

合同编号：_____

政府采购合同参考范本

(服务类)

第一部分 合同书

项目名称：杭州康复医院（杭州市特殊康复中心）保洁、运送服务项目

甲方：杭州康复医院（杭州市特殊康复中心）

乙方：浙江开元物业管理股份有限公司

签订地：浙江、杭州

签订日期： 年 月 日

根据《中华人民共和国政府采购法》和《中华人民共和国民法典》、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就采购人委托中标人（经评审最终确定的中标供应商）对（杭州康复医院（杭州市特殊康复中心）保洁和运送服务采购项目）实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第一条 定义

1. “合同”即由采购人、中标人共同签订的合同格式中的文件，包括所有的附件、附录和组成合同部分的所有其他文件。

合同将由采购人杭州康复医院（杭州市特殊康复中心）（以下简称甲方）与经评审最终确定的中标人浙江开元物业管理股份有限公司（以下简称乙方）结合本项目具体情况协商后签订。以下为甲方提出涉及乙方的主要条款，乙方在投标文件中应对其进行确认或拒绝。如乙方在其投标文件中未做拒绝或提出修改要求的，甲方将视作认同。

2. “合同价格”系指根据合同规定，在乙方全面正确地履行合同义务时，甲方应支付给乙方的款项。

3. “管理服务”系指乙方按投标文件规定，结合本项目的设施配置及本物业使用性质特点，提出物业管理服务定位、目标，为甲方提供优质的物业服务。

4. “现场”系指将要提供物业管理与服务的地点。

5. “验收”系指甲方依据国家有关规定接受合同所依据的程序和条件。

第二条 适用范围

本合同条款适用与本次采购活动。项目实施范围详见附件——投标文件和投标文件及补充文件、承诺书等。

第三条 物业基本情况

物业名称：杭州康复医院（杭州市特殊康复中心）保洁、运送服务项目

物业类型：物业管理

坐落位置：钱塘区下沙街道博浪街88号

物业管理范围（附规划平面图）：

第四条 委托管理事项

列入本次综合物业管理的范围为：杭州康复医院（杭州市特殊康复中心）1-5号区域及其外围（建筑面积约3.05万平方米）的保洁、电梯以及医院运送服务；（具体内容详见招标文件）。

第五条 合同期限

自 年 月 日至 年 月 日，合同起止时间具体以甲方通知为准。

第六条 履约地点

钱塘区下沙街道博浪街 88 号，杭州康复医院（杭州市特殊康复中心）指定区域。

第七条 履约方式

1、要求所有的建筑按照三级甲等医院的标准 24 小时提供保洁、运送(含电梯)、给病人提供日常生活照料、维修服务项目，并针对特殊情况，制定防止交叉感染、消毒隔离制度和work标准、流程，同时做好病区内服务员工的日常培训与管理工作。操作特种设备的员工应持证上岗，中标人负责监督并承担相应培训费用。配合医院做好迎接各类检查和突发性公共卫生事件等的应急卫生保洁、运送工作。

2、物业管理区域内保洁服务内容：包括大楼内的楼梯、大厅、走廊、屋顶天台、吊顶、平台、雨棚、电梯厅、卫生间、茶水间、花盆、会议室、接待室、办公区域、公共活动场所的台（地）面、明沟、墙面、门、窗、灯具、果壳箱等设施 and 器皿，楼宇外墙等所有公共部位设施，规划内的道路、园林、停车场(库)、垃圾房等所有公共场地及设施和门前三包”区域的日常保洁保养以及垃圾、废弃物清理”等院区规划范围内的所有环境卫生保洁；

