

永靖县妇幼保健物业管理服务项目

服 务 合 同

合同备案号: 2025HTBA00023

合同编号: LXZC21920250067

需 方: 永靖县妇幼保健院

供 方: 永靖县悦桦物业管理有限公司

2025年 4 月 17 日

永靖县妇幼保健院物业管理服务项目服务合同

根据“永靖县妇幼保健院物业管理服务项目【招标文件编号：LXZC21920250067】”的招标结果，永靖县妇幼保健院（以下简称需方）与永靖县悦桦物业管理有限公司（以下简称供方）签订本合同。

一、合同编号：LXZC21920250067

二、签订地点：永靖县妇幼保健院

三、草拟时间：2025年4月17日

四、物业服务内容：详见附件1

五、投标文件，招标文件，成交结果表，合同所附物业服务内容均为本合同不可分割的一部分。

六、合同金额：**贰佰玖拾柒万贰仟元整(¥2972000、00元)**

七、一般条款：

1、供方承担物业服务前的一切责任和费用。

2、供方物业公司应承诺并保证其营业执照经营范围包含物业管理服务，企业资质等级符合相关要求，否则承担根本违约责任。

3、付款方式：

合同签订后，中标方按合同规定提供物业服务，需方按月支付物业服务合同款。合同到期进行交接手续时，暂扣本年度最后一个月的管理服务费用作为风险担保金。合同结束交接顺利完成后六十天内，医院付清全部尾款。

4、供需双方签订的合同，应在政府采购监管部门的监督下认真履行。

5、违约责任：供方应依据合同规定时间按时服务，如不能，由此给需方带来的损失由供方负责。

八、服务时间、服务地点：

1、服务时间：服务期为三年，合同一年一签，在第一年合同期满前二个月，采购人对中标公司进行考核评价，考核评价合格续签下一年合同，不合格则合同终止。合同

到期时，物业公司必须支持院方工作，协助做好新旧两家服务单位的平稳过渡和交接工作。

2、服务地点：永靖县妇幼保健院指定的服务地点

九、双方权利和义务：

（一）需方的权利、义务

1、依照本合同规定将永靖县妇幼保健院所属物业服务委托给供方实行专业化的管理服务。

2、需方对供方服务实施监督检查及考核评定，供方有下列行为，经三次整改不到位的，需方有权处罚并要求供方赔偿相应损失或解除合同。

(1) 供方经需方考核评定不能达到合同要求。

(2) 供方和供方聘用人员给需方造成重大经济损失。

(3) 供方或供方工作人员扰乱需方正常工作秩序。

(4) 供方或供方工作人员冒用需方名义，造成需方名誉和财产受损。

(5) 供方或供方工作人员未能积极配合需方或需方管理部门的工作，影响和妨碍需方正常医疗和办公秩序。

(6) 出现医疗废物(医疗垃圾)流失、泄露、扩散等事件的。

(7) 供方在提供服务过程中，违反法律、法规或未按服务清单内容提供服务及其他违反合同约定行为的。

3、需方在合同生效之日起7日内按约定向供方提供托管区物业服务所需的相关资料(由甲乙双方签确认为依据)，并在供方服务期满时予以收回。

4、需方有权监督供方是否依法或依合同规定开展工作，但不得干涉供方依法或依合同规定内容所进行的服务和经营活动。但如供方工作人员表现不好或造成不良影响，需方有权向供方提出更换，供方应在15日内更换，并向需方报备。

5、需方在合同生效之日起3日内按规定向供方无偿提供管理工作用房(由需供双方签确认为依据)。提供场所作为供方办公室及工作间等物业服务用房。工作用房水电费由需方负责(不含供方煮饭和空调用电)，车辆维修费、电话费均由供方自行承担。

- 6、负责处理非供方原因而产生的各种纠纷。
- 7、结算、审定支付给供方的费用。
- 8、概不承担供方的任何法律纠纷。
- 9、教育好本院干部职工配合供方物业服务工作。

（二）、供方责任

1、根据有关法律、法规及本合同的规定同时结合物业服务实际情况，制定该服务项目的各项管理办法、规章制度、服务标准及考核、奖罚办法。

2、供方物业公司应当就根据需方实际情况制定服务量化计划及细化人员配置，并经双方确认，临时增项服务需由供方向需方书面通知申请，由需方审批确认，如需特定约定条款，以书面补充协议或新增量化服务计划表补充确认。

