

南京市政府采购合同（服务）

合同编号：

项目名称：南京市老年病防治研究中心物业管理服务项目

项目编号：JSZC-320100-JZCG-G2025-0146

甲方：（买方）南京市中心医院

乙方：（卖方）南京洪宇物业管理有限公司

甲、乙双方根据南京市公共资源交易中心组织的南京市老年病防治研究中心物业管理服务项目项目公开招标结果，签署本合同。

一、合同内容

1.1 标的名称：南京市老年病防治研究中心物业管理服务项目

1.2 标的质量：满足招标文件、投标文件及相关要求。

1.3 标的数量（规模）：保洁员 31 人，保洁主管 1 人，停车管理员 6 人，导诊运送 16 人，导诊运输主管 1 人，项目经理 1 人。

1.4 履行时间（期限）：三年（2025 年 9 月 1 日至 2028 年 8 月 31 日）。合同每执行一个年度，采购人有权对供应商进行考核，考核不合格的，采购人有权终止合同。

1.5 履行地点：南京市老年病防治研究中心。

1.6 履行方式：本物业管理范围内的保洁、导诊运送、地下停车场管理等物业管理服务。包括维护相关区域的环境卫生，导诊服务，标本、耗材、物资、生活垃圾、医疗废物的运送，地下停车场管理等。

二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：捌佰捌拾伍万零捌佰壹拾元捌角肆分（8850810.84 元）人民币。

每年服务费金额为（大写）：贰佰玖拾伍万零贰佰柒拾元贰角捌分（2950270.28 元）人民币，合同履约期间，如遇最低工资、社保和公积金等政策调整，乙方与甲方可以就合同费用进行协商。

2.2 本合同总价款包含以下内容：

- （1）完成本服务项目发生的所有含税费用；
- （2）支付给员工的工资和国家强制缴纳的各种社会保障资金；
- （3）乙方应当提供的伴随服务/售后服务费用；
- （4）供应商认为需要的其他费用。

三、技术资料

3.1 乙方应按招标文件规定的时间向甲方提供服务（包含与服务相关的货物）的有关技术资料。

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。保密期至保密内容按照相关法律法规规定，以合法

方式和途径将其全部披露或本合同终止后 5 年为止，以两者孰长为准。

四、知识产权

4.1 乙方应保证甲方在使用、接受本合同服务（包含与服务相关的货物）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 乙方保证所交付的服务（包含与服务相关的货物）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

6.1 本项目乙方无需缴纳履约保证金。

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 除招标文件接受分包并经甲方同意，乙方可按分包意向协议分包情况外，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，甲方有权单方解除合同。

八、合同款项支付

8.1.1 甲方于合同签订后，按照合同期前 2 个月合同价款的 95% 支付预付款，剩余合同价款按照合同进度，从第三个月起，按月支付。每月结束后，采购人对供应商考核合格后，支付上月度物业服务费用的 95%。考核费用按实结算后计入本次物业管理服务费用后确定本次实际支付费用。每年服务期剩余的 5% 服务费在每一年服务期满后，由甲方对乙方进行综合考核评价合格后予以支付。本合同项下所有款项均以人民币支付。

8.1.2 满足合同约定支付条件的，甲方收到乙方发票后 10 个工作日内，将资金支付到合同约定的乙方账户。

8.2 根据工业和信息化部关于印发《保障中小企业款项支付投诉处理暂行办法》的通知（工信部企业（2021）224 号），甲方未按合同约定支付款项的，乙方可以向有关部门投诉。

8.3 付款条件：

（1）本合同项下的采购资金由甲方支付，乙方向甲方开具合法票据，通过信函或当面送达甲方，发票不得由第三方代开，乙方未提供合法票据的，甲方有权拒绝支付合同款项，产生的损失由乙方承担。

（2）乙方开具的发票上的货物和技术服务名称须与合同所列示的内容完全一致，否则甲方有权拒收发票，由此引起的一切责任由乙方负责。

（3）物业项目服务（保洁、运送、科室特需用工）中的人员物业服务费用，由采购人按照中标供应商提供服务的合同人编数量，并根据不同的人工费用标准进行结算。除招标文件和采购合同约定的所述价格调整因素外，乙方在实际工作中超合同人编用工产生的费用，甲方不再予以支付。

九、税费

9.1 本合同执行中的相关税费均由乙方负担。

十、项目验收

10.1 甲方依法组织履约验收工作。验收标准：按行业通行标准和乙方投标（响应）文件的承诺（详见合同附件载明的标准，并不低于国家相关标准）。物业服务考核标准（见附件1：考核标准）

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，甲方可邀请参加本项目投标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结论的参考。

10.5 甲方成立验收小组，按照采购合同约定对乙方的履约情况进行验收。验收时间、验收标准见招标文件。验收时甲方按照采购合同的约定对每一项服务的履约情况进行确认。验收结束后，验收小组出具验收书，列明各项服务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退还挂钩。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《中华人民共和国民法典》。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。

