

# 政 府 采 购 合 同

项目名称：盐城市第四人民医院物业管理服务项目

项目编号：YCCG-2005-057-01

甲方：盐城市第四人民医院

乙方：盐城创意物业服务有限公司

二〇二一年一月十八日

项目编号：盐城市第四人民医院物业管理服务项目

项目名称：YCCG-2005-057-01

甲方：盐城市第四人民医院

乙方：盐城创意物业服务有限公司

甲、乙双方根据盐城市第四人民医院物业管理服务项目项目公开招标的结果，签署本合同。

特别约定：

1、所有物管工作不受节假日、昼夜、天气、季节的影响，无条件服从业主的作息时间和要求。

2、由于乙方的原因，给国家、甲方或第三方造成的损失与伤害，所涉及的民事、行政等一切责任均由乙方全部承担。

### 一、服务范围及内容

盐城市第四人民医院范围内的所有医疗工作生活区域保洁服务；精神科病房消防控制值班室值班；精神科病房楼监控系统管理；精神科病区护工安排管理；西区室内外、职工家属区内卫生保洁；医疗工作生活区域治安管理、秩序维护和治安值班室内值班；收发报刊及邮寄；物业档案资料管理等其他物业管理相关事宜，垃圾分类及台账管理，安全生产相关条线管理，门诊和病区三楼部分屋面垃圾清理，以及招标人委托的其它事项。用工岗位详见项目需求。

### 二、合同价

2.1 壹年费用总价为壹佰陆拾叁万捌仟伍佰肆拾壹圆伍角陆分整（¥1638541.56 元/一年），应包含但不限于所有配备人员工资及节假日加班费等补助、社保费、区域清洁费、停车场相关设施设备的采购、安装、维护、升级费、所有耗材和设施设备费、办公费、固定资产折旧费、法定税费及公众责任保险费和合理利润，还应包括：管理、劳务、培训、体检、国家法定假日加班、高温补助、服装、保修、特殊岗位补贴、宣传服务、风险、税金及政策性文件规定等各项应有费用，以及为完成招标文件规定服务工作所涉及到的一切相关费用。

(1) 保洁用具（清洗、保洁设备、保洁用品、各类物品使用专制清洗剂、器具、垃圾篓、垃圾袋、除污化学剂、分类垃圾袋等）由投标人购置并承担费用。除护工外的所有人员的工作服装和相关装备等由投标人购置并承担费用。

(2) 由于各类活动、突击迎检、节假日期间等因素导致的费用，不论这些因素是可预测或不可预测的，均已包含在合同价中。

(3) 合同价不包含空调、电梯、消防等专业维保费用及检测费用、需更换材料的费用，以及所有设备设施维修服务过程中的材料消耗费用。合同价也不包含房屋及装潢的维修费用。

(4) 如甲方原因有增加人员（包括但不限于保洁、治安、水电等方面）或病区（超出合同服务范围的），结算时可由甲方按相同或相近服务内容的报价结算。

(5) 停车场经营：停车场交由中标人运营，医院目前有停车位 100 个，职工车辆约 280 辆，且有增加的趋势，中标人首先要保证医院职工车辆免费停放，能够用于经营的车位数 20 个左右。中标人需投入停车场收费系统（无人收费）及收费岗亭（现有的收费系统及岗亭为原物业公司所有）的采购、安装、维护和升级费用，合同期满后停车场所有设备归甲方所有，因乙方原因提前终止合同的，停车场的设备资产也归采购人所有。停车场经营收入归中标人所有，中标人承担 4 名治安人员的所有费用。

注：负责院内车辆停放管理工作，院内所有车辆有序停放，非停车位不得停放车辆，非职工的车辆不得停放于职工车棚内。严格执行物价部门核定的车辆收费标准，不得多收费、乱收费。医院职工、家属区人员及其直系亲属车辆、政府机关和相关部门来院的公务车辆（包括公、检、法、110、119、120 急救车、新闻媒体、水、电、气、网络、消防监控设施、基建维修和抢修车辆、运送药品、血液、设备材料、会诊、废物转运车、环卫垃圾车等）免收停车费。

(6) 乙方雇佣的所有人员必须足额缴纳保险费用，保险费用应满足执行苏人社发[2019]137 号文件要求及 2019 年 11 月 26 日由盐城市医疗保障局、盐城市财政局、国家税务总局盐城市税务局发布的盐医保发【2019】94 号文关于恢复市区职工基本医疗保险缴费费率的通知，社保（企业部分）不得低于上述文件标准及规定险种测算（规定险种为“五险”，指养老保险金 16%、医疗保险金 8%、

工伤保险金 0.3%、生育保险金 0.9%、失业保险金 0.5%) 以及大病保险 6 元，即不得低于 871.58 元/人每月。

### 三、质量标准

3.1 本项目须达到招标文件及合同规定的标准。

- 1、房屋外观：完好、整洁；
- 2、设备运行：正常、无事故和安全隐患；
- 3、各类设施、设备的维修、养护：及时并保持状态良好；
- 4、公共环境：清扫及时、保洁全面、无死角、垃圾日产日清；
- 5、交通秩序：运行有序、保持畅通、处理违停及时到位、车辆无乱停乱放现象；

