

合同编号: TXSX2019009

## 海口市骨科与糖尿病医院

# 物 业 服 务 合 同

委托方: 海口市骨科与糖尿病医院

受托方: 海南第一成美物业管理股份有限公司

签约日期:      年      月      日

# 海口市骨科与糖尿病医院 物业服务合同

委托方（以下简称甲方）：海口市骨科与糖尿病医院

受托方（以下简称乙方）：海南第一成美物业管理股份有限公司

甲乙双方根据 2019 年 01 月 04 日海口市骨科与糖尿病医院物业管理服务项目 A 包（项目编号：HNTXGP2018-117）公开招标采购结果及招标文件的要求，经协商一致，达成如下合同：

## 一、项目服务需求

### （一）物业项目基本情况

名称：海口市骨科与糖尿病医院

类型：医院类

坐落位置：海口市秀英区长秀路 3 号

建筑面积：40633.03 平方米

占地面积：34320 平方米

### （二）医院物业服务岗位人员配置情况

序号	部门/岗位	人员数量	备注
1	行政管理	4	负责项目全面管理、人事、仓管、行政。
2	工程部	21	负责高低压配电、发电机、中央空调（含洁净空调、锅炉、医用气体、污水）设备。
3	环境部	34	负责医院内日常保洁、绿化工作。
4	秩序维护部	30	负责医院内日常秩序维护、消防运行值班、车辆管理，警务室值班等工作。
合计		89	

### (三) 物业服务管理基本内容

1、医院建筑物的基本维护保养管理，如：对地基、楼地面、墙面、台面、吊顶、固定家具、屋面工程、配套用房等的基本养护和管理。

2、建筑物附属各种设备的基本运行和基础维护保养进行管理（不负责专业的维修和维护）。

(1) 给排水设备设施维护与运行。

① 给水供应：市政给水红线内开始点到给水点；

② 污水处理站：水质监测、水质处理；

③ 排水：雨水井、排水设备、排水点。

(2) 变配电系统管理。

① 变配电箱，变电站（含柴油发电机、备用直流逆变器）；

② 楼层配电系统：配电箱、柜；

③ 一类电源管理：消防设施电源；

④ 日常用电、用电器、线路、以及与之相关的所有设备、设施维修、基本维护及基础保养（不包括医疗设备专业维护）。

(3) 通信、信息系统：线路自网通进线盒下口开始，包括院内线路、汇线箱、汇线排、分线盒。

(4) 消防设备、设施。

(5) 空调（不含净化空调）和通风系统（含新风机组）的基础维护、维修与保养。

(6) 电梯运行及保养监督。

(7) 医用气体供应、管理。

① 医用集中供氧系统供应及设备、设施维修、维护、保养、运行；

② 医疗科室、手术室氧气及其它气体供应、管理；

③ 氧气站运行管理；

④ 氧气瓶的配送。

(8) 公共家具、设施的基础维护和管理。

(9) 生活热水（锅炉设备）运行管理、系统维护。

(10) 医院的楼宇系统的基础维护、保养和管理。

(11) 日常维修（不包括医疗设备）。

3、环境维护与管理：清洁、绿化、环保。

(1) 医院环境卫生，病房、室内卫生清洁维护管理。

① 院落、停车场、门急诊区域和住院区域、行政办公区域等等室内外所有区域，包括但不限于大厅、电梯厅、通道、走廊、楼梯、屋面、洗手间、浴室、病房、污物间、开水间、办公室、会议室、护士站、诊室、手术室、图书资料室、设备间等全院区域的清洁、卫生维护、消毒等；

② 院内外低空玻璃、顶棚玻璃的清洁卫生维护，墙地面石材、的日常维护等；

③ 协调并监督专业消杀公司按照爱委会标准及时有效消灭蚊蝇、蟑螂、老鼠等害虫。

(2) 医院绿化养护管理

① 医院区域内绿化及园林养护管理；

② 院内绿篱、树木的修剪、整形、培土、施肥、打药等；

③ 物业公司负责室外绿化的养护管理（专业公司摆放鲜花除外）。

(3) 医院垃圾清洁和集中处理

① 生活垃圾收集与集中存放管理；

② 医疗废弃物的收集与集中存放管理，医疗相关单位医疗废弃物的收集与集中存放管理等。

4、医院安全秩序与安全保卫管理 秩序维护、车辆管理、消防管理。

(1) 秩序维护：包括门、急诊及住院区等全部院内区域的安全巡视与管理；门、急诊区域、住院区、外围、停车场等区域门卫值班及秩序维护与管理；

(2) 院区内导行、值勤、巡逻、协助辖区派出所维持治安；

(3) 车辆及停车场管理，停车场设施与环境的管理；

(4) 消防控制室双岗 24 小时运行值班，消防设施设备的安全运行巡检；

(5) 配合院方做好安全生产档案管理工作；

(6) 配合院方做好新职工安全生产培训；

(7) 配合公安机关做好联防联控工作；

(8) 配合院方做好安排反恐、防震减灾演练；

(9) 配合院方组织职工消防知识培训，消防设备使用，消防演练等。

#### 5、物业档案管理

建立并及时维护更新医院各种设备、设施等物业管理内容的基础档案。

## 二、服务价格

### (一) 服务报价

项目名称	金额（元）	服务周期
物业服务	7158996.00	1年
合计	7158996.00	
投标报价总计：¥ <u>7158996.00元</u> 人民币（大写） <u>柒佰壹拾伍万捌仟玖佰玖拾陆元</u>		

