

合同份号：

北京市西城区广外医院 物业服务合同

2024年4月



根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规，在自愿、平等互利、协商一致的基础上，双方订立本合同如下：

第 1 条 本合同当事人

委托方：北京市西城区广外医院（北京市西城区广外老年医院）（以下简称甲方）

统一社会信用代码：1211010240082587XR

法定代表人：宋莉红

住所地：/

联系人：闫顺义

联系电话：010-63266189

通讯地址：北京市西城区广外三义里 2 号

受托方：北京祥予康信物业管理有限公司（以下简称乙方）

统一社会信用代码：911101087577295576

法定代表人：任吉林

住所地：/

联系人：曹桂杰

联系电话：010-82027820

通讯地址：北京市海淀区亮甲店 130 号

第 2 条 项目概况

坐落位置：北京市西城区广外三义里甲 2 号、北京市西城区上斜街 61 号

第 3 条 物业服务范围

3.1 中控服务

负责中控值守、应急跑点、检查消防设备设施器材、防火门安全出口通道畅通并记录登记。检查消防泵房设备设施、供水系统等；

3.2 保洁服务

3.2.1 广外医院主院区

负责综合楼 1-4 层、手术室、康复中心、血透室、中医治疗中心、体检中心、行政办公区、院落的卫生清洁及垃圾分类和转运至垃圾站。

3.2.2 上斜街住院部

负责上斜街住院部卫生清洁及垃圾分类和转运至垃圾站。

3.3 锅炉运行

负责医院锅炉运行的日常值班。水质检测、根据补水情况定时定量投放除垢剂(先使除垢剂充分溶解后再投放)，确保锅炉用水符合使用标准以及运行状况的记录等。

3.3.1 锅炉运行

锅炉房设备的日常维护，保证设备不带病运行。在检修保养过程中发现有重大故障隐患要及时向甲方报告。

3.4 配电室运行及维修

3.4.1 配电室运行

负责医院配电室的日常值班及配电设备运行数据记录，保证医院内用电正常运行。

3.4.2 维修

负责医院内所有电、照明、灯具等的日常维修，保证正常运行和使用。

3.5 水暖维修及污水处理

3.5.1 水暖维修

负责医院内上下水管道、水龙头、供暖、供水设施等日常维修工作，保证医院内用水、供暖正常。

3.5.2 污水处理

负责医院污水站设备运行，药剂配比投放，做好水质监测记录，发现隐患及时向甲方汇报，保证污水排放符合国家相应标准。

3.6 氧气供应中心值班

负责全院的正常氧气供应、确保设备设施运行正常并做好记录，供应中心内卫生清洁，外联氧气供应商换气并做好登记等工作。

3.7 电梯运行

负责医院内 1 部电梯开关运行并做好运行记录。

3.8 其他属于物业服务范畴的内容和项目。

第4条 人员配置最低要求

4.1 管理人员（含上斜街）：1 人

4.2 中控值班运行（含上斜街）：6 人

4.3 主院区物业人员：

4.3.1 配电室值班运行兼电气维修：4 人；

4.3.2 锅炉运行、氧气站值班、电梯运行、水暖维修及污水处理值班 9 人；

4.3.3 保洁人员：14 人；

4.4 上斜街物业人员：

4.4.1 配电室值班运行兼电气维修、水电综合维修、氧气站值班、水暖维修兼污水处理 2 人；

4.4.2 保洁人员：2 人。

第 5 条 承包方式

5.1 保洁

乙方以包工包料的方式为甲方提供保洁服务工作。

5.2 配电室值班运行、综合维修、锅炉运行、电梯运行、污水处理、氧气供应中心值班等。

乙方以包工不包料的方式为甲方提供各项服务，所提供的配电室、锅炉、电梯等值班人员、维修人员须持证上岗。

第 6 条 甲乙双方权利和义务

6.1 甲方权利和义务

6.1.1 代表和维护产权人、使用人的合法权益。

6.1.2 审定乙方拟定的各项管理制度。

6.1.3 监督检查乙方管理工作的实施及制度的执行情况；对乙方在工作中存在的问题发出整改通知，如果乙方不改正或情况严重者，乙方应按次向甲方支付 500-1000 元的违约金，对多次不能达到管理标准的，甲方有权单方解除本合同。

6.1.4 如乙方人员的服务不符合甲方要求，甲方有权要求乙方更换人员，直至符合合同的约定以及特定物业服务的需求。甲方有权根据管理实际对各区域人员配置情况进行调整，乙方应当服从甲方安排。

6.1.5 免费为乙方员工提供住宿场地两间（40 平米位于综合楼五层处）。

6.1.6 甲方提供给乙方值班用房及办公电话 1 台。

6.1.7 协助乙方做好运行维修管理工作和宣传教育等。

6.1.8 按时支付物业服务费用。

6.1.9 甲方发现乙方存在空岗、漏岗、睡岗、不尽职及服务质量、服务质量不符合本合同约定或甲方要求等情况时，有权要求乙方整改且要求乙方承担500-1000元/人/次的违约金。