6、治安：实行 24 小时封闭式治安管理，辖区内无治安责任案件发生；

7、护工人员服从病区管理，遵守医院相关规定。

总体要求：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”(各项管理服务的工作标准和考核办法)，与甲方协商同意后作为本合同的必备附件。

### 四、服务期限

4.1 物业管理服务期限一年，自 2021 年 01 月 18 日起至 2022 年 01 月 18 日止。

试用期三个月（自 2021 年 01 月 18 日起至 2021 年 04 月 18 日止），考核合格后，付试用期间的管理费用。如果未能按合同、招投标文件履约或者按甲方的考核标准（考核标准将在合同签订前协商制定）考核不合格的，试用期结束后，终止合同。

试用期满后，物业管理服务费的支付采用每月考核，按月支付，即甲方于每月 20 日前对上月的物业管理服务工作按甲方的考核标准进行考核，经考核合格的支付上月的物业管理服务费。如一年中连续有两个月考核低于 85 分或累计三个月考核低于 85 分，甲方有权终止合同，重新选择新的物业管理服务企业。付款时须按照国家相关规定及甲方的要求提供有效的增值税发票。

### 五、付款方式及结算方式

5.1 付款方式：甲方采取服务后付费的方式。按月计付物业服务费。付款时须开具纳税票据，未收到乙方提交符合要求的发票前甲方得以迟延付款且不视为

违约。

注：合同期内，物业服务费除因政策性因素调整外，其他均不作调整。【如甲方有增加人员（包括但不限于保洁、治安、消防监控、护工等方面）或病区（超出合同服务范围的），结算时可以按相同或相近服务内容的报价结算】。

## 5.2 结算方式

5.2.1 本项目采用“固定总价”合同，合同实施过程中中标总价一律不予调整（除招标人调整项目内容及合同约定可以调整外）。

5.2.2 结算价=中标总价±采购人调整项目内容及合同约定可以调整的价格。

5.3 对于满足合同约定支付条件的，采购人应当自收到发票后 15 日内将资金支付到合同约定的供应商账户。

## 六、履约保证金

6.1 中标后，投标人必须向招标人缴纳伍万元的履约保证金后方可签定合同。履约保证金于合同履行结束，无违约行为和无未处理完结的安全事故后无息退还。

6.2 如乙方未能履行合同规定的任何义务，甲方有权从履约保证金中得到补偿。

## 七、权利和义务

### 一. 甲方的权利和义务

1、甲方有权对乙方进行业务指导、督查，审定乙方拟定的物业管理制度。  
协助乙方做好物业管理工作，对乙方工作情况有知情权、建议权。

2、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；协助乙方规范对区域内人员违反法规、规章的行为；协调、配合乙方共同处理本合同生效前发生的相关遗留问题。

3、检查、监督乙方管理工作的实施及有关物管制度的执行情况。甲方根据工作需要有权指挥、监督乙方进行物业管理服务工作，指导乙方人员在区域内与物业相关的行为和活动，乙方需无条件服从。

4、按照合同约定支付物业服务费，向乙方提供管理运作所需的办公室。

5、在合同履行期间，如乙方中途退出或发生责任事故，给甲方带来不良影响的，或者因乙方工作不力，影响甲方正常工作秩序的，甲方有权终止本合同，没收履约保证金，并要求乙方给予违约经济赔偿。

6、甲方每月对乙方的服务情况进行考核。主要考核乙方的人员配备、管理机制、保洁等工作人员的服务态度和质量等。由甲方在病区医生、护士、病员中发放满意度考核表，实行百分制考核，85分达标。甲方考核小组对每月考核的情况进行反馈，根据考核的结果进行处理，乙方自愿遵从甲方从考核保证金中扣减。

7、甲方在下列情况下可解除或终止与乙方签订的协议，不视为违约：

(1) 乙方如一年中连续有两个月考核低于85分或累计三个月考核低于85分，甲方有权终止与乙方订的合同。

(2) 遇有国家或地方政府的政策原因或医院重大决策调整以及发生不可抗力因素，甲方有权解除与乙方签订的协议，所造成的直接损失由双方协商解决且互不追究对方间接损失或违约责任。

8、法律法规规定的应由甲方承担的其他责任。

## 二、乙方的权利和义务

1、制定物业管理制度，加强管理，严格认真地定期督查考核，并征求甲方管理人员意见。按服务人员每人每月200元的标准交用工部门作为考核保证金，由用工部门根据对服务人员的工作考核情况进行发放，奖惩兑现，乙方将考核情况整理归档。

2、物业服务人员均由乙方招聘、管理和使用，工资、福利待遇等均由乙方负责。根据《劳动法》、《劳动合同法》等法律法规的规定，乙方自行缴纳在甲方服务人员的各项社会保险费用并发放按国家享有各种福利待遇。

