

江苏省政府采购合同

(合同编号: JSZC-320115-JZCG-G2025-0014001)

经公开招标采购,南京市江宁医院(以下简称“甲方”)、南京芳草青物业管理有限公司(以下简称“乙方”)同意按照以下条款和条件签订本合同(以下简称“合同”):

第一条 合同标的

甲方委托乙方实行物业管理服务。

一、项目座落位置:南京市江宁医院湖山路院区位于南京市江宁区湖山路 169 号。

二、物业管理服务委托管理期限:合同服务期限 2025 年 8 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日。一年合同期满后,采购人有权根据供应商的履约情况以及政府采购相关政策决定是否与中标供应商签订后续服务合同或另行采购,续签合同期限一次一年,续签不超过两次。

三、本标的服务区域占地面积:31343 m²,建筑面积:66656 m²;服务范围:湖山路院区病房楼、教保楼保洁、中央运送(包含生活垃圾、医疗垃圾运送工作人员)、电梯导医人员、会务及其他相关医辅服务(包含空调、锅炉、气体运送工作人员)。

第二条 委托管理事项

委托物业管理服务事项详见招标文件。

第三条 合同总价款

一、合同金额(大写):人民币壹仟贰佰柒拾捌万肆仟元零捌分。

第四条 组成本合同的有关文件

下列关于南京市政府采购 JSZC-320115-JZCG-G2025-0014001 号的招标文件或与本次采购活动方式相适应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) 服务内容
- (2) 考核条款
- (3) 甲乙双方商定的其他文件。

第五条 双方权利义务

一、甲方权利义务:

- 1、乙方服务范围之内出现与其工作相关的人身损害赔偿、财产损失案件的,由乙方负责处理并承担由此而产生的律师费、诉讼费、鉴定费、交通费及赔偿费用,经有权机关做出判决或裁定后乙方拒绝执行或赔偿的,甲方有权从下月支付的合同款中优先扣除。
- 2、乙方不得利用服务区域内的甲方房产、物业服务、水电等资源从事其他经营或非法活动,不能改变其服务性质。
- 3、不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动。
- 4、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷。
- 5、服务期限内,甲方免费提供管理办公用房给乙方使用。

二、乙方权利义务:

1、根据有关法律，法规的规定和本合同的规定，向甲方收取管理服务费，通过合法有效方式解决拖欠服务费问题。

2、在管理过程中，因下列因素所导致的损害，不论其直接或间接，均构成对乙方的免责事由，乙方均不负赔偿之责；

a. 天灾，地震等不可抗力事由所致的损害；

b. 暴动，持械抢劫、破坏、爆炸、火灾刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害，但因乙方故意或过失所致，不在此限；

c. 因甲方或第三方之故意、过失所致的损害；

d. 因甲方或使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害；

e. 因乙方书面建议甲方改善或改进管理措施，而甲方未采纳所致的损害；

f. 除上述各款外，其他不可归责于乙方之事由的。

三、乙方应提供以下服务保障：

1、乙方应商在失约、失职情况下的自律措施、经济受罚承诺。

2、乙方应商负责物业人员安全责任，包括人身伤害、火灾、物品失窃等，违约承担相应责任。

3、所有在医院被物业聘用的工作人员，其司职的岗位必须相对固定，不得随意转岗、流动、如果变化，项目负责人需提前跟采购人相关部门沟通，说明缘由后方可调换。若发现物业在采购人不知情的情况下随意调岗、轮转、变更 各岗位（工作地点）的人员，以及采购人在检查过程中发现物业服务人员有缺岗、脱岗现象，每检查发现一人/次，处罚一千元/人次。每月服务人员中岗位变动人员不得超过 5 人/次。每超过 1 人，处罚三百元/人次。缺少人员处罚：运送、保洁每少一人扣物业费六千元/月。

4、物业服务人员在采购人的服务工作中保洁人员每月由各个病区护士长及各服务部门的负责人、感染管理办公室进行考核，运送人员由各个病区护士长及各服务部门的负责人进行考核。考核结果每月底汇总至物业管理科，以书面形式向供应商提供考核结果，考核不合格的，中标供应商应立即予以整改，并按照考核标准给予相应扣除。

