

舟山市定海区中心医院物业管理服务合同

项目名称：定海区中心医院物业管理项目

采购编号：DCG2024-461-462(GK03)

甲方：舟山市定海区医疗集团(舟山市定海区中心医院)

乙方：江苏银河物业管理有限公司

一、甲、乙双方根据舟山市定海区公共资源交易中心关于定海区中心医院物业管理项目采购编号：DCG2024-461-462(GK03)的结果，双方签署本合同。

二、合同金额：

1、合同金额为3364750元/年(大写) 人民币叁佰叁拾陆万肆仟柒佰伍拾元整/年。

2、本合同核定人数72人，其中设备管理维修人员为6名。

3、因甲方岗位设置需要,实际用工人员可根据甲方书面说明增减,每增减一人按每月物业管理费为¥3894元(大写) 叁仟捌佰玖拾肆元整的标准进行费用结算。

三、本合同总管理建筑面积26000平方米,其中:医疗用房 24000平方米,办公楼办公用房 2000 平方米。

四、委托物业服务内容：

1、保洁：

1.1、门急诊大楼、辅助功能楼、住院大楼病区、诊室及各医个技科室的保洁。

1.2、院内广场、绿地、地下室、停车场及地下停车场的保洁。

1.3、会议室及行政办公场所保洁、整理。

1.4、地板地面的保洁和玻璃窗清洗。

1.5、病床床布的更换和整理。

2、医疗辅助服务：

2.1、院内急、重病人、住院诊查病人、手术病人接送。

2.2、留院病人检样、检查单、报告单的送检和取单。

2.3、手术室、ICU、急诊室等科室驻守服务。

3、医疗废弃物及生活垃圾处理：

3.1、医疗废弃物的收集、清运、登记、交接，医疗废弃物暂存处清洗消毒

3.2、生活垃圾的收集、清运，垃圾箱的清洗消毒。

4、后勤保障服务：

4.1、特种设备操作。(专用电梯安全管理员)

4.2、院区绿化养护

4.3、水电气的日常维护维修，木工零星维修

4.4、中央空调、分体式空调的维修维护清洗

1、提供中央空调、分体式空调维修维护清洗服务的公司需具备相关专业资质。2、住院大楼的中央空调常规巡检、故障排除、保养维修、耗材更换、中央空调系统每年冬、夏两季的采暖、制冷运行操作、末端系统清洗(2次/年) 等与中央空调整个系统有关的所有项目服务。中央空调系统含所有主机、末端设备、制冷管道、通风管道、循环水泵、风机盘管、新风机进出风口、水过滤器等所有中央空调系统设施及其它配套附属设备的维护保养、排污、清洗等服务。3、院内所有分体式空调和吸顶空调(约180套) 清洗服务一年二次(特殊科室需每月一次) 。

4.4.1、保养质量

保养质量遵照国家规范和行业标准以及甲方要求,保质保量完成各

项保养项目。

具体内容如下：

a、一年二次、供冷和供热季节启动前的准备和检查

主机部分	检修空调主机制冷系统的高低压
	检修、补充空调主机制冷系统制冷剂渗漏
	检修压缩机运转电流
	检修压缩机运转声音
	检修压缩机的工作电压
	检修压缩机油位、颜色
	检修压缩机油温、油压
	检修空调主机相序保护器缺相情况
	检修空调主机各连接端子松动情况
	检修水流量保护开关工作情况
	检修电脑板、感温探头、电阻
	检修空调主机空气开关，交流接触器、热保护器运行情况
风系统	检修风机盘管出风的风量
	检修并清洗风机盘管出回风口滤网聚灰
	检修新风出风温度
	清洗新风风管内部聚灰
水系统	检修冷却、冷冻水的水质
	检修冷却、冷冻水系统中的过滤网上的杂质，且清洗过滤网
	检修水系统中有无空气
	检修回水、出水温度

	检修水泵运转声音及电流
	检修阀门开启灵活、表面锈斑、密封性情况
	检修保温系统开裂、破损、漏水现象
	水箱清洗
	水泵检修保养
分体式 及吸顶式空 调	检修设备运行
	清洗出风口滤网聚灰

b、运行季节检查

进行下列各项检查，确保机组在整个供冷和供热季节都运行高效，可靠

- 1、检查确认通常的运行条件和运行状态
- 2、记录运行状态，并进行数据分析，找出不合理的地方
- 3、按要求调节运行控制
- 4、检查确认油和制冷剂量充注正确
- 5、检查油和曲轴箱加热器
- 6、检查启动器，继电器和控制元件
- 7、检查风冷冷凝器风机和电机运行状态
- 8、与操作人员一起温习操作步骤，查看用户记录

c、一年一次的设备停机检查和预防性保养

停机期间，每年一次进行下列各项检查，以便能正确评价设备的状态，为下一个供冷或供热季节的运行作好准备

- 1、用欧表测量电机绕组电阻。并记录好
- 2、检查压缩机的油位，按要求补充润滑油，并进行油的酸碱度测试

3、进行泄漏测试，并修理泄漏部位，如有必要，按要求补充制冷剂

4、检查曲轴箱加热，确认运行正常

5、更换干燥过滤器

6、拧紧接触器和电机端子箱内的电源线

7、清洁所有连接头，如有必要按要求更换

8、检查所有继电器，运行控制装置和安全保护装置

9、检查确认所有控制装置，安全保护装置。卸载装置和外部联锁跨接装置

10、检查确认压缩机的吸气和排气阀完好

d、维修作业：中央空调及分体式空调出现故障，在接到报修电话后2小时内达到现场进行维修，直到恢复正常使用。

e、整修作业(额外付费作业内容)

