


编号：_____

纪律审查管理中心物业管理 合同书

甲 方： 中国共产党琼海市纪律检查委员会

乙 方： 海南鼎泰隆物业服务有限公司

签订日期：2020年 4 月 27 日



甲方(委托方): 中国共产党琼海市纪律检查委员会



乙方(受托方): 海南鼎泰隆物业服务有限公司

根据政府相关的物业管理法律、法规为框架,双方本着自愿、平等、诚实、信用的原则,就甲、乙双方委托期间的责权利关系,特制订本合同,具体如下:

一、委托服务的物业基本情况

1. 名称: 纪律审查管理中心物业管理
2. 地址: 海南省琼海市
3. 项目基本情况: 纪律审查管理中心占地面积 5861.4 m², 由 3 栋建筑物和庭院组成, 其中 2 栋 2 层的办案办公楼, 1 栋 1 层楼餐厅, 建筑面积 2776 m²; 办公庭院绿化占地面积约 500 m², 配有独立给排水、供配电、消防、安防以及蓝球场、停车场等配套设施设备, 办公区四周建有围墙, 能实行全封闭式管理。

二、委托服务范围与内容

- 1、公共设施设备的日常管理。
- 2、公共环境卫生保洁。
- 3、公共秩序维护。

- 4、建立本管理中心物业基础档案和日常运作档案管理工作。
- 5、完成合同条款外的由双方协商决定的其它有偿或无偿服务事项。

三、合同期限

双方约定本委托合同签订的有效期限为贰年，即自 2020 年 4 月 27 日至 2022 年 4 月 27 日止。

四、物业服务费支付与调整

1、每月管理服务费用为人民币¥ 41833.33 元(大写：肆万壹仟捌佰叁拾叁元叁角叁分 整)，当月的服务费甲方须在次月 15 日前支付至乙方指定账户。

2、物业服务费调整

(1) 如需增加服务人员或增加服务项目的，应增加服务费，增加标准按中标分项报价标准或行业标准核算；

(2) 如遇到当地物价大幅上涨、最低工资标准和社保缴费基数调整，双方应根据实际情况协商调整。

五、双方的责任、权利和义务

(一)甲方：

1. 代表和维护产权人、使用人的合法权益。
2. 制定业主公约并监督物业产权人、使用人遵守公约。

3. 审定乙方拟定的物业管理制度、年度计划。
4. 检查监督乙方管理工作的实施及制度执行情况。
5. 向乙方提供商业用房和管理用房。
6. 向乙方提供物业管理所需的图纸、档案、资料。
7. 负责保证按规定、按时交纳物业管理费。
8. 协助处理本合同生效前发生的管理遗留问题。
9. 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。
10. 不得干涉乙方依法或依据本合同规定的内容所进行的管理和经营活动。
11. 由于甲方工作职能和场所的特殊性，物业工作人员需经甲方审查通过方可上岗，对违反合同规定的乙方和乙方人员，有权终止或要求调换人员。
12. 负责管理中心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：化粪池的清理、以及空调、消防、配电、给排水、安防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)。
13. 负责乙方工作人员的就餐、住宿；消耗品、“四害”消杀品供给；桌椅、电脑、文件柜、办公用品等相关费用。
14. 负责物业设施设备日常维修、维护和更新改造和室内盆景摆放所发生的费用。

15. 政策规定由甲方承担的其他责任。

(二) 乙方

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管理制度，经甲方许可开展各项管理经营活动。
2. 遵守各项管理法规和合同规定的责任要求，根据甲方授权对物业实施综合管理，并承担相应责任，自觉接受物业主管部门及有关政府部门和甲方检查监督。
3. 根据需要制定维修方案，报甲方审议通过后组织实施。
4. 对物业的设施、设备不得擅自占用和改变使用功能，如需在物业内改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。
5. 建立物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。
6. 管理期满向甲方移交全部专用房屋及有关财产、全部物业管理档案及有关资料。
7. 自觉接受甲方监督，在甲方指导下开展工作。

