

海口市教育研究培训院物业服务合同

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：海口市教育研究培训院

受托方（以下简称乙方）：海南金鹿物业管理有限公司

根据海南金政采项目管理有限公司 2019 年 06 月 26 日《成交通知书》和招标文件（项目编号 GGP20190522）规定和要求，双方在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将海口市教育研究培训院物业委托给乙方实行管理服务，订立本合同。

第二章 物业基本情况

第二条 物业基本情况：

- 1、物业类型：办公、商住；
- 2、座落位置：海甸三西路 15 号；
- 3、占地面积：23 亩。

4、现有建筑总面积约 24008 平方米，其中住宅楼 2 栋共 7600 平方米，电教大楼 1 栋约 14828 平方米（其中 1、2 层商用楼 4178 平方米，地下停车场 2300 平方米），旧办公楼 1 栋 1600 平方米。

剔除住宅楼 2 栋共 7600 平方米、地下室 2300 平方米后实际建筑面积 14108 平方米，甲方实际使用 4026 平方米。

第三章 委托服务内容

第三条 秩序维护管理：

- 1、门岗秩序维护服务（包括校区主门、侧门）；
- 2、巡逻服务；
- 3、车辆进出、停放及秩序管理；



绿化养护等岗位职责。

4、如有特殊情况，需要乙方秩序维护员、保洁员、机电维修工在法定工作时间外配合完成其他工作任务的，应按国家有关劳动法规支付适当加班补助费。

5、按合同约定的时间和方式向乙方支付当月的物业管理服务费。

6、负责供水供电设备设施、电梯（包括年检）、绿化、房屋建筑物、市政公用设施和附属建筑物、构筑物等的日常维修养护所需的材料费用。

7、负责统一规划、设计和建造停车场及规划临时停车位和标识牌。

8、定期检查或抽查乙方各项服务质量情况，提出相应整改意见并监督乙方完成。

9、负责收集、整理本物业管理所需的有关图纸、档案、资料，并于合同生效之日起十五日内向乙方提供。

10、协调处理好与本物业管理相关的未尽事宜。

第十条 乙方权利义务

1、乙方按经双方确认的管理方案向甲方提供秩序维护、清洁保洁、绿化养护、水电维修及房屋建筑物、构筑物维修养护等服务，承担相应的服务责任。

2、乙方员工应严格履行规定的岗位职责要求，并遵守甲方符合法律规定的各项规章制度。

3、对发生在执勤区域内的刑事案件、治安案件和治安灾害事故，应及时处理并报告甲方和当地公安机关，采取措施保护案发现场，协助公安机关侦查各类治安、刑事案件，依法妥善处理责任范围内的其它突发事件。

4、落实防火、防盗、防破坏等安全防范措施，发现责任区域内的安全隐患，及时报告甲方并协助处理。

5、选派的员工必须经过上岗培训，应无违法犯罪前科，来历清楚。

6、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内扩改建或完善配套项目，须经甲方同意。

7、按月向住宅区业主收取物业管理费。

8、对违反相关物业管理规定行为有权采取批评、劝告、警告、制止等措施或协助甲方处理。

9、本合同期满，乙方应向甲方移交本物业管理有关图纸、档案和资料。

第五章 服务要求

第十一条 乙方须按下列约定，实现目标管理。

本物业服务费不包括：

①电梯维保、年检、电梯维修与零部件费，防雷系统的定期检测与维护，楼内配电系统、音响系统、供水系统、消防系统等设备设施及排污管、落水管等其他附属设施的维护维修费用；

②办公室照明线路维修、水笼头开关灯泡等耗材更换及大楼其他小修改造费用；

③节假日（如国庆、元旦、春节）大楼需要购买的装饰品（物）、盆栽等的费用。

2、电价

1) 商业电价 1.25 元/度；

2) 行政办公电价 1.25 元/度；

3) 生活用电价 0.63 元/度(不含公摊用电)；

4) 电梯电费由三层以上的用户按建筑面积分摊。

3、水价

1) 居民生活用水：3.85 元/吨(不含公摊用水)。

2) 商业、办公用水：4.65 元/吨(不含公摊用水)。

3) 公共用水分摊：由相关用户按建筑面积分摊。

第十三条 应甲方要求，乙方为甲方临时提供合同约定内容以外的秩序维护、保洁等服务的，甲方应向乙方的作业员工适当支付加班费，支付标准可依当时现场工作量等予以商量。

第十四条 住宅楼的物业服务费，由乙方按房改建筑面积每月每平方米 0.65 元向业主或物业使用人收取；日常维修养护费按每月每户 10 元向业主或物业使用人收取，专项用于住宅区公共设备设施、房屋共用部位的日常维修养护。

第七章 委托管理服务期限

第十五条 委托管理服务期限为两年，自 2019 年 07 月 01 日起至 2021 年 06 月 31 日止。

第八章 违约责任和处理方法

第十六条 甲方违反本合同第九条及第六章的约定，造成乙方未能按要求完成服务内容，乙方有权要求甲方在十五日内解决，逾期未解决并造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应的经济赔偿。

甲方签章:



法定代表人:

乙方签章:



法定代表人:

开户名: 海南金鹿物业管理有限公司

开户行: 建行海口琼山支行营业部

账 号: 46001005336053000736

签订日期: 2019年6月28日

招标代理机构: 海南金政采项目管理有限公司 (盖章)



经办人:



2019 年 7 月 2 日

Handwritten signature and initials in black ink.