

# 昌江黎族自治县纪律检查委员会

## 物业服务合同





# 昌江黎族自治县纪律检查委员会物业服务合同

委托方（甲方）：中共昌江黎族自治县纪律检查委员会

法定代表人：

联系电话：

住所地：海南省昌江黎族自治县昌江大道 100 号

通讯地址：海南省昌江黎族自治县昌江大道 100 号

邮政编码：572700

物业服务企业（乙方）：海南珠江格瑞物业管理有限公司

法定代表人：万昌金

联系电话：0898-68576700

住所地：海口市金贸西路诚田国际大厦 22 层

通讯地址：海口市金贸西路诚田国际大厦 22 层

邮政编码：570125

资质等级：一级（建）113136 号

账户全名：海南珠江格瑞物业管理有限公司

开户银行：招行海口分行营业部

银行账号：955109808888888

## 第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况

### 一、物业概况

1. 物业名称：昌江黎族自治县纪律检查委员会物业服务合同

2. 物业管理服务区域：纪委综合办公大楼、办公大楼食堂、纪检监察保障中心

3. 纪委综合办公大楼坐落位置：昌江大道 100 号，占地面积约 4788.96 平方米，共 1 栋。

4. 办公大楼食堂位于纪委综合办公大楼后民政局敬老院食堂，占地面积 210 平方米，共 1 栋。

5. 县纪检监察保障中心位于十月田镇红田大道 39 号，占地面积约 11000 平方米，共 3 栋楼房，含有陪护人员休息场所宿舍楼 1 栋、谈话场所综合办公大楼、保障中心餐厅。

## 第二章 物业交接手续

**第二条** 甲、乙双方和原物业服务公司应当在新的物业服务合同生效之前，就交接时间、交接内容、交接查验、交接前后的责任等事项进行约定。交接时间应当确定具体时点，时点前责任由原物业服务企业承担，时点后责任由乙方承担。

原物业服务企业应当在约定时点将物业区域内的档案资料、物业服务用房及属于本物业区域内的物业设施设备、物业区域移交给乙方，由甲方、乙方和原物业服务企业进行逐项查验接收，并由三方签字确认。

甲、乙双方和原物业服务企业对查验结果存在争议的，应当在查验记录中载明，并明确解决办法。

## 第三章 物业服务内容

**第三条** 在本合同约定的物业管理区域内，乙方提供的物业服务包括以下内容：

1. 卫生清洁服务
2. 餐饮保障服务；
3. 车辆秩序管理服务；
4. 安保、消防检查管理服务；

5. 绿化养护管理服务；
6. 休息场所住宿管理服务；
7. 会务会场布置及茶水服务；
8. 设施设备运行管理和维护；
9. 水电等杂项整改和维修服务；
10. 快递、包裹等重要信件资料、报纸的接收管理；
11. 甲方另行需要乙方完成的其他服务事项。

## **第四章物业服务要求**

**第四条** 所有物业服务标准和要求，按照甲乙双方签订的《昌江县纪委监委物业服务工作方案》（本合同附件）执行，在执行的过程中，经甲乙双方协商，《方案》可根据实际情况作出适当调整。其中：

### **1. 餐厅服务：**

乙方为甲方办公大楼和保障中心提供餐饮服务，甲方提供的供餐条件为办公大楼食堂，部分厨房设施设备。

乙方需提供甲方现有厨房设施设备外的所有设备，保障人员用餐需要。乙方提供的设施设备为乙方的固定资产，所有权归乙方所有。

乙方根据甲方的用餐标准进行用餐服务。

#### **1.1 用餐方式**

(1) 办公楼采用自助用餐方式用餐，采用用餐人员提前一天报餐的方式，由乙方统计用餐人数，标准每人每天不高于 20 元。（中餐、晚餐：四菜一汤、一荤、一半荤、二素菜。早餐 6 个品种）

(2) 县纪检保障中心采用自助用餐方式用餐，乙方根据甲方报送的用餐人数制作饭菜，标准每人每天不高于 60 元。（中餐、晚餐：六菜一汤、二荤、一半荤、二素菜。早餐 10

