

常州市政府采购合同

项目编号：JSZC-320400-JZCG-G2024-0285

项目名称：常州市德安医院物业管理服务

使用单位：常州市德安医院

服务单位：江苏高正健康产业集团有限公司

签订日期：2024年8月30日

常州市政府采购合同（服务）（JSZC-320400-JZCG-G2024-0285）

项目名称：常州市德安医院物业管理服务

项目编号：JSZC-320400-JZCG-G2024-0285

采购人（以下称甲方）：

供应商：（以下称乙方）

常州市德安医院

江苏高正健康产业集团有限公司

住所地：常州市丽华北路 157 号

住所地：新北区太湖中路 29 号

集中采购机构：常州市政府采购中心

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

甲方将常州市德安医院委托乙方实行物业管理服务。

一、项目基本情况：

一、项目基本情况：

座落位置：常州市丽华北路 157 号；

建筑面积：建筑面积约 7.95 万平方米；

绿地面积：/平方米。

物业类型：三级专科医院。

二、委托物业管理服务事项：详见招标文件。

三、物业管理服务委托管理期限：

自 2024 年 9 月 1 日起至 2025 年 8 月 31 日止，本次物业采购服务期限三年，合同一年一签，其中：第一年的前三个月为试用期，试用期满经甲方考核合格后，本合同有效。本合同服务期满后，甲方将根据考核情况决定是否续签下一年合同。合同期内，采购人有权随时无条件解除合同。

第二条 委托管理事项

一、服务范围及内容



提供常州市德安医院全院保洁及维修服务项目，主要包括：院区保洁、医疗垃圾收集及处置、医用气体运送、待检查样本运送；院内维修。

二、对标的物业托管的标准要求：

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、本合同项下物业管理服务费用人民币总价款（壹年）为叁佰捌拾捌万陆仟捌佰元整（大写）。

二、本合同期内费用一律不予调整（因甲方要求增减人员所致的费用增减除外），合同期内医院将根据实际使用物业人员数定期结算物业服务费。乙方已考虑合同期内的物价、政策等所有风险因素，并已在投标时纳入合同总价中。

第四条 组成本合同的有关文件

下列关于常州市政府采购 JSZC-320400-JZCG-G2024-0285 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管理活动；
- 3、在处理特殊事件和紧急、突发事件时，甲方对服务单位的人员有直接指挥权；
- 4、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；
- 5、审定乙方撰写的物业管理服务管理制度；
- 6、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- 7、审定乙方提出的物业管理服务工作计划；
- 8、在合同成立之日起向乙方提供 15 平方米建筑面积管理用房（产权属甲方），由乙方无偿使用；
- 9、提供乙方进行物业管理服务所必须的水、电供应；
- 10、协助乙方做好物业服务管理工作；
- 11、法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

二、乙方权利义务：

- 1、根据有关法律、法规、本合同的规定及招投标文件要求，制定物业服务管理制度及管理方案、年度管理计划等工作目标；并定期向甲方呈报服务计划。
- 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、负责所有日常物业材料、用品及易耗品的更新。
- 4、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。
- 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、乙方不得擅自转让或部分转让本合同项下的各项业务。
- 8、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。
- 9、合同终止时，向甲方移交全部物业管理用房、档案资料和属甲方

业务
041
星
星
星

所有的其他资产，并办理交接手续，同时须配合接手的物业公司做好医院过渡期物业服务及管理工作。

10、乙方服务人员须服从甲方管理人员的管理。

11、法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

12、乙方须无条件完成甲方的指令性任务，如遇重大突发公共卫生事件时，不得以任何理由推脱和拒绝甲方的工作任务。

13、乙方工作人员因工作原因或与工作关联性原因导致其人身抑或财产损失的，由乙方承担赔偿责任。

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、过失或不尽职所致，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、重大过失所致的损害。

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、过失或不尽职所致，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、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。

8、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 款项支付

- 1、本项目所有款项均以人民币支付。
- 2、合同生效后，甲方自收到发票后 10 个工作日内将一年度合同总额的 10%作为预付款给乙方（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的，甲方可不适用前述规定）。
- 3、考核，达到 90 分后，全额结算上一月物业管理费用。考核未能达到 90 分，将按医院考核办法考核。如果物业管理服务质量严重与双方达成协议偏离，招标人有权扣除上一月的服务费，造成重大损失将追究责任并赔偿损失。
- 4、合同期内如果因医院工作需要而增减的人员，医院与物业公司结算费用时将按照中标单价测算标准与实际派驻人员按实结算。
- 5、本合同项下的采购资金系甲方自行支付。
- 6、以上款项按约定向乙方支付。

第八条 履约保证金

本项目不要求缴纳履约保证金。

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，视为乙方完成规定管理目标。
- 2、甲方未按合同规定的期限向乙方支付款项的，每逾期 1 天甲方向乙方支付应付款项的 5%违约金，但累计违约金总额不超过应付款项的 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。

第十条 合同的变更和终止

1、除《政府采购法》第 49 条、第 50 条第二款规定或本合同约定变更、终止条款外，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、甲方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）按照考核办法，乙方年累计 3 个月月综合考核成绩低于 70 分。

（2）乙方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）物业员工缺岗率大于等于 5%。

（4）物业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）乙方未经甲方同意随意替换不符合甲方要求的项目经理及项目主管。

3、本合同终止时，乙方应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方作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管理的全部档案资料等。以上工作在合同终止之日起 10 个工作日内完成。

4、本物业管理合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业前，除甲方要求乙方提前撤离外，新老物业管理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管理服务，过渡期物业管理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

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（1）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、在诉讼期间，本合同应继续履行。

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、本合同自签订之日起成立并生效。
- 2、本合同一式六份，甲乙双方各执二份，二份交政府采购中心存档。
- 3、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。
- 4、本合同执行期间如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。
- 5、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）

法定代表人：

委托代理人：

电话：

开户银行：

账号：

单位地址：

日期： 年 月 日

乙方（供应商）：（盖章）

法定代表人：

委托代理人：

电话：

开户银行：

账号：

单位地址：

日期： 年 月 日

