

廉租房小区物业管理服务合同

本合同双方当事人：

委托方（以下简称甲方）：孟州市住房保障中心

电话：8166106

受委托方（以下简称乙方）：焦作市裕德物业服务有限公司

电话：8106898

根据有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对孟州市廉租房小区实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第一条 物业基本情况

孟州市廉租房小区位于梧桐路南段西侧，花园新街北侧，占地面积约38亩，总建筑面积27000平方米，10幢廉租住房共计480套，车棚两座。

第二条 委托管理事项

1. 小区内卫生与管理（道路、楼道、楼道电表箱、照明灯、监控、楼梯、栏杆、公共场所的窗户）。

2. 车棚安全使用管理、车辆管理（小区进出、停放车辆登记、排査安全管理）。

3. 调查落实小区内各租户各类信息（转租、转借、转让、私自调换使用的、擅自改变用途的、连续六个月未在廉租房居住的、虚报、瞒报及私家车、水、电等大额消费信息）。

4. 对于群众检举揭发的租户，要积极排査落实并协助孟州市住房保障中心工作人员做好后期工作。

5. 安全管理（要做好小区防火防电安全各种隐患排查工作、有防火防电安全应急预案、负责住户日常共用部位维护维修、处理小区日常事务纠纷、杜绝小区公共场所私搭乱建、杜绝飞线充电现象）并定期汇总报送甲方。

6. 负责小区绿化的日常养护，要做到及时清理杂草，早期勤浇水，避免枯苗，死苗，严禁租户在绿化池内种菜。

7. 要加强小区巡逻，禁止宣传方式采取贴小广告，喷彩绘宣传等。

8. 负责小区租户房屋腾退验收工作（房屋安全情况、使用情况）并做好房屋分配前管理工作。

9. 完成孟州市住房保障中心人员交办的各类临时任务。

第三条 合同期限

本合同期限为：合同签订之日起至 2026年8月1日--2029年7月31日。

第四条 甲方的权利和义务

1. 与乙方议定本项目年度管理目标计划。
2. 对乙方的管理实施全方位监督检查，不定期进行检查，每年进行一次全面的考核评定，如乙方多次达不到合同上承诺的服务质量目标要求，引起租户强烈不满的，经核查属实，因乙方管理不到位，造成重大失误的终止合同。
3. 委托乙方对违反物业管理法规政策的行为进行处理：包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失及支付违约金、对无故不缴、拒交有关费用或拒不改正违章行为的责任人采取相关法律措施。
4. 甲方在合同生效之日起10日内向乙方提供管理用房。
5. 甲方在合同生效之日起10日内按规定向乙方提供本物业所有的物业及物业管理档案、资料。
6. 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。
7. 孟州市住房保障中心管理人员不得以任何理由干涉乙方正常工作，更不能吃拿卡要，一经发现严厉查处。
8. 法规政策规定由甲方承担的其他责任。

第五条 乙方的权利和义务

1. 根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理活动。
2. 有权依照法规政策、本合同和租户公约的规定对违反租户公约和物业管理法规政策的行为进行处理(包括工程建设竣工资料及租户资料，必须对这些资料做好保密工作)。
3. 有权拒绝甲方违反合同规定的要求。
4. 接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方和住户的监督。
5. 对甲方所提供的住户相关资料严格保密，工程建设竣工资料及租户资料在乙方管理期满时予以收回。
6. 建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

