

周口市政府采购合同（服务类）标准文本

政府采购项目名称：周口市中医院物业项目

政府采购项目编号：周财招标采购-2025-68

采 购 人：周口市中医院

供 应 商：中海物业管理有限公司

合 同 签 订 地 点：周口市中医院

合 同 签 订 时 间：



服务合同内容

采购人（甲方）：周口市中医院

统一社会信用代码：12411700418585202R

法定代表人：毛国璋

地址：河南省周口市川汇区七一西路 33 号。

供应商（乙方）：中海物业管理有限公司

统一社会信用代码：91440300618888347D

法定代表人：张贵清

地址：深圳市南山区粤海街道海珠社区创业路 1688 号中国海外大厦 1501。

签订地点：周口市中医院

项目名称：周口市中医院物业项目

项目编号：周财招标采购-2025-68

财政委托号：_____（财政资金项目必须填写）

本项目经批准采用 公开招标 采购方式，经本项目评审委员会认真评审，决定将采购合同授予乙方。为进一步明确双方的责任，确保合同的顺利履行，根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》之规定，经甲乙双方充分协商，特订立本合同，以便共同遵守。

第一条 物业基本情况、服务内容、合同价格：

（1）物业基本情况：

物业类型：医院物业

坐落位置及服务场所：周口市川汇区七一西路 33 号，物业服务地点：#5、6、7、8、9 楼、外围。

（2）服务内容：卫生保洁、电梯礼仪服务、生活垃圾、医疗垃圾的收集与清运、药渣收运（详见本项目《招标文件》第三章服务需求）。

（3）合同总价款：1580030.28 元。

上述服务价款包括但不限于设备配置、员工工资、员工福利、节假日加班费、保洁设备工具易耗品、工具、各类服务必须的材料物品、税金、办公费用、人员培训等完成服务期内所需的一切费用。

第二条 服务标准:

以项目《招标文件》第三章服务需求中服务标准、规范为准。

第三条 服务的方式、方法、地点和期限

1、服务方式: 物业管理

2、服务方法: 按照采购人要求进行服务

3、服务地点: 5号楼、6号楼、7号楼、8号楼、9号楼及外围

4、服务期限: 一年, 有效期自2025年12月9日至2026年12月8日。

第四条 费用及支付方式

(一) 本项目服务费用: 小写: 1580030.28元, 大写: 壹佰伍拾捌万零叁拾元贰角捌分。

(二) 费用支付方式: 本合同以人民币转账的方式付款。具体付款方式: 按月支付, 首次付款为物业服务满一个月的次月, 依据合同约定的服务质量进行月度测评结果, 评测合格后经乙方出具合法有效的完税等额发票后再进行支付结算。

第五条 验收方法

1、甲、乙双方应严格履行合同有关条款, 如果验收过程中发现乙方在没有征得采购人同意的情况下擅自变更合同服务内容, 将拒绝通过验收, 由此引起的一切后果及损失由乙方承担。

2、甲方应承担项目验收的主体责任。项目验收时, 应成立三人以上(由甲、乙双方、管理人员、技术人员、纪检等相关人员组成)验收小组, 明确责任, 严格依照采购文件、中标(成交)通知书、政府采购合同及相关验收规范进行核对、验收、签字形成验收结论, 并出具书面验收报告。验收人员有不同意见的, 按少数服从多数的原则, 但在验收报告上应注明不同意见的内容。

3、甲方视情况可以邀请参加本项目的其他投标人或者第三方机构参与验收, 参与验收的投标人或者第三方机构的意见作为验收书的参考资料一并存档。

4、涉及安全、消防、环保等其他需要由质检或行业主管部门进行验收的项目, 必须邀请相关部门或相关专家参与验收。涉及社会化服务的项目, 甲方将要求社会公众人员参与验收。

5、本项目验收包含甲方对乙方月度考核测评。

第六条 甲方的权利和义务

1、甲方有权对合同规定范围内乙方的行为进行监督和检查，拥有监管权。有权定期核对乙方提供服务所配备的人员数量。对甲方认为不合理的部分有权下达整改通知书，并要求乙方限期整改。

2、甲方有权依据双方签订的考评办法对乙方提供的服务进行定期考评。当考评结果未达到标准时，有权依据考评办法约定扣除当月服务费（详情见附件3《周口市中医院考评细则》）。

