南通市通州区五接镇卫生院

物业管理服务合同

项目编号：JSZC-320612-JZCG-G2025-0054

甲　　方：南通市通州区五接镇卫生院

乙　　方：银钥匙物业发展集团有限公司

签 订 地：南通市通州区五接镇卫生院

签订日期：2025 年 11 月 8 日

委 托 方（以下简称甲方）：南通市通州区五接镇卫生院

受委托方（以下简称乙方）：银钥匙物业发展集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等法律法规，经邀请招标，甲方决定委托乙方承担物业管理工作，为明确双方职责，规范双方行为，特订立此合同。经双方协商，约定如下条款：

一、委托管理项目内容

（一）保洁

(1)、室外卫生保洁要求：

1.地面卫生清扫实行动态保洁，杜绝卫生死角，目视地面无明显杂物、无暴露垃圾、无散落瓜皮果壳、无烟头、无纸屑、无积水、无积尘、无油污、无血迹、无杂草、无清苔、无污物，地面垃圾滞留不超过30分钟，每天早晨集中清扫1次，其余进行不间断动态巡回保洁。

2.宣传栏、标牌、标识、玻璃表面光亮通透无浮尘，不锈钢框(架)表面保持光亮、无积尘、无蜘蛛网、无乱贴(印)广告，宣传栏、标牌标识每2天擦抹1次。

3.果皮箱、垃圾箱、痰盂表面干净整洁、无污渍、无黏附物、无异味、每天清理1次。

4.明式窨井内、排水明沟内无杂物、积累性尘土、烟蒂等，每2天清理1次。

5.绿化内（含及围墙外政府要求的门前三包区域内）无杂草杂物、无瓜皮果壳、烟蒂、无枯(死)、树木。每天清理1次。

6.平台、屋面(顶)打扫为定期与不定期相结合，定期每月打扫2次，不定期如遇屋面设备维修结束后须对现场进行打扫清理;有强降雨、降雪前须对屋面飘浮物以及有可能堵塞屋面排水口的杂物进行清理，确保屋面排水口畅通无积水。

(2)、室内卫生保洁要求:

1.地面:PVC地胶板及地砖等清洁无痰迹、无污渍、无呕吐物、无积水、无油污、无血迹、无烟头、无口香糖残渣，保洁频次上午1次，下午1次，其余时间巡回保洁。

2.墙面:(含墙砖、玻化砖)无浮尘、无油污、无乱涂乱画、无乱张贴(印)小广告，保持墙面干净整洁。

3.天棚、雨棚:无污迹、无吊灰、无蜘蛛网。

4.木门表面无油污、无污迹、无浮尘、门缝无夹灰。每周擦抹1次。

5.玻璃门、隔断、幕墙，窗口玻璃保持光亮通透无污迹、污印、每周擦抹1次。

6.果皮箱、垃圾箱、痰盂表面无污渍、无黏附物、无异味，干净整洁每天清理1次。

7.病床表面、床头柜、座椅、输液架、窗台、设备带、走廊扶手、等物体表面干净整洁无积灰、无污渍、每天擦抹1次。病员出院立即对病床、床头柜内外、壁橱内、进行擦抹保洁消毒处理，确保下一位

病员满意使用。

8.卫生间保洁:地面无积水，便池无尿垢，每天2次对座便器、蹲便器、小便池洗刷，小便池及时更换卫生球;卫生纸篓每天清理更换垃圾袋，确保卫生无异味;保持卫生间镜面玻璃干净无水迹、水印，洗手池、水龙头光亮无污垢，每天洗擦1次。

9.楼道保洁:台阶清洁无痰迹、无呕吐物、无积水、无油污、无血迹、无烟头、无口香糖等异物残渣，每日扫(拖)1次;楼梯扶手无积灰，扶手每日擦抹1次;楼道窗户玻璃光亮通透无污迹每周擦抹1次。

10.电梯保洁:始终保持不绣钢表面光亮无污迹、无印迹。每天早晨上班前对电梯不绣钢门、门套、轿厢内壁表面以及天棚进行卫生保洁。对轿厢照明灯具、网格积灰、积虫等每月保洁2次。

