

首都医科大学附属复兴医院
基础设施运行管理及物业服务合同

甲方：首都医科大学附属复兴医院

乙方：北京金泰物业管理有限公司

项目地址：北京市西城区复兴门外大街甲 20 号



甲方（企业）：首都医科大学附属复兴医院

统一社会信用代码：121101024007924303

【法定代表人】【委托代理人】：

通讯地址：北京市西城区复兴门外大街甲20号

邮政编码：100038

乙方（企业）：北京金泰物业管理有限公司

统一社会信用代码：91110116700143678J

企业资质证书号：（建）108050

【法定代表人】：宗志远

通讯地址：北京市朝阳区广渠路11号金泰国际大厦B座3层

邮政编码：100124

基础设施运行管理及物业服务项目合同

委托方（以下简称甲方）：首都医科大学附属复兴医院

地址：北京市西城区复兴门外大街甲 20 号

受委托方（以下简称乙方）：北京金泰物业管理有限公司

地址：北京市朝阳区广渠路 11 号金泰国际大厦 B 座 3 层

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《北京市物业管理条例》等相关法律、法规和政策，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对“首都医科大学附属复兴医院物业综合维修维保”实行专业化、一体化的管理服务订立本合同，以兹双方共同遵照执行。

第一条 物业基本情况

物业名称：复兴医院物业综合维修维保服务项目

物业类型：医疗建筑

坐落位置：1、北京市西城区复兴门外大街甲 20 号（住院部）

2、北京市西城区月坛北街 4 号（门诊部）

建筑面积：约 8 万平米

第二条 委托服务范围

一、给排水系统

（一）供水系统

1、冷水系统：冷水系统：外网自来水总阀门进入院内后的一次供水系统及管网、二次供水系统水箱、管道、阀门、上水管、终端阀门、水龙头及配套设施的维护、维修、更换（破路面土方施工除外）。

2、热水系统：热力站外生活热水系统的阀门、管道、水龙头及配套设施的维护、维修、更换（破路面土方施工除外）。

3、供暖系统：供暖系统的暖气散热片终端设备的维护、检修、更换。

4、热力站内小修、维护、保养及站内卫生。

（二）排水系统

- 1、雨水系统：屋面雨漏系统、室外雨水管排水管网（雨水沟、篦子、管道）的维护、维修、更换（破路面土方施工除外）。
- 2、污水系统：室内排水系统（水盆下水管、地漏、排水管道）、卫生间排污系统、污物间排水系统（地漏、拖布池）的维护、维修（排水主立管除外）。
- 3、外围管线：由室内出到污水处理站之间的外围的排污管线、隔油池、化粪池、集水坑、室外管线疏通的维护、维修、更换（破路面土方施工除外）。

二、强电系统

- 1、动力：由总配电室低压出线侧到各配电间内的电缆、配电柜（箱）电器元件、线路（含墙、地面插座）的维护、维修和更换，专用医疗插座除外。
- 2、照明：总配电室低压出线侧后的各类照明系统（除医疗设备照明）的维护、维修和更换。
- 3、低压配电间维修、维护、保养及卫生。

三、弱电系统

有线电视系统：自有线电视线进户接驳点到各收视点视频线敷设至视频插座的维护、维修和更换。

四、综合维修（瓦、木、油、五金专业）

- 1、室内：局部的墙面、地面、天花板的维护、维修、更换、粉刷；门、窗、护栏及配件的维护、维修和更换。
- 2、室外：局部的室外地面（广场砖、道砖、路肩）、护栏、配套设施的维护、维修和更换。
- 3、因医院科室调整、搬家产生的办公家具及相关设施拆装工作。

五、医用气体系统

氧气站以外 5 种气体的终端管线维护、巡检、更换（手术室、ICU、CCU 的气体终端除外）。

六、站点巡视管理

（一）设备明细

- 1、氧气站：2 台 5 立方液氧罐、五气室、二氧化碳。
- 2、污水处理系统：积水池及停车场提升站。
- 3、负压站：4 台负压机、5 台负压罐。
- 4、热力站：15 台循环水泵、6 台交换罐、3 台管束交换器。
- 5、生活水泵：3 套无负压系统。
- 6、空气压缩机 2 台及附属设备。

