

# 物业管理服务合同

## 第一章 总则

### 第一条 本合同当事人

委托方（简称甲方）：扎鲁特旗蒙医医院

受托方（简称乙方）：内蒙古环城物业管理有限公司

第二条 根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》和《内蒙古自治区物业管理条例》等有关法律、行政法规，将扎鲁特旗蒙医医院物业维护、维修、养护和保洁项目，委托乙方为甲方提供物业维护、维修、养护和保洁服务（以下简称“物业服务”）。双方经平等协商一致，签订本合同。

第三条 乙方提供物业服务的受益人为甲方及甲方使用人。甲方享有本合同约定的权利，履行本合同约定的义务。

### 第四条 委托物业服务范围

乙方所接受的物业服务范围是物业建筑产权标注及周边区域、场地等资产在内的服务，不涉及资产的所有权问题。

乙方为甲方提供物业服务期限为：2025年8月20日起至2026年8月19日止。

### 第五条 委托服务事项

1. 门诊病房综合楼-1-8层（含负一楼）、理疗康复楼1-4层、行政楼1-2层，制剂室1-2层。
2. 全院医疗废物收集、运送；生活垃圾收集清运。
3. 负责洗衣房日常布草类病号服、工作服等洗涤工作（含所有消耗品）。



4. 日常维护维修、水气电暖维修维护。
5. 全院外围环境(包括油路、绿化带)卫生及院内绿化养护。
6. 负责全院各病区患者出院被服更换。

## 第二章 物业服务费用标准及支付

第六条 甲方向乙方支付物业服务费用总金额(人民币)770736元/年,自双方约定的合同生效之日起,每月15日之前甲方按月分期支付乙方上月物业服务费用。

## 第三章 物业服务质量标准

第七条 乙方提供物业保洁服务质量:

(一)所有岗位均需:身体健康、无不良嗜好、开具健康证、须统一着装上岗(医疗垃圾收集人员离岗前需做健康体检离岗)。

(二)物业服务区域室内墙壁无灰尘,无污迹,无蛛网,无乱贴。地面无污渍、无烟蒂、无纸屑。踢脚线无灰尘、无污渍。墙面和地面瓷砖上无残留油漆点(涂料点)、玻璃胶、水泥浆块。

(三)物业服务区域室内窗台、窗框、窗口滑槽无灰尘,玻璃明亮,窗帘整洁。室内房门、(包括门亮子)无灰尘、无污迹。自动旋转门展示室地面、门翼玻璃无灰尘、无污渍、无污垢、无油污。

(四)物业服务区域各种设施设备上无杂物,无灰尘。

(五)物业服务区域纸篓、垃圾桶摆放整齐,周围干净,垃圾桶无污水。

(六)物业服务区域大厅、走廊、地面、门口等实施拖布每日清洁2次。

(七)每日清洁电梯轿厢地面;每日使用抹布抹擦清洁电梯

轿厢内壁；每日清洁电梯轿厢门、轿门内槽等。

（八）室内步梯（包括台阶、扶手、立柱）、楼道（包括窗台、玻璃），每日使用抹布抹擦清洁2次；室内步梯台阶无脚印、无污迹、无积水、无杂物。步梯扶手、立柱无污尘、无污渍。

（九）卫生间坐便器、蹲坑无积物，无污垢，无粪迹、无尿迹，手纸入篓；坐便器盖、坐便器支架无积物，无污垢。小便器无污垢，无尿渍。洗手盆台面无污渍，地面无污迹、无异味。卫生间隔断门、隔断墙无污尘、无污渍。卫生间内外地面无积水、无积尿。卫生间吊顶无粉尘、墙面镜干净明亮。卫生间（洗漱池）无水锈、无异味，地漏无积垢。对卫生间的物业，每日擦拭清洁、消毒2次。

（十）会议室、会客室地面、门口（包括行政办公楼二楼会议室、会客室；门诊病房综合楼一楼大会议室、八楼会议室），每日使用拖把、清水（或盐水、消毒水）擦洗清洁1次；窗台、窗口、窗口滑槽、门窗玻璃，每日使用抹布抹擦清洁1次。会议室、会客室墙壁、吊顶、会议桌椅、空调设备、电气设施、电子显示屏、盆植花卉等处见污除污、一尘不染。及时清理会议室、会客室卫生设施中的废弃物，并对卫生设施每日消毒。

（十一）室内凳子、座椅、标识牌、暖气片、暖气管、配电箱、排污管道、照明灯具、电源开关、电源插座、热力阀门及管道、安全出口引导指示牌表面等公共设施无污迹、无污渍、无灰尘。

