

青岛优抚医院物业服务管理采购项目合同
(封闭病房区)

甲方:青岛优抚医院

乙方:青岛瑞源智慧产业集团有限公司

2024年7月

本合同 是 / 否 中小企业预留合同

政府采购合同

项目编号：SDGP370200000202401004450_A

甲方：青岛优抚医院

法定代表人：

住所地：青岛市青大一路17号

联系电话：0532-85892940

乙方：青岛瑞源智慧产业集团有限公司

法定代表人：管洪清

住所地：青岛市黄岛区庐山路6号2416室

联系电话：0532-86993682

按照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》以及《青岛市政府采购电子卖场管理暂行办法》相关规定，乙方于2024年6月24日参加了“青岛优抚医院物业管理服务采购项目的竞价活动，确定乙方为青岛优抚医院物业管理服务采购项目成交人，为维护合同甲乙双方的合法利益，规范服务行为，经甲乙双方协商一致，签订本政府采购合同，以下简称“合同”。

第一条 合同标的

服务名称：青岛优抚医院物业管理服务采购项目

委托管理的范围及事项：

（一）管理范围：

甲方将位于青岛市青大一路17号，青岛优抚医院封闭病房区内的清洁保洁、垃圾收集、秩序维护、公共设施日常维修维护以及重点优抚病人、“三无”和“低保”病人的餐饮服务。物业管理服务范围是物业建筑产权标注及周边区域、设施设备资产在内的管理服务，不涉及资产的所有权。

（二）坐落位置：

青岛市崂山区青大一路17号

（三）服务范围：

封闭病房区

（四）甲方委托服务的主要内容

1. 病房区内的公共设施的维修维护

（1）负责卫生间、门窗等公共设施的维修、维护和管理工作；

（2）负责病房年窗体、柜等住院设施的维护，发现问题及时上报甲方。

2. 公共环境管理服务主要内容

- (1) 环境保洁：负责病房区内环境的保洁维护，包括卫生间、公共通道、门厅等；
- (2) 垃圾收集：负责病房区内生活垃圾、医疗垃圾的收集、分类、管理。

3. 安保服务主要内容

- (1) 病房区内公共秩序的维护，配合和协助当地公安机关做好安全相关工作，做好访客登记、巡检、门工作；
- (2) 及时准确的掌握来访人员相关信息，做好信息登记后进行正确引导；
- (3) 做好突发事件处置工作；
- (4) 病房区医护人员安排的其他相关服务。

4. 送餐服务

- (1) 注意送餐过程中的卫生、保温等措施，防止污染，防止放凉，尤其是冬天送餐；
- (2) 病房区医护人员要求的其他相关工作。

第二条 合同金额

(一) 青岛优抚医院物业管理服务费总额：重点优抚病人、“三无”和“低保”病人餐饮费人民币457800.00元（¥肆拾伍万柒仟捌佰元整），最终根据实际用餐人数进行结算。

(二) 此价格价款包括不限于物业管理费、餐厅管理费、甲方职工餐补费（据实结算）、服务人员的所有工资、法定节假日加班费、五险一金、高温费、服装费、低值易耗品及清洁剂费用、办公费、管理费、利润、税费等全部价款；

(三) 食堂固定设备、水电气、烟道清洗等费用由甲方承担。

第三条 服务交付

(一) 服务期限：一年。即2024年7月1日始至2025年6月30日止。在同等条件下，乙方有优先续签合同的权利，合同期满前2个月，甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议；如双方未能达成协议的，甲方有权在本合同期满前重新进行招投标，选聘新的物业服务企业。

(二) 服务地点：青岛市青大一路17号。

第四条 交付验收

(一) 甲方应当根据国家、行业验收标准，以及合同约定验收方案，明确验收时间、方式、程序和内容等事项，组成验收小组，在收到乙方项目验收建议之日起7个工作日内，对采购项目进行实质性验收（验收建议有明显不当的除外）。乙方应对提交的服务成果作出全面检查和整理，并列清单，作为甲方验收和使用技术条件依据，清单应随提交的服务成果交给甲方。