3、供方定期公示维修资金使用、共有部分经营收益情况

4、遵守各项管理法规和本合同规定的职责要求，根据需方授权，对托管区实擦拭，并保持无臭、无污垢。

5、室外广场、道路、绿化区域等每日一次清扫，垃圾、烟蒂随时清理，绿化及时除草，施肥、浇水、剪切，对死枝、枯枝、落叶及时清理，确保树木及花木正常生长，防止虫害。

6、垃圾每日收集二次，并及时清理，必须做到日产日清。

7、保洁时间：住院部早晨7:00至11:00,下午13:00至17:00,门诊楼、医技楼按医院上班提前1小时，下午下班后保洁一次。

8、需方组织考核小组每月不定期对供方提供的服务进行考核，按照百分制没分按照50元扣除。

十、相关违约责任

1、鉴于需方所处行业的特殊性，除合同另有约定外，供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。需、供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。

2、供方违反本合同的约定，未能完成约定的服务目标或造成需方不良影响、以及直接造成需方经济损失的，需方有权要求供方在规定期限内整改，并有权终止合同。导致需方保洁工作不能正常运行的，供方应向需方支付按到月收费10%计付的违约金。

3、擅自更改服务内容量化计划表及人员配置的，供方物业公司需承担违约责任并向需方支付5%的违约金。

4、专项维修资金使用申请流程需经需方决定并符合法定程序，擅自使用报批未经确认的专项资金，需方不予支付，同时供方需承担违约责任并向需方支付5%的违约金。

5、因需方原因造成事故的，由需方承担责任并负责善后处理。因供方管理不善或操作不当等原因造成事故的，由供方承担责任并负责善后处理，造成需方经济损失的，需方有权在每月支付给供方的费用中直接抵扣。

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

7、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，供方应在期满之日起安排撤离工作(一般不超过三个月)，并积极配合需方的交接工作。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。供方有上述行为，需方有权要求供方支付违约金人民币50000元。

十一、合同解释：

如合同条文存在歧义，《民法典》又无明文规定，依照交易习惯和采购当事人订立合同的目的做合理并且善意的解释，以维护交易安全和社会的公序良俗。

十二、合同执行过程中发生的一切争议，双方应通过友好协商解决，如协商不能解决，应按《中华人民共和国民法典》有关规定解决。

十三、其它未尽事宜由供需双方协商约定，商议不成的双方可以向永靖县人民法院起诉。

十四、本合同一式肆份，经供需双方签字盖章后生效，需方壹份，供方壹份，永靖县财政局采购办备案壹份，永靖县黄洮城投工程管理咨询有限公司采购代理机构备案壹份，均具有同等法律效力。

供方：（章） 地址：临夏州永靖县三塬镇高白村 电话：15393034378 邮编：731600	需方：（章） 地址：永靖县川西路51号 电话：18093025528 邮编：731600
法定代表人： 经办人： 签字日期：2025 年4 月17 日	法定代表人： 经办人： 签字日期：2025年 4月 17 日

附件 1、物业服务内容

一、医院基本情况

永靖县妇幼保健院是一所集保健、医疗、预防为一体的“二级甲等”医疗保健机构，总占地面积 10310、92 平方米，总建筑面积 20584、98 平方米，现有住院部、门诊楼、行政楼、中医馆、地下停车场、液氧站、污水处理站和医废暂存点各 1 座。

二、物业服务范围

医院内外(卫生责任区域)环境卫生，住院部、门诊楼、行政楼、中医馆、地下停车场、液氧站、污水处理站和医废暂存点等保洁区域，绿化养护、生活垃圾和医疗垃圾转运以及院内区域消杀工作等。

三、物业管理服务项目

(一) 人员配置要求

序号	保洁区域		楼层保洁岗位	楼宇保洁岗位数
1	中医馆	中医馆一楼、二楼	1	1
2	门诊楼	一楼	1	3
3		二楼	1	
4		三楼及会议室	1	
5	行政楼	行政楼一楼、二楼	1	1
6	住院部	一楼（急诊科、放射科、超声科）	2	9
7		二楼(内科、检验科)	1	
8		三楼(妇产科)	1	
9		三楼(OICU)	1	
10		四楼(儿科)	1	
11		四楼(NICU)	1	
12		五楼(外科)	1	
13		五楼(手术室)	1	
14	地下停车场	地下停车场	2	2