（十二）医用织物分类洗涤，洁污分开。污到洁、不交叉、不逆行、不污染、不破损，去污渍、去异味、保消毒，先烘干、

后熨烫，先折叠、后储存，待分发、定期下取上送所有清洗物品（床单、被套、窗帘、病号服、手术单等）及工作服（白大衣、手术衣、洗手衣等），并做好交接。

（十三）门诊病房综合楼病房地面、门窗、病床、铁皮储柜、病房床头柜、病房走廊扶手、病房走廊暖气片、病房医疗设备带、开水间热力分水器、病房走廊热力分水器、钢架玻璃防护栏、每日擦拭保洁。

（十四）对走廊、大厅、会议室等公共区域，楼道、电梯间门、步梯间门、步梯把手、电梯轿厢、电梯轿厢按键、出入门开关把手等高频次接触设施设备，每天至少消毒擦拭1次。

（十五）院内生活垃圾实现袋装化，垃圾入桶（筐、箱），垃圾桶（筐、箱）外无散落垃圾，清运垃圾桶（筐、箱）内垃圾及时，无垃圾“爆桶”，无臭垃圾桶；疏通边沟、排水沟，铲除淤泥、清除杂物，保证边沟、排水沟排水畅通。

（十六）制剂室、手术室公共区域楼梯、走廊、厕所每周定期清理至少两次，如遇特殊情况随时进行清理。

（十七）负责各病区出入院患者床单被罩更换，病区有患者出院应及时收集使用的床单被罩等物品，收集后放入污物桶内送洗。病区有新患者入院应及时将床单铺设整齐。

第八条 乙方对本合同第七条（一）至（十七）款未涉及的物业保洁服务质量标准，按照本合同第4条约定的物业保洁服务范围和本条约定的“窗明地净，四壁无尘，磁铁发光，物见本色，精细保洁，深度保洁，每日保洁，常治久洁”的物业保洁服务质量标准，提供物业保洁服务。

#### 第四章 物业维护维修养护

第九条 甲方委托乙方在物业区域内对物业进行维护维修，不得擅自改变按照规划建设的建筑物、构筑物以及共用设施设备用途。因原规划设计不合理或实际需要，确需改变共用建筑物、构筑物以及共用设施设备用途的客观情况，必须按照规定程序报批后方可实施。

第十条 甲方委托乙方在物业区域内进行物业维护维修，不得擅自占用和挖掘道路、场地。对于甲方因维修物业或者公共利益，确需临时占用和挖掘道路、场地的情况，必须经过院长办公会议集体讨论决定后，方可实施；乙方确需临时占用、挖掘道路和场地的，应当征得甲方同意后方可实施。甲乙双方临时占用和挖掘道路、场地，均应在约定期限内修复、清洁、恢复原状。

第十一条 物业区域内的供水、供电、供热相关管线和设施设备维修、养护由与之相关的单位依法承担责任，甲方应当给予配合。

第十二条 物业区域内的物品存在安全隐患，危及公共利益及他人合法权益时，责任人不履行维修养护义务的，经甲方同意，可以由乙方维修养护，费用由责任人承担。

第十三条 乙方按照本合同约定的物业维护维修服务范围，对公用管理区域内的软硬件设施的水、气、电、暖、跑、冒、滴、漏、院内门窗、洁具等进行及时更换维修、维护，更换维修维护涉及的易损消耗品及零部件由甲方负责。

第十四条 乙方可以将物业区域内的专项服务业务委托给专

业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业服务项目一并委托给他人。

第十五条 甲方委托乙方提供本合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定。

第十六条 乙方应当按照本合同的约定，提供相应的服务。乙方未能履行本合同的约定，导致甲方人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

第十七条 甲方为乙方提供的物业服务用房，使用期限自本合同的书立日起至终止日止。本合同终止时，乙方向甲方移交物业服务用房，甲方对乙方移交的物业服务用房进行查验。乙方在使用物业服务用房期间造成的下水道堵塞，墙壁、吊顶、门窗、地面、水池、照明灯具、热力实施设备、自来水管道的阀门等处破损、污染，应当在修复、清洁、恢复原状后移交甲方，所需费用由乙方承担，并退出甲方物业。