(二) 对大型或复杂的政府采购项目，甲方应当邀请国家认可的质量检测机构参与验收工作，并出具验收报告，相关费用负担由甲乙双方约定。

(三) 乙方在指定地点提交服务成果后，甲乙双方应共同验收，并且出具书面验



收报告，履约验收报告应当依法依规及时在青岛市政府采购网公开发布。

(四) 根据财政部等三部门《关于印发〈商品包装政府采购需求标准(试行)〉、〈快递包装政府采购需求标准(试行)〉的通知》规定, 采购文件对商品包装和快递包装提出具体要求的, 对乙方所提供包装的履约验收要求(必要时要求乙方在履约验收环节出具检测报告)。

第五条 所有权归属

乙方将服务成果交付甲方, 并且经甲乙双方共同验收合格后所有权转移给甲方, 在所有权转移之前, 标的物损毁、灭失的风险归乙方, 乙方保证所交付的服务成果的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

如乙方交付的服务成果有产权瑕疵的, 视为乙方违约, 乙方须向甲方支付20%的违约金; 如果合同总金额价款已经支付完毕或者开始支付合同价款时才发现产权有瑕疵的, 乙方仍须支付上述违约金并且赔偿甲方由此所遭受的一切损失。

第六条 包装、装运及运输

(一) 乙方负责服务过程中的包装、装运和运输, 由于不适当的包装、装运和运输造成任何损坏均由乙方负责。

(二) 包装费、运费及相关费用已包含在合同总金额内。

(三) 根据财政部等三部门《关于印发〈商品包装政府采购需求标准(试行)〉、〈快递包装政府采购需求标准(试行)〉的通知》规定, 对乙方提出具体包装要求。

第七条 款项支付

(一) 服务成果交付甲方, 经甲乙双方共同验收合格后由甲方负责办理支付手续。

(二) 允许并鼓励乙方提供电子发票, 甲方自收到合格发票后支付资金, 并不得附加未经约定的其他条件。

(三) 付款方式: 自合同约定服务期内, 每季度阶段性验收服务合格后, 甲方收到合格发票后, 一次性付清该季度服务费用。重点优抚病人餐、“三无”和“低保”病人补助费用按统计就餐人数支付, 乙方每季度初提供上季度就餐人数的相应证明材料, 甲方待财政资金到位后, 当月完成支付。

第八条 履约保证金

本项目不需要履约保证金。

第九条 服务质量保证期限及承诺

(一) 服务质量保证期限为服务期限内, 在服务质量保证期内, 乙方应对服务出现的问题负责处理并承担一切费用, 并且赔偿甲方的损失。

(二) 乙方有完善的服务体系, 有能力提供持续的、本地化售后服务。

(三) 乙方负责系统安装和调试以及操作人员培训, 并制定详细的培训计划, 使操作人员能独立进行管理、操作、维护和故障处理等工作, 做好相关记录及技术文档收集整理, 待验收后移交。

(四) 服务范围: 负责网上商城竞价文件所涉及到的所有服务需求内容。

第十条 知识产权

(一) 乙方保证, 甲方在享受服务或者服务的任何一部分时, 免受第三方提出的侵犯其专利权、商标权或其他知识产权的起诉。如发生此类纠纷, 由乙方承担一切责任; 如因此给甲方造成损失的, 乙方负责全额赔偿。

(二) 乙方为执行本合同而提供的技术资料或者其他相关资料、软件等由甲方永久免费使用。

第十一条 甲方责任

- (一) 按合同规定及时办理付款手续。
- (二) 负责提供工作场地和工作所需的资料, 协助乙方办理有关事宜。
- (三) 对合同条款及所知悉的乙方商业秘密负有保密义务。
- (四) 代表和维护产权人、使用人的合法权益。
- (五) 审定乙方拟定的年度工作计划。
- (六) 检查、监督、考核乙方管理工作的实施情况。
- (七) 协助乙方做好宣传活动。
- (八) 审查乙方安保、保洁、餐饮管理、维修管理等方案及实施。

第十二条 乙方责任

(一) 保证所提供符合相关法律法规规定并且满足甲方的需求, 保证其配套项目部件为全新的未使用的且符合相关的质量要求。

(二) 保证所提供服务的售后服务, 严格依据合同内容及相关承诺, 对服务以及与之配套的项目进行保修、维护等服务。

(三) 保证其所供服务不存在侵犯第三方知识产权的行为, 否则由此产生的损失由乙方承担。

(四) 根据有关法律、法规, 制定物业管理制度、服务方案, 自主开展各项管理活动。

(五) 遵守各项管理法规和合同规定的责任要求, 根据甲方授权对物业实施综合管理, 确保实现各项管理目标和指标, 并承担相应责任, 自觉接受物业主管部门和甲方检查监督。

