

物业管理服务合同

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

委托方（下称甲方）：海南省三江监狱

地址：

电话号码：

受托方（下称乙方）：海口美丽湾物业服务有限公司

注册地址：

电话号码：

传真号码：

甲乙双方根据 2017 年__月__日海南省三江监狱物业管理服务项目（项目编号：HNZY2017-185）竞争性谈判结果、谈判文件的要求以及有关法律、法规，在双方自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将其生活区、办公区物业委托给乙方管理，特订立本合同。

第二条 物业基本情况

2.1 物业类型：

2.2 座落位置：海口市美兰区三江镇三江监狱行政区域

2.3 服务范围：

- 1) 会见楼公共区域、楼道、楼梯、会见大厅、公厕清洁保洁服务；
- 2) 备勤楼楼道、楼梯、公厕、露台清洁保洁服务。
- 3) 综合办公楼一至六楼公共区域、卫生间、楼道、电梯的清洁保洁服务。
- 4) 活动中心楼道、楼梯、公厕、招待所（9间）、床上用品整理清洁
- 5) 公共路面和空地清洁服务。
- 6) 公共绿化树木治虫、修枝。施肥。防恶劣气候等日常养护服务。
- 7) 平整草皮、除杂草、打虫、修剪等养护维护服务
- 8) 鱼池换水、清除杂物、清洁池水。
- 9) 大门行政区安全保卫服务。



第三条 乙方提供服务的受益人为本物业业主和物业使用人，本物业的业主和物业使用人均应对本合同承担相应责任。

第二章 乙方管理事项

第四条 秩序维护管理服务

- 4.1 进出车辆管理有序，车辆停放整齐，没有发现车辆乱停乱放现象。
- 4.2 保安工作间内外卫生清洁，物品摆放整齐。
- 4.3 做好日常巡查工作，严格巡查记录和交接班登记。

第五条 保洁服务管理

- 5.1 负责以下场所的日常清洁工作。

(1) 办公楼楼道、走廊、厕所等公共区域，会议室、停车场、道路、绿化带等公共区域的日常清洁；

(2) 会见楼公共区域、楼道、楼梯、会见大厅、公厕等公共区域的日常清洁；

(3) 活动中心、备勤楼、招待所（9间）楼道、楼梯、公厕等公共区域的日常清洁；

(4) 公共路面和空地日常清洁；

- 5.2 负责区域内宣传栏、标示牌，办公楼低位内外墙的日常清洁。
- 5.3 负责联系或组织对区域内的四害消杀。
- 5.4 提供重要活动和重要接待的保洁工作。

第六条 绿化养护服务

6.1 负责公共区域的草坪、灌木、树木等的浇水、修剪、除草、打药、补苗、清扫等工作。

- (1) 每周浇透水1次，视天气情况可减少或追加；
- (2) 每周冲洗树木枝叶上的积尘1次；
- (3) 绿篱、造型灌木每月修剪1次，色块灌木每两月修剪1次；

- (4) 乔木每年修剪 1 次；
- (5) 清除草坪上的杂草，草坪纯净度达 95%以上，并全年保持；
- (6) 每季度全面喷洒防虫药 1 次；
- (7) 绿篱、造型灌木、色块灌木缺株断行需及时补苗；
- (8) 每周全面清扫枯枝落叶 1 次，并保持。

6.2 每开春对树枝进行修剪。台风来临前对乔木进行加固和支撑，对树枝进行适度修剪。

6.3 树木倾斜度超过 10 度，必须进行扶正。

6.4 适当对树木、灌木、绿篱和草坪进行施肥

第七条 勤务

7.1 负责狱领导办公室，会议室和活动室的卫生清洁服务；

7.2 负责活动中心的床上用品整理清洁。

第三章 管理服务期限

第八条 委托管理期限自 2018 年 1 月 1 日起至 2018 年 12 月 31 日止。

第四章 双方权利和义务

第九条 甲方权利义务

- 1、督促乙方拟定管理规章制度。
- 2、检查监督乙方工作的实施及制度的执行情况。
- 3、提供水、电、煤气。
- 4、审定乙方提出的年度物业管理服务计划。
- 5、按合同约定定期向乙方支付费用。
- 6、法规规定由甲方承担的其他责任。
- 7、乙方在完成工作的过程中对乙方工作人员和第三人造成损害或造成自身损害的，甲方不承担赔偿责任。