3、物业管理区域内日常生活照料服务内容：包括所有服务区域按照三级甲等医院的卫生标准协助做好病患日常生活照料。

4、物业管理区域内运送（含电梯）服务内容：包括电梯操作、物品运送、人员运送、医疗标本、单据运送等各类运送工作。

第八条 物业装备、耗材的使用

甲方免费提供物业管理的办公场地，但办公用品（指办公桌、电脑、打印机、对讲机、文件柜等自身使用的等办公用品）由乙方自行解决。

第九条 物业管理收费

本合同期内物业管理服务费为人民币 肆拾伍万陆仟伍佰元整（¥ 456500 元）。除本合同明确约定可以另行收取的费用外，所有物业管理及服务费用均包括在内，乙方不得另行向甲方或使用人收取任何费用。本合同期内物业管理服务费按每月实际人员岗位工资结算。若累计结算金额超过中标总价，合同自动终止。

分项价格：

序号	岗位	人数	岗位月总工资	单月人均工资	岗位区别
1	管理员	3	24750	8250	管理岗
2	运送员	13	55250	4250	运送岗
3	一级保洁	12	57000	4750	ICU、手术室、 供应室、电梯工
4	二级保洁	34	144500	4250	病房、门诊、专 项
5	食堂	20	85000	4250	健康证
6	高配工	10	52500	5250	持证
7	锅炉工	6	37500	6250	持证
8	小计	98	456500	4658	
9	拓荒保洁	12元/平方米			含拓荒保洁、 PVC打蜡等费 用

备注：各岗位按实际投入人员月均费用进行结算。拓荒保洁按实际面积进行结算。

物业管理服务费成本监审：

乙方承诺，接受甲方主管部门实施的物业管理服务费成本监审，并遵守以下原则：

1. 合法性原则。计入定价成本的费用符合有关法律、行政法律和国家统一会计制度的规定；
2. 相关性原则。计入定价成本的费用为与物业服务直接相关或间接相关的费用；
3. 对应性原则。计入定价成本的费用与物业服务内容及服务标准相对应；
4. 合理性原则。与物业服务定价成本各项费用的主要技术、经济指标均符合行业标准或者社会公允水平。

第十条 费用结算方式

1. 合同签订后7日内甲方向乙方支付合同金额70%的预付款，即人民币：叁拾壹万玖仟伍佰伍拾元整（¥319550），该预付款在后续支付费用中按比例扣除。

2. 合同金额剩余30%的管理费，在乙方进场提供合约服务并通过甲方考核后，甲方凭乙方开具的正规发票和甲方认可的各项凭据复印件，按服务期每月支付；

甲方收到乙方每月正规发票后 5 个工作日内支付乙方的物业管理费。

3. 本合同期内物业管理服务费按每月实际人员岗位工资结算，除经医院讨论明确约定可以另行支付的费用外，所有物业管理及服务费用（物价变动、杭州市最低工资标准上涨等）均包括在内，在合同期内乙方不得另行向甲方收取任何费用。

4. 甲方无故逾期支付服务费用的，按照每逾期一日支付本期应支付服务费额度的 5% 承担违约责任。

第十一条 检验和验收

甲方工作人员及其他物业使用人可根据《杭州康复医院（杭州市特殊康复中心）物业管理考核奖惩细则》随时组织进行对乙方物业服务的综合考评，费用在每月物业奖罚通知单体现。（合同签订时附后）

1、医院物业服务人员年龄要求：所有服务员工年龄不超过 60 周岁。原有员工年龄超过 60 周岁，年龄超过 60 周岁的在 1 个月内逐步更换达到上述要求。未按要求更换的按照 1000 元/人在当月物业服务费中扣除。

2、乙方服务人员在工作时间不得向院区内病人提供陪护服务，经发现后每人每次扣罚 500 元，在当月物业服务费扣除。

3、工作岗位人数不足时，按相应岗位成本扣除服务费，超过 15 天的按当月缺岗处罚。甲方不定期抽查乙方投入的人员数量，如果抽查时发现乙方投入的人员数量少于合同约定的数量，甲方可以按缺少人数扣除当月岗位合同物业服务费每月每人 3000 元，累计扣除当月合同款为止。

