

5105ht 20181488

项目合同编号：NY 2018-142

合同编号
tzy-2018-313

海南体育职业技术学院物业服务外包合同

项目名称：海南体育职业技术学院物业服务外包项目

项目地点：海南省海口市国兴大道 68 号

甲方：海南体育职业技术学院

乙方：海南一卡通物业管理股份有限公司

甲方：海南体育职业技术学院

乙方：海南一卡通物业管理股份有限公司

甲、乙双方根据海南体育职业技术学院物业服务管理外包项目（项目编号:HNMY2018-169）公开招标结果及招标文件的要求,根据《物业管理条例》和有关法律、法规，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将海南体育职业技术学院物业管理服务外包项目委托乙方提供物业服务事宜，订立本合同。

第一条 物业基本情况

项目位置：海南省海口市国兴大道 68 号。

第二条 物业管理服务的内容

服务内容：校园办公区、教学区、部分体育场馆等区域的保洁、绿化、水电及日常维修服务。

第三条 物业服务标准

3.1 保洁服务

3.1.1 合理设置果壳箱或者垃圾桶，每日收集清运 2 次。垃圾袋装化，保持垃圾桶清洁无异味。

3.1.2 道路、广场、停车场、绿地等每日清扫 2 次；楼道保持整洁无杂物；共用厅、道每日清扫（拖洗）2 次；楼梯扶手每日擦洗 2 次；共用部位玻璃每月清洁 2 次；路灯、楼道灯每月清洁 2 次。及时清除道路积水、淤泥和景观鱼池。

3.1.3 教学楼卫生间每课间清洗 1 次。

3.1.4 男女澡堂每天清理 2 次。

3.1.5 二次供水水箱每半年清洗 1 次,并将检测报告复印件送甲方保存,且水质必须符合卫生要求。

3.1.6 共用雨、污水管道每年疏通 1 次;雨、污水井每月检查 1 次,视检查情况及时清掏;化粪池每月检查 1 次,每半年清掏 1 次,发现异常及时清掏。

3.1.7 配合甲方做好临时交办的清洁任务。

3.2 绿化服务

3.2.1 绿化完好率 95%以上,有专业人员实施绿化养护管理。

3.2.2 草坪生长良好,及时修剪和补栽补种,无杂草、杂物。

3.2.3 花卉、绿篱、树木应根据其品种和生长情况,及时修剪整形,保持观赏效果。

3.2.4 定期组织浇灌、施肥和松土,做好防涝、防冻,定期喷洒药物,预防病虫害。

3.3 维修维护服务

3.3.1 物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的管理及维修养护;

3.3.2 房屋设施的日常维修和管理,如:楼梯、扶手、隔栏、围栏、公共门窗、房屋标识、道路、路障、宣传栏、建筑小品等的维护及管理;

3.3.3 设备台帐、图纸档案、维修记录、保养记录完整,保证运行正常;

3.3.4 负责对专业分包公司维保情况进行监督检查和协调;

3.3.5 负责给排水系统日常的维护和管理,包括:上下行管道、雨、污水井(管)盖、明暗沟、污水泵、抽水泵、发电机等的维护、疏通及

管理；

3.3.6 负责低压线路供电设备设施的日常维修和管理，如：配电柜室内外电缆桥、室外电缆井、配电箱、柜、发电机等的维护及管理。

3.3.7 每天安排晚值班人员于 21:45 到教学楼检查二、三、四楼教室门窗和电灯关闭情况。

第四条 人员配置及物业服务费用

4.1 人员配置

序号	岗 位	人数(人)	备注
1	主管	1	
2	保洁员	10	
3	绿化工	1	
4	维修工	3	
员工小计		15	

4.2 物业服务费用

4.2.1 本物业管理区域年度服务费用为 ¥ 903562.98 元(大写 : 玖拾万叁仟伍佰陆拾贰元玖角捌分) , 第一至第三季度服务费用为 ¥ 225890.74 元 (大写 : 贰拾贰万伍仟捌佰玖拾元柒角肆分) , 第四季度服务费为 ¥ 225890.76 元 (大写 : 贰拾贰万伍仟捌佰玖拾元柒角陆分) , 以上费用包含人工成本、管理费和税金。

