合同书

根据《中华人民共和国政府采购法》及相关法规、《中华人民共和国民法典》，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲乙双方就项目（项目编号：JSZC-320205-JZCG-G2026-0021）实施及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

甲方（采购人）：无锡市锡山区锡北镇卫生院

乙方（中标方）：江苏英明物业集团有限公司

一、政府采购编号：JSZC-320205-JZCG-G2026-0021

二、采购内容：2026年锡北镇卫生院物业管理服务采购项目

三、中标总金额：人民币（大写）壹佰壹拾贰万元整；人民币（小写）1120000元；

四、质量要求及验收标准：详见招标文件、投标文件及合同条款；

五、服务期限：合同签订生效后一年；

六、服务地点和方式：项目合同履行地点为甲方指定的地点；

七、合同款支付步骤和办法：合同签订后服务期满半年，根据半年度考核结果，付至合同价的40%，服务期满，付至合同价的90%，履约验收结束付清余款，每次付款前乙方均需提供相应金额的税票。甲方原则上应当自收到发票后10个工作日内将资金支付到合同约定的乙方账户。

八、违约责任：详见招标文件、投标文件及合同条款；

九、解决争议的方式：详见招标文件、投标文件及合同条款；

十、其他事项：详见招标文件、投标文件及合同条款；

十一、合同不可分割部分：招标文件、投标文件、合同条款及中标通知书，乙方在投标、评标过程中所作其他有关承诺、声明、书面澄清等均为合同不可分割的部分，与主合同具有同等法律效力。

十二、合同备案：合同一式伍份，甲乙双方各执两份，交易中心备案一份。

十三、本合同由甲乙双方签字、盖章后生效。

甲方（采购人）：（盖章）

法定（授权）代表人：

2026年1月1日

乙方（中标方）：（盖章）

法定（授权）代表人：

2026年1月1日

乙方户名：

乙方开户银行：

乙方账号：

备注：甲方按照招标文件和乙方投标文件的规定，与乙方签订书面合同。所签订的合同不得对招标文件确定的事项和乙方投标文件作实质性修改。合同经无锡市公共资源交易中心锡山分中心对《合同书（格式条款）》见证后，供应商按甲乙双方代表签字并盖章后生效。

合同条款

根据无锡市公共资源交易中心锡山分中心编号：JSZC-320205-JZCG-G2026-0021的招标文件和该文件的中标通知书及乙方投标文件，甲乙双方就2026年锡北镇卫生院物业管理服务采购项目及相关问题，同意按下列条款规定执行。

第一条　合同标的

甲方将2026年锡北镇卫生院物业管理服务采购项目委托乙方实行物业管理服务。

一、项目基本情况：

1、本项目为2026年锡北镇卫生院物业管理服务采购项目，服务内容：详见附件；

2、坐落位置：无锡市锡山区锡北镇卫生院

3、占地面积：13200㎡

二、本项目的物业管理服务委托管理期限：1年。

第二条　委托管理事项

列入本次综合物业管理服务的范围为：环境卫生管理、绿化养护、管理维修、医疗废弃物管理、秩序及安全管理等内容等及甲方交办的其他工作。

具体内容如下：详见采购需求

第三条　合同总价款及物业管理服务费用的支付和使用

1、合同签订后服务期满半年，根据半年度考核结果，付至合同价的40%，服务期满，付至合同价的90%，履约验收结束付清余款，每次付款前乙方均需提供相应金额的税票。甲方原则上应当自收到发票后10个工作日内将资金支付到合同约定的乙方账户。

2、乙方应按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方自行承担。

3、物业管理服务费于本合同约定的服务期限开始服务并经无锡市锡山区锡北镇卫生院确认之日起计收。

第四条　组成本合同的有关文件

关于2026年锡北镇卫生院物业管理服务采购项目的招标文件、投标文件、合同条款及中标通知书，乙方在投标、评标过程中所作其它有关承诺、声明、书面澄清等均为合同不可分割的部分，与主合同具有同等法律效力。

第五条　双方权利义务

一、甲方权利义务：

1.代表和维护产权人及使用人的合法权益；

2.不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动；

3. 负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；

4. 审定乙方撰写的物业管理服务管理制度；

5. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

6. 提供乙方进行物业管理服务所必须的水、电供应；

7. 协助乙方做好物业服务管理工作；

8. 法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

二、乙方权利义务：

1. 根据有关法律法规、本合同的规定及本物业的实际情况，制定物业服务管理制度及管理方案、年度管理计划、资金使用计划及决算报告等工作目标；

2. 定期向甲方公布物业服务管理费用收支账目；

3. 在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常物业管理工作，并委派有岗位资质的人员履行本合同；

