

# 深圳市宝安纯中医治疗医院物业服务合同

委托方（甲方）深圳市宝安纯中医治疗医院



受委托方（乙方）：明喆集团有限公司



# 深圳市宝安纯中医治疗医院物业服务合同

## 第一章 总则

### 第一条 合同当事人

委托方（以下简称甲方）：深圳市宝安纯中医治疗医院

受委托方（以下简称乙方）：明喆集团有限公司

根据国家及深圳市有关物业管理法律、法规的规定及深圳交易集团有限公司宝安分公司招标编号为 BACG2021168512 “医院物业管理服务”项目招标结果，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，协商订立本合同。

### 第二条 物业项目基本情况

物业类型：三级医院

总建筑面积：22898.76 平方米

座落位置：深圳市宝安区西乡街道来安路 99 号

## 第二章 物业服务内容和标准

### 第三条 物业服务内容

#### 一、医院机电工程管理服务

医院水电、机电工程管理业务归属总务科，由总务科负责监督、协调、指导、考评乙方工作。

1. 供、配、发电系统的日常维护、修理和运行管理；
2. 给排水系统的日常维护、修理和运行管理；
3. 公共设施和室内设备、设施的日常维修、维护管理；
4. 电梯系统运行管理（从业人员具有 A4 电梯安全管理证，以满足电梯的管理需求）；
5. 节能减排的管理服务；
6. 其它物业设备、设施管理及各种有关应急事件处理。

#### 二、环境与卫生保洁管理服务

1. 院内全方位立体的清洁卫生与环境美化，包括：室内、室外、玻璃及外墙等清洗；

2. 生活垃圾的收集和清运以及废品收集;
3. 院内污水井、雨水井、化粪池等下水道清淤、疏通及无害化处理;
4. 每月一次投放或喷洒灭蚊、蝇、虫、鼠、白蚁的药物,除“四害”消杀,白蚁防治;
5. 室内特种地面材质的专业清洁,包括 PVC/大理石的专业打蜡养护(费用由乙方负责);
6. 卫生间保持清洁、无臭、异味;
7. 病区室内地板、病区桌椅台凳、病床以及医院院感科要求的其他地方每天消毒一次。
8. 乙方所使用的清洁车辆为先进的全方位清洁手推车。
9. 乙方负责提供管理人员和员工工服,配足工具如:胶桶、抹布、尘推、拖布、扫把、垃圾铲、垃圾袋、消毒剂、清洁剂、各种保养剂等相关工具、用品;并负责工服、抹布、尘推、拖布的洗涤和烘干。
10. 医院二次供水是医疗安全的重要保障,蓄水池等相关设施每半年清洗消毒一次,达到国家饮用水标准。以深圳市水务局检测合格发证为准。(必须由取得深圳市生活用水二次供水设施清洗消毒资格证的公司清洗)。

### **三、医疗配送(含后勤物资配送、大输液配送、检查标本配送、设备物资配送、运送病人检查等)管理服务**

配送管理服务业务由总务科管理,护理部进行技术指导,总务科负责监督、协调、考评乙方的工作。

#### **(1) 医疗配送服务现状**

1. 医疗配送管理服务属于医疗业务范围,专业性、技术性、责任性要求强的服务项目;
2. 配送中心在全院的医疗运送中,除陪同病人或配合抢救和送仪器外一律不允许乘客梯,可使用污梯及消防梯。
3. 医院强调配送服务安全、及时、准确、快捷,具有为临床、为病人、为客户高度负责的服务意识;
4. 制定配送中心现有人员管理服务规范,配送中心人员需具有专业化的服务水平。

#### **(2) 医疗配送管理服务**

1. 负责各类标本的收集运送（常规、急、平），领取和发放结果报告单。
2. 负责运送、陪同病人检查和治疗。
3. 负责收集运送各科室消毒物品。
4. 负责送全院的各类大输液。
5. 负责手术病人的接送（陪同）。
6. 负责领取和输送科室需要的各种物品。

#### **四、园林绿化管理服务**

室外绿化、室内摆放花草的养护和管理。

#### **五、膳食服务**

1. 负责医院食堂食品加工，必需符合《国家食品安全法》要求；
2. 每天对加工后食品进行留样保管、48 小时无问题后才能处理；
3. 每天下班后要进行厨房、餐厅的卫生保洁工作和安全检查工作等；
4. 厨房工作人员须持健康证上岗。

