

慈溪市第七人民医院物业服务合同

甲方（招标方）：慈溪市第七人民医院

乙方（供应商）：宁波臻美物业服务有限公司

根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》等相关法律法规规定，甲乙双方根据慈溪市政府采购中心关于招标编号：NBCXZFCG2024114 物业管理服务项目的公开招标结果，双方充分协商达成合同如下：

第一条：服务内容及合同价格

金额单位：元

序号	项目	项目经理	保洁主管	保洁员	宿管人员	运送、驻守科室人员	驾驶员	管道工	电工	精神科护工	康复生活护理员	费用（元）
		1人	2人	27人	2人	7人	1人	1人	5人	20人	26人	
1	工资	106772	123600	1198800	72000	319200	66000	62400	270000	872400	904800	3995972
2	社保	14292	28584	85752	0	42876	14292	14292	71460	71460	14292	357300
3	人身意外伤害保险	320	640	8640	640	2240	320	320	1600	6400	8320	29440
4	高温补贴	400	800	10800	800	2800	400	400	2000	8000	10400	36800
5	双休日和法定节假日加班费	3429	6858	92583	6858	24003	3429	3429	17145	68580	89154	315468
6	福利	200	400	5400	400	1400	200	200	1000	4000	5200	18400
7	服装	400	800	10800	800	2800	400	400	2000	8000	10400	36800
8	其他	500	1000	13500	1000	3500	500	500	2500	10000	13000	46000

9	物耗费用	2070	4140	55895	4140	14490	2070	2070	10350	41400	53820	190445
10	管理酬金	1639	3278	44263	3278	11473	1639	1639	8195	32780	42614	150798
11	税费	3376	6752	91205	6752	23632	3376	3376	16880	67520	87776	310645
合计 (1+2+3+4+ 5+6+7+8+9+ 10+11)		5488068 元										5488068

注：以上合同总价应为含税全包价，包括与提供服务相关的人工、设备、保险、税费、验收及知识产权等一切费用。

物业基本情况：慈溪市第七人民医院原名慈溪市峙山医院，创建于1986年12月，为浙江省二级甲等精神病专科医院，最主要业务为精神卫生医疗、预防、康复、心理咨询和前湾新区及周边的普通疾病诊治等。

物业管理范围：包括门诊大楼，其中包括停车场以及医院内的所有道路、绿化区域。

具体服务内容：

1. 项目经理

负责项目的整体管理。每日对本项目各岗位及各项工作的质量进行检查，并填写检查记录表。对各岗位工作进行布置落实，监督检查，跟踪整改。配合医院的一切工作需求。

2. 保洁主管

协助项目经理指导保洁人员必须严格按清洁标准对指定部位进行清洁操作。

3. 保洁员

- (1) 严格按清洁标准对指定部位进行清洁操作；
- (2) 遵守医院的各项规章制度；
- (3) 认真履行岗位职责；
- (4) 医院病区内各部位保洁、消毒达标，做到一床一巾，一房一拖；
- (5) 确保卫生干净整洁有序，地面、无烟头纸屑、地面、墙面无水迹、药迹、污垢，无尘灰，细菌不超标；玻璃目视无尘、光亮干净；卫生间保持洁净，无异味，每天做到四次保洁，并做好日常巡检；绿地内无明显白色垃圾；

(6) 住院病区8小时全方位保洁、消毒、有序，负责床单位定期消毒工作；

(7) 做好全院各科室、病区的窗帘、纱窗装卸和清洗保管工作；

- (8) 负责医院各类生活垃圾和可回收垃圾的处置工作；
- (9) 负责全院外围、通道、各停车场、绿化带的卫生保洁工作；
- (10) 生活垃圾储存仓的生活垃圾中转运送处理；
- (11) 协助做好雨水处理及下水道的疏通工作；

4. 宿管员

负责医院宿舍管理相关工作。

5. 运送、驻守科室人员

(1) 标本运送：病区科室各种化验、检查、治疗单子的收发传送登记，血、大小便、病理标本的传送登记，负责去血库拿血及院内血液输送等；

(2) 药品运送和勤务：各种医疗仪器需修理时的传送，药库，病区药房送药、回收输液瓶，总务、设备仓库物品配送，消毒包收集运送等。病床、仪器的借用，病区加床时瓶装氧气调换运送，全院各科室及病区的管道疏通。发送消毒药水定期 1 周 1 次；

