

中共昌江黎族自治县委老干部局 物业服务合同

项目名称：昌江黎族自治县老干部活动中心

签订地点：海南省昌江石碌镇

签订日期：2018年9月29日

物业服务合同

第一章 总则

第一条 本合同当事人

委托方：中共昌江黎族自治县委老干部局（甲方）

地址：昌江黎族自治县石碌镇昌江大道

电话号码：0898-26699869

受托方：海南珠江格瑞物业管理有限公司（乙方）

注册地址：海南省海口市世贸西路6号诚田国际商务大厦22层

电话号码：0898-36686638 传真：0898-36686633

根据有关法律、法规，在双方自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将其昌江黎族自治县老干部活动中心物业服务中清洁、绿化、工程维保、秩序维护，委托给乙方管理，特订立本合同。

第二条 服务范围：昌江黎族自治县老干部活动中心大楼

第三条 乙方提供服务的受益人为本物业业主和物业使用人，本物业的业主和物业使用人均承认本合同相应权利义务。

第四条 甲乙双方严格按照县政府批准的《昌江黎族自治县老干部活动中心大楼物业管理方案（以下简称县老干中心物业管理方案）》进行物业管理（附县老干中心物业管理方案）。

第二章 乙方物业服务事项

第五条 乙方协助甲方共同监督房屋、道路等建筑方在履行房屋（楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅等）质量问题维修和市政公用设施、附属建筑物、构筑物（道路、沟渠、池、井、等）的质量问题维修时的服务进度和质量，并做好承建方维修时的协调工作。承建方保质期满，由乙方负责房屋共用部位、市政公用设

珠江格瑞

施、附属建筑物及构筑物的维修、养护和管理，所产生的费用由甲方承担。

第六条 协助甲方共同监督设施、设备供应商在履行质量问题维修时的服务进度和质量，并做好供应商维修时的协调工作。负责共用设施、设备验收、接管后的维修、养护、运行和管理，包括：电梯、防雷设施、共用的上下水管道、落水管、共用照明、用电设施等。

第七条 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理。

第八条 环境卫生、绿化管理，包括公共区域(区域保洁工作频次及标准按照会议室的标准执行)的清洁卫生、垃圾的收集。包含所有办公室、活动室、教室、活动场馆等

第九条 管理和物业相关的工程图纸、竣工验收资料（复印件）。

第十条 物业使用房屋自用部位（指房屋内部的墙面、地板、天花、门窗）、自用设施及设备（指水电系统、通讯、有线电视、消防设施）的维修、养护由甲方提出委托，乙方协助进行管理。

第十一条 对物业使用人违反物业管理的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止等措施。

第十二条 “四害”消杀、化粪池清运、二次供水池清洗、建筑物外墙四项的人工由乙方负责，人工、耗材费由甲方负责。垃圾清运甲方自行管理。

第十三条 协助甲方做好老同志参与活动的安全防范工作。若发现老同志有异常情况或身体不适等其他突发事件时，秩序维护员，应采取有效措施，并及时报告相关领导，确保老同志的安全。

第十四条 在双休日、节假日要安排工作人员值班（保洁、秩序维护员等），确保活动场地的清洁和老同志活动的正常开展。

第三章 管理期限

第十五条 委托管理期限自2018年09月01日起至2020年03月31日止，为期壹年零柒个月。

第四章 双方权利义务

第十六条 甲方权利义务

- 1、督促乙方拟定物业管理规章制度；
- 2、按合同附件《管理方案》检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。
- 3、审定乙方提出的年度物业管理服务计划。
- 4、向乙方无偿提供经装修能正常使用管理用房和管理人员、水电工生活用房及存放设备、材料的仓库和秩序维护人员的宿舍。
- 5、提供乙方工作所需要的水、电、垃圾袋等设施设备以及相应的工作环境，提供卫生间使用的卫生纸、香晶球和洗手液等设施设备。
- 6、负责收集、整理物业管理所需全部竣工图纸、档案、资料等复印件，并于乙方进驻前向乙方移交。
- 7、法规规定由甲方承担的其他责任。

第十七条 乙方权利义务

- 1、根据有关法律法规及本合同的约定提供管理服务，负责制订相关物业管理服务规范和物业管理制度。（明确派驻物业服务人员数量、工种）
- 2、负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、等的年度维修养护计划组织实施。
- 3、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改建、扩建或完善配套项目，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施。
- 4、协助甲方做好收集、整理物业管理所需全部竣工图纸、档案、资料。
- 5、管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求。
- 6、物业管理办公室人员及服务人员在甲方单位工作时间应遵守甲方规章制度，维护甲方财产安全和老同志学习健身等文体活动的正常开展，同时要认真检查大楼设施设备，消除安全隐患，认真做好老同志的安全保障工作。乙方人员如不遵守规章制度，甲方有权依照甲方内部制度要求乙方进行处罚（明确具体标准），所处罚金从乙方承包费