10.7 验收要求

a. 合同签订后，乙方应根据项目的总体时间安排，制定详细计划并覆盖项目实施各阶段的所有工作。

b. 甲方对项目进度进行调整时，乙方应服从并相应调整详细进度计划。

c. 乙方交付的服务应当完全符合本合同或者采购、投标文件所规定要求。乙方提供的服务不符合投标文件和合同规定的，甲方有权拒收，由此引起的风险，全部由乙方承担。

十一、违约责任

11.1 甲方无正当理由拒绝接受乙方提供服务的，应向乙方偿付拒绝接受服务合同总额千分之五的违约金。

11.2 甲方无故逾期验收和办理支付手续的，应按逾期付款总额每日万分之五向乙方支付违约金。

11.3 乙方逾期提供服务的，应按逾期提供服务合同总额每日千分之五向甲方支付违约金，由甲方从待付合同款中扣除。逾期超过约定日期10个工作日不能提供服务的，甲方可解除本合同。乙方因逾期提供服务或因其他违约行为导致甲方解除合同的，应向甲方支付合同总额百分之五的违约金。

11.4 乙方所提供服务的标准不符合合同规定及招标文件规定标准的，甲方有权拒绝接受服务，并可单方面解除合同。应按合同总价款的5%向甲方承担违约责任。

11.5 甲乙双方任何一方违反本合同约定的，除应承担上述违约责任外，违约方还应当赔偿因此给守约方造成的一切直接和间接损失，包括但不限于守约方的实际损失、预期可得利益损失以及为实现债权而产生的费用（包括但不限于诉讼费、保全费、保全担保费、律师费、公证费、鉴定费、差旅费）。

11.6 在乙方承诺的或国家规定的质量保证期内（取两者中最长的期限），如经乙方2次整改仍不能达到合同约定的质量标准，乙方应退回全部合同价款，并按本条第4款处理，同时，乙方还须赔偿甲方因此遭受的损失。

11.7 乙方在承担上述3-6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。

11.8 乙方响应属虚假承诺，或经权威部门检测提供的服务不能满足投标（响应）文件要求，或是由于乙方的过错造成合同无法继续履行的，应向甲方支付不少于合同总价20%赔偿金。

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。如协商不成的由甲方住所地人民法院管辖。

十四、合同生效及其它

14.1 本合同经双方加盖单位公章后生效。

14.2 本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》有关条文执行。

14.3 其它：

（一）质量保证

乙方所提供的服务的技术规格应与招标文件规定相一致，不接受负偏离。若技术性能无特殊说明，则按国家有关部门最新颁布的标准及规范为准。

（二）合同的变更和终止

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

2. 除发生法律规定的不能预见、不能避免并不能克服的客观情况外，甲乙双方不得放弃或拒绝履行合同。乙方放弃或拒绝履行合同，按规定接受相关部门的处罚。

（三）双方的权利与义务

1. 甲方的权利与义务：

a. 按本合同约定方式及时向乙方支付采购费用。

- b. 及时组织项目验收并与乙方共同签署验收报告等相关资料。
- c. 提供必要的业务人员和技术人员配合需求分析。
- d. 负责组织对项目进度、项目质量、合同执行监督检查，负责变更的签证，进度付款支付审核签证等。

e. 享有本项目功能、方案及需求变更的决定权。

2. 乙方的权利与义务：

a. 负责并承担物业服务过程中的所有报价风险。本合同一经签订，乙方任何原因导致的报价漏项、缺项等的后果均由乙方自行承担。

b. 应在项目实施过程中无条件向甲方提供完整的相关实施文方案等资料。

c. 完善安全质量保证措施，乙方自行承担其履行合同过程产生的所有费用及造成任何财产和人身损失的责任。

d. 乙方及乙方所有员工必须履行安全责任义务，按规范流程提供服务。如因乙方及其员工安全责任或义务履行不到位，引起甲方或合同外其他方人身伤害、机器损毁以及财产损失等，由乙方承担一切后果及责任，包括但不限于赔偿责任及由此对甲方、合同外其他方造成的影响等。

e. 乙方保证提供的服务不存在任何法律纠纷，且甲方在使用该服务以及其中的任何一部分时，不侵犯任何的专利权、商标权、工业设计权或其他知识产权，如收到来自第三方的侵权诉讼或索赔，所有责任及由此造成的损失由乙方承担。

f. 乙方在验收时提供相应技术资料。

g. 乙方不得向任何合同外其他方转让、委托、出让、分包、抵押或以其他方式处置其在本协议项目下的所有或任何权利和义务。乙方违反本条款规定做出的转让、委托、出让、分包、抵押或以其他方式处置行为均无效且无法律效力，甲方可据此解除合同。

