

海南省琼山监狱物业
服务项目

委托服务合同

招标编号：HNYH-2018-023

项目名称：海南省琼山监狱物业服务项目采购
(2018.11-2020.11)

合同签订时间：2018年11月23日

合同签订地点：海南省海口市

物业委托服务合同

甲方（委托方）：海南省琼山监狱

法定代表人或授权委托人：

乙方（受托方）：海南君悦物业管理有限公司

法定代表人或授权委托人：

甲乙双方根据 2018 年 11 月 9 日海南省琼山监狱物业服务采购项目采购（招标编号：HNYH-2018-023）竞争性谈判结果及招标文件的要求，按照《中华人民共和国合同法》和《物业管理条例》相关法规，经甲乙双方友好协商本着平等互利、等价有偿的原则，就海南省琼山监狱物业服务有关事宜，签订以下合同条款：

第一章 委托服务的物业

第一条 本合同所涉及的物业基本情况

甲方委托乙方服务的项目位于：海口市美兰区演丰镇美兰墟省琼山监狱行政区，为行政办公楼、会见综合楼、民警备勤楼、大礼堂、民警食堂二楼等公共区域，绿化面积约 263717 M²。

第二章 物业服务事项

第二条 维护琼山监狱行政区的大门秩序

- 1、大门岗 24 小时值勤；
- 2、对进出行政区域车辆进行管理，引导车辆有序通行、停放；
- 3、对进出行政区域的外来车辆、人员实行登记管理；

第三条 维护琼山监狱行政区内的环境卫生：

- 1、负责对行政办公楼、会见综合楼、民警备勤楼、大礼堂、民警食堂二楼等及公共区域环境清洁而进行的日常管理工作；
- 2、负责对行政区域范围内排水沟、排污管、污水井检查，视检查情况及时安排清掏；

3、根据实际情况定期进行消毒和灭虫除害；

第四条 养护琼山监狱行政区内绿化：

1、负责行政区域范围内绿地、乔木、树木的保洁、修剪、松土、施肥、除杂草、病虫害防治；

2、负责行政区域范围内绿地排水和灌溉设施维护管理及道路、广场、停车场、绿地清扫等服务。

3、根据实际情况定期进行病虫害防治、除四害、白蚁防治工作。

第三章 物业服务标准

第五条 本物业区域内的保安服务标准：

1、大门岗 24 小时值勤；

2、对进出办公区域车辆进行管理，引导车辆有序通行、停放；

3、对进出办公区域的外来车辆、人员实行登记管理；

4、制定火灾、治安、公共卫生等突发事件的应急预案，事发时在能力和职责范围内，及时处理，无能为力或无职责处理时，应及时向甲方或当地政府相关部门报告；

5、统一着装、佩戴标志，行为规范、主动热情，依法办事，文明值勤，严格管理；

6、全年无责任事故和责任案件发生，服务满意率在 95%以上。

第六条 本物业区域内的环境卫生服务标准：

1、公共活动场所每日清扫 2 次，巡回多次，垃圾每日清运 1 次；

2、楼道每日拖扫 2 次，巡回多次，垃圾每日清运 2 次，楼梯扶手每日擦抹 1 次，栏杆每周擦抹 2 次，楼道玻璃每月擦抹 2 次；

3、楼宇大厅每日拖扫 2 次，每月清洗、打磨 1 次；大门玻璃每两天擦抹 1 次；

4、墙面、开关按钮每周 2 次；信报箱牌、雕塑小品每周擦抹 2 次；消防栓、消防管道、配电箱每周擦抹 2 次；公共照明灯具每月外抹 2 次，每月内抹 1 次；

- 5、宣传栏、标识牌不锈钢表面每周擦抹 2 次；
- 6、垃圾中转站每日冲洗，每周消杀 1 次；
- 7、水池、沟、沙井、水渠每周清理 1 次；
- 8、公共卫生间每小时巡查 1 次，每 4 小时全面清理 1 次；
- 9、排水沟、排污管、污水井疏通每月检查 1 次（视检查情况及时安排清掏）；
- 10、根据实际情况定期进行消毒和灭虫除害；
- 11、完成迎宾、迎检、迎新的突击性卫生清扫清运工作。

