

阜宁县人民医院二期物业管理服务合同

甲方：阜宁县人民医院

合同编号：FYZC[2025][南后]字 21 号

乙方：江苏云帆保安服务有限公司

根据国家、地方有关物业管理法律、法规和政策及阜宁县人民医院二期物业管理服务项目公开招标的结果，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对阜宁县人民医院二期物业管理（含北院区暂留部分、家属区），签署本合同，以便共同遵守执行。

第一条物业基本情况

1、物业名称：阜宁县人民医院二期物业管理服务项目

2、座落位置：江苏省盐城市阜宁县苏州路 266 号

3、二期物业面积：二期总建筑面积 75640.45 m² (门诊楼、高压氧仓、公共卫生楼、6 号住院楼、二期室内外及地下停车场等)。

4、北院区暂留部分、家属区。

第二条合同价款

1、本项目物业服务费为人民币（大写）：肆佰肆拾玖万肆仟叁佰壹拾肆元陆角柒分/年（¥：4494314.67/年）

2、合同价应包括人员工资、办公费、工作所需的保洁工具及耗材、固定资产折旧费、法定税费及公众责任保险费和合理利润外，还应包括：管理、劳务、培训、体检、高温补助、服装、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的一切相关费用。

第三条委托管理期限

委托管理期限：2026 年 1 月 1 日至 2027 年 10 月 11 日（含三个月试用期），合同按年签订，一年服务合同结束后，如履约能力强、服务质量优，甲方年度考核平均分 ≥ 80 分，可以续签物业管理服务合同至 2027 年 10 月 11 日，如考核不合格，采购人有权终止合同，重新申请物业招标。

第四条委托管理事项

1、阜宁县人民医院二期部分物业服务（含北院区暂留部分）所有的保洁工作，包括室内外及地下停车场、绿化区保洁服务、物资配送、危重患者院内转运、公共场所设施维护保洁、生活垃圾分类清运、医疗废物收集转运交接、在甲方专业人员指导下进行环境物表清洁消毒等业务及招标文件规定的其他协助工作和保洁工具提供（医废收集等专业工具耗材由采购人提供，其他保洁类工具由中标供应商提供）。

2、甲方认定不需要专业资质，不涉及到重大安全问题的岗位，由中标供应商派遣，甲

方另承担派遣人员工资及相应的管理费、税费；

- 3、物业及物业管理档案、资料管理；
- 4、急、危重病人院内转运 24 小时服务工作；
- 5、招标文件中涉及到的所有工作；
- 6、甲方临时交付的各项任务。
- 7、法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项。

第五条 甲方的权利和义务

- 1、与物业管理公司议定年度管理计划；
- 2、对乙方的管理实施监督检查，定期进行考核评定，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，经县政府物业管理主管部门认定，有权终止合同；
- 3、甲方在合同生效之日起三十日内按约定向乙方提供必要的管理用房，物业管理用房属甲方所有，由乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。本合同终止时，乙方应当将物业管理用房、物业管理相关资料等及时如数地移交给甲方。
- 4、法规政策规定由甲方承担的其他责任。

第六条 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，建立相应质量管理体系、程序性文件和作业指导书，自主开展各项管理经营活动，但不得损害甲方的合法权益，获取不当利益；
- 2、遵照最新的医疗机构环境物表清洁与消毒管理标准等相关要求配备清洁、消毒工具。
- 3、乙方应严格遵守《阜宁县人民医院第三方服务商安全管理规定》，如有违反自觉按照规定立即整改并承担相应责任，接受甲方处罚。
- 4、乙方应对员工开展岗前培训考核，开展继续教育并及时记录保存备查，对各项物业服务开展自评，及时将结果报告甲方。
- 5、接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方的监督；
- 6、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；
- 7、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能；
- 8、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等资料。
- 9、不承担对采购人及非采购人使用人的人身、财产的保管保险义务（另有专门合同规定除外）。

