

泗县星河湾前期物业管理服务合同

甲方：泗县住房和城乡建设局

乙方：安徽华邺企业管理服务有限公司

第一部分 总则

一、 本合同当事人：

委托方（以下简称甲方）：泗县住房和城乡建设局

受托方（以下简称乙方）：安徽华邺企业管理服务有限公司

甲、乙双方本着平等互利、互相合作的精神，甲方同意将泗县星河湾政府安置小区托给乙方实行物业服务。根据《民法典》第三编、《物业服务条例》及其实施细则等国家、地方法律法规，在自愿、平等、协商一致的基础上订立本物业服务合同。

二、 物业基本情况

物业类型：高层住宅（安置区）及其他（商铺，社区、物业用房地上3层，地下室）；

座落位置：宿州市泗县四洲大道与北二环路交叉口西南角；

占地面积：62850.74平方米

建筑面积：161868.03平方米

其中住宅房屋建筑面积：112033.2平方米

非住宅房屋建筑面积：商铺 21545.22平方米，社区、物业用房地上3层 771平方米，地下室 27518.61平方米。

三、 合同文件组成部分

- (1) 合同条款（含附件）
- (2) 中标通知书
- (3) 投标文件
- (4) 服务需求
- (5) 小区规划图纸
- (6) 招标文件其他实质性要求

(7) 其他合同文件

第二部分 委托管理事项

四、房屋建筑共用部位的维修、养护和管理。包括楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等。

五、共用设施、设备的维修、养护、管理和运行服务。包括共用的上下水管道、落水管污水管、垃圾库、抽风排烟道、共用照明、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、供水系统等)。

六、小区的市政公用设施的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、室外泵房、路灯、自行车库、停车库及地面停车位等。

七、小区内的附属配套服务设施的维修、养护和管理，包括文化体育娱乐场所等等。

八、公共区域绿地、花木、建筑小品、水系的养护、维修和管理。

九、公共环境卫生，包括公共场所、房屋建筑物共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运，小区消杀。

十、小区交通与车辆停放秩序的管理。

十一、维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗值勤登记等。对小区实行24小时封闭式管理，对小区进行全天候监控巡视，实行外来人员检查登记出入制度，配合和协助公安机关做好小区保安工作。

十二、建立、保存、管理好与物业有关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料等。

十三、为小区业主提供社区文化娱乐服务。

十四、业主或物业使用人自用部位和自用设施及设备的维修养护，在当事人提出委托时，乙方应接受委托并合理收费。收费标准应公布。

十五、负责向业主和物业使用人收取物业服务费等相关费用，并负责按照国家规定和双方约定代收代缴有关水电费用。

停车服务费：按露天停车场、地下车库按照泗县物价部门批准后将由乙方向使用人收取用等；

十六、在甲方的授权和配合下，对违反业主公约的行为及时采取规劝、批评、制止，直至诉讼等措施。

十七、做好政府法规和行业政策所规定的应由物业服务公司承担的其它事项。

第三部分 委托管理期限

十八、委托管理期限为贰年（从甲方正式书面通知交房起至业主委员会成立）。

第四部分 双方权利义务

十九、甲方权利义务

- 1、代表和维护产权人、使用人的合法权益；
- 2、制定业主公约并监督业主和物业使用人遵守公约；
- 3、核准乙方拟定的物业服务制度；
- 4、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- 5、审定乙方提出的物业服务年度计划、财务预算及决算；
- 6、向乙方提供必要的物业服务用房（产权归甲方）由乙方无偿使用；物业服务用房建筑面积根据具体情势另行协商。
- 7、负责收集、整理物业服务所需全部图纸、档案、资料，并于合同生效之日起 30 日内向乙方移交，乙方须书面签收并妥善保管；
- 8、当业主和物业使用人不按规定交纳物业服务费时，甲方负责协助催交；

