

白沙黎族自治县公安局 物业管理服务委托合同

委托方（甲方）：白沙黎族自治县公安局

受托方（乙方）：海南艾得森物业服务有限公司



甲方：白沙黎族自治县公安局

乙方：海南艾得森物业服务有限公司

为加强白沙黎族自治县公安局物业环境的管理，创造优美、整洁、舒适、文明的工作与生活环境，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》和有关法律法规规定，白沙黎族自治县公安局通过公开招标（项目编号：HNXC-2022-058）的方式将县公安局机关的物业管理（秩序维护、消防、保洁、绿化、水电维修、疫情防控等）委托给中标单位：海南艾得森物业服务有限公司，经甲、乙双方共同协商，本着平等互利，等价有偿的原则，特签订本合同。

第一条 委托管理期限及物业情况

一、委托管理期限：自 2022 年 08 月 16 日起至 2023 年 08 月 15 日止，时效期限 壹 年。合同期届满后，如甲方尚未确定新的物业服务企业时，双方继续签订补充合同至甲方确定新的物业服务企业止。

二、白沙黎族自治县公安局基本情况

白沙县公安局位于白沙县牙叉东路 190 号，占地约 42.6 亩。大院内共有办公楼 4 幢（含原牙叉派出所），摩托车停放处 2 处、民警训练基地 1 处、仓库 4 个、民警训练室 1 个。公共系统方面，大楼配有高低配电系统、监控系统、消防系统、车管系统、生活供水系统、电梯等设备设施。

第二条 双方权利和义务

一、甲方的权利、义务

1、依照本合同规定将公安局所属物业的保洁、绿化管理、水电维修、消防检查、电梯维护、秩序维护等服务委托给乙方实行专业化的管理，合同方式为包干制。

2、有权对乙方的管理、服务等实施监督检查。如乙方工作人员表现不好或造成不良影响，甲方有权向乙方要求消除不良影响并对进行人员更换调整，乙方应在7日内完成消除不良影响并更换人员工作，并向甲方书面报告。

3、甲方在合同生效之日起按合同约定向乙方无偿提供1间管理工作用房，配备办公桌椅（由甲乙双方签确认书为依据），无偿为乙方提供物业服务的用水用电。

4、结算、审定支付给乙方的费用。

5、甲方应告知物业持有人、使用人配合乙方物业服务，物业持有人、使用人应同意本合同内容。

6、若乙方未按合同约定进行每月物业服务时，甲方可发出整改通知书要求整改，若乙方在接到同一事项书面通知累计达三次以上仍未整改或经整改但仍未达标的，甲方有权每次扣除月服务费的3%作为违约金。

二、乙方的权利、义务

1、根据有关法律、法规及本合同的规定，同时结合物业管理实际情况，制定该服务项目的各项管理办法、规章制度、服务标准及考核、奖惩办法。

2、遵守各项管理法规和本合同规定的职责要求，根据甲方授权，对托管区实施物业管理，确保实现管理目标，执行甲方委托事项，自觉接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方的检查监督。

3、乙方持有效证照与甲方签订合同，物业管理服务人员和专业技术人员持有效岗位证书及资格证书上岗。

4、乙方不得将本合同项目转包给第三方经营。

5、乙方应建立本项目的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。在合同期满终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物品及各类管理档案、财产等资料；乙方自己购置的用具及设备仍归乙方所有。

6、乙方聘用员工仅与乙方发生劳动关系，由乙方承担用人单位所应承担的相关法律责任与义务。乙方人员在甲方单位服务期间，造成的人身伤亡事故，乙方自行承担，与甲方无关。

7、乙方对聘用的员工要按时按标准发放劳务报酬，须于次月 15 日前发放上月员工的劳务报酬。乙方每月工资发放凭证提供给甲方作为监管依据。若乙方不按时发放员工劳务报酬造成负面影响的，乙方构成违约，甲方有权每次从乙方管理费中扣除月服务费的 3%作为违约金。

