

物业服务单一来源采购合同

项目编号：JSZC-320400-JZCG-D2024-0166

采购人（以下称甲方）：常州市儿童医院

供应商（以下称乙方）：江苏高科物业管理有限公司

甲、乙双方根据常州市政府采购中心 2024-2027 年度物业管理服务增补项目单一来源采购 的结果，签署本合同。

第一条 合同标的

甲方将 常州市儿童医院 2024-2027 年度物业管理服务增补项目 委托乙方实行物业管理服务。

一、项目基本情况：

- 1、座落位置：常州市儿童医院位于常州市中吴大道 958 号；
- 2、建筑面积：约 139200 平方米；
- 3、物业类型：儿童专科医院

二、物业管理服务委托管理期限：本项目服务委托管理为期 30 个月（2024 年 6 月 1 日至 2026 年 11 月 31 日），合同分三次签定，首次合同服务期限自 2024 年 6 月 1 日起至 2024 年 11 月 30 日止。每年合同期满经采购人考核合格后续签下一年度合同。

第二条 委托管理事项

一、单一采购增项服务范围：

- 1、保洁服务；
- 2、运送服务；

二、对标的物业托管的标准要求：

卫生系统性物业具有明显的专业特色，对此物业托管企业要有针对性，具有相关政策水平，树立卫生系统服务形象，延续并提升卫生系统服务层次，明确管理质量目标和长效管理方式，具有一整套清晰的，并与卫生系统服务特色相吻合的管理方案。服务质量及效果的具体要求见投标文件。

第三条 合同总价款

一、本次单一采购服务期限为 30 个月（2024 年 6 月 1 日至 2026 年 11 月 31 日）共计物业管理服务费用人民币总价款为 4337500.00 圆整（大写：肆佰叁拾叁万柒仟伍佰元整）。本合同按照 1735000.00 元/年（大写：壹佰柒拾叁万伍仟元整）来进行结算，不满一年的，按实际服务期限有一个月算一个月，有一天算一天的结算。

二、本合同总价包括招标文件所确定的招标范围相应服务的提供、员工工资、社会保险费、公积金、加班费（包括全年法定假日、双休日及职工带薪年假加班费，不包括使用人特别要求所产生的加班费）、福利费、体检费、培训费（至少每季度一次）、制服费（服务人员必须统一配置工作服）、其他人员费用支出、行政办公费、低值耗材费、固定资产折旧费、公共设施日常运行及维护、物价风险、政策性风险、合理利润、税费和规费的一切费用。

三、本合同执行期间合同总价款不变，除政策性因素外不予调整合同价款。

第四条 组成本合同的有关文件

下列与本次采购活动有关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：

- (1) 招标采购文件（编号：JSZC-320400-JZCG-D2024-0166）
- (2) 乙方提供的投标文件；
- (3) 中标通知书；
- (4) 甲乙双方商定的其他文件等。

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管理活动；
- 3、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；
- 4、审定乙方撰写的物业管理服务管理制度；
- 5、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- 6、审定乙方提出的物业管理服务年度计划及财务预决算；
- 7、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；
- 8、提供乙方进行物业管理服务所必须的水、电供应；
- 9、医院提供各类垃圾桶、利器盒、医疗废物垃圾袋及生活垃圾和医疗垃圾运送车；负责生活垃圾、餐饮垃圾、医疗废弃物、医疗病理废液的外运费和垃圾处理费用；
- 10、如遇常州市市区最低工资标准、社会保险缴费基数调整，合同期内费用不变；但在下一年合同续签时甲方应按相关政策规定做相应调整。
- 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、本合同的规定及本物业的实际情况，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；
- 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、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；建立、保存物业管理帐目，及时向甲方公告本管理区域内的重大物业服务事项；
- 5、可选聘专营公司承担本物业的专项物业管理业务，但不得将本物业的整体物业管理及责任转嫁给第三方；
- 6、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；
- 7、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；

8、合同终止时，向甲方移交全部物业管理用房、档案资料和属甲方所有的其他资产，并办理交接手续；

9、严禁转移、贩卖医疗垃圾，否则由乙方承担相应责任。

10、法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

11、根据甲方要求，提供各服务工种的详细的考勤制度、规章条例及奖惩办法。

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。

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、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