9、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题；

10、协助乙方做好物业服务工作和宣传教育、文化活动。

二十、乙方权利义务

1、积极履行物业服务职责；

2、根据有关法律法规及本合同的约定，制订符合本物业服务区域特性的物业服务制度；

3、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；

4、按本合同第十六条的约定，对业主和物业使用人违反业主公约和物业服务制度的行为进行处理。

5、可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的全部管理责任转让给第三方；

6、负责编制房屋、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大中修方案，同时报送有关经费预算，经双方议定并甲方书面核准后由乙方组织实施；

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，告知有关限制条件，订立书面约定，并负责监督；

8、负责编制物业服务年度管理计划、资金使用计划及决算报告。

9、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须经甲方同意后报有关部门批准方可实施；

10、对小区共用部位的经营性活动应当经过甲方的书面许可；

11、物业服务用房水电及维护费用由乙方承担；

12、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业服务的全部档案资料，甲方应当书面签收；

13、按照国家规定和相关程序收取或代收代缴有关费用，不得乱收费，做到

计费准确，收费公开透明，公摊费用应在收费前公布，并接受甲方审核。同时甲方有权查阅公摊水电费用数据的相关凭证。小区公共收入应每季度公布，并接受甲方审核。

14、乙方物业服务工作，接受甲方检查与监督。

(1) 乙方每月工作计划，应当公布，并报甲方备案；

(2) 业主的投诉记录及解决办法，乙方应每个月向甲方报告一次；

(3) 合同期间第一年内，乙方应当每季度向业主委员会工作述职一次，以后每半年述职一次；每年向业主大会述职一次；

(4) 乙方应当每半年出具并公示致全体业主的半年工作总结报告，报告内容应当客观真实；

15、乙方的行为除受本合同约束外，还应符合国家及本地物业服务的相关规定。

第五部分 物业服务质量标准与目标管理

二十一、物业服务质量标准按照《宿州市城区普通住宅小区物业服务等级标准》执行。

二十二、乙方须按照下列约定及本合同附件二确定的要求，实行目标管理：

1、房屋外观：外观完好、整洁；

2、设备运行：正常，规范操作，完善保养，保证设备的正常运行；

3、房屋及设施、设备的维修、养护：建立完善的维修、养护制度，规范操作，做好相关记录，保证投诉回访处理率达 100%；

4、公共环境：全天候全方位保持整洁卫生，严格管理，不乱设摊点和广告牌，不乱贴乱画现象；

5、绿化：公共绿化无破坏，专人负责，修剪及时，整齐美观；

6、交通秩序：安全有序；

7、保安：实行 24 小时安保巡查制，重点部位定人定岗，监控中心 24 小时值守，做好安全防范工作；

8、急修：急修及时率达 98%以上；

小修：及时，快捷，保证质量，工完料清，建立回访制度；

9、业主和物业使用人对乙方的满意率达到：65%以上。

二十三、对非住宅类物业的管理服务，按照本合同第 21 条、第 22 条规定同等水准执行。

第六部分 物业服务费及其管理

二十四、本项目通过泗县公共资源交易中心公开招标方式，乙方年中标价为 1521755.62 元/年（大写：壹佰伍拾贰万壹仟柒佰伍拾伍元陆角贰分），物业服务费按房屋建筑面积向业主收取，具体标准约定如下：

1、住宅部分由乙方按照购房人的产权面积 1.13 元/平方米/月收取。乙方承担物业费收取率风险，甲方应积极配合并给予支持。

2、商业部分由乙方直接向商业业主/使用人按面积按照 0.01 元/平方米/月收取并承担物业费收取率风险。

注：1、服务期 2 年，若业主委员会成立，合同顺延至业主委员会与物业公司签订合同起始日止。

2、服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；物业共用部位、共用设施设备的日常维护保养费用；物业服务区域清洁卫生费用；物业服务区域绿化养护费用；物业服务区域秩序维护费用；物业服务企业办公费用；物业服务企业固定资产折旧费用；合理利润；法定税费；不可预料、突发事件处理费用、公共区域水电费，以上费用在报价范围之内。房屋维修费、设备大修费用、苗木

