

常州市政府采购合同

(服务类)

项目名称： 常州市中医医院物业管理服务项目

项目编号： 常采公[2023]0111号

甲 方： 常州市中医医院

乙 方： 江苏高正健康产业集团有限公司

签订日期： 2023 年 8 月 15 日



常州市政府采购合同

项目编号：常采公[2023]0111 号

采购人：（以下称甲方）常州市中医医院

投标人：（以下称乙方）江苏高正健康产业集团有限公司

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国合同法》等法律法规的规定，甲乙双方按照常州市政府采购中心的采购结果签订本合同。

第一条 合同标的

甲方将委托乙方实行物业服务。

一、项目基本情况：

- 1、座落位置：常州市和平北路 25 号；
- 2、建筑面积：占地面积 3.56 万平方米，建筑面积 12.67 万平方米；
- 3、类 型：事业单位（三级甲等综合性中医医院）。

三、物业服务委托管理期限：2023 年 8 月 20 日至 2024 年 8 月 19 日，合同服务期满后，甲方根据考核结果确定是否续签下一轮的服务合同，具体由甲乙双方另行协商并签订相关协议。

第二条 委托管理事项

一、服务范围：常州市中医医院急诊病房综合楼保洁（含病员送餐等）、全院电梯运行服务、全院病员订餐、全院其他辅助服务（收款、登记、检验抽血、后勤服务、药剂等服务）。

二、对标的标准要求：

对此企业要有针对性，具有相关政策水平，树立服务形象，延续并提升服务层次，明确管理质量目标和长效管理方式，具有一整套清晰的，并与医院特色相吻合的管理方案。服务质量及效果的具体要求见招标文件。

第三条 合同总价款

一、本合同项下服务费用：人民币总价款（壹年）人民币大写：玖佰肆拾伍万伍仟捌佰元整（¥9455800.00） 此处费用包含乙方提供甲方招标范围内相应的服务前准备（包括现场踏勘、技术核对等）、物业服务、管理、劳务（含支付给员工的基本工资、岗位津贴、平时加班费及法定节假日加班费、高温补贴、社会保险、公积金、服装费、福利以及国家强制缴纳的

各种社会保障资金、以及为完成工作所需工具等)、培训、利润、乙方应交纳的各项税款(含增值税及其它税费)以及为完成该项服务所涉及的一切相关费用。此处包含因甲方另行举办活动或者临时安排等,需乙方在非正常工作时间安排服务人员的费用或在正常工作时间增加服务人员的费用。

二、本合同执行期间合同总价款不变。

第四条 组成本合同的有关文件

下列关于常州市政府采购常采公[2023]0111号的招标文件或与本次采购活动方式相适应的文件及有关附件是本合同不可分割的组成部分,与本合同具有同等法律效力,这些文件包括但不限于:

- (1) 乙方提供的投标文件和报价表;
- (2) 投标分项报价表;
- (3) 服务标准响应及偏离表;
- (4) 商务条款响应及偏离表;
- (5) 供应耗材清单;
- (6) 中标通知书;
- (7) 甲乙双方商定的其他文件。

第五条 双方权利义务

一、甲方权利与义务:

- 1、代表和维护产权人及使用人的合法权益。
- 2、负责向乙方传达甲方的管理制度及工作要求。
- 3、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷,乙方需予以配合甲方的处理工作。
- 4、支持乙方开展物业管理工作,不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动。
- 5、审核并指导乙方制订物业服务年度计划和物业管理制度。
- 6、协助乙方做好与院方的沟通协调工作。
- 7、检查监督乙方对医院物业管理工作的实施及制度的执行情况。
- 8、负责按招标文件和合同的约定进行每月费用结算。
- 9、在合同生效之日起向乙方提供管理用房(产权属甲方),由乙方无偿使用,具体位置和面积根据实际情况商定,提供乙方进行物业管理服务所必须的水、电供应。
- 10、法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

二、乙方权利与义务:

1、根据有关法律、法规、本合同的约定及甲方招标要求，围绕甲方管理规定，制定物业服务管理制度及管理方案、年度计划等，得到甲方认可后组织实施。**上述物业服务管理制度及管理方案、年度计划等在签订本合同之日起 10 个工作日内由乙方提交给甲方备案。**

