周口市政府采购合同（服务类）标准文本

合同已审核

政府采购项目名称：周口市第一人民医院病房楼物业及康复楼物业服务项目包2

政府采购项目编号：淮财招标采购-2026-30

采　　购　　人：周口市第一人民医院

供　　应　　商：周口市玉泉物业服务有限公司

合　同　签　订　地：周口市第一人民医院

合　同　签　订　时　间：2026年11月23日

合同签订指引

一、采购人在签订合同时应提供的资料：

1、该政府采购项目的招标采购文件（以网上发布内容为准）；

2、该政府采购项目招标文件的澄清和修改内容（公告内容）；

3、该政府采购项目评审报告；

4、采购单位法人授权委托书（法人到场并签字的除外）；

5、采购单位被授权人身份证件（法人到场并签字的除外）；

6、采购人和中标供应商（或服务商，下同）约定的其它内容（不得超出招标采购文件实质性内容）。

二、供应商在签订合同时应提供的资料：

1、该政府采购项目的投标文件（纸质或 DPF 格式的电子投标文件）；

2、针对该项目评审时评审委员会提出的质询答复（纸质并签章）；

3、该政府采购项目中标通知书；

4、供应商法人授权委托书（法人到场并签字的除外）；

5、供应商被授权人身份证件（法人到场并签字的除外）；

6、供应商和采购人约定的其它内容（不得超出招标采购文件实质性内容）。

三、本合同签订后二个工作日内有采购人在“周口市政府采购网”上进行合同公示。

供应商履约验收指引

1、供应商不得擅自变更合同标的服务内容；

2、不得以次充优，随意降低服务标准和水平；

3、对因客观上采购人采购需求发生变化造成的，应提供采、供双方的纸质备忘录材料；

4、在满足验收条件 5 个工作日内通知采购人组织验收；

5、供应商应提供需验收服务的清单、标准、达到的水平等量化资料；

6、采、供双方约定的验收机构及相关人员组成情况。

7、督促采购人在项目验收结束并达到相关要求后一个工作日内，在“周口市政府采购网”上进行“履约验收”公示。

服务合同内容

采购人（甲方）：周口市第一人民医院

供应商（乙方）：周口市玉泉物业服务有限公司

签订地点：周口市第一人民医院

项目名称：周口市第一人民医院病房楼物业及康复楼物业服务项目包2

项目编号：淮财招标采购-2026-30

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　服务的内容、标准、数量和价格：（若服务项目过多则见附表，如有附表则必须加盖印章）见附表。

服务内容	标准水平	单位	数量	单价	小计	备注
物业管理	同行业标准	月	36	37277.77	1342000.00	/
合计					1342000.00	

合同总价款（大小写）：大写：壹佰叁拾肆万贰仟元整，小写：1342000.00元。

备注：上述服务包含相关设备购置、人员工资及售后服务、税金、劳保基金、人员培训等费用。

第二条　服务标准（包括达到的水平要求），按下列第（③）项执行：

①按国家标准执行；②按部颁标准执行；③若无以上标准，则应不低于同行业服务标准；④有特殊要求的，按甲乙双方在合同中商定的要求执行；

乙方提供的服务标准和水平应与招标采购文件规定的标准和水平相一致。

第三条　服务的方式、方法、地点和期限

1、服务方式：专业物业管理模式。

2、服务方法：标准化保洁、电梯司乘服务、水电日常维修。

3、服务地点：周口市第一人民医院。

4、服务期限：叁年，自2026 年 12 月 01 日至 2029年 11 月 30 日。

第四条　费用及支付方式

(一)本项目费用有以下组成：

1、总费用(人民币)：小写1342000.00元，大写：壹佰叁拾肆万贰仟元整。

(二)费用支付方式：

1、银行转账。按月平均支付费用，每月为人民币37277.77元，大写：叁万柒仟贰佰柒拾柒元柒角柒分。

2、在支付前甲方对乙方的服务进行考核或验收，合格的支付相应款项。乙方须向甲方出具合法有效完整的完税发票及凭证资料进行支付结算。

第五条　付款条件

本合同以人民币付款。

该项目是否实行预付款：否。

实行预付款的条件和比例：无。

合同款项结算方式和支付比例：以总费用(人民币小写1342000.00元，大写：壹佰叁拾肆万贰仟元整)为依据，按月平均支付费用(每月为人民币37277.77元，大写：叁万柒仟贰佰柒拾柒元柒角柒分)。

第六条　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。

检测、验收费用承担方式：由乙方承担。

第七条　知识产权

乙方应保证所提供的服务或其任何一部分均不会侵犯任何第三方的专利权、商标权或著作权。

第八条　无产权瑕疵条款

乙方保证所提供的服务的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。如有产权瑕疵的，视为乙方违约。乙方应负担由此而产生的一切损失。

