

海南省中医院

物业管理服务合同

委托方（甲方）：海南省中医院

受托方（乙方）：海南维美物业管理有限公司

海南省中医院 物业管理服务合同

服务需方（甲方）：海南省中医院

服务供方（乙方）：海南维美物业管理有限公司

订立时间：2016 年 11 月 1 日

订立地点：海南海口市

经甲乙双方协商一致，订立本合同，以便共同遵守。

一、服务项目、岗位设置、费用标准：

序号	服务区域	配置岗位	配置人数 (人)	岗位费用 (元/月·人)	合计 (元/月)
1	旧内外科楼	勤杂工 (含煮药工)	24	2626	63024
2		保洁员	15	2626	39390
3	内科医技楼	保洁员	20	2626	52520
4		电梯服务人员	2	2744	5488
5	保洁领班		1	3430	3430
6	保洁主管		1	3920	3920
7	全院	保安员	36	2744	98784
8		保安班长	3	3430	10290
9		保安队长	1	4704	4704
10	经理		1	4704	4704
11	总 计		104		286254

注：物业管理经费包括如下项目：

- 1、行政费用（含员工工资、福利、保险、服装等费用）；
- 2、清洁卫生费（不含垃圾清运费、除“四害”费用、高位玻璃幕墙清洁费用、水池及粪池清理清洗的费用）；
- 3、秩序维护人员、设备、设施费；
- 4、电梯操作检查费；
- 5、管理设备分摊及固定资产折旧费；
- 6、办公费；
- 7、不可预见费；
- 8、合理利润；
- 9、法定税费。

二、医院基本情况

- 1、项目名称：海南省中医院旧内外科楼、内科医技楼及全院保安服务
- 2、座落位置：海口市美兰区和平北路 47 号
- 3、委托管理的物业范围：
 - （1）医院行政区域，包括办公区和医务区范围内安全保卫（即秩序维护）；
 - （2）医院行政区域内，车场管理，车辆停放服务；
 - （3）医院行政区域，包括办公区和医务区范围内卫生保洁工作，专用电梯服务；
 - （4）上述责任范围内医院临时交给的各项临时性任务。

三、委托管理事项和内容

- 1、安全保卫服务，主要包括院区安保、消防、医院视频监控，重点部位、科室的安保、全院巡防及院内交通秩序维护，协助公安部门处理现场医疗纠纷等。
- 2、停车管理服务，主要包括车场建设，车辆管理，停车收费等。
- 3、环境管理服务，主要包括院区公共区域保洁，科室保洁，医院内外保洁，垃圾清理，雨水排污管道清理疏通等。
- 4、电梯运行服务。
- 5、医院临时交给的各项任务。

四、委托管理期限

委托管理期限三年，自 2016 年 11 月 1 日至 2019 年 10 月 31 日止。合同一年一考核，经考核合格后自动续签下一年合同，在此期间未履行合同，不遵守承诺或达不到甲方要求，甲方有权解除合同，其一切责任由乙方负责，不得以任何理由向甲方提出任何索赔要求。

五、双方权利义务

（一）甲方的权利和义务

- 1、代表和维护产权人、使用人的合法权益。
- 2、审定乙方制定的物业管理制度及实施细则，并监督使用人遵守。
- 3、审定乙方提出的物业管理年度工作计划，并根据年度计划的实施情况对乙方商定评奖惩。
- 4、甲方的有关部门对乙方的管理实施监督检查，每年进行 4 次全面的考核评定，评分标准参照相关标准由双方协商制订。
- 5、如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理严重失误，经市政府有关部门认定，甲方有权终止本合同，并追究乙方的经济责任。
- 6、甲方在合同生效之日起 10 日内向乙方提供 60 平方米建筑面积的办公用房，由乙方无偿使用，水电费、通讯费用由乙方承担。
- 7、甲方在合同生效之日起 20 日内按规定向乙方提供本区域的所有的物业及其附属设施、物业管理的原始资料，并在乙方管理期满时予以收回。
- 8、有权对乙方的服务工作质量进行监督、检查，可提出改进意见和建议。如乙方的物业管理服务不能达到相关标准要求，甲方将对此发出整改通知，连续两次通知仍不能达到相关标准的，甲方有权下达处罚通知单。
- 9、甲方依照本合同约定，按时支付物业管理服务费用。
- 10、积极协助乙方做好物业管理工作。
- 11、甲方有权抽查物业管理经费的使用情况。
- 12、负责对院内设施、设备进行清点、核查移交给承包方管理。

(二) 乙方的权利和义务

1、严格遵守国家、省、市的法律法规和《招标文件》中的物业管理服务质量标准，对院区物业实行专业、规范、安全、高质量的物业管理。

2、根据有关法律法规及本合同的约定，制定该物业的各项管理办法、规章制度及岗位责任。

3、乙方不得将整体或部分管理责任及利益对外转让或发包，不得将未征得甲方同意的物业管理业务对外分包或转包。

4、对管理范围内的物业和公用设施不得擅自占用或改变使用功能，如需在本物业内改扩建完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施。