（二）服务内容

- 1、氧气站及手术室专用气体汇流排的巡视、管理、一般维修。
- 2、负压系统运行状况的巡视、管理、一般维修。
- 3、热力站的 24 小时值守、管理、一般维修。

注：一般维修：本合同项下站内设备小修及遇有突发情况，乙方应先采取紧急措施，尽可能维持设备运行，并及时上报甲方，并配合专业公司进行维修。

七、设备维保配件

所有设备材料及配件由甲方提供，并承担材料费用。

第三条 人员及服务要求

一、人员数量：

- 1、综合维修维保：不少于 24 人。
- 2、各站点巡视值班：不少于 3 人。

二、人员要求：

- 1、维修人员身体健康，年龄不得超过 60 周岁；
- 2、乙方必须与其安排到甲方提供维修服务的人员建立劳动关系，为其缴纳社会保险；根据国家规定不能建立劳动关系的，应当签订劳务合同，并为其办理商业保险。
- 3、维修人员须持有国家相关部门认可证件并在本行业内从事两年以上工作经验。
- 4、维修人员应严格遵守国家的法律法规、行业规范及甲方的各项规章制度。

5、乙方应当按照国家安全管理规定及资质要求，为甲方配备足够的维修服务人员，并执行 24 小时值班维修制度。

6、项目经理要求具有相关服务经验三年以上，并具有相关资质证书，且不得随意更换。

三、服务要求：

1、乙方按国家及地方政府规定，设专人负责设备的管理，员工及值班人员须持证（有效期内）并佩戴胸牌上岗。

2、乙方的工作人员认真执行医院各项规章制度及安全操作规程，甲乙双方可共同协商制定各项管理制度并上墙。

3、在甲方开诊及手术期间内，乙方的工作人员应每两小时对设备运行状况及运行数据进行巡视检查并记录，每周对设备进行安全检查，书面记录巡视检查记录，并报备甲方（按月汇总）存档。

4、乙方负责站内设备、管线、阀门维护及卫生清洁，安排工作人员每天打扫各个站的卫生。

5、乙方值班人员发现设备运行异常应及时处理；不能处理的，应及时上报甲方、联系相应的维保单位进行维修，并配合设备厂家对设备进行维护。

6、乙方值班人员负责每日定时巡视液氧用量，及时与甲方指定的氧气负责人联系补充液氧，做好书面记录。

7、乙方工作人员应在所有巡查的站点每天定时的设备抄表记录，按甲方要求每月 30 日上报甲方。

8、乙方工作人员接到报修后及时到达报修现场，并合理安排维修。

9、配合甲方做好节能工作，提供工作记录并每季度报甲方备案。

10、乙方须制定各类相关应急预案报甲方备案并组织实施。

11、乙方应定期对员工进行相关业务知识培训、安全教育，并做好书面记录。

12、乙方应配合甲方为医院做好临时性服务工作。

第四条 综合维修维保管理目标及档案要求

乙方应当依照合同约定的物业管理项目及标准开展工作，严格按 ISO/9001 国际质量体系认证、ISO14001 环境管理体系、GB/T28001 职业健康安全管理体系

标准执行。乙方保证提供数据及记录真实、客观。

第五条 其它委托事项说明

- 1、乙方制定并经甲方审核通过的《综合维修维保服务方案》，作为本合同的附件，与本合同具有同等法律效力。乙方严格按照方案提供服务。
- 2、委托服务范围内水、电局部管线需要改造的，由乙方上报甲方，由甲方确定是否改造，并由甲方实施。没有改造前，乙方应维持原设备运行。
- 3、大型活动进行架设、拆除临时管线。
- 4、配合甲方进行生活水系统相关设施的安全报检，检测费用由甲方承担。
- 5、在巡检过程中发现管线、管道大面积老化并存在严重的安全隐患时，及时上报甲方处理，提出解决方案。

第六条 物业服务期限

自合同签订之日起1年，2024年8月1日起至2025年7月31日止。如乙方服务良好，且服务内容变化幅度小，甲方可在资金有保障且本合同价格无变化的前提下自行决定与乙方续签一年合同。

