物业服务委托合同

委托方 (以下简称甲方)：内蒙古科技大学包头医学院第二附属医院

地　　址：包头市青山区呼得木林大街 30 号

受托方（以下简称乙方）：

地　　址：

根据《中华人民共和国民法典》及国家有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将其物业服务项目委托乙方进行管理，特订立本合同。

第一章　总 则

第一条 物业基本情况

物业类型：三甲综合医院

座落位置：包头市青山区呼得木林大街 30 号

建筑面积：10 万平方米

第二条 乙方提供服务的受益人为本合同双方及在服务区域内的甲方工作人员、就医人群等，本合同双方均应对履行本合同承担相应的责任。

第二章 委托服务内容

第三条 物业服务的主要内容：

负责医院院区内水、暖、电、高低压配电室、供热交换站系统、污水处理站系统、给排水、二次供水系统日常运行、维护以及设备设施及房屋建筑的末端维修，家具、椅子、衣柜、门窗、吊顶、床头柜、强电、开关插座、灯、电器等医院零星维修，做好各设备的安全、演练及台账影像书面记录，配合医院做好安全保障及节能降耗工作及协助医院建立智慧型后勤等；包括外科楼、教学楼、门诊楼、北小二楼、技能中心、CT、放疗科、内科综合楼、感染病房、南小二楼、医废间、室外道路等全院所有卫生清理及花园花草树木的修剪修理场地卫生，医疗废物收集及员工防疫物品自备，生活垃圾的收集及转运，电梯服务、电梯的卫生及故障报修；包括污水处理站系统日常运行、管理、设备维护、维修、水质检测及在线监测、台账证后管理、感染病房的污水处置及设备维修维护、清洗污水井等相关所有工作，并符合国家相关标准;负责污泥、漂浮物清掏，在线废液收集储存，淤泥处置(上包头市环境监测平台)并符合国家相关标准;负责污水处理站消毒原料(药剂)采购；负责污水处理站原料(药剂)搬运、储存、使用中的安全及设备的运行操作安全;协助甲方应对上级相关部门检查及突发事件应急处理;档案资料管理；提供的服务应达到的标准为:《医疗机构水

污染物排放标准》(GB18466-2005)中预处理标准;污水处理站的其他事项等。

第四条 对业主和物业使用人违反物业管理规定的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止等多种措施。

第三章 委托服务期限

第五条 服务期限

本合同物业服务期限为_年，自__年_月_日起至__年 _月 _日止。合同期满，经甲方考核合格后，可续签下一年度合同，最多不超过三年。

第四章 双方权利义务

第六条 甲方权利义务

1、代表并维护自身的合法权益，享受乙方提供的物业服务。

2、制定物业管理的相关内容及要求，并监督甲乙双方人员对物业服务规定的执行情况。

3、审核乙方拟定的物业服务方案、制度，检查乙方提出的物业服务年度计划。

4、检查监督乙方服务工作的实施及制度的执行情况。

5、向乙方提供物业服务用房（产权属甲方由乙方无偿使用），用于值班、

库房。

6、帮助乙方协调周边的关系，创造便利的外部环境。

7、协调、处理非乙方原因而产生的各种纠纷。

8、负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料、移交给乙方。

9、按月进行服务质量考核。

10、按合同约定时间，如期向乙方支付服务费用。

第七条 乙方权利义务

1、根据有关法律法规及本合同的约定，制定各项物业服务制度。

2、按本合同的约定，对业主和物业使用人违反法规、政策及物业服务规定的行为，提请有关部门处理。

3、负责编制各项物业服务的年度计划，由甲方审批后执行；负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告。

