

汝城县人民医院物业（保洁、水电）服务合同

采购计划编号：汝财采计[2025]0034 号

委托方：汝城县人民医院（以下简称“甲方”）

受托方：湖南省泰道市政建设工程有限公司（以下简称“乙方”）

甲乙双方根据有关法律、法规的规定，在自愿、平等协商一致的基础上，就乙方为甲方提供医院物业管理服务达成如下协议：

第一条 物业管理基本情况

物业范围：汝城县人民医院保洁等物业服务

物业类型：物业保洁、水电维修服务

座落位置：湖南省郴州市汝城县卢阳大道南 90 号

第二条 物业保洁水电维修工作范围及工作质量标准

根据国家相关法律法规规定及本协议约定，乙方为甲方医院楼提供如下物业管理服务：

一、乙方保洁工作服务范围

1、公共区域：（含楼道、地下室、楼顶等处的地面墙壁）保洁服务、停车场、广场、球场、绿化带、花园、所有明沟、垃圾池、垃圾桶、遮阳板、道路、空坪闲地、污水处理站及其它盲区死角、病房、高压氧治疗中心、发热门诊等保洁服务、室内卫生。

2、行政楼：（含办公室、楼道、会议室、活动室）保洁服务等覆盖汝城县人民医院新院一期、二期、三期、老院区（感染科搬迁前）所有区域。

3、工作场所：甲方老院区放射楼 1-2 楼（包括楼层通道）及周围环境，老住院楼大厅、一楼、大门及周围环境，感染科病区病房及周围环境，其它公共场所及各楼栋周围区域。

4、新院区外科住院大楼 1 楼、中心药房、医保科公共区域，2 楼眼、耳鼻咽喉（头颈）科、3 楼妇产科、4 楼专家宿舍等、5 楼新生儿科、6 楼儿科、7 楼神经外科、8 楼（空置）、9 楼泌尿肝胆外科、10 楼骨科、11 楼胃肠乳甲外科、12 楼重症医学科、13 楼手术室；门诊楼与医技楼 1-4 楼公共区域、门诊2楼口腔科、五官科、门诊3楼妇产科门诊及温馨病房、门诊4楼健康管理中心，医技楼1楼放射科、2 楼血液净化中心与检验科、3楼B超室、腔镜中心、病理科、心电图室、医务科、护理部等办公区、4 楼大会议室；急诊大楼1-3楼；内科住院大楼一楼（包括介入科）、2楼康复医学科、

中医科、3楼肿瘤科、肾内科、4楼心血管内科二区、5楼心血管内科一区、老年医学科、6楼神经内科、消化内科、7楼呼吸及危重症医学科、内分泌科、8楼项目部、9楼医疗美容科、10楼病案室；感染大楼1-4楼（感染科搬迁后，老院区保洁人员一起到新院区）。（食堂、医生护士办公室、值班室、处置室、治疗室、清创室、产房、不属保洁工作范围，特殊科室除外。）

5、病区病房：各科室病房设备带、病床、床头柜、电视机、空调、消毒机、饮水机、门窗、地板、墙壁和天花板；走廊地板、门窗、墙壁和天花板；楼梯地板、门窗、墙壁和天花板；卫生间洗面台盆、便盆、卫浴器具等；电梯桥厢及层门；病区生活垃圾的处理、医疗废弃物的集中处置。

6、负责新老院区医疗废物的收集转运、医疗废水的监测处理、污水处理设施的运行管理。负责新老院区除四害工作，把四害控制在国家规定的标准之内，并且杀灭工作不影响正常的工作和休息。协助甲方完成疫情防控工作及其他临时事件。

7、协助医院做好其他服务工作，负责为各科提供陪人床等便民服务，其价格不能高于市场标准，陪人床具物品及消毒清洗等管理工作由乙方负责，负责提供康复医学科、肿瘤科的护理员服务。