### (二) 付款方式：

1、物业管理服务费用由甲方按月支付。乙方按月根据实际发生的所有物业管理服务费用开据合法票据，甲方收到票据后在30个工作日内将上月实际发生的所有物业管理服务费用支付给乙方。甲方正常运营期间的物业管理服务费用，以中标价为基础结算。合同期间，如增减科室、增减服务范围，按实际增减的人员和单项人均单价调整服务价款。

2、合同期间，根据医院业务工作需要，物业服务岗位人员数发生变化，按各岗位实际增加或减少的服务人员数进行人工成本核算（具体包括基本工资、津贴、福利基金、保险金、服装费及其他相关费用等），经核算后的人工成本费用在每月支付的物业服务费用中增加或扣除。

### (三) 服务费用（投标报价）所含范围

#### 1、管理、服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费

服务企业向所聘用的管理、服务人员按月发放的工资和按工资提取的职工福利费。具体包括基本工资、津贴、福利基金、保险金、服装费及其他补贴等。

#### 2、物业公共部位、公共设施设备的日常运行、维护保养费

门厅、楼梯间、电梯间、走廊通道、室外墙面、屋面、供水管道、排水管道、照明灯具、电梯（不含维护保养）、避雷装置、消防设备（器材）、安防设备、道路、绿地、停车场库、化粪池、垃圾箱等单件价格在≤500元以下的零星维修及日常养护费用等。

院区房屋及设施设备单项维修 $\leq$ 500元以下的维修耗材费用。

不含设施设备专项保养和维护,如电梯维保、发电机维保、高低压配电检测及维保、中央空调维保(管道专业清洗消毒、水质处理)、消防维保、固定式压力容器的维保、污水处理等专业维修及保养。

3、物业管理区域内清洁卫生费

物业管理区域内公共区域的清洁卫生费,包括清洁用具、清洁耗材、垃圾清理等费用,不包括单项对外承包费,如化粪池清掏、垃圾外运、石材养护等。

4、物业管理区域绿化养护费用

物业管理区域绿化的养护费用及开展此类工作所购置的绿化工具及绿化用水、农药、化肥、杂草清运、补苗等费用。不包括室内摆花及重要节日室内外鲜花摆放及养护等。

5、物业管理区域秩序维护费用

物业管理区域的秩序维护费,包含秩序维护、车辆管理、消防管理、安防管理等费用。

6、办公费用

服务企业开展正常服务工作所需的有关费用,如交通费、通讯费、低值易耗办公用品费、节日装饰费、公共关系费及宣传广告费。

7、物业管理企业固定资产折旧费

服务企业拥有的各类固定资产如交通工具、通讯设备、办公设备、工程维修设备等按其总额每月分摊提取的折旧费用。

8、服装、劳保、保险、培训、利润、税金等相关费用。

**(四) 甲方承担的费用**

1、各项专业设施设备,如大型机电设备、电梯、高低压配电、发电机、中央空调系统、污水处理、供氧设备等的专业维修保养费用。

2、物业管理区域内,公共部位、公共设施设备及公众责任保险费用。

3、重要节日室内外鲜花摆放及养护费用。

4、化粪池清掏、垃圾外运费用、水池清洗费用。

5、地板打蜡材料、整体外墙清洁、石材保养专项费用。

6、洁净区的设施设备的维修、保养费用。

7、物业服务所必须的水、电费用。

8、日常维修耗材单件价格大于 500 元以上的、照明及空调系统易耗配件、卫生洁具由医院统一采购，其余日常维修由物业公司负责。

9、照明及空调系统易耗配件、卫生洁具等易耗材料清单如下：

序		品名	用途	备注
1	工 程	灯具(含灯管、灯泡)	工程维修	根据乙方月度计划采购
2		开关(含照明、空调)	工程维修	根据乙方月度计划采购
3		水龙头	工程维修	根据乙方月度计划采购
4		马桶配件	工程维修	根据乙方月度计划采购
5		空气开关	工程维修	根据乙方月度计划采购
6		电磁阀	工程维修	根据乙方月度计划采购
7		插座	工程维修	根据乙方月度计划采购

