

合同号：2024-WG-002

常州市政府采购合同

项目编号：JSZC-320400-JZCG-G2024-0344

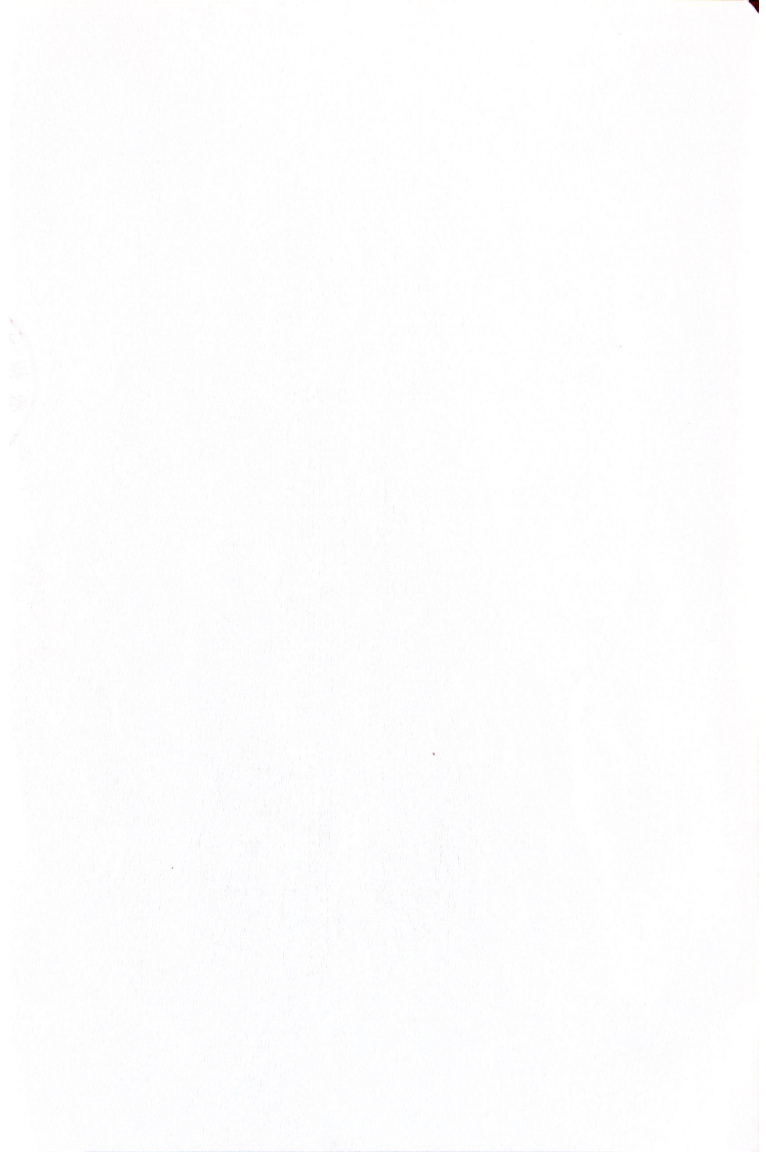
项目名称：常州市妇幼保健院物业管理服务项目

使用单位：常州市妇幼保健院

服务单位：江苏高正健康产业集团有限公司

签订日期：2024年9月30日





合同号：2024-WG-002

常州市政府采购合同

项目编号：JSZC-320400-JZCG-G2024-0344

采购人：（以下称甲方）常州市妇幼保健院 供应商：（以下称乙方）江苏高正健康产业集团有限公司

住所地：常州市丁香路16号 住所地：常州市武进区常武中路18号常州科教城创研港2A201

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 常州市妇幼保健院物业管理服务项目 委托乙方实行物业管理服务。

一、项目基本情况：

- 1、座落位置：常州市丁香路16号；
- 2、占地面积：100亩；
- 3、建筑面积：12万平方米；
- 4、物业类型：三级甲等妇幼保健院；
- 5、床位数：1000张。

二、委托物业管理服务事项详见采购文件。

三、物业管理服务委托管理期限：项目服务期限三年，合同一年一签，本合同为第一年合同，服务期限：2024年10月1日至2025年9月30日（其中：前三个月为试用期，试用期满经甲方考核合格后，合同方为有效）。本合同服务期满后，甲方根据考核情况决定是否续签下一年服务合同。