#### **六、其他服务**

如甲方遇上紧急事项需要临时调遣人员的，按相应岗位基本工资和实际上班时间另行计算费用。

### **第四条 物业服务标准**

#### **一、机电工程管理服务**

##### **1 机电工程管理服务的要求**

- （1）保证医院设备设施安全正常运行（医疗办公设备除外）；
- （2）保证供水、供电及运行安全；二次供水设施，按照《深圳经济特区用水二次供水管理规定》，每年清洗消毒不少于两次，并进行水质检测，保证二次供水水质达标。
- （3）确保医院机电设备安全、经济、可靠、持续运行，定期保养延长设备的使用寿命；
- （4）乙方承担因管理责任引起的设备故障、设备损坏的全部责任，若因此带来其他安全事故，也需要按照权威机构的事故责任鉴定承担乙方责任。
- （5）机电工程服务人员须持证上岗，人员技术队伍配备合理；
- （6）电梯、监控系统、中央空调主机等系统运行、保养、维护须具备专业相应资质。

电梯(包含年度的年检、月检及费用)、生活水池清洗、楼梯清洗等由乙方(需具备专业资质)或委托具备专业资质的公司进行每月的维护、保养检测,费用由乙方负责并支付。乙方委托其他专业公司进行维护、保养,必须征得甲方同意,才能执行。在物业维护、管理期间,系统若发生任何故障或造成安全事故,均由乙方在乙方责任范围内自行承担责任。事故责任的范围以权威机构鉴定结论为准。

电梯须建立严密的安全运行和维修保养制度,由电梯维保公司负责专业维保,电梯配备有专业人员保养,保养人员需持有上岗证。对各梯的运行维护保养情况做好记录并对梯内进行卫生保洁与消毒工作。同时按照有关部门规定及时通知专业公司做好电梯年检工作。

空调设备保养:各种空调每年最少清洁保养两次,各种空调末端过滤网面板每月最少清洁保养1次。保证设备运转正常和制冷洁净需求。每月进行保养,并提交运行情况报告和水处理报告。保障冷却、冷冻、循环水达到规定指标。

电工班人员必须持有上岗证。配电机房安排人员24小时值班,值班人员每天对值班房、配电房、机房进行清扫,保持室内和电器设备的整洁,机电设备完好率达100%。严格按照工作手册操作,具备全面性电工技能,按规定保养所有的设备,及时发现和处理隐患问题。发电期要求定期试运行,一般每15天试运行一次,不带负荷运行15分钟,每月带负荷运行一次,做好检查和试运行记录。

(7) 各类弱电系统:要求配备专业的弱电工程师,具有现场管理经验,能熟练掌握各类系统的正常应用,保证院内各系统设备正常运行。

(8) 制定设备运行操作规范文件,各岗位均有职责和操作手册并有检查考评等各项制度。

## **二、环境与卫生保洁管理服务**

### **1. 保洁管理服务**

#### **(1) 保洁服务工作标准**

总要求:严格按《医疗机构环境表面清洁与消毒管理规范》、《保洁制度规范》及其他控感要求开展保洁工作,经过保洁后,地面应无可见的任何垃圾杂物、积水及水滴,在正常光照条件下,应无明显的拖布擦拭痕迹。乙方承担人工费用,同时提供清洁工具及耗材,石材及PVC地面每年全面打蜡一次(损坏严重的区域应安排二次打蜡),地面经打蜡抛光后,正常目视条件下抛光面应光亮平滑,无明