第七条 本物业区域内的绿化养护服务标准：

- 1、绿化完好率达 95%以上，绿化成活率达 95%以上；
- 2、草坪生长良好，草坪整齐雅观，四季常绿，覆盖率达 98%以上，杂草率低于 1%，无坑洼积水，无裸露地；
- 3、灌木和花卉生长良好，花繁叶茂，造型美观，具有一定的艺术感和立体感；
- 4、乔木生长良好，枝叶健壮，树形美观。行道树下缘线整齐，修剪适度，无死树缺株，无枯枝残叶，景观效果良好；
- 5、监区道路保持清洁、美观、完好无损，要求及时清除路面垃圾杂物，破损及时报修并保持完好；要求路面干净、美观，以增强园林美化效果。

第四章 服务期限

第八条 服务期限为贰年，即从2018年11月01日起至2018年10月31日止。服务期满，甲、乙双方在无异议的情况下，可协商重新签订委托服务合同。

第五章 双方的权利和义务

第九条 甲方的权利和义务

- 1、检查、监督乙方服务工作的实施制度的执行情况。对乙方的服务工作进行考评，如达不到服务标准，可对不满意事项提出改进意见和建议，

限期不做更正的,可酌情扣除物业管理服务费用,直至终止物业管理服务合同;

- 2、每月应按时向乙方支付物业服务费。
- 3、有权要求乙方协助处理本合同约定外的物业服务有关事项,但其发生费用(含劳务费用)由甲方承担。
- 4、有义务协助乙方处理本合同约定的物业服务事项。

第十条 乙方的权利和义务

- 1、乙方服务人员在提供服务时应遵守甲方办公场所各项规章制度。
- 2、按照合同约定的服务范围和标准向甲方提供服务,并根据有关法律规定及本合同的相关条款制订具体的物业管理制度。但该物业管理制度应经甲方审核同意后方能适用。
- 3、定期或不定期自检服务工作,并定期征求甲方对服务工作的意见和建议,对存在的问题及时整改。
- 4、有义务配合甲方协调处理与物业服务有关的事宜。
- 5、按合同约定向甲方提供服务,保证服务的及时性和有效性。

第六章 物业服务费用约定及支付

第十一条 物业服务费

本项目物业服务费总金额为:183.60万元/2年(人民币:壹佰捌拾叁万陆仟元整),该笔费用包括乙方服务人员劳务费、社保费、年终福利、服装费、服务佣金以及税费等,不包含垃圾清运费、除“四害”费用、高位玻璃幕墙清洁费用、水池及粪池清理清洗的费用和绿化垃圾清运费、化肥农药等费用(具体费用见附表)。

第十二条 付款方式

- 1、物业服务费按月支付,甲方在次月的10日之前结算上月的物业服务费;
- 2、乙方应向甲方提供物业服务发票,甲方在收到发票后以转账的方式向乙方支付上月的物业服务费。如因故未能按时拨付的,甲方应向乙方

说明原因。

3、乙方服务人员在本合同项下物业内提供服务时，不直接与甲方构成劳务关系，其劳动关系应由乙方负责。如因乙方未按规定为服务人员提供相应待遇给甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方损失。

4、甲方将物业服务费汇入以下指定账号：

户 名：海南君悦物业管理有限公司

开户行：建设银行海口龙珠支行营业部

账 号：4600 1003 5360 5300 3539

第十三条 如遇国家相关政策对最低工资标准及社保基数有所调整时，双方应根据实际调整物业服务费额度，及时签订补充协议。

第十四条 甲方逾期支付物业服务费的，从逾期之日起每天按拖欠费用的千分之三向乙方支付违约金，如因乙方原因导致甲方延误支付物业服务费的，甲方不必支付违约金，但甲方应付清应付的费用。

第七章 违约责任

第十五条 因乙方的管理过错给甲方造成的经济损失，乙方承担相应的赔偿责任。

第十六条 若乙方未按本合同约定履行义务，且经甲方书面通知后仍未整改的，甲方有权酌情扣除管理费（乙方提取的 6%）中的部分费用作为处罚，或提出更换人员，直至终止物业服务合同。

第十七条 甲、乙双方均应严格按照约定共同履行本合同，任何一方或双方因特殊情况需要变更、提前解除本合同，需提前 30 天以上书面形式通知对方，并经甲、乙双方协商一致，否则，视为违约。

