

合同编号：

服务合同

甲方（委托方）：北京市大兴区心康医院

法定代表人：刘会芳

地址：北京市大兴区林校路 68 号

电子邮箱：北京市大兴区林校路 68 号

电话：010-61215012

联系人：李学明

电话：010-61216672

乙方（受托方）：北京海务物业管理有限公司

法定代表人：王宇

地址：北京市海淀区林风二路 39 号院 4 号楼 5 层 509

电子邮箱：pouple_dream@163.com

电话：13716507937

联系人：张静

电话：13716507937

合同一般条款

1. 定义

本合同中的下列术语应解释为：

1.1 “合同”系指买卖双方签署的、合同格式中载明的买卖双方所达成的协议，包括所有的附件、附录和构成合同的其它文件。



1.2 “合同价”系指根据合同约定，卖方在完全履行合同义务后买方应付给卖方的价格。

1.3 “服务”系指根据合同约定卖方承担与供货有关的辅助服务，如运输、保险、及安装、调试、提供技术援助、培训和其他类似的服务。

1.4 “买方”系指需求采购方或购买货物的单位。

1.5 “卖方”系指根据合同约定提供货物及相关服务的参选方，即中标人。

1.6 现场：系指合同约定服务地点。

1.7 “验收”系指合同双方依据强制性的国家技术质量规范和合同约定，确认合同项下的货物、服务符合合同规定的活动。

2. 技术规范

2.1 提交的技术规范应与招标文件规定的技术规范和技术规范附件（如有）及其响应文件的技术规范偏差表（如果被买方接受的话）相一致。若技术规范中无相应说明，则以国家有关部门最新颁布的相应标准及规范为准。

3 付款条件

3.1 付款条件见“合同专用条款”。

4. 违约赔偿

4.1 除合同第 16 条规定外，如果卖方没有按照合同规定的时间提供服务，买方可要求卖方支付违约金。违约金按每迟一周提供服务，以

合同总额的 0.5%计收。但违约金的最高限额为合同价的 10%。一周按 7 天计算，不足 7 天按一周计算。如果达到最高限额，买方有权解除合同。

5. 不可抗力

5.1 如果双方中任何一方遭遇法律规定的不可抗力，致使合同履行受阻时，履行合同的期限应予延长，延长的期限应相当于不可抗力所影响的时间。

5.2 受事故影响的一方应在不可抗力的事故发生后尽快书面形式通知另一方，并在事故发生后 14 天内，将有关部门出具的证明文件送达另一方。

5.3 不可抗力使合同的某些内容有变更必要的，双方应通过协商在 28 日内达成进一步履行合同的协议，因不可抗力致使合同不能履行的，合同终止。

6. 服务方式

6.1 服务方式见“合同专用条款”。

7. 税费

7.1 与本合同有关的一切税费均适用中华人民共和国法律的相关规定。

9. 违约解除合同

9.1 在卖方违约的情况下，买方经政府采购监督管理部门同意后，可

向卖方发出书面通知，部分或全部终止合同。同时保留向卖方追诉的权利。

9.1.1 卖方未能在合同规定的限期或买方同意延长的限期内，提供全部或部分服务的；

9.1.2 卖方未能履行合同规定的其它主要义务的；

9.1.3 买方认为卖方在本合同履行过程中有腐败和欺诈行为的。

9.1.3.1 “腐败行为”和“欺诈行为”定义如下：

9.1.3.1.1 “腐败行为”是指提供/给予/接受或索取任何有价值的东西来影响买方在合同签订、履行过程中的行为。

9.1.3.1.2 “欺诈行为”是指为了影响合同签订、履行过程中，以谎报事实的方法，损害买方的利益的行为。

9.2 在买方根据上述第9.1条规定，全部或部分解除合同之后，卖方应承担买方购买类似服务而产生的额外支出。部分解除合同的，卖方应继续履行合同中未解除的部分。

10. 破产终止合同

10.1 如果卖方破产或无清偿能力时，买方经报政府采购监督管理部门同意后，可在任何时候以书面通知卖方，提出终止合同。该合同的终止将不损害或影响买方已经采取或将要采取的任何行动或补救措施的权利。