显的凹凸不平与毛钝感。桌、柜、椅、门框、窗沿、墙面、天花、灯具、地毯等物品表面应无可视污渍、尘土、痕迹及异味，在物体转折处用手擦拭应无明显的尘埃。

## （2）区域保洁要求

### ①病区（含病房、通道、楼梯、治疗室、护士站、医护人员办公室等）

地面：无尘土、碎纸、垃圾、烟头、积水、污渍等；

墙壁：无灰尘、污迹，无乱张贴（如有破损应及时上报）；

门：无灰尘、污迹，拉手洁净；

窗：无灰尘、污迹，拉手洁净，每月擦拭一次（仅限人力可达处）；

灯具：无灰尘、污迹，每月擦拭一次；

紫外线灯管：每周用 75%酒精擦拭一次；

等候椅、家具：无灰尘、无污迹；

柜、装饰物：洁净

家用电器：洁净，无污迹

电线、开关：洁净；

洗手池：池壁无污垢、痰迹、头发等不洁物；

水龙头：光亮洁净，无任何污垢；

烘手器：光亮洁净，无尘土、污迹、污垢；

小便器：无尿碱、水锈印迹（黄渍）、无污垢，喷水嘴应洁净；

大便器：内外洁净，无大便痕迹，无污垢黄渍；

手纸架：光亮洁净，无手印；

垃圾桶：外表干净，及时清倒，污物量不能超过桶体 2/3；

顶板：无尘土、污迹，定期清抹，每月一次；

隔板：无尘土、污迹、手印清抹；

其他。

### ②电梯厅、走廊清洁标准：

墙壁：无灰尘、污迹，无乱张贴（如有破损应及时上报）；

电梯：光亮洁净、无尘土，无任何印迹；

按键板面：无灰尘、污迹

照明灯具：定期擦拭，每月一次；

各房间及通道门：无灰尘、污迹

客梯厅顶部：定期清扫，每月一次；

不锈钢面：随时发现有脏、污立即清抹；

其他。

### ③卫生间清洁标准：

公共卫生间必须有专人负责，确保卫生、干净、无异味。

地面：无尘土、碎纸、垃圾、积水、污渍，凡含酸性的清洁剂不允许洒落在地面上；

洗手池：池壁无污垢、痰迹、头发等不洁物；

水龙头：光亮洁净，无任何污垢；

烘手器：光亮洁净，无尘土、污迹、污垢；

小便器：无尿碱、水锈印迹（黄渍）、无污垢，喷水嘴应洁净；

大便器：内外洁净，无大便痕迹，无污垢黄渍；

手纸架：光亮洁净，无手印；

垃圾桶：外表干净，及时清倒，污物量不能超过桶体 2/3；

顶板：无尘土、污迹，定期清抹，每月一次；

隔板：无尘土、污迹、手印清抹；

墙壁：无灰尘、污迹，无乱张贴（如有破损应及时上报）；

清洁剂、清扫工具等按指定位置分类放置；

发现卫生间内设施设备无法正常使用，及时通知人员维修；

其他。

### ④办公室清洁标准：

地面：无灰尘、污迹、烟头、垃圾；

墙壁：无灰尘、污迹，无乱张贴（如有破损应及时上报）；

门：无灰尘、污迹，拉手洁净；

窗：无灰尘、污迹，拉手洁净，每月擦拭一次（仅限人力可达处）；

灯具：无灰尘、污迹，每月擦拭一次；

洗手盆：无污迹，龙头无污垢；

垃圾桶：外表干净，及时清倒，污物量不能超过桶体 2/3；

家用电器：洁净，无污迹

电线、开关：洁净

柜：洁净

其他。

⑤会议室清洁标准：

地面：无灰尘、污迹、烟头、垃圾；

墙壁：无灰尘、污迹；无乱张贴（如有破损应及时上报）；

门：无灰尘、污迹，拉手洁净；

窗：无灰尘、污迹，拉手洁净，每月擦拭一次（仅限人力可达处）；

灯具：无灰尘、污迹，每月擦拭一次；

沙发、座椅：无灰尘、无污迹；

柜、装饰物：洁净

家用电器：洁净，无污迹

电线、开关：洁净；

垃圾桶：外表干净，及时清倒，污物量不能超过桶体 2/3；

其他。

⑥楼梯：地面无尘土、烟头、痰迹、垃圾、杂物，扶手无尘土；消防设备：表面无尘土。

⑦雨污水井、盖：排水通畅，井盖没有明显裂纹或破损，井壁没有塌裂；

⑧明暗沟：沟体完好，明沟盖板齐全，沟渠通畅无阻碍；

⑨必须专人负责，随时清理脏、污，对电梯异常及时上报

⑩每月清洗一次地毯，每天对地毯进行吸尘。

3. 及时收集转运科室产生的废纸箱纸皮，不得随意堆放。

4. 其他区域清洁标准：不低于上述标准。

5. 绿化管理

①植物养护及时率 100%，养护合格率 99%；

②树木、绿地、室内摆花当季生长茂盛、挺拔，病虫害 低于 3%；

③绿地清洁率 95%，不能有枯枝、枯叶、杂草、废弃物等；



④树木、草坪养护达标率 98%。

⑤楼内外花盆摆放有序、干净、美观、无残花、落叶，植株生长良好；

⑥楼内鲜花摆放位置合理，如门厅、大厅、走廊、电梯口、等候区、办公室、会议室、病房等，摆放搭配得当，季节性强，观赏性强，达到视觉效果上得赏心悦目。重大节日（五一、十一、元旦、春节、圣诞节、院庆等）根据实际情况摆放。其中十一、元旦、春节，医院正大门需悬挂横幅如“庆祝国庆”、“庆祝元旦”、“欢度春节”等。

