

合同编号：2025年健第(448)号

合同书

Contract letter

甲方：首都医科大学附属北京中医医院

乙方：北京国天健宇物业管理发展有限公司

年 月 日

合同编号：ZY20250404

首都医科大学附属北京中医医院
物业服务委托合同

已审核

2025 年健第 () 号

委托方 (以下简称甲方): 首都医科大学附属北京中医医院
地址: 北京市东城区美术馆后街 23 号

受托方 (以下简称乙方): 北京国天健宇物业管理发展有限公司
地址: 北京市东城区和平里六区 5 号楼 501

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: 医院类 (三级甲等【中医】医院)

物业坐落位置: 北京市东城区美术馆后街 23 号

建筑面积: 55674 平方米

第二条、乙方提供服务的受益人为本物业合同双方及在本合同附件约定的物业服务区域内的甲方工作人员及就诊患者, 本合同的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

1. 电梯运行操作服务;
2. 电梯日常维护保养服务;
3. 一站式服务、电话总机话务服务;
4. 中药代煎室相关服务 (进行药品运送、收货、货架摆放等工作);
5. 锅炉运行及二次供水运行值班服务 (其中锅炉水质化验所需试剂及化

验器材费用由乙方承担)。

第四条、物业服务范围、内容及要求、岗位职责(详见本合同附件)。

第三章 委托服务期限

第五条、服务期限

本合同委托物业服务的服务期限为壹年,自2025年8月8日开始至2026年8月7日截止。服务期届满,甲方对乙方在本合同有效期内的服务质量无异议且双方均有继续合作意向的,本合同可自动续期一年。

第四章 双方权利义务

第六条、甲方权利义务

- 1、监督或督促乙方落实本合同的约定完成各项物业服务工作内容。
- 2、按国家、北京市相关要求、行业有关标准,以及甲方的各项规章制度要求乙方,检查监督乙方管理工作的实施情况。
- 3、有义务帮助乙方创造便利的工作环境,如在服务过程中需要与其他部门或者科室进行沟通协调时,乙方可通知甲方,由甲方进行协调。
- 4、向乙方提供履行合同义务所需的必要工作条件,向乙方提供物业办公用房20m²(产权属甲方,用于各工种值班、备勤、库房),提供办公及值班电话2部。
- 5、如因乙方服务质量等乙方原因造成的投诉、纠纷等,均由乙方负责解决并承担全部责任;如因此给甲方造成损失(包括但不限于赔偿、罚款、甲方维权费用等),甲方有权在物业服务费用总金额中直接扣除用于弥补甲方损失。
- 6、甲方应按照本合同的约定及时足额支付合同价款。
- 7、甲方有权要求乙方按本合同约定及时提供服务,对服务的工作成果进行评估和确认,提出修改意见。
- 8、配合乙方供暖、供汽、供水、锅炉及其它设备维修工作,保证燃气、水源、电源的正常供给。
- 9、在合同签订生效之前,与乙方相关人员完成设备设施的接管验收工作;在合同签订生效后七日内,向乙方移交与验收的相符的完整的设备设施档案资料包括但不限于行业管理部门开具的委托设备设施的年检合格证明以及各类设备设施清单(明细见本合同附件三服务方案中设备清单)。乙方必须对本项目所有电梯、电话机、锅炉、水箱等设备系统进行全面检查、清点、确认。

第七条、乙方权利义务

1、乙方设置总体项目负责人一名：齐月(电话：15811089774)负责与甲方就本合同项下全部服务项目的总体事务进行协调沟通。如无特殊原因，乙方不得在甲方未批准的情况下更换项目负责人。其他服务人员资质要求及标准等详见本合同附件。乙方自行招录并管理乙方服务人员提供本项目各项服务。甲方不参与乙方对服务人员的各项管理。

2、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并履行各项物业服务。

3、乙方负责对所属员工开展必要的岗前职业健康检查、安全和法制教育、技能培训等工作，乙方人员保证严格遵守甲方的各项规章制度及本合同附件所规定的服务范围内容及要求、岗位职责和纪律等，遵纪守法。同时，乙方比选应答文件亦为本服务合同附件，其报价及具体服务方案均属于本服务合同有效组成部分。乙方按规定及时对违规人员进行处理，并承担由此产生的全部责任，给甲方和/或任意第三方造成损失的，应予全额赔偿并承担全部责任。

4、乙方发现存在安全隐患的设备，须向甲方提出正常修理各个运行设备及安全部件的需求；并向甲方相关部门提出书面维修意见，经批准后按确定方案执行。

5、甲乙双方在物业服务过程中出现分歧时，乙方应向甲方进行情况说明，由甲乙双方协商后解决。

6、接受甲方监督、检查，认真做好客户回访工作，发现问题及时处置，对甲方权利有影响的事项应当及时向甲方汇报。对甲方抽查中提出的问题及时整改，虚心接受甲方指正并承担相应责任。

