物业服务合同

合同编号：2026-GG-004

甲方：榆林市榆阳区上郡路街道办事处社区卫生服务中心

乙方：榆林市裕隆聚物业有限公司

依据《物业管理条例》及相关法律法规，甲乙双方本着平等自愿、公平诚信、协商一致原则，就乙方为甲方提供专业保洁物业服务事宜，订立本合同，双方共同遵照履行。

第一章物业基本概况

服务物业包含 2 处场地：

1、肤施路院区（肤施路 190 号）：综合楼 2 栋，东楼地上六层（含租赁楼层 2 层及后大院）；西楼地下一层、地上五层。

2、人民路综合门诊。

第二章物业服务约定

第一条 服务期限

服务期限共计 2 年，自2026年7月1日起至2028年6月30日止。

第二条 合同价款

本合同总价实行总价包干，金额为人民币 399269.00 元（大写：叁拾玖万玖仟贰佰陆拾玖元整），价款不受市场物价波动调整。

第三条 款项结算方式

物业服务费按季度分期支付，每 3 个月支付总价款 12.5%，单期应付金额 49908.63 元（大写：肆万玖仟玖佰零捌元陆角叁分），分 8 期付清，累计总额 399269.00 元。

每期付款需甲方结合当期服务考核结果扣减对应未达标扣款项后支付剩余服务费。考核结果由甲方告知乙方，乙方如对考核结果有异议的，应在收到考核结果 3 个工作日内书面提出并附相关证明材料，逾期未提出的，视为乙方认可该考核结果及对应扣款金额。甲方可直接按考核结果核算当期应付服务费，并有权在应付服务费中直接扣除当期对应的全部未达标扣款项，无需另行征得乙方同意。

第四条 保洁管理服务范围及工作内容

（一）人员配置标准

乙方根据甲方场地实际作业需求配置服务人员，配置标准为保洁人员 6 名、现场管理人员 1 名，合计 7 人。全部人员工资、社会保险、福利等相关费用均由乙方全额承担。

1、未经甲方同意，乙方不得擅自减少人员配置或调整人员岗位安排；若人员配置不足、缺勤缺岗的，乙方应在 4 小时内安排符合资质的顶岗人员到岗，逾期未顶岗的，甲方有权加倍扣除对应服务费。

2、工作作息时间： 夏季：6:30—10:30、14:00—17:30

冬季：7:00—10:30、14:00—17:00

（二）全域服务区域

1、人民路综合门诊二层全部公共区域；

2、肤施路院区西楼（住院部）地下一层、地上五层全部公共区域；

3、肤施路门诊楼六层（含租赁 2 层及后大院）全部公共区域。

（三）公共区域环境卫生作业内容

1、院内区域：后大院、院区出入口通道、屋顶留观区（配套花草养护）实行不间断巡回即时保洁；大院每周开展 1 次全面大扫除；冬季统一负责院内积雪清理。

2、公共通行区域：大厅、各楼层走廊、步梯、电梯、消防通道、会议室、门窗、玻璃、窗台、扶手、暖气罩、墙面围边；同步开展全域禁烟巡查，及时清理散落烟头，对吸烟人员开展文明劝导。

3、诊疗重点区域：门诊注射室、病房、手术室通道。

4、后勤卫浴区域：公共卫生间、洗手台面盆、保洁拖把池。

以上全域每日开展 2 次深度清洁、4 次巡回保洁。

5、垃圾清运：负责各楼层走廊、步梯、电梯生活垃圾统一收集、转运清运。

6、消杀作业：按照甲方最新发布的医院院感管理规范，对全部服务区域定期开展消毒消杀工作，每次消杀需留存完整的消杀记录并于 24 小时内提交甲方存档备案。

（四）室内专项保洁内容

1、病房：病床、输液架、床头柜、陪护椅、中心供氧管道、窗台、玻璃，协助更换纱窗、窗帘；及时发放、回收患者被褥；每日 2 次深度清洁、4 次巡回保洁。

2、门诊注射室：座椅、窗台、玻璃、纱窗、窗帘；每日 2 次深度清洁、4 次巡回保洁。

3、节能管理：节约用水用电，人走及时关闭走廊、卫生间照明、供水设施。

4、配合临时性工作：根据甲方临时通知，全程配合院内各类会议、活动保障，完成甲方交办的其他临时保洁任务。

第五条 保洁服务质量标准及考核扣款细则

1、人员服务规范：乙方工作人员应品行端正、着装统一、用语文明、遵守甲方各项管理制度，服从甲方现场管理人员的合理调度，甲方患者、职工服务满意度需达到 98%以上。

2、全域基础标准：所有责任区域全天候保持干净整洁，无积水、污渍、纸屑、杂物、果皮、烟头、异味。

3、公共区域执行“三净、三洁、三无”标准三净：地面墙面洁净、作业台面洁净、门窗玻璃洁净；三洁：卫生洁具整洁、公用设施整洁、楼梯通道整洁；三无：卫生无死角、地面无烟头、空间无异味。

4、未达标项考核扣款规定:（1）病房、留观室地面出现积水、垃圾、果皮、烟头、杂物，每处不合格扣除 50 元；（2）走廊、楼梯、门厅、扶手清洁不到位，地面有水迹、污迹，风雨天气未及时关闭门窗，每处不合格扣除 50 元；（3）卫生间、洗手间冲洗不及时，便池污渍残留、异味明显，洗手盆、管道、电器积尘，未做好生活垃圾与医疗垃圾分类清运；发现漏水未及时上报维修，每处不合格扣除 100 元；（4）未定期清理蚊虫滋生死角，墙面、灯罩每周除尘不到位，视线内垃圾超过三处未及时清理，每处不合格扣除 50 元；（5）院内垃圾桶、垃圾箱垃圾存量超 2/3 垃圾外溢，