更换费用、属于支付给电梯维保单位的电梯维保费不包含在报价范围之内。

二十五、泗县星河湾政府安置小区物业服务项目服务费由乙方按年直接向小区住户收取。乙方必须按政府规定、程序收费，不得乱收费，做到计费准确，收费公开透明。

二十六、住户有自觉按时缴纳物业服务费，不得拖欠的义务。逾期欠费住户应按照国家及地方政府规定缴纳滞纳金。乙方有权对无故欠费经沟通无效后的住户进行公示通报并可提起诉讼进行追讨。

二十七、甲方应协助乙方催缴物业服务费，反对无理拖欠物业服务费及应缴纳的其它费用，侵害其他缴费住户的合法权益。

二十八、乙方应按政府、行业法规，如实列支物业服务成本费用，不得隐瞒物管收入，虚报多报支出费用。

二十九、小区物业服务费所有收支账目，由乙方每半年向住户公布一次（张贴时间不少于 1 个月），账目公布前送交甲方审核备存。账目公布时间为每年 7 月中旬和次年元月中旬，特殊情况延迟公布账目需书面告知甲方并得到甲方许可。乙方不公布账目，住户有权暂停支付物业服务费。

三十、甲方有权自行或者聘请独立会计审计机构每年对上述帐目进行查验审核一次，有关费用在甲方的活动经费中支出。

三十一、维修基金的收支管理

1. 小区维修基金按政府规定的维修基金使用范围专款专用。
2. 小区专项维修基金的使用，按乙方先立项报价，报县政府相关部门审批后才实施的程序进行运作。

3. 小区维修基金由甲方负责申报。

三十二、其他费用及其处理：

- 1、停车费用：以政府相关部门的文件为准；

2、水电公摊范围及公摊方式：

(1) 公摊范围：公共区域内的水、电费用。

(2) 公摊方式：按业主或使用人的产权面积分摊。

3、小区公共收入的分配按照相关规定执行；

4、为均衡住户之间、以及住户与物业公司之间的利益，需要调整现有标准时，将由业主委员会经业主大会同意后，在政府有关规定及指导价范围内与乙方另行约定。

第七部分 双方的自律承诺

三十三、 甲方自律承诺

1. 甲方全体成员应与乙方加强沟通，相互尊重，不得利用监督权以权谋私，不得在本小区物管队伍中安插亲友。

2. 甲方全体成员不得免交、少交物管服务费和停车服务费，不得无理干涉乙方的正常经营，不得无理煽动住户不交物业服务费。

3. 甲方不得从事于物业服务监督无关的经营活动。

三十四、 乙方自律承诺

1. 乙方应同甲方及全体业主加强沟通，相互尊重；接受甲方和全体业主的监督；

2. 乙方承诺，不作假帐、不乱收费，定期公布物管帐目，严格按宿州市优秀住宅小区标准提供管理服务。

3. 乙方承诺，不得干涉甲方的正常监督、维权活动。

4. 乙方对小区的改造计划须征得甲方同意后方可实施。

第八部分 合同的终止、续约与交接

三十五、小区物业服务合同到期后，双方合同关系即终止。乙方应提前 30 天

按政府、行业法规，填报固定资产、办公、设备资料等交接清单，送业主委员会审核。物业收费财务帐目，应于合同终止后的 30 日之内，送交业主委员会审核，由业主委员会聘请专业财务公司进行审计。

三十六、发生下列情形之一，甲乙双方可以单方面解除合同；

1. 发生下列情形之一，甲方可以单方面解除合同：

(1) 因乙方管理失责，导致出现重大治安、消防责任事故；

(2) 乙方未按照或达不到本合同第三条约定的服务标准、服务质量承诺提供服务，甲方有权要求乙方及时整改，整改到期仍达不到约定标准的；

(3) 乱收费、做假帐、财务弄虚作假的；

(4) 乙方向甲方有请客送礼、不收、减收物业费用等行贿行为的；

(5) 法律法规规定的其他情形。

三十七、一方愿意续签合同，应在合同到期前 60 天，书面通知另一方。由甲方报主管部门批准确认后。管理服务期间无重大失职过失，无账务弄虚作假，表决结果业主满意率达到法定三分之二的，由甲方直接同乙方续签合同。业主大会表决，业主满意率达不到三分之二，原合同到期后自行终止。由甲方另行选用物业服务公司。