8、乙方保洁工作在甲方后勤科领导下，在护理部、感控科等相关业务部门的指导下开展工作，乙方工作人员必须遵守国家法律法规和医院规章制度，不得在甲方医院范围内从事与物业服务无关的活动。

9、保洁卫生员必须严格遵守执行上级部门、医院污物处理有关规定，将医疗废弃物按规定及时送到指定地点。

10、所有污物和垃圾按规定使用一次性污物袋。

11、保洁卫生员要配合医院做好创建工作、整体护理工作和疫情防控等工作，接受并听从医院管理部门及相关科室工作人员的监督、指导、检查和日常管理。

二、乙方水电维修服务工作范围

1、负责新老院区供电线路、设备设施、电器器具的日常维护修理。

2、供水供气管道、设备设施、水暖器具的日常维护修理。

3、每月查看水电表及风机、盘管表并记录上报后勤科。

4、中央空调开、关机和日常维护等工作。

5、保障医院供水供电供气取暖安全经济正常运行。

6、水、电工要求持证上岗。

三、乙方保洁服务、水电维管项目实施要求:

1、满足汝城县人民医院的全年保洁服务、水电维管要求,如遇上级检查及突击任务需乙方安排人员加班或者临时增加人员时,不增加费用。

2、按甲方医院保洁及水电维管制度及工作质量标准认真落实,及时清扫医院内、室外及庭院等范围内垃圾,确保医院室内、室外及庭院等范围卫生干净整洁。

3、制定保洁服务、水电维管项目,有制度、有台账,保证甲方满意率 95%以上。

4、有效投诉率低于 0.2%、有效投诉处理率达 100%。

5、环境卫生、水电修管达标率 100%。

6、完成汝城县人民医院交办的其他保洁服务、水电维管事务。

7、本合同项下乙方保洁、水电维护维修服务时间,涵盖服务期限内全部工作日(周一至周五)、周末(周六、周日)及法定节假日。乙方应保证其服务人员服从甲方对保洁及水电维护维修服务工作的各项时间安排。

四、乙方保洁工作质量标准:

1、建立环境卫生保洁管理制度并认真落实,环卫设施齐备。无随意堆放杂物和占道等现象,不见废弃物、积水、污渍等,卫生洁净无异味,医疗废物按规定转运集中分类存放,医疗废水按规范处理,达标排放,确保卫生容貌整洁,工作到位。