1)、一般整修作业

除定期保养点检作业内容以外，有关保养物件的修补及整修等作业，主要内容如下所记：

1、损坏设备、配件的更换；空调主机、压缩机、水泵及电脑版更换费用由甲方负责，其余零配件更换由乙方提供。

2、由于部品正常老化所引起的预防性大修作业；

2)、特殊整備作业

1、因天灾、火灾所引起的事事故的整修作业；

2、由于安装工程等其他非保养及整修内容原因造成连带事故而发生的整修作业；

3、由于使用方法不当引起的整修作业；

f、在合同有效期间甲方空调机组运行出现故障，乙方应在接到甲

方报修通知2小时内到达现场(天气等不可抗拒因素延误除外)进行故障排除,直到恢复正常运行(设备零件损坏需要加工或订货除外)如乙方长时间未到达修复影响甲方营运的损失、维修的费用由乙方承担。

g、中央空调每年需提供第三方检测机构出具的细菌检测报告。

4.5、根据医院需要配备一些内镜清洗、前台登记、B超打字等相关人员

5、前期介入清理保洁。

6、医院内部的物资、设备搬运,科室搬迁时协助搬运等工作。

7、其它应急服务。

五、双方责任、要求

1、乙方

1.1 、卫生保洁

1.1.1、保洁服务的费用:包括在进行保洁管理服务及实施过程中所发生的人工费用、保洁用品 材料、及一切不可预测的费用。甲方只提供水、电、工具房和管理用房等。保洁管理用的设备、工具和人工服装费、餐费、培训费等一切所需由乙方配置、负责。

1.1.2、完成甲方规定的卫生保洁项目和任务,卫生保洁工作要求达到《招标文件》中规定的质量标准,废弃垃圾收集符合甲方的要求。

1.1.3、严格按照投标文件及甲方保洁的要求实施保洁管理方案和自我考核。卫生保洁必须做到 每日自查一次,每周检查一次。每月甲、乙方共同考核一次,考核中凡属乙方保洁未达标的按规定扣分标准进行扣分。甲方每季度抽查和外单位来检查时,凡未达标的均加倍扣罚。

1.1.4、如遇保洁范围内的临时性任务、节假日加班, 甲方不另支付费用。但保洁范围外如新增 楼层(科室) 开放前的开荒保洁费用、地面打腊保养、外墙清洗等额外增值保洁服务费用双方协调后另外支付。

1.1.5、乙方在保洁管理服务过程中，需承担因工作失误等人为因素给甲方造成的各种一切损失。

1.1.6、乙方在提供保洁管理服务过程中，如果发生任何人身事故及财产损失均由乙方自行负责处理一切事宜，与甲方无关。

1.1.7、本合同到期，如双方不再续签合同，乙方必须向甲方移交全部档案资料。

2、物业管理费的结算

2.1、支付办法：每个月的月底，乙方管理负责人按承诺的目标要求进行自查，在次月 1 日前将自查结果以书面形式报甲方，由甲方进行审核，在 5 个工作日内以书面形式反馈审核结果。如合格，甲方即向乙方全额支付月度管理服务费。如达不到要求作相应扣减。每月乙方提供足额票据后十日内汇到乙方帐户

2.2、本合同期限为一年，自2025年5 月1日至2026 年4月30日止。合作期内任何一方不得擅自停止协议，否则应负担所造成的一切损失。

2.3、合同期内甲方因实际工作需要增加或减少保洁人员，经双方协商可签订补充协议，所签订的补充协议与本合同具有同等的法律效力。

2.4、同到期，经双方协商同意可以续签，时间为1年，最多可续签2次。

2.5、合同到期时， 甲方重新招标更换物业管理单位，乙方必须支持甲方此项工作，按照《物业管理条例》第三十九条规定协助做好先后两家物管单位的平稳过渡和交接工作；如违反《物业管理条例》第三十九条规定，不移交有关资料的，按《物业管理条例》第五十九条规定执行。合同结束交接顺利完成后十五天内， 甲方付清尾款(含履约保