第九条　履约（或质量）保证金

1、本项目不收取履约保证金。确需收取履约保证金的，甲方不得要求乙方以现款的形式提供。乙方提供的履约保证金按规定格式以银行保函形式提供，与此有关的费用由服务方承担。

2、若确需质量保证金的，质量保证金不得超过合同总价款的5%。

3、如乙方未能履行其合同规定的任何义务，甲方有权从履约保证金中取得补偿。

第十条　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的数额扣除履约保证金。

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、国家法律、法规所规定由甲方承担的其他责任。

第十一条　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。

第十二条　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。

第十三条　转让与分包

1、除甲方事先书面同意外，乙方不得部分转让或全部转让其应履行的合同义务。

2、乙方应在投标文件中或以其他书面形式对甲方确认本合同项下所授予的所有分包合同。但该确认不解除乙方承担的本合同下的任何责任或义务。意即在本合同项下，乙方对甲方负总责。

第十四条　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。

第十五条　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、地震等不可抗力的事故，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所不能预见的，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予承担违约责任。

第十六条 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向合同签订地有级别管辖权的人民法院起诉。

3、甲、乙双方均有权利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。

第十七条 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）周口市第一人民医院病房楼物业及康复楼物业服务项目包2（项目编号：淮财招标采购-2026-30）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，甲方执叁份、乙方执 壹 份，自双方当事人签字盖章之日起生效。

采购人（甲方）：　　（公章）

地址：

法定代表人：

委托代理人：

电话：

开户银行：

账号：

2026 年 11 月 23 日

供货人（乙方）：　　（公章）

地址：河南省周口市川汇区光荣路南段馥泽园小区

法定代表人：张小洋

委托代理人：

电话：15036449999

开户银行：中国建设银行周口迎宾大道支行

账号：41001551913059996666

2026 年 11 月 23 日

附件（一）

康复楼物业服务要求及标准

通过日常保洁工作，使公共环境和公共区域干净整洁，公共设施洁净、无异味、无破损。坚守岗位，持续清洁卫生工作。垃圾清运工及时清运院内生活垃圾，保持院内环境卫生于净无垃圾堆积。

(1)根据材质选择最佳保养方法，大厅定期上光打蜡，保持材质表面光亮整洁；

(2)公共卫生间设专人巡回清洁，必须保持整洁无异味；

(3)楼层垃圾箱每天巡回清理，无垃圾堆积；

(4)设专人巡回保洁，走廊墙壁洁净，玻璃门窗保持光亮，无明印渍；

(5)各公共区域保持清洁，无随意堆放杂物和占用公共场所现象，随时清除各类污渍、积水；

(6)每天定时(正常上班时间以外)收集垃圾，确保垃圾袋装满，并扎紧袋口，以免渗漏，

每周对垃圾桶清洁、消毒，垃圾桶内、外清洗；

(7)各类公共照明，每月至少保洁一次；

(8)公司配备规范保洁车辆、地板涉洗机、风干机等清洁用具；

(9)每季度彻底消毒、清洁、地面打蜡、保养。

附件（二）

康复楼物业岗位及人数要求

序号	名称	人数	每月综合工资(元)	合计(元)
1	项目经理	1	2700.00	2700.00
2	主管	1	1900.00	1900.00
3	保洁班长	1	1600.00	1600.00
4	保洁员	16	1400.00	22400.00
5	垃圾清运	1	1400.00	1400.00
6	电梯司机	2	1250.00	2500.00
7	水电工	2	1600.00	3200.00
8	玻璃工	1	1577.77	1577.77
9	**人数/工资合计**	**25**		**37277.77**

注:综合费用包含:员工工资、福利、管理费、意外伤害保险及相关税费。本附件载明的费用仅作为甲乙双方每月支付价款的计算参考依据，甲方仅向乙方支付本合同项下物业服务费用，甲方与乙方指派至甲方处提供服务的人员不存在劳动关系、劳务关系、劳务派遣关系，甲方不承担《劳动合同法》规定的用人单位义务。乙方确认系上述人员唯一用工主体，应由乙方自行与其人员建立劳动关系、签订劳动合同，按时足额发放工资、购买雇主责任险、并对该等人员实施全部用工管理。如因乙方拖欠薪酬、未缴社保、用工违法等原因引发劳动仲裁、诉讼、行政处罚或第三方索赔，造成甲方损失的，乙方应当全额赔偿甲方由此产生的全部损失(包括但不限于赔偿金、补偿金、诉讼费、差旅费、律师费、保全费、保全保险费等)。