第二条 委托管理事项

一、物业托管服务范围：

标的物业：负责门诊楼1F-4F、住院部1F-16F、行政楼1F-5F、妇幼公卫楼与钟楼公卫楼、地下室、地上停车场及外围区域的保洁；负责患者陪检、标本、

合同号：2024-WG-002

单据、报告、药品、物资的运送；负责后勤保障服务调度；负责院内设施设备（中央空调与通风系统、给排水系统、中心供氧等）日常维护运行，白铁间、木工房、花房、洗衣房、电梯班等工程维修服务；负责物业延伸服务等。

二、对标的物业托管的标准要求：

医院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，树立医院形象，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采购文件。

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（含税价）（壹年）为壹仟肆佰伍拾陆万贰仟零陆拾元整（¥14562060.00）。

二、本合同执行期间合同总价款不变（因人员增减所致的费用增减除外）。合同期内如果因医院工作需要而增减人员，医院与物业公司结算费用时将按照合同单价测算标准与实际派驻人员按实结算。

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-G2024-0344 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、审定乙方的保洁服务、运送服务、后勤服务等管理制度、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、审定乙方提出的物业管理工作计划；
- 7、在合同生效之日起向乙方提供 60 平方米建筑面积管理用房（产权属甲方），由乙方无偿使用；
- 8、提供乙方进行物业管理服务所必须的水、电供应；
- 9、协助乙方做好物业服务管理工作；
- 10、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、管理方案及年度管理计划等工作目标；
- 2、定期向甲方呈报服务计划；
- 3、在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常管理工作，并委派有岗位资质的管理人员履行本合同；
- 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，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益；
- 6、根据有关法律、法规的规定和本合同的约定，向甲方收取物业服务费用；
- 7、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；
- 8、不得擅自转让本合同项下的各项业务；
- 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；

合同号：2024-WG-002

10、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；

11、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，不在此限；

3、因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害，但乙方有义务在发现瑕疵时向甲方书面提出；

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、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，物业管理服务接受甲方质量审核。

二、各项承诺指标及所采取的措施详见“采购文件”。

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、本合同项下所有款项均以人民币支付。

物业管理服务费的结算形式（包干制）：甲方于每月结束后10日内对乙方进行考核，达到90分后，结算上月物业管理服务费用。考核未能达到90分，将

合同号：2024-WG-002

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，甲方有权扣除上月的服务费，造成重大损失将追究责任并赔偿损失。满足合同约定支付条件的，自收到发票后 10 个工作日内支付。

2、以上款项按约定向乙方支付。

第八条 考核细则

为有效保证乙方所提供的服务质量，甲方对乙方工作人员每月进行考核，特制定以下条款：

1、乙方向甲方提供一份物业员工的花名册、工资单、社保缴费单，遇人员替换、岗位变动、工资及社保调整时应及时向甲方更新相关信息。

2、甲方可根据医院业务需求调整物业人员岗位编制，增加或减少人员所涉及的费用按该岗位的实际工资待遇与乙方结算。

3、乙方向甲方提供每月各岗位员工打卡机记录的出勤情况表，并能够接受甲方主管部门对员工在岗情况的随机抽查。

4、物业人员因工作需要进行岗位调整时，必须提前做好员工的交接班工作，确保各岗位人员及时到岗到位。

5、合同期内，为了便于乙方在员工离职缺岗后招录工作，甲方给予乙方一定的免费招工时间，每月每岗招工时间不得超过 7 天，春节期间所在月份不得超过 14 天，每月缺岗比例不得超出总人数的 5%，甲方将对乙方超出免费部分进行缺岗扣款。

6、对岗位缺岗人员按每个工作日累计核算后进行考核。

7、月底考勤后实际岗位缺岗人员按每人每月平均支出费用扣除。

8、具体考核方法由双方商定后执行。

第九条 违约责任

1、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%滞纳金，但累计滞纳金总额不超过欠款总额的 5%。

合同号：2024-WG-002

2、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，由乙方承担所有责任，同时向甲方支付合同总价 5% 的违约金。

3、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。

4、乙方若违反投标文件中所要求的用工年龄将扣除相关费用。

第十条 合同的变更和终止

1、除《政府采购法》第 50 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、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。

3、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；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，一经发现，甲方有权直接解除本合同并要求乙方承担合同总额 20% 违约金。

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；

合同号：2024-WG-002

(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，严格按照投标文件的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生效。

2、本合同一式六份，甲方执三份，乙方执二份，一份交政府采购中心存档。

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）

法定代表人：

委托代理人：

电话：

开户银行：

账号：

单位地址：

日期：2024年 9 月 30 日



乙方（供应商）

法定代表人：

委托代理人：

电话：

开户银行：

账号：

单位地址：

日期：2024年 9 月 30 日