8、乙方及时提出房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护建议。

9、对本物业的公设施不得自占用和变更使用功能，如需在本物业内新建、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。

10、根据有关法律法规及本合同的约定提供管理服务，负责制订物业服务规范和物业管理制度、安全保障巡查制度。

11、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，签订相关保密协议。乙方人员如不遵守规章制度，乙方构成违约，甲方有权每次从乙方管理费中扣除月服务费的 3%作为违约金。

12、乙方应依照《物业管理条例》的要求做好服务区内维护工作。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。因乙方过失造成损失的，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。

13、法规规定由乙方承担的其他责任。

第三条 物业服务内容及标准和质量

一、白沙黎族自治县公安局物业服务简述

- (一) 白沙县公安局全院室内、室外的公共区域清洁服务；
- (二) 全院 24 小时秩序维护及消防安全巡查检查服务；
- (三) 全院室外绿化及室内盆栽绿化的修剪、浇灌、养护服务；
- (四) 全院公共设施设备养护、维修保养服务；
- (五) 完成甲方交办的各项临时性服务工作。
- (六) 配合甲方完成疫情防控管理服务。

二、物业服务内容

(一) 公安局全院室内外公共区域清洁服务

1、对公安局室外路面、道路、绿地、公安局大门及门前卫生范围区域每日定时清洁，保持室外环境洁净；

2、对公安局室外公共座椅、公共设施、垃圾桶、各类标识等进行每日清晨及午间定时清洁，并将垃圾收集与分类处理，并进行详细记录；

3、对公安局室内领导办公室、活动室、训练室、大小型会议室、洗手间、电梯轿厢等公共活动办公区域提供清洁服务；

4、为办公生活区域定期提供保洁服务，保持办公生活环境整洁。

5、其他清洁服务工作

(二) 全院 24 小时秩序维护及消防安全巡查检查服务；

- 1、对公安局提供每日 24 小时秩序执勤服务；
- 2、对车辆停放场地提供秩序维护及车辆检查服务；
- 3、对全院提供秩序安全巡查与检查服务；
- 4、严格按照消防管理规定对公安局重点部位、消防设施设备提供每日多次巡查及周检查和月度检查服务，并按照消防管理规定形成记录文件；
- 5、配合甲方完成车辆调度管理等工作。
- 6、其他秩序维护服务工作。

（三）全院室内外绿化及室内盆栽绿化的修剪、浇灌、养护服务；

- 1、根据季节变化，对全院绿化植被定期浇灌，确保绿化健康成长；
- 2、根据绿化长势，对全院绿化植被进行定期修剪、造型；
- 3、根据绿化生长情况，对全院绿化植被定期进行施肥、杀虫；
- 4、遇台风等特殊情况，对乔木进行加固；
- 5、其他绿化方面服务工作。

（四）全院公共设施设备养护、维修与电梯维护保养服务（零星维修材料费由我司支付，单件 300 元及以上的设备维修由我司向甲方另行申请）；

- 1、对全院公共区域及各办公室提供日常巡查及维修服务，含水龙头、灯管、开关、插座等小件维修材料的更换；
- 2、空调维修，含办公楼室内外空调日常维护、更换冰种、简单维修及滤网清洗等；
- 3、对公安局供水系统（二供水池每年进行不少于两次清洗）、消防设施定期进行油漆保养、润滑保养、除尘保养，延长设施设备使用寿命（消防设施维修更换费用由甲方负责）；
- 4、对公安局供电设施设备进行保养（日常发电机柴油储备由乙方负责，如长时间停电，单次发电用油超过 1000 元的由甲方负责）。

