

合同

编号：11N01031715920222001

采购单位（甲方）：博尔塔拉蒙古自治州对外经济发展交流中心

服务单位（乙方）：新疆卓立志诚物业管理服务有限公司

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》、等法律法规规定，并严格遵循阿拉山口市国家机关、事业单位及（或）团体组织 新疆维吾尔自治区定点服务全疆一张网（服务市场）-供应商在线征集（2021年第一批类目）-新疆卓立志诚物业管理服务有限公司 采购项目招标文件、投标文件、新疆维吾尔自治区定点服务全疆一张网（服务市场）-供应商在线征集（2021年第一批类目）-新疆卓立志诚物业管理服务有限公司服务协议，就甲方委托乙方提供新疆维吾尔自治区定点服务全疆一张网（服务市场）-供应商在线征集（2021年第一批类目）-新疆卓立志诚物业管理服务有限公司服务事宜，双方经协商一致，签订本合同，以资共同遵守。

一、服务项目、价格

金额单位：**84000.00元**

序号	采购计划文号	商品名称	品牌	型号	配置要求	采购数量	单位	成交单价	小计
1	[2022]2265号	物业管理服务	-	-	品牌:	1	项	84000.00	84000.00
合同总价（元）		84000.00							
合同总价（大写）		捌万肆仟元整							

二、付款方式

序号	采购计划文号	采购目录	数量	预算	资金来源性质	资金支付方式
1	[2022]2265号	物业管理服务	1	84000.00	一般公共预算	其他支付

三、服务条款

物业管理服务合同

第一章 总则

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：

组织名称：_____

代表人：_____

地址：_____

联系电话：_____

受委托方（以下简称乙方）：

企业名称：_____

法定代表人：_____

注册地址：_____

联系电话：_____

根据有关法律、法规、在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方
将_____（单位名称）委托乙方新疆卓立志诚物业管理服务有限公司管理，订立本合同。

第二条 物业基本情况

物业类型：_____

座落位置：_____市_____区_____路（街道）_____号

占地面积：_____平方米

建筑面积：_____平方米

（委托管理的物业构成细目见附件）

第三条 乙方提供服务的受益人为本物业使用人，本物业使用人均应履行本合同，承担相应的责任。

第二章 委托管理事项

第四条 房屋建筑共用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道、门厅、庭院_____。

第五条 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、污水管、共用照明、_____、_____、_____。

第六条 公共设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理、室外上下水管道、化粪池、_____、_____、_____、_____。

第七条 公共绿地的养护与管理。

第八条 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，_____、_____、_____。

第九条 公共环境卫生，包括房屋共用部位的清洁卫生，公共场所的清洁卫生、垃圾的收集、_____、_____、_____。

第十条 交通与车辆停放秩序的管理。

第十一条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

第十二条 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

1. 餐饮服务费：3500月×12

2. 保洁费：3500月×12

3. 绿化养护维护费：_____x_____x_____ = _____元/年

4.化粪池清理费:_____x_____x_____ = _____元/年

5. 保安费:_____x_____x_____ = _____元/年

6. 小修费:每年_____元

7. 停车服务费:_____x_____x_____ = _____元/年

8. 供电、供水、供暖运行维护费:_____x_____x_____ = _____元/年

9. 收发:_____x_____x_____ = _____元/年

10. 特约服务费:_____x_____x_____ = _____元/年

第十三条 物业使用人房屋自用部位、自用设备及设备的维修、养护,在当事人提出委托时,乙方须接受委托并合理收费。

第十四条 对业主物业使用人违反《业主公约》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。

第十五条 其他委托项_____。

第三章 委托管理期限

第十六条 委托管理期限为壹年。自2022年10月1日00:00时起至2023年9月30日24:00时止。

第四章 双方权利义务

第十七条 甲方权利义务

1. 代表和维护产权人、使用人的合法权益;
2. 制定《物业使用人公约》并监督物业使用人遵守公约;
3. 审定乙方制定的物业管理方案;
4. 检查监督乙方管理工作的执行情况;
5. 在合同生效之日起_____日内向乙方提供_____平方米建筑面积管理用房(产权仍属甲方),由乙方按下列第(1)项执行;

(1) 无偿使用;

(2) 按建筑面积每月每平方米_____元租用,其租金收入用于_____。

6. 负责归集物业管理所需全部图纸、档案、资料,并于合同生效之日起_____日内向乙方提供;

7. 当物业使用人不按规定交纳物业管理费时,负责催交或以_____方式偿付;

8. 协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;

(1) _____

(2) _____

9. 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化生活。

第十八条 乙方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定,制定物业管理方案;
2. 对物业使用人违反法规、规章的行为,提请有关部门处理;
3. 按本合同第十四条的约定,对物业使用人违反业主公约的行为进行处理;

4. 选聘专营公司承担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. 负责编制房屋、附属建筑物、设施、设备、绿化的年度维修养护计划, 经双方议定后由乙方组织实施;
6. 向物业使用人书面告知物业的使用的有关规定, 当物业使用人装修物业时, 书面告知有关限制条件, 并负责监督;
7. 每_____个月向物业使用人公布一次维修养护费用收支使用情况;
8. 对本物业设施不得擅自占用和改变使用功能, 如需扩建或完善配套项目, 须与甲方协商后报有关部门批准方可实施;
9. 本合同终止时, 乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料。

