

淮安市淮安医院保洁运送服务项目 采购专用合同

甲方（医院方）：淮安市淮安医院

乙方（物业公司）：福建康伊丽尔物业服务有限公司

招标编号：JSZC-320803-JZCG-G2025-0004

签约地点：江苏省淮安市淮安区山阳大道 19 号

签约日期：二〇二五年六月

淮安市淮安医院保洁运送服务项目采购专用合同

甲方（医院方）：

名称：淮安市淮安医院

法定代表人或委托代理人：范捷

地址：江苏省淮安市淮安区山阳大道 19 号

联系电话：18251985507

乙方（物业公司）：

名称：福建康伊丽尔物业服务有限公司

法定代表人或委托代理人：杨孝宗

地址：福建省漳州市龙文区迎宾大道 10 号锦绣一方水仙里 63 幢 1 单元 28A

联系电话：15006055006

鉴于甲方需要专业的物业保洁和运送服务以确保医院的良好环境和高效运转，乙方具备相应的资质和能力，根据《中华人民共和国政府采购法》、《民法典》等法律法规的规定，甲乙双方政府采购编号 JSZC-320803-JZCG-G2025-0004 公开招标采购结果及招标文件的要求签订本合同。

双方经友好协商，达成以下协议：

一、合同文件

下列文件是构成本合同不可分割的部分：

- （一）招标文件及其补充更正公告；
- （二）乙方提交的投标文件和在投标过程中所作的其它承诺、声明、书面变更材料等；
- （三）资格证明文件；
- （四）中标通知书；
- （五）买方、卖方商定的其他必要文件。

二、物业管理服务委托时间

合同服务时间：三年，时间自 2025 年 6 月 16 日至 2028 年 6 月 15 日（前三个月为试用期）。试用期间，如乙方达不到合同规定的服务目标和要求，甲方有权中止合同，且不承担乙方由此造成的损失。履行合同期间，如果甲方认为乙方在本物业服务中未能履行服务承诺和合同规定的义务，管理服务质量低劣，甲方多次指出乙方仍不整改或整改未达到要求的，则甲方有权根据相应的法律法规或本合同约定解除合同。

三、合同总额

（一）本合同总价：人民币 18705882.90（大写：壹仟捌佰柒拾零万伍仟捌佰捌拾贰元玖角）包括招标文件所列项目：所有员工工资、员工缴纳的社会保险（包括养老、工伤、失业、生育、医疗）、住房公积金、夜班费、节日福利费、加班费（包括执行国家法规所有法定节假日的加班费）、夏季高温费、服务所用材料消耗费用（地面及各种地板保洁打蜡保养费等）、培训费、工具、设备购置及维护费用、服装与装具费、离职补偿费、管理费、营业利润、应缴的税费、采购人重大或者临时性活动服务费用、其它相关费用等一切费用。

（二）乙方已充分考虑服务期内的市场因素和成本变化状况的风险，如合同期内最低工资、社保基数、公积金、医疗、失业保险等社保项目，由于国家政策性调整所产生的风险由乙方承担，合同期内一律不予调整。

四、履约保证金

1、乙方应向采购单位交纳中标总价 2%的履约保证金。

乙方提供的履约保证金可以是人民币形式（银行本票、汇票、支票、电汇），或银行保函、担保公司的保证担保或保险公司的保证保险等多种形式。

乙方选取银行保函、担保公司的保证担保或保险公司的保证保险等形式的向采购人缴纳的，如保函（担保、保险等）的约定期到期但乙方履约仍未结束的，乙方须进行续保。

乙方选取以履约保函（保险）形式向采购人缴纳的，按照《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》（苏财购【2023】150号）的要求，登录“政府采购电子履约保函（保险）平台”，选择第三方机构并提交保函（保险）申请，经审核通过后支付相关费用。

5、如乙方未能履行合同规定的义务，甲方有权从履约保证金中取得补偿。

6、履约保证金在合同约定期间内不予退还或者应完全有效，约定期间届满之日起5个工作日内，甲方应将履约保证金退还乙方；逾期退还的，按中国人民银行同期贷款基准利率上浮20%后的利率支付超期资金占用费，但因乙方自身原因导致无法及时退还的除外。

