

信阳市中心医院

物业管理服务委托合同

甲方：信阳市中心医院

乙方：信阳市福祥胜物业服务有限公司

为维护双方权益，依照《中华人民共和国民法典合同编》及其它有关法律、遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，在招标项目内容及要求基础上，双方就事项协商一致，特订立如下合同条款，（招标文件及投标文件和合同附件均为本合同不可分割部分），以资共同遵守。

第一条、承包范围、内容

一、物业基本情况

- 1、物业类型：医院司梯、保洁及相关配套服务；
- 2、服务场所：信阳市中心医院西院区。

二、物业管理范围

1、15 部电梯值梯，其中 5 部电梯 24 小时值梯及轿厢卫生，其他电梯值梯早 7:00 到晚 21:00 以及轿厢卫生，全院共计 21 部电梯其中直梯 15 部、扶梯 6 部。

2、负责所有电梯的保洁工作；

3、负责 15 部直梯的值梯操作工作；其中 5 部电梯 24 小时值梯，导梯 5 部值梯早 7:00 至晚 21:00 值梯，2 部电梯 7:00 至晚夏 21:00、冬 18:00；

4、负责 6 部扶梯的早晚开关

5、负责 1#病房楼内所有病区公共走廊、卫生间、病房、楼顶、吊顶、中央空调风口、墙壁、楼梯、地下室、设备层、卫生死角等保洁服务。

第二条、合同履行期限

本合同期限三年，每年一签。本期自 2024 年 5 月 1 日起生效，至 2025 年 4 月 30 日终止。合同期满经甲方对乙方上一年度服务考核合格或满意度调查 95%以上，方可续签订下一年度的合同，否则，甲方有权解除续签合同的权利。

第三条、保洁、值梯经费及付款方式

1、保洁、值梯经费

保洁、值梯经费中标价格为本合同的保洁服务价格，合同价为人民币大写：贰佰柒拾玖万捌仟贰佰柒拾壹元/年，（小写：2798271 元）。

2、付款方式

按每年 12 个月进行支付，每月 10 日前进行支付，保洁、值梯费用原则上按月支付人民币大写：贰拾叁万叁仟壹佰捌拾玖元贰角伍分（小写：233189.25 元）。

第四条、保洁方式及质量要求

见附件

第五条、人员配置

管理人员：2 名、司梯员：30 名、保洁员：63 名（见附件 3 区域岗位配置表）。

第六条、甲、乙双方的权利和义务

一、甲方的权利、义务

1、依本合同规定将甲方物业委托给乙方实行专业化管理。

2、甲方有权监督乙方是否依法或依合同规定开展工作，如乙方工作人员未能正确履行职责或造成不良影响，甲方有权向乙方提出更换，乙方应在 5 日内更换，并向甲方报备。

3、审定乙方拟定的物业服务制度。

4、甲方每月对乙方的服务质量进行监督和考评，其中考评内容与甲方支付给乙方的金额挂钩。乙方承诺与甲方签订合同后，甲方根据乙方的服务质量保障，以(附件 1：服务质量指标；附件 2：信阳市中心医院保洁、电梯值班服务项目质量管理质控考核评分细则；)作为对乙方的考核指标，每份表的分数为 100 分，满分 300 分，每月进行考核，以合格分数为 240 分进行评定，如乙方月底考核不能达到 240 分，以每扣 1 分扣除 ¥1000 元标准扣除，每月扣除总额不超过当月甲方支付合同服务费的月总额(总中标金额除以 12 个月)。

5、如果乙方连续三个月不能达到服务标准考核的合格分数 240 分，甲方有权解除此服务的合同，由此造成的乙方损失，由乙方全部负责，甲方不负任何责任。

6、如乙方履行合同半年后达到优质服务标准，即当月的考核超过 280 分，双方协商按每增加一分返还 ¥50 元，其返还的季度金额不能超过扣除的季度金额数。

7、甲方如有其它临时性接待、警卫或者其它重要活动时乙方应根

据甲方要求提供服务，甲方不再另行支付费用。

8、合同时间内如乙方人员出现集体罢工、停工现象甲方有权根据情况中止合同。

9、甲方在合同生效之日起，3日内按规定向乙方无偿提供场所作为乙方办公室、工作间等物业管理用房，工作用房水电费由甲方负责（禁止非工作用水电如煮饭等）。

10、结算审定支付给乙方的费用。

11、概不承担乙方的任何法律纠纷。

12、合同执行期间，乙方未能达到甲方物业管理要求，经双方协商仍无法达到甲方标准，甲方有权解除合同，不接受乙方主张的其他诉求。

二、乙方的权利、义务

1、根据有关法律、法规及本合同的规定，同时结合物业管理方案要求，制定该服务项目的各项管理办法、规章制度、服务标准及考核、奖惩办法。

2、遵守各项管理法规和本合同规定的职责要求，根据甲方授权，对托管区实施物业管理，确保实现管理目标。执行甲方委托事项，自觉接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方的检查监督。