（注：以上 1-6 鲜花植物摆放、正大门悬挂横幅等费用由物业公司支付费用）

⑦必须有专业绿化工人，每天在医院进行树木剪修、灌溉等工作；

⑧补种苗木的存活保证期为三个月，补种苗木在三个月内不能存活的由乙方补种并承担其费用。

⑨各种绿化养护工具用品、劳保用品由乙方提供，合同期内因乙方管理不善而造成苗木损坏或死亡的，由乙方承担补种义务和支付补种费用。

⑩苗木品种需要更换或新增种植苗木时，乙方须提出规划预算报甲方审批，并提供苗木情况供甲方选择，苗木和鲜花购置费可由甲方支付。

### （3）垃圾处理

①对垃圾进行分类收集，生活垃圾用黑色袋装，医疗垃圾用黄色袋装，未被污染的一次性输液瓶袋用白色袋装，放射性废物和其他的特殊废物使用有特殊标志的污物袋进行收集，各类袋子、生活垃圾由乙方负责。使用合格的包装物、容器，使用的污物袋应坚韧耐用、不漏水，且符合国家规定。

②严格按照《医疗废物管理条例》和《医疗卫生机构医疗废物管理办法》及《医疗废物管理规定》对医疗废物进行分类收集、运送与暂时贮存。制定医疗废物管理的规章制度、工作流程和工作要求，明确相关工作人员的工作职责，做好发生医疗废物流失、泄漏、扩散和意外事故的应急方案，定期对员工进行医疗废物管理知识培训，积极参加医院组织的培训。培训后应有考核，保存记录并持续质量改进。

③指定专人每日定时、定点，按规定的路线运送医疗废物，并做好医疗废物的交接登记手续，对医院及科室医疗废物暂存间进行清洁消毒。为专职人员配备必要的职业卫生安全防护物品（乙方自备，防护物品的规格型号应参考甲方给出

的标准), 每年对专职人员进行健康体检, 必要时进行预防免疫接种。医疗废物运送人员与医院医疗废物暂存间管理人员应由不同人员担任。

④医疗废物在规定时限内交由取得上级行政主管部门许可的医疗废物集中处置单位处置, 妥善保存危险废物转移联单至少五年。

⑤严禁转让、买卖医疗废物。严禁在非收集、非暂时贮藏地点倾倒、堆放医疗废物, 严禁将医疗废物混入其他废物和生活垃圾。

⑥生活垃圾应交由有资质的公司外送运输处理, 并及时做好交接登记, 明确生活垃圾去向, 并有去向回执单。

⑦未被污染的一次性塑料输液瓶袋应与医用玻璃瓶分开收集运送, 并与院方指定的有资质的第三方回收公司做好每次交接登记, 并及时清洁暂存间。

⑧垃圾处理达标率、及时率 100%, 二次污染为零。

(4) 各类物体表面的清洁和消毒:

①消毒原则: 清洁区、潜在污染区和污染区应分别进行常规清洁、消毒处理。清洁区和污染区的消毒要求、方法和重点有所不同, 若清洁区与污染区无明显界限, 按污染区处理。

②各种物体表面的清洁和消毒:

总项	分项	处理原则	内容标准	清洁和消毒周期
地面	无明显污染	湿式清扫, 及时清理保洁	清洁	1-2 次/日, 适时清理
	受到污染	消毒溶液擦洗 (特殊污染根据实际情况、按医护人员和控感科要求处理)		
墙面	同上	清水或消毒液	同上	1 次/周
室内物品表面	办公用品 病区用品	湿式清洁或消毒液	清洁, 防止病原菌扩散 100%	1-2 次/日
其他物品表面	门把手、水龙头、门窗、洗手池等	保持清洁	同清洁标准	消毒 1 次/日 保持适时清理

