律责任。

11、乙方所配备的医废转运人员，要求能够熟练操作智能手机及智能医废设备，年龄须 45 岁以下，人员配备稳定，不得随意更换人员，要求转运人员按时、按路线、规范称重、交接资料完整，不得耽误科室正常运转，若发现因医废转运问题被科室投诉，每次扣除服务费 500 元。

第七条 违约责任

1、乙方不能按照甲方的要求，在合同签订后及时配备人员并按时到岗的，甲方有权解除合同。

2、甲方不定期对乙方的服务进行满意度调查。如连续三次满意度调查低于 80% 的，甲方有权扣除乙方当月服务费 500-1000 元。

2、乙方所配备的每个岗位人员，替岗不能超过 7 天，如超过 7 天，甲方有权扣除乙方当月服务费的 5% 违约金。

3、因乙方人员给甲方造成的损失，由乙方承担全部责任。乙方人员出现的工伤、意外事故及个人疾病等人身伤害问题均由乙方自行解决，甲方不承担责任。

4、因不可抗力因素导致物业管理服务中断的，双方不承担责任。

第八条 其他事项

1、乙方为自己的保洁人员购买意外工伤保险，乙方员工工作期间的所有意外、人身事故、纠纷均由乙方负责，与甲方无关。若因乙方工作原因造成第三方人员伤亡及物品损坏的，乙方自行承担相应责任，与甲方无关，若因此造成甲方的损失，由乙方负责全额赔偿甲方。

2、乙方按国家有关规定为其从业人员按时发放劳动报酬、社会保险等相关福利，确保物业服务项目顺利进行。如因乙方未按时发放劳动报酬引起的薪资纠纷及社会影响，经甲方核实后，由甲方从后期服务费中扣除，并对乙方进行双倍处罚，且因此引起的一切法律后果，均由乙方承担，如出现严重后果，甲方有权单方面解除合同。

3、本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于甲方业主所有的财物及时完整地移交给甲方。本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

4、本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准。

第九条 附则

本项目的招标文件、中标通知、乙方投标文件、修改、澄清、说明、补正及附件等文件都是本合同的组成部分，甲、乙双方必须全面遵守，如有违反，应承担违约责任。

第十条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成的，应向鲁山县人民法院提起诉讼。

第十一条 本合同一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，自签订之日起生效，具有同等法律效应。

甲方签章：

法定代表人或授权委托人：

2025年4月1日

乙方签章：

法定代表人或授权委托人：

2025年4月1日

邵明