

镇巴县惠泽苑、鹿苑小区 2025---2026 年度

物

业

管

理

承

包

合

同

汉中艺桥人力资源服务有限责任公司



镇巴县惠泽苑、鹿苑小区的物业管理合同

为加强镇巴县惠泽苑、鹿苑小区的物业管理，保障房屋和公用设施的正常使用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境，根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国合同法》、建设部第 33 号令《城市新建住宅小区管理办法》等法律法规的规定，甲(以下指采购人)乙（以下指供应商）双方按照镇巴县惠泽苑、鹿苑小区物业管理及服务采购采购项目磋商采购结果签订本合同。

第一条 物业管理内容

（一）物业基本情况

（1）物业类型：保障性住房。

（2）座落位置：镇巴县泾洋街道办庞家坝与齐家沟。

（3）惠泽苑小区四至：东泾洋河，南围墙，西围墙，北围墙，鹿苑小区四至：东围墙，南围墙，西水渠及围墙，北围墙。

（4）占地面积：41 亩。

（5）建筑面积：5.87 万平方米。

（二）委托管理事项及要求

1、房屋公用部位、公共设施、设备的管理

(1)、对房屋公用部位、公共设施、设备进行日常管理和维修保养(依法应由专业部门负责的除外)，并有检修和保养

记录。

(2)、每月巡查 1 次小区房屋单元门、楼梯、通道以及其他公用部位的门窗、玻璃等，公共设施、设备的运行情况。

(3)、根据房屋公用部位、公共设施、设备的使用状况，需要维修，属于小修范围的及时组织修复，属于大、中维修范围或者需更新改造的，及时编制维修计划，向保障性住房管理中心报告与建议。

(4)、按照住户公约有关规定要求，建立完善的管理制度。如发现影响房屋外观，危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，及时劝阻并报告保障性住房管理中心或有关执法部门。

(5)、消防设施设备完好，可随时启用，消防通道畅通。

(6)、路灯、草坪灯完好率不低于 80%，各小区、幢及单元门、户有明显标志。

(7)、容易危及人身安全设施、设备有明显警示标志和防范措施，对可能发生的各种突发设备故障有应急方案。

2、公共秩序维护与管理

(1)、小区内 24 小时值勤，保安人员要不定时对小区内进行巡视，每日不得少于四次。

(2)、对重点区域、重点部位每 3 小时至少巡查 1 次。

(3)、车辆按规定停放(必须停放在停车线内)，非机动车按序停放，夜间入库。

(4)、小区内无乱设摊点、广告牌、乱贴、乱画现象。对小区内乱堆、乱放、私搭简易棚等要及时清理清除。

(5)、对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时应及时采取应急措施的同时及时报告执法部门。

3、保洁服务与管理

(1)、小区内主、次道路、单元门前，每天必须清扫 1 次。绿化带白色垃圾每天清理，生活垃圾日产日清，运到规定的垃圾中转站。

(2)、小区公共场所每日保洁，楼道每月清扫 2 次，共用部位玻璃每季度清洁 1 次，垃圾桶、箱，路灯每半年清洁 1 次。

(3)、小区内公共雨、污水管道每年疏通 1 次，雨、污水井每半年检查 1 次，并视检查情况及时清掏。

4、绿化养护与管理

(1)、对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、养护。

(2)、定期清除绿地杂草、杂物。

(3)、对绿化、草坪、树木等缺损，每年至少进行 1 次组织补缺、补栽。

(4)、有效预防花草、树木病虫害。

5、做好物业及物业管理档案、资料的收集、整理与归档。

6、法规和政策规定及授权由物业管理公司管理的其它事

项。

(三) 物业管理的服务内容

1、基本要求

(1)、服务与被服务双方要签订规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确。

(2)、承接物业服务项目时，对住宅小区共用部位、共用设施、设备进行认真查验，验收手续齐全。

(3)、管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或者岗位证书。

(4)、有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理等各项规章制度健全。

(5)、管理服务人员佩戴标志，行为规范，服务主动、热情，各项岗位职责上墙公布。

(6)、公示 8 小时服务电话，报修按双方约定时间到达现场，有报修、维修记录。

(7)、按有关规定和合同约定公布物业服务费用或物业服务资金的收支情况。

(8)、按合同约定规范使用住房专项维修资金。

(9)、每季度至少 1 次征询住户或保障性住房管理中心对物业服务的意见，满意率达 90%以上。

2、房屋公用部位、公共设施、设备的管理

(1)、对房屋公用部位、公共设施、设备进行日常管理和维修养护(依法应由专业部门负责的除外)，并有检修和保养记录。

(2)、每月巡查 1 次小区房屋单元门、楼梯、通道以及其他公用部位的门窗、玻璃等，公共设施、设备的运行情况。

(3)、根据房屋公用部位、公共设施、设备的使用状况，需要维修，属于小修范围的及时组织修复，属于大、中维修范围或者需更新改造的，及时编制维修计划，向保障性住房管理中心报告与建议。