4、环境卫生、运送考评：A：医院第三方测评门诊环境卫生满意度，住院部环境卫生满意度每次达 90 分及以上，达不到考核标准扣除乙方当月服务费至少 5000 元；B：医疗废弃物制度不落实，分类、收集、转运、暂存、交接等环节存在不符合规范要求，被扣分或通报批评的扣除乙方当月服务费至少 5000 元；C：在其他单位的工作检查中，由乙方原因造成的甲方被扣分或通报批评的扣除乙方当月服务费至少 5000 元。D：甲方工作人员及其他物业使用人可根据《杭州康复医院（杭州市特殊康复中心）物业管理考核奖惩细则》随时组织进行对乙方物业服务的综合考评，费用在每月物业奖罚通知单体现。

5、物业服务满意度考评调查表，以甲方单位发放的满意度调查表考核内容为准（合同签订时附后）。合同服务期内甲方每月对乙方服务质量进行考核，各

科室的考核标准以甲方单位的满意度调查表为准，所在区域科室每月的综合考核结果平均分在 85 分以下的，罚款 5000 元；区域单个科室连续三个月考核结果 80 分以下的，每次罚款 1000 元并书面提交整改措施，连续 3 次不达标甲方可单方提出终止服务合同；区域科室综合考核结果连续 3 个月平均分在 95 分以上的奖励 5000 元；奖罚在当月物业服务费中体现。

第十二条 履约保证金

1. 签订合同后 30 个工作日内，乙方须向甲方交纳合同总额不得超过 1% 的履约保证金。以保证乙方遵守本合同的一切条款、条件和承诺，该保证金在甲方的规定存续期间不计息。

2. 甲方有权从履约保证金中扣除用于修复乙方损坏甲方的设备、设施、场地或因乙方违约而导致损失的金额和违约金，且乙方应在接到扣除履约保证金通知后一周内补足扣除差额，保证承包期间履约保证金的完整；否则，甲方有权在服务费中扣除。

3. 甲方认为乙方在服务期内没有违约行为，甲方在服务期满后或提前终止承包后一个月内全额退还履约保证金，否则，甲方将在扣除乙方应付金额或违约金后退还保证金余额。

第十三条 物业管理服务质量要求

乙方须按下列约定，实现目标管理，如双方认为需要进一步细化的，可以通过附件形式进行进一步明确。

1. 乙方根据楼层分布和采购需求每日需安排一定数量的保洁人员进行清理，除每日甲方下班时间后对办公楼进行全面清理外，保洁人员在工作时间随时清理垃圾，尘土，保持办公环境的整洁，乙方保证保洁人员工作规范，作风优良；

2. 甲方工作人员及其他物业使用人可随时组织进行对乙方物业服务的综合考评；

3. 投标文件规定的其他内容。

第十四条 经营制约

1. 未经甲方同意，乙方无权在承包区域中从事任何广告活动或类似宣传，甲方有权扣除履约保证金，并解除合同

2. 乙方不得以甲方的名义从事任何经济活动，且由此发生的一切债权、债务与甲方无关。

第十五条 乙方对甲方作出如下承诺:

1. 不得以任何形式转租、转让、抵押承包区域,在承包区域只从事甲方认可的服务工作。在承包期间,乙方的任何股份配置变动应通知甲方。未经甲方书面批准,任何占有支配地位的股份转让都将视为乙方出租、转让的行为。

2. 乙方应允许甲方或其授权的人员对承包区域内各项服务质量控制进行检查,有关费用由乙方承担。

3. 在承包区域的各项服务,其工作时间必须满足甲方的工作要求,包括星期天及公众假期。如遇特殊情况,甲方可要求乙方调整工作时间直至全天二十四小时工作。

4. 乙方必须聘请(或指定)一位经理(项目总负责人),全权代表乙方与甲方保持密切联系并保证承包区域服务工作。根据综合考评或工作情况,甲方有权要求乙方在一个星期内更换经理(项目总负责人)、相关骨干人员。

5. 对于各岗位提出的换人需求,应在14天内安排新进员工招入培训,考核后到岗。乙方聘用的工作人员必须符合劳动部门有关用工规定,并经乙方相关专业考核合格后持证上岗,甲方有权进行审核,该类费用开支由乙方负担。