(5) 消杀服务: 使用国家爱卫会指定药物, 保证无蚊、蝇、虫、鼠害, 并保证用药安全。灭鼠标准: 鼠密度不超 5%; 灭蚊标准: 积水中三龄蚊幼或蛹阳性率

不超过 3%；灭蝇标准：蝇类滋生地三龄蚊幼虫和蛹的检出率不超 3‰。

（6）化粪池、积水井污泥消毒；每季度清掏一次后（或根据漫溢情况随时进行清理），每吨湿泥加熟石灰 17 公斤，PH 值达 12；

（7）因管理因素造成医院及周边环境污染，以及人身伤害或由此引发的其它事故，由乙方承担全部责任；

（8）生活垃圾医疗废物转运小车（按院方提供的规格定制或采购）、防护用具用品、保洁用具用品、清洗消毒衣服毛巾拖布等的洗衣剂、洗手消毒液、清洁登高架、打蜡用具用品、低值易耗品（如一次性雨伞袋等）等都由乙方统一负责提供。洗手间与其他房间使用的清洁用具要分开（采购不同颜色的清洁用具）。

（9）每 6 个月对医院外墙壁、外窗面进行清洁一次。必须请专业的公司进行清洁，费用由乙方承担。

（10）其他服务

- 1、派发全病区病人服，更换病区全部床单被套枕套。
- 2、更换值班室的床单被套枕套。
- 3、每日回收病人使用后的布草。
- 4、吸痰罐、止血带、约束带、血压计、袖带、特殊科室拖鞋等物品的浸泡消毒、清洗晾干，更换浸泡池消毒水。
- 5、添加各区域擦手纸、卷纸、洗手液、鞋套、帽子等。
- 6、更换及消毒水壶塞，每日一次。
- 7、清洁注射托、药托、药柜等，每日一次。
- 8、协助物品拆包装和上架，如大输液、消毒供应物品等的整理摆放。
- 9、病房床单元每日消毒及床单位终末消毒。
- 10、因工作需要总务科安排的其他任务。

### **三、医疗配送（含后勤物资配送、设备物资配送）管理服务要求**

1、务必满足医疗服务规范要求，做好核对和交接；在全院的医疗运送中，除陪同病人或配合抢救和送仪器外一律不允许乘客梯，可使用污梯及消防梯。

2、设立勤务中心，作为勤务运送的服务窗口，保证 24 小时/天，365 天/年的连续服务，应妥善安排值班人员。为提高工作效率和服务员工积极性，工作人员配备统一的通讯器材。

3、运送准确率不低于 99%，运送及时率不低于 99%。

4、医院负责提供运送用工具（如提篮、车辆、平床等），保洁服务公司应合理调配并负责管理。

5、要求定期对运送的数据进行汇总和统计，能随时提供相应的数据，给医院的决策提供支持。

#### **四、膳食服务要求**

1. 加工食品，必需符合《国家食品安全法》要求；

2. 每天对加工后熟食品进行留样保管、冷藏 48 小时无问题后才能处理；

3. 每天加工完食品、用完餐后要及时对厨房、餐厅进行的卫生保洁工作和安全检查工作等。（检查水、电、燃气有无关闭和存在问题并做好记录）

4. 每天用餐后餐具必需及时清洗交进行消毒；

5. 厨房工作人员须持健康证上岗，售卖饭菜时工作人员须戴口罩，统一着装；

6. 食堂膳食服务若委托给专业餐饮公司的，需经甲方同意认可方可外委。

#### **五、其他服务要求**

物业管理与服务除达到每项规定的要求标准外，其他方面同时必须达到以下标准和要求：

##### **1、保密管理**

（1）进行《中华人民共和国保守国家秘密法》的专门培训，使每位员工都有良好的保密意识，本保密条款持续有效，不因本合同的解除或终止而终止。

（2）对发现的遗失文件、资料，不得随便传阅，应即时上交相关部门。

（3）一律不得摘抄、外传、议论用户与物业管理无关的任何文件及方案。

（4）严格控制外来人员在办公区域的录音、录像，对一切泄密行为立即制止并送有关部门处理。

（5）不得泄露医院工作人员的私人电话、工作时间及生活规律。

##### **2、配合院方迎检和落实应急预案**

（1）无条件配合院方做好各种迎检和落实应急预案。

（2）因物业管理等原因引起的医院名誉、经济等受损，必须赔偿医院损失并接收医院采用经济手段在内任何处罚。

##### **3、合同交接过渡期**

- (1) 合同始、止两个交接期，必须听从医院的统一安排。
- (2) 交接期，必须做好相关工作，不能影响医院正常工作。
- (3) 相关资料及相关物品必须保质、保量完整交接。
- (4) 不能因任何原因拖延交接日期和交接时间。
- (5) 乙方的最后 2 个月的管理费待交接完成 1 月后支付。
- (6) 乙方没有认真履行交接手续，甲方有权扣除部分或全部待付管理服务费，并有权追诉由此给甲方和接收方带来的损失。