11. 转让和分包

11.1 政府采购合同不能转让。

11.2 经买方和政府采购监督管理部门事先书面同意，卖方可以将合同项下非主体、非关键性工作分包给他人完成。接受分包的人应当具备相应的资格条件，并不得再次分包。卖方应对分包工作负全部责任。分包不影响卖方履行本合同的责任和义务。

12. 合同修改

12.1 买方和卖方都不得擅自变更本合同，但合同继续履行将损害国家和社会公共利益的除外。如必须对合同条款进行改动时，由双方当事人提出书面的合同修改意见，并经政府采购监督管理部门同意后签署。

13. 通知

13.1 双方为履行本合同，向本合同首部记载的地址、联系方式等发出通知等，通知发出后第三日视为有效送达（若实际送达日期早于该日期的，以实际送达日期为准）。如拒收或无人签收或退回等，均视为已送达。任何一方变更送达方式，均应书面通知对方，否则，按原方式发出即视为有效送达。

14. 计量单位

14.1 除技术规范中另有规定外，计量单位均使用国家法定计量单位。

15. 适用法律

15.1 本合同应按照中华人民共和国的法律进行解释。

16. 合同生效和其它

16.1 政府采购项目的采购合同内容的确定应以询价文件和响应文件为基础，不得违背其实质性内容。政府采购项目的采购合同自签订之日起七个工作日内，买方应当将合同副本报同级政府采购监督管理部门备案。合同将在双方签字盖章之日起开始生效。

16.2 本合同一式四份，具有同等法律效力。买方执两份，卖方执壹份，采购代理机构执壹份。

第一章 总则

第一条 甲乙双方根据有关法律、法规的规定，经友好协商，在平等、自愿的基础上，就北京市大兴区心康医院物业服务的有关事项达成一致，特订立本合同。

第二条 本合同项目的物业基本情况：

物业名称：大兴区心康医院物业（保洁）服务采购项目

项目性质：办公区 保洁 及其它有关服务事项

项目位置：北京市大兴区心康医院及南院区

服务范围：环境卫生服务，会议服务，室外设施、浴室清洁服务及合同约定的其它服务。

第二章 物业服务要求

第三条 环境卫生服务

1、环境卫生管理内容：

建筑物内公共空间及甲方指定的办公室的日常清洁；

对门、窗、墙壁、扶手、栏杆、标志牌等定期清洁；

对室外道路的清洁保养，管辖内的垃圾收集、归类、袋装；

所有服务区域内的垃圾清理、分类（需符合垃圾分类的要求）、包装、运输。

第四条 会议服务

会议服务包括日常会议及临时会议的卫生保洁工作。

第五条 室外设施、浴室服务

室外设施：提供日常清洁服务，定期巡检；浴室：提供日常清洁服务；

第六条 保洁人员岗位职责和管理要求

序号	院区	岗位	职责	人员数量
		管理岗	负责保洁日常管理工作	1
1	总院	一、二、三、四、病区保洁	负责病区的卫生清扫、消毒，上水、烧水，给病人洗碗，垃圾分类及清运	4
2		1号楼一层、二层保洁	负责楼道、卫生间及公共部位的清扫消毒，垃圾分类及清运	2
3		2号楼一、二、三层保洁	负责办公室、楼道、卫生间及公共部位的清扫消毒、会议室服务，垃圾分类及清运	2
4		3号楼一层保洁	负责楼道、卫生间及公共部位的清扫消毒、垃圾分类及清运	1
5		4号楼一、三层保洁	负责精神卫生保健所、预检分诊、核酸检测等公共部位及卫生间的清扫消毒，垃圾分类及清运	1
7		5号楼一层保洁	负责楼道、卫生间及公共部位的清扫消毒、垃圾分类及清运	1
		5号楼二、三、四、五层病区	负责垃圾分类管理，垃圾站垃圾桶清洁消毒，其他垃圾、厨余垃圾装车清运	4
8		5号楼电梯司机	负责电梯运行管理、消毒	2
9		外围保洁	负责全院室外及门前三包垃圾箱的清理，清扫院内卫生，落叶、杂草清理清除，医疗垃圾的收集、保管、消毒、记录	3
10		生活垃圾分类保洁	负责垃圾分类管理，垃圾站垃圾桶清洁消毒，其他垃圾、厨余垃圾装车清运	1
	南院区	五、六、七、八病区保洁	负责病区的卫生清扫、消毒，上水、烧水，给病人洗碗，垃圾分类及清运	8
		管理岗兼行政楼4层	负责保洁日常管理工作、负责行政楼四层办公室、会议室、楼道、楼梯、卫生间及公共部位的清扫消毒，会议室服务，垃圾分类及清运	1
2		十、十一、十二病区保洁	负责病区的卫生清扫、消毒，上水、烧水，给病人洗碗，垃圾分类及清运	6
		体育馆	负责体育馆办公室、会议室、楼道、楼梯、卫生间及公共部位的清扫消毒，会议室服务，垃圾分类及清运	1