2、在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常物业管理工作，并委派有岗位资质的人员履行本合同。

3、自主开展各项物业管理活动，但不得侵害甲方、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益。

4、主动接受甲方监管，配合甲方开展各项活动，及时反馈工作开展情况。

5、根据有关法律、法规的规定和本合同的规定，向甲方收取物业服务费用。

6、建立、保存物业管理账目，及时向甲方公告本管理区域内的重大物业服务事项。

7、乙方所有员工必须遵纪守法不得从事非法活动。如有不服从医院管理、不熟悉操作或工作态度差的员工，医院有权要求乙方辞退或更换。

8、不得将本物业的整体物业管理及责任转嫁给第三方。

9、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、扩建或完善配套项目，须与甲方协商，经甲方同意报有关部门方可实施；

10、按本合同第九条第 1、2 款规定，对甲方的违约行为进行处理。

11、**合同终止之日起 10 个工作日内**，向甲方移交全部物业管理用房、档案资料和属甲方所有的其他资产，并办理交接手续。

12、法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

三、在管理过程中，因下列因素所致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，乙方均不负赔偿之责：

1、天灾、地震等不可抗力事由所致的损害；

2、暴动、持械抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害，但因乙方故意或过失所致、**不尽职**，不在此限；

3、因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害；

4、因甲方或第三者之故意、过失所致的损害；

5、因甲方或物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害，**但因乙方故意或过失、不尽职等所致**，不在此限；

6、因乙方书面建议甲方改善或改进物业管理措施，而甲方未采纳所致的损害；

- 7、因甲方或物业使用人**违规、违章**指挥调派乙方工作人员所致的损害；
- 8、本合同标的物之共用部分（含共用部位、共用设备设施）自然或人为的任何损坏。但因乙方故意或重大过失、**不尽职**所致的，不在此限；
- 9、除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由的。

四、为维护公众、甲方及物业使用人的合法利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，按有关法律规定处理。

第六条 质量保证

- 一、建立质量管理体系并有效运行，物业管理服务能够接受质量审核。
- 二、各项承诺指标及所采取的措施详见“投标文件”。
- 三、其他物业管理服务质量要求按常州市有关标准执行。

第七条 履约保证金

- 1、乙方在签订本合同之日，向甲方提交合同总额 5%履约保证金人民币 47.279 万元整。
- 2、如乙方未能履行合同规定的义务，甲方有权从履约保证金中取得补偿**或者赔偿**。
- 3、履约保证金扣除甲方应得的补偿**或者赔偿**后的余额，在合同期满后 5 个工作日内无息退还给乙方。

第八条 款项支付

1、月考核成绩高于等于 90 分，按实际发生的服务费结算；月考核成绩高于等于 95 分，每升高 1 个百分点奖励当月服务费的 0.1%；月考核成绩 80—89 分，每下降 1 个百分点扣当月服务费的 0.1%；月考核成绩 70—79 分，每下降 1 个百分点扣当月服务费的 1%；月考核成绩低于 70 分，除每下降 1 个百分点，扣当月服务费的 2%外，院方将约谈物业公司给予警告 1 次。年度累计 3 次以上者，院方将有权单方解除合同、扣除乙方全部履约保证金，同时乙方应向甲方支付违约金（年合同服务费金额的 30%）。**上述甲方费用的支付方式为由乙方即先行开具正规发票，甲方在收到发票后 10 个工作日内扣除服务费后（如有）支付上月服务费。**

2、医院与物业公司**每月**结算费用按照人均中标单价结合当月实际进驻人数结算，如果因特殊原因（需事先向院方报告说明）出现出勤人员减少但不低于合同人数的 98%且不影响工作任务完成，则按合同人数结算；如果出现人员少于合同人数 98%则按实际出勤人数结算；如果当月出勤人数减少虽不低于合同人数的 95%，但月出勤人数不满额发生次数年累计 3 次以上者，**则在年度结算末按当年度每月的实际出勤人数核减服务费用，并扣除当年服务费 10000 元。**如

