# 城中社区卫生院物业服务政府采购合同

项目名称：城中社区卫生服务中心物业管理服务采购

项目编号：JSZC-321202-JZCG-T2025-0027

甲方：（买方)泰州市海陵区城中街道社区卫生服务中心

乙方：（卖方)江苏福泰物业管理有限公司

甲、乙双方根据泰州市海陵区政务服务中心城中社区卫生服务中心物业管理服务采购项目竞争性谈判的结果，签署本合同。

**一、合同内容**

1.1标的名称：城中社区卫生服务中心物业管理服务采购

1.2标的质量：见竞争性谈判文件要求

1.3标的数量(规模)：泰州市海陵区城中街道社区卫生服务中心服务面积约8000平方米(包含门诊楼1-6楼，国医馆、中医外治服务中心1-4楼)。服务内容包含秩序管理、车辆管理、卫生保洁、综合维修、消防值守等。

1.4履行时间(期限)：合同签订后一年。从2025年11月16日至2026年11月15日止。

1.5履行地点：泰州市海陵区城中街道社区卫生服务中心

1.6履行方式：见竞争性谈判文件要求

**二、合同金额**

2.1本合同金额为(大写)：贰拾万零伍佰零壹元零肆分(¥200501.04元)人民币或其他币种。

**三、技术资料**

3.1乙方应按谈判文件规定的时间向甲方提供与合同标的有关的技术资料。

3.2没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

**四、知识产权**

4.1乙方应保证甲方在使用、接受本合同标的或其任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉。一旦出现侵权，由乙方负全部责任。

**五、产权担保**

5.1乙方保证所交付的合同标的的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

**六、履约保证金**

成交后供应商须缴纳成交金额的10%(¥20050.104)作为履约保证金。履约保证金的有效期为该项目服务期满为止，采购人应在服务期满后10工作日内原路退还履约保证金。如采购人无正当理由逾期退还履约保证金，每逾期1天采购人向供应商偿付欠款总额的千分之五(滞纳金)。如供应商未能履行合同规定的义务，采购人有权从履约保证金中取得补偿。履约保证金扣除采购人应得的补偿后的余额在有效期满后10工作日内原路退还给供应商，本项目支持鼓励使用履约保函。

**七、合同转包或分包**

7.1乙方不得将合同标的转包给他人履行。

7.2乙方不得将合同标的分包给他人履行。

7.3乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同。

**八、合同款项支付**

合同签订后，甲方支付乙方 10%预付款(¥20050.104)，乙方按照合同约定时间进场提供服务。剩余物业服务费由采购人核算支付金额后每半年支付一次。

对于满足合同约定支付条件的，采购人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供应商账户。

**九、税费**

9.1本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

**十、项目验收**

10.1甲方依法组织履约验收工作。

10.2甲方在组织履约验收前，将根据项目特点制定验收方案，明确履约验收的时间、方式、程序等内容，并可根据项目特点对服务期内的服务实施情况进行分期考核，综合考核情况和服务效果进行验收。乙方应根据验收方案内容做好相应配合工作。

10.3对于实际使用人和甲方分离的项目，甲方邀请实际使用人参与验收。

10.4如有必要，甲方邀请参加本项目的其他供应商或第三方专业机构及专家参与验收，相关意见将作为验收书的参考资料。

10.5甲方成立验收小组，按照采购合同的约定对乙方的履约情况进行验收。验收时，甲方按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认。验收结束后，验收小组出具验收书，列明各项标准的验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。验收结果与采购合同约定的资金支付及履约保证金返还条件挂钩。履约验收的各项资料存档备查。

10.6验收合格的项目，甲方根据采购合同的约定及时向乙方支付合同款项、退还履约保证金。验收不合格的项目，甲方依法及时处理。采购合同的履行、违约责任和解决争议的方式等适用《民法典》。乙方在履约过程中有政府采购法律法规规定的违法违规情形的，甲方将及时报告本级财政部门。

**十一、违约责任**

11.1甲方无正当理由拒绝接受乙方提供的合同标的的，甲方向乙方偿付拒绝接受合同价款总值∠的违约金。

11.2甲方无故逾期验收和办理合同款项支付手续的，甲方应按逾期付款总额∠每日向乙方支付违约金。

11.3乙方逾期交付合同标的的，乙方应按逾期交付合同总额每日千分之六向甲方支付违约金，由甲方从待付合同款项中扣除。逾期超过约定日期10个工作日不能交付合同标的的，甲方可解除本合同。乙方因逾期交付合同标的或因其他违约行为导致甲方解除合同的，乙方应向甲方支付合同价款总额∠的违约金，如造成甲方损失超过违约金的，超出部分由乙方继续承担赔偿责任。