中扣除。

7、服务人员在甲方单位服务期间，造成的人员伤亡事故，乙方自行承担，与甲方无关。

8、应接受甲方的监督，不断完善管理服务，定期向甲方报告本合同的履行情况。

9、负责清洁使用的设备、工具、清洁剂。

10、法规规定由乙方承担的其他责任。

第五章 物业管理服务标准

第十八条 乙方要认真执行<<县老干中心物业管理方案>>按物业管理服务标准提供专业化物业管理服务，实行目标管理。

第十九条 乙方应设置物业管理派出机构，负责物业的管理工作，并制订各项管理制度，确保履行合同，提供符合要求的服务。

第六章 物业管理服务承包费用

第二十条 自2018年09月01日起至2020年03月31日止，甲方应支付给乙方的物业管理服务费为 壹佰零肆万玖仟肆佰肆拾陆元（1049446元），每月的物业管理服务费 伍万伍仟贰佰叁拾肆元（55234元）。（费用核算明细见附件：招投标文件）

第二十一条 乙方管理甲方物业项目服务费用，由中共昌江黎族自治县委老干部局按季度支付给乙方，即每季度的第一个月30日前甲方将当季度的物业服务费 壹拾陆万伍仟柒佰零贰元（165702元）支付给乙方，乙方需出具有效发票方可拨给服务费。

第二十二条 房屋共用部分、共用设施、设备、公共场地日常维修和设施设备日常维修的工具、材料，乙方申报采购单由甲方采购、储存，乙方凭维修项目单经甲方审批后领取维修材料，并做好登记。

第二十三条 工程、机电的大、中修，由乙方制定实施方案，费用构成报请甲方审

批，双方协商组织实施，所需费用由甲方支付。

第二十四条 乙方向业主方的物业使用人提供的其它服务项目和收费，按政府有关规定执行，没有规定的，由乙方和收益人协商执行。

第七章 违约责任

第二十五条 甲方违反本合同主要义务的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求在一定期限内解决，未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予经济赔偿。

第二十六条 乙方违反本合同主要义务的约定，未能达到服务标准中确定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，一个季度未解决的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第二十七条 甲、乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付合同总额的千分之三做为违约金，所付违约金不足以弥补对方实际经济损失的，应赔偿对方剩余的实际经济损失。

第八章 附则

第二十八条 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，造成质量事故的，由甲方承担责任并作善后处理；乙方管理责任造成质量事故，由乙方承担责任并作善后处理；使用人使用不当造成质量事故，由责任人承担责任并作善后处理；若对产生质量事故直接原因发生争议，以政府主管部门的鉴定为准。

第二十九条 物业服务合同解除、终止后，物业服务公司应参照《海南经济特区物业管理条例》第四十三条的约定进行移交。（第四十三条：物业服务企业应当在物业服务合同解除、终止或者延续服务情形终止后10日内，办理以下移交手续：（一）移交业主共有的物业服务用房、经营用房、场地和其他财务；（二）移交提供服务期间用甲方资金购置的属于甲方的财产；（三）移交预收的物业服务费用或者结余的物业服务资金、专项维修资金及相关费用；（四）移交提供物业服务期间形成的有关物业共用部位、共用设施设备大修、更新、改造及维修、运行、保养的有关资料）

珠江格瑞

第三十条 除管理人员、技术人员外，乙方应优先聘用昌江居住人员完成本合同的物业服务工作。

第三十一条 双方可对合同的条款进行补充，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。

第三十二条 本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照国家和海南省政府有关法律、法规和规章执行。

第三十三条 本合同中的人工工资、社会保险等费用系按照海南省昌江县 2018 年的政策、市场用工情况核算，合同期内因政策、市场用工情况的变化需要调整，双方另行协商，签订补充协议。

第三十四条 本合同一式柒份，甲方执叁份、乙方执贰份，备案贰份具有同等法律效力。

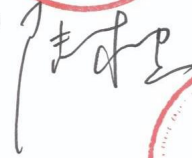
第三十五条 本合同执行期间如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第三十六条 本合同在履行中发生争议，双方应协商解决，也可通过法律途径解决。


第三十七条 本合同《招投标服务方案》作为合同的有效组成部分，与本合同有同等的法律效力。

第三十八条 本合同自签章之日起生效。

甲方签章：

代表人：

乙方签章：

代表人：



2018年9月29日