h. 乙方在服务期间发生物资损坏，乙方自费予以修复。如乙方保护措施不到位，造成甲方任何财产损失的，乙方负责照价赔偿及修复。

i. 乙方应在实施和服务期内免费满足甲方全部个性化的需求修改。

j. 如甲方需要对服务的数量进行增加时，乙方应以不高于投标文件最终报价的优惠幅度提供给甲方。

（四）保密条款

a. 合同各方应对本合同的内容、因履行本合同期间获得的或收到的其他方的商务、财务、技术、产品的信息、用户资料或其他文件或信息的内容保守秘密。事先未经信息披露方书面同意，不得向本合同以外的任何其他方披露。资料接受方可仅为本合同目的向其确有知悉必要的雇员披露对方提供的保密资料，但同时须指示其雇员遵守本条规定的保密及不披露义务。合同各方应仅为本合同目的而复制和使用保密资料。

b. 根据国家保密法律法规，乙方在参与服务保障过程中，需严格依法承担保密义务，采取严格有效的内部保密制度和措施，避免无关人员获悉相关信息。

c. 未经甲方事先书面同意，乙方不得以甲方的名义开展任何活动。

d. 合同任一方若有违反上述保密规定的，应承担相应法律责任。

e. 本保密义务应在本合同期满、解除或终止后仍然有效。

违约责任:

a. 乙方发生下列违约行为, 应按合同总额 20% 的比例向甲方支付违约金。

- 1) 乙方未能对获得的甲方信息永久保密。
- 2) 乙方在甲方提供相关服务的技术人员, 未经甲方同意或未按甲方要求给甲方造成损失的。

b. 乙方有下列情形之一的, 甲方有权单方直接解除合同:

- 1) 未经甲方书面同意, 将本合同约定权利义务转让给第三方;
- 2) 合同履行过程中出现侵犯他人合法权益的事项, 包括但不限于知识产权、人身财产权益等;
- 3) 未履行合同信息保密和使用约定的;
- 4) 未履行本合同约定其他义务的, 经甲方催告后 7 日内, 仍未整改的。

c. 乙方出现违约行为并承担违约责任时, 甲方有权从应支付给乙方的合同款项中直接扣除违约金、赔偿金等所有违约责任费用; 合同款项不足以扣除的, 乙方应在收到甲方通知后的 7 日内予以补足。

d. 乙方交付的各项违约金并不影响乙方继续履行本合同的其他各项义务。

e. 因乙方上述违约行为给甲方造成损失 (包括甲方所有直接和间接损失), 如果违约金不足以补偿该损失部分的, 甲方有权继续要求乙方赔偿甲方所有实际损失。

(五) 组成本合同的有关文件

关于 JSZC-320100-JZCG-G2025-0146 (项目编号) 的招标文件、投标文件以及与本次采购活动相关的文件及有关附件是本合同不可分割的组成部分, 与本合同具有同等法律效力。

这些文件包括但不限于:

- | | |
|---------------------|------------------|
| (1) 招标 (采购) 文件; | (2) 服务一览表; |
| (3) 交付一览表; | (4) 技术规格响应表; |
| (5) 投标 (响应) 文件和报价表; | (6) 服务承诺; |
| (7) 中标 (成交) 通知书; | (8) 甲乙双方商定的其它文件。 |

14.4 本合同一式陆份, 具有同等法律效力, 甲方执肆份, 乙方及南京市公共资源交易中心各执壹份。

甲方: (公章) 南京市中心医院

地址: 南京市玄武区成贤街 146 号

法定代表人或授权代表:

联系电话:

签订日期:

2025.6.30

乙方: (公章) 南京洪宇物业管理有限公司

地址: 江苏省南京市高淳经济开发区 36 号

法定代表人或授权代表:

联系电话:

签订日期:

2025.6.20

《南京市老年病防治研究中心物业管理服务项目》补充协议（合同附件） 管理服务一般条款与条件

本管理服务一般条款与条件（“本一般条款与条件”）由 南京市中心医院（“甲方”）与 南京洪宇物业管理有限公司（“乙方”）于 2025 年 7 月 1 日拟定和签署。

鉴于

A. 乙方在内医疗机构提供专业的管理服务领域（包括环境保洁服务、中央运送服务、保安服务、设备日常维修服务、停车场管理服务、洗衣服及被服发放服务、绿地维护服务、导诊服务、司梯服务、外墙清洁服务、优质护理服务、行政服务、配餐发放服务、劳务派遣服务）具有丰富经验；

B. 甲乙双方基于友好协商，同意由乙方将作为总包方根据本合同为甲方提供环境保洁服务、导诊运输服务、停车管理服务等（“管理服务”），且提供招标文件中所有的设备、工具、耗材等（详见投标文件设备清单）

因此，鉴于以上背景并基于下述条款和条件，双方达成一般条款与条件如下：

1. 简述

1.1 聘用范围及性质

甲方在此聘用乙方为其独家提供管理服务并根据本一般条款与条件支付服务费，乙方接受聘用根据本一般条款与条件提供管理服务。

1.2 甲方支持与合作

甲方理解为提供本合同项下之管理服务，乙方需要甲方的医务、行政、后勤、护理及其他相关人员的支持与合作，甲方同意尽其最大努力提供此类支持与合作并将指定相关人员作为配合乙方工作的联系人。