个品种，夜宵 3 个品种）

（3）接待用餐，乙方按照甲方的接待用餐通知书标准安排接待用餐

（4）上述用餐费用包含水、电、燃气费用

### 1.2 用餐时间：

办公楼用餐时间（法定工作日）：

早餐：7：30---8：30

中餐：11：30---12：30

晚餐：17：30---18：30

县纪检监察保障中心用餐时间（无节假日，全年供餐）：

早餐：7：00---8：00

中餐：12：00---13：00

晚餐：18：00---19：30

夜宵：23：00---24：00

### 1.3. 用餐人数：

办公楼用餐人数≤105 人。县纪检保障中心用餐人数≤127 人. 用餐人数超过核定人数时，甲乙双方协商增加餐厅餐服人员，由此产生的费用由甲方支付。

## 2. 保障中心住宿服务管理

保障中心休息场所实行酒店式管理模式，乙方需做好住宿人员的信息登记，门房钥匙保管工作，按照要求由入住人员签字确认，保证入住人员身份信息核对无误，并及时与保障中心人员核对。乙方对保障中心宿舍用房内的设备设施具有看管、保管义务，除正常消耗、损坏外，设备设施损坏、丢失并造成甲方损失的，由乙方负责赔偿或由乙方督促使用人进行赔偿。

## 第五章 物业人员配置及管理

### 第五条 物业服务人员配置要求

1、物业项目经理 1 人，主管 1 人，文员兼接待 1 人。

2、保洁人员 9 人。

3、秩序员 10 人。

4、电工兼秩序员 2 人。

5、主厨 2 人。

6、采购员 2 人。

7、食堂服务人员 5 人。

8、绿化员 1 人。

共计 34 人。

1、物业项目经理，具有物业管理项目从业经验。具有较强的组织、协调、沟通能力，身体健康，无任何不良或违法犯罪记录，能承受较大的工作压力。最佳年龄：35~48 周岁。

2、物业主管，经验有物业项目相应部门从业经验，具有较强的组织、协调、沟通能力，身体健康，无任何不良或违法犯罪记录，能承受较大的工作压力。。

3、文员兼接待员，有相应岗位从业经验，具有良好的形象、性格开朗、善于与人沟通，熟悉会议服务程序，身体健康，无任何不良或违法犯罪记录，能承受较大的工作压力，最佳年龄：25~35 周岁。

4、保洁员，有相应岗位从业经验；熟悉工作范围，懂得各种清洁剂及清洁工具的性能及使用方法，工作认真细致，不怕苦、不怕累，身体健康，无任何不良或违法犯罪记录。

5、秩序员（保安员），有相应岗位从业经验；身体健康，形象端正，退伍军人优先，无任何不良或违法犯罪记录，最佳年龄：25~40 周岁。

6、专业技工（电工），有物业相应专业从业经验，具有水电工上岗证书、能够排查维修日常水电等问题；身体健康，无任何不良或违法犯罪记录。

7、厨师，有相应岗位从业经验，身体健康，具有三级以上厨师职称。熟悉工作范围，

严格执行食品卫生相关规定，每周排好菜单，工作认真细致，不怕苦、不怕累、掌握烹饪技术，无任何不良或违法犯罪记录。

8、采购员，身体健康，熟悉采购、报账工作流程，责任心强，严格执行食品卫生相关规定，沟通能力强，无任何不良或违法犯罪记录。

9、食堂服务人员，身体健康，无任何不良或违法犯罪记录，持健康证上岗。

10、绿化员，懂得各种树木、水生植物等生长、乔灌花草、修剪、养护的技能及方法，无任何不良或违法犯罪记录。

#### **第六条 物业服务人员管理**

1、乙方员工在物业服务区内发生违法、违规行为的，所造成一切后果及损失，由乙方承担全部责任。

2、乙方工作人员应当遵守甲方有关规章制度和管理规定，如有违反或损害甲方利益的，乙方应当根据甲方要求不得安排该员工继续为甲方提供服务。

3、乙方应承担本项目物业服务团队所有工作人员的一切用工风险，本项目物业服务员工所发生的一切意外事件与甲方无关。

4、因甲方单位工作的特殊性，乙方应教育员工，遵守甲方所有的工作纪律和规定，保守工作秘密。

5、乙方需根据甲方工作需求，对物业服务人员进行统一调配，确保人力资源利用最大化。

## **第六章 物业管理服务费用**

**第七条** 物业服务的期限为，自 2020 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日止。

**第八条** 物业服务收费采取酬金制方式，甲方每月支付给乙方物业服务费用为：壹拾玖万壹仟陆佰肆拾肆元（¥191644.00 元）；每季度物业服务费用为：伍拾柒万肆仟玖佰叁拾贰元（¥574932.00 元）；年服务费用为：贰佰贰拾玖万玖仟柒佰贰拾捌元（¥2299728.00 元）。



付款方式：甲方按季度给乙方支付物业服务费。甲方组织考核小组参照《昌江县纪委监委物业服务工作方案》制定物业考核实施细则于每月下旬对乙方服务质量进行考核。根据考核结果甲乙双方在没有异议的情况下，乙方按季度向甲方出具发票，甲方收到发票后 15 个工作日内向乙方支付物业服务费用。考核按百分制计算，其中考核在百分之八十以上不扣物业费，每降低一个百分点扣款 1000 元）。

