

合同

编号： 11N45772017120241002

采购单位（甲方）： 哈密市档案馆

服务单位（乙方）： 哈密市建怡新城物业管理有限责任公司

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）-哈密市建怡新城物业管理有限责任公司的框架协议 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）-哈密市建怡新城物业管理有限责任公司的框架协议 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）-哈密市建怡新城物业管理有限责任公司的框架协议 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	[2024]713号	哈密市建怡新城物业管理有限责任公司	-	-	-	1	年	165042.00	165042.00
合同总价（元）		165042.00							
合同总价（大写）		壹拾陆万伍仟零肆拾贰元整							

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	[2024]713号	物业管理服务	1	165042.00	一般公共预算资金	其他支付

三、服务条款

第一条 房屋建筑本体共用部位的维修、养护和管理-

第二条 办公楼设施、设备的维修、养护、运行、日志记录、报检和管理-

第三条 附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道系统、通风井、自行车棚、停车场等-

第四条 共用绿地、花木等的养护与管理等。

第五条 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理-

第六条 公共环境卫生，包括楼内负一层至五层公共场所共用部位每天的清洁卫生、垃圾收集、清运等-一楼民族团结一家亲展厅、三楼小会议室、五楼培 训室（大会议室）临时清洁卫生、垃圾的收集、清运等-

第七条 交通与车辆停放秩序的管理。本物业管理区域内的业主、办公楼前停车场车辆出入和停放秩序的调度管理服务，确保车辆安全出入、消防通道畅通。

第八条维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤。实行办公楼内保安24小时门岗值班制：办公楼安全巡视、门岗值勤、安全监控、人员登记，维护公共治安秩序并根据伊州区维稳安保相关要求，配置的保安人员年龄为55周岁以下，持证上岗。

第九条 管理与物业相关的工程图纸、业主档案与竣工验收资料。

第十条 协助组织开展社区文化娱乐活动。

第十一条 办公楼业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方原则上应接受委托，但费用由当事人双方协商。

第十二条 对业主和物业使用人违反业主临时公约或物业使用守则的行为，针对具体行为并根据情节轻重采取报告、规劝、制止等措施。

四、委托管理服务期限

第十三条 委托管理期限暂定为壹年（不超过3年）。自2024年2月19日起
至2025年2月18日止。合同期满本合同自然终止。

五、双方权利义务

第十四条 甲方权利、义务：

- 1、审定乙方拟定的物业管理方案；
- 2、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况并每年进行一次考核评定；并将管理情况报物业管理主管部门备案；
- 3、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算报告
- 4、委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求；

第十五条 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；自主开展物业服务活动；
- 2、制定年度开支预算，测算物业管理公共服务收费标准；
- 3、配备工作人员参与物业管理区域内的共用部位、共用设施设备调试、验收和交接，并

制定合理的工程保修、维修计划；

4、对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；

方；

5、可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

6、负责编制房屋及其附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和保修期满后的大修、中修、更新、改造方案，经双方议定后由乙方组织实施；

7、向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关注意事项和禁止行为，订立书面约定，并负责监督；

8、每年向全体业主和物业使用人公布一次物业服务费用收支账目；并将物业服务收费项目、收费标准在本物业管理区域内公示；

9、对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或改善配套项目，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施；不得擅自改变房屋共用部位的用途；

10、建立、妥善保管和正确使用本物业的管理档案，并负责及时记载有关变更情况。

11、接受业主、使用人、甲方和物业管理主管部门等的监督，不断完善管理服务，定期向甲方报告本合同履行情况；

六、物业管理服务质量

第十六条乙方须按下列约定，实现目标管理：

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、公共秩序维护与协助消防8、房屋共用部位、共用设施设备的维修、保养、检测9、业主和物业使用人对乙方的满意率达到：80%。上述18项物业管理服务质量不低于《自治区物业服务等级指导标准》。

七、物业管理服务费用

第十七条物业管理服务费

1、本物业的管理服务费用执行自治区、市有关物业管理服务费用的相关规定，根据市政府常务会议纪要物业管理收费执行。收取的费用包括本条2、3、4、5项。均由甲方支付。

2、办公楼物业服务费：总计165042元；大写：壹拾陆万伍仟零贰拾肆元整。

3、其中包含保安费、保洁费（含保洁材料）、共计138992元。

4、其中包含办公楼共用部分配置的垃圾桶、纸篓、维稳安保工具更新维护共计2200元。

5、各项税费、残保金、管理服务廣23850元。

6、付款方式：由甲方于2024年12月30日之前以一次性形式支付给乙方。

第十八条乙方受业主、物业使用人的委托对其房屋自用部位、自用设备的维修、养护及其它特约服务的费用，由当事人自行约定。

八、违约责任

第十九条 甲方违反本合同第十八条的约定，使乙方未完成约定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，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。

第二十条 乙方违反本合同第五章的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改并达到合同约定；逾期未整改的，或整改不符合合同约定的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

乙方出现管理不到位违背合同约定时，有下列行为之一的，视情节轻重，甲方有权对乙方扣减管理费。

（一）经督导检查，每发现违反一次自治区、市、区各项安保维稳措施的问题，扣减乙方管理费3%-10%

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：15509026565

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：

签订日期：

签订日期：