1.3 甲方提供的信息

乙方为甲方定制本合同下的管理体系，需要以甲方提供的关于服务场所的运营、使用状况等信息为基础。甲方声明其向乙方提供的与管理服务相关的信息是完整、准确且乙方可信赖的。双方明确甲方未来需向乙方持续提供类似信息，且甲方声明该信息在提供当时也应是及时、完整及准确的。如果上述信息变更或不准确，则原基于该信息制订的本合同财务条款及双方其他权利、义务需另行协商确认、纠正。

2. 服务范围

2.1 管理服务

a. 乙方应为甲方提供以下管理服务:此合同中未涉及到的内容,均以招标文件要求作为补充。

管理服务职能

服务标准、要求详见“招标文件”

[南京市老年病防治研究中心物业管理服务]

2.2 服务场所

上述管理服务将甲方地点位于南京市玄武区成贤街 116 号(南京市老年病防治研究中心)的服务场所范围内开展。上文列明之附件详细定义了乙方管理服务的范围及内容,这些附件为本一般条款与条件的一部分。

3. 员工

3.1 乙方员工

a. 乙方将向甲方派驻为履行管理服务所合理需要的管理人员。其中陈建建为项目经理,由他负责对服务人员的培训及管理并作为乙方的主要代表与甲方接洽,并负责日常管理服务的履行。

b. 除管理人员外,乙方还将提供、培训、管理、指导根据本合同能够对甲方进行有效管理服务所需数量的服务人员。

c. a 和 b 中的人员均为乙方员工。乙方将承担他们的工资和其它与其工作有关的员工福利及适用法律所要求缴纳的社会保险。

d. 如果甲方基于乙方服务人员在服务场所提供服务时有违法行为或者违反了甲方公布的服务场所规章制度,则甲方可以书面形式要求撤换该人员。乙方在收到该请求后,可以在合理的时间内向甲方提供替换人员。

e. 甲方确认上文 a 中所指甲方员工在本一般条款与条件生效日前曾经或仍在从事与管理服务相近工作,因此拥有恰当提供管理服务所需之知识及技能。在服务首日开始上述甲方员工应服从乙方工作安排及工作要求。

4. 双方费用、材料、设备承担

4.1 本条的范围

本第 4 条明确划分双方为提供管理服务所需各自承担的费用及应提供的材料、物品及设备。

4.2 运作费用概况

a. 乙方将承担与管理服务有关的直接运作费用。为本合同之目的,“直接运作费用”是指乙方为提供本合同规定的管理服务而直接产生的费用,包括:(1)乙方员工的工资及社保、福利;(2)乙方为培训在场所履行服务的乙方人员所承担的培训设备及材料费;(3)乙方为完成管理服务所发生的支持费用(包括采购、行政等支持工作所发生的费用);(4)在本合同签订时国家、省级或地方政府征收的、与提供管理服务有关的所有税收和费用。如果在服务首日或其后国家、省级或地方政府征收新的或额外的税收和费用等时,甲方支付给乙方的本合同

金额（定义见下文）也将随之做出相应调整，以反映上述变化。

b. 下列费用不属于上述 a 款规定的乙方支付的“直接运作费用”并应由甲方承担：（1）本合同另行规定的应由甲方提供的设备维护、维修费用、材料及物品费用及其他费用；（2）因甲方特殊需求而引发的乙方额外支出的费用（如非常规加班费、额外的材料及物品费用等）。

4.3 环境保洁

a. 乙方将自行承担费用提供服务人员根据本合同开展环境保洁服务所必需使用的清洁设备、材料、物品（不含 b 款中的易耗物品）；

该设备、材料、物品的成本（不含 b 款中的易耗物品）已包含在本合同金额内。

b. 甲方同意提供医疗垃圾容器及服务场所供公众使用的易耗物品（如有）并支付这些物品的费用。这些物品包括锐器盒、卫生纸、纸巾、洗手间皂液和垃圾容器等。

4.4 甲方提供的设备

上文所有甲方提供的设备仍为甲方所有。甲方应承担费用负责其提供的设备的维修、保养及必要时提供额外或替换的设备（包括替换配件）以使该设备处于良好运行状态。

4.5 乙方提供的设备

上文所有乙方提供的设备仍为乙方所有。

5. 合同金额及付款

5.1 合同金额

甲方同意按本条规定向乙方付款。本合同项下每月合同金额应为人民币 245855.85 元（“合同金额”）（合同金额=合同净服务收入+增值税销项税额）；合同净服务收入为人民币 231939.48 元，大写：贰拾叁万壹仟玖佰叁拾玖元肆角捌分；增值税销项税额为人民币 13916.37 元，大写：壹万叁仟玖佰壹拾陆元叁角柒分，该合同金额需根据本条以下各款进行调整。

