

物业承包合同

甲方：儋州市人民法院

乙方：山东海恒物业服务有限公司

甲乙双方根据 2018 年 1 月 2 日（项目编号：ZXY2017-053）儋州市人民法院物业外包项目 公开招标结果及招标文件的要求，经甲乙双方友好协商本着平等互利、等价有偿的原则，就 承包合同 事宜，签订以下合同条款：

一、甲方委托乙方管理服务区域

儋州市人民法院（含交通法庭，那大胶林巡回法庭）、东成法庭、白马井法庭、雅星法庭等。

二、甲方委托乙方项目范围

办公区房屋建筑共用部位巡查，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅等，对损坏及时呈报甲方，按甲方要求提供维修方案并组织实施或甲方安排实施。

办公区共用设施，设备的养护和运行管理，包括：消防设施、防雷设施、共用的上下水管道、落水管、共用照明、天线、高压水泵房、变配电设施设备。

市政公用设施和附属建筑物、构筑物的巡查，包括院区内道路、沟渠、池、井，对损坏及时呈报甲方，按甲方要求提供维修方案并组

织实施或甲方安排实施。

公用场地、绿地、花木等的养护和管理。

环境卫生管理,包括办公区的公用场所的清洁卫生、垃圾的收集。

区域内交通车辆停放秩序的管理。

维持公共秩序,包括门岗执勤、组织防火防风防水防盗等工作。

管理与物业相关的工程图纸、竣工验收资料。

委托管理事项以外的服务项目(包括房屋及设施设备的维修养护等)甲方提出委托时,乙方应接受并合理收费。

对物业使用人违反物业管理的行为,针对具体行为并根据情节轻重,采取批评、规劝、警告、制止等措施。

三、项目服务技术要求

1、保洁工作要求及标准

| 区域 | 清洁项目 | 工作频次 | | | 工作标准 |
|----|--------------|------|----|--------|----------------|
| | | 每日 | 每周 | 每月 | |
| 大堂 | 地面 | 随时保洁 | | 清洗1次 | 无灰尘、无污渍 |
| | 墙面 | 随时保洁 | | 全面清洁1次 | 无灰尘、无污渍、无蛛网 |
| | 门、玻璃 | 刮洗1次 | | | 无灰尘、无污渍、无水迹、光亮 |
| | 台阶 | 随时保洁 | | 清洗2次 | 无灰尘、无污渍 |
| | 天花、风口,悬挂灯饰、牌 | | 1次 | | 无积尘、无污渍 |
| | 接待台 | 1次 | | | 无灰尘、无污渍 |
| | 垃圾桶 | 2次 | | | 无积尘、无污渍、无异味 |
| | 花卉植物 | 1次 | | | 干净鲜活,无积尘,无污渍 |
| | 装饰物 | 1次 | | | 无灰尘、无污渍 |

| | | | | | |
|------------------|------------------|------|----------|------|-------------|
| 领导 办公室 | 地面 | 1次 | | | 无灰尘、无污渍 |
| | 墙壁低位 (1.5M以下) | | 清洁 1次 | | 无灰尘、无污渍 |
| | 墙壁高位 (1.5M以上) | | | 掸尘1次 | 无积尘、无污渍、无蛛网 |
| | 门、窗、窗台 | | 1次 | | 无积尘、无污渍 |
| | 天花、风口、 灯饰、牌 | | | 1次 | 无积尘、无污渍、无蛛网 |
| | 玻璃 | | | 刮洗一次 | 无灰尘、无污渍、光亮 |
| | 墙壁附属设施 | | 1次 | | 无积尘、无污渍 |
| | 电脑、桌椅 | | 3次 | | 无积尘、无污渍 |
| 电 梯 | 电梯门 | 随时保洁 | | | 洁净光亮、油面均匀 |
| | 电梯轿厢 | 随时保洁 | | | 洁净光亮、无异味 |
| | 顶灯 | 1次 | | | 明亮、无尘、无蛛网 |
| | 踏板接缝 | 1次 | 清理 1次 | | 无灰尘、无污渍 |
| | 地垫 | | | | |
| 消 防 通 道 | 平台地面、踏 步 | 清洁1次 | 拖洗 2次 | 清洗1次 | 无积尘、无污渍 |
| | 墙壁低位 (1.5M以下) | | 清洁 1次 | | 无灰尘、无污渍 |
| | 墙壁高位 (1.5M以上) | | | 掸尘1次 | 无积尘、无污渍、无蛛网 |
| | 门、窗、窗台 | | 清洁 1次 | | 无积尘、无污渍 |
| | 天花、风口、 灯饰、牌 | | | 1次 | 无积尘、无污渍、无蛛网 |
| | 玻璃内面 | | | 刮洗2次 | 无积尘、无污渍、光亮 |
| | 垃圾桶 | 2次 | | | 无积尘、无污渍、无异味 |
| | 地脚线 | | 1次 | | 无积尘、无污渍 |
| | 墙壁附属设施 | | 1次 | | 无积尘、无污渍 |
| | 扶手 | 1次 | | | 无灰尘、无污渍 |