7、履约保证金在合同约定期间内不予退还或者应完全有效，履约保证金在项目验收合格后无息退还给乙方。

五、合同付款方式

服务费用按照月度平均支付，每月支付年度服务费的1/12。采购人对中标单位当月的工作进行考核、考评后，于次月25号前向中标单位支付考核（注：详见附件一淮安市淮安医院保洁、运送服务考核细则及得分扣款方式）后上月物业服务的实际费用。每次付款前中标单位须提供正规等额发票。

六、服务标准与考核

根据招标文件及投标文件等有关内容。乙方合同签订后根据甲方要求派员进场工作，并积极稳妥地完成过渡交接工作。甲方每月对乙方进行一次服务质量考核，满分100分，考核方法及细则详见附件。

七、甲乙双方的权利与义务

（一）甲方权利、义务

1、甲方负责对乙方的工作实施检查和管理，依据考核细则，每月至少进行一次质量考核评定，并与乙方商量解决有关问题。对不符合质量标准的管理服务，要求乙方整改落实。如乙方派出的管理、服务人员工作表现不好，甲方可通知乙方对其考核或更换人员。如因乙方不能按约定完成管理服务目标或管理不善造成甲方重大经济损失，甲方有权终止协议。

2、制定服务质量考核表，并依据惩罚方案和考核表内容进行处罚，且甲方有权对质量考核表进行修订或增加新的考核内容。

3、甲方对乙方相关节能工作进行指导，督促乙方加大节能管理力度。

4、根据有关部门的要求，指导、协调乙方妥善处理与物业管理服务相关的爱国卫生、文明城市等工作。

5、物业管理用房、开办费：甲方根据物业工作实际需要提供相应的物业管理用房，交物业管理使用，不提供员工宿舍。前期开办费由乙方自行承担，甲方不再另行支付。

6、协助乙方做好有关项目管理的宣传教育。

7、考核平均分连续3次或年度累计6次低于70分，采购人有权单方面解除合同；因此造成的一切责任由服务单位承担。

8、审议乙方服务项目的年度计划、工作安排，并予以监督。

9、甲方有权按照合同约定和法律规定的标准规范，对乙方实施的物业管理服务提出修改和变更建议。

10、负责协调督促原物业公司处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，便于乙方开展工作。

11、法律、法规规定由甲方承担的其他责任。

(二) 乙方权利、义务

1、乙方须遵守《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国劳动合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》和淮安市最低工资标准等相关规定。

2、乙方必须接受甲方的管理、检查、验收方式、奖励与处罚规定。

3、在承接物业时，对物业档案资料、共用部位（洗消中心）等处进行查验，并做好书面确认工作；做好物业资料建档工作。

4、在本物业管理服务区域设立专门机构负责物业的日常管理工作，并按合同要求委派符合岗位资格要求的人员履行本合同。

5、乙方依据法律法规的规定，根据甲方的委托及实际情况，按照合同约定的服务标准对本项目实施服务。及时与甲方沟通，接受甲方的合理化建议。及时向甲方通报本物业管理服务区域有关物业管理服务的重大事项，稳步提升物业管理服务质量。

6、根据有关法律法规的规定，结合甲方的需求以及实际情况，负责制订汇编《物业管理制度》，制定乙方工作岗位的工作规范和考核办法。制定的各项规章制度和工作规范送甲方备案，并向甲方提供依据工作规程制定的考核标准。

7、根据合同规定的内容，负责编制本管理项目的物业管理服务方案、年度工作计划、内部考核办法，经甲方批准后，由乙方组织实施。

8、协助甲方做好物业管理区域内各项节能管理工作，按照甲方的指导要求做好相关节能工作，对物业管理服务人员进行节能管理专业培训，加大节能管理力度。

9、做好本物业管理区域的安全秩序和事故防范工作；对从事本物业的从业人员进行安全操作培训；遵守有关环境保护和职业健康管理职责要求。根据甲方要求，采取事故防范措施，制定应急预案，组织演练，避免发生安全事故。发生安全事故，乙方在迅速处置的同时，及时向甲方报告。

10、未经甲方同意，乙方对所管理的甲方公用设施不得擅自占用和改变其使用功能，不得占用物业管理区域内道路、场地。

11、依据合同约定设置项目管理机构和人员，统一着装，挂牌服务，文明操作，爱护公共财产，如有损坏照价赔偿。

12、保证从事本物业管理服务项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质，有关服务工种的人员，必须按国家规定具备相关工种上岗证条件。做好从业人员有关政治素养方面的审核，负责对物业管理人员进行岗前培训和职业道德、业务技能培训教育，尤其要加强安全、保密教育，严格遵守甲方有关规章制度。

