

## 医院物业服务合同

甲方：\_\_\_\_\_

业主大会：\_\_\_\_\_

执行机构：\_\_\_\_\_

住所：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

业主委员会及负责人：\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

住所：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

资质等级：\_\_\_\_\_

统一社会信用代码：\_\_\_\_\_

根据国家、地方有关物业管理的法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对\_\_\_\_\_（物业名称）实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

### 第一条 物业基本情况

坐落位置：\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_路（街道）\_\_\_\_\_号；

占地面积：\_\_\_\_\_平方米；建筑面积：\_\_\_\_\_平方米；其中住宅\_\_\_\_\_平方米；物业类型：\_\_\_\_\_（住宅区、写字楼、商住楼、工业区、其他/低层、高层、超高层或混合）。

### 第二条 委托管理事项

1. 房屋建筑本体共用部位（楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房）的维修、养护和管理。

2. 房屋建筑本体共用设施设备（共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、加压供水设备、配电

系统、楼内消防设施设备、电梯、中水系统等)的维修、养护、管理和运行服务。

3. 本物业规划红线内属物业管理范围的市政公用设施(道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房棚、停车场)的维修、养护和管理。

4. 本物业规划红线内的配套服务设施(网球场、游泳池、商业网点)的维修、养护和管理。

5. 公共环境(包括公共场地、房屋建筑物共用部位)的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

6. 交通、车辆行驶及停泊。

7. 配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等保安工作(但不含人身、财产保险保管责任)。

8. 社区文化娱乐活动。

9. 物业及物业管理档案、资料。

10. 法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项;

### 第三条 合同期限

本合同期限为\_\_\_\_年。自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

### 第四条 甲方的权利和义务

1. 与物业管理公司议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告;

2. 对乙方的管理实施监督检查,每年全面进行一次考核评定,如因乙方管理不善,造成重大经济损失或管理失误,经市政府物业管理主管部门认定,有权终止合同;

3. 委托乙方对违反物业管理法规政策及业主公约的行为进行处理:包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失及支付违约金,对无故不缴、交有关费用或拒不改正违章行为的责任人,采取停水、停电等催缴催改措施;

4. 甲方在合同生效之日起\_\_\_\_日内按规定向乙方提供经营性商业用房\_\_\_\_平方米,由乙方按每月每平方米\_\_\_\_元(大写:\_\_\_\_)标准出租经营,其收入按法规政策规定用于补贴本物业维护管理费用;

5. 甲方在合同生效之日起\_\_\_\_日内按政府规定向乙方提供管理用

房\_\_\_\_\_平方米（其中办公用房\_\_\_\_\_平方米，员工宿舍\_\_\_\_\_平方米，其它用房\_\_\_\_\_平方米），由乙方按下列第\_\_\_\_\_项使用：

- ① 无偿使用。
- ② 按每月每平方米建筑面积\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_）的标准租用。

6. 甲方在合同生效之日起\_\_\_\_\_日内按规定向乙方提供本物业所有的物业管理档案、资料（工程建设竣工资料、住用户资料），并在乙方管理期满时予以收回；

7. 不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动；
8. 负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；
9. 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；
10. 法规政策规定由甲方承担的其他责任。

#### 第五条 乙方的权利和义务

1. 根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理经营活动，但不得损害大多数业主（住用户）的合法权益，获取不当利益；

2. 遵照国家、地方物业管理服务收费规定，按物业管理的服务项目、服务内容、服务深度，测算物业管理服务收费标准，并向甲方提供测算依据，严格按合同规定的收费标准收取，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务。

3. 负责编制房屋及附属设施、设备年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施；

4. 有权依照法规政策、本合同和业主公约的规定对违反业主公约和物业管理法规政策的行为进行处理；

5. 有权选聘专营公司承担本物业的专项管理业务并支付费用、但不得将整体管理责任及利益转让给其他人或单位，不得将重要专项业务承包给个人；

6. 接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方和业主的监督；

7. 至少每\_\_\_\_个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支账单；

8. 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改扩建完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施；

9. 建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况；

10. 开展有效的社区文化活动和便民服务工作；

11. 本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料；移交本物业的公共财产，包括用管理费、公共收入积累形成的资产；对本物业的管理财务状况进行财务审计，甲方有权指定专业审计机构；