5、所有物业服务人员，必须严格执行投标文件中的各项承诺，凡发现物业人员自身条件不符合投标文件承诺，将扣除相应的劳务费用，并对物业公司进行一千元/人次的处罚。

6、中标供应商严格按照进退场交接方案执行，交接期限不超过 7 天。如未按承诺时间交接，将处以年合同总额的 5%/天处罚，直至交接完成；如承诺时间内到岗人员不足，不符合甲方要求，每缺 1 人将处以年合同总额的 0.5%/天处罚，直至人员满员。采购人另有约定除外。累计处罚金额不超过年合同总额的 5%。

7、所有物业服务人员必须专职为南京市江宁医院服务，不得兼职。

8、中标供应商应配备智能双识别考勤机（指纹识别+人脸识别），实行考勤制度管理，采购人有权调取考勤记录，核实该项目在岗员工数量。

9、乙方投入本项目的物业管理软件（包括运送系统、保洁系统、医疗废弃物追溯系统），应向甲方提供各信息化系统账号，并开放数据查询权限，甲方有权查询并监督各信息化系统运行情况。物业服务管理软件未达到医院要求的，甲方发书面整改通知，如乙方规定时间内未整改，扣除当月服务费 10000 元，累计 5 次未整改，甲方有权终止合同。

第六条 质量保证

按照《保洁、运送服务的考核标准》进行考核，采购人每月对供应商物业进行考核，考核起始时间为 2025 年 08 月 01 日。

保洁、运送服务的考核标准

考核部门：考核人：日期：得分：

项目	细则要求	扣分标准	分值	扣分内容	扣分
基本要求 10 分（本项可倒扣分）	按要求报送管理人员节假日值班表、员工考勤表、工作计划、总结、培训、社保缴纳等；	未报送扣 2 分，缺项扣 0.5 分	3		
	对于检查发现的问题、各部门负责人及时制定整改措施、持续跟踪并评价直到问题解决；	整改不到位扣 0.2 分	2		
	必须按院方认可的人数安排工作人员。	少 1 人扣 0.5 分	2		
	统一服装、文明、主动服务，佩戴胸牌上岗，在岗在位不得串岗。	发现一人次扣 0.5 分	3		
运送 30 分	保证临床运送工作及时、准确完成，无差错发生，各类预约单、会诊单、化验单，送检各类医疗标本，送药、送血及时准确。（急诊标本或危急值报告应随叫随到）	发现一处不符合扣 0.5 分	6		
	护送病员手术注意安全，服务周到，不得有意外损伤。（是否核对签字、安全防护措施到位如床栏是否竖起）	发现一例不及时、一例差错、一例不符合规范扣 0.5 分	5		
	正确运送（含搬家）物品完好，不得遗失、损坏设备和物资。	损坏一例扣 0.5 分	5		
	运用专业信息化管理系统完成调度工作，调度准确，保证夜间工作的正常运行。交接等记录准确完整。	未使用信息扣 1 分，无交接扣 0.5 分/次	6		
	清洁、消毒、运送工作符合院感要求（洁、污分开，医疗、生活垃圾标志明显，并做好登记、保管、交接工作。按规定的路线运送（合适、规范的运送工具及相应的个人防护）	发现一处不符合要求扣 0.5 分	8		
保洁 50 分	PVC、大理石等地面干净、有光泽，床、床头柜底下等隐蔽区域打扫到位，每日拖地的频次需达到两次及以上。边角没有污渍。	发现一处扣 0.2 分	5		
	墙壁、墙砖、内外玻璃、标识标牌洁净光亮，无蜘蛛网	发现一处扣 0.2 分	5		