第五章 物业管理服务要求标准

第十九条 乙方须按下列约定, 实现管理目标, 物业使用人对乙方的管理满意率达到_____%。

1. 房屋外观: _____
2. 设备运行: _____
3. 房屋及设施、设备的维修、养护: _____
4. 公共环境: _____
5. 绿化: _____
6. 交通秩序: _____
7. 保安: _____
8. 急修: _____
- 小修: _____

第六章 物业管理服务费用

第二十条 物业管理服务费

1. 管理费由乙方按建筑面积每平方米_____元向物业使用人收取;
2. 保洁费由乙方按建筑面积每平方米_____元或按月_____元向物业使用人收取;
3. 保安费由乙方按建筑面积每平方米_____元向物业使用人收取;
4. 管理服务费标准的调整, 按_____调整;
5. 对物业使用人逾期交纳物业管理费的, 乙方可以从逾期之日起按应缴费用千分之三加收滞纳金。

第二十一条 乙方对物业使用人的房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务, 由物业使用人按实际发生的费用计付。

第二十二条 乙方向物业使用人提供的其他服务项目的收取标准约定如下:

1. _____
2. _____

第七章 违约责任

第二十三条 甲方违反本合同第十八条的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一不定期限内解决，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。

第二十四条 乙方违反本合同第五章的约定，不能完成管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失，乙方应给予甲方经济赔偿。

第二十五条 乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第二十六条 甲乙双方任何一方无法律依据提前终止合同的违约方应赔偿对方壹万元的违约金；造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

第八章 附则

第二十七条 双方约定自本合同生效之日起_____天内，根据甲方委托管理事项，办理接管验收手续。

第二十八条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与合同具有同等效力。

第二十九条 本合同之附件均为合同有效组成部分。在合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力，但不得修改本合同印制条款的本意。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第三十条 本合同正本连同附件一式三份，甲乙双方及物业管理行政主管部门（备案）各执一份，具有同等法律效力。

第三十一条 因房屋建造质量、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，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

第三十二条 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。

第三十三条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请阿拉山口市仲裁委员会裁决（当事人双方没有达成书面仲裁协议的，可以向阿拉山口市人民法院起诉）。

第三十四条 合同期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满30天前向对方提出书面意见。

第三十五条 本合同自签订之日起生效。

甲方签章：_____乙方签章：_____

代表人：_____代表人：_____

附：物业使用人公约

为加强_____（以下简称“本物业”）和管理，维护物业使用人的合法权益，维护公共环境

和秩序，保障物业的安全与合理使用，根据国家有关物业管理的法规政策制订本公约。物业使用人均须自觉遵守。

一、在使用、经营、转让所拥有物业时，应遵守物业管理法规政策的规定。

二、执行物业使用人决议、决定。

三、委托物业管理企业负责房屋、设施、设备、环境卫生、公共秩序、保安、绿化等管理，物业使用人应遵守物业管理企业根据政府有关法规政策和业主委员会委托制定的各项规章制度。

四、物业使用人应积极配合物业管理企业的各项管理工作。

五、物业使用人对物业管理企业和管理工作如有意见或建议，可直接向物业管理企业提出，发生争议时可通过业主委员会直辖市解决。

六、加强安全防范意识，自觉遵守有关安全防范的规章制度，做好防火防盗工作，确保家庭人身财产安全。

七、物业使用人装修房屋，应遵守有关物业装修的制度，并事先告知物业管理企业。

八、物业使用人委托物业管理企业对其自用部位和毗连部位的有关设施、设备进行维修、养护，应支付相应费用。

九、凡房屋建筑及附属设施设备已经或可能妨碍、危害安全、或有碍外观统一、市容观瞻的，按规定应有由物业使用人及时进行维修养护。

十、与其他非物业使用人建立其他关系时，应告知并要求对方遵守本物业管理规定，并承担连带责任。

十一、在本物业范围内，不得有下列行为：

（1）擅自改变房屋结构、外貌（含外墙、外门窗、阳台等部位的颜色、形状和规格）、设计用途、功能和布局等；

（2）对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建；

（3）占用或损坏楼梯、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房（棚）等公用设施及场地；

（4）损坏、排除或改造供电、供水、供气、供暖、通讯、有线电视、排水、排污、消防等公用设施；

（5）随意堆放杂物、丢弃垃圾、高空抛物；

（6）违反规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有毒、有害、危险物质等；

（7）践踏、占用绿化用地；损坏、涂画园林建筑小品；

（8）在公共场所、道路两侧乱设摊点；

（9）影响市容光焕发观瞻的乱搭、乱贴、乱挂、设立广告牌；

（10）随意停放车辆；

（11）聚从喧闹、噪声扰民等危害公共利益或其他不道德的行为；

（12）违反规定饲养家禽、家畜及宠物；

（13）法律、法规及政府规定禁止的其他行为。

十二、人为造成公共设施设备损坏，由造成损坏责任人负责修复或赔偿经济损失。

十三、按规定交纳物业管理企业应收取的各项服务费用。

十四、自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好。

十五、加强精神文明建设，弘扬社会主义道德风尚，互助友爱，和睦相处，共同创造良好的工作和生活环境。

甲方（公章）：博尔塔拉蒙古自治州对外经济发展交流中心

乙方（公章）：新疆卓立志诚物业管理服务有限公司

法定（授权）代表人（签字）：

法定（授权）代表人（签字）：

地址：

地址：阿拉山口市天山街7号1005室

电话：18609091773

电话：18129197333

开户银行：工行顾里木图支行

开户银行：中国建设银行阿拉山口支行

账号：3009258209200009529

账号：65050173638600001350

签订日期：

签订日期：