### 三、服务地点

海口市骨科与糖尿病医院（秀英区长秀路 3 号）

### 四、物业服务标准

按照甲乙双方协商的物业服务标准提供服务，详见附件一。

### 五、双方的权利和义务

#### （一）甲方的权利和义务

- 1、审定乙方制定的物业服务方案、年度工作计划，并监督实施。
- 2、对本物业区域内的物业服务事项有知情权。
- 3、对乙方及乙方委托聘请的第三方工作有管理、建议、监督的权利。
- 4、负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题（如有），且不因此影响乙方工作。
- 5、甲方有权监督和协助乙方依法或依合同规定在物业区域内的服务工作，但不得干涉乙方依法或依合同规定内容所进行的管理和经营活动。但如乙方工作人员表现不好或造成不良影响，甲方有权向乙方提出更换，乙方应在 7 日内进行更换并报备。
- 6、按照物业服务合同约定，按时支付物业服务费用。
- 7、当出现紧急情况，对乙方提出的紧急维修材料，甲方应及时采购、供应。

协调相关部门和履行应急预案,并承担延误采购、供应所造成的一切责任和损失。

8、甲方不承担乙方的任何法律纠纷,不承担乙方所使用人员的各种保险义务。

## (二) 乙方的权利和义务

1、根据有关法律、法规、规章及本合同的约定,按照物业服务标准和内容提供物业服务,收取物业服务费用。

2、负责编制年度服务计划和突发事件应急方案,经双方议定后由乙方组织实施。

3、向甲方告知物业区域内物业服务的有关情况。

4、经甲方书面同意,乙方可以选聘专业服务企业承担物业区域内的专项服务项目,但不得将本区域内的全部物业服务委托给第三方;如乙方委托第三方,甲方可要求乙方三日内退场,并赔偿由于乙方不当所致甲方的全部损失。乙方与所选定的专业服务企业签订的合同不得低于本合同的服务标准,并对专业服务企业的服务行为承担连带责任。

5、乙方应建立物业管理档案并负责及时记载有关变更情况,在乙方无论因何种原因退场时,乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物品及各类管理档案、财产等资料。乙方自行购置的用具及设备仍归乙方所有。

6、及时向甲方通报本物业区域内有关物业服务的重大事项,接受甲方的监督。

7、本物业区域内需另行配备相关设施设备的,乙方应与甲方协商解决。

8、双方约定因为下列事由所导致之损害,不论其为直接或间接(包括非因乙方原因导致的),均构成对乙方的免责事由,乙方不承担责任,但仍应尽到物业专项服务义务。

(1) 因不可抗力(包括但不限于气象灾害、政府干预等)导致物业专项服务中断的;

(2) 乙方已履行本合同约定义务,但因物业本身固有瑕疵造成损失的;

(3) 因维修保养专项服务范围内的设备设施需要且事先书面告知甲方且已经得到确认告知的(公告、短信、网络发布均可视为告知),暂时停水、停电、停止设施设备使用等造成损失的;如是由专项服务第三方造成的,由该第三方承担



责任，乙方负责协调相关赔偿事宜：

(4) 因非乙方责任出现医疗设施设备运行障碍造成损失的；

(5) 发生治安或刑事案件包括但不限于暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾等事由所导致的损害，但因乙方原因而导致以上事故者除外；

(6) 因甲方物业内设备或相关设施本身固有设计、施工及质量瑕疵所导致的相关损失；

(7) 因甲方或第三者的故意或过失行为所造成的相关损害；

(8) 乙方书面建议改善专有、共用及约定共用部分设施或改进管理措施，而甲方未采纳所致之损害；

(9) 甲方未经乙方同意，擅自委托乙方工作人员提供物业服务管理内容之外的服务所致之任何损害。

9、市政有计划的停水、停电，乙方应提前及时通知到甲方，并为甲方重要部门用水、用电做好相应的应急供应准备工作。意外停电停水时，确保重要部门优先供应。

10、乙方持有效证照与甲方签订合同，物业管理人员和专业技术人员持有效岗位证书及资格证书上岗。

11、乙方每月向甲方书面报告日常运作服务管理情况，每季度召开一次双方协调会；遇到重大事故或事件应及时通报甲方并协商处理。

## 六、物业服务期限

1、物业服务期限 壹 年，自 2019 年 02 月 01 日至 2020 年 01 月 31 日。

2、本合同期限届满前一个月，甲乙双方协商一致可延长合同期限。合同期满后三个月内，由于招标等原因的延后自动视为本合同延续，直至甲方招标并选定新的中标单位后合同终止。

## 七、合同的解除和终止

### (一) 合同的解除

1、甲乙双方不得任意无故解除本合同，如因有一方违约而需要解除本合同的，提出解除合同的一方需至少提前 30 日通知对方，如有异议，可提交人民法院确认解除合同的效力。