11.消防设施保洁:灭火器表面无积尘、无污迹，消防栓玻璃无污迹光亮通透，每周擦抹1次。

12.会议室保洁:保持室内卫生保洁，做到桌椅排放整齐。会前擦抹桌椅灰尘、会后及时清理会场杂物。

13、附属用房楼（消毒供应室、食堂、宿舍）：所有室内地面、门窗玻璃、楼梯、走廊、日常保洁;

（3）其它：被服管理（负责病区病人入出院时被褥等物品的收发等工作;根据当班护士的具体要求每日做好床单元整理及清洁、被服收发、更换）、医疗文件运送每月不低于两次。工作时间内挂号收费处及门诊区病人引导分流、停车管理;两幢楼房各楼层集中垃圾(含

一般垃圾和医疗废弃物）的分类收集运送及医疗废物暂存处、污水处理间的保洁；院内所有物流处理，配合药房、药库做好临时性院内药品（含大型输液）运送；门诊大厅前的玻璃雨棚的清洁和两幢楼房外墙清洗（每年2次，时间由甲方指定）。

（二）安全保卫：负责卫生院内安全保卫巡视(在规定时间按固定路线巡更并做好巡更打卡)、车辆管理、报纸邮件及院内工作人员快递物品的收发、医院大门口宣传栏及传达室卫生保洁并落实门前三包、配合药房、药库做好临时性院内药品（含大型输液）运送等工作，参与医院医疗纠纷的处理。

（三）消防值班：不少于2人，24小时消防控制室值班，实行24小时重点部位消防巡查，消防控制室操作人员应认真学习国家消防法规、技术规范和有关消防联动控制及操作等专业知识；具备专业操作资质、经相关消防培训合格持四级（中级）证上岗人员不少于2人；熟悉卫生院的地形环境、消防设施的分布、灭火器材的摆放点以及监控镜头的位置，按时巡查设备,发现问题及时处理，并向上级领导报告。消防控制室应督促消防维保单位定期检查、定期测试确保火灾自动报警系统和灭火系统处于正常工作状态。做好消防值班相关台账资料及消防应急工作；负责卫生院内安全保卫巡视、配合卫生院对消防安全突发事件的处理。

（四）消毒供应：病区常规医用床单被套枕套的洗涤、缝补、折叠、熨烫、运送，全院职工工作服（每月不少于160件）、医生值班室被服、手术室、外妇科、产室相关物品的洗涤、消毒及收发工作。

（五）院感管控：根据院感相关要求，及时参加上级有关培训；协助医务人员做好医院感染管控相关工作，并按规定完成医疗废弃物的收集、转运、台账资料以及污水处理系统的操作维护及相关台账资料。按政府有关规定和医院规章制度管理好医疗垃圾的收集，杜绝医疗废弃物外流。所有垃圾均应分类存放，专人做好标签、等级、交接签收工作。垃圾桶应每天清洗及消毒1次；每天在大厅、公共过道、楼梯、病房、厕所的保洁过程中，用消毒液消毒；对室内外的垃圾桶（箱）每周用消毒液进行消毒清洗1次；做好病房内家具、物品、地面的定期消毒清洗，特别是做好病员出院后的消毒工作。

（六）被服管理：负责病区病人入出院时被褥等物品的收发等工作；根据当班护士的具体要求每日做好床单元整理及清洁、被服收发、更换。

（七）甲方安排的临时、零星事务。

（八）其他要求

1、送取和更换各类大输液、标本、被服制品等应及时正确，在医护人员指导下做好特殊病人的陪检；

2、送取物品时应清点、交接，正确无误；

3、饮用水管理；

4、传达室人员态度热情，语言规范，抬送病员严禁索要收受钱物，严禁出于赢利目的向殡葬从业人员提供信息，及时劝阻和引导吸烟人员至吸烟区，车辆管理规范；熟练掌握消防知识，加强治安和消防巡视，做好安全保卫和消防工作。

(九)乙方应达到的管理目标：人员满勤率100%；按照甲方要求每日做好考勤，无迟到早退；保洁率100%；停车管理率98%；人员培训合格率100%；有效投诉率5%以下；投诉处理率100%；使用人满意率98%。

