

政府采购合同

合同编号: 【2022】001 号

项目名称: 物业管理服务项目

服务名称: 医院物业管理与服务

甲方: 北京市肛肠医院 (北京市二龙路医院)

乙方: 北京永泰恒卫生服务有限公司

签署日期: 2022 年 6 月 1 日



物业服务合同

甲方【业主单位】：北京市肛肠医院（北京市二龙路医院）

【法定代表人或委托代理人】：张秀

通讯地址：北京市西城区德外大街16号

邮政编码：100120

联系电话：(010) 57763083

开户银行：北京银行西四支行

银行账号：01090345600120111000442

乙方【物业企业】：北京永泰恒卫生服务有限公司

【法定代表人】：秦继芳

通讯地址：北京市西城区新文化街7号

邮政编码：100031

联系电话：(010) 66014685

开户银行：中国工商银行北京灵境支行

银行账号：0200013309200005743

北京市肛肠医院（北京市二龙路医院）（甲方）物业管理服务项目（项目名称）中所需医院物业管理与服务（服务名称）经北京市西城区政府采购中心（招标人）以 XCGK-2022-004 号招标文件在国内公开（公开/邀请）招标。经评标委员会评定北京永泰恒卫生服务有限公司（乙方）为中标人。甲、乙双方依据《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《中华人民共和国民法典》，在平等自愿的基础上，同意按照下面的条款和条件，签署本合同。本项目招标文件、投标文件及中标通知书等是本合同的有效组成部分。



第一章 物业项目基本情况

一、物业项目（以下简称“本物业”）基本情况

项目名称:北京市肛肠医院（北京市二龙路医院）物业管理服务项目

项目类型:物业管理服务

二、物业服务区域

北京市西城区德外大街 16 号

三、物业服务面积

建筑面积 26800 平米

四、物业服务用房

物业服务用房主要用于物业服务项目客服接待、项目档案资料保存、工具物料存放、人员值班备勤、办公用房等。

物业服务用房建筑面积为 50 平方米，其中地上建筑面积为 0 平方米，位于北京市西城区德外大街 16 号北京市肛肠医院楼内。

五、组织结构

物业服务人员结构（共计 95 人）（不包括拟接收的医院在编后勤人员 8 人）

1. 管理人员 5 人（经理 1、副经理 1、助理 1、保洁经理 1、保安队长 1）；
2. 工程部人员 21 人（弱电 1、维修 4、配电 4、暖通 4、锅炉 4、氧气 4）；
3. 安保部人员 24 人（中监控 8、保安 16）；
4. 服务部人员 45 人（保洁 29、司机 2、司梯 8、药品运送 1、供应室消毒辅助 2、制剂室 1、药剂分装 1、静配中心 1）。

第二章 物业服务期限、内容及目标

一、物业服务期限

物业服务期限为 1 年，自 2022 年 6 月 1 日至 2023 年 5 月 31 日。



二、物业服务内容

1. 房屋日常养护维修服务;
2. 设备运行与日常维护服务;
3. 综合维修服务;
4. 车场管理(机动车和非机动车)的监管服务;
5. 保安(门卫、收发、夜间值班)服务;
6. 保洁服务;
7. 医疗垃圾存放、收送服务;
8. 住院病人护理的监管服务;
9. 药品运送、供应室消毒辅助服务;
10. 药剂分装服务;
11. 服务岛人员的监管服务;
12. 静配中心外聘人员管理服务;
13. 制剂室外聘人员管理服务;
14. 食堂监管服务
15. 会务保障服务
16. 外聘司机管理服务;
17. 洗涤收发的监管服务;
18. 殡葬服务;
19. 化粪池及污水井管理;
20. 综合服务。

三、管理目标

乙方须按下列约定,实现管理目标,即物业使用人对乙方的管理满意率达到 95%。(其它具体要求见本项目招标和投标文件)

第三章 物业服务收费

一、物业服务收费方式及用途



1. 根据国家的相关法律、法规规定和乙方中标结果，物业管理服务费计 6098856 元/年（大写：六百零玖万捌仟捌佰伍拾陆元整）；

2. 根据物业服务的特点，双方通过协商，物业服务费采取如下支付方式，合同签订后甲方每月 5 日前（遇法定节假日提前）向乙方支付上月物业服务费人民币 508238 元（大写：伍拾万零捌仟贰佰叁拾捌元整）；

3. 甲方对乙方的考评不合格的，甲方有权解除物业服务协议，同时乙方应当向甲方支付全年约定物业费的 3% 的违约金；

4. 物业服务费主要用于以下开支：

（1）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（2）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