(3) 负责医疗垃圾分装收集，垃圾中转站管理。医疗垃圾需有专人管理，回收、登记、消杀须符合院感的要求，并进行登记记录，做到有案备查。

(4) 病人运送；及时运送行动不便。需要医疗和检查的病人。

6. 驾驶员

24 小时做好救护车的出车，做好病人的接送工作，每周六天上班。

7. 管道工

- (1) 负责全院水龙头的新装与更换。
- (2) 负责抽水马桶的检查疏通与维修。
- (3) 及时对堵塞的水槽下水道进行疏通。
- (4) 及时疏通平台积水。
- (5) 对窨井检查并及时清理。
- (6) 对消防龙头定期检测及维护。

8. 电工

- (1) 负责全院水电设施的检查，保养和维修工作。
- (2) 对医院配电房、各水箱、电梯的，日常保养和管理。
- (3) 定期检查供水供电实施的性能状况，发现问题及时排除，解决不了的及时上报给上级。
- (4) 日常的水电安装，对突发性故障必须第一时间解决。

- (5) 爱护和妥善保管好维修工具和公用工具。
- (6) 遵守工作时间，维修好后及时告知科室。
- (7) 做好每日的巡查工作，对发现及保修的当天解决。
- (8) 具有高配证。

9. 精神科护工

(1) 配合病区护士站做好各项秩序维护、安全管理、保护医护人员、冲动病人的控制等相关工作。

(2) 业务管理、工作质量监督双方会同考核，每月由护士长对每一位护工进行考核，根据院方出具的考核数据发放工资。

- (3) 劝说病人、家属勿在医疗区内吸烟；
- (4) 配合完成医院组织的各类活动，如抗台等；
- (5) 协助做好病区区内的卫生保洁处理及卫生间的疏通和清理。
- (6) 发现有辱骂、殴打病人的过激行为视情节给予取消绩效考核奖或者进行劝退处理。
- (7) 完成科主任及护士长交代的各项任务。

10. 康复生活护理员

- (1) 负责协助维护病人卫生、仪表及仪容；
- (2) 协助病人洗脸、梳头、口腔清洁、假牙护理、擦身、更衣、协助入厕或使用便盆、便壶等；
- (3) 协助病人满足营养需求如喂饭、水，协助进餐等；
- (4) 维护病人安全：协助病人上下床，坐轮椅，摆放体位及在指导下活动关节；
- (5) 协助病人舒适并缓解焦虑，随时警惕病人病情发作；
- (6) 协助医护观察病情如：发现病人发热、病人在输液时，液体突然减慢，或局部肿胀。

第二条：服务质量要求、技术标准、乙方对质量负责的条件和期限及售后服务的承诺

1、乙方应按招标文件规定的技术要求、质量标准向甲方提供服务，同时乙方保证提供的服务符合国家或行业规定的标准。

2、乙方没有甲方事先书面同意，不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

第三条： 知识产权

乙方应保证所提供的服务或其任何一部分均不会侵犯任何第三方的知识产权。

第四条：转包或分包

甲乙双方同意，本合同项下的服务由乙方总公司宁波臻美物业服务有限公司负责管理职能，宁波臻美物业服务有限公司杭州湾新区第一分公司具体提供相关服务并作为开具发票的乙方主体。上述行为不视为转包或分包行为，乙方无需因此而承担违约责任。

第五条：履约保证金

本合同项下履约保证金为54880.68元（大写：伍万肆仟捌佰捌拾元陆角捌分）作为履约保证金。于本合同签订后3个工作日内，乙方向甲方支付。在乙方完成其合同义务后5个工作日内予以退还。履约保证金可以现金或银行、保险公司出具的保函形式提交。

第六条：服务期限及服务地点

1、物业服务期限：一年，自2025年2月1日至2026年1月31日。一年后经考核合格，双方协商一致，报相关主管部门备案，可续订下一年度合同

2、服务地点：慈溪市第七人民医院。（占地面积 100 亩，建筑面积 26099.72 平方米）

第七条：合同款支付

1、甲方在本合同生效以及具备实施条件后 7 日内，向乙方支付合同总金额的 20%作为预付款，金额为1097613.60元；下一年度预付时间为次年相对应月份，以此类推；当年度预付款尚未扣回的，次年不重复安排；

