

西安市长安区保障性住房

（双竹村、万科城二期、悦美国际 13#楼、沃呈常宁 9#楼）

物 业 服 务 合 同

保障性住房物业服务委托合同

委托方(以下简称甲方): 西安市长安区住房保障中心

受托方(以下简称乙方): 西安市长安区城西区物业管理所

为了加强公共租赁住房(以下统称保障性住房)的使用管理,按照《民法典》、《西安市物业管理条例》、《保障性住房物业管理办法》、《保障性住房使用管理办法(试行)》、《保障性住房委托管理考评办法(试行)》等相关规定,经甲、乙双方协商一致,签订本合同。

第一条 委托物业管理的保障性住房

甲方将以下保障性住房委托给乙方进行管理服务:

(一)项目名称: 西安市长安区租赁型保障房物业采购项目(合同包3: 双竹村、万科城二期、悦美国际13#楼、沃呈常宁9#楼租赁型保障房采购)

(二)坐落位置:

双竹村廉租房位于长安区韦曲樊川路

万科城二期公租房位于长安区书香路与樱花二路十字西南角

悦美国际13#楼位于长安区书香路与樱花二路十字东北角

沃呈常宁9#楼位于神禾二路与常瑞街交汇处

(三)房屋数量：公租房1053套（双竹村372套、万科城二期252套、悦美国际13#楼403套、沃呈常宁9#楼26套），详见《房屋明细表》（附件）。本合同签订后，委托管理的房屋数量发生变化的，以甲方另行提供给乙方的房屋数量变化情况说明为准。

第二条 委托管理期限

委托管理期限自2024年12月1日起至2027年11月30日止。

第三条 委托管理服务事项及要求

甲方将下列事项委托给乙方，并按照本合同要求完成委托管理事项。

(一)办理保障性住房入住和退出登记手续，具体要求如下：

1、办理入住登记手续时，查验承租人提交的配租协议、分配通知单、身份证、户口簿等相关材料；

2、采集承租人及其共同申请人的人员基本信息、影像资料等，填写保障性住房承租人资料档案卡，录入保障性住房物业管理系统并分类整理；录入信息发生变化的，及时在保障性住房物业管理系统中予以变更；

3、发放住户手册等资料；

4、督促承租人签订《入住承诺书》、《消防安全承诺书》等；

5、发放房屋钥匙，协同承租人验收房屋设施设备，核实水、电、气读数；

6、承租人退房的，督促其办理退房手续，查验退房人身份，查验房屋设施设备、租金缴交等情况，填制《退房交接验收单》，收回房屋钥匙及其他资料，并将保障对象退房情况录入保障性住房物业管理系统。

(二)负责保障性住房共有部分使用情况的现场巡查监管，具体要求如下：

1、制定月、季度巡查计划；

2、每季度巡查覆盖小区全部共有部分；

3、开展日常巡查，做好巡查记录，每月形成《月度巡查情况汇总报告》报甲方；

4、每月开展对设施设备的安全检查，及时制止、处置安全隐患，形成《月度安全检查情况报告》报甲方；

5、每月5日前将电梯维保单位出具的《电梯日常维护保养作业记录》报甲方。

(三)负责公共租赁住房的租金收(催)缴工作，具体要求如下：

1、采用银行代扣租金的，每月10号、25号前将制作完善的租金代扣明细表发送至甲方财务科，扣款成功后于5个工作日内将《银行代扣日记账》及《银行代扣租金缴款单》交甲方财务科；

2、根据每日租金收(催)缴情况，制作当日租金缴款单和日记表，及时更新租金台账。制作当月欠费明细表、累计欠费明细表、欠租原因分析表、当月租金汇总单等表格，连同当月租金台账，于下月第5个工作

日前报甲方，同时与甲方财务科进行租金收缴对账和核销已用票据；

3、对欠缴租金的承租人，采用电话通知、发催收函、主动上门等合理方式进行催收，全程做好催收记录并调查取证；

4、通过保障性住房物业管理系统收缴租金，甲方依据该系统内租金收取情况作为考核依据；

5、公租房当年一季度实收租金(不含本年度前欠费及预收以后季度)达到当季度应收租金的95%以上，二、三、四季度实收累计租金(不含本年度前欠费及预收以后季度)达到截止当季度应收租金总额的98%以上(上季度未收到租金纳入下季度应收租金总额内)，如未达到租金收取比例的将按照考核办法扣除相应物业服务费。

(四)负责质保期满后公共租赁住房的日常维修管理工作，具体要求如下：

1、负责公共部位公共租赁住房及其附属设施的报修登记，维修费用500元以上由产权所有方甲方负责维修，维修费用500元以下由乙方负责维修，维修后据实上报甲方；

2、负责户内专有部分及其设施设备的报修登记，维修费用甲方承担，实报实销；

3、设立公开报修电话，指定专人负责受理报修申请，填写《日常维修报修记录表》，并于2个小时内报维

修单位；影响承租人及其共同申请人安全使用的紧急报修申请，应立即报维修单位；

(五)管理事项包括：

(1)房屋的使用、维修、养护；

(2)物业范围的公用设施、设备及场所(地)(消防、电梯、机电设备、路灯、走廊、自行车、房、棚、园林绿化地、沟、渠、池、井、道路、停车场等)的使用、维修、养护和管理；