3	办公楼	负责行政楼一层办公室、会议室、楼道、楼梯、卫生间及公共部位的清扫消毒, 会议室服务, 垃圾分类及清运	1
8	食堂综合楼电梯司机	负责电梯运行管理、消毒	2
4	外围	负责全院院外垃圾箱的清理, 清扫院内卫生	2
总计			43

保洁人员数量保证 43 人（注：服务内容根据医院实际情况可以进行调整）

合同专用条款

合同专用条款是合同一般条款的补充和修改。如果两者之间有抵触，应以专用条款为准。合同专用条款的序号将与合同一般条款序号相对应。

1、定义

1.4 买方：本合同买方系指：

1.5 卖方：本合同卖方系指：

1.6 现场：本合同项下的服务运行地点位于：买方指定的地点

3.1 付款条件：签订合同之日起, 按双方约定的付款方式, 向乙方支付费用。

6、服务时间：

6.1 本合同项下的服务时间为：

6.1.1 服务时间：1 年。

6.1.2 根据主管部门的工作要求, 当需要终止该项目继续实施时, 买方应在项目终止实施前书面通知卖方。

第三章 双方权利义务

第七条 甲方权利义务

1、审定、修改并确认乙方拟定的物业服务制度、物业服务方案、物业服务年度计划；

2、监督乙方物业服务工作质量及各项规章制度执行情况，并随时根据实际情况提出整改要求；

3、定期听取乙方关于物业服务合同履行情况的汇报；

4、对乙方违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；

5、协助乙方做好物业服务工作；

6、向乙方提供物业服务用房和物业服务的相关资料；

7、按双方约定的期限向乙方支付物业服务费；

第八条 乙方权利义务

1、根据有关法律、法规及本合同的约定，拟定保洁服务规章制度，制定物业服务方案；

2、向甲方收取物业服务费；

3、对物业使用人违反保洁服务规定的行为，有权进行规劝和制止，如发现物业使用人有重大违规而又无法制止时，应及时向甲方报告，并协助处理；

4、乙方派往甲方的卫生清洁人员应该符合《劳动法》、《劳动合同法》的具体规定，乙方应负责按时发放员工工资及缴纳相应社会保险，本合同委托服务期间出现的劳动争议，由乙方自行解决。

5、保证清洁卫生质量，达到甲方要求的标准。

6、针对不同的建筑材料合理使用清洁剂、避免地面、墙面等建筑物的化学损伤。如因乙方保洁方法措施不当造成建筑材料损伤，乙方应承担责任，赔偿损失。

7、负责对卫生清洁人员进行政审，搞好岗位培训及安全教育。

提高人员政治、业务素质 and 卫生观念，保持工人的相对稳定。教育卫生清洁人员文明礼貌，遵守地方和院内规定，不发生违纪行为；乙方应指定一名主管人员负责委派人员的管理及与甲方的沟通工作，乙方更换主管管理人员时，应征得甲方的书面同意，主管人员外出离开本物业区域一天以上，须提前告知甲方，经甲方同意后方可外出；乙方应另行指定一名财务人员负责保洁服务财务收支核算，年终财务决算接受甲方的财务审计；

8、乙方委派人员应身体健康，仪表端正，不能患有甲方认为不适合从事保洁服务的疾病；所有人员工作时间统一着装，仪表整洁，言语文明、自觉维护甲方声誉和形象。乙方委派人员身份证复印件交甲方留存。

