官渡区国投大厦物业管理委托服务

三方协议书

甲 方（委托人）：昆明市官渡区人民政府政务服务管理局

乙 方（受托人）：昆明市官渡区国有资产投资经营有限公司

丙 方（承接方）：昆明官渡大酒店

根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》及《公共机构节能条例》等法律、法规的规定，甲、乙、丙三方在平等、自愿的基础上，经协商一致，就以下物业管理服务委托事项达成协议。

第一条 物业基本情况

物业名称： 官渡区国投大厦 （以下简称本物业）

物业类型： 官渡区政务办公大楼

坐落位置 ： 官渡区云秀路 2898 号

第二条 委托管理范围

（一）**租赁范围内设施设备管理** 做好租赁范围内建筑物的检查和维修保养工作，使建筑物处于完好状态，防止各种对建筑物侵蚀、损害行为的发生。 按照各设备设施的使用维护规范，做好日常养护工作。负责设备设施的日常操作以及照明、给排水等日常维修工作。

（二）**保洁管理** 做好办公区域绿化、会议室保洁、办公室保洁。

（三）**秩序维护服务** 办公楼区域内 24 小时全天候秩序管理，包括

由 扫描全能王 扫描创建

门岗执勤、区域巡查、中央监控和突发事件处理，各类车辆进出交通引导与车辆正常的停放秩序等。

（四）消防防灾管理 落实消防工作责任制，做好消防监控值班和巡查，注意发现火灾隐患，按要求制定应急预案并定期开展预案演练，一旦发生火灾配合消防部门扑救。

（五）能源管理 定期做好对电、水、燃气能耗的统计、分析工作，在甲方的指导下努力开展节能工作，制定节能措施并不断挖掘潜力，提高能源使用效率。

（六）会务服务 按甲方要求提供日常会务场地、并做好会务服务和重要活动、重大会议的接待服务，会议场所的管理、维护等。

（七）其他后勤保障服务 根据协议约定为甲方提供特殊收费服务及甲乙双方协商约定的突击性、临时性任务。

以上各项管理服务内容或延伸服务内容可根据甲方需求，另行增加相关内容和具体质量标准。

第三条 合同期限

合同期限为 3 年，自 2016 年 1 月 1 日起至 2018 年 12 月 31 日止。

第四条 合同金额及支付方式

（一）合同金额：根据三方协商约定，物业管理费每月合计人民币 500,547.42 元（大写：伍拾万零伍佰肆拾柒元肆角贰分），每年合计人民币 6,006,569 元（大写：陆佰万零陆仟伍佰陆拾玖元整）。

另外通信、水、电、煤气等能源费用及设施设备保险费用按实际发生额由甲方自行缴纳或托收，不纳入本物业的管理服务费用。余后每一

由 扫描全能王 扫描创建

年按照上一年实际运营情况，由甲、乙双方确定金额。

（二）支付方式：物业管理费用按 季度 支付。合同期第一年第一季度甲方需支付丙方共计：1,501,642.25 元（大写：壹佰伍拾万零壹仟陆佰肆拾贰元贰角伍分），支付日期为自合同签订之日起 10 日内。余后款项为每一季度内第一个月的 10 日之前甲方按照协议要求直接转账至丙方指定账户。

在本协议履行期限内，如遇政府政策性调价、最低工资和社会保险费基数调整、增设缴费项目、物价指数上升等因素导致物业管理服务成本显著上升，甲乙丙三方可通过协商一致，以补充协议的方式对物业管理服务费作出相应调整。

