

呼伦贝尔市蒙医医院扎兰屯院区

物业管理采购合同

采购人（甲方）：呼伦贝尔市蒙医医院

地址：海拉尔区成吉思汗中路31号

供应商（乙方）：内蒙古馨雅物业服务有限责任公司

地址：内蒙古自治区呼伦贝尔市额尔古纳市康乐家园D号楼201号

为了保护甲乙双方合法权益，根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等相关法律法规的规定，以及扎兰屯院区物业管理服务采购项目，项目编号为HSZC-C-F-260016-1的中标（成交）结果、招标（竞争性磋商）文件的相关内容、相关规定，甲乙双方平等协商，由采购人与供应商签订本政府采购合同，并共同遵守。

一、物业管理基本情况

物业名称：呼伦贝尔市蒙医医院扎兰屯院区

物业类型：物业服务

位置：扎兰屯市河西办事处河西街道振兴社区

占地面积：25064.00m²

建筑面积：12524.20m²

二、服务项目及服务范围

1. **服务地点：**扎兰屯院区全院区，综合楼、附属楼。包括综合楼、附属楼、停车场、院区公共通道、绿化区域、卫生间、医疗垃圾暂存间、生活垃圾收集点、后勤附属用房等甲方指定全部区域。

2. **服务内容及要求**

(1) 环境卫生保洁：负责全院公共区域、诊疗区域、办公区域的日常清扫、拖地、除尘、垃圾分类收集、转运；卫生间清洁、消杀、耗材补给；玻璃、墙面、公共设施清洁养护，保障诊疗环境干净整洁。

(2) 医疗专项消杀：严格按照医院院感管理规范，对病房、门诊、走廊、电梯、卫生间、垃圾站等重点区域进行日常消毒、终末消毒、蚊虫鼠蚁消杀，做好消杀记录，配合甲方院感科检查考核。

(3) 安保秩序维护：设置安保岗位，进行24小时巡逻、值守，监控设备运行管理，对人员、车辆出入管控，维护诊疗秩序，保障医院内人员及财产安全，防范各类安全事故和突发事件，配合甲方做好应急处置工作。安保上岗人员需要持证上岗（保安员证、消防设施操作员中级证）。

(4) 停车场管理：负责院区停车场车辆停放引导、车场保洁、设施维护，规范停车秩序，保障院区交通畅通。

(5) 绿化养护：负责医院内绿化区域的绿植养护，包括浇水、施肥、修剪造型、病虫害防治等，营造舒适美观的绿化环境。

(6) 清雪养护管理：负责院区内所有硬化区域的积雪清理及运转工作，包括但不限于当年入冬至次年融雪期结束（含春季持续性降雪、倒春寒积雪），保障院区道路、停车场、出入口及人行通道等通行安全。

(7) 其他辅助服务：被服洗涤的收集、计数、分发、医疗废物垃圾的暂存管理登记等，根据甲方需求提供相应的临时性、应急性服务。

(8) 考核管理：甲方工作人员可随时组织进行对乙方物业服务的综合考评；(9) 投标文件规定的其他内容。

3. **服务标准**：乙方严格按照国家物业管理行业标准、医院感染管理规范、甲方院内管理制度开展服务，满足医院诊疗工作及医患人员日常需求。

三、合同期限

本合同服务期限自 2026 年 8 月 1 日起至 2027 年 7 月 31 日止，共计一年。

合同期满，甲方可要求乙方延续提供1-2个月的服务，费用标准按原合同规定执行，乙方应予保证。

四、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）和保洁用品由乙方自行解决。

五、物业管理费用构成

本合同期内物业管理服务费 742000.00 元，采用包干制，本费用为包干价，包含人员工资、社保、福利、保洁消杀耗材、安保物资、绿化养护、清雪、管理费、税费、交通费、应急保障等全部费用，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。

六、合同金额、付款方式及期限

1. 本项目月度物业管理服务费为人民币 61808.6元（大写：陆万壹仟捌佰零捌元陆角元整），年度总费用为人民币742000.00元（大写：柒拾肆万贰仟元整）。

2. 合同签订之日起根据实际考核结果，按月支付上一个月的服务费用，达到付款条件起30日，支付合同总金额的8.33%，最后一期为8.37%，分12期付款。

供应商名称：内蒙古馨雅物业服务有限责任公司

供应商开户银行名称：中国工商银行股份有限公司额尔古纳支行

银行账号：0607036109200140949

1、乙方按月应向甲方开具相应的金额的增值税普通发票后。甲方按约定支付服务费用。

2、如乙方有责任向甲方支付违约金或其他赔偿时，甲方有权直接从上述付款中等额扣除。

七、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，甲方有权依照广告法和甲方相关的规定责令乙方限期改正，并接受处罚；但甲方在该区域发布的广告宣传保证不致影响乙方的正常工作；

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。

八、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(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(负责人)、相关骨干人员。

5. 为承包区域的服务工作配备承诺的人员及人员数量（26人，其中保安6人须持有保安员证、消防设施操作员中级证，持证上岗）。

），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安排在岗的人员数量少于合同约定的数量，初次甲方可以按缺少人数每人50元/次累计扣除当季度合同款。二次甲方可以按缺少人数每人100元/次累计扣除当季度合同款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于提高甲方形象的宣传活动。

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，甲方将负责完成这一工作，所需费用连同15%行政附加费全部由乙方承担。

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费用或赠送实物，违者将终止合同。乙方人员也不得以任何形式向甲方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. 乙方保证在承包期满当天下午五时前撤离现场。

17. 乙方须积极配合甲方对其进行的物业服务综合考评。

九、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。

十、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后生效。

2. 终止

2.1 提前终止

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。

2.2协议终止

经双方协商同意，可在任何时候终止协议。

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，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。

十一、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、设施的安装、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) 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；

(2) 按甲方要求及时如实向甲方报告物业管理服务实施情况；

(3) 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；

十二、 争议解决

本合同履行过程中发生的争议，双方优先友好协商解决；协商不成的，提交呼伦贝尔仲裁委员会仲裁。

十三、 其他约定

1. 本合同未尽事宜，以本项目采购文件（含竞争性磋商文件、乙方响应文件、中标通知书等）为准；采购文件与本合同约定不一致的，以本合同为准

2. 本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，自双方签字盖章之日起生效，具有同等法律效力。

甲方（盖章）：呼伦贝尔市蒙医医院

法定代表人/授权代表（签字）：

签订日期：2016年7月15日



乙方（盖章）：内蒙古馨雅物业服务有限责任公司

法定代表人/授权代表（签字）：

签订日期：2016年7月15日

