

昌江黎族自治县纪委监委

办公楼物业服务委托合同



委托方（甲方）：中共昌江黎族自治县纪律检查委员会

受托方（乙方）：海南鑫鑫辰物业管理有限公司

甲方：中共昌江黎族自治县纪律检查委员会

乙方：海南鑫鑫辰物业管理有限公司

为加强昌江黎族自治县纪委监委办公楼物业环境的管理，创造优美、整洁、舒适、文明的工作与生活环境，根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》和有关法律法规规定，中共昌江黎族自治县纪律检查委员会通过竞争性磋商（项目编号：sdzb2018-022）的方式将县纪委监委办公大楼的物业管理（秩序维护、保洁、绿化、水电维修等）委托给中标单位海南鑫鑫辰物业管理有限公司，经甲、乙双方共同协商，本着平等互利，等价有偿的原则，特拟定本合同。

第一条 委托管理期限及物业情况

一、委托管理期限：自2018年6月11日起至2019年2月11日止，时效期限 8个月。合同期届满前一个月，若甲乙双方任何一方未书面提出终止本合同，双方协商续签新合同。

二、昌江黎族自治县纪委监委办公楼基本情况

昌江黎族自治县纪委监委办公楼，座落在昌江黎族自治县石碌镇昌江大道。占地面积：6.22亩

第二条 双方权利和义务

一、甲方的权利、义务

1. 依照本合同规定将纪委监委所属物业的保洁、绿化管理、水电维修、消防检查、电梯维护、秩序维护委托给乙方实行专业化的管理，合同方式为包干制。

2. 对乙方的管理实施监督检查。

3. 甲方有权监督乙方是否依法或依合同规定开展工作，但不得干涉乙方依法或依合同规定内容所进行的管理和经营活动。乙方工作人员表现不好或造成不良影响，甲方有权向乙方提出更换，乙方应在 7 日内更换，并向甲方书面报告。

4. 甲方在合同生效之日起按合同约定向乙方无偿提供管理工作用房、办公桌椅（由甲乙双方签确认书为依据）。无偿为乙方提供物业服务的用水用电。

5. 结算、审定支付给乙方的费用。

6. 甲方应告知物业持有人、使用人配合乙方物业服务，物业持有人、使用人应同意本合同内容。

7. 若乙方未按合同约定进行每月物业服务时，甲方可发出整改通知书要求整改，若乙方在约定时间内未整改，甲方有权单方解除本合同。

二、乙方的权利、义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的规定，同时结合物业管理实际情况，制定该服务项目的各项管理办法、规章制度、服务标准及考核、奖惩办法。

2. 遵守各项管理法规和本合同规定的职责要求，根据甲方授权，对托管区实施物业管理，确保实现管理目标，执行甲方委托事项，自觉接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方的监督检查。

3. 乙方持有效证照与甲方签订合同，物业管理服务人员和专业技术人员持有效岗位证书及资格证书上岗，水电工需持有电工证。

4. 乙方未经甲方书面同意，不得将本合同项目转包给第三方经营。

5. 乙方应建立本项目的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。在合同期满终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物品及各类管理档案、财产等资料；乙方自己购置的用具及设备仍归乙方所有。

6. 乙方聘用员工仅与乙方发生劳动关系，乙方为聘用人员缴纳五险，按时发放聘用人员的工资及福利。

7. 乙方负责保洁、绿化管理的各种机械、设备、工具及员工的统一着装费用。

第三条 物业服务内容及标准和质量

一、昌江黎族自治县纪委监委办公楼物业服务简述

- (一) 大楼内 6.22 亩地室内、室外、等公共区域清洁服务；
- (二) 大楼 24 小时秩序维护及消防安全巡查检查服务；
- (三) 大楼室外绿化及室内盆栽绿化的修剪、浇灌、养护服务；
- (四) 大楼公共设施设备养护、维修与电梯维护保养服务；