第七条 管理目标

甲方根据招标文件中的本物业服务质量要求对乙方的服务质量进行考核。

第八条 管理服务费用

1、本物业的管理服务费按下列执行：

按中标的标准由甲方支付给乙方；

支付期限：付款以人民币通过银行给付，统一汇至乙方的基本银行账户。具体付款幅度如下：

(1) 合同签订后 30 日内，预付首年物业费的 30%，如签订合同时乙方明确书面表示无需预付款或主动要求降低预付款比例的甲方则无预付款比例作为相应依据；

(2) 当月的物业服务费用于次月 15 日前向甲方申报资金支付申请，审核通过后次月提供批报发票付款，支付上月物业费的 95% 支付给乙方；服务费用每个月扣留 5% 用于年度测评考核。

甲方每月按乙方实际缴付社保费用（养老保险、失业保险、生育保险、医疗保险、工伤保险），及大额补充医疗保险的单位缴纳部分，由甲方另行支付“五险”保费并承担开票税金。

如遇劳务纠纷和用工矛盾，甲方有权延期支付，直至劳务纠纷和用工矛盾协调完毕（以上付款均无息）。

2. 管理服务费标准的调整按下列第 ① 和 ⑤ 项执行：

① 按政府规定的最低工资标准调整；

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. 乙方在接管本物业中发生的前期管理费用，按下列第②项执行：

① 由甲方在本合同生效之日起 60 日内向乙方支付；

② 由乙方承担；

③ 在费用中支付。

第九条 奖惩措施

1、甲方会对乙方物业服务做定期或不定期的现场检查、考核。若年度百分制考核总均分值达到 90 分及以上，甲方全额支付本年度扣留服务费；若年度考核 $90 > \text{总均分} \geq 85$ 分，每少 1 分甲方扣罚乙方年度扣留服务费的 1%；若年度考核 $85 > \text{总均分} \geq 80$ 分每少 1

分扣罚年度扣留服务费的 3%；若总均分在 80 分以下，甲方有权终止合同重新组织公开招标。

2、如因乙方工作不到位被县级及以上相关部门通报，每次另扣 1000 元物业服务并立即整改。

第十条 违约责任

1、因甲方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）。

2、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。

第十一条 不可抗力

1、如果甲、乙双方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务，在不可抗力影响的范围内不应该被没收合同履约及维护保证金或已支付的款项，也不应该承担误期赔偿或延期付款赔偿或终止合同的责任。

2、本条所述的“不可抗力”系指那些双方不能预见、不能克服并无法避免的事件，但不包括任何一方的违约或疏忽。不可预见的事件包括，战争、严重火灾、洪水、台风、地震及其他双方同意的情况。

3、在不可抗力事件发生后，受损方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方，除对方书面另行要求外，受损方方应尽实际可能继续履行合同义务，以及寻求采取合理的方案履行因受不可抗力影响的其他事项。如果不可抗力事件影响延续超过规定的项目竣工交付日期，双方应通过友好协商在合理的时间内就进一步实施合同达成协议。

第十二条 合同纠纷的解决

原则上由双方协商解决，若未能达成一致意见时，可向阜宁县人民法院提起诉讼。

第十三条 其他事项

1. 乙方的物业管理人员要有符合国家规定的上岗证，要严格政审，没有刑事犯罪记录，重要岗位人员聘用要经甲方审定。如有需要，乙方的物业管理人员要听从甲方调动指挥。

2. 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。

3. 合同规定的管理期满，本合同自然终止。

4. 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。

5. 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请阜宁县物业管理主管部门调解，调解不成的，提交阜宁县人民法院判决。

6. 本合同之附件均为合同有效组成部分。

7. 本项目的招标文件和补充性文件以及乙方的投标文件均属于本合同附件范围之内。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。

8. 本合同正本连同附件，一式十份，甲、乙双方及财政监管部门、招投标代理公司、物业管理主管部门（备案）各执贰份，具有同等法律效力。

9. 本合同自签订之日起生效。

甲方：阜宁县人民医院
委托代理人：

乙方：江苏云帆保安服务有限公司
委托代理人：

开户行：中国建设银行阜宁支行营业部 开户行：招商银行股份有限公司南京郁金香路支行

账 号：32001737336051146039

账 号：125914275610201

签订日期：2026年1月9日