4、接受甲方监督、检查，认真作好各部门的回访工作，发现问题及时处理，重要事项应及时向甲方汇报。

5、配合甲方接受相关部门的监督和检查，并做好检查前的各项准备工作，对于甲方发生的临时事项，在不影响正常物业服务工作的前提下乙方予以积极

配合。

6、在服务实施过程中，爱护好甲方的各种设施不受损坏，对服务实施过程中，乙方由于操作不当造成的物品损害或由于服务实施不当造成的人员伤害，由乙方按其责任予以赔偿。

7、乙方人员在工作期间，要遵守甲方的各项规章制度，包括防火、交通、治安等规定，服从甲方管理。配合甲方完成必需的相关业务工作。

8、本合同终止时，乙方向甲方移交物业服务相关的档案资料。

9、乙方承诺，乙方工作人员在工作中如造成他人、自己伤亡或财产损失的，由乙方承担全部责任，造成甲方损失的，乙方负责全部返还。

第五章 物业服务质量

第八条 乙方须按其约定，实现目标管理。依据本合同附件执行。

第九条 具体的物业服务质量及承诺指标以双方的合同及附件为准。

第六章 物业服务费用

第十条 物业服务费

1、本合同的物业服务费为_____元/年 (大写：_____)。

（1）为甲方提供服务时，所产生的水、电、气能源费，由甲方承担，乙

方员工节约使用。

（2）按照国家法律、法规要求进行的检验、检测等费用，包括但不限于水质检测、锅炉年检、压力表检测、烟道清洗、污水处理检测维保，服务过程中使用药剂等费用由甲方承担。

（3）在对设备、设施的维护、保养过程中，更换零配件由乙方向甲方请领。

（4）以上费用不包含由于疫情、大型活动等临时性突发事件所产生的费用支出，如有此类情况发生，双方协商另行约定。

2、在本合同执行期间，如遇国家和当地相关政策的变化，本合同条款及相关费用，双方依据政策调整。

3、甲方无正当理由逾期交纳物业服务费的，从逾期之日起按每天应交服务费的万分之五向乙方支付滞纳金，直至付清服务费为止。

4、根据服务需求在合同范围内增加或减少岗位人员时，甲乙双方依据实际需求协商调整，另行签订补充协议。

第十一条 付款方式

在合同签订后，甲方按每两个月支付一次乙方服务费。乙方须在每两个月

后的 7 日内向甲方提供发票，甲方在收到发票后 7 日内根据考核评价结果向乙方支付上月的服务费。乙方未在甲方付款前开具符合要求的发票，甲方有权迟延付款且不承担违约责任。

乙方银行账号：

账户名称：

开户银行：

第七章 违约责任

第十二条 甲方违反本合同义务的约定，使乙方未达成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第十三条 乙方违反本合同约定的义务，未能达到约定的管理目标或物业服务质量，甲方有权要求乙方限期无条件整改，造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第十四条 甲乙双方中任一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付合同总额 30%的物业服务费作为违约金。由于解除合同造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第十五条 甲方未按照合同约定按时支付物业服务费，乙方可单方提出解除合同，不承担由此带来的违约责任并有权要求甲方支付应付未付物业服务费所产生的滞纳金。

第十六条 乙方不能按招投标文件提供相关的有资质服务人员时，甲方有权要求乙方及时补足相关人员，并有权扣除相关费用。

第十七条 乙方提供的服务不能满足甲方需求或者乙方未按合同约定履行的，甲方有权解除合同，要求乙方支付合同总金额 20%的违约金并赔偿由此造成的全部损失。

第八章 附 则

第十八条 自本合同生效之日起 7 天内，根据甲方委托服务事项，双方办理完交接验收手续。

第十九条 甲乙双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第二十条 因房屋建筑质量、设备质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并做善后处理。产生质量事故的直接原因，以

政府主管部门的鉴定为准。

第二十一条 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。

第二十二条 本合同在履行中如发生争议，甲乙双方应协商解决，协商不成的，双方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第二十三条 合同期满，如不再续订合同，甲方提前告知乙方，在没有新的中标单位进驻医院时合同继续履行（建议不超过三个月），双方各自承担合同条款责任履职，直到新的中标单位接管物业。

第二十四条 本合同一式 8 份，甲方留存 4 份，乙方留存 4 份，具有同等法律效力。本合同包含的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第二十五条 本合同自实际进场之日起生效。