第十八条 乙方对甲方室外绿化区域提供养护服务。

（一）绿化区域物业养护服务范围：花卉、树木。

（二）绿化区域物业养护服务内容：浇水施肥、清除杂草、清理杂物、病虫害防治。

（三）绿化区域物业养护服务标准：

1. 发现杂草杂物时要及时清理干净；
2. 对花卉、树木浇水、喷雾、施肥；
3. 绿化区域无垃圾、无杂草、无纸屑、无果皮、无折枝、无砍伐等杂物。

第十九条 乙方对甲方室外硬化地面提供养护服务。

(一) 硬化地面养护服务范围：场地、停车场、道路。

(二) 硬化地面养护服务内容：清除垃圾、积水、积雪、积冰、积土、泥沙、油污、污迹、粪便、烟蒂、纸屑、瓦砾、“白色”垃圾等。

(三) 硬化地面养护服务标准：

1. 场地、停车场和道路无垃圾、无积水、无积雪、无积冰、无积土、无泥沙、无瓦砾、无油污、无污迹、无粪便、无烟蒂、无纸屑、无“白色”垃圾；

2. 行人路面无浮尘、无痰渍、无垃圾、无黏附物；

3. 施工废水、泥浆不外溢侵占路面、堵塞下水道、下水篦；

4. 运输车辆不带泥行驶污染路面；

## 第六章 物业服务管理

第二十条 乙方提供不符合物业服务质量标准的服务，甲方有权根据违约情节严重程度要求乙方承担违约责任：（一）轻微违约（单个独立物业部位单次不达标）：甲方从应付物业费中扣除违约金 2000 元/个/次；（二）严重违约（同一区域累计 3 次及以上不达标，或多个区域同时不达标影响医院正常运营的）：乙方应向甲方支付本合同金额 5% 的违约金，甲方从应付物业费中扣除。

第二十一条 甲方对乙方物业服务人员表现拙劣或给甲方造成不良影响，有权向乙方提出更换物业服务人员的要求，乙方应当在 3 日内更换，并向甲方报告。

第二十二条 甲方对乙方不负责任的物业服务人员，提出限期调离建议，乙方应当及时安排顶替人员到岗服务。

第二十三条 乙方不得擅自改变物业服务用房用途，物业服务用房属甲方所有，乙方不得买卖、出租或抵押。

第二十四条 乙方不得在物业服务区域内从事违法经营、犯罪活动。

第二十五条 乙方不得占用或损坏物业服务区域内楼梯、通道、屋面、平台、道路、场地，不得在物业服务区域内任何部位加建任何房屋、设施、设备及附属物。

第二十六条 乙方不得擅自自在物业服务用房设置床位，不得使用物业服务用房烹制饭菜。

第二十七条 乙方不得对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建。

第二十八条 乙方不得在物业服务区域内（包括物业服务用房）乱贴乱挂、设立广告牌及未经甲方书面同意张贴宣传标语。

第二十九条 甲方不干涉乙方依法、依本合同约定开展物业服务活动及其内部管理活动。

第三十条 甲方概不承担乙方的任何法律纠纷。不承担乙方物业服务人员的社会保险费义务。不承担乙方为甲方提供物业服务期间发生安全事故的经济损失与民事责任。

第三十一条 乙方持有效营业执照复印件、乙方法定代表人授权委托书、乙方法定代表人有效身份证复印件与甲方订立物业服务合同。乙方聘用物业服务人员的年龄、工作经验及资格条件应当与所在岗位能力要求相匹配，且身体和心理健康。

第三十二条 乙方在甲方物业区域从事提供物业服务活动，必须遵守公安、消防、城建、环卫、市政、市场监督管理、卫生防

疫等部门的管理规定。

第三十三条 乙方不得违反规定在甲方物业区域存放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有毒、有害、危险物质。

第三十四条 乙方自行承担提供物业服务的所需消耗品（如垃圾袋、拖布、抹布、清洁剂、洗衣房所有清洁用品等）。

第三十五条 乙方自行承担在提供物业服务期间因管理不善，造成安全事故、人员伤亡、财产损失的责任。

第三十六条 乙方对甲方水、电、气等紧急抢修需求（影响医院正常医疗运营的），应在接到甲方通知后 20 分钟到达现场组织抢修，并在 4 小时内完成；其他一般报修，乙方应在接到通知后 2 小时内到场，24 小时内完成维护维修服务（特殊情况需书面申请延期并经甲方同意）。