5.2 合同金额的支付

a. 乙方开始提供管理服务之首日（“服务首日”），以及在其后每月的服务首日对应日（遇法定节假日或相关月份无服务首日对应日则为其后第一个工作日）——统称“应付日”，甲方应向乙方支付本合同金额。

b. 如果本合同金额的任何款项未能在应付日付清，未付清部分从应付日起按照人民银行公布的同期基准贷款利率收取欠款利息，直至该款项付清为止。此外，甲方应支付乙方为收取甲方欠款而支出的所有费用（包括律师费）。

c. 如果本合同项下任何费用超过应付日后 30 天而未支付，乙方保留权利要求甲方在提供对应的服务前至少提前一周向乙方支付有关款项，以保证乙方能及时得到付款。

d. 如果本合同下任何费用在应付日后 60 天内未支付，乙方有权立即终止本合同。在此情况下，甲方应对乙方由于提前终止本合同而产生的任何损失予以补偿。

5.3 合同金额的调整：法定工资福利变动

a. 如果国家，省级或地方政府公布增长当地职工最低工资标准、社会保险费或其它强制性支付给在本合同项下提供服务的乙方员工的福利、津贴，双方同意本合同项下乙方全部员工工

资、社会保险费或其它福利、津贴、加班费应相应增加（“法定工资福利变动”），双方同意按全部员工法定工资福利变动实际增加的总费用来调整本合同金额。

5.4 合同金额的调整:服务范围及内容变更

本合同金额是根据招标文件中所列的服务场所面积、甲方对服务场所的使用情况、乙方工作范围、乙方投入设备和乙方任何其他具体工作任务等而确定的，如果：

a. 服务场所的总面积、甲方及甲方员工对服务场所的使用情况、乙方的工作范围、用作提供管理服务的设备以及任何其他乙方履行的职责以任何方式出现增加、减少或变更的情况，则本合同金额也要作相应的增加或者减少；

b. 当医院的实际床位数、手术量或门诊量连续三个月超出或低于测量时的[15%]时，且该工作量增加或减少导致必须增加或减少服务人员数量或工时，则甲方同意增加或减少服务人员并相应增加或减少合同金额。增加或减少的服务人员需求应以双方同意的实际数据为基础，该数据包括患者普查数据、平均运送时间走势、患者及客户满意度调查等。

5.5 合同金额的调整:正式工增员或减员

当甲方参与提供管理服务的正式工因退休或其他因素发生增员或减员时（如有），乙方将根据减员或增员的甲方员工的数量补充或减少服务人员，合同金额相应根据服务人员人数增加或减少。

5.6 调整金额的支付

双方应在引发调整的因素及变动发生后及时沟通，并对合同金额的调整数额及时签订补充协议予以确认。本合同中合同金额的调整应在引发该调整的因素及变动发生时生效并在其后甲方第一次付款时开始执行调整后的合同金额。

6. 赔偿与保险

6.1 对甲方的赔偿

对于乙方或乙方服务人员在根据本合同提供管理服务过程中因过失或疏忽造成甲方、甲方管理人员和职工或任何第三方人身伤害或财产损失所引发的任何直接损失（包括合理的律师费），乙方同意给予赔偿使其免受损失。乙方负有对此款所涉所有纠纷直接参与处理及承担相应赔偿责任的义务，甲方如因此先行垫付费用、或产生经济损失的，有权向乙方追偿。

6.2 对乙方的赔偿

对于甲方或其员工因过失或疏忽造成乙方、乙方管理人员和员工人身伤害或财产损失所引发的任何直接损失（包括合理的律师费），甲方同意给予赔偿使其免受损失。

6.3 有关场地危险的赔偿

甲方有义务指明其场地内存放的危险品及服务场所缺欠（“场地危险”）。双方认可乙方不应负责场地危险的调查、探寻、防护或处理，且乙方不对人员接触到场地危险负责。由于甲方场地危险的存在，或由于甲方、乙方或其它人有关场地危险的任何过失或疏忽所加诸于乙方的任何责任，甲方同意给予乙方补偿（包括有关费用和合理的律师费）并使其免责。

6.4 索赔通知

双方同意就本合同项下欲提出之所有索赔或其它诉求向对方及时提供书面通知并充分进行协商。且各方同意在未获得对方书面同意前不发生与该诉求相关之成本及费用。各方同意全力配合所有上述赔偿及诉求的调查、辩护及解决。

6.5 索赔限制

乙方在本合同项下所承担的责任，不应高于合同金额（即乙方根据本合同应得的一个月的服务费金额）或者就索赔收到的实际保险理赔金额，以两者中数额较高者为限。

6.6 保险

甲方负责与服务场所有关的保险责任，包括财产险和第三方责任险。乙方应购买产品及综合责任保险。

6.7 有效条款

本合同终止后，本第6条款的规定仍然有效。

7. 不得聘用对方员工

7.1 不得招揽

本合同期限（定义如下）内及之后一年内，除非经另一方事先书面批准，甲、乙双方任何一方都不得雇佣任何对方员工或之前十二个月内曾是对方员工的人员或劝诱任何该员工解除其与对方的劳动关系。任何一方不得直接或间接地，为自己或为其它其能够影响的个人、单位聘用或带走另一方的员工。双方同意本条的目的是为保护双方各自的合法商业权益而不是旨在限制有关人员的职业选择权利。