3、负责检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

4、根据本合同规定，按时向乙方支付应付服务费用。

5、对乙方的管理实施监督检查及考核评定，乙方有下列行为，甲方有权随时单方解除合同，并要求乙方赔偿损失。

（1）考核评定连续3个月不能达到合同约定要求。

（2）乙方或乙方聘用人员给甲方造成重大经济损失或出现重大安全事故、人员伤亡等。

（3）乙方或乙方工作人员严重扰乱甲方正常工作秩序。

（4）乙方或乙方工作人员冒用甲方名义，造成甲方名誉和财产受损。

（5）乙方或乙方工作人员未能积极配合甲方或甲方管理部门的工作，严重影响或妨碍甲方正常医疗和办公秩序。

（6）乙方在提供服务过程中，违反法律、法规或未按要求提供服务及其他违反合同约定行为的。

（7）因医疗废物（医用垃圾）、药渣收运管理给甲方造成不良影响的。

6、甲方在合同生效之日起7日内按约定向乙方提供托管区物业管理所需的相关资料（由甲乙双方签定确认为依据），并在乙方管理期满时予以收回。

7、甲方有权监督乙方是否依法或依合同规定开展工作，但不得干涉乙方依法或依合同规定内容所进行的管理和经营活动。但如乙方工作人员表现不好或造成不良影响，甲方有权向乙方提出更换，乙方应在7日内更换，并向甲方报备。

8、甲方在合同生效之日起按规定向乙方无偿提供管理工作用房，乙方在本合同期限内使用，不得改变其用途，电费由乙方承担。

9、国家法律、法规所规定由甲方承担的其他责任。

第七条 乙方的权利和义务

- 1、对本合同规定的委托服务范围内的项目享有管理权及服务义务。
- 2、根据本合同的规定向甲方收取相关服务费用，并有权在本项目管理范围内管理及合理使用。
- 3、及时向甲方通告本项目服务范围内有关服务的重大事项，及时配合处理投诉。
- 4、接受项目行业管理部门及政府有关部门的指导，接受甲方的监督。
- 5、国家法律、法规所规定由乙方承担的其它责任。
- 6、本项目负责人周婷，全面负责本项目物业管理服务，电梯班长郭甜，负责电梯礼仪服务，项目组负责人一经确定，未经甲方同意不得随意更换。
- 7、乙方项目《总体方案》（《投标文件》第 262 页至第 449 页）应当经甲方确认。
- 8、根据有关法律，法规及本合同的规定，结合物业管理实际情况，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，并报甲方备案。
- 9、遵守各项管理法规和本合同规定的职责要求，根据甲方书面授权，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，遵守甲方的规章制度，向甲方提出管理过程中的合理化建议。
- 10、物业管理服务人员和专业技术人员应持有效岗位证书或资格证书上岗。
- 11、未经甲方书面同意，不得将本合同项目转包给第三方经营。
- 12、乙方应建立本项目的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。在合同期满终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物品及各类管理档案、财产资料等；乙方自己购置的用具及设备仍归乙方所有。
- 13、乙方聘用员工仅与乙方发生劳动关系。乙方应承担与管理服务有关的直接运营费用，乙方保证所聘用的员工不发生堵门或上访事件发生，否则甲方有权解除合同。
- 14、乙方进场后，在作业过程中要加强管理，安全生产，应严格要求工作人员做好各项防护措施，在工作期间乙方员工发生任何事故，造成的损失由乙方全

部承担，与甲方无关。

15、乙方必须遵守甲方有关管理制度，参与甲方组织的有关会议及有关考核，确保甲方工作正常运行。

16、乙方人员必须统一着装，衣帽整洁，在工作期间必须遵守国家法律法规及医院相关规定，出现违法违规行为，后果由乙方负责。

17、乙方负责保洁服务所需的各种机械、设备、工具、辅料和日用品等，均需提供详细的配置清单。固定资产配置清单详见乙方投标文件第 450 页。乙方在合同签订后一个月内必须配备并到场相应的设备、工具及物资，如未履行，甲方有权单方面解除合同。

第八条 违约责任

1、甲乙双方必须遵守本合同并执行合同中的各项规定，保证本合同的正常履行。

2、甲方逾期付款的，除应及时付足款项外，应向乙方偿付欠款总额万分之一/天的违约金；逾期付款超过 30 天的，乙方有权终止合同。

3、如因乙方工作人员在履行职务过程中的疏忽、失职、过错等故意或者过失原因给甲方造成损失或侵害，包括但不限于甲方本身的财产损失、由此而导致的甲方对任何第三方的法律责任等，乙方对此均应承担全部的赔偿责任。