4、工作时间要求：工程维修 24 小时值班，其他工种根据实际工作需要制定。

5、服务成果要求合同期内达到深圳市级物业管理优秀大厦标准。

#### 6、质量标准

- (1) 制定物业管理发展规划，有计划、有检查，甲方满意率达 85%以上。
- (2) 有效投诉率低于 2%。
- (3) 环境卫生达标率 95%。
- (4) 有效投诉处理率达 100%。
- (5) 房屋及公共配套设施、设备完好率 95%以上。
- (6) 环境卫生、消杀、绿化达标率为 95%。
- (7) 利用现代化管理手段对物业进行管理。

#### 六、工作人员要求

序号	部门	岗位	配置人数（至少）	备注
1	行政管理	经理	1	
		副经理	2	
		客服	1	
		文员	2	
		会服	4	
2	工程部	主管	1	
		运行及维修	11	
3	环境部	主管	1	
		保洁员	35	
		绿化工	2	

4	医辅部	主管	1	
		医辅人员	17	运送及机动
5	餐饮部	主管(食安员)	1	
		出品主管	1	
		厨师	4	
		面点师	1	
		客服及文员	2	
		服务员	9	
合计			96	

#### 人员要求:

所有派驻人员必须身体健康，五官端正，遵纪守法，无不良嗜好，有较强的保密意识，无刑事犯罪记录，政审合格。项目经理及主要管理人员的任用、调动必须经过甲方的同意。

#### 1. 项目经理

1.1 基本素质：尽职尽责、具有处理、指挥、协调突发事件能力和组织能力，必要时参与项目值班。品行端正，有较强的服务、服从意识，责任心强；熟悉物业管理行业法规、规范，并能熟练应用到工作中。

1.2. 工作经验：有同类工作经验，了解物业管理各专业质量体系的运用操作，具备良好的沟通、协调、组织及统筹管理的能力。

#### 2. 副经理

2.1. 参与项目值班。品行端正，有较强的服务、服从意识，责任心强；熟悉物业管理行业法规、规范，并能熟练应用到工作中。

2.2. 工作经验：有同类工作经验，了解物业管理各专业质量体系的运用操作，具备良好的沟通、协调、组织及统筹管理的能力。

#### 3. 工程主管

3.1 基本素质：尽职尽责、具有处理、指挥、协调突发事件能力和组织能力，必要时参与项目值班。品行端正，有较强的服务、服从意识，责任心强；熟悉物业管理中工程维护维修的各个环节和设施设备。

3.2. 工作经验：同类工作的工程维修主管经验，了解物业管理各专业质量体

系的运用操作，熟悉工程管理的各项环节，具备良好的沟通、协调、组织及统筹管理的能力。

3.3. 特殊要求：持有相关职称证书。

#### 4. 工程维修工

4.1 基本素质：能吃苦耐劳，服从指挥，身体健康。必要时参与项目值班；保洁班长能熟练、安全使用工器具，掌握各类保洁养护方法；室外保洁班长了解各类绿植药品的使用方法和危害，熟知苗木存活的栽植方式、能判断苗木质量的优劣，同时满足保洁员基本条件。