附件一：物业服务内容及要求

甲方（盖章）：内蒙古科技大学包头　　乙方（合同章）：

医学院第二附属医院

法定代表人签字：　　法定代表人签字：

年　月　日　　年　月　日

附件一：物业服务内容及要求

一、工程运行维修服务

负责医院院区内水、暖、电、高低压配电室、供热交换站系统、给排水、二次供水系统日常运行、维护以及设备设施及房屋建筑的末端维修，家具、椅子、衣柜、门窗、吊顶、床头柜、强电、开关插座、灯、电器等医院零星维修，做好各设备的安全、演练及台账影像书面记录，配合医院做好安全保障及节能降耗工作、小型搬家。

工程运行维修服务

1、总体要求

（1）制订设备安全运行、岗位责任制、定期巡回检查、维修保养、运行记录管理、维修档案等管理制度，并严格执行；

（2）设备及机房环境整洁，无杂物、灰尘，机房环境符合设备要求；

（3）设备维修、运行所需的专业技术人员，须持证上岗，严格执行操作规程；

（4）设备良好，运行正常，合同期内无安全事故和重大管理责任事故。

2、人员总体要求

（1）上岗人员应具有工作责任心和事业心,积极努力完成各项工作和工作计划；

（2）上岗人员应具备专业基础知识和从业资格证,特殊工种应持有专业机关颁发的上岗证书且在有效期内；

（3）上岗人员应身体健康,无严重不适应上岗的疾病；

（4）上岗人员应经过工程部的统一岗前培训且考核合格；

（5）上岗人员岗前不许酗酒，禁止带酒意上岗。

3、服务具体要求

（1）高低压系统（高压运行值守、低压维修）

①服务内容：负责配电室内设备设施的日常操作、巡视、维护、保养及安全工作，以及低压日常维修、维护，并做好相关工作。

②服务要求： 高压运行：

a）负责停送电倒闸操作，并提前一天通知全院各科室。

b）每 1 小时巡视一次设备设施，抄一次主要仪表。

c）应急发电机每周做一次全面检查及保养维护，并做一次模拟停电自动启动热机（10~15 分钟）。d）每半年组织运行值班人员做一次应急操作演练。

低压维修：

a）操作人员按规定必须穿戴绝缘防护用品，所有绝缘、检验工具及仪表应妥善保管并定期检查、校验。

b）工作前必须检查工具、仪表、配件是否良好，并要合理使用工具，工作前需首先检查现场的安全情况，保证安全作业。

C）停电作业时，必须先用电笔检查是否有电，方可进行工作，凡是安装设备或修理设备完毕时，在送电前进行严格检查，方可送电。

D）在一般情况下不许带电作业，必须带电作业时，要做好可靠的安全保护措施，应有二人进行（一人操作一人监护），换灯泡（防止电压不符灯泡爆炸）和接线、切线等作业（无负荷）时，要戴防护眼镜。

E）雷雨天禁止高空、高压作业（禁止使用高压拉杆等），雨天室外作业必须停电，并尽量保持工具干燥。

F）高空作业必须佩戴好安全带、小绳及工具袋，禁止上下抛掷东西，严格执行停送电制度，不停电不开工，不完工不送电。

G）高空作业坚持"四不上"：梯子不牢不上，安全用具不可靠不上，没有监护不上，线路识别不明不上。h）在设备进行维修前，必须将电源切断并加

锁或悬挂"停电作业"牌。

（2）热交换系统

①服务内容：供热交换系统的日常维护保养操作、巡视及安全工作，并做好相关记录。

②服务要求：

a)每日供水时检查各交换器节门是否开启，水泵电源灯是否正常，热水温度是否正常，并做好记录。b)开启循环泵运行时，每小时做记录一次；

c)根据用水时间和交换器的温度变化，可调节交换器温度，以保证热水的送出。d)每日晚停泵后，关闭水节门，控制水温度不能超过 60℃。

e) 每日停泵后，应切断电源。

f) 如在运行中发现有异常现象时，及时向组长汇报，或通知综合维修组。

（3）给排水、二次供水系统

①服务内容：对室内、外给排水系统的设备、设施，如水泵、水箱、气压给水装置、阀门、卫生洁具、水封设备、透气管及疏通、室内外、雨排水管及其附属建筑物等正常运行使用进行日常养护，配合第三方直饮水维保。