15	大院	大院	2	2
16	管理部	项目经理	1	1
17	维修部	维修员	2	2
18	安保部	保安	6	6
19	消控室	操作员	6	6

共计：33个岗位，人员至少保证25人。

注：投标报价人员配置费用需包含以下几项：

- 1、以上所有人员的综合费用支出（如工资（含社保）、保险、服务费）；
- 2、绿化、保洁消耗品、日常小型水电暖维修、上下水维修费用（如绿化物料、清洁消耗品、上下水维修等）；维修中不包含更换配件、暖气片、灯、换气扇、洗手盆、水龙头、马桶、门把手、门锁等，由院方提供、乙方负责安装维修；
- 3、企业管理费用和税金。

（二）总体要求

以下技术要求适用于物业公司提供服务的各班次工作内容。

保洁环境	行政楼、门诊楼、住院部、中医馆内所有诊室、会议室、办公室内外、地下停车场、大院、门前三包、楼道、室外配套道路、公共区域、厕所及相应全方位的保洁。
垃圾管理	负责全院区域内生活垃圾、医疗垃圾的收集、暂存及相关客接工作。

（1）环境保洁服务总体管理要求：

- 1、按照医院各部门的需要，合理安排员工错时上下班，保证医院每日 24 小时环境的干净、整洁。
- 2、保洁要求有每日重点，保留书面文件形式，利于执行监管。
- 3、各类墩布、尘推套专用，墩布有明显使用标记并有文字提示，各类用品、用具分类摆放，整齐有序。所有保洁用尘推、拖布、毛巾必须进行集中清洗、消毒并烘干后使用。
- 4、各地面拖前必须湿式清扫，拖地后及时摆放“小心地滑”的黄色安全警示牌。使用环保的地面清洁剂并符合医院院感的要求。
- 5、诊疗区域按采购方要求每日清洁、消毒，并留存记录。
- 6、与被保洁服务有关费用，均应由中标供应商负责。其中包含员工的工资、保险、

管理费用、税金、加班费、节日费、材料费等一切费用。

7、其中材料费用：包括办公用具、服装、洗涤耗材、消毒剂、相关标识标牌及保洁耗材清单等一切费用。

保洁服务具体范围和内容一览表

分类	区域	内 容	要 求
室 外 环境		院内所有道路全天候保持干净，无明显泥 沙、污垢、积水、树叶。	1、每100平方米范围内烟头、果皮、纸屑等污物平均不超过2处。 2、无体积1厘米以上的石子且应在15分钟内及时清除掉。
	道路	医院院内的地面保持干燥，尤其雨天、雪天要加强管理，及时清扫积雪、为防止地面上冻雪适当撒盐解冻，坡道等易滑处放置防滑地垫，防止行人摔伤，确保安全。	1、有防滑措施。 2、事先备好防滑用
	公共	医院院内各处严禁张贴小广告等“牛皮癣”。外墙面转角处无积土、垃圾；宣传栏无乱贴现象，金属门和金属护板保持干净光亮，无污渍、无脚踢印迹、无锈迹。	1、每日巡查不得少于2次，有记录有整改。
		标识牌、介绍栏、宣传栏、雕塑像、软门帘、冬季棉帘等清晰无损坏、无丢失，公共设施目视无明显灰尘；平台、转换层无积水、杂物；明管线槽板无灰尘。	
		雨棚目视无垃圾、青苔、积水污迹明沟通畅，无污物堆积。	

	设施	定期检查污水池、窖井、化粪池，确保排水通畅，无外溢，无纸屑烟头，盖上无污泥。	1、排水通畅。 2、设施及周围环境清洁、整齐。
		室外垃圾箱、室内垃圾桶要按规定及时清运，地面不积水，每天及时清洗，无异味。	1、设施及周围环境清洁、整齐。
停车场		地面及地下停车场：无杂物、纸屑、无扬尘，无积水。	随时清洁
门诊区域	办公区域	教室、接待室、休息室、卫生间等“六面光”。灯具、窗户、空调进出风口等干净整洁。桌椅台面、墙面保持干净整洁无积尘、脚踢印、黑色痕迹。保证医务人员开水的供应。	打扫频率：2次/日。
	公共区域	走廊、消防通道、污洗间、卫生间、开水间、分诊台、电梯厅、各类大厅等均保持墙面和地面清洁、地面干燥无水迹、无异味、无杂物、“六面光”。候诊椅洁净无尘，无胶布痕迹。 候诊室及一切陈列设施干净无灰尘。灯具、窗户、空调进出风口、墙面等干净整洁。各种垃圾三分之二时及时更换。	1、地面湿滑时有警示标志。 2、打扫频率：至少4次/日。
	医疗区域	各诊室、处置室等“六面光”保持整齐、清洁，无水迹，无异味，无杂物。灯具、窗户、空调进出风口等干净整洁。各室内的家具、桌椅台面保持干净整洁无积尘。各种垃圾三分之二时及时更换。	1、各仪器设备表面干净，管线无缠绕。 2、打扫频率：2次/日。
辅区助域检查	办公区域	接待室、休息室、卫生间等“六面光”。灯具、窗户、等干净整洁。桌椅台面、墙面保持干净整洁无积尘、脚踢印、黑色痕迹。保证医务人员开水的供应。	1、打扫频率：2次/日。