第三十七条 乙方向甲方及时告知并备案物业服务项目关键人员（包括物业服务项目负责人及主要专业技术与管理人员）变动情况。

如遇物业服务人员解除合同、辞退等情况时，乙方须保证在 3 日内将符合甲方要求的物业服务人员补充到位，不得影响提供物业服务。

第三十八条 乙方保证在提供物业服务期间物业服务用房用水用电用热安全。

第三十九条 乙方做好物业维修、维护、保养、保洁及其费用收支的各项记录，妥善保管物业档案资料和有关财务账册，建立物业服务信息平台，为甲方提供免费查询服务。

第四十条 乙方应当建立本合同约定的物业服务项目管理档

案,妥善保管和正确使用物业档案资料,及时记载有关变更信息。

第四十一条 乙方应当听取甲方的意见和建议,改进和完善物业服务。

第四十二条 乙方应当及时向甲方通报物业区域内有关物业服务的重大事项,受理甲方的建议、意见和投诉,并定期公布相关信息接受甲方监督,不断提高物业服务质量和管理水平。

第四十三条 乙方应当确保甲方委托的物业维护、维修、养护和保洁工作每天正常运行。

第四十四条 乙方应当建立并执行从业人员物业服务责任制度,明确岗位职责,以定责促担责,以担责促尽责。从业人员对照岗位职责,做到履职尽责,杜绝物业服务死角及安全风险隐患。

(一) 在物业服务区域内(包括物业服务用房)显著位置公示从业人员岗位职责,自觉接受甲方监督。

(二) 对甲方提出的有关物业服务方面存在的问题,逐条记录并及时整改,对于整改不及时以及质量考核不合格的问题,将按照保洁质量考核细则进行扣分处理。

(三) 建立从业人员交接班工作制度,交班人员必须向接班人员交代当班期间甲方提出的有关物业服务方面存在的问题及整改要求。

(四) 设立接交班台账。从业人员(包括倒班岗位人员)必须查阅台账;交接班人员必须履行签字手续,不得落空、敷衍、作假。

(五) 妥善保管从业人员接交班台账,接交班台账保留期限为两年。

(六) 自觉接受甲方对接交班台账实施的监督。

第四十五条 乙方可以根据甲方的书面委托提供本合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定。

第四十六条 乙方应当建立服务投诉快速处理机制，设置物业服务投诉电话并保证畅通甲方投诉。

## 第七章 违约责任

第四十七条 乙方违反本合同的约定，未能完成约定的物业服务项目或给甲方造成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，并有权终止合同。导致甲方保洁工作不能正常运行的，乙方应当自导致甲方保洁工作不能正常运行之日起，向甲方支付本合同约定的物业服务费用总额的10%的违约金。如乙方每逾期 1 天向甲方支付违约金，乙方需向甲方额外另行支付违约金（人民币）500 元/天。

第四十八条 因甲方原因造成事故的，由甲方承担责任并负责善后事宜处理。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事宜处理，乙方给甲方造成经济损失的，甲方自乙方给甲方造成经济损失之日起，追偿经济损失。

乙方逾期承担甲方经济损失的，甲方按乙方逾期承担甲方经济损失天数，每日向乙方加收违约金（人民币）2000 元。

第四十九条 甲方逾期向乙方支付物业服务费用的，乙方按照本合同约定的物业服务费用总额，向甲方收取每日 3% 的违约金。甲方对乙方在物业服务区域内提供的物业服务不满意，须向乙方举证，保证举证资料的真实性，并承担举证的责任。提出对乙方物业服务不满意的甲方达到 28 人以上（含 28 人）的，经乙

方核实举证后,乙方在5个工作日内向举证甲方支付本合同约定的物业服务费用总额3%的违约金。

第五十条 违反本合同约定,甲方逾期不支付物业服务费用的,乙方应当督促其限期支付;逾期仍不支付的,乙方可以向人民法院起诉。

第五十一条 本合同期满后,甲乙双方如需继续合作,双方可在本合同基础上,于期满前3个月继续签订延长期限合同,若未续签订合同,甲乙双方结清对方违约金后,合同自动终止。

第五十二条 双方在履行本合同过程中发生争议的,双方当事人应当通过协商解决。协商未果的,任何一方可以向甲方所在地的人民法院起诉。

第五十三条 甲方拒绝不通过双方协商或诉讼解决争议,拒绝采取阻挠、破坏正常物业服务秩序、拒不搬离、拒不交接等方式解决因履行本合同发生争议的行为。乙方有前述行为,甲方有权要求乙方支付违约金(人民币)50000元。

第五十四条 以下情况乙方不承担责任:

(一)已履行本合同约定义务,但因物业本身固有瑕疵造成损失的;

(二)因维护维修养护甲方设施设备需要且事先已告知甲方,暂时停水、停电、停止设施设备使用等造成损失的;

(三)因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他设施设备运行障碍造成损失的;