乙方收款账户为：户名：海南珠江格瑞物业管理有限公司

账号：955109808888888

开户行：招行海口分行营业部

### 第九条 餐费支付

(1) 办公楼餐费按早餐 2 元/人/天，中餐 4 元/人/天，晚餐 4 元/人/天的用餐标准由乙方根据用餐次数向用餐人员现场收取，其余用餐补助由乙方按每天用餐次数定期与甲方人员核对后提出用餐补助申请，补助标准早餐 2 元/人/天，中餐 4 元/人/天，晚餐 4 元/人/天。

(2) 接待费由乙方按甲方接待用餐通知书标准向甲方提出申请

(3) 保障中心餐费乙方需指定专人每天对报餐人数进行核对，每周汇总一次并与甲方核对确认。待使用单位被审查调查对象离点后，乙方按实际用餐量开具相关材料交至甲方，由甲方转交用餐单位，最终由用餐单位向乙方直接支付餐费。保障中心餐费由乙方先行垫付，甲方有义务催促用餐单位及时向乙方支付餐费，用餐标准按早餐 8 元/人/天，中餐 22 元/人/天，晚餐 22 元/人/天，夜宵 4 元/人/天，水果 4 元/人/天。

上述餐费、接待标准、补助标准可根据实际情况，经甲乙双方确认后予以适当调整

(4) 甲方收到乙方完整的申请材料后，应于 15 个工作日内向乙方拨付用餐补助及接待费。

(5) 物业人员用餐：食堂工作人员、项目经理甲方免费提供用餐，其他物业工作人员用餐需自行承担。

(6) 食堂所产生的水、电、燃气费用由乙方承担;

#### **第十条 其他费用**

(1) 乙方需指定专人对保障中心办案人员、陪护人员宿舍床被单等进行洗涤、更换以及日常住宿用品更换。洗涤费和日常住宿用品更换所产生的费用由乙方先行垫付,乙方应做好对洗涤、更换物品的登记备案,及时与甲方人员核对,一周汇总一次,所产生的费用由乙方按实际更换消耗量开具发票向甲方提出拨付申请,甲方在收到完整票据后于15个工作日内向乙方拨付。

(2) 定期实行巡查,发现甲方原有设施设备自然损坏或者功能障碍的,及时向甲方报告,在甲方的授权下组织实施、所产生的费用由甲方支付,乙方设施设备损坏或者功能障碍的由乙方承担。

(3) 物业服务区清洁用的清洁工具、清洁剂、秩序维护工具、维修工具、绿化工具、施肥药剂以及乙方办公费用由乙方承担。垃圾清运费、公共卫生间易耗品、电梯维保费、消防设备、监控维保等专业维修更换所发生的费用由甲方承担。

(4) 物业服务区共用部位的小修养护由乙方承担,大中修等专业维修、更换、保养费用除乙方人员损坏的,原则上由甲方承担。

## **第七章 物业的使用与维护**

**第十一条**乙方应配合甲方制定本物业管理区域内物业建筑和共用设施设备的使用和环境卫生、秩序维护等方面的规章制度。乙方根据规章制度提供管理服务时,甲方和物业使用人应给予必要配合。未经甲方同意,乙方不得对物业的设施和布置作变更。

**第十二条**本物业管理区域内的空调、监控、电梯均由甲方外聘专业公司进行专业维护保养和维修。乙方应当按甲方要求,配合甲方对专业外包公司进行管理。

**第十三条**乙方应及时向甲方通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项,及时妥善处理甲方、物业使用人的投诉,接受甲方、物业使用人的监督。

**第十四条**非经甲方书面许可，乙方不得改变物业管理区域内共用部位、共用设施设备的用途，不得占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地；确因工作需要需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得甲方的同意。

临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状。

**第十五条**乙方应与需装饰装修的物业使用单位签订书面的装饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修管理服务费用等事项进行约定，并事先告知甲方或物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项。