7. 开展有效的社区文化活动和便民服务工作。

8. 本合同终止时,乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案。

9. 乙方管理人员不得以任何理由收取租户东西,更不能吃拿卡要,一经发现严厉查处。

第六条 物业服务质量要求

(一) 基本服务

1. 管理人员和专业操作人员按照国家规定持证上岗。

2. 建立完善的物业管理方案,质量管理,财务管理,档案管理等制度(做为合同的一部分,与合同具有同等效力)。

3. 管理服务人员统一着装,佩戴标志,行为规范,服务主动热情。

4. 建立客户服务中心,公示24小时服务电话。急修1小时内,其他报修按照约定时间到达现场。

5. 根据租户需求,提供物业服务合同之外的特约服务和代办服务,公示服务项目和收费价目。

6. 公布物业服务费用或者物业服务资金的收支情况。

7. 每年至少一次征询住户对物业服务的意见,满意率75%以上。

(二) 公共服务

1. 对小区内的车辆进行管理,引导车辆有序通行、停放。

2. 对私拆乱建者应当及时制止,保持小区内整体整洁、美观。

3. 对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案,事发时及时上报。

(三) 环境卫生管理

1. 生活垃圾日产日清。

2. 小区道路、广场、停车场、楼道等定期清扫,做好日常保洁,楼梯扶手每周擦洗一次,公共玻璃每季度清洁一次,路灯、楼道灯每半年清洗一次。

3. 小区内公共雨、污水管道每年疏通一次,雨、污水井每半年检查一次,并视情况及时清掏。

(四) 室内装修管理制度

廉租房房屋原则上禁止装修,如确需装修房屋的,必须向孟州市住房保障中

心提出书面申请,经批准并按规定缴纳装修保证金后方可施工。

(五)车辆管理及收费

1. 小区公共停车棚内车辆要摆放整齐,不得影响其他用户的正常出行。
2. 车棚内地面要保持清洁卫生。
3. 要求充电口电源正常,保证租户能够正常使用充电设备,如有故障要及时维修。

4. 廉租住户车辆停放暂不收费。

(六)设施、设备管理

1. 建立公共设施设备档案(设备台账),设施设备的运行、检修等记录齐全。
2. 对公用设施设备定期组织巡查、做好巡查记录、属于小修范围的,及时组织修复。
3. 楼道灯完好率不低于80%(用电费用由住户分摊)。
4. 容易危害人身安全的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预案。

(七)对租户的信息管理

物业主管负责定期向孟州市住房保障中心提供租户的信息,连续三个月不居住或有转租、转借、私自调换住房等违规行为的、开私家车和有高档消费的租户要及时告知孟州市住房保障中心。

第七条 管理服务费用

1. 乙方在接管本物业中发生的管理费用共 299844 元。每半年经甲方验收合格后内向乙方支付 49974 元。

2. 乙方对物业产权人、使用人的房屋自用部位、自用设备的维修养护,及车棚车辆管理,采取成本核算方式,按实际发生费用计收。

3. 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)房屋共用部位的小修、养护费用由乙方承担,大中修和更新费用由甲方承担;(2)市政公用设施和附属建筑物、构筑物的小修、养护费用由乙方承担,大中修和更新费用由甲方承担;(3)公用绿地的养护费用由乙方承担,改造更新费用由甲方承担;(4)附属配套建筑和设施的小修、养护费用由乙方承担,大中修和更新费用由甲方承担;(5)单次、单户维修费为500元以内为小修。

第八条 甲方违反合同第四条第四款、第五款和第七条第一款的约定,使乙方未完成规定管理目标,乙方有权要求甲方在一定期限内解决,逾期未解决的,乙方有权终止合同;造成乙方经济损失的,甲方应给予乙方经济赔偿。

第九条 乙方违反本合同第六条的约定,未能达到约定的物业服务质量要求,甲方有权要求乙方限期整改,逾期未整改的,甲方有权终止合同;造成甲方经济损失的,乙方应给予甲方经济赔偿。

第十条 甲、乙任何一方无正当理由提前终止合同的,应向对方支付10%的违约金;给对方造成的经济损失超过违约金的,还应给予赔偿。

第十一条 其他事项

1. 双方可对本合同的条款进行修订更改或补充,以书面签订补充协议,补充协议与本合同具有同等效力。本合同和补充协议中未规定的事项,均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

2. 合同规定的管理期满,本合同自然终止,双方如续订合同,应在该合同期满六个月前向对方提出书面意见。

3. 本合同执行期间,如遇不可抗力,致使合同无法履行时,双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

4. 本合同在履行中如发生争议,双方应协商解决。

5. 本合同一式四份,甲、乙双方及物业管理主管部门(备案)各执一份,具有同等法律效力。

6. 本合同自签订之日起生效。

甲方签章:



代表:

付强

乙方签章



代表:



2026年8月1日