

建湖县第三人民医院物业管理  
服务项目

合  
同  
书

二〇二六年三月

## 合同主要条款

采购人（全称）：建湖县第三人民医院（以下简称甲方）

中标人（全称）：建湖县润华物业管理有限公司（以下简称乙方）

依照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》及其他相关法律法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，双方就建湖县第三人民医院物业管理服务项目相关事项协商一致，达成如下合同条款：

### 一、项目基本情况

1. 项目内容：对建湖县第三人民医院的后勤社会化、安全保卫、消防、绿化、院内外环境、医院垃圾、污水处理、水电等基础设施维修、管理实行社会化服务，人员配置情况：项目经理 1 人、保安（门卫）人员 4 人、保洁人员 13 人、医疗垃圾处理工 1 人、消防控制室 3 人，水电维护工 2 人，其他人员由服务单位调配（其中缴纳社保人员 6 人：项目经理 1 人、消防控制室 3 人、水电维护工 2 人）。

### 2. 项目服务人员配置情况：

本次服务人员投入不少于 24 人，为确保服务质量，在服务单位进场后我们将对照考核管理办法，严格考核管理。

服务人员配置			
序号	岗位名称	数量（人）	备注
1	项目经理	1	
2	保安（门卫）	4	
3	消防控制室	3	
4	保洁人员	13	
5	医疗垃圾处理工	1	
6	水电维护工	2	
合计		<b>24</b>	

3. 本项目经理为 马林，服务期内不得更换，如遇特殊情况，须对管理人员更换，均应以书面材料征得甲方的同意后并按有关规定办理变更手续。服务公司其他人员变动时，中标单位需及时跟甲方报备，经得甲方同意后并按有关规定办理变更手续。

### 4. 项目管理考核办法详见附件。

## 二、合同标的

1. 合同金额：（小写）2272771.23 元，（大写）贰佰贰拾柒万贰仟柒佰柒拾壹元贰角叁分。

2. 合同价中包含（不限于）后勤社会化管理服务的人员招聘、考核、培训、服装费、工资、保险、必须的工具用具、企业利税、营业税、其他税费，以及其他所有费用，除中标价外，采购单位不再支付其他任何费用。

### 3. 履约保证金

3.1 乙方在签订合同时，须向甲方交纳项目预算价 5%的履约保证金

（¥113639.00 元），于项目服务期满后退还。履约保证金用以约束成交供应商在合同履行中的行为，弥补合同执行中由于自身行为可能给采购人带来的各种损失。对提供第三方信用服务机构依据标准规范评定为 AA 级及以上的政府采购供应商（须在签订采购合同前提供信用管理部门备案的第三方信用报告，且信用报告通过“信用盐城网”可查实）向采购人交纳中标价 2.5%的履约保证金。依据《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》，鼓励供应商自愿使用履约保函（保险）代替缴纳履约保证金。

3.2 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

3.3 履约保证金的退还：

3.3.1 方式：无息退还至投标人缴纳履约保证金的账户。如为保函，在到期时自行失效。

3.3.2 时间：项目服务期满后退还。

3.3.3 条件：按合同要求全部履约完成并经甲方验收合格，且甲方收到乙方出具的发票。

3.3.4 不予退还情形：

除不可抗力情况外，投标人出现下列情形之一的，其履约保证金，甲方将视情节决定不予退还或部分不予退还。

（1）乙方无正当理由拒绝签订合同的，或者在签订合同时向采购人提出附加条件或者更改合同实质性内容要求的；

（2）乙方不履行与采购人订立的合同的；

（3）乙方所供货物或服务不符合招标文件规定要求的；

（4）乙方采取欺骗、弄虚作假方式投标的或与其它投标人串通投标的；

（5）乙方将合同内容转包、违法分包的；

(6) 乙方故意捏造事实或伪造证明材料，进行虚假恶意投诉或反映的。

3.3.5 逾期退还的违约责任：采购人逾期无故未退还履约保证金的，按中国人民银行同期贷款基准利率上浮 20%后的利率支付超期资金占用费，但因乙方自身原因导致无法及时退还的除外。