(六) 向物业使用人告知物业使用的有关规定, 并负责督促提醒。

(七) 对物业的设施、设备不得擅自占用和改变使用功能, 如需在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。

(八) 建立服务档案并负责及时记载有关变更情况。

(九) 依照甲方委托对物业使用人违反法规、规章的行为, 根据实际情况, 采取批评、规劝、警告、制止、提请有关部门处理等措施。

(十) 乙方一旦不再服务该项目, 应向甲方移交全部档案及有关凭证、资料。

(十一) 不得将本物业的管理责任转让给第三方。

(十二) 乙方提供的服务用品、低值易耗物品等必须是国家认定的环保产品。

(十三) 甲方按统计用餐人数提供给乙方的午餐费，乙方必须100%的用于饭菜，餐厅单独进行成本核算，建立专门会计账本，严格控制成本，无浪费和损耗，零利润运行，不得截留和挪用。

(十四) 供餐能力要求

供餐时间：重点优抚病人和“三无”和“低保”病人早餐时间6:45，中餐时间10:45。乙方确保在开餐前30分钟根据甲方要求准备到位；

1. 重点优抚病人餐：早餐和午餐标准合计为800元/人/月，保障花样品种丰富，荤素搭配，饭菜数量准备充分，杜绝出现断餐现象，每周更新。

1.2. 早餐，面食不低于2种，汤粥类不低于2种，每人标配1个鸡蛋、1袋纯牛奶，菜品不低于2种。

1.3. 午餐，热菜类不低于6个品种，主荤2个菜，半荤2个菜，素菜2个，面食不低于4个品种，汤粥类不低于2个品种，水果1种。花样品种丰富，荤素搭配，饭菜数量准备充分，杜绝出现断餐现象，每周更新。

2. “三无”和“低保”病人餐费标准：早餐和午餐标准合计为522.5元/人/月（流质、半流质）；花样品种丰富，荤素搭配，饭菜数量准备充分，杜绝出现断餐现象，每周更新。

2.1 早餐，面食2种，汤粥类1种，每人标配1个鸡蛋、1袋纯牛奶，菜品不低于2种。

2.2 午餐，热菜类不低于3个品种，主荤1个菜，半荤1个菜，素菜1个，面食不低于4个品种，汤粥类不低于2个品种，水果1种。花样品种丰富，荤素搭配，饭菜数量准备充分，杜绝出现断餐现象，每周更新。

3. 食品卫生及质量：乙方须指定一名配备食品安全员，负责检查食品制作前原材料检验、制作中监督、制作后试吃等，保证适合大众口味和食品安全。

(十五) 乙方用于制作饭菜的原材料必须是国家认可或地方相关部门（市级以上）认可的放心产品和绿色产品。每餐（含值班餐、加班餐）食品留样48小时。

(十六) 乙方各岗位人员配置，要按合同要求，结合项目实际情况，合理配备人员提供服务，需具有上岗证及资格证书的专业技术人员必须持证上岗。餐厅工作人员健康证应公示。

(十七) 乙方应及时向甲方通告本物业管理区域内有关物业管理方面的重大事项，及时处理物业使用人的投诉，接受甲方、物业使用人的监督。

(十八) 做好各类设施设备的检查维护，及时发现设备使用过程中的隐患并通知专业公司维修、保养，防止安全事故发生。

(十九) 除专业公司承包维修、维护的设施、设备外，全面负责其它设施设备的维修、维护工作（全部维修耗材由甲方提供，或乙方购买甲方承担费用），制定完善的

维护方案,包括各种机电设备、供配电、照明系统、给排水系统、应急系统、电子监控系统、建筑物设施,确保各项设施的完好和正常使用。

(二十)乙方落实工程技术人员(水、电、暖)24小时值班制度,消防监控室24小时值班,持证上岗。

(二十一)因乙方管理失职,导致甲方设备、设施或财产损失,由乙方负责赔偿损失并承担相应的法律责任。如果由此引起任何第三方向甲方主张权利给甲方造成损失的,甲方可以全额向乙方追偿上述损失(包括但不限于各项赔偿款、诉讼费、财产保全担保费、律师代理费、差旅费、公告费等)。