	公共区域	走廊、消防通道、污洗间、卫生间、开水间、护士站台、电梯厅、各类大厅清洁，地面干燥、“六面光”。候诊椅洁净无尘，无胶布痕迹，候诊室及一切陈列设施干净无灰尘。灯具、窗户、墙面等干净整洁。	1、地面湿滑时有警示标志。 2、打扫频率：至少4次/日。
病区检查	病区区域	1、除护士站、治疗室、护士长办公室外，病区地面(包括病房内卫生间)每日湿式清扫二次，床头柜、生活柜、电视机、盥洗室内水槽、开水器、卫生间洗脸盆、马桶或蹲盆每日擦拭冲洗，其中床头柜、马桶用施康液擦拭，施康液由病区护士配比后提供；病区墙面、门、窗(包括卫生间内)、病床、凳子、陪人床、热水瓶架每日擦拭，污染时及时擦拭。 2、NICU、OICU、手术室、产房按现有工作要求做好保洁工作。	1、病区天花板、空调表面等每月清洁一次； 出院病人床头柜、生活柜、病床及时擦拭，按要求消毒。 2、打扫频率：2次/日

保洁耗材清单

序号	单项项目名称	单位	数量/年	备注
1	口罩	包	600	
2	胶手套	双	360	
3	线手套	双	220	
4	洗衣粉	300g	260	
5	洗洁精	500g	200	
6	香皂	125g	180	
7	洗手液	500g	200	
8	洁厕刷	个	60	
9	小拖把	个	360	
10	90CM尘推	个	40	

11	90CM拖布	个	100	
12	60CM尘推	个	40	
13	60CM拖布	个	100	
14	竹扫帚	个	30	
15	小扫把	个	270	
16	30L水桶	个	30	
17	铲刀	个	60	
18	簸箕	个	30	
19	玻璃清洗器	个	40	
20	不锈钢光亮剂	个	24	
21	洁厕灵	个	250	
22	除胶剂	个	6	
23	静电液	个	15	
24	拖把卡子	个	100	
25	90架子	个	85	
26	60架子	个	20	
27	84消毒液	个	200	
28	钢丝球	个	250	
29	毛巾	条	270	
30	氧气带手套	双	30	
31	垃圾钳子	个	30	
32	抹布	块	100	
33	防水袖套	个	40	

(2) 垃圾管理服务的总体管理要求

- 1、生活垃圾和医疗废物、未被污染的输液瓶(袋)的分类收集、清运(运送到医院 指定区域)、暂存、交接记录。
- 2、运送工具符合规范，由物业公司自备。
- 3、生活垃圾和医疗废物、输液瓶(袋)等必须集中上门收集。
- 4、 医疗废物及未被污染的输液瓶(袋)在运送过程中不得遗洒、不得流失。符合医院院感的要求。
- 5、生活垃圾和医疗废物收集每日至少 2 次，单元垃圾不能超过垃圾桶的 3/4。医院如

