



锦盛物业  
JINSHENG WUYE

舟山市普陀区人民医院

# 物业管理服务合同

甲方：舟山市普陀区人民医院

乙方：舟山市锦盛物业管理有限公司

合同期限：2025年1月1日至2025年12月31日

# 舟山市普陀区人民医院物业管理服务合同

项目名称：舟山市普陀区人民医院物业管理服务

项目编号：ZD20240023

甲方：舟山市普陀区人民医院 (采购单位)

乙方：舟山市锦盛物业管理有限公司 (中标人)

根据《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国政府采购法》等法律、相关法规规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对舟山市普陀区人民医院物业管理服务订立本合同。

## 第一条 合同文件

本合同所附下列文件是构成本合同不可分割的部分：

- 1、合同基本条款及招标文件中所列甲方招标项目需求；
- 2、中标人提交的投标函、投标报价表；
- 3、投标价格承诺书；服务承诺等全部投标文件；
- 4、服务要求一览表；
- 5、中标通知书；
- 6、甲、乙双方商定经舟山市公共资源交易中心普陀区分中心确认后的补充协议。

## 第二条 物业基本情况

本项目总建筑面积 9.7 万 m<sup>2</sup>，其中东港院区 9.1 万 m<sup>2</sup>，沈家门院区 0.6 万 m<sup>2</sup>。

1、普陀医院东港院区座落于普陀区东港街道文康路 19 号，占地面积 5.5 万平方米，总建筑面积 9.1 万平方米。院区主要由门诊大楼、住院大楼、后勤保障楼及传染病楼等组成。其中门诊楼 2.6 万平方米，住院楼 4.06 万平方米，后勤保障楼 0.77 万平方米，传染病房楼 0.31 万平方米，地下室 1.3 万平方米，有约 0.8 万平方米绿化面积，汽车停车位约

250 只包括地下室，额定床位 800 张。

2、沈家门院区座落于普陀区沈家门西大街 192 号，占地面积 0.1 万平方米，总筑面积 0.6 万平方米。院区主要由门诊大楼及辅助用房等组成，不设病房。

### **第三条 物业管理服务内容**

#### **1、保洁服务：**

(1)全院病区、诊室和各医疗科室的保洁(不包括非直接医疗科室)。

(2)病床床单、被单的更换和整理，窗帘、隔帘的清洗。

(3)院内公共楼梯、走廊、大厅、门窗、电梯桥厢、广场、绿地、地下室、停车场的卫生保洁。

(4)会议室及部分行政办公场所(副院长、院长助理以上办公室)保洁、整理。

(5)PVC 地板的打蜡保养和玻璃窗(室内全部和室外 4 米以下)清洗。

#### **2、医疗辅助服务：**

(1)院内急、重病人和住院病人诊查及手术病人接送。

(2)留院病人检样、检查单、报告单的送检和取单。

(3)手术室、ICU、产房、急诊室、检验科、血透中心、供应中心等科室驻守服务。

3、医用、总务物品的整理、领用、发送；

4、医疗废弃物及生活垃圾的收集处理。

### **第四条 物业管理服务合同期限及其它约定**

1、2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日；

2、合同续签：合同到期，经甲乙双方协商同意可以续签，续签期间履行原合同条款，执行原中标价(遇政府最低工资调整，在实际调整额度内，经医院同意可酌情考虑)，续签时间为一年，可再续签一次。