证金)。

2.6、本合同未尽事宜由甲乙双方友好协商解决。

3、服务要求

乙方提交的服务应符合投标文件中所记载的详细要求，并应附有此类服务完整详细的说明文件。

4、履约保证金

4.1、乙方向甲方一次性支付合同金额1%的履约保证金¥33647.5元(若合同续签，则保证金自动延续)，履约保证金有效期到合同期满时止。

4.2、乙方完成合同规定的管理目标并按规定办妥移交手续，甲方在合同期满检查验收合格10日内无息退还全部履约保证金。

4.3、如由于乙方过错，致使不能按规定履行合同，甲方有权从履约保证金得到补偿。

5、违约责任和索赔

5.1、甲乙双方任何一方违反合同，造成对方经济损失的，应给予对方经济赔偿。

5.2、如果乙方无正当理由拖延管理或不按时提供服务，将受到以下制裁：(1) 没收履约保证金；(2) 加收违约损失赔偿。

5.3、乙方如给甲方造成的实际损失高于违约金的，对高出违约金的部分乙方应予以赔偿。

5.4、乙方如迟延履行合同、不完全履行合同，除支付违约金外，乙方仍应实际履行合同；不履行或履行合同不符合约定，甲方均有权解除合同,并就乙方违约给甲方造成的损失向乙方索赔。

5.5、甲方(无特殊原因)不能及时按合同付款，则应当自逾付款第5日起，每天按当月应付管理服务费的0.05%向乙方支付滞纳金，

甲方应付费用拖欠 60 天后，乙方有权终止本合同承担的管理目标及责任。**(有特殊原因可另外说明除外)**

5.6、乙方对所提供服务若与合同要求不符并造成不良后果，并且甲方已于合同规定的委托管理期内提出索赔，乙方应按甲方同意的下述一种或多种方法解决索赔事宜：

5.6.1、乙方同意甲方取消其不符要求的服务项目，退还已经收取的该类项目的物业管理费等所有的该项费用。

5.6.2、对于情节轻微的，经双方同意可降低该类项目的物业管理服务价格。

5.6.3、对于情节严重，造成甲方损失金额巨大的，同意甲方终止全部委托管理合同，并赔偿甲方因此造成的损失。

5.7、如果甲方提出索赔通知后30天内乙方未能予以答复，该索赔应视为已被乙方接受。若乙方未能在甲方提出索赔通知的30天内或甲方同意的更长一些时间内，按甲方同意的上述任何一种方式处理索赔事宜，甲方将从乙方提供的履约保证金中扣回索赔金额，同时保留进一步要求索赔的权利。

5.8、因甲方原因(如甲方未尽合同规定的义务和责任等原因)而使乙方不能很好履行职责，完不成质量目标，甲方应按乙方同意的下述一种或多种办法解决索赔事宜：

5.8.1、对于情节轻微的经双方同意，甲方补偿乙方该项目的物业管理服务价格。

5.8.2、对于情节严重，造成乙方无法完成管理质量目标的，同意乙方终止全部受委托的全部管理合同，并赔偿乙方因此造成的损失。

5.9、根据《物业管理考核方案》执行。

5.10、其它未尽事宜，以《中华人民共和国民法典》和其它有关法

律、法规规定为准，无相关规定的，双方协商解决。

6、不可抗力及其它因素

6.1、如果乙方因不可抗力而导致不能履行合同义务，乙方的履约保证金不能被没收，乙方也不应承担违约或终止合同的责任。

6.2、本条所述的“不可抗力”系指那些乙方无法控制的、不可预见的、不能避免事件,但不包括乙方的违约或疏忽。不可抗力事件包括战争、地震、洪水、台风、火灾以及其它双方商定的事件。

6.3、不可抗力事件发生时，乙方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知甲方，除甲方书面另行要求外，乙方应尽实际可能继续履行合同义务，并积极寻找采取合理的方案，履行不受不可抗力影响的其它事项。双方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

7、争端的解决

7.1、甲乙双方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。协商不能解决的，双方应将争端提交有关部门调解。如提交调解仍得不到解决，则通过仲裁或诉讼程序解决，费用除仲裁机构另有裁决外，由败诉方承担。

7.2、与本合同有关的一切争端均适用中华人民共和国的法律。在提交仲裁或诉讼期间，除有争端的部分外，甲乙双方仍应按合同条款规定继续履行各自的义务。

8、合同修改：

合同条款的任何改动，均须由合同签署双方签署合同修改书或合同补充协议。该合同修改或补充被视为本合同的组成部分，具有与本合同同等法律效力。

9、适用法律

本合同适用中华人民共和国法律解释

10、主导语言与计量单位

10.1、合同应以中文形式书写。甲乙双方所有来往信函以及与合同有关的文件均应用中文。

10.2、计量单位使用中华人民共和国法定单位。

11、本合同的未尽事宜

本合同的未尽事宜，经双方协商可签订补充协议，所签订的补充协议与本合同具有同等的法律效力。

12、合同的生效及其他

12.1、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方可生效。

12.2、合同执行中涉及采购资金和采购内容修改或补充的，须经定海区财政部门审批，并签书面补充协议报定海区政府采购监督管理部门备案，方可作为主合同不可分割的一部分。

12.3、本合同未尽事宜，遵照《民法典》有关条文执行。

12.4、本合同正本一式四份，具有同等法律效力，甲乙双方各执二份。(如采购单位需要可增签合同份数)

甲方(盖章)：舟山市定海区医疗集团(舟山市定海区中心医院)

法定代表人或委托人(签字或盖章)：



乙方(盖章)：江苏银河物业管理有限公司

法定代表人或委托人(签字或盖章)：



签订日期：2025年4月29日