

物业服务合同

甲方:宜君县人民医院

乙方:宜君县慧通管理有限公司

签订日期:2026.3.16

签订地点:宜君县人民医院

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、家属区、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,所有耗材由乙方提供。

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,及时清理杂草和杂物。根据不同季节天气和植物品种的生长合理养护。



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。

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。

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，保持其干净整洁无杂物；对区域内主路、干路积水、积雪、及时进行清扫；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，夏季每周进行2次消毒。

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、电梯维保费用、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:窨井盖巡查化粪池巡查、管道漏水巡查,不包含更换材料,维修所需物资由医院负责采购。



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

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历史，为后续的维修和保养提供参考。

3.5 物业服务范围：

3.5.1 物业只负责清洁、安保，绿化维护、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甲方负责采购。

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。本合同有效期为 1 年。

第七条 服务费用及支付方式。

7.1 服务费用总额：宜君县人民医院总面积为 21394 平方



米，经甲乙双方协商一致同意，按照每平方米 5.0053 元的标准收取物业服务费。据此计算，甲方应支付乙方每年提供的物业服务费用总额为人民币 1285000 元整，大写：壹佰贰拾捌万伍仟元整。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 支付金额：甲方应按照每月人民币 107083.38 元/月，大写：壹拾万柒仟零捌拾叁元叁角捌分，甲方按当月考核结果予以向乙方支付当月的物业服务费，考核周期为当月初至当月底，当月底经考核合格后次月第十个工作日前（如法定节假日或双休日，延顺）甲方收到申请并收到供应商开具相应全额的商业发票后支付本月服务费用，甲方人以银行转账的方式将款项付至票据列明的银行账户。

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 甲方库及小区院内停车交由乙方管理，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，按照约定提供服务事项，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一切安全行为负责，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；

项目经理：董振武，男，身份证号：6102221979101903X

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，续签合同乙方的服务费不变。

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务费用。

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如何纠纷，双方应通过协商或诉讼解决，不允许采取包括阻扰、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。

未尽事宜，双方可另行签订补充协议。

附件：县人民医院《关于物业服务质量综合考核办法（试行）的通知》

甲方名称 (盖章)



法人签字：

日期：2026. 3. 16

乙方名称 (盖章)：



法人签字：

日期：2026. 3. 16



附件

保洁人员岗位设置

序号	岗位	人数	区域	备注
1	项目经理	1	全院	负责全院秩序员及保洁人员日常管理工作，与院方沟通协同工作，领导安排的其他事项。
2	工程人员	2	全院	日常维修、巡查
3	秩序员	6	全院	24小时轮岗制，负责医院内部、院内及门口区域安保、消防、巡视、指挥交通、车辆停泊等工作。
4	保洁员	14	各自区域	各自区域内保洁工作。
5	洗衣工	2	洗衣房	病房被褥、病号服、各科室工服的清洗、消杀工作，洗衣房内保洁工作。
6	医废处理	1	全院医废	全院内的医疗废弃物处理。
7	消防控制室	6	消控室	全院消防安全系统
8	机动调度人员	2	全院	日常巡查



物业服务合同补充协议

甲方：宜君县人民医院

乙方：宜君县慧通管理有限公司

甲乙双方就 2026 年 3 月 16 日签订的《宜君县人民医院物业服务合同》（以下简称“主合同”），经友好协商，就主合同中物业服务期限相关事宜达成补充约定，特订立本补充协议，以明确双方权利义务，资共同遵守。

一、服务期限补充约定

甲乙双方一致确认，主合同项下乙方为甲方提供物业服务的具体服务期限为：2026 年 3 月 1 日起至 2027 年 2 月 28 日止，服务期限共计 1 年。

主合同中关于服务期限的原有约定与本补充协议不一致的，以本补充协议约定为准；主合同中未涉及服务期限的其他条款，继续有效并适用于本补充协议约定的服务期限。

二、服务衔接与费用结算

2026 年 3 月 1 日至 2026 年 3 月 15 日期间，乙方已按主合同约定标准实际为甲方提供物业服务，该期间的权利义务、服务质量考核、物业服务费用结算等事宜，均按照主合同相关约定执行。

自 2026 年 3 月 16 日起，主合同与本补充协议共同作为甲乙双方履行物业服务权利义务的依据，双方均应严格遵照执行。

三、其他约定

本补充协议为《宜君县人民医院物业服务合同》的补充组成部分，未尽事宜，均按照主合同原有条款执行；主合同所附考核办法、岗位设置等配套文件，均适用于本补充协议约定的服务期限。



本补充协议一式两份，甲乙双方各执一份，自双方签字盖章之日起生效，与主合同具有同等法律效力。

甲方名称 (盖章)  乙方名称 (盖章) 

法人签字:  法人签字: 

日期: 2026. 3.16

日期: 2026. 3.16