| | | | | | |
|--------|------------------|------|------------|-------------|----------------|
| | 扶手铁翼 | | 1次 | | 无积尘、无污渍 |
| 楼层走廊 | 大理石地面 | 随时保洁 | | | 无灰尘、无污渍、显湿地效应 |
| | 墙壁低位 (1.5M以下) | 1次 | | | 无灰尘、无污渍 |
| | 墙壁高位 (1.5M以上) | | 掸尘 1次 | | 无积尘、无污渍、无蛛网 |
| | 门、窗、窗台 | 清洁1次 | | | 无灰尘、无污渍 |
| | 天花、风口、 悬挂灯饰、牌 | | | 2次 | 无积尘、无污渍、无蛛网 |
| | 玻璃 | | 刮洗 1次 | | 无积尘、无污渍、光亮 |
| | 烟灰桶 | 2次 | | | 无积尘、无污渍、石米干净 |
| | 地脚线 | | 2次 | | 无积尘、无污渍 |
| | 墙壁附属设施 | | 2次 | | 无积尘、无污渍 |
| 设备室闲置房 | 店面 | 1次 | | | 无积尘、无污渍 |
| | 墙面、天花、 照明灯 | | | 1次 | 无积尘、无蛛网 |
| | 门窗、玻璃 | | 1次 | | 明亮、无积尘、无污渍 |
| | 踏板接缝 | | | | 按要求 |
| 洗手间 | 地面 | 随时保洁 | | | 无灰尘、无污渍、无积水 |
| | 隔板、墙面 | 1次 | 清洁 3次 | | 洁净、无污渍 |
| | 理容镜 | 随时保洁 | | | 洁净、无污渍、光亮 |
| | 门、窗、窗台 | 1次 | | | 无积尘、无污渍 |
| | 天花、风口、 灯饰、牌 | | | 1次 | 无积尘、无污渍、无蛛网 |
| | 窗玻璃内面 | | | 刮洗2次 | 无积尘、无污渍、光亮 |
| | 垃圾桶 | 随时保洁 | | | 无严重污渍，垃圾不超过2/3 |
| | 厕位 | 随时保洁 | | 更换香球 1次 | 洁净、无污渍、无积水 |
| 小便池 | 随时保洁 | | 更换香球 1次 | 无灰尘、无污渍、无积水 | |

| | | | | | |
|----|--------|--------|--|--|---------------|
| | 空气清新剂 | 随时保洁 | | | 无异味、空气清新 |
| 其他 | “四害”消杀 | 每月1次 | | | 符合海南相关标准 |
| | 化粪池 | 每年清运一次 | | | 无漫溢、费用另计 |
| | 二次供水池 | 每年清洗一次 | | | 有检验一次，费用另计 |
| | 外墙清洗 | 按甲方要求 | | | 另计服务费，不高于业内价格 |

2、绿化工作频次及标准

| 项目 | 管理工作 | 服务频次 | 工作标准 | 质量标准 |
|----|------|---------|---------------------------------|----------------------------|
| 草坪 | 浇水 | 视天气而定 | 草坪湿润、无旱象，浇水渗入草地 5cm 以上 | 草种纯度 90%以上，颜色茵绿，生长高度一致，不结堆 |
| | 除杂草 | 随时 | 杂草目视不明显、无结堆现象 | |
| | 修剪 | 每季度 1 次 | 生长高度 10CM (日常超高则修) | |
| | 施肥 | 每季度 1 次 | 复合肥 30 克/M ² | |
| | 补植 | 随时 | 死亡率 50%以上、面积 2M ² 以上 | |
| 绿篱 | 浇水 | 视天气而定 | 无旱象，浇水渗入土 15cm 以上 | 长势旺盛，高度一致，整齐美观，不断段，不结堆，不缺口 |
| | 除杂草 | 随时 | 杂草目视不明显 | |
| | 修剪 | 每季度 1 次 | 顶面平整、侧面垂直、宽度一致、棱角分明。 | |
| | 施肥 | 每季度 1 次 | 复合肥 50 克/M ² | |
| | 补植 | 随时 | 出现死株或断段、缺口 | |
| 花木 | 浇水 | 视天气而定 | 无旱象，浇水渗入土 20-50cm 以上 | 枝繁叶茂，苍茏翠绿，株姿株态美 |
| | 除杂草 | 每季度 1 次 | 杂草目视不明显 | |
| | 修剪 | 每年 2 次 | 美观 | |
| | 施肥 | 每季度 1 次 | 根据花木大小施复合肥 | |

| | 抗风 | 随时 | 扶正、加固 |
|-------|----------------------------|----|-------|
| 病虫害防治 | 1、预防为主，综合治理 | | |
| | 2、定期喷药、适时用药、对症下药、正确施药、安全用药 | | |
| | 3、治早、治小、治了 | | |
| | 4、初期量小人工清除、捕杀 | | |
| | 5、减少农药污染、保护环境 | | |