13、服从科室安排，如需调整人员，须事先得到甲方同意。对甲方提出认为不适合的在岗人员，乙方应在接到甲方变更在岗人员要求后及时作出调整。如因甲方科室调整（增加或减少科室），乙方应及时根据要求进行调整，并按照中标价格的人工单价进行相应的费用增减。

14、乙方应执行国家有关规定依法用工，依法为自行招聘的员工缴纳社保和意外商业保险，负责乙方员工的生病、事故、伤残、死亡和劳务纠纷等相关事宜的处理，乙方员工与甲方不存在事实劳动关系和用工关系，乙方员工在甲方处工作不属于乙方派遣到甲方工作，所以甲方不承担任何用人主体和用工主体的相关责任。

15、正常作息时间：乙方作息时间随甲方作息时间做相应调整，并保证提前准备工作的质量效应和下班后的保洁效应。

16、建立物业服务档案并负责及时记载有关变更情况，在管理期满不再续签新合同时，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服务的全部档案资料（包括甲方提供的资料）及帐目。全部手续完成后签署物业移交确认书。

八、违约责任

(一) 乙方未按合同规定的质量要求提供服务，甲方有权终止合同，由此造成乙方的直接损失和间接损失甲方不予补偿，造成甲方损失时，甲方有权要求乙方赔偿，可从余款中直接扣除，不足部分向乙方追索。

(二) 乙方应执行国家有关规定，负责乙方员工的生产、事故、伤残、死亡和劳务纠纷，甲方不承担任何相关责任。

(三) 如在乙方管理期间，甲方委托乙方的项目管理工作受到省、市各级相关部门的通报批评，或在国家法定部门（卫生、安全等）的专项检查或年检中，因乙方原因每有一次不合格，扣款人民币 10000 元，或由于乙方原因影响甲方工作秩序、工作环境，每发生一次视情扣款 500~1000 元。

(四) 由于乙方管理不善或重大失误，造成甲方或第三方财产损失或人身伤害的，乙方应承担一切责任（为此所需的保险由乙方自行承担）。乙方工作人员不得与甲方或第三方人员发生争吵、打斗行为，每发现一次，乙方应消除影响，甲方并对乙方扣款 2000 元。

(五) 违约金从履约保证金中扣除，如累计扣款超过履约保证金的总额的 20%，乙方应在 10 个工作日内补足。

(六) 乙方在投标报价文件中配置的人员数量，未经甲方同意不得在中标后减少人员，否则甲方有权扣除乙方全部的履约保证金、解除合同并追诉由此给甲方带来的各项损失。（包括但不限于追诉乙方返还多收合同款项，按最少人数核算已经履行合同期限）。

(七) 合同终止后，乙方应在指定时间内（以甲方通知时间为准）完成退场并移交相关手续和材料。

九、合同终止

除招标文件、合同文件以及双方另有约定的外，合同期间，如有下列情形之一，甲方有权提前终止本合同，而不承担违约责任：

1、乙方服务人员的数量、技能等级，承诺内容、提供的设备设施以及资质条件等严重不符；

2、因乙方原因造成重大安全事故；

3、给医院造成重大经济损失，或发生严重人身伤亡事故；

4、乙方员工在医院范围内涉黑、非法集会、吵架、打架、斗殴、堵门等影响医院

正常医疗和办公秩序，有损医院形象的行为或事件发生，乙方不能迅速妥善解决的；

5、如乙方违反招标文件约定，不得转让合同内容、分包，否则取消其中标资格，如出现转包、分包相关情形，甲方有权扣除乙方全部的履约保证金，按合同中标总价的 10%承担违约责任并解除合同；

6、乙方服务人员及关联方，在医院服务场所及周边，或利用为医院提供服务之机，冒用医院名义，从事与合同约定的服务外的行为，造成医院名誉或财产损失的。

7、合同解除或终止时，所有与履行合同有关的医院资料、文件以及乙方领用的一般用品、消耗品等都应立即移交给医院。合同项目服务结束后，乙方应将医院提供的场地/设施/设备/用具全部交还医院，如有损坏及遗失乙方负责赔偿（正常损耗除外）。