## 第八章 合同终止

第五十五条 乙方有下列行为,甲方有权单方解除合同,并

要求乙方赔偿相应损失：

（一）乙方经甲方考核评定连续两个月不能达到合同约定要求；

（二）乙方或乙方聘用物业服务人员因管理不善，给甲方造成重大经济损失 2000 元（含 2000 元）以上或人员伤亡；

（三）乙方或乙方聘用物业服务人员因管理不善，造成重大人员伤亡；

（四）乙方或乙方聘用物业服务人员冒用甲方名义，造成甲方名誉或财产受损；

（五）乙方或乙方聘用物业服务人员未能积极配合甲方管理和监督工作，扰乱、影响或妨碍甲方正常管理和监督秩序；

（六）乙方在提供物业服务过程中，违反法律法规或未按照本合同约定提供物业服务及其他违约行为。

第五十六条 本合同解除或者期满终止时，乙方应当按照有关规定和本合同约定，在【7 个工作日】内与甲方办理完毕以下移交和物业服务项目退出手续，将所有物业服务人员、自用设施设备撤离本合同约定的物业服务区域：

（一）物业用房和附属设施、设备（包括但不限于洗衣房专业白钢垃圾收集 4 轮手推车、医疗废物收集 4 轮手推车、生活垃圾收集 4 轮手推车等）；

（二）设施设备维护维修保养等技术资料、运行记录、维修台账；

（三）乙方服务人员名册、在岗期间健康体检报告、劳动合同复印件；

(四) 未完成的维修项目清单及进展说明;

(五) 甲方提供的钥匙、门禁卡等;

(六) 其他与物业服务相关的档案资料。

甲方应对移交内容进行验收, 签署交接确认书。

第五十七条 经双方协商一致, 可以解除本合同, 并在 10 日内办理移交和撤场手续。

第五十八条 乙方撤离 (退出) 本合同约定的物业服务区域和移交手续按以下程序办理:

(一) 经协商, 决定解除合同的, 决定作出后 3 日内, 应当将解除合同决定在本合同约定的物业服务区域内公告;

(二) 经协商, 决定解除合同的, 决定作出后 5 日内, 乙方应当做好物业服务档案等资料的清理工作, 并就交接内容、方式、时间、责任界限与甲方平等协商, 签订撤离 (退出) 物业服务区域协议;

(三) 经协商, 决定解除合同的, 决定作出后 5 日内, 甲方应当选聘新的物业服务企业, 并重新签订物业服务合同。

第五十九条 甲乙双方中任何一方决定在合同期限届满后不再续约的, 均应当在本合同期满 30 日前书面通知对方。

第六十条 合同期限届满前, 甲方决定继续聘用乙方的, 应当在本合同期满 30 日前书面通知乙方; 乙方自接到续约通知后 7 日内回复甲方。

甲乙双方同意续签物业服务合同的, 应当在合同期限届满前 30 日内签订新的物业服务合同。

乙方不同意续签合同的, 应当在合同期限届满前 30 日内在

本合同约定的物业服务区域内进行公告。

第六十一条 本合同终止后，甲乙双方应当共同做好交接工作，包括设施设备的运行查验、相关档案资料的移交等，甲乙双方应当相互配合，共同做好物业服务的交接和善后工作。

## 第九章 附则

第六十二条 本合同所称物业服务用房是指用作物业服务人员提供物业服务使用以及暂放生活垃圾、医疗废物、存放物业服务工具材料的用房。包括行政楼洗衣房1间，门诊病房综合楼1楼、3楼至7楼5间物业用房，五疗康复楼1楼至3楼3间物业用房，暂放生活垃圾和医疗废物用房3间。

第六十三条 本合同所称配电箱、照明灯具、电源开关、空调设备、电气设施、消防设施、配电箱、电源插座保洁，是指对其表面的保洁。

第六十四条 本合同执行期间，如遇不可抗力致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第六十五条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可以同意按照以下方式解决：

☐（一）向物业所在地仲裁委员会申请仲裁；

☐（二）向物业所在地人民法院提起诉讼。

第六十六条 本合同在物业管理合同基础上未尽事宜，甲乙双方以书面形式签订补充协议。补充协议与物业合同存在冲突的，以物业合同为准。

第六十七条 本合同一式两份，经甲乙双方签字、盖章后生效。甲乙双方各执一份，由乙方报物业所在物业行政主管部门存

档一份。

甲方法定代表人 金勤木格  
或授权委托人：  
(签字盖章)



2015年8月20日



乙方法定代表人  
或授权委托人：  
(签字盖章)



2015年8月20日



# 附件 1

## 扎鲁特旗蒙医医院规划平面图