4.2.2 付款方式：本项目服务费用按季度结算，每季度提前 20 个工作日乙方向甲方开具下季度发票，甲方在收到发票的 15 个工作日内向乙方预付下一个季度服务费用（当月往后顺延 3 个月）。

4.2.3 甲方承担物业服务产生的各项运营管理费,包括不限于维修费、物料消耗、设施设备更新改造或添置、安全检测等费用。

4.2.4 乙方收款账户

开户名:海南一卡通物业管理股份有限公司

开户行:中国银行海口蓝天西路支行

账户号码:266268424530

第五条 双方权利义务

5.1 甲方权利义务

5.1.1 甲方有权依据本协议有关规定对委托乙方管理和服务的项目进行监督、检查,在检查过程中如发现问题,及时督促乙方改进。

5.1.2 配合乙方做好本项目的承接查验和人员交接工作。

5.1.3 提供本项目国家法律规定的物业管理用房。

5.1.4 甲方需承担公共区域的绿化、水系及电梯运行而发生的水电公摊费用。

5.1.5 甲方按时采购运营所需各项物资,并承担其它所有用于本项目的运营费用。

5.1.6 向乙方按时支付物业服务费用。

5.2 乙方权利义务

5.2.1 在协议履行过程中,乙方有义务协助甲方对服务及相关资料进行验收。

5.2.2 乙方有权如期取得本协议约定的物业服务费。

5.2.3 为保证本项目高效优质运营,乙方有权提出相应的合理化建议或方案。

5.2.4 乙方有权选聘专营公司分包本物业的专项管理业务,但不得将本物业的管理责任转让给第三方。

5.2.5 乙方应积极配合甲方对服务内容进行修订和补充,不断完善相关服务标准及管理制度。

5.2.6 乙方对直接责任事故承担全部责任,并赔偿因此给甲方造成的经济损失。

5.2.7 依据法律规定由乙方享有的其它权利和承担的其它义务。

第六条 合同期限

6.1 本合同期限为自 2019 年 1 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止。

6.2 合同一年一签,服务水平达到既定目标,完成了服务承诺且合作良好,双方将续签合同。

第七条 合同终止的约定

本合同期满,甲方决定不续聘乙方的,应提前一个月书面通知乙方;乙方决定不再接受聘用的,应提前一个月书面通知甲方。

第八条 违约责任

8.1 因甲方违约导致乙方不能提供约定服务的,乙方有权要求甲方在一定期限内解决,逾期未解决且严重违约的,造成乙方经济损失的,甲方应给予乙方经济赔偿。

8.2 乙方未能按照合同约定提供服务,甲方有权委托监管部门以书面方式要求乙方限期整改,逾期未整改,每次扣减当月物业服务费的 1%~10%。若乙方严重违约在承包期累计达到严重行为三次时,双方合同自行终止,乙方退出本区域的物业管理服务。如造成甲方其它经济损失的,乙方应给予甲方经济赔偿。

8.3 任何一方无正当理由提前解除合同的，应向对方支付相当于一个月服务费的违约金；由于解除合同造成的经济损失超过违约金的，还应向对方给予赔偿。

8.4 甲方逾期支付物业费的，应由甲方按照逾期部分的每日万分之五的标准承担相应的滞纳金。

第九条 附则

9.1 **乙方派遣给甲方以上工作人员与乙方有劳动关系，与甲方仅有劳务关系。**

9.2 本合同生效后，依据甲方的要求完成服务管理工作。

9.3 合同一式柒份，甲、乙双方各执叁份，招标公司壹份，具有同等的法律效力。

9.4 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决。如协商不了，可向当地法院提出诉讼。

9.5 本合同经甲乙双方签字盖章生效。

9.6 本合同未尽事宜，由甲乙双方协商解决或签署补充协议；补充协议与本合同具有同等法律效力。

