

合同

编号： 11N01061370820251202

采购单位（甲方）： 哈密市伊州区民政局

服务单位（乙方）： 哈密市热瓦尼物业管理有限公司

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，并严格遵循伊州区国家机关、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）-哈密市热瓦尼物业管理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）-哈密市热瓦尼物业管理有限公司服务协议，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）-哈密市热瓦尼物业管理有限公司服务事宜，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：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	[2025]28号	生活服务	-	-	品牌:	1	项	16095.00	16095.00
合同总价（元）		16095.00							
合同总价（大写）		壹万陆仟零玖拾伍元整							

二、付款方式

序号	采购计划文号	采购目录	数量	预算资金	资金来源性质	资金支付方式
1	[2025]28号	物业管理服务	1	16095.00	一般公共预算资金	授权支付

三、服务条款

第一条 物业基本情况:

物业地址：哈密市环城路宝都花园小区一号楼一层（邮政编码：839000）

服务等级：二级服务

上述指标，最终以政府相关部门对本项目工程竣工验收后的备案数据为准。如相关指标变化，不影响本合同各项条款的履行。

第二条 本物业管理服务合同期限如下

起始时间为：2023年1月1日，到期时间为：甲方离开红星大道惠利园高层办公楼。

第三条 费用

第四条 日常有偿维修服务收费标准等

甲方提供对乙方自有设施、设备的更换、维修的有偿服务，乙方应按甲方服务发生前所提供的有偿维修服务收费标准，在收到有效发票后当月交清有偿服务费用。

第五条 乙方物业费支付时间为：签订物业管理服务合同起乙方可以向甲方按季度支付物业管理费。乙方在收到甲方开据的物业管理费和代收费用的有效发票后3个工作日内转账到甲方账户内。对于未按照规定支付物业服务费用的乙方，乙方应按未缴金额日千分之三向甲方支付违约金。对于欠缴物业服务费的乙方，甲方有权通过当地相关司法途径追讨。

甲方开户行：中国建设银行股份有限公司哈密铁路支行

甲方账户名：哈密市热瓦尼物业管理有限公司

甲方银行账号：65050167865500000472

第六条 房屋建筑公共部位的养护和管理。

第七条 消防设施设备、电梯、二次供暖、二次供水、中央空调，公共照明等公共设施设备的维修、养护、管理和运行服务。（不含更新，更换，改造，不含中央空调电费）

第八条 附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、停车场、公共区域的卫生、绿化养护和修剪。

第九条 本物业规划红线内属物业管理范围的市政公用设施（道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、绿化、小区路灯、自行车棚、室内外停车场）的维修、养护和管理。

第十条 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理（公共区域的监控道闸、人脸识别、电动门，后期政府部门增加的设施设备）。

第十一条 公共环境卫生，包括公共场所、共用部位的清洁卫生、垃圾的收集。

第十二条 办公区公共区域之外的自用部分的保洁由乙方自行承担。

第十三条 办公区自用部位、自用设施及设备的维修、养护、在乙方提出委托时，甲方可以接受委托并合理收费。

第十四条 法律、法规及政策规定由物业管理履行的其它事项。

第十五条 物业管理费按照发改委，住建局，物价部门等单位的收费标准来变动计算。

第十六条 甲方的权利和义务

- 1、对办公区共用部位、原有共用设施设备、绿化、环境卫生等项目进行维护、修缮与管理；
- 2、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的物业管理制度和《管理公约》、《业主手册》和《装修管理手册》，并书面告知乙方；
- 3、建立和健全本物业的物业管理档案资料；
- 4、制止违反《管理公约》、《业主手册》和《装修管理手册》的行为；
- 5、可委托专业公司承担本物业的专项管理与服务业务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方；
- 6、依据遵照国家和地方物业管理服务收费规定，按物业管理的服务项目、服务内容向乙方收取物业管理费用和代收其它相关费用；
- 7、提前将装饰装修房屋的注意事项和限制条件书面告知乙方，并无偿向乙方提供装修方面涉及到的图纸等资料；
- 8、不得擅自改变本物业公用部位、公用设施设备的使用功能；
- 9、向乙方提供公共区域之外的自用部位、自用设施设备维修保养等有偿服务，并收取合理费用。

第十七条 乙方的权利和义务

- 1、监督甲方的物业管理服务行为，乙方向甲方提出意见和建议，如果甲方未按合同履行服务或服务中存在的问题，有权要求甲方限期完成整改并回复；
- 2、遵守本物业的《管理公约》、《业主手册》和《装修管理手册》，配合甲方做好物业的各项管理工作；
- 3、按照本合同约定按时向甲方缴纳物业管理费用；
- 4、按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益；
- 6、因搬迁、装修等合理原因需合理使用共用部位、共用设施设备的，应该事先通知甲方；
- 7、为了双方的利益，也是为了提高物业服务质量和上级部门的要求，也为了乙方能及时收到通知公告、各种安全宣传，乙方一定要下载甲方的智能化物业服务平台和加物业服务微信公众号。乙方有投诉、保修等各种服务事项时，首先在