果服务质量严重与双方达成协议偏离,或造成重大损失的,院方有权终止合同并追究相关责任。

第九条 违约责任

1、甲方无正当理由,违反本合同第五条的有关规定,使乙方未能完成规定管理目标的,乙方有权要求甲方在一定期限内解决,逾期未解决,造成乙方经济损失的,由甲方向乙方偿付当月总价 5%的违约金。

2、甲方未按合同规定的期限向乙方支付款项的,每逾期 1 天甲方向乙方偿付按当月欠款总额的 5%滞纳金,但累计滞纳金总额不超过欠款总额的 5%。

3、乙方无正当理由,违反本合同第五条及第六条的有关规定,未能达到规定管理目标及质量保证的,甲方有权要求乙方限期整改,逾期未整改,造成甲方经济损失的,甲方有权扣留乙方全部履约保证金,同时乙方应向甲方支付当月总价 5%的违约金。

4、乙方无正当理由,违反本合同第三条的有关规定,擅自收费或擅自提高收费标准的,对擅自收费部分或超出标准的部分,甲方有权要求乙方双倍返还;造成甲方经济损失的,乙方应给予甲方经济赔偿。

5、乙方在承担上述 3、4 款一项或多项违约责任后,仍应继续履行合同规定的义务(甲方解除合同的除外)。甲方未能及时追究乙方的任何一项违约责任并不表明甲方放弃追究乙方该项或其他违约责任。

6、乙方若违反投标文件第五章中所要求,将扣除相关费用。

7、其他要求:

(1) 按需求全年 365 天 24 小时不间断提供服务,包括处理各项突发事件及紧急任务。

(2) 工作过程中因乙方责任所造成甲方的经济损失由中标单位按实际金额赔偿。

(3) 乙方须提供足够的作业工具,自行解决保洁工作时所需的日常工具和劳保用品,并能根据甲方的行业形象要求及规范,保证文明工作。

(4) 乙方自行处理公司任何员工发生的职业暴露事件。

(5) 无条件终止合同条款:如出现以下情况之一,本合同将无条件终止:

1). 一年累计 3 个月月综合考核成绩低于 70 分;

2). 实际服务能力与招标文件要求严重不符(月综合考核成绩低于 60 分);

3). 员工缺岗率大于等于 5%;

4). 员工发生违法犯罪行为,造成严重不良社会影响或医院重大经济损失的。

5). 项目经理如无法胜任现场管理工作频繁更换超过三次。

第十条 合同的变更和终止

1、除《政府采购法》第 49 条、第 50 条第二款规定的情形外,本合同一经签订,甲乙双

方不得擅自变更、中止或终止合同。

2、本合同终止时，乙方应移交物业服务管理权，撤出本物业服务人员，协助甲方作好物业服务的交接、善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业服务全部档案资料等。**以上工作在合同终止之日起_10_个工作日内完成。**

3、本合同终止后，在新的公司接管本物业服务前，除甲方要求乙方提前撤离外，新老公司的交接过渡期最长为1个月，在此期间乙方应提供过渡期服务，过渡期服务标准和服务费标准不变，由乙方收取；1个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

第十一条 合同的转让

乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务。

第十二条 争议的解决

因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决争议，则采取以下第（1）种方式解决争议，**并且在诉讼期间本合同应继续履行：**

（1）向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；

（2）向常州仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

第十三条 诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照谈判文件要求和承诺履行合同，不向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

第十四条 合同生效及其他

1、生效：本合同自各方签名盖章之日起生效。备案方仅对甲乙双方签订政府采购合同的事实进行备案，不代表任何承诺或保证，该合同的履行等相关情况均与见证方无任何关系。

本合同一式陆份，甲方三份、乙方二份，一份交政府采购中心存档，**具有同等法律效力。**

2、政府采购中心为集中采购机构，根据甲方的授权代其采购确定乙方为中标单位，但不承担本合同规定的甲方的权利和义务。

3、本合同执行期间如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

4、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释，条款中如与国家规定、条例有抵触的，则该条款无效并按国家规定和条例执行，合同的其它条款继续有效。

甲方（采购人）：常州市中医院（盖章） 乙方（投标人）：江苏高正健康产业集团有限公司

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

电话：

电话：

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：

单位地址：

单位地址：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

