合同书

甲方：江苏省第二荣军优抚医院

住所：无锡市惠河路196号

乙方：江苏润德梁物业管理服务有限公司

住所：无锡市滨湖区太湖西大道1188号润华国际大厦36层

一、 政府采购编号：JSZC-320000-JSZH-G2025-0132

二、 采购内容：江苏省第二荣军优抚医院后勤管理。整个医院内的变电所运行管理及供电服务、水电汽木运行维修服务、房屋等维修、污水处理、家属区维修以及采购单位交办的其他工作。

三、 中标总金额：（大写）贰佰壹拾捌万陆仟陆佰玖拾伍元伍角玖分；（小写）2186695.59元

四、 服务质量：按无锡市有关标准执行。

五、 履行期限及地点和方式：合同订立起3年。江苏省第二荣军优抚医院位于无锡市惠河路196号，后勤管理服务。

六、 支付步骤和办法：付款方式每两个月付款一次

七、 验收要求及违约责任：详见合同条款

八、 解决争议的方式：双方协商解决

九、 其它事项：详见合同条款

十、 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。

十一、合同备案：

合同一式陆份，甲乙各贰份，采购代理机构壹份，无锡市财政局壹份。

十二、合同生效：

本合同由供需双方签字、盖章，并经江苏智汇锡建工程项目管理有限公司见证后生效。

汉王扫描王
扫描识别王中王

甲方：江苏省第二荣军优抚医院（盖章）　乙方：江苏润德梁物业管理服务有限公司（盖章）

法定（授权）代表人：　法定（授权）代表人：

2020 年2月1 日　年　月　日

乙方户名：江苏润德梁物业管理服务有限公司

乙方开户银行：农行无锡滨湖支行

乙方帐号：10655101040003554

见证方：江苏智汇锡建工程项目管理有限公司（盖章）

见证人：

年　月　日

汉王扫描王
扫描识别王中王

合同条款

甲乙双方就此次后勤管理及相关问题，同意按下列条款规定执行。

第一条　合同标的

甲方将整个医院内的变电所运行管理及供电服务、水电汽木运行维修服务、房屋等维修、污水处理、家属区维修以及采购单位交办的其他工作等委托乙方实行后勤管理服务。

一、项目基本情况：

1、座落位置：江苏省无锡市惠河路 196 号

2、项目总建筑面积：约 40000 平方米

二、物业管理服务委托管理期限：2026 年 2 月 1 日起至 2029 年 1 月 31 日止

第二条　委托管理事项

一、列入本次综合物业管理的范围为：整个医院内的变电所运行管理及供电服务、水电汽运行维修服务、房屋等维修、污水处理、家属区维修以及采购单位交办的其他工作。

具体内容如下：

（一）水电木工维修要求

1、人员配备：10 名员工（电工 58 周岁以下，其他人员 60 周岁以下。其中 7 人必须持有高压运维证、含 1 名万能工）。人员配置相对合理，熟知岗位职责和操作规程。所配备人员中曾经从事过相关服务工作经历的人员不得低于 80%。所配备的人员素质好，责任心强，工作认真负责并定期接受培训，无违法犯罪记录证明，身体健康。乙方应根据国家法律法规的要求，为维修人员缴纳相应的社保费用、保险等，并确保服务人员的福利，并为所配备人员承担全部安全责任及相关连带责任。

2、持证上岗：变电所值班人员及高低压操作人员应具有上岗证、操作证，应掌握水电木汽等维修的技术操作规程。非专业特殊工种，须经相关级别的培训合格。

3、维修服务范围：

（1）负责医院供电照明、变电所、配电间（柜）、设施设备、一般电器、电

汉王扫描王
扫描识别王中王

源及插座等强电设备维修维护和保养。变电所 24 小时双人持证值班和水电汽维修的 24 小时值班。有停电总体对策和应急预案，确保医疗用电。现场工作人员知晓停电对策程序，有完整的交接班记录。有停电及应急处理的完整记录，记录时间精确到分，有处理人员的签名。变电所及机房有日常运行检查、定期维护保养记录，有明确的故障报修、处理流程，有夜间、节假日出现故障时的联系维修方式和方法。

