

全省跨区域留置场所（万宁）物业管理服务外包  
采购合同

项目编号： HNZY2019-060

项目名称： 全省跨区域留置场所（万宁）物业管理服务外包

合同编号： \_\_\_\_\_

甲 方： 中国共产党万宁市纪律检查委员会

乙 方： 海南珠江格瑞物业管理有限公司

签订日期： 2019 年 6 月 30 日



## 第一章 合同概况

第一条 本合同当事人

甲方：中国共产党万宁市纪律检查委员会

乙方：海南珠江格瑞物业管理有限公司

根据《中华人民共和国合同法》的有关规定，甲乙双方按照平等互利和诚实守信的原则订立本合同。依据本合同，甲方与乙方依法建立民事委托代理关系，乙方因承担甲方外包业务使用的各类人员，与甲方不存在劳动关系，乙方承担用人主体相应的管理职责和义务。

第二条 物业基本情况

万宁市纪委监委留置服务管理中心综合楼，总用地面积 2462 平方米(3.69 亩)，建筑高度 10.80 米，总建筑面积 2069.76 平方米，庭院面积 1767 平方米，绿化面积约 588 平方米，庭院露天停车位 26 个。

留置场所食堂就餐人员：全年早、中、晚开餐，接待餐根据甲方要求备餐。

## 第二章 乙方管理事项

第三条 管理与物业相关的工程图纸、竣工验收资料。

第四条 负责甲方办公区、派驻留置管理中心的物业服务、食堂及宿舍服务。

第五条 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。

第六条 发现火警、火灾时，要及时向甲方相关负责人报告，并提出处理方法。确认的火灾及时通报警方、消防、急救中心。

第七条 负责乙方管理区域内交通与车辆停放秩序的管理。

第八条 负责乙方管理区域内维持公共秩序，包括门岗执勤、巡逻、组织防火防风防水防盗以及配合送达、押解等。管理区域内 24 小时值班。

第九条 乙方协助甲方共同监督办公区域房屋、道路等建筑方在履行房屋

(楼盖、屋顶、外墙、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。

第十条 协助甲方共同监督乙方管理区域设施、设备供应商在履行质量问题维修时的服务进度和质量,并做好承建方维修时的协调工作。

负责共用设施、设备验收和接管后的维修、养护、运行和管理,包括:消防设施、防雷设施、共用的上下水管道、落水管、共用照明、天线、高压水泵房、变配电设施设备。

第十一条 负责乙方管理区域食堂的管理,包括加工、销售和日常管理工作。

第十二条 负责乙方管理区域宿舍的管理,包括客房清洁、床位换洗、公共部位清理等日常服务工作。定期需要外运清洗的床单被褥由乙方协助甲方选定合格的清洗服务商,清洗费用按月由甲方向清洗服务商结算。

第十三条 负责环境卫生管理,包括公共区域的清洁卫生、垃圾的收集,“四害”消杀。

第十四条 公共场地、绿地、花木养护和管理。

第十五条 化粪池清运、二次生活水池清洗、建筑物外墙清洗由甲方自行负责,暂不委托给乙方,如需委托,另签补充协议。垃圾清运甲方自行管理。

### 第三章 委托管理期限及管理费用

第十六条 委托管理期限自2019年07月01日起2019年12月31日止。

第十七条 本合同总额为人民币¥684852.00元(大写:陆拾捌万肆仟捌佰伍拾贰元整)。即每月114142元(大写:壹拾壹万肆仟壹佰肆拾贰元)。甲方应在签订合同之日起15个工作日内支付第一个月费用,后续每个月需于10日之前支付上月费用,乙方需出具发票。本合同执行期间,乙方管理服务的食堂供甲方职工用餐的,甲方按照60元/人/天的用餐标准向乙方拨付餐费,每天由甲乙双方派专人核对就餐人数,定期汇总;甲方按照100元/餐/人的接待餐标准向乙方拨付餐费,由甲乙双方派专人核对接待餐数据,定期汇总。甲方每15天向乙方支付

一次餐费，餐费数据依照甲乙双方双方确定的就餐人次汇总计算，由乙方开具餐费发票提供给甲方，甲方收到发票后5个工作日内予以支付。

**第十八条** 甲方以银行转账方式支付乙方的管理费用，乙方的银行账户信息：

开户名：海南珠江格瑞物业管理有限公司

开户行：招行海口分行营业部

账 号：955109808888888

**第十九条** 合同履行期间，甲方绿化改造、房屋修缮、设备更换及大修等需委托乙方时，双方另行协商，签订补充协议。

**第二十条** 办公用品、网络、固定电话、住宿配备、秩序维护装备和房屋共用部位、共用设施、设备、宿舍的易耗物资，乙方申报采购单由甲方采购、储存，乙方凭服务项目单经甲方审批后领取物资，并作好登记。

**第二十一条** 工程机电的大、中修由甲方安排。

**第二十二条** 乙方向业主和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，由乙方和受益人协商执行。

#### 第四章 双方的权利和义务

**第二十三条** 甲方的权利和义务

- (一) 督促乙方拟定物业服务、食堂服务、宿舍服务的管理规章制度。
- (二) 按《物业、食堂、宿舍管理服务标准》检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。
- (三) 审定乙方提出的年度物业管理服务计划。
- (四) 为乙方提供能正常使用和管理用房和设备、材料保管仓库。
- (五) 提供乙方工作所需要的水、电、气和食堂及宿舍设备、设施、用具以及相应的工作环境。
- (六) 提供办公室内、食堂及宿舍的垃圾袋和洗手间使用的卫生纸、洗手液