2、加强物业工作管理,提高人员素质,保持辖区整体卫生干净整洁,无乱晒、乱堆、乱挂衣物现象。

3、遵守医院规章制度,服从管理,积极配合科室开展医疗和护理工作。

4、地面保持无垃圾、无污迹、无积水现象、无卫生死角。

5、墙壁天花板设施设备无蜘蛛网、无灰尘、无污迹、无乱贴乱挂现象。

6、门窗无污迹,玻璃清洁透明,窗帘干净卫生、悬挂整齐。

7、厕所清洁无污物、无臭味,室内墙壁六面光,便盆无污垢无积粪无尿垢,地板光亮见本色。

8、保持病区病房干净整洁,病床、床头柜、椅子干净光亮摆放整洁,垃圾桶、痰盂盆每天清倒 2 次并清洗干净放固定位置。

9、环境卫生全方位清扫,水沟畅通无积水、无沉积物、无垃圾物及杂草;路道干净卫生,无垃圾、无砖石泥土、无杂草废物;花坪花池无垃圾、无凉晒物。

10、医疗垃圾生活垃圾分类处理,医疗垃圾按要求分类存放,医疗固体废物不丢弃、不变卖;生活垃圾不乱倒并清理入垃圾箱内,污水废水按要求投药杀菌,达到排放标准。

11、保持公共场所干净整洁，卫生工具不乱丢，放固定位置，楼梯走道不堆放垃圾杂物；电梯轿厢、门干净光亮见本色无污迹；讲究个人卫生，衣帽、口罩、鞋干净整洁。

五、水电工作质量标准

1、严格人员管理，水电工必须具有电工或其它对应专业合格证书、健康证方可上岗，必须掌握和严格执行水电安全操作规程，保证安全生产，防止事故发生。

2、坚守工作岗位，实行岗责包干制和 24 小时值班制，为全院各科室提供主动及时的水电维修服务，做到随叫随到，不迟到、不早退、不脱岗。

3、严肃劳动纪律，上班时间禁止玩手机、会客闲谈，电脑玩游戏、看电影、购物、炒股，外出吃东西及做其他与工作无关的事情。上下班做好交接班工作，并做好交接班记录。

4、负责全院医疗、生活用水用电供应，确保全院供水管道、用电线路的畅通，每天对运行的设备进行认真检查，维修做到当日事当日毕，并做好维修记录。

5、执行服务巡查制度，对全院及各科室的水电设施器具、供水管道、供电线路每日至少巡视二次，发现问题及时处理。

6、坚持服务下科室原则，每天至少二次到科室检查维修，事毕填写维修单，由被检修科室负责人签字验收。

7、努力提高技术业务水平和水电维修质量，爱护设备工具，安装新设备，报废配件、工具都需批准后方能办理，节约安装维修成本，剩余材料及有用材料及 时移交仓库管理。

8、负责做好全院水电表的计量工作，每月对科室水电表进行抄表一次，并按规定每月 4 号前报送各科室水电消耗情况表，做到数据准确无误，账表相符。

9、服从医院安排，做好会议、重大活动等公共性水电供应。突发事件接通知后 5 分钟内到达现场处理，采取应急抢修措施，保证全院正常运转。

第三条 人员及清洁用具、耗材配备

乙方应按照实际工作需要配备保洁服务、水电维管工作人员，总体服务人员最低配置为 42 人，其中项目负责人 1 人，水电维修人员 3 人，保洁人员 38 人，各工种之间不可自行调配，不得少于最低配置。

乙方所有上岗人员均要满足劳动法相关规定，无不良品行、伤残等不适应岗位的人员。

第四条 合同期限

本合同物业服务期限为1年，自2025年7月1日起至2026年6月30日止。

第五条 承包金额及付款方式

1、本合同物业管理承包服务费总金额：大写壹佰肆拾肆万零柒佰陆拾陆元零捌分/年（小写：1440766.08元/年）。

上述价款已包含乙方所有服务人员工资、社会保险、服装、员工福利、培训、管理费、工具、装备、各种材料、税费等与本合同物业保洁水电维修维护管理工作有关的所有费用。除该费用外，甲方无需向乙方支付任何费用。

2、本合同期间，甲方按月向乙方支付承包服务费，每月承包服务费壹拾贰万零陆拾叁元捌角肆分（小写：120063.84元/月），于每月15日之前支付上一个月保洁服务费。

乙方每次在甲方付款前应向甲方提供同等金额的增值税发票，否则甲方有权拒绝付款并不承担违约责任。

乙方指定的收款账户如下：

账户名：

账 号：

开户行：

第六条 双方权利和义务

（一）甲方的权利和义务

- 1、甲方指派一名专职人员协助、指导乙方工作，协助乙方定期进行安全培训。
- 2、负责对乙方的物业服务管理工作进行监督检查。
- 3、按时按约定向乙方支付物业管理费用。
- 4、甲方应为乙方开展工作提供有利条件，尽可能地确保设备设施完善，尽可能不出因设施、设备问题而影响乙方工作质量标准。
- 5、甲方监督乙方的工作质量，就工作质量问题向乙方提出意见和建议，并对乙方工作质量进行考核。
- 6、乙方若不能按约履行职责，甲方有权根据考核结果在每月付款中核减其承包费用，直至解除合同。
- 7、甲方为乙方管理处提供院内电话 1 部（或院内电话线路、网络连接终端一个）；管理用房 2 间（1 间为办公室，1 间为储藏室）。