三十八、新老物业服务公司的交接过度期最长为 2 个月，原物业服务公司应提供过度期物业服务；2 个月过度期满后，必须按规定进行交接、撤离。

第九部分 争议的解决及违约责任

三十九、甲方、乙方以及业主因本合同及物业服务发生争议的，应平等协商解决。协商不成的，任何一方均可提起诉讼。

四十、违约责任：

1、乙方服务未达到服务标准，给物业共同利益造成损害的，应向甲方赔偿

损失；给业主个人造成损害的，应向业主个人赔偿损失。甲方不定期派人检查乙方人员岗位职责履行情况，一旦发现有不在岗情况或履行职责不力情况，甲方将按合同约定，由乙方承担以下违约责任：

(1) 保洁任务未达到合同要求：按 20 元/次承担违约责任；一月内三次未达到要求，按当月保洁服务费承担违约责任，一季度发现十次未达到要求，甲方有权与乙方解除合同关系。

(2) 保安岗位（或维修岗位）人员脱岗或未达到合同要求：按 20 元/次承担违约责任；一月内三次未达到要求，按当月安保（或维修）服务费承担违约责任，一季度发现十次未达到要求，甲方有权与乙方解除合同关系。

(3) 绿化养护责任未达到未达到合同要求：按 20 元/次承担违约责任；一季度内三次未达到要求，按当季度绿化服务费承担违约责任，一年发现十次未达到要求，甲方有权与乙方解除合同关系。

(4) 公共秩序管理未达到合同要求，如出现任其乱设摊点、违章搭建、违章种植、乱涂乱画、违章停车等现象而不予设法管理：按 20 元/次承担违约责任；一季度内三次未达到要求，按当季度公共秩序管理服务费用承担违约责任，一年发现十次未达到要求，甲方有权与乙方解除合同关系。

(5) 出现责任事故：按责任事故的损失承担违约责任；一年发现两次 5 万元以上的责任事故或三次 3 万元以上或年损失总额在 10 万元以上的责任事故，甲方有权与乙方解除合同关系。

2、一方单方解除合同的理由不充分的，另一方有权请求赔偿损失。

3、乙方未给予甲方交接过度期而擅自停止物业服务的，应向甲方赔偿损失，损失难以计算的，按照一个月物业服务费总额计算。

第十部分 物业服务质量保证金（履约保证金）

四十一、在签订合同前，乙方向泗县房管中心缴纳物业服务履约保证金，按总建筑面积 1 元/m²收取。

第十一部分 其他事项

四十二、本合同执行过程中与国家政策法规发生冲突时，以国家法律法规为准。

四十三、合同期内因物价指数上涨或国家货币政策重大调整，造成乙方物业服务亏损运行时，在服务质量保证并且财务公开可信的前提下，经甲方同意并报主管部门批准后，甲方应配合乙方对物业服务单价进行合理调整。

四十四、本合同所有附件均为本合同的组成部分，具有合同同等的法律效力。

四十五、乙方可制订约束其内部工作人员的管理办法和操作规程以履行本合同。乙方在业主公约与本合同以外制订涉及业主权利义务的物业服务办法的，以及向业主收取本合同约定以外的其他费用的，应获得甲方批准。

四十六、本合同经四方合法代表签字、单位盖章，并在采购人或交易中心收到成交供应商提交的履约保证金后生效。

四十七、本合同一式八份，甲、乙双方各执二份，二份交相关部门备案。

采购人（甲方）：泗县住房和城乡建设局 成交供应商（乙方）：安徽华邺企业管理服务有限公司

单位盖章：

单位盖章：

法人或法人授权人（签字）：

法人或法人授权人（签字）：

签署日期：2021 年 05 月 11 日

签署日期：2021 年 05 月 11 日

采购代理机构：安徽泰恒工程咨询有限公司

见证方：泗县公共资源交易中心

单位盖章：

单位盖章：

项目负责人：牛元元

中心负责人（签字）：

日期：2021 年 05 月 11 日

日期：2021 年 05 月 11 日