第五条　权利与义务

（一）甲方的权利与义务

1、有权对不符合质量标准的管理服务建议整改，对不称职人员可以要求丙方更换，并于三个工作日内对人员调整到位。

2、有权邀请审计局委托有资质的审计机构对丙方进行年终审计，甲方可根据审计结果与丙方协商调整当年物业管理费相关事宜，当年审计的结果将作为支付次年物业管理费的依据。

3、有权要求与丙方签订服务责任书，并对双方约定的责任内容进行考核，如有考核未达标事项，有权按责任书内容对丙方做出经济惩罚。

4、为规范丙方管理服务工作，甲方不得擅自在丙方服务管理范围内新增任何经营性场所。

5、按协议约定的费用及支付方式，按时支付物业管理服务费。

由 扫描全能王 扫描创建

6、按法律规定或经三方商定由甲方承担的其他责任和义务。

（二）乙方的权利与义务

1、有权对丙方管理服务的质量进行监督，对不称职人员可以建议丙方更换。

2、为丙方协调必要的工作条件及所必需的相关资料，包括办公用房、设备工具库房（含相关工具、物料）、员工更衣及休息场所等设施和涉及本物业管理服务所需的验收图纸、资料等。为丙方的物业管理服务提供相应的协助和配合。

3、按法律规定或经三方商定应由乙方承担的其他责任和义务。

（三）丙方的权利与义务

1、保证从事本物业管理项目的人员具备相应的工作要求和应有的素质要求。对甲、乙方提出认为不适合的在岗人员，丙方应在三个工作日内调整，并保证人员上岗到位。

2、对管理服务涉及的专业性、技术性要求较高的工作内容，可另行委托第三方承担，但应及时报甲方备案。委托的工作内容仅限于分项内容，整体管理服务项目不得转让给第三方。

3、丙方应自觉接受甲方委托的有资质的审计机构的审计工作，并保证提供的各项报表、凭证及相关材料真实有效。

4、合同终止时，丙方应向乙方提交物业管理总结报告。在约定时间内向乙方移交房屋、物料、设备、工具、档案和图纸资料；所有移交的内容都应有清单并由双方签收；全部手续完成后签署物业移交确认书。

5、按法律规定或经三方商定应由丙方承担的其他责任和义务。

由 扫描全能王 扫描创建

第六条　违约责任

（一）丙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的，甲方每逾期一天按未付物业费用金额的2%向丙方支付违约金；若甲方超出合同约定支付时间两月以上，丙方有权提出停止提供服务。

（二）乙方未按合同约定的质量标准履行监督管理职责，但未给甲方造成损失的，甲方可要求乙方整改，直达到甲方管理服务质量标准。

（三）丙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责，但未给甲、乙方造成损失的，甲、乙方可要求丙方整改，直达到丙方管理服务质量标准。

（四）丙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责，给甲、乙方造成损失的，三方协商处理；

（五）因丙方管理服务质量问题导致甲、乙方无法实现合同目的的，甲方有权单方解除合同。

（六）因丙方原因导致重大火灾、失窃等事件的，甲、乙方有权单方解除协议，并要求丙方赔偿协商损失。

第七条　争议解决方式

三方如果发生争议，应协商解决，或向有关部门申请调解，也可提请仲裁或向协议签署地人民法院提起诉讼。

第八条　其他

由 扫描全能王 扫描创建

对本协议的未尽事宜，可经三方协商一致后另行签署补充协议。补充协议作为本协议的组成部分，与本合同具有同等法律效力。补充协议内容与本协议不一致处，从补充协议。

第九条　合同生效

本协议经三方签字、盖章后生效。本协议一式玖份，叁方各执叁份。

（正文结束，以下供签章）

由 扫描全能王 扫描创建

甲　方：

地　址：云悦路2898号

法定代表人：

委托代理人：

电　话：67159922

开户银行：

账　号：

邮政编码：

签订时间：2015年12月28日

乙　方：

地　址：

法定代表人：

委托代理人：

电　话：

开户银行：

账　号：

邮政编码：

签订时间：2015年12月28日

丙　方：

地　址：云悦路2898号

法定代表人：

委托代理人：

电　话：

开户银行：

账　号：

邮政编码：

签订时间：____年____月____日

由 扫描全能王 扫描创建