

镇政府、区文化馆物业服务购买合同

甲方:海口市秀英区海秀镇人民政府(以下简称甲方)

乙方:海南行恒物业管理服务有限公司(以下简称乙方)

甲乙双方根据2018年8月27日镇政府、区文化馆物业服务项目(项目编号:HNMY2018-087)竞争性磋商招标结果及招标文件的要求,经协商一致,达成以下意见。

一、项目基本情况

(一)项目名称:镇政府、区文化馆物业服务

(二)项目编号:HNMY2018-087

(三)项目地址:海口市秀英区富秀路

(四)项目规模:①物业占地面积约15亩;②建筑面积约15200平方米(含围墙、硬化地面)。

(五)服务期限:2018年9月1日至2020年12月31日

(六)项目成交金额:1875880.00元

二、服务范围与内容

(一)镇政府大院的安全保卫工作,维护公共秩序,包括安全监控、巡视、门岗执勤。

(二)镇政府大院内(含区文化馆综合文化办公区域)公用设施设备(路灯、办公照明、空调等配电弱电系统,停车场,监控设备)的日常保养护理工作。

(三)公共环境(含区文化馆综合文化办公区域、计生服

务楼、政府会议室楼（含城管办公室）的走廊通道及卫生间的清洁，垃圾的收集，发现公共环境受到污染及时清洗；负责海秀镇综合办公楼、秀英区文化馆办公区域（含舞蹈室、美术书法室、棋琴室）的日常（含节假日）卫生保洁。

（四）镇政府大院内的交通、车辆（含非机动车辆如电动自行车、摩托车等）行驶及停泊的管理。

（五）代抄水电抄表、代收上缴水电费等工作。

（六）镇政府大院内公共绿化地带的清洁保洁及花草养护工作。

（七）维持本物业服务区域内的公共治安防范和秩序，配合和协助当地公安机关做好大院其它安保工作。

（八）完成合同条款以外的由双方协商决定的其它有偿或无偿服务事项。

三、管理运作方式

（一）双方约定本合同签订的有效期限为贰年肆个月，即 2018 年 9 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日。

（二）经海口市秀英区文化体育和旅游发展局（以下简称区文体局）与海秀镇政府沟通协商一致，并报区政府同意，为了便于物业服务统一管理，将位于海秀镇政府综合办公大楼的区文体局办公区域纳入到镇政府大院的物业管理服务。结合镇政府大院及海秀镇政府综合办公大楼（含区文体局）办公区域的实际情况，根据物业服务需求设置岗位，乙方拟聘请秩序维护人员 7 名、

清洁保洁员 6 名，花草绿化养护工 1 名，水电维修工 1 名。

(三) 本着“谁受益、谁付费”的原则，本物业的管理服务费用由海秀镇人民政府和区文体局共同分担。根据当前市场用工行情和各项费用的测算，乙方所提供对大院物业管理服务费用为 66995.71 元/月（其中海秀镇人民政府承担 40310.71 元/月，区文体局承担 26685 元/月），实行承包经营，自负盈亏。合同签订后，甲方应负责于每月 10 日前将当月的物业管理服务费统一支付给乙方。

(四) 物业管理服务费金额实行承包包干制，包干内容包括员工工资、社会保险及福利津贴，常用工作用具以及劳保日常用品，企业运行管理费和合理利润以及税金。

(五) 乙方接受甲方监督，在甲方指导下开展工作。

(六) 甲方负责镇政府大院所有的设备设施日常维修换件费用和涉及外委专业保养和维修费用的支付（外委专业保养费用包括：电梯月度保养与年度保险以及消防、配电等机组的年度计划性保养。外委专业维修：是指物业公司服务范围之外的需要委托外部专业公司进行维修的内容以及其他零件）。

四、甲方的权利和义务

(一) 甲方有权利对乙方的服务管理质量进行随时检查，发现存在的物业服务管理问题，有权要求乙方限期整改。

(二) 协调处理由乙方请求协助的物业管理过程中出现的矛盾纠纷。

(三) 按合同约定结算乙方的物业服务费用。

(四) 支付因甲方特殊需要由乙方进行加班加点而发生的费用。

(五) 物业管理服务实行承包经营，自负盈亏，甲方不干涉乙方的正常经营管理活动。

(六) 负责无偿为乙方工作人员提供值班用房及生活用房。

(七) 乙方人员因物业服务所需的用水、用电由甲方提供并承担费用。

(八) 甲方为乙方提供正常的办公配置如：办公桌椅、空调、电风扇、固定电话等办公设备，由甲方购买无偿提供给乙方使用。

五、乙方的权利和义务

(一) 从大院物业管理目标要求出发，根据有关法律、法规、规章和本合同有关约定制订本大院物业管理各项规章制度，有效地开展各项管理服务工作。

(二) 按本合同第二条约定的物业管理服务范围与内容，积极做好甲方机动相关事务的配合工作，确保大院及公共办公区域的安全、整洁、有序。

(三) 有权依照相关法规、本合同范畴和镇政府大院的有关规定，对违章违规行为进行协调和处理。

(四) 积极配合甲方开展人文宣传活动，以及各项人性化服务工作。

(五) 负责组织好安保巡查工作，认真做好防火防盗等安全防范工作。

(六) 不承担对本大院工作人员和使用人的财产保管、人身保险义务。

(七) 管理好大院内的治安工作，不得收留犯罪分子、吸毒人员，严禁安排该等人员值班，违者一切责任由乙方负责。

(八) 必须爱护甲方无偿提供给乙方使用的办公设备，正常损坏由甲方负责更换。

(九) 不得擅自占用本物业的公用设施或改变其使用功能，如需占用、改变用途或完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施。