6.1.10 在本合同终止后七个工作日内，乙方及其人员必须无条件全部撤场并清洁归还甲方提供的工作场所和住所及甲方档案、信息资料等，完成工作交接。乙方逾期履行，按天向甲方承担20,00元违约金。逾期超过七个工作日，甲方有权清退，因此导致损失乙方自行承担。

6.2 乙方权利和义务

6.2.1 严格履行本合同内容，并针对甲方情况制订各项管理制度。

6.2.2 乙方必须亲自履行合同，不得分包或者转包。

6.2.3 积极完成甲方临时指派的其它任务或急需维修的工作。

6.2.4 乙方为甲方提供物业服务之前，应通过劳动行政部门不定时工作工时审批，并在《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》及相关劳动法规规定的劳动时间内，为乙方指派人员排班，保证乙方指派人员的工作时间不存在加班加点情形。

6.2.5 乙方员工出现盗窃、抢劫、酒后闹事、打架、因身体原因突发疾病发生意外，损坏甲方财物等事件，乙方负全部责任。

6.2.6 甲方为乙方提供的员工宿舍内不准违章用电，不准容留他人在本宿舍内过夜，特殊情况应向甲方总值班报告情况。

6.2.7 乙方指派的工作人员与乙方存在劳动关系，与甲方不存在劳动或劳务关系，也不属于劳务派遣。乙方指派员工出现的人身伤残（亡）或因乙方指派员工造成的甲方或第三方财产损失或人身损害，均由乙方承担经济赔偿及其它法律责任。

6.2.8 乙方自行负担指派员工的工资、保险、福利待遇及所有费用，乙方指派人员在为甲方提供服务期间发生的劳动纠纷由乙方自行负责解决并自行承担相应法律责任，与甲方无关。

6.2.9 乙方维修施工时如需停水、电时，在征得甲方同意后，方可实施。

6.2.10 建立本物业锅炉、配电、电梯运行、水电维修、污水处理、氧气供应中心值班等各类数据资料、档案，并分类归整。

6.2.11 乙方须确保派驻的服务人员具有北京市颁发的资格证书，人员年龄应为

18 周岁以上，60 周岁以下。

6.2.12 乙方所提供服务人员需持证上岗符合物业行业要求，因乙方违规操作造成相关部门处罚或第三方损失的，由乙方负全责。

6.2.13 按约定提供优质的物业管理服务，并在固定场所设立专门机构负责日常管理工作，并委派具有岗位资格的人员履行合同义务。乙方不得擅自更换项目管理和服务人员，如更人员，必须经过甲方同意。

6.2.14 专业技术人员必须按照北京市相关行业规定持有相应岗位证书，如消防中控员、司炉工、供氧中心操作员、高低压操作电工员等。

6.2.15 乙方未按《特种设备安全操作规程》及《配电室安全操作规程》操作引起的人身伤害及设备损坏等一切安全生产事故，均由乙方承担全部责任。

6.2.16 乙方所派至该项目的所有人员必须提前 3 个工作日将人员身份证复印件、2 寸免冠照片交留存备案，甲方随时抽查。甲方有权根据相关规定增减条款。

6.2.17 不得擅自占用和改变公用设施的使用功能、用途。不得利用甲方的设施从事任何与甲方无关的事务。

6.2.18 乙方提供物业服务时，由于服务方未按照医院要求操作造成投诉的，给院方造成名誉或财产损失的，由乙方负责，甲方有权对乙方实施经济处罚直至单方解除服务合同，且不承担违约责任。

第 7 条 合同期限

委托管理期限为 壹 年，自 2024 年 5 月 1 日至 2025 年 4 月 30 日止。

合同期限届满后，如甲方提出要求，乙方应继续按照本合同的约定为甲方提供物业服务至甲方选聘的新的物业服务公司入场交接完毕之日。

第 8 条 合同费用及合同款支付方式

8.1 年费用共计 1,599,696.00 元，大写：壹佰伍拾玖万玖仟陆佰玖拾陆元整；
每月服务费用共计为：人民币 133,308.00 元，大写：壹拾叁万叁仟叁佰零捌元整。

8.1.1 管理人员（含上斜街）：最少 1 人。

8.1.2 中控值班运行（含上斜街）：最少 6 人。

8.1.3 主院区物业人员：

8.1.3.1 配电室值班运行兼电气维修：最少 4 人。

8.1.3.2 锅炉运行、氧气站值班、电梯运行、水暖维修及污水处理值班：最少 9 人。

8.1.3.3 保洁人员：最少 14 人。

8.1.4 上斜街物业人员：

8.1.4.1 配电室值班运行兼电气维修、水电综合维修、氧气站值班、水暖维修兼污水处理；最少 2 人。

8.1.4.2 保洁人员：最少 2 人。

8.2 甲方向乙方支付的服务费包含了甲方应向乙方支付的全部费用，包括但不限于人工费、管理费、服务费、交通费、服务所需的全部工具、耗材、配件费以及税费等。除双方另有书面约定外，甲方不再支付任何其他费用。

