

国药诺达物业服务有限公司

物业管理服务合同

甲 方：西华县中医院

乙 方：国药诺达物业服务有限公司

合同编号：

签订期限： 2025 年 7 月 30 日

合同内容

甲方：西华县中医院

乙方：国药诺达物业服务有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》及其实施细则等国家物业管理法律、法规和政策规定。经过招投标程序，在平等、自愿的基础上，经双方协商，就乙方对甲方实行专业化的物业管理事宜，达成如下协议：

第一条 物业基本情况

- 1、物业名称：西华县中医院；
- 2、医院等级：三级；
- 3、座落位置：西华县展辉路中段；
- 4、建筑面积：4 万余平方米；
- 5、服务区域：

院区、门诊楼、住院楼、综合医技楼、儿童康复楼，其中门诊楼分为5层，住院楼为6层，综合医技楼为地下1层、地上9层、儿童医学康复中心楼2层。

序号	楼宇	楼层	主要功能布局
1	门诊楼	5层	宣传科
2		4层	美容科、心理咨询科
3		3层	诊室
4		2层	诊室
5		1层	收费大厅、急诊、药房、CT、核磁共振
6	住院楼	6层	手术室、ICU
7		5层	妇产科
8		4层	脊柱关节科

9		3 层	骨科
10		2 层	外科
11		1 层	老年病科
12	综合医技楼	9 层	行政办公
13		8 层	标准病房、特需病房、医疗服务
14		7 层	标准病房、特需病房、医疗服务
15		6 层	标准病房、特需病房、医疗服务
16		5 层	标准病房、特需病房、医疗服务
17		4 层	标准病房、特需病房、医疗服务
18		3 层	康复中心
19		2 层	肾病、透析科
20		1 层	住院收费、病案室、介入科、评残中心等
21		-1 层	置直线加速器、空调、消防等设备
22	儿童医学康复中心楼	2 层	儿童医学康复中心科

6、服务内容：

(1) 门诊楼急诊区、大厅、通道等全部区域（诊室内不包含）清洁保洁及公共区域（含卫生间）保洁工作；

(2) 住院楼病房、治疗室、公共区域等区域清洁保洁（医护诊室休息室不在清洁区域）和出院病床终末清理等工作；

(3) 综合医技楼病房、治疗室、公共区域等区域清洁保洁（医护诊室休息室不在清洁区域）和出院病床终末清理等工作；

(4) ICU\NICU\RICU\手术室等封闭科室的清洁服务工作；

(5) 所有保洁区域包括大堂、门窗、墙面（高度 3 米以下含 3 米）、阳台、天花板、扶手、电梯、楼梯楼道、标牌标识、卫生间等公共区域清洁保洁工作；

(6) 房间内一般电器（家具、呼叫器）更衣储物柜等各种配套公共设施清洁保洁工作；

(7) 所有保洁区域的生活、医疗垃圾收集并运送至垃圾站暂存；

(8) 每年完成楼宇内封闭科室的 PVC 地面两次打蜡；

(9) 医院后勤管理部门及医疗管理部门委托的临时性工作。

(10) 儿童医学康复中心楼公共区域等区域清洁保洁工作。

第二条 合同期限

1、本物业合同期限为 1 年，2025 年 7 月 30 日至 2026 年 7 月 29 日止；合同期满，经甲方内部满意度测评，满意度超过 90% 的，合同可以续签。

第三条 费用及支付方式

1、服务费结算标准：

每月合计费用共计 110000 元；大写：人民币壹拾壹万圆整；年度合计费用共计 1320000 元；大写：人民币壹佰叁拾贰万圆整；

2、乙方每月 5 日前（节假日顺延）向甲方提供上月物业服务费相关票据；

3、甲方收到乙方提供的服务费票据后，每月 15 日前（节假日顺延）以银行转账形式支付乙方上月物业服务费用；

4、如遇国家政策调整造成人力成本上调（最低工资和社保基数上调），甲方应按照国家政策给予乙方上调物业服务费用。

5、乙方银行收款信息：

名 称：国药诺达物业服务有限公司

税 号：914101057919232303

电 话：0371-60673002

地 址：河南自贸试验区郑州片区（郑东）CBD 商务外环世博大厦 23 层
2301

开户行：中原银行股份有限公司郑州商务外环路支行

账 号：419901010100148001

第四条 服务要求及标准

服务标准：乙方按照各岗位人员职责，要求员工在服务期内每日为甲方提供标准化的服务，为甲方创造一个清洁舒适安全的工作环境。详见附件 1

第五条 乙方的权利、义务

乙方负责对派遣人员的管理并履行以下义务：

- 1、委派一名项目经理代表乙方负责合同约定范围内所有物业工作以及合同履行过程中有关事项的协调等；
- 2、对其工作人员承担全部责任，及时按月支付其员工工资和依法缴纳各类保险，并承担其工伤、医疗等全部待遇；
- 3、负责建立员工管理档案；
- 4、对其工作人员因过错导致安全事故，造成本人或他人伤害、损失的应承担相应的责任；
- 5、项目经理对其工作人员进行日常管理、安全教育，建立各种规章制度；
- 6、保洁人员上岗时统一着装，保持干净整洁；
- 7、对其工作人员进行职业道德、思想品德、礼貌礼节、业务技能等方面的