四、服务期限

服务期限：自 2018 年 2 月 1 日起，至 2020 年 1 月 31 日止，为期 2 年。

五、考核及付款方式

(一) 考核方法

1、由发包方组成该项工作的检查，监督小组，负责该承包区域的明查暗访。对存在的问题和情况进行登记，按国家行业规定制定考评标准，并根据此评等级按百分制即（100分-90分为优、89-80分为良、79分-70分为合格、69分以下为差）。连续三次被评为差时，发包方有权终止本合同。

2、对发包方发现的问题，承包方应无条件按期整改。

3、对于发包方发现的问题指出后承包方应无条件按期整改，如承包方不按期整改内容和进度情况，发包方有权扣除承包方当月管理服务费的 1%-5% 作为处罚金。

(二) 付款方式

1、合同总金额为 3422184 元（大写：叁佰肆拾贰万贰仟壹佰捌拾肆元整），月服务费为 142591 元。乙方出具有效税务发票，甲方一次

性拨付上月服务费。

2、付款时间：为每月7日前（法定节假日除外）。

3、付款方式为：监督检查人员每月1号前将考核结果送到负责人或财务处，根据考核结果和合同约定拨付当月管理服务费。

· 甲方每月检查考核合格后，以年总承包工作经费12个月平均按月拨
· 付给乙方。

开户单位：山东海恒物业服务有限公司海南分公司；

开 户 行：中国农业银行股份有限公司海口鸿联支行；

账 号：21255001040016826。

六、合同变更与终止

（一）合同履行期间，任何一方、任何原因要求提前终止或者变更的，均应提前十五日以书面形式通知对方，若合同其中一方擅自变更，终止合同方按月度费用的 / %承担违约责任。

（二）本合同规定的履行期限届满，合同自行终止。

（三）在合同履行过程中，如遇因上级部门，政府行政命令、不可抗力的因素导致本合同无法履行时，双方互不承担违约责任，协商解决。

七、合同解除

（一）乙方未按合同规定向甲方支付费用，经甲方催讨之日起7天后仍未支付时，甲方可以解除合同，并按违约责任要求赔偿。

（二）乙方严重失职造成甲方重大损失，甲方可以解除合同，并按违约责任要求赔偿。

（三）乙方发生严重违约后，在收到甲方书面通知7天内仍不能

采取补救措施，甲方可以解除合同。

八、违约责任

(一)如因甲方未能履行应尽的义务，造成乙方不能达到甲方的要求或服务质量不符合标准，乙方不承担相应责任。

(二)甲、乙双方应严格履行合同，如乙方不能按照甲方要求和行业标准开展物业服务工作，甲方有权随时解除合同。

(三)甲、乙双方无正当理由不得无故终止合同，否则违约方向对方支付违约金，违约金总额5%。

(四)如因甲方原因未能按时支付费用，每逾期一天，甲方应按所欠总额0.5%向乙方支付滞纳金。

九、争议解决

在履行合同中，如双方发生争议，双方应本着互谅互让原则友好协商解决，协商不成，可以向有管辖权法院提起诉讼。

十、合同生效

本合同由甲乙双方签字盖章后生效。

十一、合同鉴证

招标代理机构应当在本合同上签章，以证明本合同条款与招标文件、投标文件的相关要求相符并且未对采购内容和技术参数进行实质性修改。

十二、本合同的组成文件

- 1、合同通用条款和专用条款；
- 2、招标文件、乙方的投标文件和评标时的澄清函（如有）；
- 3、中标通知书；


4、甲乙双方商定的其他必要文件。

上述合同文件内容互为补充，如有不明确，由甲方负责解释。

十三、合同备案

本合同一式陆份，中文书写。甲方、乙方、招标代理机构各执贰份。

甲方: _____ (盖章)  乙方: _____ (盖章) 
地址: _____ 地址: _____

法定(或授权)代表人:  法定(或授权)代表人: 

签订日期: 2018年4月9日 签订日期: 2018年4月9日

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

招标代理机构:  中兴豫建设管理有限公司 (盖章)
地址: 海南省海口市国贸北路德派斯大厦C21楼
法定(授权)代表人: _____ 
签订日期: 2018年4月9日