六、物业岗位人员及基本要求

- 1、项目整体现场管理：经理 1 人，年龄 45 岁以下，持有物业管理经理上岗证，且有五年以上的办公楼物业现场管理工作经验，特别优秀可放宽年限。
- 2、项目秩序维护与安全防范：保安：4 人，年龄 55 岁以下，男性，有三年以上的物业管理区域的秩序维护与安全防范工作经验。

3、项目环境卫生维护与保洁服务：保洁工：3 人，年龄 55 岁以下，有三年以上的物业管理区域的环境卫生维护与保洁服务工作经验。

4、项目环境绿化管理、养护与院落卫生服务：绿化工：1 人，年龄 55 岁以下，男性，有三年以上的物业管理区域的环境绿化养护服务工作经验。

5、项目整体设施设备维护管理：电工 1 人，年龄 50 岁以下，男性，持有电工证，且有三年以上的办公楼物业设施设备运行管理与维护工作经验。

本项目拟配的岗位人员均身体健康、无疾病，且无犯罪记录和遵纪守法。实施项目整体物业管理服务，供应商需编配岗位人员共计 10 人。

七、管理服务总体要求

1. 建立比较健全的，且适合本项目物业管理的各项规章制度、制度和岗位职责及服务质量标准。

2. 服务岗位人员配置到位，岗位设置明确，统一着装、佩戴标志，行为规范，服务主动、热情。

3. 各项管理服务质量和要求均应达到双方约定的基本标准与要求，合同履行到位，管理服务质量力争达到优质的标准。

4. 具体管理服务内容：

(1) 设施设备的运行管理与维护：给排水、供配电、消防、安防等设施设备运行管理和简易维护、协助维修、维护及更新改造；办公家私、空调简易检查维修以及房屋装修的协助监督。

(2) 秩序维护与安全防范：人员与车辆出入管理；停车场与车辆停放管理；财物防盗窃、防火和防破坏等安全检查与防范。

(3) 环境卫生维护与保洁服务：室外场地（道路、停车场、绿地、活动场地）；和室内办公场地（大厅、走廊、办公室、谈话室、楼梯、楼梯间、卫生间、接待室、会议室等）以及配套的设施（户外窗、门牌、宣传栏、告示牌、电子显幕）等部位的环境卫生维护和日常保洁服务。

(4) 环境绿化管理与养护：仅限于纪律审查管理中心区域的花草、树木的浇水、施肥、防虫害；花草、树木的修剪；树木护土与防台加固；花草、树木协助补种；节日盆景植物协助摆放。

(5) 突发事件应急处理：群体上访、偷窃和打架治安事件、停水或停电、跑冒水、台风暴雨、火灾等方面的突发事件应急处理；

(6) 物业管理相关其他方面的后勤保障服务：门、窗和办公家私简易维修；空调协助检查和维护、节能降耗协助管理、重大活动场景布置和传统节日环境美化的协助、房屋需翻新、改造施工现场协助管理。

5. 管理服务质量标准及基本要求

设施设备运行管理与协助维护

(1) 高低压供配电设施设备的运行管理与维护，包括：变压器、高低压配电柜及开关、总计量表具等。

质量标准及基本要求：每周巡查 2 次，发现故障隐患，及时反馈和申报维修；每年申报和协助维护 1 次，保持供配电设施设备正常运行。

(2) 柴油发电机维护和管理，包括：柴油机及蓄电池、储油箱等。

质量标准及基本要求：每周巡查 1 次，每半月试机 1 次，每年申报协助年保养 1 次，保持发电机正常启用。

(3) 供电线路及配电开关的维护，包括：各类用电设备的供电线路、楼层配电箱等。

质量标准及基本要求：每月巡查 1 次，对超负荷线路及时减载，对超负荷开关及时调整，保障线路和开关不超负荷供电；另巡查发现故障隐患，及时申报协助维修。

(4) 照明的维修；包括：室外庭院照明（路灯、绿化景观灯、霓虹灯、宣传栏灯）和办公场所照明（大厅、楼道、办公室、接待室、会议室等）的灯具和开关更换维修，维修材料由甲方提供。