8、如遇因甲方原因的停水、停电等事宜，甲方应尽早通知乙方。

(二) 乙方的权利和义务

1、乙方严格按照本合同规定的工作范围、工作质量标准为甲方做好服务。

2、因乙方自身原因，工作不到位，没有达到工作质量标准，甲方有权根据考核扣减乙方承包服务费，每次扣壹佰元至伍佰元作违约金。

3、加强工作人员岗位业务培训，熟悉岗位工作环境，知晓工作责任区域，知晓工作质量，增强服务意识，提高卫生保洁、水电维修专业技能。

4、完善落实管理制度，项目负责人应当按照国家有关规定，取得物业管理项目经理岗位证书 或者高级清洁管理师证书，水电维修人员应具有相关的《特种作业人员操作证书》，对项目负责 人及保洁、水电维修人员的工作情况进行月考核测评。

5、乙方无权对外收费。

6、乙方员工应严格遵守甲方规章制度，维护甲方利益。

7、乙方应加强员工职业道德教育，保证工作范围内的财产安全。

8、乙方应配合甲方完成突发、紧急任务。

9、乙方必须制定与完成工作有关的各项管理制度、员工操作手册及日常和定期的清洗、保洁计划及标准并保证员工严格按计划和实施方案执行。

10、乙方保洁及水电维护维修服务所需的一切设施、工具、物料等均由乙方自行购买并承担费用。

11、乙方应在保洁、水电维护维修服务期间自觉爱护甲方设施设备。如因乙方或其人员原因造成甲方设施设备物品损坏、丢失或经营损失，乙方应承担赔偿责任。

12、乙方应确保合法用工，且乙方自行负责其雇请人员的工资、社会保险及相关福利待遇。

13、乙方应为雇请人员提供安全防护设备、工具，并进行安全培训，确保其作业过程中人身安全。乙方雇请人员在为甲方服务期间因出现疾病、工伤、意外伤害、疾病传染、劳动保护等所产生的一切费用，均由乙方自行承担，概与甲方无关。

第七条、乙方服务考核

1、乙方服务考核工作由甲方进行，考核每月一次。

2、本合同期间，如上级部门现场卫生检查，所扣甲方医院分值，甲方相应扣除乙方服务考核分。

3、本合同期间，甲方每月对乙方服务进行考核（具体考核标准详见附件：《乙方物业保洁水电维修工作要求及考核评分标准》），每月考核合格分为 90 分（满分为 100 分）。

凡当月考核分数低于 90 分的，每少 1 分乙方应向甲方支付违约金 500 元，以此类推（甲方有权在当月承包服务费中直接扣除违约金）。如乙方连续三个月考核分数低于 90 分的，甲方有权解除合同。

第八条、其他要求及说明

1、如甲方新开科室或者原有科室扩容增加楼层，需增加保洁人员数量和费用由双方协商解决。医院重新规划将原有科室搬迁至新住院楼的，不再增加任何费用。

2、乙方物业服务人员年龄结构以年富力强的为主，最高年龄男不超过 55 周岁，女不超过 50 周岁。

第九条 违约责任及争议处理

1、本合同签订后双方应严格遵守，任何一方违约的，应承担违约责任并赔偿守约方损失。

2、如乙方未按本合同第二条、第六条约定履行任何一项义务，经甲方催促后仍不履行或改正的，甲方有权立即解除合同并要求乙方赔偿损失。

3、因本合同产生的争议，由双方通过协商友好解决；协商不成的，任何一方可向甲方住所地的人民法院起诉解决。

第十条 附加说明

1、若在合同期内增加工作区域、工作内容，双方协商适当增加费用；

2、本合同附件《乙方物业保洁水电维修工作要求及考核评分标准》是本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

3、本合同经甲乙双方签字盖章后生效。本合同一式肆份，甲方贰份，乙方贰份，各份具有同等法律效力。

甲方：汝城县人民医院
(盖章)