第七条 甲方权利与义务

- 1、甲方有权对乙方按合同约定提供综合维修、维保及更换服务进行监督，审核乙方提交的年度运行维保管理计划，并对影响医院服务项目提出修改建议。
- 2、如因乙方管理不善、操作失当，造成甲方的经济损失的，甲方有权要求乙方进行赔偿并责令整改。
- 3、甲方有义务教育员工爱护设备设施，并为乙方的维修服务提供方便。
- 4、甲方有义务在合同生效之日起向乙方无偿提供管理服务用房等相关设施（办公室、办公电话、办公网络、工具存放处、库房、值班用房等）。否则，乙方不承担无法按照合同约定提供服务产生的任何义务与责任。
- 5、甲方应及时采购维修需要的材料配件，因甲方不及时采购相关配件致使乙方无法按照合同约定提供服务的，所有后果由甲方自行承担。
- 6、甲方应在合同生效之日7日内起向乙方提供本项目的相关设备管理档案、资

料（设备技术资料、图纸、检验合格证、维修记录等）。

- 7、甲方不得干涉乙方依法或依本合同规定内容进行的管理服务活动。
- 8、甲方应当按照合同约定，按时向乙方足额拨付委托服务费。
- 9、乙方员工有下列情况之一者，甲方可要求乙方更换：
 - 1) 被司法机关依法追究刑事责任者。
 - 2) 违反甲方相关规章制度者。
 - 3) 因不可归责于甲方的原因而导致工作失职，给甲方或第三方造成损失者。
 - 4) 因不能胜任岗位工作等其他甲方认为必须更换的原因。
 - 5) 在紧急情况下，甲方有权调动乙方工作人员进行应急维修工作。

第八条 乙方的权利义务

- 1、负责根据本项目设备设施情况编制综合维修保养计划，并在合同生效后7日内提报甲方审核。
- 2、严格按维修保养计划完成维保服务并接受甲方监督。
- 3、根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订综合维修的各项管理办法、规章制度、实施细则并在合同生效后30日内报甲方备案，自主开展各项维保服务工作，但不得违反医院管理制度和政策，不得损害医院的合法权益。
- 4、乙方须保证继续为下一年度北京市政府采购中心中标单位，否则本合同自政府批准采购中标单位有效日期截止日起自然终止。
- 5、及时向甲方通报综合维修维保服务的重大事项，处理服务的投诉，接受甲方的监督。
- 6、对于安全性、技术性、专业性很强的维养业务，经甲方同意，乙方可以采取外包方式委托具备相关资质的第三方专业公司，并提交甲方备案。如因乙方原因给甲方造成损失的，由乙方承担第三方公司所产生的任何法律责任，相应费用由乙方承担。
- 7、乙方在有限空间、高空进行涉及人身安全的维修维保作业时，应当做好相应安全防护措施，避免发生安全事故。
- 8、对临时使用的甲方公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如因维修需要临时改变的，须报甲方批准后方可实施。

- 9、建立综合维修管理档案并负责及时记载有关变更情况，对各项工作做好书面记录，必要时留存影像资料，每季度报甲方备案。
- 10、乙方负责配置维修使用常用工具。
- 11、本合同终止时，乙方向甲方移交所委托管理的设备全部档案、资料、维修管理用房等。
- 12、非因甲方原因，乙方的工作人员在工作中发生的工伤及其他原因引起的伤害均与甲方无关，由乙方按照相关的规定进行处理。
- 13、有关法规政策规定和双方约定的其他权利义务。

第九条 委托服务费用

- 1、委托服务费用包含
 - 1) 人员工资、岗位补助费用、社会保险、置装费、办公费、节假日值班费用。
 - 2) 工具折旧费(提供工具清单)。
 - 3) 管理费。
 - 4) 税费。
- 2、甲方支付乙方服务费用总额为 2,399,216.8 元/年,每季度服务费用为 599,804.2 元/季度。