3、如遇甲方重大评检或大型活动，在乙方做好合同服务内前提下，需要乙方额外增加人员加班或突击服务，由甲方提出需求，经双方事先确认，所产生的加班费用由甲方另行支付。

4、因甲方新增合同服务外内容或岗位，需增加物业服务人员，所需费用经双方确认后由甲方另行支付。

5、本年度乙方物业服务人员配置数量为 162 名。

6、合同期内双方应严格执行本协议，任何一方不得任意违反，否则应承担所造成的一切损失。

## **第五条 权利与义务**

### **1、医院权利：**

(1)有权对物业公司的管理和物业工作进行监督、检查并对存在的问题提出整改意见并有权责令物业公司限期整改。

(2)有权组织相关人员对所委托的物业服务项目及内容进行考核，对不能达标的服务项目及内容根据【物业考核制度】和【评分细则】可以作出相应处罚。

(3)可以要求物业公司配合医院进行临时应急或突击服务。

### **2、医院义务：**

(1)无偿提供物业管理办公用房、保洁用品储藏室和运送人员值班室。

(2)应对从事与护理、院感相关的岗位人员进行必要的业务指导和培训。

### **3、物业公司权利：**

(1)有权招收、辞退及调配物业服务人员。

(2)确定物业服务人员薪酬。

(3)在确保完成工作情况下可合理安排员工作息时间。

(4)根据甲方医疗安全管理制度，在手术、急重病人接送过程中，如应有甲方医护人员陪同，而无甲方医护人员陪同，乙方可拒绝提供病人

接送服务。

#### 4、物业公司义务：

(1)物业服务人员应爱护医院财物，节约用电、用水，发现有意损坏医院物品或造成大量水、电浪费，物业公司应负责赔偿。

(2)与员工因经济或其它原因发生纠纷应自行解决。

(3)物业服务人员在工作中发生的一切工伤事故全部自行处理与医院无涉。

(4)确因乙方人员工作失误或服务不到位，造成病人受伤，根据乙方人员错误责任程度承担相应责任。

(5)及时上交应交于甲方的所有台帐资料，合同到期后应移交相关管理资料和甲方提供的所有用房、物品。遗失或有严重损坏的应负责补充和赔偿。

### 第六条 物业管理服务费用

#### 1、物业管理服务费包括：

(1)人员工资、社保、医保及工伤意外保险等；

(2)保洁工具、清洁用品、垃圾袋(医废专用垃圾袋由院方提供)、清洗设备、员工服装、通讯工具等(不包括医疗人员用手纸、洗手液及消毒用品)；

(3)人员的加班、夜餐、交通费等；

(4)日常行政办公费

(5)物业公司与本项目直接有关的固定资产折旧费；

(6)专业工具及劳保用品费用；

(7)物业公司管理费及利润；

(8)法定税费。

2、年度物业管理费用：**¥8237310**元(大写)人民币捌佰贰拾叁万柒仟

叁佰壹拾元整；

**3、履约保证金支付及付款方式：**

(1) 中标单位与业主签订合同时应支付合同总价 1%的履约保证金。

(2) 付款方式：第一次，履行合同之日起一个月后支付合同总价 7.5%，后 11 次同样方式付款，待合同期满后经考核达标付合同总价 10%，并退还履约保证金。

**第七条 违约责任**

甲方对乙方的物业服务每月进行一次考核检查，考核检查结果达不到标准的，甲方有权以书面形式要求乙方在规定期限内整改，逾期未整改，甲方有权停止支付乙方的物业管理费；每年度对乙方的管理工作进行评审，评审结果达不到标准的，甲方有权扣除部分物业费用。

**第八条 不可抗拒的约定**

本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

**第九条 争议处理**

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行协调，协商或协调不成的，向物业所在地的人民法院提起诉讼。

**第十条 合同附件**

双方可对本合同的条款及未尽事宜进行补充，以书面形式签订补充合同或会议纪要、备忘录。补充合同、会议纪要、备忘录与本合同具有同等效力。

本合同及其附件和补充合同中未规定的事宜，均遵照国际和本市、区有关法律、法规和规章执行。

## 第十一条 合同备案

本合同签订之日起七日内，甲方持本合同到舟山市公共资源交易中心普陀区分中心办理备案。

## 第十二条 合同责任及生效

- 1、本合同自签定盖章之日起生效。
- 2、合同期满本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满30天前向对方提出书面意见。
- 3、自本合同生效、乙方正式进场之日起三十天内，根据甲方委托管理事项，办完交接验收手续。
- 4、双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

## 第十三条 合同生效及其它

本合同一式五份，经甲乙双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章后生效。甲乙双方各执二份，舟山市公共资源交易中心普陀区分中心备案执一份，具有同等法律效力。

甲方（公章）：浙江普陀医院

法定代表人或委托代理人（签字）：

乙方（公章）：舟山市锦盛物业管理有限公司

法定代表人或委托代理人（签字）：

合同签订时间：2024年 月 日