(3)清洁卫生(不含垃圾运到中转站后的工作)；

(4)公共生活秩序；

(5)文娱活动场所；

(6)便民服务网点及和物业范围内所有营业场所；

(7)车辆行驶及停泊；

(8)物业档案管理；

(9)授权由物业管理公司管理的其他事项。

第四条 甲乙双方权利和义务

(一)甲方权利义务

1、指导、监督、检查乙方完成委托管理事项；

2、根据《保障性住房委托管理考评办法(试行)》，每季度对乙方进行动态考核和计分，汇总考核结果；

3、根据考核结果确定应向乙方支付的季度委托管理费；

4、根据第三条的委托管理事项，及时处理乙方报告的各种情况，最迟不超过15个工作日，因迟延履行乙方报告产生的责任由甲方承担；

5、乙方在考核期间存在违反合同约定或相关禁止行为的，甲方有权取消乙方该考核季度的考评资格并单方解除委托管理服务合同。

（二）乙方权利义务

1、严格按照保障性住房相关法规政策的规定和本合同要求，认真履行委托管理服务事项；

2、配置符合保障性住房管理工作需要的办公场所、设施设备；

3、做好宣传、突发事件及其他管理工作事项；

4、接受甲方的指导、监督、检查和考核，按要求提供资料；

5、定期整理并移交保障性住房使用管理档案；

6、对考核标准和方式提出合理化建议，可以按照规定渠道对考核结果及费用支付提出异议；

7、要求甲方按照合同约定支付考核后相应的委托管理服务费用。

8、配合甲方做好有关保障房使用管理的其他工作。

第五条 委托物业管理费用标准及支付

（一）物业服务费用（性质：酬金制）：2420000元/年。物业服务报价(包括但不限于人工工资、社保、劳保、福利、工

服、办公物资、保洁耗材、绿化及工程工具耗材及其他物业服务所需物资、管理运营、利润、税金等费用)。

(二)甲方根据财政专项资金经费拨付情况向乙方支付委托物业管理费。

1、物业管理服务费每季度支付一次。甲方在每个季度最后一个月的15号之前支付上季度的费用。

2、每月物业管理服务费=合同总价款/12个月。

3、本合同约定的费用由财政拨付，如因不可抗力、财政原因或政策影响等因素导致款项未能按合同约定时效、比例支付的，甲方不承担违约责任，乙方不得以此为由拒绝履行合同约定的责任和义务。

第六条 合同续签与终止

(一)甲方根据乙方在本合同期限内的考核结果综合确定是否续签合同，并于本合同期限届满前2个月内通知乙方。甲方确定续签合同的，应于本合同期限届满前1个月内完成续签事宜；甲方确定不再续签合同的，本合同期限届满时自行终止。合同期限满后，未签订新合同前乙方仍进行相关物业服务，按本合同支付物业管理服务费直至签订新合同。

(二)在本合同期限内，因保障性住房相关政策变化，甲方调整委托管理标准且乙方不符合条件的，甲方有权单方解除合同且不承担违约责任，但须提前1个月通知乙方。

第七条 合同终止后的移交

本合同终止之日起1个月内，乙方应当按照甲方要求与甲方重新委托的物业服务企业或委托运营单位办理保障性住房使用管理相关资料的移交事宜。

第八条 甲乙双方违约责任

（一）甲方违约责任

甲方违反合同，致使乙方难以履行委托管理事项的，乙方有权书面通知甲方尽快解决并要求甲方按照委托管理费基本标准及履行时间具实结算当季度实际产生的委托管理费用。

（二）乙方违约责任

委托管理期限内乙方累计三次季度考核得分低于70分（不含70分）的，甲方有权要求乙方整改。

乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，并要求乙方根据该项目物业服务费用支付相应违约金。

- 1、未按照本合同第三条要求完成委托管理事项的；
- 2、乙方经营状况发生严重变化直接影响到委托管理事项的继续履行；
- 3、违反《保障性住房物业管理办法》、《保障性住房使用管理办法（试行）》、《保障性住房委托管理考评办法（试行）》等相关政策规定的；
- 4、本合同终止后，逾期或不按要求办理交接手续的。

第九条 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可签订补充协议。补充协议及附件为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第十条 本合同发生的争议，由双方当事人协商或申请调解；协商或调解解决不成的，双方有权向有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十一条 其他约定事项：

(一) 如《保障性住房物业管理办法》、《保障性住房使用管理办法(试行)》、《保障性住房委托管理考评办法(试行)》等相关政策有修改或出台新的政策的，双方同意本合同条款与修改或新出台的政策不一致或有冲突的，以修改或新出台的政策为准；

(二) 本协议终止失效的，本合同约定的违约责任并不因此失效。

第十二条 本合同自双方签章后生效。

第十三条 本合同一式肆份，其中甲、乙双方各执贰份。

甲方名称(盖章):

法定代表人(签字)

经办人: 徐国平

电话: 85293381

日期: 2014年11月28日



乙方名称(盖章):

法定代表人(签字):

经办人: 吴博

电话: 85290033

日期: 2014年11月28日



附件：

房屋明细表

项目名称	幢数	套数	建筑面积(m ²)	房屋类型	电梯(台)
双竹廉租房	6	372	18775	多层	无
万科城二期	1	252	12213.5	高层	2
悦美国际 13#楼	1	403	20687.25	高层	3
沃呈常宁 9#楼	1	26	2032.31	小高层	1