②服务要求：每日加强日常检查巡视，保证给排水系统正常运行使用。设备、

阀门管道工作正常，无跑、冒、滴漏。每年不得低于一次按规定对水箱设施设备进行清洁、消毒，保证饮用水达到行业规定的标准；配合甲方二次供水系统进行年检。直接从事二次供水的工作人员必须取得体检合格证和卫生知识培训证。操作人员健康合格，证件齐全；持证上岗。水箱、水池清洁卫生，无二次污染；饮用水各项指标符合有关行业规定标准。制定事故应急处理方案，遇有事故，维修人员及时进行抢修，无大面积跑水、泛水、长时间停水现象。

（4）房屋建筑日常维修及养护

①服务内容：设立 24 小时值班调度室，保证房屋、地面、墙面、台面、吊顶、屋顶平台、门窗、楼梯等的日常养护修缮。

②服务要求：采取“每日巡检、主动发现问题”的工作方式，确保院内房屋完好和正常使用，维保期内发生日常意外损坏按要求进行零维修，零维修要求维修人员随叫随到，及时完成各项零星维修任务，合格率为 100%。

保洁服务范围：

1)内外科楼

1.1 医院内科综合楼负二层地下停车场地面的日常清洁无污渍

1.2 内科综合楼 B1-12 层，外科楼 1-6 层公共区域的走廊、墙壁、悬挂物、

公共设施、卫生、步梯的日常保洁;会议室、医护人员办公室、医疗设备间(如CT、核磁室机房操作间)及各病室的地面、窗户玻璃、窗台、水池的日常保洁

1.3 病房内地面、墙壁、窗台、床头柜、床架、输送带及卫生的日常保洁

1.4 内外科综合楼塑胶地板清洗打蜡，全年打蜡 1 次

1.5 内外科楼 15 部电梯运行操作管理及轿厢卫生保洁工作

1.6 楼内各区域的生活垃圾进行收集分类，按垃圾运输路线运送到院区外指定的生活垃圾回收站

1.7 医疗废物清运到院内指定地点

其他楼宇

2.1 门诊楼对外开放区域的地面、窗台、墙壁、暖气、水池、玻璃的日常清洁无污渍

2.2 门诊楼公共区域的走廊、卫生间、步梯、玻璃的全部保洁工作

2.3 医院教学楼 1-3 层内行政办公的公共区域、教室、卫生间以及院领导办公室、会议室等全部保洁工作

2.4 感染科病房 1-3 层公共区域及卫生日常保洁

2.5 医院外科综合楼 1-6 层病房、公共区域及卫生间日常保洁

2.6 南北小二楼的公共区域、卫生间日常保洁

2.7 技能中心公共区域的日常保洁工作

2.8 学生公寓 1-3 层公共区域日常保洁，来客登记工作记录准确

2.9 医院院内外围公共区域日常保洁(含停车场、人行通道、路面、绿化带)