6. 在承包期间,乙方所有人员仅与乙方建立劳动合同关系,且所有人员使用须符合《劳动合同法》的有关规定。乙方人员发生任何事故或与乙方发生劳动争议均由乙方自行全权负责,相关费用乙方自行承担,以保证甲方在乙方人员索赔时不受任何责任的约束。

7. 乙方工作人员上岗穿着由甲方确认的制服及甲方许可的装饰物品,费用和制作均由乙方负担。

8. 乙方必须出具或办妥法律及甲方规定的与承包区域经营业务有关的执照和许可证,方可从事经营并在经营中遵守一切有关条例和规定,自行缴纳有关税、费。

9. 乙方必须确保为甲方提供优质、高效的专业服务,并根据甲方要求改变不满意的服务状况,接受有关部门监督与检查。同时,乙方自觉参加甲方认为有助提高甲方形象的宣传活动的。

10. 在承包期内乙方应保证承包区域内的设施、设备良好的运营状况和环境状况,并接受甲方或其授权人员的检查,对由乙方引起或造成设施、设备的损坏及环境卫生不理想状况,甲方将书面通知乙方修复或整改,在书面通知下达一周

后，仍未按要求修复或整改，甲方可负责完成这一工作，所需费用全部由乙方承担。乙方在承包区域因作业所需增加机械、电力设备及设施应征得甲方同意，并聘请有资格的承造商进行安装、保养并将施工安装保养记录手册和图，交由甲方备案。所需费用全部由乙方承担。

11. 乙方在承包区域因作业所需增加机械、电力设备及设施应征得甲方同意，并聘请有资格的承造商进行安装、保养并将施工安装保养记录手册和图，交由甲方备案。

12. 禁止事项

12.1 乙方不得以任何理由向甲方工作人员支付小费或赠送实物，违者将终止合同。乙方人员也不不得以任何形式向行政大楼内相关人员索取小费或钱物等。

12.2 不得在承包区域住宿或从事非法活动，也不得从事有损甲方利益的活动，同时不允许在承包区域对甲方经营活动进行滋扰性的行为。

12.3 除经甲方批准进行必要的维修工程外，乙方不得损毁承包区域原有的设施和装潢，不得更改已铺设的电缆、电线等电力装置。同时，也不得安装任何可能造成电缆负载过大的电器设备，以免无线电受干扰。