7.2 违反约定的补救

如果任何一方违反上述约定，在不影响受害方可获得的其它补救（包括主张赔偿的权利）的前提下，受害方应有权向具有管辖权的法院申请制止违约方的上述违约行为，违约方应承担受害方为此所支出的合理的律师费、其它费用及开支。

8. 合同期限及终止

8.1 合同期限

本合同最初期限为3年，自2025年9月1日起，每年服务期满，采购人有权根据考核情况决定继续履行合同或终止合同。

8.2 违约通知；宽限期；终止

如果一方（违约方）违反其在本合同项下的一项或多项义务，另一方（受害方）应通知违约方并指出其违约性质。违约方应自收到该通知起30天内就通知的违约事宜予以补救。如果上述违约行为通知30天后违约方仍未纠正，且造成本合同无法继续履行的，受害方届时可以书面通知违约方终止本合同，在提交终止合同书面通知第30天后，本合同应视为终止，受害方即可停止履行其在本合同项下的责任。

8.3 终止的后果

本合同的终止不应免除甲方在终止日或之前存在的，向乙方支付未付款项的义务。本合同

终止时，甲方到期款项或欠付乙方的款项应立即到期并由甲方予以支付，甲方有权扣除乙方经考核需扣除的费用、及其他甲方可以扣除的费用。

8.4 费用和损失补偿

a. 本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》有关条文执行。如果本合同在合同期限届满前终止，甲方应向乙方支付截止至终止日时乙方为履行管理服务实际已支出但尚未得到补偿的费用，甲方有权扣除乙方经考核需扣除的费用、及其它甲方可以扣除的费用。

b. 如本合同因甲方原因提前终止，甲方应就乙方由于本合同的提前终止所产生的直接损失（包括对乙方为此不得不遣散或裁减员工的经济补偿；任何分包合同项下的未付款项；在服务场所使用的设备的拆卸和搬运费用；已使用工服、工具的残值费用；为收取甲方欠款而支付的合理律师费等）给予乙方补偿并使其免受损失。如本合同因乙方原因提前终止，乙方应就甲方由于本合同的提前终止所产生的直接损失给予甲方补偿并使其免受损失。

c. 如果甲方对乙方的服务提出相关的要求或变更，并由于该要求或变更而导致乙方不得不与其雇员解除劳动关系，并不得不向其雇员支付解除劳动关系的经济补偿时，甲方应对乙方予以补偿，以使乙方免受该经济损失。

9. 由甲方提供的场地和其它条件

9.1 场地和公用设施

甲方应在其场所内向乙方提供为履行本合同的管理服务乙方所需使用的办公室、设备工具库房、洗涤和烘干场地以及各种设施，这些场地应由乙方独立管理、操作、控制，但甲方进行安全检查或紧急情况下不受此限。甲方还应向乙方提供更衣、洗浴场地及设施，供乙方管理人员和员工提供本合同下管理服务时使用。所提供的场地应包括所有为有效履行管理服务所需的公用设施（包括上下水和电、气、暖、通讯等）。上述场地、更衣设施和各种公用设施及能源均向乙方免费提供。

9.2 职工福利

乙方员工享受免费停车（汽车除外）；如若发生紧急情况，甲方应协助在服务场所的乙方员工获得紧急医疗救护。

10. 执行检查

10.1 执行检查

双方代表应【每月或每季度一次】召开联席会议回顾乙方的管理服务履行情况和其它相关事宜。

11. 通知

11.1 通知及交付方式

本合同项下要求或允许的任何通知都应以书面形式直接递交或用挂号信邮寄：

致甲方，请寄至：南京市机关医院

[姚一飞]收

地址：南京市玄武区成贤街 116 号

邮编：210000

致乙方，请寄至：南京洪宇物业管理有限公司

[陈建建]收

地址：南京市高淳开发区双高路 36 号

邮编：211300

如果任何通知的实际收到日期没有记录，则视该通知在邮寄后第 5 天到达接收方。

12. 一般条款

12.1 可分割性

如果本合同任何部分被有管辖权的法院认为无法强制执行，本合同其它条款的有效性不受影响。双方权利义务的解释和履行应按照本合同不含该特定部分来进行。双方同意，任何有关甲方进行赔偿的约定应解释为可以在法律允许的最大限额内执行。