2.10 绿化带浇水、剪枝工作

2.11 医院除新内科楼以外的旧楼 6 部电梯运行操作管理及保洁工作

2.12 各楼宇塑胶地板清洗打蜡(15075.50m2/次，共 45226.5m2 含消研所、技能中心 PCR)一年二次清洗地面

2.13 门诊楼大厅、内科楼大厅、外科楼大厅地面，大理石圆柱清洗，一年三次 2.14 医生办公室、护士站、处置室日常保洁工作

2.15 公共区域及病房玻璃，每两个月擦一次，清洁明亮

2.16 门诊楼门口蓝色玻璃幕墙，每年清洗一次

2.17 医院书刊报纸信件收发 及订阅工作及时准确

3)大厅、走廊、步梯、地面

3.1 清扫方法:先用尘推将地面推一遍，然后用拖布将地面擦干净;一日不低于清扫两次;定时对大理石地面清洗、打蜡、抛光、养护

3.2 巡视时间:11:00-14:00，17:00-21:00

3.3 大厅、走廊、步梯、地面无明显浮土、杂物、大面积水渍、污渍

3.4 在清洁时要放置“小心地滑”指示牌

4)病房水房、污物间

4.1 水房每日打扫不少于两次，污物间每周彻底打扫一次

4.2 无尘土、无水迹、无手印;处理顺序，由上到下，由洁到污

5)垃圾桶清洁

5.1 垃圾桶的垃圾袋无破损，垃圾容量不超过桶身 2/3，无明显异味、污渍

5.2 倾倒时，按照标准系袋，无渗漏、外溢痕迹，将生活垃圾按垃圾运输路线运送到院外指定的生活垃圾回收站，将医疗垃圾清运到指定地点。

扶手、窗台、暖气

6.1 无明显浮土、污渍

7)卫生间

7.1 保持卫生间的清洁、无异味。

7.2 卫生间纸篓标准清倒垃圾，补充配备垃圾袋，按标准系带:垃圾袋无损坏，垃圾容量不超过桶身 2/3，无明显异味、污渍

7.3 卫生间每日打扫不少于两次;卫生间门每周擦拭一次;

7.4 卫生间洗漱池标准用蘸着适量去污粉的多用巾擦拭内盆内壁、台面、水

龙头，再用多用巾擦拭干净;用湿及干的多用巾擦拭干净镜面;面盆洁净，无明显污渍;台面清洁，无大面积水渍;镜面无明显灰尘，无明显污渍、无大面积水渍

7.5 卫生间地面标准扫帚清扫地面，半干拖布擦拭地面;地面清洁时，放置“小心地滑牌”警示牌，无明显浮土、杂物、大面积水渍、污渍

7.6 卫生间处理流程:窗台、暖气片、门把手、水池、镜面、便池、地面

8)室外环境的清洁

8.1 每天对道路、广场清扫一遍

8.2 对重点路段、广场定时清扫外，安排相关人员巡回保洁

8.3 雨雪天及时清扫路面，确保路面无积水、无结冰

8.4 路面有油污，及时用清洁剂清洁，用铲刀清除在地上的口香糖等杂物

8.5 清扫道路、广场、树坑、花坛的浮土、果皮、树叶及纸屑、烟头等垃圾

8.6 及时清理门庭坡道的污物，无粘附物及痰渍

8.7 目视无杂物、积水、无明显污渍、泥沙、垃圾

8.8 路面、广场、树坑、花坛垃圾的停留时间不超过 1 小时

9)控烟

9.1 协助医院开展无烟医院创建工作

9.2 室内外发现吸烟的及时制止

10)垃圾运输

10.1 清倒垃圾，垃圾桶清洁，按标准系带，使用专用车运送垃圾，一日两次

10.2 垃圾袋无破损，垃圾容量不超过桶身 2/3，无渗漏、外溢痕迹:垃圾运送轻拿轻放，礼貌用语避让顾客

11)病房地面清洁

11.1 先用尘推进行推尘处理，再用半干拖布进行擦拭

11.2 一日清扫两次;清洁时放置“小心地滑牌”警示牌

11.3 病房地面无明显杂物，大面积水渍、污渍

12)床头柜、输送带、悬挂物。

12.1 床头柜要一桌一巾革面擦拭，物见本色;床头柜每日擦拭不少于一次，无浮尘、污渍

12.2 输送带床架窗台墙壁无浮土，污渍;输送带、窗台、床头柜每日一次。床架每周三次，病人出院两小时内周末消毒

12.3 电视暖气片门把手无污迹;电视门门把手每周一次，暖气每月一次

12.4 悬挂物公共设施无破损、干净

12.5 处理顺序依次为床头柜、床架、输送带、窗台、暖气片、电视、门把手，

由上到下，由洁到污

备注:1、必须按照院感要求规范进行卫生清理，必须达到一屋一拖一桌一巾的院感要求。

自行负责招聘保洁人员的健康体检。

3、负责医院除四害服务及所需药品。

4、负责对医废工作人员每年两次进行健康体检。

5、中标单位进行大型设备投资。(如:大型洗衣机、吸水扫地车、地巾、拖把、桌巾、洁厕灵、扫把等)