(二十二)在满足网上商城《青岛优抚医院物业管理服务项目》标准的基础上,乙方可以自行开展服务活动,调配人员、安排服务时间和休息时间。

(二十三)乙方为甲方提供的服务人员应当身体健康,持有健康证,且对其在服务期间的健康状况负责,同时应当充分考虑本项目实施期间可能发生的一切风险(人员伤亡及其他不可预见因素),如果乙方与其雇佣的职员之间发生劳动争议或劳务合同纠纷,或者乙方人员发生工伤事故、突发疾病等,一切责任由乙方承担,与甲方无关。如果由此引起任何第三方向甲方主张权利给甲方造成损失的,甲方可以全额向乙方追偿上述损失(包括但不限于各项赔偿款、诉讼费、财产保全担保费、律师代理费、差旅费、公告费等)。

(二十四)在保安服务过程中,因安保人员失职给甲方造成的一切经济损失,由乙方承担。

(二十五)安保人员应严格遵守青岛优抚医院管理规定和各项规章制度,如有违法违规情形,甲方有权责成乙方处理并及时调整人员。

第十三条 违约责任

(一)乙方所供服务成果及与之配套项目等不符合合同约定标准,甲方有权拒收。同时,乙方向甲方支付合同总金额20%的违约金。

(二)乙方不能交付服务成果时,乙方向甲方支付合同总金额20%的违约金。

(三)乙方逾期交付服务成果时,每逾期一日,乙方向甲方支付合同总金额0.5%的违约金。



1. 因不可抗力导致物业管理服务中断，乙方应及时书面通知甲方不能履行或不能完全履行的理由，以减轻可能给甲方造成的损失，在取得有关机构证明以后，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；

2. 非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯（弱电内外网）及其他共用设施设备运行障碍造成损失的；

3. 其它不可抗力造成的事项。

第十四条 不可抗力

甲乙双方的任何一方由于不可抗力或政府相关规定要求不能履行合同时，应当及时通知对方不能履行或不能完全履行的情况和理由；在取得有关主管机关证明以后，允许延期履行、部分履行或者终止履行合同的，根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

第十五条 保密

乙方在合同履行期间知悉甲方的工作秘密（包括相关业务信息），不得透露或以其他方式提供给合同双方以外的其他方（包括乙方内部与本合同无关的任何人员），乙方的保密责任不因本合同的终止而终止。

乙方违反本合同所规定的保密义务，应按照本合同总金额的10%支付违约金。

第十六条 争议解决

甲乙双方在合同履行中发生争议，应通过协商解决。如协商不成，可以向合同签订地法院提起诉讼。

第十七条 合同生效及其他

（一）合同由甲、乙双方法定代表人（或者被授权代表）签字并加盖单位公章。

（二）本合同经双方法定代表人（或授权委托代表）签字并加盖公章后立即生效。本合同一式八份，甲方四份，乙方三份，崂山区物业管理行政主管部门备案一份。

（三）本合同双方所约定条款，如与国家的法律、法规有悖的，以国家的法律、法规为准。

（四）本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的以补充协议为准。

（五）青岛优抚医院物业管理服务项目政府采购网上竞价过程中乙方作出的一切书面承诺等均与合同具有同等法律效力。

（六）本协议注明的甲乙双方的住所、地址、联系电话为双方真实、准确的送达地址。如发生争议，一方或司法机关可按照本协议注明的住所、地址、联系电话邮寄送达给对方相关法律文书，无论是否签收，均视为已送达。

第十八条 服务期限

本合同服务期限为一年，服务期限自2025年1月1日起至2026年12月31日止。本合同期限届满，如需续签，根据《政府采购目录》有关规定，经财政部门批准，双方可以

根据法律及各项规定另行签订书面合同。

第十九条 下列文件为本合同不可分割部分

- (一)《青岛优抚医院2024年物业管理项目网上商城竞价文件》(包括澄清、修改);
- (二) 中标(成交)通知书;
- (三) 中标人在采购过程中做出的有关澄清、说明、承诺或者补正文件。



