

物业管理服务合同

业主：伊犁哈萨克自治州审计局（以下简称甲方）

物业服务人：新疆赛凯物业服务有限公司（以下简称乙方）

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将州政府4号综合办公楼7楼、8楼半层委托于乙方实行物业管理与服务，订立本合同。

第一条 本合同所涉及的物业基本情况

物业名称：州政府4号综合办公楼7楼、8楼半层

物业类型：办公物业

坐落位置：伊宁市斯大林西路21号

总建筑面积：1575平方米

第二条 委托事项

一、物业服务、综合治理、统筹值班等事宜

1、会议同意新疆赛凯物业服务有限公司自2022年8月1日进驻州政府四号综合办公楼进行物业管理，物业费按各产权单位实际使用面积每平方米3元/月收取。一楼及负一层门面房物业管理费用每平方米按3元/月收取。

2、办公楼电（总表）2022年8月1日起由产权单位及乙方人员一同抄分表，移交乙方进行代收代缴，变更用电户名；电梯、二次供水水泵、消防用电按楼层分摊，电损按各楼层实际用电量

分摊。

3、办公楼水（总表）2022年8月1日起由产权单位及乙方人员一同抄表，移交乙方进行代收代缴，变更用水表户名；消防用水、水损按楼层分摊。

4、根据上级部门要求，正常值班（安保）人员由乙方安排，值班（安保）人员工资及社保等由乙方负责，做好维稳和疫情防控等工作。楼内各单位领导值班按各单位人数统筹轮换安排。

5、垃圾分类及处理由物业和相关单位对接，垃圾处理费按在职职工每人每月2.5元收取。

6、一楼大厅和电梯卫生保洁、消杀由乙方负责，本物业不含各单位楼层内保洁费，对保洁另行需求的，可与乙方另行约定。

7、电梯的维保、检测、保险、消防的维保、检测、水箱的清洗、水质检测，电力的维护产生的费用由各产权单位按比例分摊。

8、公共部位维修、更新由乙方向各产权单位申请，费用按楼层分摊。

9、各单位零星小维修由乙方免费检查、维修，材料费自理。

二、设施设备的管理及服务内容

1、公共设施每周巡查一次。发现问题及时向甲方提出整改要求及处理意见。甲方可以委托乙方处理，相关费用甲方另行承担；

2、对配电、水泵、电梯、每天巡查一次，并做好记录。

3、一般设施的维修、更换由乙方负责，维修材料由乙方申报，

甲方购买。

4、乙方负责综合楼水、电、暖、电梯、消防等公共设施设备(管网, 阀门, 配电等)养护工作, 确保设施运行正常。设施维修保养所需材料由乙方申报, 甲方购买。

三、公共区域保洁及车辆管理

1、公共区域环境卫生保洁, 包括楼梯间、门厅、走廊通道, 楼道公共区域卫生每周打扫3次, 电梯间每日清扫并拖洗一次。

2、维护公共秩序, 巡查和引导车辆的停放, 维护道路通畅、车辆安全, 做好安全防范工作;

3、做好停车环境卫生清扫保洁工作。

四、安防管理的内容

1、乙方负责综合楼的正常运行和楼内、院内公共部分秩序维护、公共设施设备巡查、记录的物业服务工作;

2、加强综合楼管理人员的行为规范教育, 服装统一, 持证上岗, 文明用语;

3、严格执行巡查制度, 按规定路线每天夜间巡查至少四次;

4、做好安保24小时值班工作, 来访登记, 建立相关管理档案。

第三条 物业服务费用

1、物业服务费用: 按照使用面积1575平方米收取费用, 每平方米3.00元, 每月费用4725元, 2025年4月/5月费用为9450元(玖仟肆佰伍拾元整), 由乙方出具增值税普通发票。

2、物业服务费用甲方按月或按季度支付。

3、该基础费用主要用于公共区域的卫生保洁、秩序维护等。

第四条 服务期限

1、服务期限为壹年，自 2025 年 6 月 1 日起至 2025 年 7 月 31 日止。

2、服务区域：政府 4 号综合办公楼 7 楼 、8 楼半层。

第五条 双方的权力和义务

一、甲方的权利

- 1、甲方有权对乙方未履约情况进行检查、监督；
- 2、甲方有权对乙方未履约行为进行指正；
- 3、甲方有权召开管理协商沟通会；
- 4、甲方有权知道乙方的工作计划和管理服务方案；
- 5、甲方有权对乙方的管理服务方案提出建议，乙方除员工事假和旷工外，不得找借口扣取员工的工资。

二、甲方的义务

- 1、甲方有义务配合乙方进行室内共用设施设备的维修；
- 2、甲方有义务向乙方通报综合楼内部设施的基本情况；
- 3、甲方有义务提供相关联系方式，便于乙方处置突发事件，配合物业检查设施设备、巡查等工作；
- 4、甲方有义务按时支付乙方的管理服务费用。

三、乙方的权利

- 1、乙方有权利对综合楼的设施设备进行检查，巡查出入便捷；

- 2、乙方有权根据的规定进行合同的管理和服务履行；
- 3、乙方发现突发情况后有权采取紧急措施予以控制；

四、乙方的义务

- 1、乙方有义务完成甲方委托的各项管理服务事宜；
- 2、乙方有义务对综合楼的配套提出合理化完善建议；
- 3、乙方有义务积极通报客户来访的相关事宜；
- 4、乙方有义务维护综合楼室外的环境卫生和车辆秩序维护；
- 5、乙方有义务告知综合楼相关管理公共规定，发现问题及时制止及上报；
- 6、乙方有义务协助甲方处置大厦内部纠纷、突发事件等；
- 7、乙方有义务遵守政府相关规定，配合甲方冬季进行清雪工作；
- 8、乙方有义务给其员工买保险，乙方员工在工作期间若发生工伤，乙方按相关规定去办理，产生的费用由乙方自行承担。

第六条 合同解除

- 1、本合同因不可抗力导致无法继续的，合同终止，双方不承担违约责任。
- 2、本合同在履行过程中，因乙方不服从甲方的监督、管理、完成任何不符合约定的，经甲方要求整改，乙方拒不整改或是整改不符合约定的，甲方有权单方解除合同，并要求乙方承担违约责任。

第七条 违约责任

- 1、本合同执行期间，如不可抗力，至使合同无法履行时、双

方应按有关法律法规及时协商处理。

2、本合同在履行中发生争议，双方应协商解决或报请物业行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，可以向伊宁市人民法院起诉。

3、如甲乙双方违反本合同的约定，没有按照合同约定完成服务内容的，或是完成事项不符合约定的，违约方应当向守约方支付合同总价款或物业费 3-5%的违约金，因违约方违约造成他人人身、财产损害的，还应承担相应的赔偿责任。

4、本合同自双方签字时生效，本合同一式四份，甲方双方各二份。

业主(盖章): 伊犁哈萨克自治州审计局

法人(签章):

联系电话:

物业服务人(盖章): 新疆赛凯物业服务有限公司

法人(签章):

联系电话:

签订日期: 年 月 日