9、保洁服务人员必须具备初中以上文化程度，根据岗位不同女18岁至55岁，男18岁至60岁；挑选政治可靠、品质优秀、技术熟练得体的人员为甲方提供会议室的保洁服务。

10、保洁员实行8小时工作制，乙方根据甲方的工作特点安排具体工作并实行岗位责任制，教育卫生清洁人员严格落实卫生清洁质量标准。

11、乙方负责为卫生清洁人员办理北京市规定的有关手续。

12、垃圾实行分类，根据甲方要求进行存放，自备垃圾袋实行袋装处理。定时清运，日产日清。

13、乙方委派人员应爱护建筑物及室内外各种设施，注意节水、节电，协助甲方维护院内秩序，及时关窗、锁门，检查水、电安全隐患，有问题时及时向甲方报告。

14、根据甲方要求安排作业时间。

15、如遇医院重大活动、公共突发事件、各级卫生大检查等，乙方无条件全力配合甲方工作。

16、接受甲方对保洁服务日常工作的监督和指导；甲方要求撤换投诉事件责任人的，乙方应在 72 小时内撤换；

17、对物业设施不得擅自占用和改变使用功能；

18、对甲方要求乙方解决的问题，乙方应当提出解决方案，经甲方书面同意后实施；

19、因乙方及乙方工作人员的过错造成甲方财产丢失、损坏或其它损失，乙方承担赔偿责任；

20、乙方及乙方工作人员应对服务过程中获悉的甲方管理信息、经营信息、患者信息承担保密责任，未经信息所有人事前书面许可，不得向任意第三方泄露；否则，乙方应承担对第三方赔偿责任，并按不低于甲方已支付金额标准赔偿甲方损失。

21、负责与政府有关部门办理保洁服务事宜的沟通与协调；

22、履行谈判响应文件及谈判过程中所作出的所有承诺；

23、不得利用物业服务者的身份为己方或第三方谋求不正当利益而损害甲方利益；

24、服务过程中确保安全，乙方或其员工造成甲方工作人员或任意第三人人身、财产损失的，乙方负责解决并承担对甲方及第三方赔偿责任，包括甲方前期处理垫付的合理费用、为解决争议发生的差旅费、鉴定费、公证费、勘验费、诉讼费、律师费等一切费用，以及甲方可能承担的工伤保险费用。乙方怠于解决的，甲方有权延迟支付未结算费用且不承担任何责任。根据甲方的授权和法律、法规及本合同的约定，乙方在本物业区域内提供保洁服务。乙方提供物业服务的所

有工作人员均需向甲方书面备案，未备案的不得安排上岗；乙方提供物业服务的工作人员只接受甲方的业务监督，与甲方不存在劳动、劳务关系；乙方负责提供物业服务的工作人员的人员调整、工作安排，休假安排、工资报酬、社保缴纳、公积金等；乙方负责对于提供物业服务的工作人员进行安全教育并采取相应的安全保障措施。

第四章 物业服务费用

第九条 全年保洁服务费用为总额包干形式，服务费用总金额：贰佰伍拾肆万捌仟贰佰陆拾陆元整（¥：2548266.00元 含税金），乙方在服务期间的所有费用由乙方自行承担，自负盈亏，乙方需按甲方要求提前向甲方开具等额正规增值税发票，税金由乙方承担。甲方在收到发票前有权拒绝付款，这种情况下甲方不付款的不构成违约不承担任何延迟支付的违约责任。

第十条 乙方依据本合同的规定，及时、全面提供保洁服务，并达到服务质量要求。若乙方未达到服务质量标准和要求时，甲方有权酌情扣减部分物业服务费。

第十一条 付款时间和金额；

甲方自物业合同签订之日，按月支付乙方服务费用 212355.50 元。乙方应在甲方付款七日前按甲方要求开具正规发票。甲方若因财政审批流程、财政拨款未到位、财政政策调整等原因导致无法按约支付的，不视为甲方违约，支付期限相应顺延。

本合同签订后乙方向甲方支付履约保证金 50000 元，乙方违反本合同约定应支付的违约金、罚款、赔偿金等，甲方有权从履约保证金和未支付乙方款项中直接扣除；不足部分，乙方应予补齐。合同到期后，

剩余的履约保证金经甲方核算无误后无息退还给乙方。

第五章 合同的期限和终止

第十二条 委托服务期限为 1 年。自 2025 年 12 月 23 日起至 2026 年 12 月 22 日止；

第十三条 在合同履行期间，甲方对乙方的服务质量进行监督检查，如发现违约行为或服务质量达不到合同规定要求，经甲方两次提出后无实质性改进，甲方有权终止或解除合同且不承担任何责任，乙方自行承担相应的一切责任。