(十) 负责物业工作人员的工资，福利待遇及社保等费用。

(十一) 负责对物业工作人员进行安全文明教育，强化安全文明意识，消除安全事故隐患，提高文明服务水平。

(十二) 未经甲方书面同意，乙方不得擅自将本合同的权利或义务转让给第三方。

(十三) 本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房、办公设备及物业管理的全部档案资料。

六、物业管理服务管理标准

乙方须按下列约定，实现管理目标：

(一) 公共设施设备正常运行：

加强对院内公用设施设备（路灯、办公照明、空调等配电

弱电系统，停车场，监控设备)的巡查，做好日常保养护理管理工作，保障公共设施设备正常良好运行。

(二) 公共环境整体美观洁净:

公共环境通过日常保洁工作，使镇政府办公区域的公共环境、公共部位及公共设施整洁、洁净、无异味。

院内各公共区域卫生环境保持清洁，无随意堆放杂物和占用公共场所现象，随时清除各类污渍、积水。

公共卫生间巡回清洁，保持整洁无异味；楼层公共烟缸巡回清理，无烟蒂堆积；服务大厅巡回保洁，无明显印渍。

楼道扶梯等各类公共设施，每天保洁 1 次。

每天收集垃圾 1 次，以免渗漏，每周要对垃圾桶进行清洁，确保卫生环境美观。

对违反环境卫生管理规定的行为进行制止。

(三) 公共绿化:

公共绿化养护要做到管理日常化，及时清除杂草、枯枝，对遭受损坏的花木及时扶正、修整。对院内公共场所的绿地和花草植被进行管理养护。

(四) 保安服务:

大院内实行 24 小时保安值班制度，日夜巡逻。对外来车辆和人员，特别是夜间外来人员进行询问和登记；遇到外来人员将大件物品带出大院，要及时核实，必要时做好登记。

维护出入口的交通秩序，车辆按物业管理有关规定的停车制

度执行，加强机动车、非机动车管理，做到停放有序。防范和制止各类违反镇府大院管理制度行为。

保安人员的行为要规范，服装统一，佩证上岗，语言文明，举止得当。遇有险情，在接到报警后要迅速赶到现场处理。

七、违约责任

(一)任何一方未经同意不得擅自变更或终止合同，若因国家政策或上级有关职能部门相关文件规定要求除外，合同期满，合同终止。

(二)乙方未制定本大院物业管理实施方案、年度物业管理计划或物业管理各项规章制度的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，每发生一起乙方应向甲方支付违约金人民币 200 元。

(三)因乙方原因，乙方提供的物业服务不能达到本合同第六条约定的要求标准的，甲方有权要求乙方限期整改，要求 3 次以上逾期未整改或整改后仍达不到本合同约定标准的，每发生一起乙方应向甲方支付违约金人民币 200 元。

(四)乙方不及时足额发放物业人员工资，导致物业人员罢工或冲击围堵甲方大院，从而影响到甲方的正常办公秩序的，甲方有权要求乙方立即处置或配合调解工作，否则处罚乙方最高不超过人民币 50000 元。

(五)乙方未经甲方书面同意，擅自将本合同的权利或义务转让给第三方的，甲方有权单方解除合同，由乙方向甲方支付违

约金人民币 50000 元。

(六) 甲方不按时向乙方支付物业管理服务费的, 每逾期一日, 甲方应向乙方支付延付费用 0.1% 的违约金。逾期超过 30 日的, 乙方有权解除合同, 由甲方向乙方支付违约金人民币 50000 元。

(七) 除本合同另有约定之外, 违约方给守约方造成损失的, 违约方应向守约方承担赔偿责任。违约金不足以弥补对守约方造成的损失, 违约方应当赔偿守约方因该违约所遭受的所有实际损害和损失, 包括但不限于守约方因履行合同所遭受的损失及为索赔所支出的律师费、鉴定费、办案费、调查费、交通费、差旅费和通讯费等费用。

八、合同纠纷处理

本合同在履行中如发生争议, 双方应协商解决, 协商不成的, 任何一方可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

九、合同生效

本合同经甲乙双方签字盖章后即时生效。

十、合同份数

本合同壹式捌份, 中文书写。甲方肆份、乙方贰份、招标代理机构和财政部门各执壹份。

附件:

1. 镇政府物业管理费测算编制说明

2. 区文化馆物业管理费测算编制说明

3. 秀英区文体局（文化馆）物业保洁费用测算编制表
（以下无正文）

甲方：海口市秀英区

海秀镇人民政府

（盖章）

法定（或授权）代表人：



2018年8月30日

乙方：海南行恒物业管理

服务有限公司

（盖章）

法定（或授权）代表人：



2018年8月30日

招标代理机构声明：本合同标的经海南民益招投标有限公司依法定程序采购，合同主要条款内容与招投标文件的内容一致。

招标代理机构：海南民益招投标有限公司（盖章）

经办人：



2018年08月31日