（2）负责全院供排水系统（如阀门、水箱、水龙头）等设施设备的维修维护和保养，康复楼、老年医学楼、短疗楼及集体浴室热水系统的按时开关以及相关维护，负责全院雨污水管道、化粪池等定期疏通维修，污水池每天按要求查看现场污水处理情况及设备运行情况，并做好相应记录。

（3）协助电话线路、有线电视、广播系统网络、安防等弱电系统的维护及保障。

（4）负责医院所有房屋的日常维修及保养工作。

（5）负责全院常规木工维修。

（6）负责对医院水电工设施设备定期检查保养，每季度 1 次全面检修，并有各科室签字确认记录，记录本记录齐全备查。建立水电工维修维护台账，形成工作日志，负责医院 24 小时水电值班，主要建筑定期巡视，所有检查及交接班记录真实、完整、有效，所有记录簿交医院存档。

（7）节假日期间保障医院水、强弱电系统、房屋、门锁、窗户限位器的全面检查、维修，保障正常使用安全。

（8）应严格按照院方要求提供的技术文件并参照国家施工规范、质量标准及有关规定进行施工：在规定的时间内，保质保量完成维修和保障工作。协助院方做好水、电、汽等供应机房的标识设置，有水、电、汽等维修保障应急预案，每半年由中标单位组织 1 次相关业务应急演练，事先有演练预案，现场组织有序，事后有图片及总结记录。

（9）负责全院各类突发性、应急性事务的水电汽及房屋的维修和保障，现场工作人员做到立即响应，中标单位在半小时组织抢修队配合应急抢修。

（10）乙方派驻人员包括万能杂工师傅 1 名，完成医院安排的其他工作（由办公室安排配合医院重大活动做好零星杂务及日常杂务工作）。

4、家属区维修：

汉王扫描王
扫描识别王中王

医院范围内的两个家属区的常规水电维修及抄表。

5、日常管理：

（1）乙方及其工作人员必须服从院方的日常监管，切实做好各类维修保障服务工作，如更换工作人员必须提前 7 天书面说明，须征得院方的同意及办理好各类交接班手续后方可到岗或离开医院。

（2）乙方配合院方对维修进行质量监督，并接受院方代表的现场监督。院方在任何时间有权进入任何正在维护的现场进行质量监督，发现不符合要求之处，院方有权向乙方提出整改意见，乙方应立即落实整改措施，直至符合要求。

5、考核结算：甲方对乙方水电木汽等维修服务和变电所值班情况进行考核，包括出勤、工作效率、服务质量等考核内容。考核合格全额结算服务费用，如有考核不合格，按每个不合格项目罚款 500 元的标准扣除，扣完为止。

第三条　违约责任

一、乙方应严格按照国家颁布的养护验收规范和质量检验标准，确保养护质量。

二、如出现养护质量问题，造成重新返工、损失均由乙方承担。

第四条　　合同总价款

一、本合总价人民币大写：贰佰壹拾捌万陆仟陆佰玖拾伍元伍角玖分，小写：2186695.59 元。

二、付款方式每两个月付款一次，付 121483.09 元。

三、本合同执行期间合同总价款不变。

第五条　　组成本合同的有关文件

项目协议书及采购单位采购需求书、供应商响应文件（报价书）等文件是组成本合同的有关文件。

第六条　　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、审定乙方撰写的后勤管理服务管理制度；

5、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

汉王扫描王
扫描识别王中王

6、审定乙方提出的后勤管理服务年度计划及财务预决算；

7、在后勤管理公司管理期间，甲方免费提供后勤管理办公用房若干，提供给后勤管理公司使用，产权归甲方所有；

8、提供乙方进行后勤管理服务所必须的水、电供应；

9、协助乙方做好后勤服务管理工作；

10、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、本合同的规定及本项目的实际情况，制定后勤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、定期向甲方公布后勤服务管理费用收支帐目；