桶身附着污渍、洗手池积存污水油污、违规悬挂杂物未清理，每处不合格扣除 50 元；（6）院内会议、活动期间保洁人员脱岗、现场清理不及时，每处不合格扣除 50 元；（7）工作人员与就诊患者、家属发生争执冲突，严肃追责；每季度全域玻璃统一清洗 2 次，清洗残留污渍、擦拭不彻底，单次扣除 50 元；拒不配合甲方专项工作安排，当月服务费扣除 5%；（8）保洁人员每日巡查区域门窗、玻璃、给排水、供电设备，安全隐患未及时登记上报，每处扣除 20 元；（9）保洁工具、卫生设施摆放杂乱、保管维护不到位，每次扣除 20 元；（10）垃圾未做到日产日清、留存隔夜垃圾，垃圾清运后现场脏乱，每处扣除 50 元；（11）屋面、连廊、墙体、公共空间存在乱涂乱画、违规张贴悬挂，责令限期整改；（12）未按甲方院感要求定时、规范开展消毒，消毒不到位、遗漏区域，单次扣除 100 元；（13）甲方收到群众、职工有效保洁投诉，单次扣除 200 元；

5、考核程序：每季度服务期满后，甲方对乙方当季度服务质量进行考核，考核结果告知乙方。乙方收到考核结果后 3 个工作日内未提出书面异议的，视为认可考核结果。

6、物料保障：保洁全部耗材、工具、药剂等物料均由乙方自行采购、配备，乙方使用的所有消杀药剂、清洁用品均应符合相关安全标准及甲方院感管理要求，采购前需将产品合格证明提交甲方审核同意后方可使用。

第六条 乙方权利与义务

1、建立完善保洁内部管理制度、标准化作业流程，制定月度、季度保洁工作计划，报送甲方备案并严格落实；

2、文明服务患者，定期开展服务质量回访，主动收集改进意见；

3、招录保洁、管理人员要求 55 周岁以下身体健康、无违法犯罪记录、吃苦耐劳，品行良好；全体工作人员身份证复印件、人员名册统一交由甲方存档备案。乙方人员发生变动的，应提前 3 个工作日将拟入职人员的身份证、无违法犯罪记录证明、健康证明等相关资料提交甲方审核，经甲方同意后方可上岗；

4、常态化开展员工安全生产、院感规范、医院规章制度培训，所有作业严格按规范操作；

5、严格遵守《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国劳动合同法》，为全体聘用人员足额缴纳社会保险，妥善处置内部劳务纠纷，不得因劳资问题扰乱甲方正常诊疗秩序；

6、乙方工作人员在岗期间发生人身伤害、安全事故、医患纠纷、民事赔偿等全部责任与经济损失，均由乙方独立承担，与甲方无涉。若因前述事由导致甲方被追索或承担任何责任的，甲方有权向乙方全额追偿，追偿款项可直接从应付乙方的服务费中扣除，服务费不足抵扣的，乙方应在甲方通知后 3 个工作日内补足差额。

因乙方及其工作人员的过错导致甲方财产损失或第三方人身、财产损害的，全部赔偿责任由乙方承担，甲方有权从应付未付的服务费中直接抵扣对应赔偿款，不足部分有权向乙方追偿。

第三章 服务承诺

乙方郑重作出如下服务承诺：

1、所有地面干净整洁，无烟头、纸屑、果皮、散落垃圾；

2、墙面无积尘、污渍，无乱贴乱画、违规悬挂物；

3、楼梯扶手、电梯按键、照明开关无灰尘、污渍；

4、门窗玻璃通透光亮，无水印、积尘；

5、生活垃圾日产日清，全部袋装存放，垃圾桶无满溢、无异味、桶身洁净；

6、乙方员工作业期间发生一切安全事故、民事纠纷，全部法律、经济责任由乙方自行承担。

第四章违约责任

1、乙方保洁服务未达到本合同约定标准，甲方有权限期整改，并依据本合同第五条考核细则予以扣款扣除；拒不整改，或经甲方两次通知整改后，在合理期限内仍不符合本合同约定标准的，甲方有权单方解除合同，拒付已服务当月全部费用，并要求乙方赔偿因此给甲方造成的全部实际损失。

2、甲方未按合同约定按期支付物业服务费的，仅赔偿乙方由此产生的直接资金占用损失，且累计赔偿总额不得超过逾期对应应付服务费的 1%。

第五章其他约定

1、本合同未尽事宜，甲乙双方可协商签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力；补充协议内容与本合同不一致的，以补充协议为准。

2、合同履行期间产生争议，双方优先友好协商；协商无法达成一致的，任意一方可向物业服务项目所在地人民法院提起诉讼。

3、本合同自甲乙双方法定代表人 / 委托代理人签字并加盖单位公章之日起生效。

4、本合同一式肆份，甲方留存叁份，乙方留存壹份，具有同等法律效力。

甲方（盖章）：榆林市榆阳区上郡路街道办事处社区卫生服务中心

法定代表人：

委托代理人：

电话：0912-3683513

开户银行：中国银行榆林西沙支行

账户：103635142966

签订日期：2026年6月30日

乙方（盖章）：榆林市裕隆聚物业有限公司

法定代表人：刘社斗

委托代理人：

电话：18991066642

开户银行：中国建设银行股份有限公司榆林上郡路支行

账户：61050169361100001713

签订日期：2026年 6月30日