第十八条 除不可抗拒因素和第十六条，第十九条规定外，双方均不得单方面擅自提前解除本合同，如有违约，违约方应向对方支付相当于贰个月的物业服务费的违约金。

第十九条 因不可抗拒因素所造成其中任何一方无法履行本合同或提前终止本合同，违约方无须向守约方支付违约金。

第八章 附则

第二十条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以补充协议为准。

第二十一条 在本合同执行期间，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友好协商处理。

第二十二条 本合同在履行过程中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，可按以下第1款执行。

1、申请仲裁。仲裁机构为海南仲裁委员会。

2、提起诉讼。诉讼地点为项目所在地管辖法院。

第二十三条 本合同期满提前一个月，双方应提出是否续约的书面意见，如甲、乙双方就续约事宜无法达成一致意见时，本合同期满终止。

第二十四条 本合同正本连同附件共壹拾壹页，一式陆份。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。

第二十五条 本合同及附件自甲、乙双方签字、盖章之日起生效。

第二十六条 合同备案

本合同一式陆份，中文书写。甲方、乙方、招标代理机构各执贰份。

附：《海南省琼山监狱物业服务成本测算》

(此页无正文)

甲方：海南省琼山监狱

乙方：海南君悦物业管理有限公司

地址：海口市美兰区演丰镇美兰墟

地址：海口市长拾路1号龙墅湾B6栋一层

法人（或授权）代表人：李华

法人（或授权）代表人：李伟

签订日期：2018年11月23日

签订日期：2018年11月23日

招标代理机构声明：本合同标的经依法定程序采购，合同主要条款内容与招标投标文件的内容一致。

招标代理机构：海南远恒建设项目咨询管理有限公司（盖章）

地址：海口市美兰区海甸五西路55号丽海云霞商住楼（C、D栋）2层商铺201房

法定（授权）代表人：_____（盖章）

签订日期：2018年11月23日

附件:

海南省琼山监狱物业服务成本测算

一、物业服务成本汇总表

| 序号 | 项目 | 单位 | 数量 | 月费用(元) | 备注 |
|------------|--------|----|----|--------------|-----------------|
| 1 | 人员工资 | 项 | 1 | 40,900.00 | 详见《物业服务成本分项概算表》 |
| 2 | 员工福利 | 项 | 1 | 22,088.63 | 详见《物业服务成本分项概算表》 |
| 3 | 行政办公费用 | 项 | 1 | 1,177.65 | 详见《物业服务成本分项概算表》 |
| 4 | 不可预见费用 | 项 | 1 | 1,000.00 | 详见《物业服务成本分项概算表》 |
| 5 | 管理费 | 项 | 1 | 6,516.63 | 上述费用之和的10%计提 |
| 6 | 税费 | 项 | 1 | 4,817.09 | 按前5项之和的6.72%计提 |
| 月综合服务成本合计 | | | | 76,500.00 | |
| 2年综合服务成本合计 | | | | 1,836,000.00 | |

二、物业服务成本分项概算表

| 序号 | 项 目 | 金额(元/月) | 概 算 说 明 |
|--------------------|-----------|------------------|---|
| 一、人员工资(17人) | | 40,900.00 | (1+2+.....4) |
| 1 | 项目经理(1人) | 4,000.00 | 全面负责本项目物业管理服务工作安排、监督和协调关系,月工资为4000元 |
| 2 | 秩序维护员(4人) | 9,600.00 | 负责本项目大门进出日常管理及秩序维护、安全防范工作,基本工资为2400元,4人月工资合计为:9600元 |
| 3 | 保洁员(5人) | 10,500.00 | 本项目环境卫生工作保洁员5人,工资标准为2100元;月工资合计:10500元 |
| 4 | 绿化工(7人) | 16,800.00 | 本项目绿化养护工作绿化工7人,工资标准为2400元;月工资合计:16800元(含道路、广场等外围公共区域清扫) |
| 二、员工福利 | | 22,088.63 | (5+6+.....+9) |
| 5 | 单位缴纳社会保险金 | 16,530.29 | 参照2018年10月份最低社保规定缴费基数和缴费率的计算,17名服务人员每月缴纳五项社会保险金为:972.37元/月×17人=16530.29元(注:随着海南社保缴费基数调整而增加) |
| 6 | 工会经费 | 818 | 根据政府相关规定,按员工工资总额的2%计提工会经费 |
| 7 | 年终福利 | 3,408.33 | 17名员工年终福利(含节日费)按1个月工资计发,其年终福利月均分摊费用为:40900元÷12个=3408.33元 |
| 8 | 法定节日加班费 | 907.01 | 全年11天法定节假日安排3名保安,按加班法定计算方法,全年法定节假日加班费月分摊为:3人×11天×2400元÷21.83天×3倍÷12个月=907.01元 |
| 9 | 服装费 | 425 | 17名物业服务人员每人每24个月发放4套服装,其每套服装费为150元,服装费月分摊费用为:17人×4套×150元/套÷24个月=425元 |