4.2. 工作经验：同类工作经验，具备机电类专业，执行能力强，了解设备设施各环节的操作

4.3. 特殊要求：持有相关上岗证或职业资格证。

#### 5 保洁主管

5.1 基本素质：能吃苦耐劳，服从指挥，身体健康。能熟练、安全使用工器具，掌握各类保洁养护方法；必须经过培训，熟悉医院院内感染管理要求。

5.2. 工作经验：有同岗位经验。

#### 6. 保洁员

6.1. 基本素质：熟悉保洁流程，了解保洁工器具使用方法，有较强的服务、服从意识。

6.2. 文化素质：特殊岗位应具备相应的文化业务知识。

6.3. 工作经验：有保洁工作经验。

6.4. 特殊要求：石材护理机器操作人员应具备石材护理工资格，高处作业人员应具有有效的高处作业证。消杀工持有专业上岗证。

#### 7. 绿化工

7.1. 基本素质：熟悉绿化养护流程，了解绿化养护工器具使用方法，有较强的服务、服从意识。

7.2. 文化素质：特殊岗位应具备相应的文化业务知识。

7.3. 工作经验：有绿化工作经验。

7.4. 特殊要求：持有岗位资格证。

#### 8. 医辅人员

医疗卫生专业毕业或具备初中以上文化，经护工专业培训的人员担当。要求身体健康、五官端正。运配送必须经过培训，熟悉医院院内感染管理要求。

#### 9. 营养膳食科人员

能吃苦耐劳，服从指挥，身体健康。熟练掌握技术水平和工作特点，控制食品成本、合理使用各种原料，减少浪费。必须持有健康证并经过培训上岗。

### 七、设备要求

序号	名称	数量	备 注
1	办公电脑	2	自行配备
2	清洁工具车	25	自行配备
3	洗地机	1	自行配备
4	高压水枪	1	自行配备
5	绿篱机	1	自行配备
6	电工维修工具	1	自行配备
其它设备工具由乙方根据本项目实际服务需求合理配备			

以上设备乙方必须在签订合同之日起 15 天内全部配备到位并且能正常投入使用。

## 第三章 物业服务相关费用

### 第五条 物业服务费用

本合同物业管理费为 511493.78 元/月（人民币伍拾壹万壹仟肆佰玖拾叁元柒角捌分），6137925.36 元/年（人民币陆佰壹拾叁万柒仟玖佰贰拾伍元叁角陆分）。以上价款为固定不变价款，包括但不限于税费、管理费、人工费、材料费、设备设施费、服务费等乙方为履行本合同产生的一切费用。

付款方式：每月 10 日为上月管理服务费用结算日（与物业管理检查考核评分标准同时结算），凭乙方完税发票，由甲方签署付款凭证，办理付款手续。如发生逾期付款，从逾期之日起甲方每天按应付管理费的万分之一向乙方支付违约金。甲方付款前，乙方未向甲方提供相应合法等额的发票的，甲方有权拖延付款，直至乙方向甲方提供相应合法等额的发票为止。甲方支付均按财政支付程序办理付款手续，因财政支付程序导致付款迟延的，甲方不承担任何责任。



甲方每季组织后勤服务考核组对乙方考核一次。具体标准见（附件3）。考核低于80分，则低于几个百分点，则扣几个百分点的管理服务费（例如，考核为79%，则扣1%管理费）。甲方有权在提前告知的情况下，根据实际工作要求调整考核标准。甲方也有权采用第三方评估结果对乙方进行考核或第三评估再结合本院评估对乙方进行考核。

## **第四章 服务期限**

### **第六条 物业服务期限**

服务期限为一年：自2022年06月01日起至2023年05月31日止。

本项目为长期服务，本次合同期限为一年。本项目合同履行期限满后，甲方对乙方履约情况出考核验收报告。甲方可根据乙方履约情况确定合同是否续签，第一年为本次招标的中标合同履行期限，最长不超过三年。

## **第五章 双方权利与义务**

### **第七条 甲方的权利义务**

- 1、审定乙方制定的物业服务方案，并监督实施。
- 2、对本物业区域内的物业服务事项有知情权。
- 3、对乙方有建议、督促的权利。
- 4、审核本物业区域内共用部位、共用设施的收益使用情况。
- 5、不得要求乙方在本物业区域内行使物业服务内容以外的物业服务。
- 6、负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，不因此影响乙方工作。
- 7、协助乙方做好物业区域内的物业服务工作。

### **第八条 乙方的权利义务**

- 1、根据有关法律、法规、规章及本合同的约定，按照物业服务标准和内容提供物业服务，收取物业服务费用、特约服务费用。
- 2、负责编制服务范围内的维修养护计划。乙方及乙方工作人员应熟悉《服务评分考核要求》（详见附件），配合甲方每月考核，并根据评分结果及时整改，并