(4)、按照住户公约有关规定要求，建立完善的管理制度。如发现影响房屋外观，危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，及时劝阻并报告保障性住房管理中心或有关执法部门。

(5)、消防设施设备完好，可随时启用，消防通道畅通。

(6)、路灯、草坪灯完好率不低于 80%，各小区、幢及单元门、户有明显标志。

(7)、容易危及人身安全完设施、设备有明显警示标志和防范措施，对可能发生的各种突发设备故障有应急方案。

3、公共秩序维护与管理

(1)、小区内 24 小时值勤，保安人员要不定时对小区内进行巡视，每日不得少于四次。

(2)、对重点区域、重点部位每 3 小时至少巡查 1 次。

(3)、车辆按规定停放(必须停放在停车线内)，非机动车按序停放，夜间入库。

(4)、小区内无乱设摊点、广告牌、乱贴、乱画现象。对小

区内乱堆、乱放、私搭简易棚等要及时清理清除。

(5)、对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时应及时采取应急措施的同时及时报告执法部门。

4、保洁服务与管理

(1)、小区内主、次道路、单元门前，每天必须清扫 1 次。绿化带白色垃圾每天清理，生活垃圾日产日清，运到规定的垃圾中转站。

(2)、小区公共场所每日保洁，楼道每月清扫 2 次，共用部位玻璃每季度清洁 1 次，垃圾桶、箱，路灯每半年清洁 1 次。

(3)、小区内公共雨、污水管道每年疏通 2 次，雨、污水井每半年检查 2 次，并视检查情况及时清掏。

5、绿化养护与管理

(1)、对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、养护。

(2)、定期清除绿地杂草、杂物。

(3)、对绿化、草坪、树木等缺损，每年至少进行 1 次组织补缺、补栽。

(4)、有效预防花草、树木病虫害。

6、做好小区保障性住房和谐社区·幸福家园创建工作

根据中、省、市、县“和谐社区·幸福家园”创建文件精神，按照科学发展观要求，以基层组织建设为基础，整治社区环境，完善社区功能，努力建设民主法治、诚信友

爱、安定有序、服务完善、环境优美、生活便利、人际关系和谐的新型社区，为居民群众创造安居乐业的生活环境。达到和谐社区标准。

第二条 委托物业管理形式：根据政府采购磋商结果，由成交供应商承包经营，自负盈亏。

第三条 物业管理服务费用及服务期限

1.本物业的管理服务费共计 79.3 万元，通过竞争性磋商方式确定。由保障性住房管理中心（甲方）根据每季度考核结果直接支付给乙方。

2、委托管理期限为自合同签订之日起一年。自 2025 年 7 月 1 日--2026 年 6 月 30 日止。

第四条 代收代缴收费服务

受有关部门或单位的委托，乙方可提供水费、电费等代收代缴收费服务(代收代缴费用不属于物业管理服务费用)，收费标准执行政府规定。

第五条 双方权利、义务

1. 甲方权利义务：

(1) 根据本合同规定甲方将惠泽苑、鹿苑小区委托乙方实行物业管理；

(2) 监督乙方对公用设施专用基金的合理使用，并按公用设施专用基金管理办法拨付给乙方。

(3) 给乙方提供管理用房 220 平方米(其中办公用房

220平方米，员工宿舍0平方米)，按月租金0元租用；

(4) 负责向乙方提供本住宅区工程建设竣工资料一套并在乙方管理期满时予以收回；

(5) 不得无故干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动；

(6) 对乙方的管理实施监督检查和考核，就物业管理的有关问题向乙方提出意见和建议。每季度考核评定，并根据考核结果计发承包费（物业管理费）

(7) 委托乙方对违反物业管理法规和规章制度以及住户公约的行为进行处理：造成经济损失的责令赔偿经济损失，对无故不缴有关费用或拒不改正住户进行催交、催改；

(8) 协助乙方做好宣传教育、文化活动，协调乙方与行政管理部门、住户间的关系；

(9) 政策规定由甲方承担的其他责任。

2. 乙方权利义务：

(1) 根据有关法律、法规，结合实际情况，制订小区物业管理的各项规章制度；

(2) 遵守各项管理法规和合同规定的责任要求，根据甲方授权，对小区物业实施综合管理，确保实现管理目标，并承担相应责任，自觉接受甲方检查监督和考核；

- (3) 根据小区内大、中修的需要制订维修方案，报甲方审议通过后，按政府程序领取所需的维修经费；
- (4) 接受甲方对经营管理过程中财务帐目的监督并报告工作，每月向甲方和住宅区管理部门报送一次财务报表
- (5) 对小区的公用设施不得擅自占用和改变其使用功能，乙方如在小区内改造扩建完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施；