物业服务成本分项概算表（续）

| 序号 | 项 目 | 金额（元/月） | 概 算 说 明 |
|------------------|----------|---------------------|---------------------------------------|
| 三、办公费 | | 1,177.65 | (10+11) |
| 10 | 秩序维护费 | 150 | 因秩序维护需要，购买的防护用具及手电等低值耗材，月分摊为150元 |
| 11 | 保洁绿化用品费用 | 1,027.65 | 具体明细见《保洁绿化用品月摊销预算表》 |
| 四、不可预见费用 | | 1,000.00 | 不可抗力，无法预估导致的费用增加（如台风等自然灾害产生的加班等费用） |
| 五、管理费（佣金） | | 6,516.63 | 本项目物业管理，物业企业收取合理管理费用（企业利润）按服务成本的10%计提 |
| 六、应缴税费 | | 4,817.09 | 本项目应缴纳税金费率6.72%（增值税6%+地方附加税0.72%） |
| 月综合服务成本合计 | | 76,500.00 | 一+二+三+四+五+六 |
| 年综合服务成本合计 | | 1,836,000.00 | 月综合服务成本×12个月 |

保洁绿化用品月摊销预算表

| 部门 | 品名 | 用量 | 单位 | 单价(元) | 小计 | 月摊销费用(元) | 备注 |
|------|---------|-----|----|--------|---------|----------|---------|
| 卫生保洁 | 地刮水器 | 5 | 把 | 26.00 | 130.00 | 10.83 | 按12个月分摊 |
| | 1.2米伸缩杆 | 3 | 把 | 16.00 | 48.00 | 4.00 | 按12个月分摊 |
| | 2.4米伸缩杆 | 3 | 把 | 26.00 | 78.00 | 6.50 | 按12个月分摊 |
| | 吸水拖把 | 5 | 把 | 36.00 | 180.00 | 30.00 | 按6个月分摊 |
| | 清洁拖桶 | 5 | 个 | 18.00 | 90.00 | 15.00 | 按6个月分摊 |
| | 橡胶手套 | 10 | 双 | 4.50 | 45.00 | 15.00 | 按3个月分摊 |
| | 线手套 | 10 | 双 | 4.50 | 45.00 | 15.00 | 按3个月分摊 |
| | 扫把 | 12 | 把 | 5.00 | 60.00 | 20.00 | 按3个月分摊 |
| | 好媳妇拖把 | 5 | 把 | 18.00 | 90.00 | 30.00 | 按3个月分摊 |
| | 玻璃刮 | 5 | 把 | 8.00 | 40.00 | 13.45 | 按3个月分摊 |
| | 玻璃毛头 | 5 | 把 | 7.00 | 35.00 | 11.70 | 按3个月分摊 |
| | 小垃圾斗 | 5 | 把 | 6.00 | 30.00 | 10.00 | 按3个月分摊 |
| | 马桶刷 | 6 | 个 | 5.00 | 30.00 | 10.00 | 按3个月分摊 |
| | 大垃圾袋 | 300 | 个 | 0.30 | 90.00 | 90.00 | |
| | 小垃圾袋 | 10 | 扎 | 15.00 | 150.00 | 150.00 | |
| | 抹布 | 10 | 条 | 4.00 | 40.00 | 40.00 | |
| | 口罩 | 12 | 个 | 2.00 | 24.00 | 24.00 | |
| | 小计 | | | | | 495.48 | |
| 园林绿化 | 联塑1寸水管 | 300 | 米 | 2.50 | 750.00 | 125.00 | 按6个月分摊 |
| | 花剪(好) | 7 | 把 | 150.00 | 1050.00 | 175.00 | 按6个月分摊 |
| | 砍刀 | 7 | 把 | 20.00 | 140.00 | 23.33 | 按6个月分摊 |
| | 锄头 | 7 | 把 | 20.00 | 140.00 | 23.33 | 按6个月分摊 |
| | 勾刀 | 7 | 把 | 12.00 | 84.00 | 14.00 | 按6个月分摊 |
| | 铁铲 | 7 | 把 | 15.00 | 105.00 | 17.50 | 按6个月分摊 |
| | 草耙 | 7 | 把 | 18.00 | 126.00 | 42.00 | 按3个月分摊 |
| | 垃圾斗 | 7 | 个 | 6.00 | 42.00 | 14.00 | 按3个月分摊 |
| | 大竹扫把 | 7 | 把 | 15.00 | 105.00 | 35.00 | 按3个月分摊 |
| | 线手套 | 14 | 双 | 4.50 | 63.00 | 63.00 | |
| | 小计 | | | | | 532.17 | |
| | 总合计 | | | | | 1027.65 | |