12.4 未获甲方书面同意，乙方任何时候都不能在承包区域存放易燃物品、挥发性大或气味浓烈的液体等。

13. 保险

13.1 第三者责任保险

乙方应对乙方人员以及第三方全权负责(如乙方应投保第三责任险)，在乙方的责任区内由于乙方原因导致自己员工或第三方的事故由乙方负责，甲方不承担任何责任。

13.2 员工人身意外

在承包期内，乙方所有人员的事故由乙方自行全权负责(如乙方应对其员工投保人身意外险)，以保证甲方在乙方工作人员索赔时不受任何责任的约束。

13.3 其他保险及费用

乙方须按《劳动合同法》和政府有关各部门规定为全体服务人员交纳所有相关的社会保险及其他相关费用。乙方对此全权负责。

14. 乙方及其员工遵守行政大楼内的一切行政管理、消防安全等规定和制度，保证承包区域的消防设施能正常使用，消防通道畅通，同时承担违规责任。

15. 遇突发事件或安全检查时，乙方必须配合有关部门执行任务，并指定专职人员协助工作，直至完成。

16. 乙方保证在承包期进退场时与甲方及其它服务商做好协调、衔接工作。

17. 乙方须积极配合甲方对其进行的物业服务综合考评。

第十六条 甲方对乙方作出如下承诺：

1、甲方在职权范围内保证乙方的正常经营不受干扰。

2、保证乙方的员工按规定正常进入承包区域开展服务工作。

第十七条 合同生效和终止：

1. 本合同经甲乙双方法定代表人或其委托人签字盖章，由乙方向甲方缴纳不得超过 1%履约保证金后生效。

2. 终止

2.1 提前终止及违约责任

2.1.1 如果甲方在服务期内无理由终止合同，甲方须提前一个月向乙方发出书面通知终止承包，甲方支付给乙方月度承包服务款二倍金额的赔偿金。

2.1.2 因乙方在服务期内超过两次物业服务综合考评未达标，甲方可以单方面终止承包，且乙方须支付给甲方月度承包服务款二倍金额的赔偿金。

2.1.3 如甲方发现乙方出现转租、转让、抵押承包等情况，甲方可以单方面终止承包，且乙方须支付给甲方月度承包服务款二倍金额的赔偿金。

2.1.4 如果乙方在服务期内无理由终止合同，乙方须提前三个月向甲方发出书面通知终止承包，乙方须支付给甲方月度承包服务款二倍金额的赔偿金；如果乙方在服务期内突然无理由终止合同，未提前三个月向采购人发出书面通知终止承包，乙方须支付给甲方月度承包服务款三倍金额的赔偿金。

2.1.5 如果乙方在服务期内由于乙方原因造成重大责任事故或安全事故，甲方可以单方面终止承包，且乙方须赔偿给甲方造成的经济损失，并须支付给甲方月度承包服务款五倍金额的赔偿金。

2.1.6 提前终止承包期早于月底最后一天，应视为月底最后一天期满，此条适用于上述 2.1.1、2.1.2、2.1.3、2.1.4、2.1.5 五条。

2.1.7 乙方未能履行合同和遵守有关规定，在甲方发出书面警告后一周内乙方仍无采取补救措施，甲方可立即终止承包。

2.1.8 乙方破产清处、重组及兼并等事实发生，或被债权人接管经营，甲方

不必通知乙方即可终止承包。

2.1.9 乙方违反合同约定的，甲方有权扣除履约保证金；造成甲方损失的，据实赔偿。

2.2 协议终止

经双方协商同意，可在任何时候终止承包。

2.3 自然终止

合同规定的承包服务期满，承包自然终止。在承包服务期内乙方服务通过甲方有关评分标准并得到甲方认可，报经采购监管部门同意，双方可协商在下一年度续约。

3. 承包终止后果

3.1 终止承包，不影响根据合同规定进行的赔偿、补偿，也不影响履约保证金的效力。

3.2 上述 2.1.6、2.1.7 二条的终止，乙方的履约保证金作为违约金支付给甲方。

3.3 承包终止时，双方应进行结算，甲方同时进行乙方承包区域设施、设备状况检查并要求乙方三天内将乙方物品撤离承包区域，否则甲方将代理处理，乙方支付甲方代理费及 10% 的手续费。

4. 不放弃权利

甲方接受乙方的服务，但不放弃对乙方违约行为进行追究的权利；同时，若甲方对乙方某一违约行为放弃进行追究的权利，但不放弃对乙方其他违约行为进行追究的权利。

第十八条 双方权利义务

1. 甲方权利义务

- (1) 代表和维护产权人、使用人的合法权益；
- (2) 审定乙方拟定的物业管理制度；
- (3) 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- (4) 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；
- (5) 负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料，根据管理需要向乙方提供房屋相关资料和设备、设施的安裝、使用和维护保养技术资料；
- (6) 按期支付物业管理费用；

(7) 在不可预见的情况下，如发生煤气泄漏、漏水、漏电、火灾、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件的，甲方应积极配合乙方采取必要的紧急避险措施。

(8) 提供乙方所需的办公用房。

(9) 甲方监督乙方依照本合同规定内容所进行的管理和服务活动，组织对乙方工作综合考评，如出现乙方管理不善造成甲方重大经济损失的情况，甲方有权终止合同并要求乙方给予赔偿。

2. 乙方权利义务

(1) 乙方应为杭州市政府采购注册供应商，如尚未注册，应在签订合同前，登陆杭州市政府采购网（<http://cg.hzft.gov.cn>）进行注册并将书面资料提交采购机构复核备案。