7、乙方负责按照国家的有关法律法规及管理条例的要求，完善各种手续并承担相应责任。

8、运行人员须定期进行设备运行安全工作记录，爱护甲方设备设施，发现问题及时解决、报修；并保证工作区域内清洁，及时清理服务责任区内的垃圾和污物等。

9、乙方按照《特种设备作业人员监督管理办法》对服务内设备操作维修人员定期培训，取证、到期验证、持有效证件上岗。运行人员要具备相应司炉工证、水质化验证等合法有效上岗证明，管理人员要具备特种设备管理人员证或者特种

设备作业人员证，所有人员须符合岗位要求。乙方按安全操作规程进行操作，定期巡视检查，做好各项运行维护记录和台账，并制定特殊情况的应急预案。

10、如甲方无正当理由未按照合同约定期限及时付款，乙方有权要求甲方支付，如超过1个月时间仍未付款，乙方可要求甲方支付相应的违约金，但不能随意中止相关服务。

11、乙方派驻医院为甲方提供服务的工作人员，因工作要求需取得上岗证书及复试等所发生的费用由乙方自行承担。

12、乙方负责配合接受除甲方外的包括安监部门、市场监督管理局、生态环境局、市城市管理委员会、街道办事处等部门的监督检查，并按要求完成现场的整改。

13、乙方负责锅炉房水质化验所需要的化学试剂及相关试验器材等相关费用。

14、本合同服务范围以本合同附件中约定的为准，在服务范围内乙方因与乙方服务发生因工资、休假、加班、劳动保险、突发疾病、工伤、意外伤害等争议，应自行妥善解决，与甲方无关。同时乙方应调换同等服务水平的人员，不得影响为甲方正常提供服务；因乙方及乙方服务人员原因，给甲方及第三方造成损失的，乙方有赔偿义务。

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（详见本合同附件）。

第九条、具体的物业服务质量及承诺指标以本合同及双方的补充协议、条款为准。

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总金额为¥3874568.52元（人民币叁佰捌拾柒万肆仟伍佰陆拾捌元伍角贰分）。服务人员共61名，如在服务期间，发生服务范围或者人员服务数量变动情况，须按照甲方院内的采购流程，参照本合同附件中约定的不同工种的单项报价签订补充协议。

2、乙方在为甲方提供服务时，因甲方的需求所发生的水、电、天然气、软化水用盐等费用由甲方承担，但乙方人员须注意节约能源、安全作业，否则给甲方、乙方或任何第三方造成人身、财产损失，由乙方承担全部责任、赔偿各方损失（包括但不限于第三方索赔，有关部门处罚/罚款，合理支出的律师费、诉讼

仲裁费、公证费、保全费、检验/评估/鉴定费等)。

3、电梯维修更换零部件单价 200 元以内，由乙方负责承担；200 元（含）以上，由甲方负责承担。在更换前由乙方方向甲方提供书面报价单，经甲方签字同意后方能进行更换。费用甲方及时进行结算。

4、各类（非电梯）设备、设施保养过程中因更换零配件产生的费用甲方负责承担。

5、乙方自带检修专用工具和设备。乙方维修人员每次维修必须有维修单，并报甲方人员签字确认。

6、乙方提供的各型零部件、耗材等，应确保产品质量，不得出现走私、假冒伪劣、替换、翻新等残品。

7、乙方若未能按照约定时间响应、排除解决故障，甲方有权向第三方寻求维修服务，由此产生的一切费用由乙方承担，甲方有权直接从物业服务费中扣除。

8、各类设施安全阀、压力表、温度表定期检测由乙方配合甲方完成，检测费用由甲方承担。

9、配合技监部门完成对设备的年检，检测费用由甲方承担。

10、在本合同执行期间，如遇国家和北京市相关政策的变化，本合同条款及相关各项费用依据政策的变动由双方协商调整。

第十一条、付款方式

1、在合同生效后，甲方按季度支付乙方物业服务费。乙方须在每季度结束后的 10 日内向甲方提供发票，甲方在收到发票并确认无误后向乙方支付上季度的物业服务费。即 2025 年 8 月 8 日至 2026 年 8 月 7 日期间，甲方每季度支付 ¥968642.13 元（人民币玖拾陆万捌仟陆佰肆拾贰元壹角叁分）。甲方除支付以上物业服务费外不支付任何其他费用。乙方管理人员、服务人员的办公费用、工资奖金、社会保险和其他福利等均由乙方自行负责，与甲方无关。若乙方在相关季度内有任何月份考核得分低于 80 分的，则甲方有权根据考核得分情况，以每扣一分核减 1000 元违约金的方式从向乙方支付的相关季度服务费中直接予以扣减（以 80 分为标准，未达 80 分开始核减违约金），扣减后费用为乙方相关季度服务费。若乙方在相关季度内任何一个月份考核得分低于 60 分（不含），则甲方有权直接扣除相关季度服务费 20% 的服务费用作为违约金，扣减后费用为乙方相关季度服务费。

