



合同编号: TX SX 2019013

海南省陵水黎族自治县公安局 物业管理

服 务 合 同

(封面)

项目名称: 海南陵水县公安局新、旧办公楼物业管理服务

甲方: 海南省陵水黎族自治县公安局

乙方: 中山市广良物业管理有限公司



(签订日期: 2019年2月28日)



第一章 总则

本合同当事人:

委托方(以下简称甲方): 海南省陵水黎族自治县公安局

联系人: 李海伟 电话: 13976259779

联系地址: 海南省陵水黎族自治县椰林南大道 33 号

受托方(以下简称乙方): 中山市广良物业管理有限公司

联系人: 秦建伟 电话: 1392948333

联系地址: 广东省 中山市沙溪镇新濠路 48 号蓝爵商务中心 B 区 3 楼 303

根据有关法律、法规,在自愿、平等、协商一致的基础上,甲方将海南陵水县海南陵水县公安局新、旧办公楼于 2019 年 02 月 22 日 物业管理服务外包采购项目(采购项目编号: HNTXGP2019-007)委托乙方实行物业服务管理,订立本合同。

第一条、物业基本情况

物业类型:海南陵水县公安局新、旧办公楼物业管理服务

座落位置:新公安局办公楼位于陵水县椰林南干道 33 号;旧公安局办公楼位于陵水县椰林镇建设路 2 号。

第二条、乙方提供服务的受益人为甲方单位,本物业的甲乙双方单位均应对履行本合同承担相应的责任。

第二章 委托管理事项

第三条、房屋建筑共用部位的养护和管理,包括:楼盖、屋顶、楼梯间、走廊通道、门厅、窗户、指示牌等相关要求事项。

第四条、公共设施、设备运行的维护和管理,包括:配电房、公共的上下水管道、落水管、垃圾道、排气窗、共用照明、天线、中央空调、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯、监控设备、报警设备、电子电路设备等相关事项要求。

第五条、市政公共设施和附属建筑物、构筑物的维护和管理,包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、停车场,包括公共网点、出入口岗亭等相关管理事项。

第六条、公共绿地、花木等的养护与管理。

第七条、公共环境卫生,包括公共场所、房屋公共区域部位的清洁卫生。

第八条、交通与车辆停放秩序的管理。

第九条、维持公共秩序,包括安全监控、巡视点、门岗执勤。

第十条、建立和管理与物业相关的档案资料。



第十一条、协助配合业主组织各项活动。

第十二条、乙方负责向甲方收取下列费用：

- 1、物业管理服务费；
- 2、乙方受甲方委托提供第二十二、第二十三条约定服务所发生的经甲方事先书面认可且有合法票据支持的垫付费用。

第十三条、甲方房屋自用部位、自用设施及设备的维护,在当事人提出委托时,乙方应接受委托并合理收费。

第十四条、乙方违反合约的行为,针对具体行为并根据情节轻重,采取批评、规劝、警告、制止、并通过相关职能部门责成整改等措施。

第三章 委托管理期限

第十五条、委托管理期限为壹年。自 2019年03月01日0时0分起至 2020年02月29日23时59分止。

第四章 双方权利义务

第十六条、甲方权利义务

- 1、代表和维护产权人、使用人的合法权益；
- 2、制定合约并监督乙方遵守合约；
- 3、审定乙方拟定的物业管理制度；
- 4、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况,对乙方执行结果进行评定考核,并定期向乙方支付物业管理费用。及检查监督乙方人员持证上岗情况；
- 5、审定乙方提出的物业管理服务年度计划；
- 6、在合同生效之日起10日内甲方有义务向乙方提供物业管理用房,面积约10平方米,物业清洁绿化工具房面积约10平方米；
- 7、负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料,并向乙方移交；
- 8、协助乙方做好物业管理宣传教育、文化活动及区域内有突发事件发生,甲方有义务协助乙方和相关部门协调解决。

第十七条、乙方权利义务

- 1、根据有关法律法规及本合同的约定,制订物业管理制度；
- 2、负责拟定日常工作维修养护计划,上报甲方审批；
- 3、向甲方告知物业使用的有关规定,当甲方装修物业时告知有关限制条件,并负责监督；



4、负责编制物业管理年度管理计划报告；

5、对甲方的公共设施不得擅自占用和改变使用功能,如需在本物业内改、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；

6、本合同终止时,乙方必须向甲方完整移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料,如因乙方原因造成的损失,由乙方承担;在合同履行期间及合同解除后 1 年内,未经甲方允许,乙方不得向任何第三方泄露、提供与物业管理相关的全部信息资料；

7、乙方有义务保障管理区域内设施安全,如因乙方管理不到位等原因造成设施受损的情况,由乙方负责;乙方有义务保障管理区域内水电设备、消防设备正常运行,如发现异常,乙方有义务组织人员协助排除故障,配合甲方或相关专业人员解决故障。

第五章 物业管理服务质量

第十八条、乙方须按下列约定,实现目标管理。

- 1、房屋外观：美观
- 2、设备运行：正常
- 3、房屋及设施、设备的维修、养护：良好
- 4、公共环境：良好
- 5、绿化：常保
- 6、交通秩序：通畅
- 7、保安：安全
- 8、急修：即时到位
- 9、小修：20 分钟到位
- 10、其他：无
- 11、业主单位和物业使用人对乙方的满意率达到 98%。

