

合同编号：

物业管理委托合同

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：北京水利医院

企业信用代码：

地址：北京市海淀区玉渊潭南路 19 号

邮编：100036

电话：88614687

受托方（以下简称乙方）：北京鑫海龙物业管理有限公司

企业信用代码：91110108348426467T

地址：北京市海淀区香山北辛村 58 号 2 幢平方

邮编：100036

电话：13439214648

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，甲方委托乙方实行物业管理，特订立本合同。

第二条 物业基本情况

物业类型：医疗机构

座落位置：北京市海淀区玉渊潭南路 19 号

建筑面积：14061.32 平方米

第三条 乙方提供服务的受益人为本物业合同甲方及在物业服务区域内的甲方工作人员、就医人群等，本物业合同双方均应对履行本合同承担相应的责任。

第二章 委托管理事项

第四条 物业管理服务的主要内容：

满足甲方物业使用的需求，具体见附件一：服务需求书。

第五条 物业管理服务范围及要求：

满足甲方物业使用的需求，具体见附件一：服务需求书。



第三章 委托管理期限

第六条 委托管理期限八个自然月（2025年9月1日至2026年4月30日）。

第四章 双方权利义务

第七条 甲方权利义务

- 1、代表并维护甲方和使用人的合法权益。
- 2、提出物业管理的相关要求，并监督乙方遵守执行。
- 3、审核乙方拟定的物业管理方案、制度，检查乙方提出的物业管理服务年度计划。
- 4、甲方根据实际使用情况，需要调整服务方式、内容等要求的，需提前通知乙方予以调整。
- 5、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况并进行定期考评。

(1) 甲方有权根据本合同附件二《物业质量考核办法》，采取工作质量考核表打分制，按月对乙方进行考核。

(2) 合同期间，如遇国家法律调整，造成本项目有关条款不符合国家最新法律规定，甲方将有权按照国家相关规定执行或终止合同。

- 6、向乙方提供物业库房2间。
- 7、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题。
- 8、帮助乙方协调周边的关系，创造便利的外部环境。
- 9、按时支付物业管理费。

第八条 乙方权利义务

- 1、乙方负责按照国家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。
- 2、根据有关法律法规及本合同的约定，合同开始履行前制定服务工作计划（年度和月度）、有针对性地调整各项物业管理制度，备齐各种应急预案，交予甲方书面确认后实施。
- 3、按本合同的约定，对物业使用人违反法规、政策及物业管理规定的行为，提请甲方主管处室，由该处室负责解决和处理，乙方根据甲方的要求予以协助执行。
- 4、接受甲方监督、检查，认真作好各科室的物业服务回访工作，发现问题及时处理，对甲方产生影响的事项应当及时向甲方汇报。
- 5、配合甲方接受相关部门的监督和检查，并做好检查前的各项准备工作；对于甲方发生的临时事项（包括但不限于装修、改造或科室调整），乙方应积极配合做好相关服务工作。
- 6、乙方人员在甲方院内工作期间，要遵守甲方的各项规章制度，包括消防、交通、治安等

规定，服从甲方管理。

7、乙方负责妥善保管与物业管理相关的所有档案资料，不得丢失；本合同解除或终止时，乙方须向甲方移交与物业管理相关的所有档案资料，并且在任何时间未经甲方书面许可不得向第三方泄露、转让任何甲方资料。

8、乙方应严格执行物业从业人员资格上岗等各项制度，在合同生效后的10个工作日内将全体人员情况登记表及资格证书交至甲方主管部门进行备案，并做到每季度更新一次。发生人员离职，入职等情况，及时备案、更新。对于离岗人员，乙方应收回甲方发放的出入证件等相关材料。本合同期间内，乙方人员流动率不应超过百分之十。

9、乙方人员工作期间，由于乙方原因造成甲方设备或设施损坏、人员（不特定第三方）伤亡或财产损失的，乙方应按甲方要求进行赔偿或修复，并承担相应法律责任。

10、乙方对其工作人员进行管理，若在物业服务期间，乙方派入甲方的工作人员发生意外事故、工伤事故、疾病等引起的伤亡，乙方应自行承担全部赔偿或补偿责任。

11、乙方应按劳动法和社会保险法的相关法律、法规，为派入甲方提供服务的人员支付工资、节、假日加班费及社会保险费用等各项费用。若由于乙方原因违反国家规定产生的后果，由乙方自行承担。乙方派入甲方的工作人员的工作时间应按照甲方要求实施，本合同对具体工作时间另有约定的除外。

12、对于突发或临时事件引起的甲方应急服务需求，乙方应积极响应并配合完成相关服务工作。

13、乙方员工的住宿问题由乙方自行负责解决，甲方不提供住宿相关设施及服务。乙方员工可选择在甲方食堂就餐，就餐方式为自行购买。甲方将为乙方工作人员提供餐卡，用于在食堂消费，所有餐费均由乙方自行承担。

14、乙方安排在甲方的工作人员应无违纪违法记录。

15、乙方单位责任分工：按照甲方实际工作要求。

第五章 物业管理服务质量

第九条 乙方须按双方的约定，具体见本合同附件，实现物业服务要求。

第十条 具体的物业管理服务质量及承诺指标，以本合同及附件二为准。乙方须在每月结束前的10日内向甲方提请考核，甲方对乙方的工作进行考核后，根据考核结果支付物业管理费，满意度 $\geq 90\%$ 时100%支付本月服务费，当 $\geq 80\%$ 满意度 $< 90\%$ 时扣减3%本月服务费，当 $\geq 70\%$ 满意度 $< 80\%$ 时扣减6%本月服务费，后续若存在更低满意度区间（如 $< 70\%$ ），按“每降低20%满意度区间扣减3%本月物业管理费”。