2、乙方银行账号信息：

户名：北京国天健宇物业管理发展有限公司

开户行：北京银行和平里支行

账号：01090353700120105505811

3、乙方如需改变上述账户，应提前十日以书面通知甲方。如乙方未按本条同规定通知而使甲方遭受损失的，应予以赔偿。

4、因乙方发票原因导致甲方无法按时付款的，甲方不承担责任。

第七章 违约责任

第十二条、乙方违反本合同约定，未能达到约定的服务管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，同时甲方有权直接从应付款中扣除乙方的违约金。乙方不能按约定提供服务等逾期履行合同义务的，委托服务期限内每出现一次，乙方应承担违约金人民币 1000 元；累计出现三次，甲方有权解除本合同并要求乙方按年度物业服务费总额的 30% 支付违约金，并赔偿由此给甲方造成的损失及维权费用（包括但不限于合理支出的律师费、诉讼/仲裁费、公证费、保全费、罚款、检验/评估/鉴定费等）。

第十三条、甲乙双方中任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付合同总额 20% 的物业费作为违约金。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。

第十四条、运行设备一旦发生重大生产事故或造成人员伤亡时，甲乙双方同意交由市级以上的第三方技术监督部门或相关鉴定机构确定事故发生原因，并依此有关部门或权威鉴定机构关于事故原因及责任等的鉴定结果承担相应责任。乙方应制定并执行严格的安全生产管理措施，保证甲方及第三方人身安全和甲方的设备设施的完好无损。遵守国家法律，制定突发事件预案，合理合法地处置，杜绝恶性治安事件的发生。若因乙方原因导致甲方或第三方的人身损害和财产损失，由乙方承担全部赔偿责任。

第十五条、如属甲方设备达到使用寿命、设备本身缺陷、甲方提供的零配件、药剂不合格等原因造成的事故或未通过年检，乙方不承担此责任；如因乙方在工作中操作不当或未按约定检查维修等乙方原因造成的事故或未通过年检、行政处罚等，甲方有权单方解除合同，乙方承担合同总价金额 30% 的违约金并赔偿由此给甲方造成的损失及维权费用（包括但不限于合理支出的律师费、诉讼/仲裁费、

公证费、保全费、罚款、检验/评估/鉴定费等)。

第十六条、甲方逾期交纳物业服务费的，每逾期一日，应向乙方按全国银行间同业拆借中心同期公布的贷款市场报价利率标准就未付费用支付滞纳金，甲方支付滞纳金最多不超过合同总价的 20%。

第十七条、未经甲方书面同意，乙方不得分包或转让本合同的任何权利和义务。乙方擅自转让或者分包，转让或者分包行为无效，乙方与接受转让或者分包方承担连带责任，并需向甲方承担相当于本合同总金额的违约责任。

第十八条、如乙方的违约行为可以同时适用两条及以上的违约约定，那么甲方有权选择其中任何一条违约条款及其中部分内容向乙方主张相关权利。

第八章 附则

第十九条、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。

第二十条、如有需要，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。

第二十一条、本合同包含的所有附件(成交通知书、物业费用明细、服务方案、廉洁协议书、安全生产协议书)均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。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十二条、乙方响应文件全部内容也作为本合同的组成部分，若其中相关内容与本合同不一致时，以相对更高的标准为准。

第二十三条、本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第二十四条、本合同自双方签字且盖章之日起生效，有效期至服务期限截止日为止。

第二十五条、本合同一式柒份，自双方签字盖章之日起生效，甲方执叁份，乙方执肆份，具有同等法律效力。

第二十六条、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。

第二十七条、双方同意，在本合同执行过程中获得的与双方有关的内容、数据或信息均视为机密。双方均有责任确保其雇员和指定的第三方严格遵守保密义

务。本保密义务不因本合同结束而终止。

第二十八条、本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决或报请物业行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，任何一方均可向甲方所在地人民法院起诉。

第二十九条、合同中双方提供的地址及法定代表人和联系人为其送达地址及收件人，如有变化需在更改后3日内以书面及电话形式通知对方。如存在一方提供的地址及收件人信息错误、或者地址及收件人变更但未及时通知对方导致无法送达、或者拒绝签收等情况，那么自对方按该方提供的地址及收件人信息邮寄函件次日起的第3天即视为已送达该方，并产生相应的法律效力。

甲方（盖章）



法定代表人

或授权委托人（签字）

[Handwritten signature]

乙方（盖章）



法定代表人

或授权委托人（签字）

[Handwritten signature]

签订日期：2025年8月6日

签订日期：2025年8月6日

北京中医医院