二、物业服务内容

(一) 大楼室内外公共区域清洁服务

1. 对纪委监委大楼室外路面、道路、绿地、篮球场地、纪委监委大楼大门及门前卫生范围区域每日定时清洁，保持室外环境洁净。

2. 对纪委监委大楼室外公共座椅、公共设施、垃圾桶、各类标识等进行每日清晨及午间定时清洁，将垃圾收集，并进行详细记录。

3. 对纪委监委大楼室内会议室、阅览室等公共活动办公区域提供清洁服务。

4. 对纪委监委大楼公共区域的排水系统进行维修养护服务。

(二) 大楼 24 小时秩序维护及消防安全巡查检查服务

1. 对纪委监委大楼提供每日 24 小时秩序执勤服务。

2. 对车辆停放场地提供秩序维护。

3. 对大楼提供秩序安全巡查与检查服务。

4. 严格按照消防管理规定对纪委监委重点部位、消防设施设备提供每日多次巡查及周检查和月度检查服务，并按照消防管理规定形成记录文件。

(三) 大楼室内外绿化及室内盆栽绿化的修剪、浇灌、养护服务

1. 根据季节变化，对大楼绿化植被定期浇灌，确保绿化健康成长。

2. 根据绿化长势，对大楼绿化植被进行定期修剪、造型。

3. 根据绿化生长情况，对大楼绿化植被定期进行施肥、杀虫。

4. 遇台风等特殊情况，对乔木进行加固。

(四) 大楼公共设施设备养护、零星维修与电梯维护保养服务(大修实行实报实销，需要维修时产生费用征得甲方同意后方可进行)

1. 对大楼公共区域及各办公室提供日常零星维修服务。

2. 对纪委监委大楼供水、供电设施设备、消防设备定期进行油漆保养、润滑保养、除尘保养，延长设施设备使用寿命。

3. 对公共区域设施设备、设施设备进行日常巡查、检查服务工作。

4. 对大楼配套的电梯设备提供每月不低于 2 次的维保服务。

第四条 费用标准及支付

一、根据昌江黎族自治县纪委监委办公大楼购买物业服务竞争性磋商中的中标金额，甲方应向乙方支付物业服务费：82500.00元/月（含税）（大写：捌万贰仟伍佰元整），甲方每个月应向乙方支付物业服务费为：82500.00元（含税）（大写：捌万贰仟伍佰元整）

二、乙方按合同约定的服务内容提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

三、甲方需于每月10日前向乙方支付上个自然月的物业服务费。

第五条 其他

一、本着甲乙双方诚信合作、共同发展双赢的原则，在合同期满后，若甲方未确定新的物业公司接管本办公楼，经双方协商同意后续签新合同。续签合同时，如因应政策调整、物价变化等原因，在原有服务范围不变的情况下，服务费经协商后可进行相应的调整。

二、本合同终止后，在新的服务承包商接管本项目之前，甲方若有要求，乙方应按甲方要求继续为甲方提供服务，甲方按重新协商的费用标准支付服务费用。

三、本合同期满且双方未能就续约问题达成一致意见的情况下，乙方应在期满之日当天撤出甲方场所，并积极配合甲方的交接工作。因履行本合同产生的任何纠纷，双方应通过协商或诉讼解决，不允许采取包括阻扰、破坏正常办公秩序、拒不搬离或不付款、不交接等办法。

四、本项目共配置物业服务人员16名。合同签订后乙方须确保服务人数及服务职责，并为聘用人员缴纳五险。如不履行，甲方有权单方面终止合同，至磋商解决为止，如一个月内磋商未果，甲方有权终止合同，所造成的全部责任由乙方承担。

第六条 附则

一、本合同及其他文件中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规执行。本合同执行期间，如遇不可抗力，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；本合同在履行中如发生争议，双方应友好协商解决，如果协商或调解不成，任何一方可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

二、本合同自2018年6月11日起生效，本合同一式陆份，甲、乙双方各执贰份，代理机构壹份，主管财政部门壹份。

甲方签章：

法定（授权）代表人：

甲方地址：



乙方签章：

法定（授权）代表人：

开户银行： 工行昌江支行

银行账号： 2201027009200064717

公司地址： 昌江县石碌镇海钢大修二区 26 栋 101 号



招标代理机构：

（盖章）

地址：



法定（授权）代表人：（签章）



签订日期：2018年 6 月 11 日