4、变更、中止或者终止合同，有过错的一方应当承担赔偿责任，双方都有过错的，各自承担相应的责任。

5、鉴于甲方所处行业的特殊性，除合同另有约定外，乙方在停止或暂停本合同约定服务（除不可抗力因素外），乙方应向甲方支付合同违约金：合同金额的 10%。

6、乙方违反本合同的约定，未能完成约定的管理目标或造成甲方不良影响、以及直接造成甲方经济损失的，甲方有权要求乙方赔偿相应损失并在规定期限内整改。整改后甲方工作仍不能正常运行的，甲方有权向乙方提出经济赔偿，并有权解除合同。

7、因甲方原因造成事故的，由甲方承担责任并负责相关赔偿。因乙方工作失误或操作不当等原因造成事故或对甲方设备造成损坏的，由乙方承担全部赔偿责任并负责善后处理，第三方向甲方请求赔偿的，乙方也应承担由此给甲方带来

的全部损失。

8、如甲方不按合同规定期限内向乙方付费（乙方未按合同约定提供服务的除外），经乙方书面催款后超过 30 日仍未支付时，甲方需按当月未支付服务费总额的日万分之一向乙方支付滞纳金，滞纳金累计数额不得超过当月服务费的数额。

9、本合同期满，乙方应在期满之日当天撤出甲方场所，并积极配合甲方的交接工作。因履行本合同产生的任何纠纷，双方应通过协商或诉讼解决，不允许采取包括阻扰、破坏正常办公秩序、拒不撤离等办法。乙方有上述行为属严重违约，甲方有权要求乙方支违约金。

10、甲方为追究乙方违约责任所支付的一切费用，包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、公告费、鉴定费、交通食宿费等均由乙方承担。

第九条 合同文件及资料的使用

1、乙方在未经甲方同意的情况下，不得将合同、合同中的规定、有关计划、图纸、样本或甲方为上述内容向乙方提供的资料透露给任何人。

2、除非执行合同需要，在事先未得到甲方同意的情况下，乙方不得使用前款所列的任何文件和资料。

第十条 不可抗力事件处理

1、如果双方任何一方由于受诸如战争、严重火灾、洪水、台风、地震等不可抗力事故，致使影响合同履行时，履行合同的期限应予以延长，延长的期限应相当于事故所影响的时间。不可抗力事故系指买卖双方在缔结合同时不能预见的，并且它的发生及其后果是无法避免和无法克服的事故。

2、甲乙双方的任何一方由于不可抗力的原因不能履行合同时，应及时向对方通报不能履行或不能完全履行的理由，在取得有关部门证明以后，允许延期履行、部分履行或者不履行合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

第十一条 合同纠纷调处

1、按本合同规定应该偿付的违约金、赔偿金、保管保养费和各种经济损失，应当在明确责任后 10 天内，按银行规定的结算办法付清，否则按逾期付款处理。

2、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，任何一方均可请本项目政府采购监督管理部门调解，调解不成，按以下第（2）项方

式处理：①根据《中华人民共和国仲裁法》的规定向周口仲裁委员会申请仲裁。

②. 纠纷处理采用“向甲方所在地的人民法院起诉”。

3、甲、乙双方均有权向本项目具有监管职能的政府采购监督管理部门举报反映对方在合同履约中的违法违纪行为。

第十二条 其他

下列关于周口市公共资源交易中心政府采购代理机构名称周口市中医院物业项目（项目编号：周财招标采购-2025-68）的采购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招标文件；②乙方提供的投标文件；③服务承诺；④甲乙双方商定的其他文件。以上附件顺序在前的具有优先解释权。

本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，自双方法定代表人签字、并加盖双方公章或合同专用章后生效。

采购人（甲方）：周口市中医院（公章）

地址：

法定代表人：

委托代理人：

电话：

开户银行：

账号：

____年____月____日

供货人（乙方）：中海物业管理有限公司（公章）

地址：深圳市南山区粤海街道海珠社区创业路
1688 号中国海外大厦 1501

法定代表人：

委托代理人：

电话：0371-63062755

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳市
分行

账号：44201501100052581571

____年____月____日