

钦州市精神病医院物业管理服务合同

合同编号: 12M49975868820252401

采购单位(甲方): 钦州市精神病医院

采购计划号: 钦州政采[2025] 2460 号

供应商(乙方): 佳得物业服务(广西)有限责任公司

项目编号: QZZC2025-C3-990341-QZSZ

签订地点: 钦州市

签订时间: 2026 年 1 月 17 日

第一章 总则

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方): 钦州市精神病医院

受托方(以下简称乙方): 佳得物业服务(广西)有限责任公司

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》及国家地方有关物业管理法律法规和相关政策,经竞争性磋商方式采购,在平等、自愿、协商一致的基础上,甲乙双方就 钦州市精神病医院物业管理服务 事项,订立本合同。

第二条 物业基本情况

服务面积:共 4 栋建筑及其他附属建筑,占地面积约 19 亩,建筑面积约 12538.58 m²。为上述公共区域(特定区域除外)提供安全保卫服务、卫生保洁及绿化养护服务、食堂后勤服务等。

第二章 物业管理服务内容

第三条 办公楼区域

(一)房屋的维护和管理服务。要求做好办公楼的日常养护、维修、管理、清洁卫生和垃圾的分类收集清运。

(二)安全保卫服务。要求有专业的安保团队,24 小时值班巡逻,预防、发现、制止各种犯罪行为,防范漏洞,平息突发事件和意外事件,维护采购人区域内正常的工作秩序,在紧急情况下组织人员疏散。

(三)消防管理服务。要求建立完善的消防管理制度,严格对消防设施、器材定期进行检查、保养、维护和维修,确保其处于能正常使用的状态。定期进行防火防灾宣传,抓好日常设备管理和训练演练。

(四)会务服务。根据会议需求,对会场进行布置,提供茶水,引导宾客等,确保会议顺利召开,达到预期效果。

(五)绿化养护管理服务。要求定期对采购人范围内花草树木进行浇水、除草、松土、施肥、整形、修剪、补种和病虫害防治等,确保花草树木长势良好,保持环境优美。

(六)文体活动协助服务。要求协助文体活动举办、相关设施用品运送等,热情周到,最大限度地满足服务需求。

第四条 公共区域

(一)配套设施的日常养护和管理,包括:围墙、大门、停车场、道路、上下水管道、值班室及其他建筑设施、市政排水设施等。

(二)公共区域绿化的养护和管理。

(三)公共区域的清洁卫生,垃圾的分类收集清运。

(四)对外来车辆进行检查、登记、指挥停放,确保安全有序,保持区域内和进出口车道的通畅。

(五)维护公共安全,包括门岗值班、巡视、防盗、防火、灭火,在紧急情况下组织人员疏散。

第五条 其他服务内容

(一)乙方需每月5日前将上一月物业总体情况向甲方相关领导汇报并形成书面报告。

(二)乙方不得擅自占用公共设施或更改使用功能,如需变更或扩建,需与甲方协商,经甲方同意后方可实施。

(三)乙方需自行负责安保、绿化、保洁等服务的设备和用品购置。

第六条 其他委托管理服务事项:

(一)采购文件、响应文件纳入本合同组成部分,乙方响应文件约定的其他服务管理事项。

(二)合同文件组成包括但不限于通用合同条件、专用合同条件、技术条款、协议书、图纸、成交通知书以及其它明确列入成交函和合同协议书中的文件。例如劳务费、材料供应协议;补遗;采购期间甲乙方的来往信件;澄清会议纪要;现场条件资料等。具体工作内容及要求见附件1(项目需求)。