4. 负责所有日常物业材料、用品及易耗品的更新；

5. 自主开展物业管理活动，但不得侵害甲方、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益；

6. 根据有关法律法规的规定和本合同的规定，向甲方收取物业服务费用，通过合法有效方式解决拖欠物业服务费的问题；

7. 建立、保存物业管理账目，及时向甲方公告本管理区域内的重大物业服务事项；

8. 合同终止时，向甲方移交全部物业管理用房、档案资料和注明应属甲方所有的其他资产和物资（含开办费），并办理交接手续；

9. 法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

三、在管理过程中，因下列因素所致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，乙方均不负赔偿之责：

1. 天灾、地震等不可抗力的事由所致的损害；

2. 暴动、持械抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害，但因乙方故意或过失所致，不在此限；

3. 因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害；

4. 因甲方或第三者之故意、过失所致的损害；

5. 因甲方或物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害。

6. 因乙方书面建议甲方改善或改进物业管理措施，而甲方未采纳所致的损害；

7.因甲方或物业使用人指挥调派乙方工作人员所致的损害；

8.本合同标的物之共用部分（含共用部位、共用设备设施）自然或人为的任何损坏。但因乙方故意或过失所致的，不在此限；

9.除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由的。

四、为维护公众、甲方及物业使用人的合法利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，按有关法律规定处理。

五、合同履行过程中发生下列情形的，甲方有权变更、中止或终止合同，乙方应当予以配合，但甲方应当在发生相应情形后及时通知乙方，并组织双方协商确定解决方案，甲方应当按约支付乙方已经完成的服务对应的合同价款，并补偿因合同变更、中止或终止而引发的乙方直接损失：

（1）甲方内部工作安排、计划调整等自身原因；

（2）中央、省、市、区级政策变动，以及规划、计划调整等外部原因；

（3）其他甲方原因。

本合同对合同变更、中止或终止合同有其他特殊约定的，按该特殊约定执行。

第六条 双方的责任

甲方责任：

1、为乙方人员提供必备的工作条件，包括值班室、办公桌椅、通讯联络工具，组织训练学习的场所等。

2、配备符合国家要求的消防设施，对乙方提出的安全防范隐患报告应及时答复和改进。制订并执行内部安全防范规章制度，教育本单位员工配合和支持乙方人员履行职责。

3、按合同约定的时间和方式向乙方支付服务费。

乙方责任：

1、乙方要严格遵守甲方的有关规定。按招标合同要求，根据任务量和工种不同，须配备数量足够的、相关工种对应的常驻工作人员（不得兼职）和管理人员（定期来医院管理和安排综合物业工作，一周来医院不少于3次），与所有聘用人员依法签订劳动合同。

2、项目经理未经甲方同意不得随意换人；保安员、消控员、保洁员不少于 18 人必须常驻在岗，不得在其他单位兼职或挂职，否则按违约处理，甲方可扣除相应的物业管理费，甲方可予解约。

3、乙方所聘人员不能有不良记录，年龄、健康、精神状况等应符合国家用工要求和甲方

相关部门的用工要求，乙方负责员工的安全法制教育和岗位培训，负责给所聘员工投相应保险，本服务期间，出现伤亡事故等各种意外，公安或司法机关责任界定后由乙方负责承担相应的责任。新进人员须经过培训、甲方面试同意才可上岗。

4、工作人员上岗时，必须四季穿着正式的工作服，且挂牌上岗（物业或保安制服），服装样式体现岗位特色和方便不同岗位操作，并经甲方认可。乙方所聘人员就餐、交通须自行解决，如有费用由乙方计入投标报价中。

5、乙方所聘人员（除保安员外）工作时间原则上每周工作 5 天，每天 8 小时工作制，在保证正常教学、生活的前提下，具体作息时间由甲乙双方协商决定。若有工作时间超过 8 小时的或临时工作安排，不在总报价内的，可根据国家相关法律法规另行结算加班工资。

6、乙方所聘人员必须遵守工作管理与考核制度和认真履行岗位职责，并严格执行甲方制定的所有规章制度，接受甲方的监督、管理，维护甲方利益。

7、乙方必须做好新上岗职工培训及通过晨会、周训、月训等方式对在岗职工职业培训并有记录，不符合规定的人员及时调整。乙方必须注重核心团队建设（项目经理、主管等），维持队伍的稳定，未经甲方认可，不得调换核心团队成员。

8、甲方在应对突发事件的情况下，有直接管理和调动工作人员的权力；有权要求乙方及时更换不服从管理、违纪或其他原因不适合继续在医院工作的所有服务人员。

9、乙方要节约用水、用电等，在相应区域张贴相关标识（标识必须符合医院整体文化环境，经甲方审核通过方能实施），用人计划及实际用人情况并报给甲方，用工及业务合同备甲方检查；甲方有权对乙方进行审查、监督，并根据《考核办法》实施与服务费挂钩的目标考核工作。