二、保险

本项目双方约定投保内容如下：

乙方投保内容：按规定乙方必须为所有人员投保足额意外人身伤害保险、医疗保险等（注：意外人身伤害保险保额不低于20万，医疗保险保额不低于2万），并为法定退休年龄以内人员办理职工各项社会保险。

三、其他

投标人报价应包含完成合同所列物业管理的全部费用。包括完成本项目合同任务所需人员工资、福利、培训、保险、所有用具耗材（含大小垃圾袋、消毒液、芳香球、洗衣粉、洗洁精、海绵）、设备折旧、利润、税金、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项一切费用（在合同执行期内如遇国家政策性规定的例如一般垃圾分类处理、节能减排等所需添置的用具耗材由甲方承担）。

四、工作时间要求

（1）作息时间：上午7：30时—11：15时

下午13：30时—17：00时

（2）鉴于医院的工作特点，医院保洁工作不得因节假日和休息日而中断，投标方应确保每天上班时间8小时内所有人员在岗、满勤。

工作时应按时到岗，不串岗、离岗。

（3）采购方不单独设置机动岗位人员编制，投标方员工节假休息期间的工作，由投标方自行安排人员顶班完成。未经采购方同意，投标方不得随意抽调或减少岗位服务人员，以免影响正常的服务工作。

五、保洁物资

1、医疗废弃物专用医用垃圾袋由采购方提供；

2、各种卫生洁具（工具）、生活垃圾袋、洗衣粉、84 消毒液、杀虫剂、清洁液（含用于清洁作用的去污粉、去污液等）、工作服及其他职业防护等物品，由投标方自理，采购方不另行追加经费。投标方提供的各种保洁工具、清洁液数量和质量需确保保洁服务需要，并符合有关规范标准要求，具有安全性。

六、委托管理期限

自 2025 年 11 月 8 日起至 2026 年 11 月 7 日止。

七、甲方的权利、义务

1、配合乙方的工作，提供保洁仓库；

2、审定乙方年度物业管理计划；

3、对乙方的日常工作进行监督检查，发现问题及时指出，乙方必须无条件改正。乙方进驻后，甲方定期或不定期组织人员（乙方派人参与），进行全面考核和测评，如测评得分连续三次低于 85 分的，甲方有权单方面解除合同且扣罚乙方的履约保证金，乙方必须在甲方规定的时间内无条件退出。

4、按约定要求支付物业管理费。

5、督导本院员工配合乙方的物业管理活动。

6、政策、法规规定的其它甲方权利、义务。

八、乙方的权利、义务

1、按规定制定本物业项目工作计划、管理办法、实施方案、考核办法，加强员工培训与教育，确保各项管理服务的规范进行并达到相应标准。

2、安排足够的物业人员。保洁、保安不少于15人（项目经理1人、安保2人（男性）、保洁10人、消防持四级中级证不少于2人）。如遇采购人要求加班的，则按实际加班时间计算工时，标准为每小时10元/人。另应考虑甲方遇重点人群体检、上级各类指令性工作等特殊情况期间按业主要求增派2-4人（费用另外单独核算）。保洁人员根据完成甲方要求的卫生保洁工作需要，由乙方自行配备供。所有从业人员应具备良好的思想品德，身体健康，遵守甲方的相关服务规范与管理制度，自觉维护甲方的形象。安全保卫人员必须着统一规范制服。

3、乙方必须遵守安全生产方面的相关法规，采取一定的劳动防护措施，购买足额的人身意外伤害保险，承担自身不安全隐患或劳动保护措施不力所造成事故的责任和因此发生的所有费用。乙方所聘工作人员在工作期间所发生的一切劳务纠纷、意外伤亡均由乙方负责，甲方不承担任何责任。

4、乙方在服务期间所需的所有清洁用具、工具设备及耗材等由乙方自行负责。

5、中标人提供履约保证金为合同价的5%。合同签订时，向招标人以现金方式缴纳。乙方能完全达到合同要求，合同期满后履约保证金如数退还。（履约保证金经成交供应商申请后，采购人拖延退还履约保证金，由采购人按应退履约保证金总价款同期银行贷款利率承担违约责任。）