8.3 若合同终止时实际服务时间不满一个月，则按实际服务时间和人数结算。

8.4 合同款支付方式：按月支付。次月初双方共同核算上月费用（根据实际在岗人数、满意度调查结果、违约金损害赔偿金额等综合计算），双方认可支付费用后，乙方开具发票，甲方收到发票后，将乙方服务费汇入乙方指定账户。

8.5 乙方收款账户信息：

收款人：北京祥予康信物业管理有限公司

开户行：中信银行北京知春路支行

账 号：7111710182600105306

8.6 乙方指定账户出现错误或发生变化未及时书面通知甲方，导致甲方支付不能或支付错误等，一切后果、损失和法律责任由乙方承担，甲方不承担任何责任。

第 9 条 保密责任

9.1 甲乙双方均须将接受或获得的所有信息视为保密信息并保守秘密。未经双方书面同意，任何一方不得以泄露、公开、外传等任何方式使保密信息为第三人所知。

本合同所指的保密信息包含：

- ①患者及家属信息：包括涉及患者、患者家属姓名、身份证号等基本信息；
- ②医院运营信息：包括涉及甲方业务运营的各种信息；
- ③技术信息：包括涉及甲方信息化建设中的技术信息，包括数据、文件资料等；
- ④其他双方合作过程中，所涉及业务产生的所有数据（包括但不限于患者基本信

息、涉疫填报信息、患者终端设备获取信息、患者 ID、患者时间、医生工号、医生姓名、诊断结果等）。

9.2 保密人员范围：参与项目的所有人员。

9.3 保密期限：永久。

第 10 条 违约责任

10.1 乙方履行义务不符合合同约定、甲方要求，或违反法律、行政法规，甲方有权提前解除合同。

10.2 乙方必须亲自履行本合同，不得分包或者转包。乙方违反本条，乙方与接受分包、转包方承担连带责任，并甲方有权解除本合同且要求乙方承担 2 万元的违约金。

10.3 因乙方原因导致甲方或第三方财产损失或人身损害，乙方应承担全部赔偿责任，并向甲方支付违约金 500 元。

10.4 乙方出现违背诚信原则、公序良俗原则等违法行为，或者引发舆情、投诉等情形，甲方有权提前解除本合同并要求乙方承担 500 元违约金。

10.5 乙方不得擅自用甲方名称和本合同做任何宣传推广等行为，否则需要承担 500 元的违约责任和全部损害赔偿责任。

10.6 乙方违反保密义务，甲方有权解除合同，乙方并应承担全部损害赔偿责任并支付违约金 500 元。

10.7 如遇甲方上级主管部门、行业主管部门等第三方检查，乙方应积极配合，对检查中发现的问题进行整改。因乙方原因导致甲方被上级主管部门、行业主管部门等进行处罚，罚款等各种处罚（不限于经济处罚），乙方应赔偿甲方受到的全部损失，并向甲方支付违约金 1000 元。此时甲方有权视情况解除合同。

10.8 甲方单方解除合同的，自解除通知发出次日，合同解除。

10.9 乙方按甲方规定的时间、标准积极完成甲方要求的工作，不得以任何不正当理由拒绝、拖延，如乙方不能按照甲方的要求完成任务，甲方可委托第三方机构完成，所发生的费用由乙方承担，甲方可从本年度的服务费中扣除。

10.10 乙方应当承担的违约金和损害赔偿责任，甲方有权从应当支付给乙方的费用里直接扣除。

第 11 条 争议解决

11.1 发生争议，双方应当友好协商解决。协商不成，向甲方所在地人民法院起诉。胜诉方的律师费、诉讼费、鉴定费等费用由败诉方承担。

11.2 双方提供的通讯地址及法定代表人和联系人为该方文件和法律文书的送达地址及收件人。如有变化应当在更改前 3 日内以书面形式通知。如一方提供的地址及收件人信息错误、或者地址及收件人变更但未及时通知导致无法送达及拒绝签收等情况，自按该方提供的地址及收件人信息邮寄函件起的第 3 天即视为已送达该方，并产生相应的法律效力。

第 12 条 其他

12.1 本合同经双方法定代表人或授权代表签字或签章并加盖公章或合同专用章之日起生效。

12.2 本合同未尽事宜，双方应签订补充协议。双方签订的书面补充协议与本合同文本具有同等法律效力。

12.3 本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，肆份合同文本具有同等法律效力。

甲方：北京市西城区广外医院
(北京市西城区广外老年医院)

法人或授权代表签字：



乙方：北京祥予康信物业管理有限公司

法人或授权代表：



签订日期：2024 年 4 月 27 日