备注:特殊科室如手术室、NICU、CCU、ICU 按病房标准做日常保洁工作，不做专业消毒工作、不擦拭仪器设备。

污水处理站值守服务

①服务内容:污水处理值守的日常清掏、污水泵维护保养等操作、保证污水按设计流程排出、巡视、安全及达到环保局、执法局要求，负责做好相关台账、记录及日常或重大环保局或执法局检查，配合第三方监测、维保工作。

②服务要求:

a)安全运行、达标运行做到执法、环保检查双达标，不得未处理直接排放。

b)水质每日定时化验，并做好记录。

c)消毒灭菌需达到“国家污水综合排放标准"和医院卫生机构污水排放要求。

d)设备完好率达到100%，确保均衡稳定的消毒效果。

e)认真执行环保局、执法局、防疫站及院方指示和业务要求。

具体技术(参数)要求

序号	项目、分类	单位	数量	备注
一	排污许可证所列例行监测			
废气	甲烷	次	4	至少1次/季
	臭气浓度	次	4	至少1次/季
	氨气	次	4	至少1次/季
	氯	次	4	至少1次/季
	硫化氢	次	4	至少1次/季
废水	悬浮物	次	52	至少1次/周
	五日生化需氧量	次	4	至少1次/季
	化学需氧量	次	52	至少1次/周
	粪大肠菌群	次	12	至少1次/月
	阴离子表面活性剂	次	4	至少1次/季
	石油类	次	4	至少1次/季
	动植物油	次	4	至少1次/季

序号	项目、分类	单位	数量	备注
	挥发酚	次	4	至少 1 次/季
	总氰化物	次	4	至少 1 次/季
	肠道致病菌	次	12	至少 1 次/月
	肠道病毒	次	4	至少 1 次/季
噪声	厂界噪声	次	32	至少 1 次/季度，每次 4 点位，每点位 2 次。
二	在线监测部分			
2.1	污水在线监测设备：在线监测仪表运维（COD、PH、总余氯、流量、采样器）	台	2	监测频次每 2 小时监测 1 次。
2.2	例行月度比对监测	项	12	每月比对检测一次
2.3	废液处置	吨		以实际产生量为准
三	污水水处理设施			
3.1	污水处理设施定期维修保养（周巡检、月保养，故障维修；）	项	12	含所有设备维修及配件更换，配件质保期至少半年
3.2	污水站运行工作（包含人工，最少	项	1	/

序号	项目、分类	单位	数量	备注
	4 人，及每日巡检工作）			
3.3	提供污水站使用所需试剂（药剂）	项	1	水质达到国家标准
3.4	污水站污泥清掏及处置	项	1	达到环保要求并上平台
3.5	定期清洗全院的污水井	项	1	至少每季度一次，做台账备查
四	医废除臭			
4.1	定期保养、维修	年	1	含所有设备维修及配件更换，配件质保期至少半年
4.2	更换过期活性炭（3 吨）及损坏紫外线灯管	项	1	活性炭更换量及实际产生为准，预估 3 吨
五	平台管理			
5.1	内蒙古自治区污染源监测数据管理与信息共享平台	年	1	如有费用产生，费用由中标人承担
5.2	全国排污许可证管理信息平台	年	1	如有费用产生，费用

序号	项目、分类	单位	数量	备注
				由中标人承担
5.3	重点排污单位自动监控与基础数据库系统	年	1	如有费用产生，费用由中标人承担
六	迎接检查、考核并处理检查后的一切事宜，如检查出现任何问题或罚款都由承包方负担。	年		
七	运营服务标准及考核标准： 《污水综合排放标准》GB8978—1996 《地表水环境质量标准》GB3838-2002 《地表水和污水检测技术规范》HJ/T91-2002 《污水监测技术规范》HJ 91.1-2019 《医疗机构污水污染物排放标准》GB18466-2005 《水污染源在线监测系统			

序号	项目、分类	单位	数量	备注
	（CODCr、NH3-N 等）安装技术规范》HJ 353-2019 《水污染源在线监测系统（CODCr、NH3-N 等）验收技术规范》HJ 354-2019 《水污染源在线监测系统（CODCr、NH3-N 等）运行技术规范》HJ 355-2019			
八	污水站运维情况每月度向采购人提供污水站运行维护报告，生成台账备查			