第十四条 本合同终止后，在新的保洁服务企业接管本物业项目之前，乙方有义务继续为甲方提供保洁服务，甲方也应继续给付相应的保洁服务费用，延续期限一般不超过三个月。

第十五条 乙方应在合同终止前两个月与甲方协商合同执行的相关事宜；如双方决定继续合作，应另行签订书面协议。合同终止时，乙方应按甲方要求即时移交保洁服务权并撤出本物业，同时还应协助甲方做好物业服务的交接和善后工作。

第六章 违约责任

第十六条 甲方违反合同义务的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方限期给予解决，逾期未解决的，乙方有权解除合同，造成乙方的经济损失，甲方应给予乙方经济赔偿。

第十七条 乙方违反本合同义务和服务标准的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权申请物业行政主管部门作出行政处理，并有权核减乙方的物业服务费用，由此给甲方造成的经济损失，乙方还应给予经济赔偿。

第十八条 因乙方工作人员的原因，造成乙方提供的服务不符合本合

同的相关约定或引起纠纷，甲方有权要求乙方更换相关人员。乙方如拒绝该要求，每次应按合同总金额的千分之五支付违约金，还应赔偿甲方的直接经济损失。前述情况累计发生两次或以上时，甲方有权单方解除本合同，并不必向乙方支付未付的保洁服务费用；已经支付的，乙方必须归还多付月份费用。

第十九条 乙方应安排专业熟悉人员参加甲方的保洁服务工作。

第二十条 甲方有权对乙方履行合同情况实施季度考核，乙方违约或未能达到合同规定的服务标准的，甲方有权在乙方质保金中扣除人民币 5000 元；乙方累计两次未能到达考核标准的，甲方有权在乙方履约保证金中扣除人民币 10000 元；全年乙方累计考核不合格次数达到三次的，甲方有权在乙方质保金中扣除人民币 20000 元，并有权单方解除本合同，且不必向乙方支付未付的保洁服务费用；已经支付的，乙方必须归还多付月份资金。

第二十一条 因违约而需解除本合同的，提出解除合同的一方应提前一个月通知对方，对方在收到解除通知的三十日内办理交接。如有异议，可请求人民法院确认解除合同的效力。

第二十二条 合同有效期届满后，乙方未经甲方书面同意擅自延期撤离，按照未履行合同的天数以本合同总金额每日 5‰ 的标准向甲方支付违约金，并对给甲方造成的经济损失予以赔偿。

第二十三条 乙方在合同终止后，不移交保洁服务权，不撤出物业和移交管理用房及有关档案资料，或者不配合甲方与新保洁服务企业办理交接手续的，每逾期一日应向甲方支付本合同总金额的 5‰ 的违约金，造成经济损失超过违约金的，应予以赔偿。

第七章 附则

第二十四条 本合同自双方签字并加盖公章之日起生效。根据甲方委托管理事项进行物业服务。

第二十五条 本合同一式四份，甲方执两份，乙方执一份，代理机构壹份，具有同等法律效力。

第二十六条 在合同履行期间，双方建立例会制度，不定期协商解决保洁服务中出现的各种问题，甲、乙双方经协商一致，可对本合同的条款进行修改、补充，并以书面形式签订补充协议，补充协议作为本合同附件与本合同具有同等法律效力。

第二十七条 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。

第二十八 未尽事宜双方协商解决。

第二十九条 本合同在履行中如发生争议，双方应积极协商，协商不成的，任何一方均应向本合同签订地北京市大兴区有管辖权的人民法院提起诉讼解决。

第三十条 甲乙双方主动接受配合结果查究。

第三十一条 双方为履行本合同，向本合同记载的地址、电话等发出通知等，通知发出后第三日视为有效送达。如拒收或无人签收或退回等，均视为已送达（若实际收到日早于该日期的，则以实际收到日为准）。同时，任何一方变更送达方式，均应书面通知对方。否则，按原方式发出即视为有效送达。

（以下无正文，为签章页）

委托方盖章：北京市大兴区



法定代表人：

或授权代表：

受托方盖章：北京海务物业管理



法定代表人：

或授权代表：

2025年12月22日

2025年12月22日