注：此软件只能在平台里注册（乙方的一位人员下载）。遇到紧急情况或特殊情况的，乙方可以拨打甲方电话或直接到甲方办公场所现场反映。

8、乙方有义务爱护公共设施设备，发现安全隐患时第一时间联系物业管理服务人员。

第十八条 公共区域外观：

- 1、公共区域外观完好、整洁、原有的配套设施完善；
- 3、无违反规划的私搭、乱建现象，公共区域装修时不改变房屋结构，注意他人安全；

第十九条 设备运行：

- 1、本物业内所有公共设备图纸、资料档案齐全，管理完善；
- 2、设备正常运行、无事故隐患，保养与检修制度完善，设备运行人员严格遵守操作规程及保养规范。

第二十条 共用部位、共用设施设备的维护和管理：

- 1、消防系统设备完好无损，可随时启用，定期对消防系统设备设施进行检查维护和保养。
- 2、公共配套服务设施完好，定期进行检查维护和保养；

第二十一条 环境卫生：

- 1、环境卫生设施完善，设有分类垃圾箱、垃圾中转站等保洁设施；
- 2、实行标准化保洁，垃圾日产日清；
- 3、消防楼梯、公共走道、洗手间、电梯厅等公共部位分区域由专人进行清洁，甲方安排工作人员对公共区域的清洁卫生进行检查；
- 4、每天至少对本物业管辖的公共区域进行一到两次消杀，高温季节适当加大消杀频率。

第二十二条 绿化养护：

- 1、公共绿地和公共区域内的绿化植物分布合理、配置得当；
- 2、落实绿化管理及养护措施和制度，及时制止人为破坏绿化的行为。

第二十三条 消防安全：

- 1、消防系统、消防设施及公共区域的消防器材正常完备，可随时启用
- 2、定期检查消防安全隐患，协助乙方进行消防安全检查和消防演习；
- 3、配合消防部门进行消防安全知识宣传工作；
- 4、因甲方未履行各项消防安全职责而导致的消防安全事故和其它责任由甲方承担，相应的事故原因和责任认定以消防部门出具的证明为准。

第二十四条 工程维修：

- 1、公共设备设施的维修由甲方完成，甲方必须定期检查维修保养；
- 2、乙方自用设备设施的维修保养由甲方提供有偿服务并收取符合行业标注的合理费用；
- 3、收到乙方普通报修后，甲方应该尽快安排工程人员到现场。收到紧急报修后，原则上不得超过20分钟到现场，一般故障当天解决，较难故障5天内解决。

第二十五条 （其它未提及事宜可在此章约定）

第二十六条 乙方违反本合同相关条款约定的义务，直接导致甲方无法完成管理目标的，甲方有权要求乙方在一定期限内整改。

第二十七条 甲方违反本合同相关条款约定的义务，未能在本合同约定的期限内达到相应的管理目标或无法达到物业管理质量标准要求，乙方有权要求甲方在一定期限内整改。

第二十八条 甲方违反本合同，未对消防系统、消防设施设备进行定期维护，没有按消防规范要求配置消防设施和器材以及没有定期进行消防安全检查的，由此引发的消防安全事故和消防安全责任由甲方承担。（不包括人员放火引起的火灾）

甲方发现公共区域之外，乙方办公场所范围内的消防等其它安全隐患，向乙方提出时，按照隐患问题的大小，三天至七天之内甲乙双方协商整改。如乙方未整改，后期产生的所有损失由乙方承担。

第二十九条 除本合同另有约定以及经双方协商一致可以终止本合同以外，任何一方不得以任何理由擅自终止本合同，如单方终止合同，造成守约方经济和名誉损失的，守约方有权要求违约方给予经济补偿。

第三十条 反商业贿赂条款是本合同制必备条款，与本合同其他条款具有同等法律效力，请与本公司（甲方）签署合同之当事人认真阅读本条款，同意与本公司（甲方）签订并遵守如下反商业贿赂条款：

1、甲乙双方都清楚并愿意严格遵守中华人民共和国商业贿赂的法律规定，双方都清楚任何形式的贿赂和贪渎行为都将触犯法律，并将受到法律的严惩。

2、甲方或乙方均不得向对方、对方经办人或其他相关人员索要、收受、提供、给予合同约定外的任何利益，包括但不限于明扣、暗扣、现金、购物卡、实物、有价证券、旅游或其它非物质性利益等，但如该等利益属于行业惯例或通常做法，须在合同中明示。

3、甲方严格禁止乙方经办人员的任何商业贿赂行为。乙方经办人发生本条第二款所列示的任何一种行为，都是违反乙方公司制度的，都将受到乙方公司制度和国家法律的惩处。

4、本公司（甲方）郑重提示：

本公司（甲方）反对甲方或甲方经办人员为了本合同之目的与本合同以外的任何第三方发生本条款第二条所列示的任何一种行为，该等行为都是违反国家法律的行为，并将受到国家法律的惩处。

5、如因一方或一方经办人违反上述第2、第3、第4之规定，给对方造成损失的，应承担损害赔偿责任。

6、本条所称“其他相关人员”是指甲乙双方经办人以外的与合同有直接或间接利益关系的人员，包括但不限于合同经办人的亲友。

第三十一条 双方对本合同条款的更改或补充，均须以书面方式签订修改或补充协议，修改或补充协议与本合同具有同等效力。

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，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

第三十三条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决；协商不成的，由物业管理主管部门调解；调解不成的，提交至哈密市伊州区人民法院诉讼。

第三十四条 本合同之附件均为合同有效组成部分，具有同等效力。

第三十五条 本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

第三十六条 本合同签订期间如我物业公司因提高服务质量而获得国家相应资质，我物业公司也将对其服务单位进行对物业收费的调整。

第三十七条 本合同正本连同附件共6页，一式两份，甲、乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第三十八条 本合同自签订之日起生效。

甲方（公章）：

乙方（公章）：

法定（授权）代表人（签字）：

法定（授权）代表人（签字）：

地址：

地址：

电话：

电话：

开户银行：

开户银行： 建行哈密铁路支行

账号：

账号： 65050167865500000472

签订日期：

签订日期：