

# 合同

编号： 11N01061561520252002

采购单位（甲方）： 哈密市伊州区教育局

服务单位（乙方）： 新疆建瑞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）-新疆建瑞物业管理有限责任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）-新疆建瑞物业管理有限责任公司服务协议，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）-新疆建瑞物业管理有限责任公司服务事宜，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]112号	物业管理服务	-	-	品牌:,服务期限:1年	3494	平方米	24.00	83856.00
合同总价（元）		83856.00							
合同总价（大写）		捌万叁仟捌佰伍拾陆元整							

## 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]112号	物业管理服务	3494	83856.00	一般公共预算资金	直接支付

## 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，包括:楼盖、屋顶、外面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅等

第二条 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、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、高压泵房、楼内消防设施设备、电梯、中央监控设备、建筑物防雷设施等

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、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场等

第四条 共用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理等

第五条 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场所等

第六条 公共环境卫生，包括公共场所、房共用部位的清洁卫生、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、物业使用人在本物业管理区域的公共场地停放车辆, 停放人应与己方签订专项合同。

第八条 维护公共秩序, 包括安全监控、巡视、门岗执

前款约定的事项不含业主、使用人的人身与财产保险和财产保管责任, 乙方与业主、使用人另行签订合同的除外。

第九条 管理与物业相关的工程图纸、住户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 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。

#### 第四章 双方权利义务

第十三条 甲方权利、义务:

1、在业主委员会成立之前, 负责制定《业主临时公约》, 让购房人订立物业买卖合同时, 对业主临时公约予以书面承诺, 并在与购房人订立的买

2、审定乙方拟定的物业管理方案:

3.检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况

4.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:

5、委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求:在保修责任内, 如存在质量问题, 按以下第卫种方式处理

[1]平方负责返修:

[2]委托乙方返修, 支出全部费用:

6.在合同生效之日起了日内向乙方提供平方米建筑面积的就业管用房, 由乙方无偿使用;

第十四条 乙方权利、义务:

1、根据有关法律法规及本合同的约定, 制定物业管理方关物业服务活动;

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陶部位、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、请有关部门处理。

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、绿化等的年度维漆管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莎物业时, 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帐目;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, 如需在本物业内改可建或改善配套项目, 须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实志: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, 不断完着管理服务, 定期向甲方报告本合同履行情况;

#### 第五章 物业管理服务质量

第十五条 乙方须按下列约定, 实现目标管理:

1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9、业主和物业使用人对乙方的满意率达到:80%

上述1~8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》,

第十六条 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。

第十七条 房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用，

- 1、保修期内属保修范围内的房屋共用部位、共用设施设备、公共场地的维修、养护费用由甲方承担;
- 2、不属保修范围内的维修、养护费用，由业主按其拥有的权属份额或承担
- 3、促修期满后，本物业共用部位、共用设施设备的大修、中修、更新、改造费用，在本物业专项维修资金中列支。

#### 第七章违约责任

第十八条 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，乙方有权解除合同;造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第十九条 乙方违反本合同第五章的约定，未能达到约定的管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内整改并达到合同约定;逾期未整改的，或整不符合约定的，甲方有权终止合同;造成甲方经济损失的，乙方应予以甲方经济赔偿。

第二十条 甲乙任何一方无正当理由提前终止合同的，给对方造成的经济损失的，应给予赔偿.超过违约金的，对超过部分还应向对方支付不超过合同金额的30%的违约金;

第二十一条 本合同一式两份，自签订之日生效。

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： 中国农业银行股份有限公司哈密融合路支行

账号：

账号： 30286401040005196

签订日期：

签订日期：