3、有权依照甲方委托对物业管理制度进行修订。

4、在日常管理过程中发生的事故应及时告知甲方，物业设施需要维修、保养的，应事先告知甲方。

5、在服务期内，乙方必须做好工作人员所需要的安全教育及安全措施，保证工作人员的安全，乙方工作人员在甲方工作范围内发生事故的，除因甲方过错外，一切责任由乙方负责。

6、乙方的服务人员必须持有符合国家规定的上岗证，乙方负责所需办证费用，要严格审查，没有刑事犯罪记录，重要岗位人员聘用要经甲方审定，同时乙方的服务人员须听从甲方调动指挥，并统一着装佩带工号牌上岗，做到衣冠整洁，文明服务，自觉遵守甲方规定，按时上班，并接受甲方考核。

7、乙方服务人员在甲方交由乙方管理服务的工作区域违法犯罪属实，乙方应承担相应法律责任，并不得再使用有关员工。

8、除乙方当班后勤服务人员外，其他员工不得在甲方交由乙方管理服务的工作区域内逗留，不得在甲方交由乙方管理服务的工作区域内洗涤或晾晒衣物，不得在通道工具间堆放杂物，不得擅自收集纸皮，报纸和杂物等物品。

9、乙方应对员工定期进行健康检查，乙方应为从事特殊岗位的服务人员配备必要的防护用品。

10、乙方应全力配合甲方“三甲”医院要求，并做好员工“应会应知”培训工作。

11、乙方未经甲方书面同意，不得将本合同项目转包给第三方经营管理，否则，甲方有权解除合同。

12、乙方聘用员工仅与乙方发生劳动关系，并由乙方承担与管理服务有关的直接运营费用（如工资、养老、医疗等社会保险费），乙

方所聘员工与甲方无劳动合同关系。

13、乙方必须遵守甲方有关管理制度，参与甲方组织的有关考核，确保甲方物业管理工作每天正常运行，同时可向甲方提出物业管理的合理化建议。

14、法律法规及相关规定由乙方承担的其他责任。

15、乙方给员工支付的工资、社会保险等福利，必须符合国家有关规定。

16、本合同终止时乙方必须在甲方要求的时间内及时交接本物业，并向甲方移交全部管理用房及有关档案资料。

17、合同执行期间，乙方无法继续履行合同，应提前 30 天以书面形式告知甲方。

第七条、违约责任

1、甲方应在每次结算之日起 30 天内将承包费用结算完毕并打入乙方账户，否则，乙方有权要求甲方按当次承包费的 2% 向乙方支付滞纳金。

2、甲方对乙方每月进行不定时的考核，考核合格但发现保洁区域内存在保洁质量问题，下发限期整改通知单、限期整改，乙方必须在规定时间内书面上交整改结果的回复单。如在限期整改时间内，质量问题整改达不到要求的，按每一处扣 200 元，考核不合格的直接扣 500 元。

3、如由于乙方原因被甲方上级单位曝光或批评或对甲方重大活动造成负面影响时，每次从托管费用中扣 1000 元，直至解除合同。

4、乙方及其所聘人员对甲方公共财务、设施、设备和环境造成损失的，由乙方照价赔偿。

第八条、其他事项约定

1、甲方偿付乙方的保洁经费中包括不低于合同总价的的安全生产专项经费，乙方必须有拥有上岗证书的专职安全生产管理员，并制定完善的安全生产管理制度和经费使用预决算，不得将安全生活专项经费挪作它用。

2、乙方必须与甲方签订安全生产责任书（附件）。责任书时效以保洁合同起止时间为准。

3、乙方在合同履行期间，在不影响本区域保洁服务质量的情况下，通过增加机械设备等方式提高工作效率。设备添置的费用自行解决，保洁经费不予增加。

4、本合同金额已包括保洁区域内的各项大活动所需的道路清扫、垃圾清运等费用，如遇有重大活动必须无条件服从参与。

5、乙方应在甲方管辖区域内设置固定办公场所，组织应急队伍开通24小时值班电话，按规定时间处理各种投诉及突发事件。

6、因自然灾害等不可抗力因素造成本合同保洁项目经济损失的，甲乙双方共同协商妥善解决。

7、因工作需要调整保洁标准的，按新标准重新测算保洁服务费。

8、承包期间乙方和乙方聘用人员同其他公司，企业、个人等发生的任何纠纷均由乙方或乙方聘用人员自行处理和承担责任，与甲方无关。

第九条、合同的补充及变更

本合同未尽事宜或甲乙双方认为需要变更或补充的事项，由甲乙双方协商并达成书面的补充或变更协议，补充或变更协议是本合同的有效补充，与本合同具有同等法律效力。

第十条、本合同如发生纠纷，当事人双方应当及时协商解决。协商不成时，任何一方均可向浉河区人民法院起诉。

第十一条、本合同自双方签字盖章起生效，合同执行期内，甲乙双方均不得随意变更或解除合同。合同如有未尽事宜，须经双方共同协商，作出补充规定，补充规定与本合同具有同等法律效力。本合同一式五份，甲乙双方各执两份，采购办备案一份。

甲方：信阳市中心医院

法定代表人：

乙方：信阳市福祥胜物业服务
有限公司

法定代表人：吕大国

2024 年 4 月 30 日