法定代表人（负责人）或
授权代表（签字）：

地址：湖南省郴州市汝城县卢阳大道南 90

乙方：湖南省泰道市政建设工程有限公司
(盖章)

号
电话：0735-8223851

传真：

附件:

乙方物业保洁工作要求及考核评分标准

被考核者名称或姓名:			得分:	分
序号	考核内容	分值	考核量分标准	
1	加强物业工作管理,提高人员素质。保持辖区整体卫生干净整洁,无乱晒、乱堆、乱挂衣物、无杂草丛生等现象。	10	①工作人员素质低,出现吵架斗殴现象一次扣 2 分;辖区整体环境脏次扣 0.5 分;②出现乱堆、乱挂现象一处扣 0.5 分;③杂草野树枝条清理一处扣 0.5 分。	
2	遵守甲方医院规章制度,服从管理,积极配合科室开展医疗和护理工作。	10	①不服从管理,影响医疗护理工作扣 5 分;②违反医院规章制度一次医院督办交办的任务不执行、不完成一次扣 5 分。	
3	地面保持无垃圾、无污迹、无积水现象、无卫生死角。	10	①发现垃圾未清扫一处扣 0.5 分;②污迹未清除一处扣 0.5 分;③积擦一处扣 0.5 分;④发现卫生死角一处扣 0.5 分。	
4	墙壁天花板设施设备无蜘蛛网、无灰尘、无污迹、无乱贴乱挂现象	10	①发现蜘蛛网一处扣 0.5 分;②灰尘层积一处扣 0.5 分,③污迹未抹扣 0.5 分;④小广告及其他牛皮癣未处理一处扣 0.5 分。	
5	门窗无污迹,玻璃清洁透明,窗帘干净卫生、悬挂整齐。	10	①门窗有污迹一处扣 0.5 分; ②玻璃有灰尘有污垢污点一处扣 0.5 分;	
6	厕所清洁无污物、无臭味。室内墙壁光亮、无污迹,便盆无污垢无积粪无尿垢,地板光亮见本色。	10	①厕所内堆放杂物一次扣 0.5 分;②厕所内及周围臭味大一次扣 0. 便盆不清洁,地板污浊不亮一次扣 0.5 分。	
7	保持病区病房干净整洁。病床、床头柜、椅子干净光亮摆放整洁,垃圾桶、痰盂盆每天清倒 2 次并清洗干净放固定位置。	10	①病区病房地面每天至少拖抹二次,少一次扣 0.5 分;②病床、床头子污秽污迹斑斑一张扣 0.5 分;③垃圾桶、痰盂盆未按要求清理垃圾扣 0.5 分;④垃圾桶、痰盂盆未清洗干净一次扣 0.5 分;⑤床柜椅桶零乱不整洁一次扣 0.5 分。	
8	环境卫生全方位清扫。排水沟及时清理、保持水沟畅通无积水、无沉积物、无垃圾物及杂草;路道干净卫生,无垃圾、无砖石泥土、无杂草废物;绿化带花坛花池无垃圾、无晾晒物。	10	①环境卫生脏乱差,有成堆垃圾一处扣 0.5 分,院落四周有漂浮散落处扣 0.5 分,有卫生死角一处扣 0.5 分;②排水沟不干净卫生一次扣 ③路道不干净卫生一次扣 0.5 分;④绿化带花坛花池不干净卫生一 分。	
9	医疗垃圾、生活垃圾分类处理。医疗垃圾按要求分类存放,医疗固体废物不丢弃、不变卖;生活垃圾不乱倒并分类清理入垃圾箱内;污水废水按医院要求处理。	10	①医疗垃圾未按要求收集存放一次扣 0.5 分;②丢弃买卖医疗固体废物 0.5 分;③生活垃圾乱倒未分类清理干净一次扣 0.5 分;④污水废水求处理排放一次扣 0.5 分。	