11.4乙方交付合同标的的标准不符合合同规定及谈判文件规定标准的，甲方有权拒绝接受合同标的，并可单方面解除合同。

**十二、不可抗力事件处理**

12.1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。

12.2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。

12.3不可抗力事件延续120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

**十三、解决争议的方法**

13.1双方在签订、履行合同中所发生的一切争议，应通过友好协商解决。如协商不成，由甲方住所地人民法院管辖。

**十四、合同生效及其它**

14.1合同经双方法定代表人或授权委托代表人签字并加盖单位公章后生效。

14.2本合同未尽事宜，遵照中华人民共和国现行法律法规有关条文执行。

14.3本合同正本一式两份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执一份。

甲方：

地址：泰州市海陵区五一路19号-1

法定代表人或授权代表：

联系电话：

乙方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

签订日期：2025年 11月 14日

**附件1：物业服务质量考核细则**

| 物业服务质量考核细则<br>（双方管理人员每月检查一次） | | | 检查时间：　　年　月　日 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **项目** | **序号** | **检查内容及标准** | 分值 | 评分标准 | **扣分** |
| 基本要求 | 1 | 统一服装，文明、主动服务，佩戴胸牌上岗。 | 6分 | 每发现一处不符合要求扣0.5-1分，扣完为止。 | |
| | 2 | 上班不迟到、早退，不旷工离岗、脱岗、睡岗，严禁酗酒后上岗。 | | | |
| | 3 | 服从工作安排，保守医院机密。 | | | |
| 日常保洁服务质量标准 | 1 | 公共区域的桌下清洁无杂物。 | 38分 | 每发现一处不符合要求扣0.5-2分，扣完为止。 | |
| | 2 | PVC、大理石等地面光洁干燥，无痰迹、无污渍、无拖痕、无积水；垃圾篓、垃圾桶及时清洁、无污渍。 | | | |
| | 3 | 门窗、阳台、无死角，天花板无吊灰、无蜘蛛网，楼梯、配电间、及时清洁、无杂物。 | | | |
| | 4 | 卫生间无异味；地面无积水；淋浴房、墙面无污渍；台面镜面龙头光亮无水迹；马桶内无尿垢、外围底盘无积垢；垃圾袋无满溢。 | | | |
| | 5 | 走廊、楼梯间干净整洁，扶手没有浮灰，地面没有烟头。 | | | |
| | 6 | 电梯门、厢内表面无灰尘、无污迹、无手印、洁净光亮；电梯内地面干净、无垃圾、无污渍；电梯扶手无灰尘、无污渍。 | | | |
| | 7 | 中央空调风口、灯具无污渍，无积灰等，过滤网每月清洗。 | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 8 | 楼内各种设施的外表清洁干净，无灰尘、无污痕等，定期保养，损坏及时修报；公共区域、盆景无垃圾杂物，随脏随保洁。 | | | |
| | 9 | 电梯机房及房屋屋顶外围无积灰、无垃圾、无烟蒂等，下水通畅。 | | | |
| | 10 | 医疗、生活废物规范处置，桶、袋不漏不溢，日产日清； | | | |
| | 11 | 容器、垃圾桶及时清洁，保持外表整洁。生活垃圾每日清运无积压。 | | | |
| | 12 | 玻璃清洁明亮、厅柱踢脚线清洁光亮、路面、广场清洗保洁及时，无积垢、积水、痰迹、口香糖、污物、纸屑、烟头、落叶等，下水通畅。 | | | |
| | 13 | 窗台、窗槽无烟头积灰，楼道无蜘蛛网，楼梯、扶手、栏杆、标牌、消防箱、指示牌等清洁无灰。 | | | |
| | 14 | 户外的灯箱、宣传栏、路标等公共设施清洁光亮，无积灰、蜘蛛网等。 | | | |
| | 15 | 候诊椅干净无灰、无污迹；污物桶及所在角落干净、无杂物；污物间、洗漱间、公用卫生间、开水间、洗澡间干净整洁、无异味、杂物。 | | | |
| | 16 | 草坪、路边绿化带清洁，无杂物、烟头纸屑、白色污物等。 | | | |