教育和培训；

8、教育员工爱护甲方建筑物及室内各种设施，因失误造成损坏的，由乙方承担相应赔偿责任；

9、本合同履行期间，应保质保量的完成服务承诺，并按照法律规定合理安排员工工作时间；

9、提供清洁工具、设备、清洁剂等用具、用品（保洁工具车，拖把，毛巾，生活垃圾袋，清洁所用工具和药剂。）；

10、遵守甲方的规章制度和作息时间，不得影响甲方的正常工作。

第六条 甲方的权利、义务

甲方按月向乙方支付物业管理费用，并履行以下义务：

1、监督检查乙方各项工作及合同履行情况等；

2、免费向乙方提供办公用房、仓库用房确保具备基本的安全条件，并承担水、电费用；

3、监督乙方有关人员遵守保洁制度，共同维护卫生区域的清洁卫生；

4、对乙方保洁工作进行监督、质控；

5、清理因建筑物改建、装修、绿化修剪产生的建筑和绿化垃圾；

6、对保洁人员进行医院感染相关知识的培训，使乙方员工了解相关知识，加强个人防护，防止交叉感染；

7、对乙方工作提出整改要求，乙方必须整改；对整改不合格给予适当的经济处罚。

第七条 乙方委派的员工与甲方不存在劳动或劳务关系。

第八条 违约责任及纠纷解决方式

1、乙方的服务质量达不到甲方要求，经甲方两次向其提出整改要求，仍整改不到位的，甲方有权解除合同；

2、甲方逾期支付费用的，应承担违约责任，违约金按逾期时间和金额的日万分之三计算；

3、乙方工作人员不遵守甲方的规章制度或与就诊人员发生冲突，影响甲方信誉的，应承担违约责任，违约金按每次 1000 元计算；

第九条 在履约协议中发生纠纷时，由双方协商解决，协商不成的，可向甲方住所地人民法院起诉；

第十条 合同附则

本合同未尽事宜，由双方另行协商，可以签订补充协议，为合同的一部分，具有同等法律效力；

本合同一式肆份，甲方贰份，乙方贰份；由双方签字、盖章后生效。

甲方：西华县中医院

乙方：国药诺达物业服务有限公司

甲方负责人：李凯

乙方负责人：_____

电话：_____

电话：_____

年 月 日

年 月 日

统一社会信用代码：914101057919232303

法人：李凯

附件 1、服务标准

楼宇公共区域保洁周期、标准、要求

项 目	内容及范围	周 期	标 准	要 求
大厅、走廊地面	水磨石、地板砖及 PVC 地面的拖洗	2 次/日拖洗，不间断保洁（PVC 地板 2 次每年）	光亮无杂物、墙边、墙角无痕迹	不间断保洁
柱 子	区域内柱子擦拭	1 次/周	洁净、光亮、无污迹	定期清洁
玻 璃	区域内玻璃包括反光玻璃镜子的擦拭去污	1 次/月（活动窗）	洁净、光亮、无污迹、水印、无手迹	专用工具擦拭
垃圾桶	桶内垃圾清倒、外壁擦拭、消毒、更换垃圾袋	2 次/日倒垃圾及清洗外壁、更换垃圾袋	外壁清洁、桶内垃圾不超过 2/3、无异味	重大活动期间随时清理、更换
痰 桶	及时倾倒，刷洗	不定期	干净 烟头不超过 5 个	重大活动期间随时清理
天 顶 墙 壁	区域内天顶掸尘	1 次/月	无积尘、无蛛网、无附贴物	定期清洁
	区域内墙壁擦拭	1 次/周		
灯 具	区域内灯具擦拭	4 次/年	无积尘、光亮	定期清洁
桌 椅	区域内桌椅擦拭	2 次/日	无尘、无污迹	巡视保洁
步 梯 扶 手	台阶平面及立面的清扫、拖洗	1 次/日	无积尘、无杂物、无污迹	巡视保洁
	扶手的保洁			
电 梯	内外壁的擦拭及轿厢内地面保洁	1 次/日擦拭， 1 次/周保养。	洁净、光亮、地面无杂物	定期保养
附属物	各种指示牌、消防栓、灭火器等附属物的擦拭	1 次/日	洁净、无尘土、无污迹	巡视保洁
花 卉	检视花盆内外	1 次/日	无杂物、烟头	巡视保洁