2. 费用结算：费用结算为每月结算，每月金额为：365871.20元（大写：叁拾陆万伍仟捌佰柒拾壹元贰角整），每月费用应扣除当月缺岗配置人员费用和乙方未支付的违约金和赔偿款等费用后，甲方再予以支付。缺岗配置人员费用按本合同第一条所列每个岗位总的年费用（1-11 项总和）为计算基数、以岗位每月应出勤天数按天计算，缺岗配置天数不足一天的按一天计算。

乙方经考核合格后甲方于次月 10 日前结算，结算时乙方需提供合法票据，甲方自收到发票后 7 个工作日内将资金支付到合同约定的乙方账户。上述款项均通过银行转帐结算。

第八条：税费

本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

第九条：甲、乙双方的权利和义务

1、甲方的权利和义务

（1）按本合同的要求对乙方的履约质量进行验收，汇总；

（2）按本合同的约定按时支付费用；并按有关规定提供给乙方必要的管理用房，当有较大数额人数变动时提前通知乙方；

- (3) 处理合同期间在管理服务工作中需甲方出面协调的问题；
- (4) 配合乙方共同处理设备供应商或其它部门、单位对物业服务相关的遗留问题；
- (5) 监督本医院内员工遵守物业服务制度。

2、乙方权利和义务

(1) 应认真听取甲方提出的建议和意见，并接受甲方的考核管理规定，对在服务管理中出现的问题和薄弱环节应立即整改；

(2) 根据有关法律、法规的规定及双方约定，制定管理服务方案及实施方案，按方案书的承诺履行合同，并配合甲方监管人员的业务检查，接受服务监管考核制度的约束，其考核结果作为费用正常支付和续签合同的重要依据；

(3) 对服务人员违反法规、规章的行为，根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止等措施或提请有关部门处理；

(4) 协助处理日常工作，接受甲方提出特约服务并有权收取适当费用；

(5) 加强治安形势教育和加强内部管理，根据医院开展的工作进度适时调整管理办法；

(6) 进入甲方工作的相关人员必须经严格培训，经考核合格后上岗，要求政治素质良好；

(7) 本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房、甲方资产及全部的管理档案资料；

(8) 乙方按有关规定为全体员工参保人身意外伤害险或其他保险。

第十条：甲、乙双方责任

1、乙方工作人员在服务过程中，因其工作失职造成甲方损失的，乙方应承担相应的经济赔偿。

2、乙方工作人员在服务过程中，因其工作原因导致第三人损害的，乙方应负责处理并赔偿；如甲方遭第三人追索的，乙方应当赔偿甲方因此产生的所有损失。

3、甲方禁止安排乙方工作人员参与其他违反法律规定及工作职责以外的活动，违者由甲方承担法律和经济责任。

4、因不可抗力或甲方自身原因造成的经济损失，乙方不承担责任。

5、乙方派遣至甲方的所有工作人员，乙方均应为其做好人身意外伤害保险或工伤保险等保障。

6、乙方工作人员在工作期间发生的各类受伤、致残、身亡等事故，由乙方全权负责。

7、乙方工作人员中途辞职的，乙方应尽量克服用工荒困难在30天内补足。

第十一条：合同的变更、终止及违约责任

1、甲方在乙方存在如下违约情况时，有权单方面终止全部或部分合同，并保留进一步追究乙方责任的权利（包括经济赔偿）。

- (1) 乙方未能履行合同规定的义务；
- (2) 在考核周期内，第 3 次出现考核不合格；
- (3) 有严重影响医院有关科室的正常工作及医院形象；
- (4) 存在其他违约行为经甲方书面催告后仍不改正的；
- (5) 在合同有效期内，对本合同范围内的工作内容乙方擅自委托或转包给其它单位或个人。

2、乙方如要提前中止合同，需提前 3 个月，并征得甲方同意，否则按合同执行。

3、除不可抗力以外，如发生乙方不能履行合同义务，或甲方发生中途终止合同等情况，应及时以书面形式通知对方。甲乙双方应本着友好的态度进行协商，妥善解决。如协商无效，按下列规定计算并支付违约金：