十、若由于乙方的原因致使合同签订后乙方不能按时进场，或者违反合同约定，未按服务清单内容提供服务，则甲方有权向乙方追索由此造成的损失。

十一、廉政条款

乙方承诺保守廉洁纪律，不以现金、电子现金、购物卡、礼品、实物、吃喝宴请等形式向甲方的项目负责人、经办人行贿，如有违反，甲方有权终止协议，并追究其违约责任，同时向纪委部门举报。

十二、保密条款

乙方承诺在合作期内接触的各项甲方的信息、资料文件等负有保密责任，不得向第三方披露。否则甲方可追究其违约责任，造成损失的，甲方有权向乙方追偿。此保密义务在本合同期满、解除或终止后仍然有效。

十三、重大事项的书面通知

甲乙双方对于服务重大事项采用书面通知的方式进行，书面材料交付方式应以书面形式亲手递交或用 EMS 方式妥善邮寄，如邮寄，须预付适当的邮资。双方确认以下地址等为本合同下各种文书、函件的送达信息，若该送达地址发生变更须提前一个月通知对方（在没有收到书面送达地址变更以前，该地址长期有效，包括但不限于在协议履行、变更、解除、争议解决等全过程中）：

致甲方，请寄至（甲方法人代表）：范捷

地址：江苏省淮安市淮安区山阳大道 19 号

电话：18251985507

致乙方，请寄至（乙方法人代表）：杨孝宗

地址：福建省漳州市龙文区迎宾大道 10 号锦绣一方水仙里 63 幢 1 单元 28A

电话：15006055006

本协议中甲、乙双方地址视为文书送达地址，甲、乙双方变更地址的，应及时通知对方，否则，按上述地址送达的，构成有效送达。

十四、合同生效及其它

（一）合同应在在乙方向甲方交纳履约保证金后，并经甲方、乙方代表签字、加盖公章后生效。

（二）如需修改或补充合同内容，应经甲方、乙方协商，共同签署书面修改或补充协议。该协议将作为本合同不可分割的一部分。

（三）本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

（四）本合同在履行过程中，如发生争议的，应先友好协商解决，协商不成的，任何一方均可以向甲方所在地法院提起诉讼。

（五）守约方为了实现债权所花去的诉讼费用、律师代理费用、调查取证费、合理差旅费等合理费用均由违约方承担。

十五、合同责任

（一）乙方保证其为履行本合同交付的工作成果、使用的技术手段和提供的服务内容涉及的各方面，均享有完整的法律权利或获得充分的授权。乙方因自身的权利瑕疵或侵权行为使得本合同履行侵犯任何第三方合法权益的，均由乙方承担相关责任，即使甲方因此受损，甲方有权向乙方等额追偿。

（二）提前解约：本项目服务期结束前，乙方不得提前解除合同，若因乙方违约导致提前解除合同需支付违约金，违约金收取金额计算方式见下表。

本项目已履约时间	收取比例	计算参考
<6 个月	以医院结算给物业公司的每月实际金额(不含水电等扣除)计算	30%
≥6 个月	解约书面申请提交前六个月结算费用(不含水电等扣除)的平均值计算	

（三）乙方在履行合同中产生的一切非因甲方过错导致的损失，均由乙方自行承担。

(四) 甲乙双方均应指定专人作为本合同履行期间双方之间的联络人，所有一方向相对方正式知会事项的通知到达相对方指定联络人即视为到达对方。

甲方指定联络人：

姓名： 范捷

联系方式： 18251985507

乙方指定联络人：

姓名： 杨孝宗

联系方式： 15006055006

十六、合同备案

本合同一式肆份，以中文书写，经甲乙双方签字盖章后生效，甲乙双方各执两份。

甲 方： 淮安市淮安医院（盖章）

法定代表人/ 委托代理人（签字）： 范捷

开户行： 工行楚州支行

账号： 1110070109000109114

地址： 江苏省淮安市淮安区山阳大道 19 号

电话/传真： 0517-85914991

邮编： 223200

签定日期： 2025 年 6 月 10 日

乙 方： 福建康伊丽尔物业服务有限公司（盖章）

法定代表人/ 委托代理人（签字）： 杨孝宗

开户行： 兴业银行漳州高新区支行

账号： 161030100100187145

地址： 福建省漳州市龙文区迎宾大道 10 号锦绣一方水仙里 63 幢 1 单元 28A

电话/传真： 0596-2168781

邮编： 363000

签定日期： 2025 年 6 月 10 日