**第十六条**甲方应于物业开始交付之日起 10 天内，向乙方提供物业管理用房，物业管理用房共计 3 间，具体位置办公大楼一楼 1 间，食堂仓库 1 间。保障中心仓库一间。

**第十七条**物业管理用房属于甲方所有，乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

## 第八章 权利和义务

### 第十八条 甲方的权利义务

1. 有权根据实际情况，修改、审定乙方编制《昌江县纪委监委物业服务工作方案》、设施设备年度运行养护方案、物业服务制度等。

2. 日常管理服务中，甲方有权对合同中涉及的物业管理服务事项进行监督，并督促乙方如期整改。

3. 甲方有权定期组织相关人员对乙方供餐饭菜质量进行民主测评并提出饭菜整改事项，乙方应根据甲方提出的整改事项如期整改，并向甲方以书面形式反馈报告。

4. 每月甲方有权成立考核组参照《昌江县纪委监委物业服务工作方案》制定物业考核实施细则对乙方进行考核。甲方根据考核结果提出的整改事项要求乙方限期进行整改。

5. 及时向乙方支付物业服务费用，其他产生的费用事前经甲方同意，事后及时核销，因交甲方票据不齐全或不及时所造成的后果由乙方自行承担。

6. 因甲方单位工作特殊性，乙方应严格遵守甲方所有的工作纪律和规定，严禁出现跑风

漏风、失密泄密等情形

7. 因甲方单位工作特殊性，乙方人员应相对固定，乙方人员进场前，应向甲方提供物业服务人员花名册、劳动合同、健康证、保险等相关材料并加盖公章报甲方审核备案，变更人员应经甲方审批。

8、因食品卫生、伙食质量、价格等问题引起用餐人员不满，甲方有权提出质疑，乙方应负责解释并限期整改。

9、服务期间，受乙方安排履行本合同义务的人员与甲方不存在任何劳动或雇佣关系，乙方应为其所派人员购买相应的社会保险。乙方人员在履行合同项下义务期间所发生的一切事故与甲方无关，乙方对此承担全部责任。

10、在物业服务过程中，甲方如认定乙方人员履职不到位的，乙方必在三个工作日内予以更换，期满仍未更换的，甲方有权禁止该人员入单位作业，并按人数扣减相应服务费用。

11、按法律规定及双方约定承担的其他义务。

#### **第十九条 乙方的权利义务**

1. 根据法律法规规定及本合同约定，编制昌江县纪委监委物业服务工作方案、计划、年度维修养护方案及有关物业服务制度并报甲方审定后实施，

2. 乙方人员需按照第四章物业服务要求为甲方提供优质物业服务，对甲方提出的物业服务整改意见应立即整改；

3. 按时向所聘用人员发放工资缴纳各项保险，依法缴纳相应税费，保障员工的各项合法权益，乙方的用工方式需要符合《劳动法》、《劳动合同法》的规定。

4. 因甲方工作特殊性，乙方负有保密义务，严格遵守保密规定，未经甲方同意不得进入各办公室及涉密区域；

5. 每月乙方须提供聘用人员的工资支付凭证和社保缴纳凭证或商业保险保单等交甲方备查。

6. 乙方每周应提供其所派人员排班信息给甲方，禁止冒名顶替作业，由此产生的一切后

果由乙方承担。

7. 乙方人员在服务过程中发现异常情况（如设备、门窗、玻璃损坏、洗手间堵塞、水龙头漏水等问题），需及时向现场主管人员汇报以便及时报修，发现问题不向甲方报告的，将追究乙方责任。

8. 乙方在与甲方核算其他费用时，应当实事求是，不得虚报乱报。

9. 乙方人员在甲方工作期间发生的人身伤害事故或造成甲方、第三方人身及财产损害的，由乙方承担一切经济与法律责任，甲方不承担任何责任。

10. 乙方需对物业服务区内的设施设备进行维护，在乙方承包期满撤场时，乙方必须确保所有电器设备完好交还甲方，如有损坏，乙方按照购买价格和实际使用年限为准核算赔偿，属于自然损耗及折旧的，以甲乙双方商定确认为准。

11. 乙方须遵守食堂管理、消防、卫生、安全等相关法律规定，做好安全生产工作。

12. 在供餐期间，乙方须按甲方规定的用餐时间，按时保质保量供应饭菜，不得私自停止供膳或改变供膳时间；在遇到停水停电停气的情况下，乙方必须通过其他途径解决员工就餐问题。

13. 乙方需保证为甲方提供优质的米、面、油等原材料，甲方可随时抽查监督；采购的日常主副食品应有供应商的资质证明（质量检验证、卫生许可证、供货商〈厂〉名称和产地及与供货商签定的食品卫生安全合同）。