(1) 乙方不能履行合同义务，应按未履行部分合同价格的 10%向甲方偿付违约金，同时履约保证金不予退还。

(2) 如乙方未能履行合同规定的任何一项义务，甲方均有权从履约保证金中得到补偿。

(3) 因甲方原因发生中途终止合同，应向乙方偿付违约金，违约金按未履行部分合同价格的 10%计算。

(4) 经双方协商可终止部分或全部合同的，无须承担违约责任。

4、双方一致同意本合同至物业管理项目招投标程序后新中标物业单位入驻之日终止，入驻时间以甲方通知之日为准，乙方应无条件撤出，并做好与甲方、新物业单位的交接，双方互不负违约责任。

5、乙方因工作疏忽而造成甲方财产损失的，乙方应按损失的价值照价赔偿。

6、乙方应在响应文件中承诺本项目的负责人，并不得随意变更。更换前须征得甲方同意，否则视为无效。

7、考核：中标供应商无条件接受采购人定期或不定期检查监督，考核按照《物业监督考核实施办法》按月进行考核，满分为 100 分。合同签订后每 12 个月为一个考核周期。

考核要求及奖罚如下：

(1) 考核分数 \geq 90 分，视为“合格”。

(2) 考核分数 $<$ 90 分，视为“违约”，供应商须按考核分数支付相应违约金，违约金

从当月款项支付中扣除。

(3) 80分≤考核分数<90分，视为“基本合格”，在考核周期内，第1次按每低1分，扣1000元，上限10000元，第2次及以上，扣当月服务费的10%。

考核分数<80分，视为“不合格”，在考核周期内，第1次扣当月服务费的10%，第2次扣当月服务费的20%，第3次采购人有权单方终止合同，不退还履约保证金，并保留追究供应商因此给采购人造成的一切经济损失及违约责任。

8、其他违约情形：

(1) 乙方未确保响应承诺的人员到位，或人员素质不符合招标文件要求，或与响应承诺不一致的，甲方有权扣除人员费用，由此造成的一切后果由乙方承担全部责任。

(2) 甲方要求乙方变动或更换人员，乙方未在规定时间内变动或更换的，由此造成的一切后果由乙方承担全部责任。

(3) 乙方未按响应文件承诺配置设备及耗材的，或配置设备及耗材质量、数量不能满足日常需要的，甲方有权规定乙方尽快补齐配置设备及耗材，由此造成的一切后果由乙方承担全部责任。

第十二条：其它约定事项

1、如果乙方破产或无清偿能力时，甲方可在任何时候以书面通知乙方终止合同。该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取的补救措施的权利。

2、违约方除承担本合同约定及法律规定的违约责任外，还应承担守约方为实现合法权益而支出的必要费用，包括但不限于律师代理费、诉讼费、鉴定费、交通差旅费等。

第十三条：不可抗力事件处理

1、在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

2、不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

3、不可抗力事件延续10天及以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

第十四条：其他事项

1、自本合同生效之日起14天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续；

2、甲、乙双方对《招标文件》以外的服务项目及维修，可根据实际情况另行签订补充协议。补充协议和本合同的附件与本合同具有同等效力；

3、如因政策性调整，乙方在服务期间因国家相关政策调整致使中途服务停止，乙方不得提出任何索赔。

4、合同服务期间，遇最低工资和社会保险缴费比例与缴费基数调整时，甲方应当同比例增加服务费用。

第十五条：诉讼

双方在执行合同中所发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，可向甲方所在地法院起诉。

第十六条：合同生效及其它

- 1、合同经甲、乙双方签名并加盖单位公章后生效。
- 2、招标文件、投标文件与本合同具有同等法律效力。
- 3、本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》有关条文执行。
- 4、本合同一式肆份，具有同等法律效力，甲、乙各执贰份。

第十七条：其他需要补充的内容：无。

(以下无正文)

甲 方：_____

授权代表：_____



乙 方：_____

授权代表：_____



日期：2025年1月27日

中标(成交)通知书

宁波臻美物业服务有限公司:

经评定,编号为NBCXZFCG2024114采购文件中的慈溪市第七人民医院物业管理服务-标项1,确定你公司中标(成交),中标(成交)价格为5488068元。

自此通知书发出之日起30天内,与采购人签订政府采购合同。合同签订前,需按本项目采购文件和你公司投标(响应)文件等约定拟定合同文本(合同格式见采购文件),报我机构项目联系人确认。

采购人联系人:邵杰锋

电话:0574-63801121

代理机构联系人:陆溶溶

电话:0574-63661116