	蛛网、无浮灰，窗槽没有烟灰等杂物。	分			
	天花板、出风口干净，无蜘蛛网、黑斑、霉点。	发现一处扣 0.2 分	4		
	设备带、桌面、床、床头柜、台面等各种器具表面干净整洁，无灰尘。	发现一处扣 0.2 分	4		
	水池、龙头、马桶、淋浴房等洁净光亮，无黑斑、霉点，垃圾袋及时更换（没有外溢），垃圾桶（篓）每天擦拭清洁、消毒。	发现一处扣 0.5 分	4		
	微波炉、开水炉擦拭干净没有水渍、饭渍、油渍。食品冰箱每周清理，有记录。	一处不符扣 0.5 分	4		
	床单元终末消毒处理执行到位，在服务范围内服从护士长的安排。	发现一次扣 1 分	3		
	污洗间摆放整洁、有条理，拖把、抹布摆放符合规范，没有私人物品。管道井内无杂物堆放。	发现一处扣 0.2 分	5		
	楼梯间干净整洁，扶手没有浮灰，地面没有烟头。	发现一处扣 0.2 分	3		
	电梯门、轿厢内表面无灰尘、无污迹、无手印、洁净光亮。电梯箱地面无垃圾、纸烟头、杂物等。风扇及时擦拭，没有灰尘。	发现一处不干净扣 0.2 分	4		
	室外路灯、指示牌等公共设施干净、不倾斜、没有破损，正常工作。	发现一处扣 0.5 分	2		
	室外路面无垃圾、杂物、积水、绿化带花盆内无杂草、枯枝、烟头、塑料袋等杂物。	发现一处扣 0.2 分	3		
	室内外（含楼顶、平台等）排水通畅，排水沟内没有烟头、废纸等杂物。	发现一处扣 1 分	4		
院感 10 分	掌握六步洗手法。熟悉手卫生五个时刻，手卫生设施配备到位。（洗手液、擦手纸、标识）	一项不符合扣 0.5 分	1		
	掌握针刺伤上报与现场处理流程。规范使用防护用品（戴口罩、手套）	一项不符合扣 0.5 分	1		
	掌握医疗废物分类与运送，配备规范的防护用品（规范分类和扎口）	一项不符合扣 1 分	2		
	消毒液配制规范，浓度准确，现配现用，24 小时更换。保洁流程规范，一床一巾、一室一拖。每个拖把头保洁有效面积 20 平米。“S”型擦抹物表和桌面。严禁来回擦抹。	一项不符合扣 1 分	4		
	保洁用具数量、品种符合要求。拖把、抹布用后集	一项不符合扣 1	2		

	中送洗涤中心按要求先清洁后消毒，干燥保存。	分			
--	-----------------------	---	--	--	--

考核人：

日期：

得分：

总分≥85 分，不处罚；

80 分≤总分<85 分，扣除管理费 5000 元；

75 分≤总分<80 分，扣除管理费 10000 元；

70 分≤总分<75 分，扣除管理费 15000 元；

65 分≤总分<70 分，扣除管理费 20000 元；

60 分≤总分<65 分，扣除管理费 25000 元；

得分 70 分以下为不合格。甲方在检查过程中发现问题，以照片、信息、电话形式告知，并发放书面整改通知书，连续 3 个月总分<70 分，采购人将有权终止合同。

第七条 款项支付

- 1、甲方于合同签订后支付合同总价款的 10%作为预付款，剩余合同款按月支付，考核扣除的费用从应支付的价款中扣除。
- 2、服务费每月按实际情况进行结算，结算服务费需提供当月工作人员打卡信息、岗位信息、银行发放工资流水（原件加盖银行公章）、缴纳社保证明（原件加盖社保单位公章）。
- 3、服务费中人员工资的核算需与报价单一致。

第八条 违约责任

- 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 5% 的违约金。
- 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 5% 向乙方支付违约金。
- 3、乙方逾期提供服务的，应按逾期提供服务合同总额每日 5% 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 5% 的违约金。
- 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。
- 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）。

第九条 合同的变更和终止

- 1、除《政府采购法》第 50 条第二款规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。
- 2、本合同终止时，乙方应移交管理权，撤出本项目，协助甲方作好服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和管理的全部档案资料等。

3、本管理合同终止后，在新的管理企业接管本项目前，除甲方要求乙方提前撤离外，新老管理公司的交接过渡期最长为 30 日内，在此期间乙方应提供过渡期管理服务，过渡期管理服务标准和服务费标准不变，由乙方收取；30 日过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

第十条 合同的转让

乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务。

第十一条 争议的解决

1、因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决争议，则采取以下第（2）种方式解决争议：

（1）向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；

（2）向南京市仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

2、在仲裁期间，本合同应继续履行。

第十二条 诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照谈判文件要求和承诺履行合同，不向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

第十三条 合同生效及其他

1、本合同自签订之日起生效。

2、未见事宜按招标文件执行。

3、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

甲方：南京市江宁医院

乙方：南京芳草青物业管理有限公司

法人代表：

法人代表：

签订日期：2025 年 07 月 07 日

签订日期：2025 年 07 月 07 日