质量标准及基本要求：大厅、楼道、接待室、会议室的照明灯具，每半个月巡查 1 次，发现不亮，及时更换维修；对办公室照明灯不亮，接到报修，及时到位更换维修。

(5) 供水设施设备的维护和管理，包括：供水泵、电机、蓄水池及管网、阀门等。

质量标准及基本要求：水泵每周巡查 1 次；蓄水池半年申报协助清洗消毒 1 次；阀门每年申报维护 1 次；保证正常供水，水质卫生干净，管网不渗水，阀门灵活开、闭。

(6) 排污、排水管网、井、沟的疏通与化粪池清掏，包括：卫生间的排污水管、屋顶排雨水管、室外排水管网与井沟以及化粪池等。

质量标准及基本要求：排污管，每季度巡查 1 次；排雨水管（沟、井），每月巡查 1 次，台风暴雨天气，提前巡查；发现堵塞，及时清掏与疏通；化粪池每年申报清掏 1 次。保持排污、排水管网和井沟畅通以及化粪池污水不外溢。

（7）消防设备设施的维护与管理，包括：消防泵、报警控制柜、消防栓、烟感器以及移动灭火器等。

质量标准及基本要求：消防栓和移动灭火器，每月巡查 1 次，发现问题，及时申报协助维修；报警控制柜和烟感器每季度协助检修 1 次；消防泵，每年协助维护 1 次；保障消防设备设施正常运行。

（8）周边监控设备设施的维护与管理；包括：监控主机、显示屏、线路、摄像头等。

质量标准及基本要求：监控主机和显示屏，每日检查 1 次；线路和摄像头，每月检查 1 次，发现故障隐患，及时申报协助维修，保障监控设备设施正常运行。

（9）建筑物防雷设施维护，包括避雷带和供电线路中避雷开关等。

质量标准及基本要求：每年申报和协助专业公司维护检测 1 次，保障防雷设施具备正常防雷功能。

6. 秩序维护与安全防范

（1）办公区门卫秩序维护与安全防范：包括：人员、车辆的出入和物件外出放行管理以及巡逻防范等。

质量标准及基本要求：实行 24 小时秩序维护与安全防范服务，保安人员文明执勤，工作规范；对外来人员和车辆出入，盘查登记；物件外出，凭放行单放行；出入口的安全防范管理无漏洞。