2、甲方未按照合同规定向乙方支付物业服务费用，经乙方书面催缴通知后超过 30 日后仍未履行的，乙方有权解除合同，并按照违约责任要求赔偿，如乙方未要求解除合同的，甲方应在支付物业服务费时候一并缴纳逾期违约金。

3、乙方严重失职造成甲方因保洁、秩序维护、设施设备出现重大问题影响正常工作的，经限期整改达不到标准的，甲方需提前 30 日发出书面解除合同通知，乙方收到通知无异议的，合同即告解除，并按照违约责任要求赔偿。

因专项服务的第三方原因造成重大问题影响的，经核实系第三方自身原因的，甲方有权要求乙方对第三方进行整改管理，整改不达标的，甲方可要求乙方更换该第三方或解除与第三方的合同，但不影响甲乙双方的合同履行。

## （二）合同的终止

1、有下列情形之一的，可终止本合同：

- （1）合同已经按照约定履行完结；
- （2）甲乙双方协商解除合同；
- （3）一方依据法定或约定原因解除合同。

2、甲、乙双方无正当理由单方面提前终止合同，则应向对方支付本合同年度总费用 3%的违约金。

## 八、违约责任

### （一）甲方违约责任

1、甲方违反本合同约定，导致乙方未能完成服务目标的，乙方不承担违约责任，同时乙方有权要求甲方在发生违约之日起一定限期内整改；整改仍达不到目标的，乙方需提前 30 日发出书面解除合同通知并有权解除本合同，造成乙方经济和名誉损失的，乙方有权要求甲方给予经济赔偿。

2、甲方逾期付款，每逾期一日，需按应付款总额的 0.05% 向乙方支付违约金。

### （二）乙方违约责任

1、乙方提供的服务达不到本合同约定标准的，甲方有权要求乙方在合理期限内整改，因乙方直接原因导致甲方重大经济和名誉损失的，甲方有权要求违约方给予相应的直接经济赔偿，但赔偿限额不超过当年服务费的总额。

2、因提供专项服务的第三方达不到相应专项服务合同约定服务标准的，由

此造成甲方受到损失的，由乙方向第三方追究相应的违约责任（包括但不限于要求第三方整改、赔偿等），并协调第三方直接向甲方承担相应赔偿，第三方赔偿后乙方不再向甲方承担赔偿责任。

### （三）其他责任

1、由于甲方原因导致乙方的服务无法达到合同要求的，如因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能或造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。

2、乙方不承担非乙方管理失误造成甲方或物业相关使用人物品丢失、被盗、损坏或发生其他安全问题，乙方应协助公安机关积极破案。

3、房屋建筑、附属设施、设备因发生重大事故时，应提请政府有关主管部门进行鉴定，按鉴定结论各自承担相应的责任。

### （四）免责条款

1、为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，当事人应按有关规定处理。

2、因不可抗力事件，导致一方不能履行或不能完全履行本合同，按照合同法有关规定执行。

3、因物业本身固有瑕疵造成损失的，乙方不承担相应的责任。

4、非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他设施设备运行障碍造成损失，乙方已采取应急措施的将不承担民事责任。

## 九、合同纠纷处理

本合同执行过程中发生纠纷，作如下3处理：

- 1、由甲乙双方协商处理。
- 2、申请仲裁。仲裁机构为海口仲裁委员会。
- 3、提起诉讼。诉讼地点为甲方所在地。

## 十、合同生效

本合同由甲乙双方签字盖章后生效。

## 十一、合同鉴证

采购代理机构应当在本合同上签章，以证明本合同条款与招标文件、投标文

件的相关要求相符并且未对采购货物和技术参数进行实质性修改。

## 十二、组成本合同的文件包括

- 1、合同通用条款和专用条款。
- 2、乙方的开标一览表及投标报价明细表。
- 3、中标通知书。
- 4、甲乙双方商定的其他必要文件。

上述合同文件内容互为补充，如有不明确，由甲方负责解释。

## 十三、合同备案

本合同一式伍份，正文书写。甲方、乙方各执贰份，代理机构壹份。

甲方：海口市骨科与糖尿病医院

乙方：海南第一成美物业管理股份有限公司

地址：海口市长秀路5号

地址：海口市滨海大道南洋大厦二楼

法定（或授权）代表人：林晓军

法定（或授权）代表人：民吴印皖

2019年2月30日

户名：海南第一成美物业管理股份有限公司

开户银行：中国银行海口龙珠支行营业部

账号：267506189611

2019年1月29日

招标代理机构声明：本合同标的经海南天行招投标有限公司依法定程序签订，合同主要条款内容与招投标文件的内容一致。

招标代理机构：海南天行招投标有限公司（盖章）

经办人：蔡利华

二〇一九年1月30日