(2) 根据有关法律法规、投标文件及本合同的约定，制订物业管理制度、方案，根据甲方核定的物业管理制度、方案自主开展物业日常管理服务活动；

(3) 按甲方要求及时如实向甲方报告物业管理服务实施情况；

(4) 征得甲方同意可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方；

(5) 负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修保养计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施；

(6) 向甲方工作人员和其他使用人告知物业使用的有关规定，并负责监督；

(7) 建立、妥善保管和正确使用本物业相关的管理档案，并负责及时记载有关变更情况；

(8) 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能；

(9) 因乙方在管理中的过错或违反本合同的约定进行管理造成甲方或第三人损失的，乙方应依法承担赔偿责任；

(10) 乙方自行承担办公桌、电脑、打印机、文件柜等自身使用的办公用品，自行承担所有人员服装费用，但服装样式需经过甲方认可，办公、生活用水、电、通讯费用由乙方自行承担。

(11) 本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料，确保移交的资料和设备、设施完好无缺。

第十九条 乙方的人员配置

1. 乙方的人员配置

1.1 乙方的项目总负责人莫国芳，身份证号码：339005197707220815

1.2 乙方必须采取措施，确保乙方人员稳定，特别是骨干人员。骨干人员变动须经甲方同意，其他人员变动须甲方备案。

1.3 乙方项目总负责人及部门负责人须及时与甲方沟通，第一时间报告重大、紧急事件；每月须向甲方汇报上月工作情况，并提供相关报告。

2. 物业人员要求：

(1) 所有相关人员的配备须获得相关主管部门认证的，须配证并持证上岗，且根据不同岗位统一着装。

(2) 所有相关人员要求政治上可靠，身体素质好，无不良行为记录。

(3) 重要岗位人员必须由甲方人事部门考核、政治审查通过方可录用。

(4) 为提高物业管理水平，所有物业人员还需进行宾馆礼仪的培训。除乙方对服务人员的培训外，需接受甲方对服务人员的集中进行培训，培训费用由乙方承担。

第二十条 争议处理

1. 合同在履行过程中发生争议时，甲方与乙方及时协商解决。协商不成时，提请杭州仲裁委员会根据仲裁规则仲裁。

2. 对于因违反或终止合同而引起的损失、损害的赔偿，由甲方与乙方友好协商解决，经协商仍未能达成一致的，提交杭州仲裁委员会仲裁。

第二十一条 其他

1. 本合同（是 否）为可融资合同，关于中小企业信用融资事项可登陆杭州市政府采购网（<http://cg.hzft.gov.cn>）“中小企业信用融资”专栏进行查询。

2. 未经过甲方的书面同意，乙方不得转让其应履行的合同项下的义务，并将部分合同项下的义务分包给其他单位完成。

3. 乙方不得参与可能与合同规定的与甲方的利益相冲突的任何活动。

4. 乙方人员在甲方场地工作时，应遵守甲方相关规章、制度。

5. 本合同任何一方给另一方的通知，都应以书面或电传/传真/电报的形式发送，而另一方应以书面形式确认并发送到对方明确的地址。

6. 合同履行期内甲乙双方均不得随意变更或解除合同。合同若有未尽事宜，

需经双方共同协商，订立补充协议，补充协议与本合同有同等法律效力。

7. 招标文件、投标文件及评标过程中形成的文字资料、询标纪要均作为本合同的组成部分，具有同等效力。

8. 本合同一式陆份，甲方执肆份、乙方执贰份。

9. 适用法律：本合同应按照中华人民共和国的法律进行解释。

甲方（盖章）：杭州康复医院
（杭州市特殊康复中心）

乙方（盖章）：浙江开元物业管理
股份有限公司

法定代表人或受委托人（签字）：

法定代表人或受委托人（签字）：

联系人：

联系人：田青青

地址：

地址：浙江省杭州市滨江区智汇中
心 B 座 1007

电话和传真：

电话传真：0571-57178981

开户银行：

开户银行：中信银行杭州萧山支行

帐号：

帐号：7331310182600066756

签约地点：浙江、杭州

签约日期： 年 月 日