第四章 物业管理服务期限

第十七条 本合同物业管理服务期限为12个月,自2026年1月18日起至2027年1月17日止。

第五章 物业管理服务费用

第十八条 物业服务费用:本合同物业管理费总价为人民币壹佰陆拾捌万玖仟元整(¥1689000.00)。

付款方式: (1)按月支付费用(成交金额/12)。(2)在申请支付合同款项时须向采购人提交金额有效合法的增值税专用发票,税率为差额5%。

第十九条 对用户物业自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务的收费价格由甲乙双方协商而定。

第二十条 乙方在物业设施、设备的使用、维护和管理中,属正常的维修、更新或使用中的消耗物品,所产生的费用及在管理服务中所需使用的工具由乙方负责。

第二十一条 现行税法规定对甲方征收的与本合同有关的一切税费均应由甲方负担。

第二十二条 现行税法规定对乙方及其雇员征收的与本合同有关的一切税费均应由乙方负担。

第六章 双方权利义务

第二十三条 甲方权利义务

(一)代表和维护产权人、使用人的合法权益;

(二)审定乙方拟定的物业管理规章制度,并支持乙方为此而开展的管理服务工作;

(三)检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

(四)审定乙方提出的物业管理服务工作计划、年度管理计划、财务预算(决算),甲方有权检查乙方的财务报表及资料,对不合理的分配支出甲方有权提出调整意见;

(五)协助乙方做好物业区域内的物业管理工作;

(六)按时依合同约定向乙方支付物业管理服务费用;

(七)对于甲方临时的业务调动,如属于正常的业务调动,乙方应无偿积极予以配合。

第二十四条 乙方权利义务

(一)根据甲方的授权和有关法律、法规及本合同的约定,在本物业区域内实施物业管理,组织实施经甲方审

定通过后的物业管理活动和制度；

(二)对物业使用人违反物业管理制度的行为，有权根据情节轻重，采取劝阻、制止、提请甲方处理等措施；

(三)向物业使用人告知物业的使用有关规定，并有权要求甲方及物业使用人配合乙方的管理服务行为；

(四)未经甲方书面同意，乙方不得将本物业的管理责任转让给第三方，不允许乙方分包或转包甲方委托的管理事宜；

(五)对所聘用人员严格审核，保证聘用人员无违法犯罪记录并进行严格体检，有上岗资格证；

(六)保证各类管理人员按岗位统一着装，佩带工作牌号，言行规范，文明礼貌，有良好的仪容仪表，公众形象；

(七)建立资料的收集、分类整理、归档管理制度。在日常管理中要建立交接班、项目故障与维修、保养等登记制度；

(八)应负责除属于专业公司承包维修和养护范围之外的设施、设备的日常运行、维护和保养工作。乙方要按照甲方与专业公司签订的质保协议和设施设备各项要求，制定日常使用运行和维修保养制度，配备熟练、专职、有上岗证及资格证的专业工程技术人员，负责日常运行、维护、管理，定人、定时开、关设备，及时发现设备使用过程中的隐患并通知和监督专业公司进行维修、保养工作；

(九)乙方的员工在工作期间发生的安全责任由乙方承担；

(十)乙方应采取合理的节能化措施，降低大楼能耗；

(十一)对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需要在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商，经甲方同意后报有关部门批准方可实施。

(十二)乙方及其聘用人员在服务过程中，不得打听、收集、记录、传播甲方的秘密信息，包括但不限于：患者病历信息、诊断治疗方案、个人隐私、甲方内部管理制度、未公开的医疗项目信息等，同时乙方需对在工作中接触到的甲方相关秘密信息应严格保密，不得向任何第三方披露、泄露。

第九章 违约责任

第二十九条 因甲方违约导致乙方不能提供约定服务的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决且严重违约的，乙方有权提前解除合同。造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

(一)管理期间，每月每少配物业人员一名或脱岗二次扣物业管理费 2000 元，发现存在问题书面 2 次警告后 15 天未改正的，采购人有权终止合同。

(二)外来车辆原则上在路边停车位整齐停放，如需停放在停车场，须经业主方同意方可进入，发现私自放行停放在停车场的，发现一次扣物业管理金 200 元。

(三)外来人员需经登记、询问被访人后方可进入，门卫保安岗位负责检查来访人员登记表；发现来访者无登记进入的，发现一次扣物业管理金 200 元；发现推销人员进入的，发现一次扣物业管理金 500 元。

(四)严格按照要求打扫卫生并达到规定标准，发现卫生达不到标准发现一次扣物业管理金 50 元。

(五)及时负责水电维修，不按标准和规定时间完成维修任务的，发现一次扣物业管理金 50 元。停电或切换电源未事先告知(电业局外供电线路突然故障的除外)的发现一次扣物业管理金 1000 元。

