

海口市疾病预防控制中心物业管理服务合同

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方): 海口市疾病预防控制中心

受托方(以下简称乙方): 海南大祥物业服务有限公司

根据有关法律、法规,双方在自愿、平等、协商一致的基础上,甲方将所属的海口市疾病预防控制中心办公区(椰海大道、东湖路)及住宅小区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. 项目地址: 海口市椰海大道20号、海口市东湖路1号

2. 总用地面积: 30亩(椰海大道)

3. 总建筑面积: 27803平方米(椰海大道)、东湖路1号约3500平方米;

其中: 椰海大道20号办公大楼13225平方米; 实验楼: 8313平方米; 待命楼: 5027平方米; 食堂: 1238平方米;

4. 住户数: 椰海大道20号44户; 东湖住宅区63户;

5. 电梯: 6部 其中: 办公大楼4部 待命楼2部。

第三章 委托服务内容

第三条 物业服务内容:

1、各办公楼、实验楼及生活住宅区共用部位、共用设施设备的日常养护、医疗污水处理设备、小型设施设备（如灯具、阀门等）的维修保养及更换服务；维修保养耗材费由甲方负责。

2、各办公楼、实验楼、住宅楼等区域内的环境卫生等服务；

3、住宅区域内停放车辆的场所及车辆进行引导和管理服务；

4、供水、供电、供气、电信、移动等部门在物业管理区域内进行相关的管线施工及养护时，进行必要的协调和监督管理；

5、在管理区域内进行日常安全巡查管理服务；

6、物业档案资料的保管及有关物业服务费用的账务管理；

7、物业管理区域内在业主、使用人装饰装修时的服务管理。

8、负责各住户的水电费、物业管理费的代收代缴等服务。

9、负责实验室的洗涤供应工作、医疗废弃物的清理。

甲方办公楼和地下车库，以及办公区域范围内附属公共设施、设备，附属物等。

第四章 双方权利义务

第四条 甲方权利义务

1、协助乙方监督物业使用人遵守公共秩序、卫生管理制度及与物业管理相关的其他管理制度；

2、甲方为乙方员工提供所需的办公用房、秩序维护员宿舍用房；

3、对乙方提出的安全防范隐患报告应及时答复；教育机关公务人员配合、支持乙方工作人员履行保安、保洁等岗位职责；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。

4、按合同约定的时间和方式向乙方支付物业管理服务费。

5、如国家或当地政府相关部门对下列项目进行调高标准时，超过合同约定工资水平，调高后所增加的费用由甲方另行支付给乙方：

(1)、调高从业人员的最低工资标准（1430元）和社会保险的最低缴费基数（685元）；

(2)、政府住房公积金管理部门，调高住房公积金缴费基数。

6、负责统一规划、设计和建造停车场及规划临时停车位。

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

8、协调处理好与本物业管理相关的未尽事宜。

第五条 乙方权利义务

1、乙方保证约定的工作人员满编（27人），不得漏岗、缺岗、脱岗，如有缺编缺岗情况，甲方有权扣除所缺岗位的物业管理服务费用。

2、乙方优先聘用甲方移交人员，甲方移交人员如因不服从管理，严重违反公司制度，需予以辞退的，乙方应向甲方通报情况，甲方同意后可以辞退；乙方自行聘用工作人员，如因不服从管理，严重违反公司制度，需予以辞退的，乙方有权可以辞退。

3、乙方按经双方确认的管理方案向甲方提供保安、清洁保洁、绿化养护、水电维修服务并承担相应的服务责任。

4、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。

5、对发生在物业服务区域内的刑事案件、治安案件和治安灾害等事故，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。

6、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，及时报告甲方并协商处理。

7、选派的员工必须经过上岗培训，上岗员工应无违法犯罪前科，来历清楚。

8、合同期满7天内，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 物业管理服务费用

第六条 总配置物业服务人员27人，总金额为每月人民币：壹拾贰万壹仟肆佰陆拾叁元整（¥121463.0元/月）；年费用：1457556.00元；

注：电梯、空调、消防、防雷、发电机组等系统的维修保养、日常维修保养耗材、水电材料设备、水池清洗化验、化粪池清理等，按实际发生的费用由甲方直接向相关部门支付。

第七条 应甲方要求，乙方为甲方临时提供合同约定内容以外工作量大的服务，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定。

第六章 物业管理服务期限

第八条 物业管理服务期限贰年，自2017年1月1日起至2018年12月31日止。

第七章 违约责任

第九条 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妥善解决，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。

第十条 乙方违反本合同的约定，未能达到约定的服务要求，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的或整改达不到要求的，甲方应给予乙方相应的经济赔偿。

第十一条 依据本合同，经有关部门认定是由于乙方保安人员进行保安服务工作时的违规、失职、脱岗或故意行为，造成甲方经济损失的，乙方承担赔偿责任。

第十二条 甲方应在每月的十日前将上月的物业服务费付给乙方。如逾期交纳物业服务费的，从逾期之日起按每日万分之三元交纳滞纳金。

第八章 责任的免除

第十三条 合同履行期间，因不可抗力或因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成甲方经济损失，乙方不承担赔偿责任。

第九章 附 则

第十四条 本合同生效之日，乙方应进场为甲方提供约定内容的各项服务。

第十五条 本合同在履行中如有发生争议的事项，双方应通过协

商解决，协商不成的，诉请人民法院解决。

第十六条 合同期满本合同自然终止，双方如需续订合同，应在本合同期满前 30 日内向对方提出。

第十七条 未尽事宜，甲乙双方可以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第十八条 本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，经甲乙双方签字盖章后生效，均具有同等法律效力。

附件：1、《物业服务岗位明细》

2、《物业管理服务费支出明细表》

甲方签章：



代表人：

林志峰

乙方签章：



代表人：



开户名：海南大祥物业服务有限公司

账 号：46001003536059883618

开户行：中国建设银行海口龙珠支行

招标公司签章：



签订日期：2016年12月9日