

采购合同

甲方：常州市武进人民医院

乙方：江苏天天欣业物业服务有限公司

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签订本合同。

第一条 采购内容

1、项目名称：物业管理服务（三年期）。

2、采购内容：全院室内外保洁、运送、专项、配餐、水电维修、绿化养护等服务。结合我院实际情况，拟设医院本部服务人数不低于 334 人，详见拟派岗位分配人员信息。

3、服务范围：全院室内外保洁、运送、专项、配餐、水电维修、绿化养护等服务。

4、服务期限：三年。

4.1 物业管理服务委托管理期限：本次采购服务时间暂定叁年，自 2025 年 5 月 1 日起至 2028 年 4 月 30 日止，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。一年合同期满后经甲方考核合格后可续签下一年合同，服务期限总累计不得超过三年；考核不合格的，终止合同不再续签，详见附件《物业管理服务考核细则》。

4.2 本合同为第一年合同，自 2025 年 5 月 1 日起至 2026 年 4 月 30 日止，其中试用期自 2025 年 5 月 1 日起至 2025 年 7 月 31 日止。

5、委托管理基本事项：详见招标文件。

第二条 合同总价款

1、本合同人民币总价款为 50850243.54 元/三年（小写），伍仟零捌拾伍万零贰佰肆拾叁元伍角肆分 /三年（大写）。每壹年为 16950081.18 元（小写），壹仟陆佰玖拾伍万零捌拾壹元壹角捌分（大写）。

2、本合同合同期内费用一律不予调整（因政策调整或人员增减所致的费用增减除外），乙方已考虑合同期内的物价等所有风险因素，并已在投标时纳入合同总价中。

3、考核扣款及有关约定扣款均在相应付款费用中按实扣除。

第三条 组成本合同的有关文件

下列关于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）采购文件；
- （2）投标文件；
- （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等。

第四条 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、在处理特殊事件和紧急、突发事件时，采购人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年度计划；
- 8、在合同成立之日起向乙方提供管理用房（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、负责所有日常物业材料、用品及易耗品的更新。用于物业管理的劳动、清洁用品用具按照甲方的要求购置并由乙方自行承担费用；

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、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、或分割转包第三方；

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、合同提前解除或终止时，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，同时须配合接手的物业公司做好行政中心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。乙方承诺所派驻甲方服务的员工的劳资关系隶属于乙方，在工作中发生的所有工伤、医疗、意外等事故或其人员原因导致甲方、乙方或者第三人遭受人身、财产损失的，均由乙方自行处理，与甲方无关；如因乙方处理不善造成甲方影响或损失的，甲方有追究乙方责任的权利；

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。

（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，若乙方知悉或应当知悉瑕疵，但未采取合理措施的除外；

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。

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。

9、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。

第五条 质量保证

1、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。

2、各项承诺指标及所采取的措施详见乙方“投标文件”。

3、其他物业管理服务质量要求按常州市有关标准执行。

第六条 验收

验收主体：本合同的甲乙双方。

验收时间：按采购文件和有关规定，甲乙双方协商确定。

验收方式：按采购文件和有关规定执行。

验收内容：按采购文件所规定的采购需求及服务标准。

验收标准：按采购文件所规定的服务标准和乙方投标文件的承诺。

第七条 付款

1、本合同项下所有款项均以人民币支付，乙方向甲方开具发票。

2、付款方式：

(1) 按月付款：每月结束后甲方 10 日内对乙方考核，并依据考核等级支付上月服务费，乙方持相关材料至医院管理部门结算上月管理费用，乙方需出具税务部门认可的发票。（试用期服务费亦按此计算支付）。

(2) 乙方应于每月考核结束后及时甲方确定服务费金额，并按要求开具本项目内容的有效发票，凭票向甲方申请付款，甲方收到服务费发票后 10 日内向乙方支付相应费用。因乙方未及时提供发票及所需材料导致相应后果的，甲方不承担任何责任。

(3) 其他符合扣款情况约定的相关扣款均在相应月度服务费用中扣除，支付扣除相应款项后的实际服务费用。如果物业管理服务质量严重与双方达成协议偏离，甲方有权扣除上季度的服务费，造成重大损失将追究责任并赔偿损失。

3、本合同合同期内费用一律不予调整（因人员增减所致的费用增减除外），投标人已考虑合同期内的物价、政策等所有风险因素，在投标时已预测并纳入投标总价中。如果因甲方工作量增减所致的物业人员增减，甲方与物业公司结算费用时按照中标单价测算标准与实际派驻人员按实结算。

4、本合同项下的采购资金系甲方自行支付。

5、以上款项按约定向乙方支付。

6、考核详见附件。

第八条 违约责任

1、甲方无正当理由，违反本合同第四条的有关规定，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 0.5%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，违反本合同第四条及第五条的有关规定，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，甲方有权扣除乙方全部履约保证金，同时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，违反本合同第四条的有关规定，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、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额外一个月工资标准的经济补金。

第九条 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的影响程度，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。

第十一条 合同的终止

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。

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)向甲方所在地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 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、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

甲方（采购人）：（盖章）

地址：

法定（授权）代表人：

2025年4月30日

乙方（投标人）：（盖章）

地址：常州市武进区武宜中路天豪大

法定（授权）代表人：

2025年4月30日

★.备注：甲乙双方必须以本格式文本拟订合同。