(六)确保院内车辆安全。发现车辆丢失,物业公司除照价赔偿外,并扣罚物业管理金 2000 元。

(七)积极完成采购人临时交待的工作任务,工作发现推诿的,发现一次扣物业管理金 100 元。

(八)严防火灾事故,做好火灾日常维护和突发事件演练。发生火灾事故,扣物业管理金 2000 元。

(九)合同规定的物业管理项目未完成的,按响应内容规定的本项目价格加倍扣罚。保安人员在执勤工作中若出现打架、斗殴等造成自身或他人人身伤害的由乙方承担一切责任,并将案件移交公安机关处理。

(十)绿化的花、草、苗木等,若出现管理原因导致死亡,由供应商自行完成补种,费用由供应商承担,或由采购人补种,费用从物业费扣除。

(十一)物业人员必须遵守业主的各项规章制度,不能打听、传播、转发与审判执行工作有关的内容信息,一经发现追究其法律责任,并解除该合同。

(十二)成交供应商必须按业主方的公务接待要求完成饭菜的制作,如接待任务较重时,必须临时增加持有健康证服务人员,增加的服务不再另行收费。

(十三)成交供应商进驻之日起必须配备具有相应资质的水电管理员及消防管理员。如配备的人员不具有相应资质的,给予 7 天的整改期,如整改期过后仍未达到要求的,业主有权终止合同。

第三十条 乙方未能按合同约定提供服务、或者未能达到服务质量标准的,甲方有权要求乙方限期整改,乙方逾期未整改、或者存在其他严重违约情形的,甲方有权解除合同,乙方的行为给甲方造成经济损失的,乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十一条 任何一方无正当理由提前解除合同的,应向对方支付一个月的服务费作为违约金;应解除合同造成的经济损失超过违约金的,对超出部分还应给予赔偿。

第三十二条 为维护公众、物业使用人的切身利益,在不可预见情况下,如发生煤气泄露、漏电、火灾、水淹、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况时,因乙方采取紧急避险措施而造成甲方财产损失的,乙方应当在事故发生后 3 日内向甲方报告并提供相关证明材料,经甲方核实符合法律规定紧急避险条件的,乙方可不承担赔偿责任。

第三十三条 按合同约定或双方提前解除合同或合同期满时,乙方应将管理的全部技术资料及档案自合同解除之日起 15 日内移交给甲方,不得拖延。

第十章 附则

第三十四条 双方约定自本合同生效之日起 30 日内,根据甲方委托管理事项,办理接管验收手续。

第三十五条 本合同包括:

(一)本合同条款;

(二)乙方的《响应文件》及其物业管理质量标准及服务承诺、各项管理制度、节能措施;

(三)采购文件和成交通知书;

(四)物业管理范围红线图、项目竣工图纸和资料;

(五)物业管理服务质量承诺。

第三十六条 本合同正本连同附件共5页,甲乙双方各执二份,具有同等法律效力。

第三十七条 经双方协商同意,可对本合同的条款进行补充,以书面形式签订补充协议,补充协议与本合同具有同等效力。

第三十八条 本合同在履行中,如甲乙双方发生争议,应协商解决,协商不成时,通过甲方所在地人民法院诉讼解决。

第三十九条 合同生效:

本合同自双方签字盖章后生效。

甲方签章: 钦州市精神病医院

乙方签章: 佳得物业服务(广西)有限责任公司

单位地址: 钦州市钦北区子材街道北营社区郑屋村

单位地址: 南宁市兴宁区沙井街42号1栋3单元601

代表人: _____

代表人: _____

联系电话: 0777-3759053

联系电话: 18977856991

开户银行: 中国建设银行股份有限公司钦州分行

开户银行: 邮政银行环江县支行

账 号: 45050165986009088999

账 号: 945005010088528908

社会信用代码: 12450700499758688R

社会信用代码: 91450102MAD6XBE800

日 期: 2026年1月17日

日 期: 2026年1月17日