

# 漕桥卫生院物业管理服务合同

甲方：常州市武进区雪堰镇漕桥卫生院

签订地点：常州

乙方：常州中房物业有限公司

签订时间：2024年5月9日

代理机构：常州市武进区政府采购中心

项目编号：JSZC-320412-JZCG-C2024-0013号

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，甲乙双方按照武进区政府采购中心的采购结果，经友好协商，双方同意就武进区雪堰镇漕桥卫生院物业服务有关事宜达成如下合同。

## 第一条 委托管理事项

甲方委托乙方进行物业管理服务，主要服务事项包括武进区雪堰镇漕桥卫生院物业管理范围内的食堂餐饮服务、环境卫生保洁服务、门岗值守及秩序维护服务、绿化养护管理服务、日常水电维修等。具体服务内容及要求详见JSZC-320412-JZCG-C2024-0013号采购文件。

## 第二条 委托服务管理期限

本合同约定委托服务管理期限为1年，自2024年5月1日至2025年4月30日止，其中前三个月为试用期，试用期满经甲方认可后，合同方为有效。

## 第三条 岗位设置及人员配备要求

### 1. 岗位设置及人员配备

序号	岗位	人数 (不少于)	人员要求
1	项目负责人	1	50周岁以下，从事岗位2年以上
2	食堂服务人员	1	60周岁以下，持有健康证
3	维修人员	1	60周岁以下
4	保洁人员	6	65周岁以下
5	秩序维护人员（保安）	3	65周岁以下
合计		12	

2. 其他要求：所有服务人员须身体健康、政治思想好，业务素质和工作责任心强，具备相应的能力和经验，无治安拘留以上违法犯罪记录、无吸毒记录。

#### 第四条 合同价款

1. 本合同项下物业服务费用为大写：人民币伍拾陆万柒仟贰佰叁拾陆元叁角玖分（小写：¥567236.39元/年）。

2. 乙方正式进驻前，根据甲方的要求需要部分岗位人员提前进驻提供物业服务的，根据实际进驻的岗位和人数，按照乙方参加JSZC-320412-JZCG-C2024-0013号项目中标的各岗位单价按实结算物业服务管理费。

3. 根据采购文件约定，合同期内如遇最低工资或社保最低缴纳基数等政策性调整，本合同约定的费用不作调整。

4. 本合同执行期间如遇特殊情况需要增加物业服务人员的，由甲方根据实际情况调整的岗位和人数，按照乙方参加JSZC-320412-JZCG-C2024-0013号中标的各岗位单价按实结算物业服务管理费。

#### 第五条 组成本合同的有关文件

下列关于JSZC-320412-JZCG-C2024-0013号的采购文件或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. 本项目采购文件；
2. 乙方的响应文件；
3. 中标通知书；
4. 中标人在投标、评标过程中所作其它有关承诺、声明、书面澄清；
5. 甲乙双方商定的其他文件。

#### 第六条 双方权利义务

##### 1. 甲方权利义务

- (1) 代表和维护产权人及使用人的合法权益；
- (2) 不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的物业服务活动；
- (3) 负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；
- (4) 审定乙方撰写的管理制度、流程，并监督乙方对制度流程的完善、改进；
- (5) 检查监督乙方服务工作的实施及制度的执行情况，对违约情况进行处罚；

- (6) 审定乙方提出的工作计划；
- (7) 在合同生效之日起向乙方提供    平方米建筑面积管理用房（产权属甲方），由乙方无偿使用；
- (8) 提供乙方进行物业服务所必须的水、电供应；
- (9) 提供乙方为完成本项目物业服务的各项设备、工具、易耗品；
- (10) 协助乙方做好物业服务工作；
- (11) 法规、政策规定的由甲方承担的其他责任。

## 2. 乙方权利义务

(1) 根据有关法律、法规、本合同的规定及本物业的实际情况，制定物业服务制度及管理方案、年度管理计划等工作目标；

(2) 定期向甲方呈报物业服务计划；

(3) 为本物业服务管理项目指定相关管理人员，并报甲方备案；并按采购文件要求委派物业服务人员驻点履行本合同；

(4) 负责报价范围内的材料消耗；

(5) 自主开展各项管理活动，但不得侵害甲方及他人的合法权益，不得利用提供物业服务的便利获取不当利益；

(6) 乙方各岗位员工要求统一服装，并由乙方负责其员工工作服的配备和洗涤。

(7) 乙方物业服务人员 100% 经过岗前或在岗培训合格才能独立上岗。

(8) 乙方有责任配合甲方接受上级领导部门的监督、检查，并提供必须的资料。

(9) 乙方必须严格按照《劳动法》、本地最低工资标准和社会保险缴费及相关规定，规范用工及支付职工薪酬，不得拖欠克扣员工应有待遇，确保其员工的相关权益，从而保证用工合法性和人员队伍稳定性。如因乙方用工不规范或薪酬问题等产生的纠纷与甲方无关，由乙方负责解决。如发生债权、债务纠纷和工伤等责任事故，均由乙方负责承担，与甲方无关。乙方应严格遵守国家有关法律、法规的规定及行业标准。