根据本次招标的约定，不收取保证金

第八条 合同款结算及支付

1、招标单位支付合同项目费用外不再承担其他任何费用（包括个人），投标人如因社保、医保、工伤或工资等问题与员工发生纠纷，应自行解决，不得牵涉医院。

2、招标人对中标人的服务工作进行考核，每月考核结果与服务费用挂钩。甲方每月付款按甲方要求的实际到岗人数结算。月考核大于 90 分，服务费全额给付；月考核低于 90 分，扣除当月服务费的 1%（考核细则及具体的处罚措施由甲方制定）；连续 3 个月考核低于 70 分无条件终止合同。

3、将根据以下情况进行奖罚：

1) 上岗为整洁着装工作服的，发现一次扣 20 元；

2) 有迟到早退，脱岗的，发现一次扣 50 元；

3) 上班期间结伴闲聊超过 15 分钟以上的，发现一次扣 20 元；

4) 与病人或家属发生争吵，发现一次扣 50 元；

- 5) 私自贩卖医院废品、纸板箱，发现一次扣 50 元；
- 6) 严禁转卖医院医疗垃圾，发现一次扣 5000 元，乙方和当事人承担刑事责任；
- 7) 对见义勇为、拾金不昧、发现重大安全隐患等行为，可以积分奖励，半年一清，细则另商。如有特别重大贡献，由医院另行奖励。

以上所有扣罚款从当月保洁服务费用中扣除。

4.本合同项下所有款项均以人民币支付。

5.本合同项下的采购资金由甲方自行支付，乙方向甲方开具发票。

6.结算原则：固定单价，按实结算。

7.付款方式：合同生效后，甲方支付合同总额的 10%作为预付款给乙方（签订合同时，供应商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）；物业服务费用按月支付，当月支付上月费用的方式，支付时间在每月的 20 日前，根据服务单位上月实际出勤人数核定出上月劳务费用，以书面结算表的形式报院方管理部门审核，待审核通过后由服务单位开出合法发票并附劳务费用清单，采购方收到合法发票确认后，按照付款审批流程结束后 7 个工作日内将款项汇入服务方指定帐户。

8.医院有权根据医院建设发展情况，在服务期限内根据需要进行人员增减，具体费用按增减人数按实结算。

9.所有人员必须在上岗前按照国家有关规定签订劳动合同，项目实施期间，未按要求签订用工合同情节严重的，可终止服务合同。

第九条 违约责任

1.如乙方不能按约定进行服务的，甲方有权解除合同，乙方交纳的全部履约保证金不予退还，同时有权要求乙方按照合同总价 5%的标准支付违约金，解除合同的通知自发出之日生效。

2.甲方未按合同规定的期限向乙方支付货款的，每逾期 1 天甲方向乙方偿付欠款总额的 5%滞纳金，但累计滞纳金总额不超过欠款总额的 5%。

3.乙方未按本合同规定向甲方交付履约保证金的，甲方有权拒绝签订本合同，同时乙方应按交付履约保证金的 100%向甲方支付违约金。

4.乙方未按本合同的规定和“服务承诺”提供伴随服务的，甲方有权提前解除本合同，同时乙方应按合同总价款的 5%向甲方承担违约责任。

5.乙方在承担上述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.乙方投标属虚假承诺，或是由于乙方的过错造成合同无法继续履行的，除乙方已交履约保证金不予退还外，还应向甲方支付不少于合同总价 30%违约金，若该违约金不足以弥补甲方损失，则应当赔偿甲方所有损失。

7.其他未尽事宜，以《民法典》等有关法律法规规定为准，无相关规定的，双方协商解决。

第十条 合同的变更和终止

1.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。乙方放弃或拒绝履行合同，履约保证金不予退还。

第十一条 合同的转让

未经甲方同意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、在仲裁期间，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.本合同自经甲乙双方授权代表签订并加盖公章后，自签订之日起生效。见证方仅对甲乙双方签订采购合同的事实进行见证，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。

2.本合同一式伍份，甲乙双方各执贰份，代理机构执壹份存档。

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）：（盖章）

法定代表人：

代理人：

电话：

开户银行：

账号：

单位地址：

日期：



乙方（供应商）：（盖章）

法定代表人：

代理人：

电话：

开户银行：

账号：

单位地址：

日期： 年 月 日

