**物业服务合同**

（本合同为合同范本，具体以双方签订合同为准）

**甲方：**

**乙方：**

**签订日期：**

**签订地点：**

**建筑面积： 21394 m²**

**第一章 总则**

**第一条 合同目的**

本合同旨在明确甲乙双方在物业服务过程中的权利、义务和责任，确保物业服务的质量和效率。

**第二条 物业服务内容**

乙方应按照本合同约定，为甲方提供以下物业服务：

2.1清洁服务：①县人民医院门诊楼、住院楼、急诊综合楼、医技楼、公共区域的日常清洁、垃圾清运、消毒服务,医院大门及周边街道环境卫生。②负责洗衣房工作，窗帘、被褥、工作服、病号服等清洁及终极消毒。③负责病区的保洁及病房用品清洗工作。④所有保洁人员均承担控烟监管工作。⑤采取包工包料包质量的包干形式所有清洁过程中使用的耗材（如垃圾袋、垃圾桶、拖把、抹布、水桶、扫把、撮箕、洗衣粉、洗洁精、84液、含氯消毒片、卫生香、洗洁用品用具等各种在清洁过程中直接或间接使用的物品等）由供应商提供。

2.2安全保卫：门卫服务、巡逻、监控系统维护、消防设施设备巡查、检查、防火巡查、特种设备(电梯)、楼宇周围墙体地面安全巡查、紧急事件处理等。

2.3绿化养护：绿化植物的修剪、施肥、病虫害防治；及时清除杂草和杂物，保持绿地整洁；根据不同季节、天气和植物品种的生长习性合理浇水，确保排水设施畅通。

2.4设施维保：电梯、照明、空调、排水系统、消防设施的日常检查、维修和保养；有限空间范围（滘井盖、化粪池、管道漏水）巡查。

**第二章 服务标准与质量保证**

**第三条 服务标准**

乙方提供的物业服务应符合国家和地方的相关法律法规及行业标准，具体包括但不限于；

**3.1清洁服务标准**

3.1.1楼内公共区域:病区地面、楼梯扶手、栏杆、窗台全天保洁;门窗玻璃每月擦拭1次;消防栓、标识牌等设施每季度擦拭1次;电梯轿厢每天擦拭1次;每半年对电梯门壁保养1次，医院内部所有窗帘需一年至少清洗、消毒1次（遇污染时立即清洗消毒并登记）；病房内各类洁具需消毒处理，清洁无污迹；公共卫生间无异味、无污垢。

3.1.2楼外公共区域:硬化地面、主次干道每天清扫，干净整洁；公共区域日常设专人保洁，保持无杂物；主路、干路积水、积雪及时清扫；室外标识、宣传栏、信报箱等每月擦拭2次；路灯、楼道灯每半年清洁1次；垃圾清运日产日清，无满溢现象；垃圾桶、果皮箱每周清洁2次，夏季每周消毒2次。

**3.2安全保卫标准**

3.2.1人员配置与培训:保安、消控人员经过专业培训,具备基本的安全防范知识技能，需持证上岗。落实24小时值班制度。

3.2.2监控系统:医院建有内部监控系统,摄像头覆盖主要公共区域，24小时实时监控。工作人员应随时查看视频，发现问题及时处理上报，确保医院安全运行。

3.2.3出入管理:建立并严格执行来人来访验证、登记制度。同时，对进出车辆进行查验、登记和停放管理。

3.2.4巡逻与应急:加强夜间和节假日巡逻检查，防火防盗，保证重要活动、重点区域安全。制定地震、消防、反恐等应急救援预案，并定期进行演练。

**3.3绿化养护标准**

3.3.1修剪与施肥:定期修剪草坪和绿篱,保持其平整和美观。根据植物的生长情况，合理施肥。物业只负责维护、修剪、施肥，不负责栽植。

3.3.2除草与清洁:及时清除杂草和杂物，保持绿地整洁。同时，定期清理草地、花丛内的石头、纸屑等杂物。

3.3.3病虫害防治:以预防为主,综合防治,做到勤观察早发现、早防治。使用高效、低毒、无异味农药进行喷洒，并确保操作安全。

3.3.4浇水与排水:根据不同季节、天气和植物品种的生长习性，合理安排浇水次数和浇水量。同时，确保排水设施畅通，避免积水导致植物受损。

**3.4设施维保标准**

3.4.1定期检查:定期对电梯、消防设施等进行检查，确保其正常运行。对于发现的问题和故障，及时进行处理和维修，但不包含配件更换费用和电梯年检保险费用。消防维保费用、设施设备维护保养、巡查巡检消防控制室值班，不包含配件费和验收整改费用。有限空间范围巡查:滘井盖巡查化粪池巡查、管道漏水巡查。