| | 17 | 坡道、踏步及易滑路面遇到有雨雪天气或非正常情况时，有提醒标识，防滑、防冻等措施到位。 | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 保安工作质量标准 | 1 | 能够快速、妥善处理突发事件。医院发生突发事件，接到通知后在2分钟内必须到达现场。 | 10分 | 每发现一处不符合要求扣0.5-2分，扣完为止。 | |
| | 2 | 热情、友好、耐心对待来院人群，不得和病人吵架斗殴。 | | | |
| | 3 | 医院大门的管理，控制好车辆进出入。制止和清理门前无关车辆的停放，对进出大门的车辆进行指挥，保障道路畅通。 | | | |
| | 4 | 医院下班后，及时检查各诊室、办公室、仓库门锁。发现异常情况应立即报告医院总值班。 做好保安轮休时，岗位接替工作。 | | | |
| | 5 | 遇重大突发事件或发生医疗纠纷时，保安员应全力稳定局势，并立即向医院领导、总值班报告或打110报警。 | | | |
| 消防管理工作质量标准 | 1 | 熟练掌握各种消防、安防技术设备的使用。 | 10分 | 每发现一处不符合要求扣1-2分，扣完为止。 | |
| | 2 | 进行每日消防安全检查，做好巡查记录。 | | | |
| | 3 | 专人管理，保证消防器材处于完好状态。 | | | |
| | 4 | 应保持疏散通道、安全出口畅通，严禁占用疏散通道，严禁在安全出口或疏散通道上安装栅栏等影响疏散的障碍物。 | | | |
| | 5 | 负责监控室内设备的运行，不得擅离职守，做好检查和操作工作。 | | | |
| | 6 | 对消防控制设备及通讯器材要进行经常性检查，定期做好各系统的功能试验，以确保消防设施各系统运行状况良好。 | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 7 | 发现消防安全突发情况第一时间做好应急处置工作并立即向医院安全生产科及总值班报告或打119报警。 | | | |
| | 8 | 消监控室值班人员实行24 小时值班，值班期间禁止睡觉，禁止做与工作无关的事。 | | | |
| 院感工作管理质量 | 1 | 熟悉清洁与消毒方法及流程，掌握消毒液的配制方法。 | 6分 | 每发现一处不符合要求扣0.5-2分，扣完为止。 | |
| | 2 | 拖地及抹布的使用，清洗，消毒，晾晒符合要求。 | | | |
| | 3 | 床单元的终末处置符合要求。 | | | |
| | 4 | 医疗废物的收集及运送符合要求。 | | | |
| | 5 | 熟悉个人防护及防护用品的使用(含职业暴露的处置)。 | | | |
| | 6 | 适时关闭所有保洁范围内公共照明灯，涮洗拖把时有人看管，避免长流水。 | | | |
| | 7 | 医疗固体废弃物的收集须定时、定人，工作人员应戴好工作帽、口罩、手套、穿胶底鞋、着防护服，使用黄色垃圾袋统一收取、分类存放、做好记录并双方签字，运送中应使用专用运送车从专用通道运送，每日有登记，做到日产日清。 | | | |
| 节能降耗措施 | 1 | 中央空调运行期间定时通风，通风后及时关闭门窗。 | 6分 | 每发现一处不符合要求扣0.5-2分，扣完为止。 | |
| | 2 | 水、电设施如有损坏及时报修。 | | | |
| | 3 | 有计划、措施有效落实，定期巡查到位，记录完善。 | | | |
| | 1 | 四害处置药物购置途径规范，专人保管，账物相符有记录。 | 3分 | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 灭四害管理 | 2 | 配合卫生院合理使用高效、低毒消杀药物，控制“四害”密度；夏季病区每周喷药 1-2次，外环境每周一次；投放灭鼠药半月一次。 | | 每发现一处不符合要求扣0.5-1分，扣完为止。 | |
| | 3 | 医院临时性工作安排和重大迎检环境卫生、秩序维护等相关工作。 | | | |
| 工作质量要求 | 1 | 服务质量达标，病人满意，每月无病人投诉。 | 6分 | 每发现一处不符合要求扣1-2分，扣完为止。 | |
| 考核得分(满分100) | | | | | |
| 检查范围 | | 发现问题 | | 处理情况 | |
| | | | | | |
| 总务科负责人： | | 检查时间： | | 检查人： | |

考核说明

1、甲方负责考核的检查，发现“违规”的，及时通知乙方管理人员，必要时乙方管理人员要到现场确认，甲方及时书面通知乙方考核处理结果，乙方管理人员签字确认。

2、扣罚费用在乙方的物业服务费结算时扣除。

3、考核表主要用于质量工作的检查与考核，主要目的是不断提升服务的工作质量和服务水平，考核表内容在管理过程中结合实际允许不断修订。