有需要，物业公司须随时上门收取。

6、运送各类垃圾须走专用通道、电梯。

7、垃圾暂存点设专人管理，定期联系垃圾处理部门前来清运，定期对垃圾暂存点进行消毒并做好相关登记。

(3) 垃圾管理服务的具体范围和内容：

1、负责全院范围内的垃圾收集、清运工作。

2、医疗废物进行分类收集，置放于专用包装物和利器盒中。

3、对医疗废物产生的科室进行医疗废物登记。

4、专用包装物和利器盒等容器应有明显的警示标志和警示说明。

5、专用包装物、容器盛装感染性废物时，应加注“感染性废物”字样。

6、未被传染病原体污染的，分类收集，由合法的处理机构处理，不再要求消毒、毁形。

7、被传染病原体污染的医疗废物，应当使用双层包装物，并及时密封。

8、大体积的病理废物应及时单独分类收集，注明为“病理性废物”的中文标签。 9、完整包装的报废血不需要进行消毒处理，按照医疗废物进行处理。

10、禁止混装，包括不同类的医疗废物间的混装，也包括与其它废物的混装。

11、使用后的一次性医疗器械均属于医疗废物。使用后的各种玻璃（一次性塑料）输液瓶（袋），未被病人血液、体液、排泄物污染的，不属于医疗废物，不必按照医疗废物进行管理。

(二) 水、暖物业维修保养服务

1、 **人员配置：**维保服务人员1人。

2、 服 务 内 容

(1) 医院区域内全部的水、暖维修、维护和保养。

(2) 主要内容：服务范围内水、暖、办公家具、门窗等的日常维护。

供/排水系统：服务范围内各供/排水阀门的维护保养及更换，排水设施的监管及维修维护更换。如：井盖、下水篦子、各楼顶排水口的疏通，下水管道的维护及维修。

供暖系统：各循环系统的水泵、电机、管道的安全状态使用情况的监管及维护。快暖系

统循环管路，各阀门的操控、维护保养及更换，换热系统效率调节等及各终端的使用及维护。

通用设施：各科室、病房及所有办公场所的桌椅、板凳、台、案、橱柜等的维修， 各科室、各楼层的门窗、锁具、把手等的更换及安装维护。各楼层的公共卫生间所有卫生洁具的完整及维护维修等。各科室、病房所有卫生洁具的维护维修，以及所有卫生洁具配套的水嘴、阀门、管道的维护维修。

另外，开水炉的维护维修及区域内与本项目相关的其他工作。

(三)绿化保养服务

(1) 目标

对院区绿地、树木、花草进行养护管理，做到绿地无杂草，无裸露面积，花草树木修剪及时，无明显枯枝及病虫害现象，摆放、更新及时。

(2) 服务内容及标准

- 1、绿化管理养护措施得当，保证无破坏，随意践踏占用绿地现象；
- 2、做好绿化养护、定期浇水、施肥、整形、修剪、锄草、松土，防治病虫害，确保花草树木生长良好，整齐美观；
- 3、保持绿化区域内清洁卫生，无烟头、纸屑、杂物等；
- 4、设立爱护绿化公示牌、宣传牌提倡教育大家爱护花草树木；
- 5、景观区域卫生保持清洁卫生、无杂物，无垃圾。

四、其他要求：

- 1、物业代管服务费用产生的所有税金由物业公司承担。
- 2、医院临时交办的其他服务事项所产生的服务费单独协商。
- 3、水暖维修材料由甲方提供，领用时以旧换新。
- 4、物业公司必须根据《物业管理条例》、《物业管理条例实施细则》等，以及合同文件要求，确保有质量地完成本项目全部内容。并结合本项目具体要求，派遣或招聘与本项目相关的各类人员，采购与本项目相关的物料、设备，承担合同实施期间可能发生的与本项目相关的一切费用，并承担由此而带来的风险。医院除提供本项目所必需的水、电、材料库/办公场所等基础保障外，不承担与本项目相关的任何费用。物业公司派管或招聘的各类人员

必须能胜任各自的岗位工作。

五、人员清单

序号	项目名称	数 量（人）	备注
1	物业管理人员	3	
2	保洁员	12	
3	保安	6	包括2名女性保安
4	消控	6	持证

附件二、报价明细表

投标人名称：永靖县悦桦物业管理有限公司

项目名称：永靖县妇幼保健院物业管理服务项目 招标文件编号：LXZC21920250067

包号：LXZC21920250067 单位：万元

序号	序号	服务名称		报价（元）	备注
1	1	永靖县妇幼保健院物业管理服务项目	服务时间：叁年（合同一年一签，在第一年合同期满前二个月，采购人对我公司进行考核评价，考核评价合格续签下一年合同，不合格则合同终止。合同到期时，我公司支持院方工作，协助做好新旧两家服务单位的平稳过渡和交接工作。	297200 0、00	无

投标人（公章）：永靖县悦桦物业管理有限公司

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

日期：2025年4月3日 注：

1、报价明细表中应列明开标一览表中每个分项