3.4.2专业维保:设施由专业人员进行维保,确保其性能和安全。

3.4.3应急处理:制定应急预案,确保在设施发生故障或紧急情况时由物业人员及时处理。

3.4.4记录与档案管理:建立完善的记录和档案管理制度，对设施的检查、维修和保养情况进行详细记录，并归档保存。跟踪设施的运行状况和维护。

**3.5 物业服务范围**

3.5.1物业只负责卫生、电梯及消防的维护维保工作，不负责设施损坏及管道损坏的采购。所有损坏需更换材料均由医院负责采购。

**第四条 质量保证**

乙方应定期对服务质量进行自检，并接受甲方的监督检查。对于甲方提出的合理改进意见，乙方应在当日内予以整改。

**第五条 考核办法**

按甲方考核制度及日常巡查、满意度调查综合考核标准，甲方主管科室安排专职组织相关人员负责检查，并按保洁质量评分表进行考核。

**第三章 服务期限**

**第六条 服务期限**

服务期限为1年，自合同签订之日起生效；服务期限到期后，后续两年物业服务，在采购单位对上年度服务验收合格后，按政府采购相关要求续签，最多续签2次（每次1年），累计服务期限不超过3年；验收不合格则不予续签，采购人不承担违约责任。

**第七条 服务费用及支付方式。**

7.1服务费用总额：小写： 元；大写： 。该费用包括人员工资待遇、物料消耗、电梯维保、消防维保、设备折旧等。

7.2月度支付金额：甲方应按照每月人民币 元/月，大写： ，甲方每月按考核结果予以向乙方支付当月的物业服务费。

7.3支付方式：甲方应于次月的第10个工作日前，通过银行转账的方式将当月物业服务费汇入乙方指定的银行账户。

7.4县人民医院地下车库及小区院内停车，甲方交由乙方管理，收取停车服务费用于家属楼小区绿化修剪及院内卫生清扫。

7.5费用调整：如遇国家政策调整或市场物价变动，双方可协商调整服务费用。

**第四章 双方权利与义务**

**第八条 甲方权利与义务**

8.1甲方有权监督乙方的服务质量，并提出改进意见。

甲方应按时支付服务费用，并为乙方提供必要的工作条件和便利。

8.2甲方应提前通知乙方有关医院大型活动或特殊需求。

**第九条 乙方权利与义务**

9.1乙方应保证服务质量，按照约定提供服务，并接受甲方的监督。

9.2乙方应保证其员工具备相应的职业资格，并遵守甲方的规章制度。

9.3乙方应对其员工在工作期间的行为负责，并承担相应的法律责任。

**第五章 物业管理及服务要求**

**第十条 关于物业管理目标与保洁质量约定**

乙方应根据甲方的委托管理项目制定本物业管理分项标准，并必须达到以下要求：

10.1按照物业服务标准与质量保证，综合满意95%以上；

10.2对医院日常工作任务的派发落实100%。医院的满意率95%以上。

10.3完成根据医院工作要求制定的其它工作指标。医院的满意率95%以上。

**第六章 违约责任**

11.1鉴于甲方所处行业的特殊性，除合同另有约定外，乙方在双方合同约定服务期内，不得以任何理由停止或暂停提供本合同约定服务。甲、乙双方无正当理由提前终止合同应向另一方支付合同违约金2万元整。

11.2乙方违反本合同的约定，未能完成约定的管理目标或造成甲方不良影响，以及直接造成甲方经济损失的，甲方有权要求乙方在规定期限内整改。导致甲方工作不能正常运行的，乙方应向甲方支付按当月收费5%计付的违约金。

11.3因甲方原因，造成事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成事故的，由乙方承担责任并负责善后处理，造成甲方经济损失的，甲方有权在每月支付给乙方的费用中直接抵扣。

11.4本着甲乙双方长期合作、共同发展双赢的原则，在合同期满前三个月，乙方应向甲方提出书面申请，商请甲方是否继续签约(续签合同另行约定),但甲方在没有增加服务范围的情况下，续签合同时乙方服务费不变。

11.5本合同终止后，在新的服务承包商接管本项目之前，甲方若有要求，乙方应在甲方的要求暂时(一般不超过三个月)继续为甲方提供服务，甲方按合同标准继续支付服

11.6、本合同期满且双方未能就续约问题达成一致意见的情况下，乙方应在期满之日当天撤出甲方场所，并积极配合甲方的交接工作。

因履行本合同产生的任何纠纷，双方应通过协商或诉讼解决，不允许采取包括阻挠、破坏正常办公秩序、拒不搬离或不交接等办法。

乙方有上述行为，甲方有权要求乙方支付违约金约人民币5000元。

**第七章 合同变更和解除**

**第十一条 合同变更和解除**

合同的变更和解除应经双方协商一致，并以书面形式确认。未经双方同意，任何一方不得擅自变更或解除合同。

**第八章 争议解决**

**第十二条 争议解决**

合同执行过程中发生的争议，双方应通过协商解决；协商不成时，可提交至甲方所在地人民法院诉讼解决。

**第九章 其他**

第十三条 其他

本合同一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

本合同自双方签字盖章之日起生效

甲方：(盖章）

法定代表人

或委托代理人（签字或盖章）：

联系方式：

签订时间：

乙方：(盖章）

法定代表人

或委托代理人（签字或盖章）：

联系方式：

签订时间：