4. 项目实施期间，乙方所有的工作人员的人身安全以及乙方在实施期间产生的各类安全责任事故均由乙方自行承担。

5. 甲方应当按照政府采购合同规定的技术、服务、安全标准组织对乙方的履约情况进行验收，并出具验收书。验收书应当包括每一项技术、服务、安全标准的履约情况。

## 二、服务期限

服务期限：三年（合同一年一签，经招标人考核合格后方可续签下一年服务合同，否则招标人有权终止合同，重新组织招标）。

## 三、安全责任

1. 乙方在所有项目实施过程中涉及的所有安全责任自负。所有的人员事故均由乙方承担并处理，与甲方无关。乙方必须与职工签定安全责任书，如出现安全事故，责任由乙方（承担）处理，与甲方无关；未按规定使用造成事故或恶劣影响的，甲方除按考核办法执行外，有权提前解除合同，没收履约保证金，追究中标方责任。

2. 项目服务期间，乙方所有的工作人员的人身安全以及乙方在服务期间产生的各类安全责任事故均由乙方自行承担。因乙方管理不善，造成服务范围内的设施、设备等损坏的，由乙方负责赔偿。

## 四、结算方式及期限

1、结付程序：乙方按本合同内容地履行服务义务后，在乙方按时发放服务人员工资的前提下，甲方每月（如遇法定节假日顺延）凭考核评分、发票办理服务费用结算手续，支付上月乙方服务费。

### 2、结付方式及期限：

1. 根据市财政局《关于进一步优化政府采购营商环境的通知》文件要求，合同签订后 30 日内，甲方收到发票 10 个工作日内支付预付款，预付款支付比例：合同金额的 30%，具体预支付费用在后续结算中扣除。签订合同时，乙方明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例金额，甲方可不适用该条款；

2. 本项目的费用按月拨付，当月服务费经甲方考核出具考核结果进行结算，

于次月由甲方直接拨付至乙方账户。每月付款金额=合同标的/36月-当月应扣除的服务费。

### 3、服务费用支付（按月结算）：

总考核分值满分为100分，90分为合格，可按合同约定结算当月费用；得分低于90分的，考核分值占总分值比×每月应付费用总额；如每月考核总分达90分及以上（合格）但某个别单元或岗位考核比值低于90%的，以某单元或岗位实际考核分值占单元或岗位分值的比值×某单元额或岗位额进行当月服务费结算（某单元额或岗位额=各岗位考核分值/总分值×每月应付费用总额）；单元或岗位考核比值低于80%，医院给予警告，一年中连续二次考核低于80%的或一年内有三次考核低于80%的，医院可要求中标单位调整岗位人员；总考核分低于80分的，医院给予警告，一年中连续二次考核低于80分的或一年内有三次考核低于80分的，医院可单方面中止合同。并且履约保证金不予退还。

## 五、双方权利与义务

### 1. 甲方的权利与义务

- (1) 审定乙方拟定的后勤社会化制度；
- (2) 检查监督乙方日常管理工作的实施及制度的执行情况；
- (3) 依据招标文件考核办法每月对乙方工作进行考核、评价；
- (4) 乙方服务工作不达标时，甲方有权提出异议并追究乙方相应的违约责任；对不称职的乙方人员甲方有权要求乙方及时调换，以满足工作需求；
- (5) 甲方向乙方提供管理用房，由乙方无偿使用，合同终止后及时归还；
- (6) 甲方按合同约定如期支付乙方服务费用；
- (7) 甲方向乙方免费提供服务时所必须的水电供应，乙方应节约合理使用；
- (8) 招标文件、投标文件及合同附件中约定的甲方其他权利义务。

### 2. 乙方的权利与义务

(1) 根据相关法律法规及本合同的约定，制定后勤社会化制度和 workflows；自觉接受甲方的督查和考核，积极采纳甲方合理化的建议并加以改进。

(2) 按照合同要求认真履行职责，同时必须按照确定的人员设岗要求派出相关人员从事服务工作，其聘用人员应能满足其从事的工作岗位要求。乙方须及时向甲方提供聘用人员的劳务合同及身份证复印件供甲方核查。

(3) 乙方及其聘用的员工须遵守甲方的相关规章制度，不得从事与本职工作无关的活动，如发现相关情况，乙方自行承担一切后果。

(4) 乙方应依法与所聘用的员工签订劳动合同，明确权利义务关系，及时支付工资和各项劳务费用，并按人社等部门规定办理社会保险；乙方与其聘用的劳务人员发生的任何形式的社保缴纳或劳资纠纷等，由乙方自行解决，与甲方无关，如给甲方造成损失的，乙方承担全部责任，并依法追责。