- (6) 乙方须本着高效、精干的原则在小区设置管理机构和人员；
- (7) 建立小区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况；
- (8) 有权依照甲方委托和住户公约的规定对住户公约和物业管理规章制度进行处理；
- (9) 在管理期满时向甲方移交全部专用房屋及有关财产、全部物业管理档案及有关资料；
- (10) 开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作；
- (11) 不得将住宅区物业管理的整体责任及利益转让给其他人或单位。
- (12) 乙方在服务期内的安全及劳资纠纷由乙方负责，所有安全责任及经济责任由乙方负责。

第六条 物业管理目标和经济指标

各项管理指标执行物业行政主管部门规定的各项标准，要求住宅区在乙方接管一个季度内达到要求标准。

第七条 奖罚措施

1. 如果乙方没有完成合同责任或管理目标和经济指标，甲方应当责成乙方限期改正，情节严重的处以人民币 1000 元至 10000 元的罚款，直至终止合同，经济损失由乙方承担。

2. 由乙方管理不善或重大失误，造成住户经济损失或生活严重不便的，应当赔偿甲方或住户及使用人的经济损失。

第八条 通知

根据本合同需要发出的全部通知以及双方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，必须用书面形式，可采用当面送交(书信、传真、电报、当面送交等)方式传递。以上方式无法送达的，方可采取公告送达的方式。

各方通讯地址如下：镇巴县泾洋镇新街。

一方变更通知或通讯地址，应自变更之日起 3 日内，以书面形式通知对方；否则，由未通知方承担由此而引起的相应责任。

第九条 合同争议的解决

合同执行中发生争议的，根据《政府采购法》和《合同法》相关规定进行协商，协商不能达成一致时，可向当地行政仲裁机关申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

第十条 合同更改、补充与终止

1.经双方协商一致，可对本合同条款进行修订更改或补充，补充协议与本合同具有同等效力。

2.合同规定的管理期满，本合同自然终止，各方如欲续订合同，须于期满前的1个月向对方提出书面意见。

3.合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理。

第十一条 不可抗力。

1、合同任一方由于受诸如洪水、地震等不可抗力事件的影响而不能执行合同时，履行合同的期限应予以延长，延长的期限应相当于事故所影响的时间。不可抗力事件是指甲乙双方在缔结合同时所不能预见的，且它的发生及其后果是无法避免和无法克服的事故。

2、遭受不可抗力一方应在不可抗力事故发生后尽快以书面形式通知对方，并于事故发生后 **14** 天内将有关部门出具的证明文件、详细情况报告以及不可抗力对履行合同影响程度的说明通知对方。

3、发生不可抗力时，任何一方均不对因不可抗力无法履行或延迟履行本合同义务而使另一方蒙受损失承担责任，但遭受不可抗力一方有责任尽可能及时采取适当或必要措施减少或消除不可抗力的影响。遭受不可抗力的一方对因未尽本项义务而造成的损失承担赔偿责任。

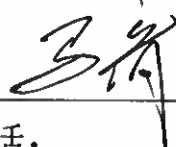
4、一旦不可抗力事故的影响持续 120 天以上，根据《政府采购法》及《合同法》相关规定，在合理的时间内达成进一步履行合同或终止合同的协议。

第十二条 违约责任

依据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国政府采购法》的相关条款规定和本合同约定，成交供应商未全面履行合同义务或者发生违约，采购人会同磋商组织机构有权终止合同，依法向成交供应商进行经济索赔，并报请政府采购监督管理机关依法进行相应的行政处罚。采购人违约的，应当赔偿给成交供应商造成的经济损失。

第十三条 合同一式四份，采购人、成交供应商、磋商组织机构各执一份，政府采购监督管理机关备案执一份。

第十四条 其他（在合同中具体明确）

甲方	乙方	鉴证方
采购人（盖章） 	成交供应商全称（盖章） 	镇巴县政府采购中心（盖章）
地址：镇巴县住建局四楼	地址：镇巴县泾洋街道办事处河西路（量心桥旁）	地址：镇巴县财政局五楼
邮编：	邮编：723600	邮编：723600
法定代表人：	法定代表人：	法定代表人：
被授权代表：（签字） 	被授权代表：（签字） 	经办人：（签字）
电话：	电话：18992628838	电话：
传真：	传真：0916--6733159	传真：
	开户银行：长安银行股份有限公司镇巴县小微支行	
	账 号： 806061701421000772	
日期： 年 月 日	日期： 年 月 日	日期： 年 月 日