向甲方递交整改报告。

3、向甲方告知物业区域内物业服务的有关情况。

4、乙方不得将本物业管理项目分包给其他单位，若因乙方专项资质原因确需将某项专业项目分包给其他具备相应资质单位，须事先征得甲方同意。

5、妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息。

6、及时向甲方、业主和物业使用人通报本物业区域内有关物业服务的重大事项，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

7、本物业区域内需另行配备相关设施设备的，乙方应与甲方协商解决。

8、乙方应保证提供服务的工作人员具有相应的资质，否则甲方有权拒绝乙方提供的服务，并由乙方承担责任。

9、乙方工作人员在履行合同过程中造成第三方损害（包括但不限于人身损害、财产损失等），乙方承担所有责任。

10、乙方应严格遵守职业道德和工作纪律，在履行合同时不得有损害甲方形象、声誉等的行为，不得提出与本合同服务事项无关的要求，不收受有关单位的任何形式酬谢，存在利益关系的项目应及时主动提出回避。

11、乙方根据当前法规与甲方签订服务合同，对该合同服务实行统一管理，综合服务，自主经营，自负盈亏。

## **第九条 监管要求**

乙方在合同执行期间，须接受市政府采购监督管理部门和甲方的监管。

## **第六章 违约责任**

### **第十条 甲方违约责任**

甲方违反本合同约定，导致乙方未能完成服务内容的，乙方有权要求甲方在合理期限内解决；逾期未解决的，乙方可要求甲方赔偿其因此而遭受的经济损失。但服务期内乙方不得以任何理由停止或者暂停本合同约定的物业服务。但涉及争议事项、逾期付款超过 60 天或不可抗力因素造成的暂停除外。

### **第十一条 乙方违约责任**

乙方提供的服务达不到本合同约定的标准的，甲方有权要求乙方在合理期限内改进，乙方未能及时改进影响合同继续履行或合同目的实现的，甲方有权选择

解除本合同并追究乙方的违约赔偿责任。

1、乙方有下列行为之一的，应按合同总额 20%向甲方偿付违约金，除追究违约金外，甲方有权利单方面解除合同，已支付的费用（但服务没有履行的部分）有权要求乙方返还，未付款项，甲方有权扣除作为违约金并不予支付；给甲方造成损失的，由乙方负责赔偿一切直接损失；1)乙方拒绝履行本合同任一项义务或者履行本合同不符合合同约定质量标准经 3 次以上整改依然无法满足要求的；2)乙方未经甲方书面同意，将本合同所涉及项目的全部或部分工作委托或转让给第三方的；3)乙方违反保密规定的；4)除合同对违约责任另有约定外，乙方连续 2 次以上（含本数）月服务评分考核总分低于（不包含本数）70 分的；5)因乙方原因造成重大事故的；6)乙方其他违约行为导致合同目的无法实现的。

2、乙方向甲方承担的赔偿责任，包括但不限于：诉讼费、保全费、担保费、执行费、鉴定费、交通费等损失（按照法院判决裁定结果承担）。

3、乙方同意上述损失以及违约金直接在甲方应付款中扣除。

以下情况乙方不承担违约责任：

1、由于甲方、或物业使用人的原因导致乙方的服务无法达到合同要求的。

2、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

3、非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失，乙方已采取应急合理措施的。

## **第七章 突发事件处理**

### **第十二条 突发事件处理**

为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，当事人应按有关规定处理。

## **第八章 争议解决**

### **第十三条 争议解决**

因合同的解释或履行发生争议，双方应协商解决，协商不成的，可采取向甲

方所在地的人民法院提起诉讼。

## 第九章 附 则

### 第十四条 其他约定

1、本合同未尽事宜，国家有相关规定的，依规定解决；没有规定的，由双方协商解决，并签订书面协议；

2、本合同执行期间如遇不可抗力致使本合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

3、甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因造成重大事故，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当或行为不当等原因造成重大事故，由乙方承担责任并负责善后处理。（事故的直接原因，以政府部门的鉴定结论为准）

4、对本合同的任何修改、补充或变更应经双方书面确认，并作为本合同附件，与本合同具有同等的法律效力。

5、本合同正本连同附件一式陆份，甲方执肆份、乙方执贰份，均具有同等法律效力。

6、本合同自双方法定代表人或授权代表签署并加盖公章或合同专用章后生效。

甲方：深圳市宝安纯中医治疗医院

乙方：明喆集团有限公司

法定代表人或授权代表：

法定代表人或授权代表：

签订日期：2022年5月20日

2022年5月20日