12.2 双方的授权

本合同双方向对方承诺并保证：合约授权签署后双方将履行本合同各项条款，并且其将继续进行任何必要的工作使得本合同有效、有约束力。

12.3 完整的合同

本合同包含了双方就本合同有关事项达成的全部共识。本合同将取代原有及现存的就本合同有关事项的所有口头或书面合同。

12.4 合作

双方同意为满足自己或对方履行本合同的合理需要：其有责任采取一切合作行为并提供所有必需文件。

12.5 争议解决

对于任何因本合同或因违反本合同而产生或与之相关的争议，双方应善意地尽力以调解方式解决。如果经调解该争议无法解决，甲乙双方同意选择向有管辖权的合同履行地的人民法院提起诉讼。

12.6 管辖法律

本合同的签署、解释和履行应受中华人民共和国法律管辖。

12.7 合同的转让

未经对方事先书面同意，任何一方不得转让本合同，但向任何一方的母公司或其控制的子公司转让除外。

12.8 不构成放弃

对本合同项下某违约行为的责任豁免，不能被解释为或构成放弃对以后任何其他违约行为的追究。

12.9 间接损失

双方同意，任何情况下，双方都不应负担对方任何的商业损失、利润或收入、以及附带的或间接的损失。

12.10 不可抗力

如果乙方对本合同的履行因任何不可抗力的原因而延迟或停滞，则乙方履行合同的时间也应作相应延迟而不应被视作违约，该不可抗力包括但不限于火灾、洪水、意外事故、社会整体劳动力短缺、正常的货源供应中断、罢工、动乱及国内紧急情况。如延迟时间超过 120 天，乙方可选择终止本合同，而甲方在合同终止时除支付已到期的费用外，还要支付本合同第 8.4 条中规定的有关费用（如果有的话）。

12.11 服务范围的扩大

如果甲方与其它医院、机构或医院集团、公司或组织进行合并或其它类似交易或甲方收购上述医院或机构，乙方同意应甲方的要求，将善意地与甲方进行协商，将本合同内容扩展至力新接纳的或收购的机构提供服务。如果双方就为新接纳或收购的机构提供服务事宜不能达成共识，本合同将仅按照兼并、合并、联合或类似交易前的本合同适用范围继续执行。

12.12 计算机问题

甲方理解乙方不应对甲方任何计算机软硬件、软件及计算机控制的设备（除乙方提供的计算机软硬件、软件及设备外）的持续正常运行负责。对于由于软件错误、计算机病毒感染、发生混淆所造成的计算机运行不正常或无法运行乙方不承担责任。如乙方为提供管理服务需要以甲方计算机系统为平台，双方确认采用的接入途径将不会对甲方系统正常运行造成影响。

12.13 持续有效的权利

如甲方不再以签署本合同的名称运营，则甲方应向任何继任者转让本合同，并要求其履行本合同中的各项义务。

12.14 合同生效及其它

- 合同经双方法定代表人或授权委托代理人签字并加盖单位公章后生效。
- 有关本次合同的招标文件、投标文件等相关资料均是组成本合同不可缺少的部分。本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》有关条文执行。