5、每月对每部电梯按国家规定进行定期维保并做好记录以备检查，电梯出现故障后及时处理，并联系电梯维保公司排查故障原因。电梯每月定期维保费用由乙方负责。

6. 对办公室门、窗、桌椅等检查维修工作。

7. 配合甲方完成各项临时性交办的工作。如办公室零星家具搬运、被装入库等工作。

(五) 会务服务、来访接待及文印工作；

1、为办公楼提供会务服务，包括会场的预定、会场布置、茶水添加、会后收尾工作等；

2、其他会务工作

(六) 疫情防控管理服务工作

1、对人员出入进行登记、扫码、测量体温等疫情防控工作。

2、提供办公场所以及车辆消毒服务，消毒所需设备以及消毒水等耗材由乙方负责。

3. 其他疫情防控管理服务工作。

第四条 费用标准及支付

一、物业服务费总金额为：¥1219635.92 元（大写：壹佰贰拾壹万玖仟陆佰叁拾伍元玖角贰分）。

二、甲方按季度将每季物业服务费¥304908.99元（大写：叁拾万肆仟玖佰零捌元玖角玖分）预付给乙方，乙方开具相应发票给甲方（甲方需收到发票后 15 个工作日内完成支付）。

三、物业服务费包括：人员工资、制服、社会保险费、法定节假日加班费、清洁用品用具、绿化工具、零星工程维修费用、企业管理费以及应纳税

费。

四、如甲方要求增加人员，费用由双方按中标价另行协商增加，并签订补充协议。

五、如国家或当地政府相关部门对社保调高标准时，调高后所增加的费用甲方需支付予乙方（本合同计算社保费用全额（公司部分）最低缴费标准为985.38元计算）；乙方按照海南省社保基数实际调整的当月提出书面申请并附相关调整文件，个人承担部分由乙方自行解决。如因乙方未依法为其工作人员缴纳基本养老保险或购买商业险，由此产生的一切后果均由乙方单方负责，与甲方无关。

第五条 违约责任

一、甲方应按本合同约定的条款履行权利义务，未按约定履行的，产生的相应法律责任由甲方承担。

二、因乙方违约导致不能提供本合同约定服务的，甲方有权要求乙方在7个工作日内解决。若乙方逾期不能解决的，甲方有权单方解除本合同并按实际提供物业服务天数与乙方结算物业管理服务款项。

三、本合同终止后，在新的服务承包商接管本项目之前，甲方若有要求，乙方应在甲方的要求暂时继续为甲方提供服务，甲方按合同标准继续支付服务费用。

四、本合同期满且双方未能就续约问题达成一致意见的情况下，乙方应在期满之日当天撤出甲方场所，并积极配合甲方的交接工作。因履行本合同产生的任何纠纷，双方应通过协商或诉讼解决，不允许采取包括阻扰、破坏正常办公秩序、拒不搬离或不付款、不交接等办法。

五、甲乙双方任何一方无法律依据或客观原因提前终止合同的，违约方应支付对方合同总金额5%的违约金，造成对方经济损失的，应给予经济补偿。

第六条 其他

一、合同纠纷处理

本合同履行过程中发生的任何争议，甲乙双方当事人均可通过和解或者调解解决；不愿和解、调解或者和解、调解不成的，可以选择下列第(2)种方式解决：

(1) 将争议提交 海南 仲裁委员会依申请仲裁时其现行有效的仲裁规则裁决；

(2) 向甲方所在地的人民法院起诉。

二、采购合同生效

1、本采购合同经甲乙双方授权代表签字盖章后生效。

2、本合同共伍份：甲方贰份、乙方贰份、代理机构备案一份。

三、其他

本合同未尽事宜，双方可以增加条款或补充协议的形式加以补充，但增加或补充协议的条款不得对招标文件和投标文件约定的内容作实质性修改。补充协议与本合同具有相同的法律效力。

(本页为签署页，无正文)

甲方(公章)



地址:

负责代表人:

或授权代表(签字):

联系人:

电话:

开户银行:

开户名称:

开户账号:

乙方(公章)



地址: 海口市美兰区大英山东一路国瑞

城写字楼南座2303房

法定代表人:

或授权代表(签字):

联系人: 马雅萍

电话: 0898-65677911

开户银行: 工行海南分行世贸支行

开户名称: 海南艾得森物业服务有限公司

开户账号: 2201027509200627280

代理机构:



(盖章)

经办人:

2022年 8 月 12 日