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

4、免费提供电工日常维修工具包及职业防护用品，挂牌上岗，着装规范整洁。

5、自主开展后勤管理活动，但不得侵害甲方的合法权益，不得利用提供后勤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，向甲方收取后勤服务费用，通过合法有效方式解决拖欠后勤服务费的问题；

7、建立、保存后勤管理帐目，及时向甲方公告服务区域内的重大物业服务事项；

8、合同终止时，向甲方移交全部后勤管理用房、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。

第七条　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；

汉王扫描王
扫描识别王中王

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后勤管理措施，而甲方未采纳所致的损害；

7、因甲方或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。但因乙方故意或重大过失所致的，不在此限；

9、除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由的。

10、为维护公众、甲方及使用人的合法利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、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。

第八条　质量保证

1、建立质量管理体系并有效运行，后勤管理服务能够接受质量审核。

2、后勤管理服务逐步达到接受创优评审条件。

3、各项承诺指标及所采取的措施详见“投标文件”及相关响应文件。

4、其他后勤管理服务质量要求按无锡市有关标准执行。

第九条　乙方的人员配置

1、乙方的项目总负责人：顾金头，身份证号码：320124196402212419

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，其他人员变动须报甲方备案。

3、乙方项目总负责人须做好与甲方的日常沟通，做到第一时间报告重大、紧急事件；每月须向甲方汇报上月工作情况，并提供相关书面报告，及所有记录完整有效的检查、维修及交接班记录。

4、后勤人员要求：

（1）所有相关人员的配备须获得相关主管部门认证的，须配证并持证上岗，且根据不同岗位统一着装。

（2）所有相关人员要求政治上可靠，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。

（4）为提高物业管理水平，所有后勤人员还需进行相关的培训。除乙方对服务人员的培训外，需接受甲方对服务人员的集中进行培训，培训费用由乙方承担。

汉王扫描王
扫描识别王中王

第十条　款项支付

1、本合同项下所有款项均以人民币支付。

2、以上款项按约定向乙方支付。

第十一条　违约责任

1、甲方无正当理由，违反本合同的有关规定，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。

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，同时乙方应向甲方支付合同总价 5%的违约金。

4、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（甲方解除合同的除外）。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。

第十二条　奖罚制度

1、对乙方员工上班迟到、早退者每次罚款 100 元，对员工有事（含病假）未提前请假，未到岗日按旷工处理，每次罚款 500 元。

2、对乙方员工不服从分配的工作，或借故推辞、延误工作，造成影响的每次罚款 500 元。

3、对乙方员工在服务过程中，因吵架、闹事或不团结等造成影响的每次罚款 500 元。

4、对员工因偷盗公私财产的情况，在正常赔偿的基础上，每次罚款 500 元，并予以开除或按法律规定追究其刑事责任。

5、现场物管人员无故脱岗的，乙方应承担 500 元 / 人 / 次违约金。

6、现场物管人员发生责任事故或造成不良社会影响的，由乙方对当事人进行调换处理，乙方并承担 500 元 / 人 / 次违约金。构成犯罪的，除有关机关依法追究当事人和直接责任人员刑事责任外，乙方还应承担 1000 元/人/次违约金。

7、未经允许，外来无关人员进入变电所、没有及时阻止的，作为一次安全责任事故处理，乙方应承担 200 元/人/次罚款。

汉王扫描王
扫描识别王中王

第十三条　合同的变更和终止

1、除《政府采购法》第 49 条、第 50 条第二款规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

2、本合同终止时，乙方应移交后勤管理权，撤出本项目，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后勤管理的全部档案资料等。

3、本后勤管理合同终止后，在新的后勤管理企业接管本项目前，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 10 天，在此期间乙方应提供过渡期后勤管理服务，过渡期后勤管理服务标准和服务费标准不变，由乙方收取；10 天过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

第十四条　诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照谈判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。

第十五条　合同生效及其他

1、合同经甲乙双方代表签字并盖章后即生效。

2、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，协调解决。如协商不能解决，双方可向无锡仲裁委员会申请仲裁，仲裁期间，除仲裁委员会要求停止履行合同或出现一方确实无法继续履行合同的情形外，本合同应继续履行。

3、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。

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。

汉王扫描王
扫描识别王中王