第六章 物业管理服务费用

第十一条 物业管理服务费

- 1、本物业的各项管理服务费总计：1879001.04 元，大写：壹佰捌拾柒万玖仟零壹元肆分。该金额为乙方按本合同约定和要求提供物业服务的全部费用，包括但不限于乙方履行合同义务所发生的置装费、人员成本（工资、节假日加班费及社会保险费用等）、执业资格的证照取得费用、管理成本、履行物业服务应使用的相关设备、器材、物料消耗、消毒设施和制剂、交通、责任保险等。甲方不再另行支付任何费用。
- 2、在合同期内，乙方应根据招标文件的要求及投标文件的响应提供相应的服务，服务质量需满足甲方要求，合同金额不变。如甲方服务区域、服务内容或标准发生变更，另行签订补充协议。
3. 付款金额：甲方实际支付金额以乙方为甲方提供的实际物业人员数量结算。但是总额不得超过本协议约定的各项管理服务费总计金额。

第十二条 付款方式

- 1、甲方依据每月双方确认的考核结果，在下个月开始的 10 天内，收到乙方相应数额有效合法的发票后，向乙方支付物业管理费。
- 2、乙方的收款账户为：北京鑫海龙物业管理有限公司

开户名称：91110108348426467T

开户银行：华夏银行北京北沙滩支行

银行账号：10252000001267359

第七章 违约责任

第十三条 甲乙任何一方无正当理由违反本合同约定提前解除合同的，应向对方支付相当于三个月金额的物业管理费作为违约金，并赔偿对方的经济损失。

第十四条 因甲方原因造成乙方违反合同第五章第九条的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同。造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第十五条 如果甲方无理由拒绝或延期支付物业管理费，乙方有权向甲方催告。合理期限内仍未支付，则甲方应向乙方支付逾期利息。逾期利息按照本协议签订时公布的 LPR 的 1 倍计算。以甲方实际逾期天数按日计息。

第十六条 甲乙双方必须严格执行《中华人民共和国民法典》有关违约责任的规定。乙方应保护甲方的知识产权和患者的隐私权和名誉权，不得向第三人泄露、转让甲方提交的技术资料。如发生以上情况并给甲方造成经济损失，乙方应赔偿甲方的损失。

第十七条 发生消防、安全等责任事故，经事故责任判定乙方确有直接责任的，乙方承担相应的法律责任经济赔偿，甲方有权单方解除本合同。

第八章 合同的解除与终止

第十八条 甲乙双方经协商可以变更本合同。

第十九条 乙方在工作中，发生以下所列情形的，甲方有权单方解除合同，并要求乙方赔偿因此给甲方和不特定第三方造成的损失：

- 1、乙方考核不合格，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，或整体考核不合格两次以上的；
- 2、所有本项目的工作人员必须遵照甲方的规章制度进行执行，若甲方对乙方的单项服务考核结果累计三次不合格，甲方有权单方解除该单项服务内容的合同；
- 3、乙方发生违约后，在收到甲方书面通知十个工作日内仍不能采取补救措施及行动的；
- 4、乙方经营资质未进行年检或经年检不达标；
- 5、乙方的经营状况或管理层发生重大变化；
- 6、乙方派入甲方的人员需持证上岗而未取得上岗证的，或提供虚假证件的；
- 7、乙方违反国家法律法规或其他相关规定的。

第二十条 本合同期满立即终止。甲方因为上级单位指示或经过内部审慎考虑，有权提前单方终止本合同，但应提前三十天通知乙方并且支付乙方已发生并经甲方认可的费用。

第二十一条 无论因何种原因造成本合同的解除或终止，乙方应将全部物业管理的资料或档案交予甲方，应与甲方做好工作移交。

第二十二条 不可抗力：任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时，应在不可抗力事件发生后及时向对方通报，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构的不可抗力证明或双方谅解确认后，允许延期履行或修订合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

第九章 通知与送达方式

第二十三条 根据本合同需要一方向另一方发出的订单、全部通知以及双方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，用书面、邮寄、传真或电子邮件方式送达；

1、甲方通讯地址：北京市海淀区玉渊潭南路 19 号

邮编：10036

联系部门：北京水利医院后勤保障科

甲方联系人：夏建华

联系电话：88614687

传 真：88614799

电子邮箱：bjslly_xzc@163.com

乙方通讯地址：北京市海淀区香山北辛村 58 号 2 幢平方

邮 编：100036

乙方联系人：刘晓琳

联系电话：15810020087

传 真：

电子邮箱：

第二十四条 一方变更通知或通讯地址，应自变更之日起七个工作日内，以书面形式通知对方；否则，由未通知方承担由此而引起的相关责任。

第十章 其他条款

第二十五条 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。

第二十六条 本项目的招标文件和投标文件均为本合同的附件。本合同之补充文件及附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件和补充文件中未规定的事宜，双方协商另签补充协议。在未签相应补充协议之前，均遵照中华人民共和国有关法律、法规执行。

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。

第二十八条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，双方同意由甲方所在地人民法院诉讼管辖。

第二十九条 本合同正本共六页，一式陆份，甲方叁份，乙方叁份，具有同等法律效力。

第三十条 本合同自双方签字盖章之日起生效。

第三十一条 本合同附件：

附件一：服务需求书

附件二：顾客满意信息调查表

附件三：物业质量考核标准和办法

附件四：卫生清洁处罚细则

甲方：

法定代表人：

委托代理人：



2025年 8月27日

乙方：

法定代表人：

委托代理人：



2025年 8月27日