

招标文件第三章商务条款补充内容

1. 质量保修范围和保修期

供应商为本项目派驻的项目管理人员不得擅自更换。若因不可抗力情形确需调整更换管理人员的，供应商须提前不少于 30 日向采购人提交书面更换申请，经采购人书面审核同意后方可更换；更换后拟派驻人员的学历、从业经验、执业资格证书、专业能力等各项条件，均不得低于投标文件中原拟派管理人员的配置标准。

备注：不可抗力包含下列情形：（1）自然灾害类：地震、洪水、台风、泥石流、滑坡、雷击、火灾、暴雪、冰雹等无法预见、无法避免、无法克服的自然灾害；（2）社会突发事件类：战争、武装冲突、暴乱、重大公共卫生事件、政府实施临时管控、封控停工等行政强制行为；（3）人员自身不可控重大变故类：派驻管理人员突发重大疾病、意外伤残、身故；（4）法定强制情形：司法机关、行政主管部门依法强制调离、留置、羁押等法定强制措施；（5）其他经采购人书面认定，供应商无法预见、无法控制且无过错的客观特殊情形。

2. 知识产权归属和处理方式

（1）中标人投标时自带的原有软件、物业管理信息化系统、原有制度模板等已有知识产权，知识产权归中标人所有，甲方享有本项目服务期内免费使用权，服务期满后使用权终止（双方另行约定除外）。

（2）中标人在为本项目（内蒙古医科大学附属医院）提供物业服务期间，专为甲方编制、形成的全部项目成果文件（包括但不限于物业服务方案、管理制度、巡检表单、台账资料、项目档案、服务报告、针对甲方业务定制开发/二次开发的信息化功能模块、各类图文成果），全部知识产权（著作权等）归甲方所有。中标人仅可在本项目履约范围内使用，未经甲方书面许可，不得将该成果用于本项目以外任何场景、不得向第三方转让、授权、泄露。

（3）服务终止后，中标人须将上述全部成果原件、电子版完整移交甲方；中标人享有成果上的署名权（人身权利），但不得再使用该成果用于其他项目。

3. 成本补偿和风险防范约定

物业服务约定服务范围内，中标人投标报价应充分考虑服务周期内市场常规波动风险，包括但不限于：一般物价涨跌、常规耗材价格波动、人员正常流动、

常规作业设备损耗、内部管理成本、常规天气影响等。前述风险造成的成本增加，合同价款不作调整，甲方不予补偿。中标人应在投标阶段充分踏勘现场，预判项目实施条件，相关风险已包含在合同总价中。

4. 违约责任与争议解决的方法

（1）任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时，在不可抗力事件结束后1日内向对方通报，以尽量减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构的不可抗力证明或双方谅解确认后，根据实际情况可部分或全部免于承担违约责任。（2）采购人应配合中标人的工作，若因采购人原因造成中标人未完成规定采购内容，采购人不得扣除中标人相应费用。（3）如因中标人自身原因，不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者由采购人扣除相应合同价款作为对采购人造成损失的赔偿。（4）本合同在履行过程中发生的争议，由双方协商解决；协商不成的，依法向合同签订地有管辖权的人民法院起诉。

5. 其他

本次招标项目自合同签订后五个工作日内进场，服务期一年。合同一年一签，一年合同期满经采购方考核通过后签订下一年度合同，总服务期不超三年。

6. 特殊约定

（1）本项目服务周期内，采购人因院区整体规划、科室布局优化、楼宇功能改造、房屋装修修缮、区域封闭施工、科室搬迁合并、场地停用整改、防疫及医疗业务专项调整等各类客观经营管理需要，对项目原有物业服务区域、服务楼宇、服务楼层、保洁养护面积、服务岗位、服务内容及服务时长进行缩减、暂停、局部调整的，属于项目正常履约调整范畴，供应商（中标人）无条件予以配合，不得以此提出违约索赔、服务期顺延、费用补差、停工怠工等任何诉求。

（2）针对上述服务范围、服务面积、服务内容发生实质性减少的情形，采购人有权按照据实结算、按比例核减的原则，相应核减当期及后续对应周期的物业服务费，调整方式合法合规且对双方均具有约束力。服务费核减以本项目投标综合单价、分项报价、单位面积服务成本、岗位单人服务成本为核算依据，按照实际减少的服务面积、服务岗位数量、服务时长折算对应服务费用。