(5) 乙方员工在工作期间未按工作流程、制度操作而造成甲方或第三方人身、财产损失的，由乙方承担全部责任。

(6) 乙方须对其聘用的员工进行业务培训，培训达标后方可上岗；专业人员需持相关主管部门颁发的有效专业岗位证书上岗；所有培训费用乙方自理。甲方有权现场监督培训工作。

(7) 项目服务期间，乙方所有的工作人员的人身安全以及乙方在服务期间产生的各类安全责任事故均由乙方自行承担。因承包方管理不善，造成物业管理服务范围内的设施、设备等损坏、被盗的，由乙方负责赔偿。

(8) 招标文件、投标文件及合同附件中约定的乙方其他权利义务。

## 六、违约责任

合同一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

1. 甲方在任何时候都有权从履约保证金中扣除用于修复乙方损坏甲方的设备、设施、场地或因乙方违约而导致损失的金额或违约金，且乙方应在接到扣除履约保证金通知后一周内补足扣除差额，保证承包期内履约保证金的完整。

2. 甲方认为乙方在承包期内没有涉及甲方的应付金额或违约行为，甲方在承包期满后或提前终止承包后一个月内全额退还履约保证金，否则，甲方将在扣除乙方应付金额或违约金后退还保证金余额。

3. 若因房屋建筑质量，设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大安全事故的，其直接原因以法定机构的鉴定为准，甲乙双方应依此作为对责任方进行责罚的依据，其责任方将承担相应赔偿责任。

4. 甲方应按期具体支付时间付清服务费，但有证据证明由于财政资金拨款不到位导致甲方逾期付款的，甲方不承担违约责任，并且此情况不能成为乙方拒绝提供保安、保洁、绿化、水电等服务的理由；

5. 乙方在履行合同期间如发生将本项目转包、转让、违规、违法现象或单方中途退出的，甲方将中止本合同并不予退还履约保证金；

6. 双方约定，以下条件下所致的损害，可构成对乙方的免责事由：

(1) 因不可抗力而导致的中断服务或物业价值的贬损；

(2) 因物业本身固有的瑕疵造成的损害；

(3) 因政府相关部门原因而非乙方责任造成的供水、供电、供热、供冷、通讯、有线电视及其他共用设施设备的障碍和损失。

7. 甲乙双方均应严格履行合同的约定，若任何一方导致合同不能正常履行或单方解除合同，则应承担总金额的 5% 违约金和由此造成的后果，给对方造成损失，应赔偿相关损失。

### 七、不可抗力

1. 甲、乙双方的任何一方由于不可抗力的原因不能履行合同时，应及时向对方通报不能履行或不能完全履行的理由，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构证明以后，允许延期履行、部分履行或者不履行合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

2. 不可抗力事件持续超过 15 日，任一方均有权解除本合同。

### 八、其他事项

按本合同规定应该偿付的违约金、赔偿金、保管保养费和各种经济损失的，应当在明确责任后 7 天内支付，否则应按未付金额的 10% 支付违约金。

### 九、合同争议解决方式

本合同的订立、解释、履行及争议解决应适用于中华人民共和国法律。双方因履行本合同产生纠纷，应协商解决。协商不成，双方同意将争议提交甲方所在地有管辖权的人民法院解决。

### 十、其他

1. 合同执行期内，甲、乙双方均不得随意变更或解除合同。合同如有未尽事宜，须经双方共同协商，做出补充规定，补充规定与合同具有同等效力。

2. 本合同有效期：2026年3月19日至2027年3月18日（以下单日为淮）。

3. 任何一方无权在没有另一方事先书面同意的情况下，向第三方给予、授予和转让本合同所规定的任何权利和义务。

4. 本合同自甲乙双方代表签字盖章之日起生效，一式肆份，甲乙双方各贰份。

5. 本合同附件包括：招标文件、投标承诺书及投标报价表。

6. 该合同在签订之日起2个工作日内在江苏省政府采购网、盐城市政府采购网上予以公示。



甲方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：



乙方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：



签订日期：2026年3月19日