14. 乙方须严格按本合同规定提供服务，保证派到甲方食堂人员的人数和资历足以向甲方提供优质的服务，保证派到甲方食堂人员持有上岗相关证照。

15. 其他按法律规定及双方约定承担的其他义务。

## 第九章 合同终止

第二十条 本合同期限届满后，在甲方依法确定新的物业服务单位之前，乙方应当按本合同约定继续提供物业服务，直至甲方依法选定新的物业单位为止，续延期限一般不得超过 6

个月。

第二十一条发生下列情形之一，甲方有权解除本合同。

1. 合同期满后，甲方通过招投标方式另行选定物业公司；
2. 因不可抗力致使不能实现合同目的；
3. 涉及本合同第十八条第二、三、四、八项规定的情形，在甲方通知的整改期内，乙方逾期未整改至合格的；
4. 因乙方原因停止供餐一天以上造成就餐受到重大影响的，经整改未能整改到位的；
5. 乙方不得拖欠员工工资，发生劳动纠纷，出现有损甲方谣言，工人及其家属闹事等情形对甲方造成不良影响的；
6. 未经甲方同意，乙方以任何形式全部或部分转让本合同项下权利义务的；
7. 乙方1年中累计出现二次考核结果被评为“不合格”或低于百分之八十的，甲方有权解除合同。
8. 乙方原因导致物业服务区内党政机关秘密泄露的
9. 因进食食堂食品引起病源性传播或引起食物中毒的，同时乙方负责处理并承担一切法律和经济责任；
10. 出现火灾造成人员伤亡或经济损失3万元以上等重大安全事故的，同时乙方应承担一切经济与法律责任。
11. 本协议其他约定有权解除合同的情形出现时。

第二十二条本合同终止或合同期满双方不再续约的，乙方应当于十日内将物业管理用房、设备、工具、物业管理所有档案及图纸材料等及时完整地移交给甲方，并办理交接手续。

第二十三 本合同终止时，乙方应在甲方要求的时间离场，不得阻碍新物业公司进驻，否则造成甲方损失的由乙方负责赔偿。

## 第十章 违约责任

1. 除本合同约定的合同终止情形外，甲乙双方均不得提前解除本合同，否则解约方应当

承担相应的违约责任；造成损失的，解约方应当承担相应的赔偿责任。

2. 乙方中途退场，甲方有权拒付物业服务费用，乙方须按已发生物业服务费的 30% 向甲方支付违约金，并赔偿甲方的一切损失。

3. 合同项下乙方存在支付违约金或赔偿损失情形的，甲方有权从应付乙方任一笔款项中直接抵扣并就不足部分追偿。

4. 甲乙双方任何一方违约，违约方应承担对方维权的合理必要开支，包括但不限于律师代理费、差旅费、公证费、专家证人出庭费等。

## 第十一章、安全责任

1. 乙方员工（包括但不限于签订正式劳动合同的员工，签订劳务合同的员工，及临时雇佣的员工）在工作期间发生工伤事故、人身伤害、突发疾病死亡或患疾死亡等，责任与全部费用由乙方承担，甲方不负任何责任。如导致甲方涉诉，则乙方应承担甲方维权的合理必要开支，包括但不限于律师代理费、差旅费等，甲方有权直接从应付款项中直接扣除。

2. 乙方应遵循安全操作、文明作业的有关规定，在物业服务全过程中，采取严格的安全措施，发生人身安全事故，责任与全部费用全部由乙方承担，甲方不负任何责任。

## 第十二章 通知送达

1. 本合同项下全部文件、资料及通知的送达，均可以通过信函、邮件和传真等方式送达至本合同列明的双方地址和联系人，因地址、联系人、传真、电子邮箱等相关资料错误，收件人拒收或其他不可归责于送达人一方的原因导致无法送达的，仍视为送达人完成通知、送达义务。

2. 采用邮件或信函送达方式的，自投寄该邮件或信函的邮戳之日起计算，投寄七日后视为送达。

3. 采用传真或电子邮箱方式送达的，自所发送的数据信息进入收件人指定的特定接收系

统视为送达；收件人未指定特定的接收系统的，自所发送的数据信息首次进入收件人的任何系统视为送达。

4. 采用其他方式送达的，自送达人递送本条规定的文件、资料及通知之日起，经过十个工作日视为送达。

### 第十三章 其他事项

1. 合同履行过程中发生争议的，双方可以通过友好协商解决，协商不能解决的，一方可以向甲方所在地人民法院提起诉讼。

2. 对本合同的任何修改、补充须经双方书面确认，可作为本合同附件。

3. 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

4. 本合同经双方签字盖章后生效，一式6份，甲方执2份、乙方执2份，物业管理职能部门备案1份，代理机构存档1份。

附件：昌江县纪委监委物业服务工作方案

甲方：（盖章）

法定代表人：

授权代表：

签订日期：2019年12月27日

乙方：（盖章）

法定代表人：

授权代表：

2019年12月27日

代理机构

法定代表人：

授权代表：

签订日期：2019年 月 日