10	保持公共场所干净整洁。卫生工具不乱丢放固定位置；楼梯走道不堆放垃圾杂物、楼梯间无晾晒物、扶手干净光亮无污渍；电梯桥厢、门干净光亮见本色无污迹；讲究个人卫生，衣帽、口罩、鞋干净整洁。	10	①公共设施卫生差一处扣 0.5 分；劳动工具乱丢放一次扣 0.5 分；②走道堆放垃圾杂物堵塞通道畅通一次扣 0.5 分，扶手不干净、有污渍 0.5 分；③电梯桥厢、门不光亮，有污垢污迹扣 0.5 分；④衣帽、口罩戴不整洁一次扣 0.5 分。
----	--	----	--

乙方物业水电维修工作要求及考核评分标准

被考核者名称或姓名：			得分：	分
序号	考核内容	分值	考核量分标准	
1	加强物业工作管理，提高人员素质。保持工作区域卫生干净整洁现象。	10	①工作人员素质低，出现吵架斗殴现象一次扣 2 分；②工作区域卫生不干净不整洁现象一处扣 0.5 分；	
2	遵守甲方医院规章制度，服从管理，积极配合科室开展医疗和护理工作。	10	①不服从管理，影响医疗护理工作扣 5 分；②违反医院规章制度一次医院督办交办的任务不执行、不完成一次扣 5 分。	
3	严格执行水电安全操作规程，保证安全生产，防止事故发生。	10	①未严格执行水电安全操作规程一次扣 2 分②发生安全事故按医院规章制度处理	
4	坚守工作岗位，实行岗责包干制和 24 小时值班制，为全院各科室提供主动及时的水电维修服务，做到随叫随到，不迟到、不早退、不脱岗。	10	①迟到、早退一次扣 1 分②脱岗一次扣 3 分。	
5	严肃劳动纪律，上班时间禁止玩手机、会客闲谈，电脑玩游戏、看电影、购物、炒股，外出吃东西及做其他与工作无关的事情。上下班做好交接班工作，并做好交接班记录。	10	①上班时间玩手机、会客闲谈，电脑玩游戏、看电影、购物、炒股，外出吃东西及做其他与工作无关的事情一次扣 2 分②上下班未做好交接班工作，未做好交接班记录。一次扣 5 分。	
6	负责全院医疗、生活用水用电供应，确保全院供水管道、用电线路的畅通，每天对运行的设备进行认真检查，维修做到当日事当日毕，并做好维修记录。	10	①对运行的设备未进行认真检查一次扣 2 分②维修未做到当日事当日毕，未做好维修记录一次扣 2 分。	
7	执行服务巡查制度，对全院及各科室的水电设施器具、供水管道、供电线路每日至少巡视二次，发现问题及时处理	10	①每日少巡视一次扣 2 分②发现问题未及时处理一次扣 5 分。	
8	定期设备维修及维护保养	10	①设备未定期维修及维护保养一次扣 2 分	
9	负责做好全院水电表的计量工作，每月对科室水电表进行抄表一次，并按规定每月 4 号前报送各科室水电消耗情况表，做到数据准确无误，账表相符。	10	①未对科室水电表进行抄表一次扣 2 分 ②未按时报送各科室水电消耗情况表一次扣 2 分 ③数据不准确，账表不相符一次扣 1 分	
10	快速执行直属上级的水电设备设施相关工作安排，不打折扣。	10	①未完成一次扣 2 分	

备注：

- 1、由甲方后勤科牵头做好考核工作，护理部及各科室负责人参与，考核每月一次。
- 2、上级部门现场卫生检查，所扣甲方医院分值，甲方医院相应扣除乙方服务考核分。
- 3、每月考核合格分为90分，凡低于90分的，每少1分扣物业服务费500元，在当月物业服务费用中直接扣除；如乙方连续三个月考核分数低于90 分的，甲方有权解除合同。