10、对检查考核结果双方签字确认。若对检查考核结果有异议，双方可复查确定考核结果。如果检查考核事实情况清楚，结果正确，乙方仍不签字，三日后甲方可单方签字确认，结果有效。季度考核不合格按实扣除服务费，连续出现或 1 年中出现 3 次此情况，视作不履行合同，则按法律程序解除合同并报市财政采购管理处。

第七条　乙方的人员配置

1、乙方总配置人员 18 名。

2、乙方必须采取措施，确保乙方人员稳定，特别是骨干人员。骨干人员变动须经甲方同意，其他人员变动须甲方备案。

3、乙方项目总负责人及部门负责人须及时与甲方沟通，第一时间报告重大、紧急事件；每月须向甲方汇报上月工作情况，并提供相关报告。

4、物业人员要求：

（1）所有相关人员的配备须获得相关主管部门认证的，且根据不同岗位统一着装。

（2）所有相关人员要求政治可靠，身体素质好，无不良行为记录。

（3）重要岗位人员必须由甲方人事部门考核、政治审查通过方可录用。

第八条　款项支付

1、本合同项下所有款项均以人民币支付。

2、本合同项下的采购资金系甲方支付。

3、以上款项按约定向乙方支付。

第九条　履约保证金

1、收取履约保证金形式：银行保函等非现金形式缴纳。

2、收取履约保证金金额：中标金额的 10%。

3、履约保证金期限：履约保证金在本项目验收合格后一次性退还。

4、履约保证金的缴纳时间：乙方在签订合同后 5 个工作日内进行缴纳。

5、退付办法：原路退回。

6、履约保证金不予退还的情形：①由于乙方的原因不能履约的；②在履行合同期间发生重大安全事故，给甲方造成不良影响和严重经济损失的。

7、逾期退还履约保证金的违约责任：承担履约保证金金额千分之二/天的违约金。

第十条　违约责任

1、甲方无正当理由，违反本合同第五条的有关规定，使乙方未能完成规定管理目标的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决，造成乙方经济损失的，由甲方向乙方偿付合同总价 5%的违约金，或依照法律程序解除部分或全部合同。

2、甲方未按合同规定的期限向乙方支付款项的，每逾期 1 天甲方向乙方偿付欠款总额的 5‰滞纳金，但累计滞纳金总额不超过欠款总额的 5% 。

3、乙方无正当理由，违反本合同第五条及第六条的有关规定，未能达到规定管理目标及质量保证的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改，造成甲方经济损失的，甲方有权扣留乙方全部履约保证金（如有），同时乙方应向甲方支付合同总价 5%的违约金。

4、乙方无正当理由，违反本合同第三条的有关规定，擅自收费或擅自提高收费标准的，对擅自收费部分或超出标准的部分，甲方有权要求乙方双倍返还；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

5、乙方在承担上述 3 款一项或多项违约责任后，仍应继续履行合同规定的义务（解除合

同的除外）。甲方未能及时追究乙方的任何一项违约责任并不表明甲方放弃追究乙方该项或其他违约责任。

第十一条　合同生效及其他

1、甲方按照招标文件和乙方投标文件的规定，与乙方签订书面合同。所签订的合同不得对招标文件确定的事项和乙方投标文件作实质性修改。合同经无锡市公共资源交易中心锡山分中心对《合同书（格式条款）》见证后，乙方按甲乙双方代表需签字并盖章后生效。

2、合同在执行过程中出现的未尽事宜，双方在不违背本合同和招标文件的原则下协商解决，协商结果以书面形式签订补充协议，且补充协议与本合同具有同等效力。

3、合同中未有约定的按照有关的法律法规以及国家行业标准或技术文件规定予以解决。

4、甲乙双方确认：对本合同条款及后果均已知悉，一致确认不存在欺诈、胁迫、乘人之危、重大误解、显失公平等任何可能导致合同无效或被撤销的情形。

5、合同签订后甲乙双方即直接产生权利与义务的关系，合同执行过程中出现的问题应按照合同约定、法律法规的规定办理。在合同履行过程中，双方如有争议，由甲乙双方协商处理，若协商不成，可选择以下（2）方式处理：

（1）向无锡仲裁委员会申请仲裁。

（2）向甲方所在地法院提起诉讼。

6、本合同终止时，乙方应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业管理的全部档案资料等。

7、本物业管理合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业前，除甲方要求乙方提前撤离外，新老物业管理公司的交接过渡期最长为1个月，在此期间乙方应提供过渡期物业服务，过渡期物业服务标准和服务费标准不变，由乙方收取；1个月过渡期满，即完成交接、撤离。否则，甲方有权进行任何处置，一切后果由乙方承担。

第十二条　诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照招标文件要求和承诺履行合同，不向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。