（3）物业管理区域内清洁卫生费用；

（4）物业管理区域内绿化养护费用；

（5）物业管理区域内秩序维护费用；

（6）易耗品、损耗品；

（7）消耗品的费用；

（8）办公用品；

（9）物业服务企业固定资产折旧；

（10）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

（11）法定税费；

（12）物业服务企业的利润。

第四章 权利与义务

一、甲方权利义务

1. 代表和维护产权人、使用人的合法权益；

2. 审定乙方制定的物业管理方案；

3. 检查监督乙方管理工作的执行情况；

4. 审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告；



5. 负责归集物业管理所需全部图纸、档案、资料，并于合同生效之日起15日内向乙方提供；

6. 协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题；

7. 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化生活；

8. 甲方针对乙方履行本物业服务协议的情况以及提供物业服务的情况进行考评(考评标准以本物业服务合同附件为准)，依据考评情况在支付的物业费中扣减相应的费用。

二、乙方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定，制定合理的物业管理方案；

2. 对物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；

3. 选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方；

4. 负责编制房屋、附属建筑物、设施、设备的年度维修养护计划，经双方议定后由乙方组织实施；

5. 向物业使用人书面告知物业的使用的有关规定，当物业使用人装修物业时，书面告知有关限制条件，并负责监督；

6. 对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需扩建或完善配套项目，须与甲方协商后报有关部门批准方可实施；

7. 本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料。

第五章 合同终止

一、任何一方决定在本合同期限届满后不再续约的，均应当在期满前2个月以书面的形式通知对方。

二、本合同期限届满前，甲方根据考评情况决定继续聘乙方的，应当在期满前1个月内书面形式通知乙方；乙方自续约通知15日内回复甲方。



	2021年 扣费基	涨幅比
6	1039	
9	2029	
11	25	
87		
87		
30		
7		

第六章 违约责任

一、违约责任的划分

1. 甲乙双方对物业服务质量发生争议的, 双方可共同委托物业服务评估机构就乙方的物业服务质量是否符合本合同约定的服务标准进行评估; 乙方管理服务达不到本合同约定的服务内容和标准的, 应当采取补救措施, 并向甲方支付当期约定物业费的 3% 的违约金, 上述违约金不足以弥补甲方损失的, 乙方应当负责赔偿损失;

2. 除不可预见的情况外, 乙方擅自停水、停电的, 甲方有权要求乙方限期解决, 乙方应当承担因乙方擅自停水、停电给甲方造成的损失;

3. 除法律规定或本合同约定外, 甲、乙双方均不得提前解除本合同, 否则解约方应当向守约方支付全年约定物业费的 3% 的违约金; 造成损失的, 解约方应当承担相应的赔偿责任。

二、违约金的支付

乙方在本合同期限内擅自停止物业服务的, 甲方可要求乙方继续履行, 采取补救措施, 并应当按的当期约定物业费的 3% 的标准向甲方支付违约金; 前述行为给业主造成损失的, 乙方应当赔偿相应的损失; 乙方在本合同终止后拒不撤出本物业管理区域的, 甲方有权要求乙方按时撤出物业管理区域; 前述行为给业主造成损失的, 乙方应当赔偿相应的损失。

三、不可抗力

因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的, 根据不可抗力的影响, 部分或全部免除责任。

四、其他约定

1. 除本合同另有约定外, 甲、乙双方可以结合具体情况对违约责任进行补充。任何一方的违约行为给他方造成损失的, 均应当承担相应的赔偿责任;

2. 为维护公共利益, 在不可预见情况下, 如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、协助公安机关执行任务等突发事件, 乙方因采取紧急避险措施造成损失的, 应当按有关规定处理;



3. 招标文件投标文件以及合同附件和本合同具有同等法律效力。

第七章 争议解决

合同履行过程中发生争议的，双方可通过协商解决或向物业所在地物业纠纷人民调解委员会申请调解的方式解决；不愿协商、调解或协商、调解不成的，按下列方式解决：

向甲方物业所在地人民法院提起诉讼。

第八章 附则

本合同经双方签名（盖章）后生效。

本合同一式 5 份，具有同等法律效力。甲方和乙方各执 2 份。北京市西城区政府采购中心存档一份。



日期：2022 年 6 月 1 日



日期：2022 年 6 月 1 日



授 权 委 托 书

委托单位：北京市肛肠医院（北京市二龙路医院）

法定代表人：张秀 职务：院长

受委托人：

姓名：安少雄 职务：副院长 身份证号：110106196503093912

姓名：王晶 职务：总务科副科长 身份证号：110105198707064120

兹授权 安少雄、王晶 同志为我方签订经济合同代理人，其权限是：全权委托 北京市肛肠医院（北京市二龙路医院）物业服务管理 项目的洽谈，合同签订，办理结算等相关事宜。时效期限为：北京市肛肠医院（北京市二龙路医院）物业服务管理合同 签订后至结算完毕后自动失效。

被授权人无转委托权限。

委托单位：北京市肛肠医院（北京市二龙路医院）

法定代表人：张秀

签发日期：2022年5月1日



扫描全能王 创建