5、建立健全本项目的物业管理档案，并负责及时记载有关变动情况。

6、本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料；移交其管理范围内的全部公共财产，并接受甲方指定机构的移交审核。向甲方移交时，要确保各项设施的性能良好。

7、乙方应按劳动部门的政策给每个工作人员办好社会养老保险并对保安工作人员办好意外伤害保险等手续，办理这些手续的费用已含在本合同价格中。在合同执行期间，乙方人员工作时若发生工伤或保安人员发生意外伤害，由乙方承担全部民事责任，甲方不承担任何责任。

8、有权按时从甲方处支取成交的物业管理费。

9、接受物业管理主管部门和甲方有关部门的监督、指导。

10、在委托管理的区域内发生人身伤害事故，属于乙方责任的，按照物业管理有关的法律、法规、文件规定，乙方负相应的管理责任。

11、在委托管理的范围内，楼宇内的设施，每年被盗率不得超过1%，超过此比率的，甲方可给予一定比例的罚款。

12、乙方的员工应做到身份信息清白无劣迹，员工管理符合海口市政府及甲方要求。

13、乙方人员必须严格遵守操作规程，如因违反操作规程而造成甲方财物损失的，乙方应负全部赔偿责任。

六、物业管理的质量

乙方根据甲方的委托管理事项制定出本物业管理分项标准，即各项管理方案及达标标准，经甲方同意后作为本合同的必备附件。

七、物业管理费用及其支付

1、物业管理费每年预算金额：¥3435048 元，大写：人民币叁佰肆拾叁万伍仟零肆拾捌元整，每月物业管理费预算为：¥286254 元（大写人民币贰拾捌万陆仟贰佰伍拾肆元整）。

2、物业服务人员暂定岗位 104 人，乙方按医院实际需要分批派驻。

3、月费用结算与结算办法：每月费用按实际驻场人员数与中标单价结算，实际驻场人数由双方确认。

4、合同履行开始满一月后十日内支付前一个月物业服务费用，以后每月按此结算方式结算。乙方应在甲方付款前提供合法、有效、相应的发票。

八、奖惩措施

1、乙方未完成合同规定的各项管理目标，甲方可发出警告或书面整改通知，甲方连续二次或半年内三次发出警告或整改通知而又无彻底改善的，视为乙方无能力继续履行合同，甲方有权终止合同，并罚没其履约保证金。

2、合同期满后，在甲、乙双方对合同执行期间都满意的情况下，可以续签物业管理服务合同。

3、自用设备在合同期内，其保修工作由乙方负责维修保养工作；

4、甲方在适当时候对物业管理服务项目进行考核评比，如达不到服务标准或不按需求进行服务定员的，限期不做更正的，可酌情扣除物业管理服务费用，直至终止物业管理服务项目合同；

5、乙方须加强与甲方沟通与协作，自觉接受甲方的监督，广泛听取、接受甲方的建议和意见，了解和熟悉院区的实际情况，在不损害甲方利益的前提下，利用本物业的一切条件，支持和配合甲方的工作；

6、监管：在合同执行期间，乙方须接受市、区行业主管部门的监管。

7、乙方根据有关物业管理法规与甲方签订物业管理合同，对本物业实行管理，自主经营，自负盈亏。

九、违约责任

1、因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿，乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同；

2、因乙方原因，直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿，甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同；

3、乙方如不能按照本合同约定的金额和支付方式如期支付履约保证金或不履行责任的，则视为违约。甲方有权终止本合同，重新进行招标，并追究乙方的违约责任；

4、甲方如不能按照本合同约定的价款和支付方式如期支付，每逾期一天，应支付逾期部分总价款2%的违约金。

十、合同争议解决方式

1、甲乙双方在履行合同时发生争议，应本着友好的态度协商解决；协商不成的，任何一方均可向服务所在地人民法院提起诉讼。

2、在法院审理期间，除提交法院审理的事项外，合同其它事项和条款仍应继续履行。

3、本合同按照中华人民共和国的法律进行解释。

十一、不可抗力及免责条款

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 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

十二、其他约定事项

1、本物业服务费是按照现行海口地区最低工资标准和五项社保标准确定的，如合同履行期间政府出台新的标准，甲方应增加新标准所调增的费用。

2、本合同执行期内，甲、乙双方均不得随意变更或解除合同，否则违约方赔偿由此给对方造成的一切经济损失；

- 3、本合同如有未尽事宜，须经双方共同协商后另行签订补充协议；
- 4、本合同的附件和补充协议与本合同具有同等法律效力。
- 5、乙方在履行合同的过程中，未达到合同附件中“1、保洁工作要求及标准”和“2、保安全管理细则”中任何一条要求，甲方有权对乙方进行处罚，每项处罚500元。

十三、合同份数

本合同正本一式四份，甲、乙双方各执二份，合同副本双方管理部门各一份。

- 附件：1、《保洁工作要求及标准》
 2、《保安全管理细则》
 3、《电梯服务标准》

甲方（公章）：
 代表（签名）：
 日 期：

乙方（公章）：
 代表（签名）：
 日 期：

Handwritten signatures and dates for both parties, including a large signature for Party A and a signature for Party B with a date below it.