等物资。为乙方提供办公设备、工具、用品和秩序维护人员的装备，提供办公电话（网络）物资。

（七）甲方向乙方工作人员提供就餐资格，就餐时间安排于甲方就餐完毕后15分钟后进行。

（八）协助乙方做好物业、食堂、宿舍管理工作和宣传教育、文化活动。

#### 第二十四条 乙方的权利和义务

（一）乙方负责向甲方配备符合工作技能要求的人员完成本合同的物业、食堂、宿舍服务工作。

（二）根据有关法律法规及本合同的约定提供管理服务，负责制订物业、食堂、宿舍管理服务规范和管理制度。

（三）负责编制安保、绿化等的年度维修养护计划并组织实施。

（四）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；对甲方移交的资料有保管、保密责任，合同期满后移交甲方，不得遗失。

（五）乙方应依照《物业管理条例》的要求做好服务区域内秩序维护工作。

本合同有效期内，在服务区域内发生被盗、被抢和甲方及第三方人身及财产损失等事故时，乙方在采取应急措施的同时，应当及时向相关部门报告，并协助做好补救、善后工作。因乙方失职造成损失，根据公安机关或相关法定机构的责任认定，需承担相应的管理责任和赔偿责任。

（六）乙方食堂工作人员须领取饮食行业健康证，之后必须每6个月组织食堂工作人员进行体检一次，如发现患传染病人员，须立即调离工作岗位。

（七）乙方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。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，所处罚金从乙方管理费中扣除。

（八）乙方人员在甲方单位服务期间，因乙方原因造成的人身伤亡事故，乙方自行承担，与甲方无关。

（九）乙方应接受甲方的监督，不断完善管理服务，每半年向甲方报告本合

同的履行情况。

(十) 按甲方规定的时间准时开餐，开餐时间由甲方规定。

(十一) 职工食堂只能提供甲方的职工、接待和乙方现场服务人员的用餐，不能对外开放（甲方同意除外）。

(十二) 不准利用食堂管理之便谋利，致使甲方及其职工的利益受到损害。

(十三) 必须遵守国家规定的卫生管理条例，严格执行《食品卫生法》，要保证饭菜及用餐环境的卫生。

(十四) 乙方负责管理区域内食堂原料仓管、饭菜制作、售卖、环境卫生等管理服务工作，不做盈利经营。

(十五) 乙方人员须节约用水、电、气，厨具设备合理使用，妥善保管严格管理，不得人为损坏和丢失。

## 第五章 管理服务标准

第二十五条 乙方应按本项目管理服务标准提供专业化物业、食堂管理服务，实行目标管理。

第二十六条 乙方应设置物业管理派出机构，负责物业、食堂、宿舍的管理工作，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 违约责任

第二十七条 甲方违反本合同的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第二十八条 乙方违反本合同的约定，未能达到服务标准中确定的管理目标或质量标准、服务标准，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未解决的，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。

第二十九条 甲、乙任何一方无正当理由不得提前终止合同。

第三十条 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，乙方无须承担责任；因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，由使用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。

## 第七章 附 则

第三十一条 双方可对本合同的未尽事宜进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

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

第三十三条 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。

第三十四条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第三十五条 本合同一式陆份，甲、乙双方各持两份，两份由招标代理机构备案。合同自双方签字并盖公章之日生效。

第三十六条 乙方不得全部或部分转让合同。除非甲方事先书面同意外，不得分包其应履行的合同义务。

甲方： 中国共产党万宁市纪律检查委员会（盖章）

地址： \_\_\_\_\_

法定（授权）代表人： 小 叶 中 （签章）

签订日期： 2019 年 06 月 30 日

乙方： 海南珠江格瑞物业管理有限公司（盖章）

地址：海口市世贸西路6号诚田国际商务大厦22层BC座

法定（授权）代表人：王瑞（签章）

开户名：海南珠江格瑞物业管理有限公司

开户行：招行海口分行营业部

账 号：955109808888888

签订日期：2019年6月30日

招标代理机构声明：本合同标的经海南政源招标代理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：海南政源招标代理有限公司（盖章）

地址：海口市蓝天路28号名门广场南区A座1002室

法定（授权）代表人：王瑞（签章）

签订日期：2019年6月30日