(2) 办公区巡逻秩序维护与安全防范，包括：防闲杂人员越墙进入、防范宿舍楼家属和客人串入办公区以及指导车辆规范停放等。

质量标准及基本要求：庭院的巡逻，白天 1 次/1 小时；夜间每 1 次/30 分钟；保证无闲杂人员越墙，无外人随意串入办公区，车辆乱停放及时纠正。

(3) 办公区交通秩序维护与车辆停放管理，包括：车辆出入行使速度的监管、车辆规范停放管理等。

质量标准及基本要求：机动车辆车速小于 15 km/h 行使，车辆院内鸣笛，及时劝禁；乱停乱放，及时劝阻。保证交通有秩序，无车辆乱停乱放。

(4) 台风、暴风雨自然灾害的防范。包括：检查门窗、排雨管（井沟）和地下室雨水倒灌防范以及树木加固等。

质量标准及基本要求：提前关闭窗和检查排雨管（井、沟）、地漏；保持门窗关闭，排雨管、井、沟、地漏畅通。

(5) 管网渗漏和阀门失控跑水的防范，包括地下蓄水池、泵房、室内和室外管网、阀门、水龙头检查与维护。

质量标准及基本要求：管网，每季度检查 1 次；阀门、水龙头，每月申报协助维护 1 次；管网无渗漏和阀门无失控跑水。

7. 环境卫生维护与保洁服务

(9) 办公室门和门牌：每个月擦拭 1 次，门和门牌表面无灰尘。

(10) 垃圾收拾：办公室纸篓和走廊垃圾桶，每日下午下班前收拾 1 次，保持垃圾每日及时收拾清倒，纸篓和垃圾桶夜无垃圾，无异味。

8. 环境绿化管理与养护

草地、灌木、乔木以及树木的浇水、施肥、防虫、护土、修剪以及补种等质量标准及基本要求：

(1) 草地：浇水，每日 1 次（雨季除外）；施肥，每季度 1 次；防虫，每半年 1 次；杂草，每月集中清除 2 次；修剪，每月 1 次。保持地坪草长势旺盛，无裸土；草坪修剪整齐，无大面积杂草，无虫害。

(2) 树木：浇水，每日 1 次；防虫，每季度 1 次；施肥，每半年 1 次，残枝枯叶，每季度集中清除 1 次；护土，每年 1 次。保持长势旺盛，无残枝，无枯叶，无虫害。

(3) 补种：根据种植的草地、灌木花卉和树木的生长情况，定期申报、协助集中补种，保持庭院种植的绿色植物整体协调、美观。

9. 突发事件应急处理

质量标准及基本要求：突发事件应急处理方案较为完善，组织实施处理措施得力；在能力范围之内，及时处理；在能力范围之外，及时上报和协助处理，尽最大的能力控制突发事件不蔓延、事态不扩大，降减最低影响和减少损失。

10. 物业管理相关其他方面的后勤保障服务

质量标准及基本要求：在能力范围之内，应甲方的需求，及时组织人员完成；在能力范围之外，将协助甲方完成，保证主动服务，不推诿，不拖拉，及时完成。

八、违约责任

1. 乙方按合同约定的质量标准履行管理服务职责而甲方逾期支付管理服务费用（超过三个月未付物业费）则乙方有权单方解除合同并保留向甲方追交所欠物业费用。

2. 乙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责，但未给甲方造成损失的，甲方可要求乙方整改，乙方达到管理服务质量标准后，甲方应支付相应的管理服务费用。

3. 乙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责，给甲方造成损失的，甲方可要求乙方按实赔偿；因乙方管理服务质量问题导致甲方无法实现合同目的的，甲方有权单方解除合同。

九、附则

本合同未尽事宜，经双方协商一致，可对本合同条款进行修订、更改或补充，以书面合同为准。

2. 因合同原因造成乙方执行错误，可对甲方提出复议意见，以书面形式为准，并由甲方负责解释及处理。

3. 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，造成重大事故的，由甲方承担责任并做善后处理产生质量事故的

直接原因。以政府主管部门的鉴定为准。

4. 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调处理。

物业服务费调整：

5、如需增加服务人员或增加服务项目的，应增加服务费，增加标准按中标分项报价标准或行业标准核算；

6、如遇到当地物价大幅上涨、最低工资标准和社保缴费基数调整，双方应根据实际情况协商调整。

十、在履行合同过程中，若发生争议，双方应协商解决。如协商不成，任何一方均有权向合同执行地人民法院提起诉讼。

十一、本合同自签字之日起生效。

十二、本合同一式五份，甲方、乙方各执贰份，招标代理公司执一份，经甲乙双方法定代表人或被授权代表签字盖章后生效。

甲方(盖公章)：中国共产党琼海市纪律检查委员会

法定代表人或授权委托人：_____





乙方(盖公章): 海南鼎泰隆物业服务有限公司



法定代表人或授权委托人: _____

账户名称: 海南鼎泰隆物业服务有限公司

账户号码: 8989 0035 3510 601

开户银行: 招商银行海口分行海口国贸支行

采购代理机构声明: 本合同标的经采购代理机构依法定程序采购, 合同主要条款内容与招响应文件的内容一致。

采购代理机构: 海南正博工程管理有限公司 (盖章)



地 址: 海口市五指山南路6号国瑞大厦B座西塔1602室

经办人: 朱

合同签订日期: 2020年 4月 27日