6、自愿接受甲方与政府有关部门的督导。

7、政策、法规规定的其它乙方权利、义务。

九、物业管理服务标准

1、按国务院颁布实施的《物业管理条例》及国家、地方、行业现行的有关标准与规范。

2、采购方派出卫生监督小组对中标方工作质量定期或不定期进行考核，如发现不合格之处，中标方应立即改进，并按每检查不合格一次处罚50-100元，从当月服务费中扣除。如有违反医院有关规定（向病员及家属收受和索要钱物），除教育退还外，视情节按1至3倍罚款并有建议辞退权。

3、乙方应达到的管理目标：人员满勤率100%；保洁率100%；停车管理率98%；人员培训合格率100%；有效投诉率5%以下；投诉处理率100%；使用人满意率98%。

十、物业管理费及其支付

1、经招标确定乙方的物业管理服务费为人民币589572元/年。上述物业管理服务费是乙方完成招标范围内全部物业服务项目内容的全部费用（人员工资、保险、用具设备、耗材、管理费等），乙方

漏项的不得调整，且合同执行期间固定不变。

2、付款方式：按月平均支付，每次付款时间为下月的15日前。每月按月度总额的90%支付，余额（10%）由甲方组织考核测评后按季度支付。测评得分在90分以上全额支付；低于90分的，每低1分扣款300元。连续三个月考核得分低于85分的，采购人有权终止服务合同。

十一、其他方面（管理要求）

（1）中标人应严格执行国家安全生产责任制及法律、法规，项目合作期内承担所有安全生产管理责任。

（2）中标人负责对所聘人员进行安全生产的教育和管理，自行承担所聘人员的一切安全责任，包括但不限于本项目中发生工伤事故（含上下班途中的交通事故）、锐器刺伤、感染性疾病的发生和意外伤害等。

（3）中标人负责所聘人员健康卫生防控的日常管理。如发现所聘人员有任何传染病或有传染可能的疾病，应在第一时间报告医院并撤换相关人员，同时按照医院要求采取相应措施。如因中标人疏忽造成的损失或因中标人原因导致传染病传播的，由中标人承担所有责任（含患者的连带赔付）。

（4）中标人派出的服务人员与医院不存在劳动雇佣关系。投标人应严格遵守国家劳动法等法律法规，与服务人员建立规范的劳动用工关系，签订劳动合同，必须按国家最新规定给所聘人员缴纳各项社会保险。不得无故克扣、拖欠员工工资、餐贴、各项福利、补贴、加

班费、保险、公积金等，采购人有权查看中标人此项目各类人员的工资、餐贴、社保等各项福利的发放情况。所有劳动纠纷与医院无关，由中标人负责。

（5）物业服务人员应服从医院总务科的统一管理和监督考核。对于采购人提出的整改意见，中标人应及时采取有效措施给予纠正和改进，对不能满足服务要求的人员，采购人可向中标人提出人员更换。另外，为保持本项目物业服务人员的相对稳定，在合作期间未经采购人书面同意，服务人员不得随意调整。

（6）投标人在投标时提供的保洁管理人员名单，中标后如遇特殊情形不能入驻现场，经采购人书面同意可给予更换，但学历资质等不得低于原保洁管理人员条件。（需提供承诺函）

十二、违约责任

1、单方违约且对另一方造成损失或影响时，违约方应给予相应的经济赔偿。

2、任何一方无正当理由提前解除合同，应向对方支付合同总费用的10%作为违约金；若实际经济损失超过违约金的，则按实赔偿。

十三、附注

1、自合同生效之日起，根据甲方委托，乙方必须全面接管本项目物业管理工作。承包期满时，是否续订下一承包期协议，根据甲方对乙方全年工作的质量和效率进行综合评估，结合病人、职工的满意度测评情况，由甲方确定。如甲方决定仍实行招标方式确定下一承包期的承包人，需提前一个月通知乙方。

2、本合同一式两份，甲、乙双方各执一份，具同等法律效力。

3、未尽事项由双方协商解决。

甲方代表（签字）：

（盖章）

2025 年 11 月 8 日

乙方代表（签字）：

（盖章）

2025 年 11 月 8 日