卫生间、配餐间保洁周期、标准、要求

项 目	内容及范围	周 期	标 准	要 求
大厅、走廊地面	水磨石、地板砖及 PVC 地面的拖洗	4 次/日拖洗，不间断保洁(PVC 地板 2 次每年)	光亮无杂物、墙边、墙角无痕迹	不间断保洁
柱 子	区域内柱子擦拭	1 次/周	洁净、光亮、无污迹	定期清洁
玻 璃	区域内玻璃包括反光玻璃镜子的擦拭去污	1 次/月（活动窗）。	洁净、光亮、无污迹、水印、无手迹	专用工具擦拭
垃圾桶	桶内垃圾清倒、外壁擦拭、消毒、更换垃圾袋	2 次/日倒垃圾及清洗外壁、更换垃圾袋	外壁清洁、桶内垃圾不超过 2/3、无异味	重大活动期间随时清理、更换
痰 桶	及时倾倒，刷洗	不定期	干净、烟头不超过 5 个	重大活动期间随时清理
天 顶	区域内天顶掸尘	1 次/月	无积尘、无蛛网、无附贴物	定期清洁
墙 壁	区域内墙壁擦拭	1 次/周		
灯 具	区域内灯具擦拭	4 次/年	无积尘、光亮	定期清洁
桌 椅	区域内桌椅擦拭	1 次/日	无尘、无污迹	巡视保洁
步 梯	台阶平面及立面的清扫、拖洗	1 次/日	无积尘、无杂物、无污迹	巡视保洁
扶 手	扶手的保洁			
电 梯	内外壁的擦拭及轿厢内地面保洁	1 次/日擦拭， 1 次/周保养。	洁净、光亮、地面无杂物	定期保养
附属物	各种指示牌、消防栓、灭火器等附属物的擦拭	1 次/日	洁净、无尘土、无污迹	巡视保洁
花 卉	检视花盆内外	1 次/日	无杂物、烟头	巡视保洁

病房间、抢救室、输液室、注射室、治疗室、观察室卫生保洁方式、周期、标准及要求

项 目	内容及范围	周 期	标 准	要 求
地 面	室内地面的清扫、拖洗	2 次/日	洁净、墙边墙角无痕迹	巡视保洁
输氧、输液设施	输氧设施的擦拭	1 次/日	洁净、无积尘	定期清洁
床 位	床位的彻底清扫、及擦拭	1 次/周	无积尘	定期清洁
床头柜	床头柜擦拭	2 次/日	洁净、无杂物	定期清洁
天 顶	区域内天顶掸尘	1 次/月	无积尘、无蛛网、无附贴物	定期清洁
墙 壁	区域内墙壁擦拭	1 次/周		
灯具、电扇	公共区域内灯具的擦拭	4 次/年	无积尘、光亮	定期清洁
玻璃窗	区域内玻璃窗内壁的擦拭	2 次/月	洁净、光亮	定期擦拭
空 调	空调的擦拭	1 次/周	洁净，无污迹	定期保洁
桌 椅	室内桌子、椅子的擦拭	2 次/日	洁净、无灰尘	定期擦拭
垃圾桶	桶内垃圾清倒、外壁擦拭、消毒、更换垃圾袋	2 次/日倒垃圾及清洗外壁、更换垃圾袋	外壁清洁、桶内垃圾不超过 2/3、无异味	重大活动期间随时清理、更换
痰 桶	痰盆的及时倾倒，刷洗	不定期	盆外干净，盆内不超过 5 个烟头	巡视保洁
附属物	各种指示牌、消防柜、消防器材的擦拭去污	1 次/日，巡视保洁	洁净、无尘土、无污迹	重大活动随时清洁
花 卉	花盆内外壁、花卉大叶片的擦拭	1 次/日	见外干净、无杂物、杂草	巡视保洁

楼宇及外环境、垃圾清运标准及要求

项 目	内容及范围	周 期	标 准	要 求
地 面	管区内道路、硬化地面的清扫及保洁	2 次/日	整洁、干净、无果皮、纸屑、无积水、无塑料袋等杂物	巡视保洁
果皮桶 垃圾桶	管区内垃圾桶外壁的擦拭，桶内垃圾的清除	2 次/日擦拭外壁 1 次/日清理垃圾	桶内垃圾不超过 2/3，无脏水外流、无异味	巡视保洁
附属物	区域内座椅、广告栏、宣传栏、路灯、指示牌等附属的擦拭	1 次/日	干净、无积尘、无附贴物	定期清洁
生活垃圾清运	病区	2 次/日	垃圾箱周围环境清洁、无垃圾	定期清运 随时加收
医疗废物清运	病区	2 次/日	严格按照路线时间进行清运、垃圾箱周围环境清洁、无垃圾	定期清运 随时加收
外环境	室外低层玻璃（高度 3 米以下含 3 米） 及雨棚	1 次/月	无尘土、无水迹、无污迹；	巡视保洁
	地下停车场坡道 及雨棚	1 次/月	无尘土、无水迹、无污迹；	巡视保洁

 国药诺达
 物业服务有限公司

 国药诺达
 物业服务有限公司