（3）具体核算规则：本项目投标总价为整体包干报价，已包含全部服务区

域、服务内容对应的人工、耗材、设备、管理、税金、利润及风险等全部费用。服务面积缩减、区域停用、岗位取消后，采购人仅对供应商未实际提供服务的对应区域、对应岗位费用进行比例核减，已正常提供服务的区域及岗位费用不予调整、不予扣减。

（4）服务区域调整期间，供应商须配合采购人做好服务对接、区域隔离、临时保洁消杀、遗留点位保障、人员动态调配等配套工作，相关配合服务费用已全部包含在原有合同报价内，采购人无需额外支付任何费用。供应商不得因服务范围缩减，降低剩余服务区域的服务标准、缩减在岗人员配置、弱化保洁消杀及物业服务质量。

（5）若后续采购人院区规划调整、装修施工结束、楼宇及科室恢复启用、服务范围扩容的，采购人可根据实际需求恢复或增加服务范围、服务面积及服务内容，对应服务费按照同等单价标准据实调增，供应商须无条件承接并保障服务质量。

（6）本条款为项目保障约定，不因合同其他条款冲突而失效。供应商投标即视为充分知晓并认可医院院区动态调整的特殊性，自愿承担服务范围、服务面积、服务岗位动态调整的履约风险，后续不得以此为由主张合同变更、价款补偿、违约责任豁免或终止合同。

7. 供应商违约责任：

（一）供应商无正当理由提前终止合同或停止提供物业服务的，应向采购人支付服务期内总金额 10%的违约金；违约金不足以补偿损失的，还应另外予以赔偿。

（二）供应商服务未能达到约定的服务标准或采购人要求的，采购人有权要求供应商限期整改，逾期未整改或整改不合格的，每发生一次采购人将扣减服务期总金额 10%的违约金，累计发生 3 次及以上的，采购人有权解除合同。

（三）供应商派驻的服务人员不满足合同约定人数或服务人员的服务质量不满足要求的，应在采购人通知后 3 日内补足或调换，否则逾期一日应按合同约定总金额 1%支付违约金，逾期超过 3 日，采购人有权解除合同。

（四）供应商违反采购人的约定，拒绝或拖延履行本合同项下任何义务的，采购人可以自行或委托第三方完成，由此发生的费用由供应商承担；同时采购人有权解除合同。

(五) 供应商未经采购人书面同意将该服务转包或分包给其他人的, 采购人有权解除合同, 供应商应当向采购人支付合同总金额 20% 的违约金。

(六) 因供应商方存在其他违约行为(包括违反附件有关规定)或因供应商原因导致合同目的无法实现或合同无法继续履行的, 采购人有权解除合同。

(七) 遇有政策变化或不可抗力影响合同正常履行的, 采购人提前 15 日告知供应商, 合同终止。

(八) 采购人依据合同约定或法律规定单方解除合同的, 自解除合同的通知到达供应商时, 合同自行终止。供应商应于合同解除之日起 15 日内退还采购人未享受物业服务并已预支付的款项以及按合同成立时一年期贷款市场报价利率四倍计取的资金占用期间的利息, 赔偿采购人因此造成的损失, 并承担本合同总金额 30% 的惩罚性违约金。

(九) 因供应商原因造成采购人或第三方人员伤亡或财产损失的, 供应商承担赔偿责任。

(十) 所涉及全部违约金和罚款, 采购人均有权从未付合同价款或履约保证金中扣除, 供应商对此不得提出异议。

(十一) 供应商违反合同的约定, 除按合同的约定承担违约责任外, 还应赔偿采购人包括但不限于直接损失、采购人向第三方的违约或赔偿损失、误工费、鉴定费、损失的评估费、律师费、诉讼费或仲裁费、保全费、保险费、公告费、执行费等在内的全部损失。

(十二) 合同解除后, 供应商应于 3 日内按采购人的要求将相关物品撤出采购人场地, 并向采购人移交有关的所有资料、工具或其他物品。供应商未完善移交手续擅自撤场的, 应向采购人支付合同标的总额 10% 的违约金。逾期未撤离的物品视为放弃所有权, 采购人可自行处理, 且不须向供应商承担任何赔偿责任。

(十三) 按合同约定或法律规定, 解除合同的事由发生时, 解除权人可以解除合同。享有解除权的一方应当自解除事由发生之日起三年内行使解除权, 期限届满不行使的, 解除权消灭。