3、特殊工种人员必须经过培训并具备相应资格证书，培训费用均由乙方承担。

4、乙方在本物业的主要负责人（含主管）须符合招标文件规定的条件。所有管理岗位人员必须达到规定的资格要求，甲方有权要求乙方对不符合条件的乙方人员予以调整。乙方所属员工缺岗时间不得超过10天，缺岗人员比例不得超过3%。缺岗人员所担负的工作，乙方须调整其他人员完成。缺岗人员缺岗时间超过一个月的，将扣除该岗位当事人全部费用。缺岗人员按照缺岗天数扣除相应费用。

5、乙方不得将本物业的管理服务责任转让给第三方，不得与任何一家物业

服务公司进行合作管理本物业。

6、对本物业公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需改变用途，须报甲方批准。

7、乙方在工作期间必须节约和使用耗材，杜绝浪费，对甲方相关房屋、设备、家具等人为造成损坏或由于工作不到位等原因造成甲方财产损失的要依法赔偿，并追究相关人员责任。

8、乙方除护工外的工作人员要统一着装，所有人员一律挂牌上岗。护工需统一按照甲方提供的工作服着装。

9、乙方服务人员必须文明服务、安全操作，所有服务人员的人身安全和经济责任，均由乙方负责。

10、物业服务所需洗地设备由乙方自行提供。停车场岗亭的设施设备（现有岗亭为原物业公司资产）由甲方自行采购、安装、维护、升级。

11、乙方服务人员必须遵纪守法，同时遵守医院相关规定，如出现违纪违规的行为，乙方负责教育和处理，并承担相应经济和法律责任。

12、乙方应加强对员工的教育管理，员工如出现违规、违纪行为，造成纠纷、财产损失、人员伤亡的，乙方负全部责任。

13、接受盐城市业务主管部门及政府有关部门的监督指导，遵守甲方的管理制度，服从甲方整体管理。

14、法律法规规定的应由乙方承担的其他责任。

15、本合同终止后，甲方不负责对乙方招聘人员的任何安排和补偿。乙方必须在 15 日内向甲方移交全部服务用房及物业管理服务的全部档案资料，否则视为乙方违约，甲方有权没收乙方履约保证金并可同时追究违约责任。

## 八、合同的构成

- 1、本合同书；
- 2、本次该项目的招标文件；
- 3、本次该项目中标人的投标文件；
- 4、盐城市第四人民医院物业服务标准和考核办法；
- 5、国家相关法律法规。

## 九、考核标准及履约办法

甲方根据《考核办法》对乙方进行考核，乙方如在服务过程中管理指标未达到承诺标准，甲方有权单方面解除本合同，并扣除履约保证金。合同期满后，如未因故扣除履约保证金又不再续约，在双方完成交接后甲方无息退还履约保证金。

## 十、违约责任

1、因甲方违反本合同，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成经济损失的，双方协商甲方应给予乙方相应补偿，乙方也可要求甲方限期整改或终止合同。

2、因乙方违反本合同，造成未完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，双方协商乙方应给予甲方相应补偿（甲方可从履约保证金中直接扣除相应部分，不足部分继续追偿），甲方也可要求乙方限期整改或终止合同。

3、因甲方房屋建筑、设施（设备）质量或安装技术不良等原因造成重大事故的，由甲方承担全部责任并作善后处理。事故的发生原因，以行业主管部门的调查鉴定结论为准。

4、在合同期内，乙方的项目负责人、各部门主管要保持相对稳定，不得随意调整或更换，确需调整或更换时，需提前1个月书面提出申请，并经过甲方同意后方可进行；甲方发现有擅自调整或更换的，每人次扣履约保证金的10%，并有权要求乙方限期整改或终止合同。

5、甲乙双方任何一方均不得无正当理由提前变更或解除合同。如乙方无正当理由退场，扣除全部履约保证金，如因甲方原因，甲方提出提前解约，全额退还乙方所缴纳的履约保证金。

6、合同履行期间，如遇不可抗力的因素造成经济损失的，双方应相互体谅，协调处理善后事宜且互不追究违约责任。

## 十一、其它事项

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3个月前向对方提出书面意见。如不续订合同，乙方在接甲方通知时间期满10日内必须撤离甲方物业管理区，并将相关全部物业管理服务资料交还甲方，如因未及时提前书面通知对方给对方造成损失的，损失由过失方承担。

3、在履行合同中发生纠纷，双方应协商解决。协商不成时，提交本物业所

在地人民法院裁决，由此而引发的诉讼费、保全费、律师费、保全保险费等实际发生的全部费用均由败诉方承担。除诉争事项外，合同仍应履行。

4、因甲方临时需要的相关工作（超出合同服务范围的）产生的加班、交通等费用，乙方须提供实际支付清单，由甲方审核后另行支付，乙方应积极配合，不得推托，一事一结。

5、本合同之附件均为合同有效组成部分。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、合同经双方法定代表人或授权委托代表人签字并加盖单位公章后生效。

7、本合同未尽事宜，遵照《合同法》有关条文执行。

8、本合同，一式陆份，甲方肆份、乙方贰份，自签订之日起生效。



甲方:  
地址:  
法定代表人或授权代表:  
联系电话:

2021年01月18日



乙方:  
地址:  
法定代表人或授权代表:  
联系电话:

2021年01月18日