12. 不承担对业主及非业主使用人的人身、财产的保管保险义务（另有专门合同规定除外）。

## 第六条 管理目标

乙方根据甲方的委托管理事项制定出本物业“管理分项标准”（各项维修、养护和管理的工作标准和考核标准），与甲方协商同意后作为本合同的必备附件。乙方承诺，在本合同生效后\_\_\_\_年内达到管理标准，并获得政府主管部门颁发的证书。

## 第七条 管理服务费用

1. 本物业的管理服务费按下列第\_\_\_\_项执行：

① 按政府规定的标准向业主收取，即每月每平方米建筑面积\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_）；

② 按双方协商的标准向业主收取，即每月每平方米建筑面积\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_）；

③ 由甲方按统一的标准直接支付费用给乙方，即每年（月）每平方米建筑面积\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_）；支付期限：\_\_\_\_\_；方式：\_\_\_\_\_。

2. 管理服务费用标准的调整按下列第\_\_\_\_项执行：

① 按政府规定的标准调整；

② 按每年\_\_\_\_%的幅度上调；

③ 按每年\_\_\_\_%的幅度下调；

④ 按每年当地政府公布的物价涨跌幅度调整；

⑤ 按双方议定的标准调整。

3. 乙方对物业产权人、使用人的房屋自用部位、自用设备的维修养护，及其他特约服务，采取成本核算方式，按实际发生费用计收；但甲方有权对乙方的上述收费项目及标准进行审核和监督。

4. 房屋建筑（本体）的共同部位及共用设施设备的维修、养护与更新改造，由乙方提出方案，经双方议定后实施，所需经费按规定在房屋本体维修基金中支付。房屋本体维修基金的收取执行市政府物业管理主管部门的指导标准。甲方有义务督促业主缴交上述基金并配合维护。

5. 本物业的公用设施专用基金共计\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_），由甲方负责在本合同生效之日起\_\_\_\_\_日内按法规政策的规定到位，以保障本物业的公用配套设施的更新改造及重大维护费用。

6. 乙方在接管本物业中发生的前期管理费用\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_），按下列第\_\_\_\_\_项执行：

- ① 由甲方在本合同生效之日起\_\_\_\_\_日内向乙方支付；
- ② 由乙方承担；
- ③ 在\_\_\_\_\_费用中支付；

7. 因甲方责任而造成的物业空置并产生的管理费用，按下列第\_\_\_\_\_项执行：

- ① 由甲方承担全部空置物业的管理成本费用，即每平方米建筑面积每月\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_）；
- ② 由甲方承担上述管理成本费用的\_\_\_\_\_％。

#### 第八条 奖惩措施

1. 乙方全面完成合同规定的各项管理目标，甲方根据下列情况，对乙方进行奖励：\_\_\_\_\_；

2. 乙方未完成合同规定的各项管理目标，甲方根据下列情况，对乙方进行处罚：\_\_\_\_\_；

3. 合同期满后，乙方可参加甲方的管理招投标并在同等条件下优先获得管理权，但根据法规政策或主管部门规定被取消投标资格或优先管理资格的除外。乙方全部完成合同责任并管理成绩优秀，多数业主反映良好，可以不参加招投标而直接续订合同。

#### 第九条 违约责任

1. 如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿；乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同。

2. 如因乙方原因，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙

方应给予甲方相应补偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。

3. 因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。（产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准）

4. 甲、乙双方如有采取不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权，或造成对方经济损失的，应当承担全部责任。

5. 在合同实施中获知的有关甲乙双方的商业秘密，双方均应保密，本合同终止后仍应保密直至该秘密信息失去秘密性。若是泄露相关信息给对方造成损失应支付给对方\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_）的违约金。

#### 第十条 其他事项

1. 双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

2. 合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满\_\_\_\_个月前向对方提出书面意见。

3. 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。

4. 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，提交\_\_\_\_\_市仲裁委员会依法裁决。

5. 本合同之附件均为合同有效组成部分；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。本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

6. 本合同壹式叁份，甲、乙双方及物业管理主管部门（备案）各执壹份，具有同等法律效力。

7. 本合同自签订之日起生效。

甲方（盖章）：\_\_\_\_\_

乙方（盖章）：\_\_\_\_\_

甲方代表签名：\_\_\_\_\_

乙方代表签名：\_\_\_\_\_

签订地点：\_\_\_\_\_

签订地点：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

**附件：**

附件一：管理分项标准