(10) 乙方应诚实信用，严格按照合同约定履行义务，不向甲方及其工作人员进行商业贿赂或者提供不正当利益。

(11) 乙方不得擅自将本项目相关事项或义务进行转包或分包，否则甲方有

权提前解除合同。

(12) 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；

(13) 建立、保存物业档案，及时向甲方公告本管理区域内的重大物业服务事项；

(14) 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；

(15) 合同终止时向甲方移交全部管理用房、档案资料和属甲方所有的其他资产，并办理交接手续；

(16) 双方合同期满后或不再续签合同的情况下，乙方须按本合同履行至甲方新招的服务单位进场为止，费用按本合同标准进行相应结算。

(17) 法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

3. 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；

(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。

4. 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。

## 第七条 质量及权利保证

1. 建立质量管理体系并有效运行，物业服务能够接受质量审核。
2. 各项承诺指标及所采取的措施详见乙方的“响应文件”。
3. 其他物物业服务质量要求按常州市有关标准执行。
4. 乙方应保证甲方在合同履行期限内不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权或其他权利的起诉。一旦出现侵权，乙方应承担全部责任。

#### **第八条 款项支付**

1. 本合同项下所有款项均以人民币支付，乙方应向甲方开具发票。
2. 支付合同款项时，一律不向乙方以外的任何第三方办理付款手续。
3. 付款方式：合同签订后 30 日内支付合同价 10%的预付款；第二季度完成考核后，15 日内支付到年度合同价的 50%（含预付款）；剩余 50%余款将在第四季度完成考核后，15 日内支付付清（不计息）。
4. 法定节假日的加班费已含在合同总价内。

#### **第九条 违约责任**

1. 甲方无正当理由，违反本合同第六条的有关规定，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，由甲方向乙方偿付合同总价 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 天甲方向乙方偿付欠款总额的 5%的滞纳金，但滞纳金总额累计不得超过欠款总额的 5%。一旦滞纳金总额累计达到欠款总额的 5%，乙方有权解除合同。区财政因素除外。

3. 乙方无正当理由，违反本合同第六条及第七条的有关规定，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，乙方应向甲方支付合同总价 5%的违约金。

4. 乙方无正当理由，违反本合同的有关规定，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. 如非乙方违反合同约定方面的原因，甲方单方提出终止本合同，根据《劳动合同法》第四十条第（三）款，甲方应承担乙方在甲方服务的所有人员一个月工资标准的经济补偿金。

#### **第十条 不可抗力**

1. 不可抗力，是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，如战争、动乱、瘟疫、严重火灾、洪水、地震、风暴或其他自然灾害等。

2. 任何一方因不可抗力不能履行本合同规定的全部或部分义务，应尽快以书面形式将不可抗力的情况、原因及对履行本合同的影响等及时通知另一方。同时，遭受不可抗力影响的一方有义务尽可能及时采取适当或必要措施减少或消除不可抗力的影响，因未尽本义务而造成的相关损失由其承担。

3. 发生不可抗力事件，任何一方均不对因不可抗力无法履行或迟延履行本合同义务而使另一方蒙受的任何损失承担责任，法律另有规定的除外。

4. 合同各方应根据不可抗力对本合同履行影响程度，协商确定是否终止本合同或是继续履行本合同。

### **第十一条 合同的变更和终止**

1. 除《政府采购法》第五十条规定的情形外，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. 除发生法律规定的不能预见、不能避免并不能克服的客观情况外，甲乙双方不得放弃或拒绝履行合同。

3. 本合同因下列原因而终止：

- (1) 本合同正常履行完毕；
- (2) 因不可抗力导致本合同无法履行或履行不必要；
- (3) 任何一方行使解除权解除本合同；
- (4) 合同的继续履行将损害国家利益和社会公共利益。

除上述情形外，甲乙双方不得擅自终止合同。

4. 本合同终止时，乙方应移交物业服务管理权，撤出本物业，协助甲方做好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业服务的全部档案资料等。

5. 合同终止后，在新的物业服务企业接管本物业前，除甲方要求乙方提前撤离外，新老服务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物业服务，过渡期物业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。

### **第十二条 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。



### 第十三条 争议的解决

1. 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(2)种方式解决争议：

- (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。

2. 在仲裁期间，本合同应继续履行。

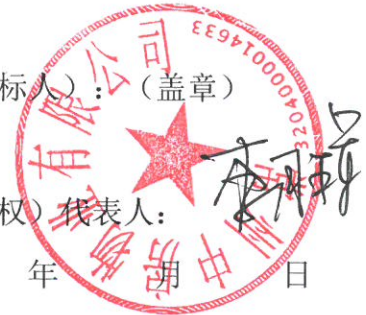
### 第十四条 合同生效及其他

- 1. 本合同由甲乙双方签字、盖章后生效，并通过“苏采云”系统在线签订。
- 2. 本合同一式伍份，甲乙双方各执贰份，代理机构执壹份。
- 3. 对本合同未尽事宜，可通过甲乙双方共同协商的方式，签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。
- 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）：（盖章）  
地址：  
法定（授权）代表人：  
年 月 日



乙方（投标人）：（盖章）  
地址：  
法定（授权）代表人：  
年 月 日



320400