第六章 物业管理服务费用

第十九条、物业管理服务费

1、本物业成交价格每年管理服务总金额为（人民币）：**壹佰贰拾肆万陆仟肆佰肆拾元整(¥1246440.00 元/年)**；实际每月支付管理服务金额为（人民币）：**壹拾万叁仟捌佰柒拾元整(¥103870.00 元/月)**。

2、每月物业管理服务费支付方式：

每月 10 号前,在收到乙方的相应的正规发票后甲方应以转账的形式向乙方指定公司账户（开户银行：中国工商银行中山银苑支行，户名：中山市广良物业管理有限公司）



司，银行账号：2011028909024842376) 支付上月的服务费用；合同签订起甲方须向物业公司按时按月全额支付物业管理费用（人民币）：**壹拾万叁仟捌佰柒拾元整（¥103870.00元/月）。**

- 3、管理服务费的调整，在合同有效期内按结合当前市场经济的物价，并根据本地区的实际情况，报送计划适当调整物业管理服务费，并另行计费调整。
- 4、甲方逾期交纳物业管理费的，从逾期之日起每天按每月物业管理费的千分之三交纳滞纳金，因乙方未在规定时间内向甲方提交物业管理费发票而导致甲方逾期缴纳物业管理费的，甲方不承担任何责任。

第二十条、 停车收费

- 1、乙方不得向工作人员车位收取车位使用费；
- 2、停车收费经当地物价部门许可规定收费标准方可收取。

第二十一条、其它乙方向甲方提供的服务项目和收费标准如下：

- 1、电梯运行费、维护保养费按实结算(按进场后电梯所产生费用)由甲方支付费用；
- 2、物业所有水电费均由甲方承担；
- 3、甲方提供区域内厕纸、洗手液等。

第二十二条、受甲方委托管理，除物业服务标准外的维修费将由甲方承担房屋的公共部位设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

- 1、房屋公共部位的小修、养护费用，大中修费用，更新费用，由甲方承担
- 2、房屋公共设施、设备的小修、设备的维修、养护费用，大中修费用，更新费用，由甲方承担。
- 3、市政公共设施和附属建筑物、构筑物的小修、养护费用大中修费用，更新费用，由甲方承担。
- 4、公共绿地的养护费用，改造、更新费用，由甲方或业主单位承担。
- 5、附属配套建筑和设施的小修、养护费用，大中修费用，更新费用，由甲方承担。

第七章 违约责任

第二十三条、甲方违反合同第四章的第十七条及第六章第二十条约定，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。

第二十四条、乙方应按合同规定，按月足额发放工资及福利给员工如员工因工资及福



利引发的纠纷与甲方无关。乙方违反本合同第四章第十八条乙方权利义务、第五章第十九条物业管理实施规定约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改并造成严重影响的，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。

第二十五条、乙方违反本合同第六章的第二十一条约定，擅自提高收费标准及违规的，甲方有权要求乙方清退；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第二十六条、经甲方同意可选聘专业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。

第二十七条、甲乙双方任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付一个月的服务费 103870.00 元作为违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第八章 附则

第二十八条、乙方为该项目陵水黎族自治县公安局新局及老局免费租赁车辆进出管理系统。该套系统设备产权归属乙方，乙方为甲方服务合同期内免费租赁给甲方使用，合同期满，乙方有权撤除该车辆进出管理系统设备，并恢复原有旧的车辆出入管理系统。

第二十九条、自本合同生效之日起 10 天内，根据甲方委托管理事项办理完交接验收手续。合同期满后，经甲乙双方协议一致可续签合同。

第三十条、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。

第三十一条、本合同条款内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本合同及其附件和补充协议未规定的事宜，均遵照招标文件的内容执行。

第三十二条、本合同一式肆份，中文书写。甲方、乙方、招标代理机构和主管财政部门各执一份，具有同等法律效力。

第三十三条、本合同执行期间，如遇不可抗力因素，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第三十四条、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，双方同意由甲方所在地法院诉讼解决争议。

第三十五条、合同期满本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满 30 天前向对方提出书面意见。

第三十六条、本合同自签字之日起生效。

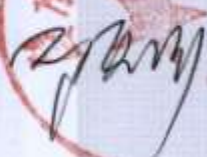
第三十七条、送达地址及效力：（1）甲方确认其送达地址为：海南省陵水黎族自治县



公安局，受送达人为：李海伟，联系方式为：13976259779；乙方确认其送达地址为：广东省中山市沙溪镇新濠路48号蓝爵商务中心B区三楼303，受送达人为：秦建伟，联系方式为：13924948333；（2）以上送达地址适用范围包括但不限于各类告知书、通知书、工作联系单、协议文件、诉讼或仲裁文书，送达主体可以是合同各方、人民法院、仲裁委员会及各级行政机关；（3）送达主体按照上述送达地址进行送达，视为有效送达；采用邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日；（4）上述送达地址、受送达人、联系方式发生变更的，变更一方应履行通知义务，因当事人送达地址变更后未及时书面告知，导致未能被当事人实际接收的，邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日；履行送达地址变更通知义务的，以变更后的送达地址为有效送达地址。


（以下无正文！）

甲方：海南省陵水黎族自治县公安局

法定（或授权代表人）：

2019年2月28日

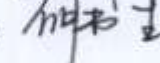
乙方：中山市广良物业管理有限公司

法定（或授权）代表人：

2019年2月28日

招标代理机构声明：本合同经海南天行招投标有限公司依法定程序采购，合同主要条款丙容与招投标文件的内容一致。

招标代理机构：海南天行招投标有限公司（盖章）

经办人：

2019年3月20日