本合同一式陆份，具有同等法律效力，甲方执肆份，乙方及南京市公共资源交易中心各执壹份。

甲方：（公章）南京市中心医院
地址：南京市玄武区成贤街 116 号
法定代表人或授权代表：

联系电话：

签订日期：

乙方：（公章）南京洪宇物业管理有限公司
地址：江苏省南京市高淳经济开发区 36 号
法定代表人或授权代表：

联系电话：

签订日期：

2025.6.30

2025.6.20

附件 1: 考核标准

项目	序号	考核内容及要求	标准分	实得分	备注
行为规范(8分)	1	着装整洁, 仪表端庄, 自觉维护医院形象	2		
	2	佩牌上岗, 精神饱满, 文明服务, 礼貌待人, 忌用禁语	2		
	3	不吸烟, 控烟员主动劝阻他人禁烟	2		
	4	不干涉医疗工作, 不随意解释医疗事务	2		
	5	小计	8		
综合区卫生(21分)	1	各洗手间大小便池无污渍、污垢、臭味, 地面保持清洁、无水渍, 镜面无污渍、水渍、手印, 洗手盆台面无污渍、水渍。	3		
	2	医疗区域各科室、办公室内所有设施表面干净、无污渍, 垃圾桶、纸篓无污渍, 垃圾满 2/3 要及时清倒。	3		
	3	办公室、病房清洁时做到“三轻”(走路轻、说话轻、动作轻), 多用礼貌用语。	3		
	4	各病房保持地面清洁卫生, 无污渍、灰尘, 门窗玻璃清洁明亮, 无污渍、灰尘、手印。病房厕所地面无污渍、污垢, 淋浴房、大小便池保持清洁, 无污渍、污垢、臭味, 镜面无污渍、水渍、手印。	3		
	5	医疗废弃物品严格按照规定分类包装, 定时送至医院存放点, 定点分类存放, 不得乱堆放, 做好交接手续。	3		
	6	楼梯、扶手、窗台、消防箱、宣传栏无灰尘、污渍。	3		
	7	电梯轿箱内壁和地面无水渍、污渍、垃圾, 电梯壁面、门无污渍、水印、灰尘。	3		
	8	小计	21		
公共区域卫生(16分)	1	楼道梯级走廊地面无杂物、明显纸屑、污渍, 每个单元梯级烟蒂不超过 2 个, 走廊 100 平方米烟蒂不超过 2 个。	2		
	2	雨廊、天台无垃圾、青苔、积水、污渍, 排水明沟畅通。	2		
	3	楼房外墙、幕墙无污渍, 玻璃面上无污渍、水渍、灰尘, 铁栏上无锈渍。	2		
	4	宣传栏、标识牌无污渍, 无明显积尘, 无乱张贴情况。	2		
	5	垃圾桶、垃圾池清运及时, 清运率 100%。周围无污垢、积水, 清运后及时冲洗, 离桶或池 2 米外无臭味。	2		
	6	污、雨水井和暗井排水畅通、无外溢, 井盖上无污垢。	2		
	7	绿化带内无明显大片树叶、纸屑、垃圾胶袋等杂物。	2		
	8	地下停车场地面无油渍、垃圾杂物、积水。	2		
	9	小计	16		
院内感染管理(22分)	1	医疗废物按规定分类密封运送, 避免途中泄漏	3		
	2	确保运送途中医疗废物标贴完整	4		
	3	履行医疗废物交接手续, 台账签名齐全	3		
	4	杜绝医疗废物流失	3		
	5	回收敷料、器械打包运送。避免污染沿途	3		
	6	被褥、敷料、工作服按规范分开清洗, 避免交叉感染	3		
	7	拖把色标醒目, 分区适用	3		
	8	小计	22		
停车场管理(8分)	1	管理员指引调度有力, 按车位泊车、无车辆违章停放; 进出口畅通, 行驶有序, 无事故发生。	2		
	2	熟练操作机械车位, 确保设备安全运行	2		
	3	各种记录填写完整, 保管完善	2		
	4	及时准确处理各类突发事件	2		

	5	小计	8		
运送导诊 (16分)	1	运送正确及时, 符合规范, 无差错	2		
	2	主动热情迎候病人, 微笑服务; 用规范的礼仪标准为病人引导; 对需要帮助的病人主动提供平车、轮椅、搀扶等服务。	2		
	3	积极主动帮助病人, 不厌其烦、耐心解答病人疑惑, 必要时及时报告医务人员。	2		
	4	关心、体贴病人, 见到来院人员, 主动上前询问; 病人离院时, 应热情相送, 语言充满祝福之情; 尽可能解决病人及来院人员提出的问题, 不发生投诉事件。	2		
	5	熟练掌握挂号分诊原则; 掌握自助机挂号、缴费、打印票据、检查报告等功能。	2		
	6	熟悉医院专家、设备、开展科目等, 热情、准确地为患者提供择医信息, 做到有问必答, 病人满意; 积极配合医生工作。	2		
	7	随时注意工作的整体环境, 发现污渍及时通知保洁员打扫; 及时整理公共场合的书报架、茶几、座椅等, 保持整洁美观, 对睡在椅子上或将脚放在茶几上的病人应礼貌劝阻。	2		
	8	随时关注大厅动态, 掌握各种突发事件的应急处理预案。有突发事件的发生应立即报告主管领导, 并按指示进行调解处理。	2		
	9	小计	16		
人员配备 (9分)	1	人员配备充足, 与工作量基本适应	2		
	2	岗位职责明确, 任务分工到位	2		
	3	经过专业或岗前培训, 有培训记录, 员工能胜任相应岗位工作	2		
	4	及时安排替班, 月缺员率<5%	3		
	5	小计	9		
合计			100		
奖励		受到患者表扬 (医院收到表扬信、锦旗、或区级以上满意度调查)。	2		
		配合医院完成市级以上各项检查任务和各项应急工作, 并取得显著成绩的 (获奖等)。	2-5		
		提出合理化建议或排除安全隐患, 使医院免受重大损失的。	2-5		
		捡到钱包、手机等有价值物品并上交医院保卫科, 必须有照片、有资料。	2		
		有切实有效的节能措施或建议, 被医院采用并节能 15%以上。	3-5		
合计					

考核要求:

(1) 采购人根据考核细则对供应商进行考核验收, 实行百分制考核。

(2) 考核内容为现场工作质量检查、实际服务人数统计、工作人员访谈、查看台账资料、测评出院和入院病人满意度、测评临床科室医护人员满意度。

(3) 确定考核周期: 每月定期考核。

(4) 每月考核的结果以书面函的形式发送到被考核单位, 内容包括常规工作完成情况、满意度调查结果、工作中存在的问题、考评总分等。

(5) 考核满分为 100 分, ≥ 90 分不扣款, < 90 分, 每扣 1 分为人民币 100 元, 最高不超过 2000 元, 在支付的合同款中扣除或供应商以现金形式交付; 若 > 100 分 (加上奖励分后), 每奖 1 分为人民币 100 元, 最高不超过 2000 元, 由采购人另行支付。