第十条 支付方式

采用按季度支付的方式，第一季度为 2024 年 8 月 1 日至 2024 年 10 月 31 日,第二季度为 2024 年 11 月 1 日至 2025 年 1 月 31 日,第三季度为 2025 年 2 月 1 日至 2025 年 4 月 30 日,第四季度为 2025 年 5 月 1 日至 2025 年 7 月 31 日。从第二季度开始，乙方于每季度前 10 日内将上季度的发票按时提供给甲方。甲方对乙方服务无异议的，自收到上季度发票后 10 个工作日内向乙方足额支付服务费用。甲方如无正当理由不能按时支付，乙方有权要求甲方按其应付未付服务费总额的日按万分之五支付违约金。

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，经甲方说明后，不视为甲方违约，支付期限相应顺延。

第十一条 奖惩措施

1、具体奖惩条例由双方协商确定，并作为本合同附件，和本合同具有同等的法律效力。

第十二条 违约责任

- 1、因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标，乙方不承担责任。
- 2、因乙方不能完成管理目标，乙方应承担违约责任并就甲方合理损失进行赔偿。
- 3、如发生重大事故，经相关有资质的部门认定，因乙方原因造成的，乙方承担相关责任。非因乙方原因造成的，乙方不承担相关责任。
- 4、为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、电路、火灾、暖气管、水管破裂、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成任何损失的，乙方不承担责任。
- 5、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。
- 6、按照甲方要求，乙方对现有运行设备、设施实地勘察评估，本合同在履行期间，当出现设备设施老化、超过使用年限并存在安全隐患时，乙方应以书面形式向甲方提出更新报告。甲方应及时更新设备和设施，并负责具体实施。否则，甲方应自行承担由此产生的全部损失。
- 7、乙方违反本合同约定的相关承诺及义务，甲方有权要求乙方限期整改，乙方未整改或累计【3】次整改不到位的，甲方有权立即解除合同，并要求乙方向甲方支付合同总金额 30%的违约金，造成甲方损失的，乙方应向甲方赔偿。
- 8、甲乙双方任意一方无正当理由提前解除合同的，应向对方支付合同总额 5%的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。
- 9、因乙方或乙方人员原因，造成服务质量差或引起其他纠纷，每次乙方应就该次投诉向甲方支付合同总金额 0.2%的违约金；如果乙方支付的违约金不足弥补甲方遭受的经济损失时，乙方应赔偿甲方实际的经济损失。乙方因违反国家相关法律和相关规定所产生的一切后果，由乙方承担全部责任。

第十三条 其他事项

- 1、本合同自甲乙双方签字并加盖公章之日起生效。
- 2、本合同未尽事宜，双方协商一致后签订补充协议，视为合同有效组成部分。
- 3、任何一方决定在本合同期限届满后续约的，均应当在合同期满贰个月前书面通知对方。
- 4、本合同终止前，甲乙双方应共同做好交接事宜，乙方向甲方移交相关档案资料、办公用房等。
- 5、合同履行过程中发生争议的，双方可通过协商解。协商不成的，可向本合同签订地-北京市西城区有管辖权的人民法院提起诉讼解决。
- 6、本合同一式伍份，甲方叁份，乙方贰份，具有同等法律效力。

甲方（公章）：首都医科大学附属复兴医院

法定代表人/授权代表（签字）：

日期：

2024.7.22

乙方（公章）：北京金泰物业管理有限公司

法定代表人/授权代表（签字）：

日期：

2024.7.22

附件一

复兴医院综合维修维保服务方案

一、房屋本体维护服务

1、医院房屋本体维护服务内容

医院房屋本体维护服务应包括但不限于以下内容：

- a) 维护房屋的屋面、墙体、柱、梁、基础，处理渗漏、开裂、损坏等现象；
- b) 对建筑装饰材料进行巡查，处理松脱、损坏、变形等现象；
- c) 对房屋主体的关键附属部件进行巡查并维护；
- d) 对建筑改装、装饰装修等活动进行现场跟踪，防止破坏房屋本体和承重部件事件发生。