第十条 乙方权利义务

1、根据有关法律法规及本合同的约定提供管理服务，负责制订物业、招待所管理服务规范和物业管理制度；

2、在甲方协助下，对物业使用人违反法律、规章的行为，提请有关部门处理；

3、不得将本物业的管理责任权力转让给第三方；

4、负责编制房屋、附属建筑物、绿化等的年度保洁养护计划并组织实施；

5、管理进出车辆，停放整齐，没有发现车辆乱停乱放现象。

6、乙方应依照《物业管理条例》的要求做好服务区域内秩序维护工作。本合同有效期内，在服务区域内发生被盗、被抢和甲方及第三方人身及财产损失等事故时，乙方在采取应急措施的同时，应当及时向相关部门报告，并协助做好补救、善后工作。如乙方未达到上述要求，需承担相应的管理责任。

7、员工在从事服务工作时，应统一着装，并遵守甲方的管理规定，以维护甲方区域的对外形象。

8、负责清洁、绿化、秩序维护使用的设备、工具、清洁剂。

9、不得利用管理之便谋利，致使甲方及其职工的利益受到损害，一经发现，甲方将扣除乙方当月的管理酬金，由此造成的一切损失由乙方负担。

10、法规规定由乙方承担的其他责任。

第五章 管理服务标准

第十一条 乙方应按物业、招待所管理服务标准提供专业化管理服务，实行目标管理。

第十二条 乙方应设置物业管理派出机构，负责物业的管理工作，并制订各项管理制度，确保履行合同，提供符合要求的服务。

第六章 服务费用及支付方式

第十三条 服务费用合同总价为人民币玖拾壹万零陆佰捌拾陆元整（¥：910686.00元）。自乙方入驻之日起，1月至11月每月服务费用按75800元/月标准向甲方收取，12月服务费用按合同价余款76886元收取，甲方收到乙方发票后，于每月15日前将上月管理服务费用支付给乙方。甲方培训、会议、活动等需要临时增加服务人员时，费用另计。

第十四条 其它服务项目和收费，按政府有关规定执行，没有规定的，由乙方和受益人协商执行。

第七章 违约责任

第十五条 甲方违反本合同的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第十六条 乙方违反本合同的约定，未能达到服务标准中确定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未解决的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第十七条 甲乙双方如遇不可抗力，致使协议无法继续履行时，书面形式终止。

第八章 附则

第十八条 双方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。

第十九条 本合同之附件均为合同的有效组成部分。

第二十条 本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照国家和海南省政府有关法律、法规和规章执行。

第二十一条 本合同自签章之日起生效。

第二十二条 本合同一式陆份，中文书写。甲方、乙方各执贰份，招标代理机构执壹份，另外壹份由招标代理机构报政府采购主管部门备案，具有同等法律效力。

甲方： 海南省三江监狱 (盖章)

地址：

法定（授权）代表人：

二〇一七年十二月十八日

乙方： 海口美丽湾物业服务有限公司 (盖章)

地址：

法定（授权）代表人：

二〇一七年十二月十八日

户名：海口美丽湾物业服务有限公司

开户银行：工行海口海甸支行

账号：2201020709200326165

采购代理机构声明：本合同标的经采购代理机构依法定程序采购，合同主要条款内容与招投标文件的内容一致。

采购代理机构： (盖章)

地 址：海口市蓝天路 28 号名门广场南区 A 座 1002 室

二〇一七年十二月十八日