2、医院房屋本体维护服务质量要求

医院房屋本体维护服务应不低于以下质量要求：

- a) 定期检查并及时处理；
- b) 房屋完好的要求；
- c) 对装饰装修的质量控制要求。

二、排污系统管理

1、排污系统管理服务内容

排污系统管理应按 GB 18466-2005 执行，应包括但不限于以下内容：

- 1) 定期对污水系统设备设施进行检查、维护和保养；
- 2) 每月对医院建筑各类雨水排污沟、井进行检查、疏通；

- 3) 每周检查各污水井，并做好安全防护；
- 4) 雨水采用内落水排水，直接排入市政雨水管网；

2、排污系统管理质量要求

排污系统管理应不低于以下质量要求：

- 1) 污水排放质量应符合 GB18466-2005 《医疗机构水污染物排放标准》的要求；
- 2) 保持建筑物各类雨水排污沟、井等完好和畅通；
- 3) 确保污水井无满溢，污水泵工作正常，设施完好；

三、节能

1、节能管理内容

节能管理服务应包括但不限于以下内容：

- 1) 在满足需要的前提下，加强重点设备的能源计量管理，对各类大能耗的设备设施采取节能措施；
- 2) 通过合理、科学地控制运行模式，调节运行参数，调整运行时间等；
- 3) 加强对水、电、气设备设施和使用末端检查和维护，防止滴、冒、跑、漏和长明灯、长流水等现象；
- 4) 宜使用符合环保节能要求的新工艺、新技术，在确保医院正常需求的前提下开展力所能及的节能改造；

四、设备设施间管理

包括电气小室、水泵房、气站、热力站等设备设施维修维护

- 1) 医院开诊及手术期间内，每两小时对设备运行状况及运行数据进行巡视检查记录，每周对设备进行安全检查，并有详细记录，并

- 报备院方（按月汇总）存档。
- 2) 每天负责站内设备、管线、阀门维护及卫生清洁。
 - 3) 值班人员发现设备运行异常及时处理，不能处理的及时上报甲方，联系相应的维保单位进行维修，并配合设备厂家对设备进行维护。
 - 4) 值班人员负责每日定时巡视液氧用量，及时与甲方指定的氧气负责人联系补充液氧，做好记录。
 - 5) 所有巡查的站点每天定时的设备抄表记录。

附件二

首都医科大学附属复兴医院基础设施运行管理及物业服务项目所需
办公设备及维修工具明细单

根据对首都医科大学附属复兴医院基础设施运行管理及物业服务项目的具体要求，为满足项目的日常及应急工作，所需**办公设备及维修工具明细单**如下：

一、**固定资产：**电脑、打印机 1 套

二、**维修工具：**

序号	名称	数量	单位
1	十字螺丝刀	14	套
2	一字螺丝刀	14	套

3	大钳子	14	把
4	扳手	6	套
5	壁纸刀	10	把
6	管钳	4	套
7	工具包	10	个
8	盒尺（5 米）	6	个
9	偏口钳	8	把
10	老虎钳	8	把
11	尖嘴钳	8	把
12	电笔	10	支
13	组合式压力表	4	套
14	割管刀	4	把
15	弱电工具	2	套
16	网线检测器	1	个
17	电锤（冲击钻）	2	个
18	电钻	2	个
19	电焊机	1	台
20	钢锯	6	个
21	手砂轮	4	个
22	疏通机	2	台
23	梅花扳手	4	套

24	套筒扳手	4	套
25	片扳手	4	套
26	钳型电流表	2	个
27	油枪	4	个
28	油壶	4	个
29	线盘（50 米）	4	个
30	锤子 2 磅	8	把
31	PPR 热熔机	2	套
32	土建维修工具	2	套
33	割刀	2	个
34	套丝扳手	4	把
35	套丝用架子	2	套
36	铝合金梯子（1.5 米）	2	个
37	铝合金梯子（2 米）	2	个
38	铝合金梯子（1.2 米）	2	个
39	绝缘鞋	10	双
40	云石机	2	个
41	拉铆枪	4	个
42	摇表 500V	2	个
43	万用表	3	个
44	钻头	4	套

45	电焊机用线	30	米
46	焊把	2	个
47	手摇疏通机	2	个
48	大锤 12 磅	4	把
49	胶枪	3	把