

# 攸县永佳公租房住宅小区物业委托管理合同书

## 第一章 总则

### 第一条

本合同当事人

委托方(以下简称甲方): 攸县住房保障服务中心

联系电话: 24259070 24222282

受托方(以下简称乙方): 攸县鲲鹏物业管理有限公司

联系电话: 13657339811.

根据有关法律、法规, 甲方经过公开招标, 聘请乙方为“攸县永佳公租房住宅小区”(以下简称本物业)提供物业管理服务。经甲乙双方协商一致, 订立本合同。

### 第二条 物业基本情况

物业类型: 共 11 栋多层公租房(其中 3 号、5 号楼为“共有产权试点房”)。

座落位置: 攸县联星街道办事处永佳社区

总建筑面积: 50440 平方米(不包括 3 号、5 号楼“共有产权试点房”面积)。

## 第二章 委托管理事项

第三条 房屋建筑共用部位的养护和管理, 包括: 楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅。

第四条 设施、设备的养护、运行和管理, 包括: 上下水管道、落水管、垃圾道、排烟道、共用照明、楼内消防设施设备。

第五条 附属建筑物、构筑物的养护和管理，包括小区内路、住宅室外化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场、。

第六条 绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

第七条 附属配套建筑和设施的养护和管理，包括商业网，文化体育、娱乐场所。

第八条 公共环境卫生，包括公共场地、房屋共用部位的洁卫生，小区乱贴乱画的清理，垃圾的收集、清运。

第九条 交通与车辆停放秩序的管理。

第十条 维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤。

第十一条 管理与物业相关的工程图纸、住户档案与竣工验收资料。

第十二条 组织开展社区文化娱乐活动。

第十三条 物业使用人就房屋自用部位、自用设施及设备维修、养护提出特约服务需求时，乙方可以接受委托并合理收费

第十四条 对物业使用人违反公租房管理规约（或《租赁合同》）及其他管理规定的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止和报告等措施，并协助甲方恢复被破坏设施。

第十五条 其它委托事项

1. 协助甲方收取房屋租金。
2. 负责智能管理系统、监控系统的维护与管理。
3. 对小区内公租房进行监督，保证不得新出现转租、转借、

强占等现象。

4. 安全管理（含房屋安全、消防安全、治安安全）：每日必须进行安全巡查，每月填报一次巡查表，必须一户一信息。每季度对租户信息进行一次核对，杜绝出现新的转租转借或强占现象，核对情况上报公房管理所。

5. 房屋维修：乙方应先收集并现场核对维修信息，再上报公房管理所处置，并协调、配合对现场维修人员的施工。

6. 完成公房管理所交办的其它任务。

### 第三章 委托管理期限

第十六条 委托管理期限为叁年，自 2025 年 6 月 1 日 0 时起至年 2028 年 5 月 31 日 24 时止。

### 第四章 双方权利义务

第十七条 甲方权利和义务

1. 审定乙方拟定的物业管理制度；
2. 检查监督乙方服务工作的实施及制度的执行情况；
3. 审定乙方提出的物业服务年度计划及季度计划、财务支出计划；
4. 在合同生效后向乙方提供物业服务用房；
5. 甲方负责收集、整理全部图纸、档案、资料，并于合同生效后向乙方移交；
6. 协调、处理本合同生效前发生的前期遗留问题；
7. 负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化

等的中修、大修计划并组织施工；

8、依据对乙方的物业服务考核结果及时拨付物业服务费。

#### 第十八条 乙方权利和义务

1. 根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业服务制度，特别是应对突发事件的应急预案，应该责任落实到人；负责编制物业服务年度服务计划；

2. 乙方自行聘请物业服务人员，并对聘请人员的安全负责。聘请人员要求：五官端正，身体健康，无残疾，无心脏病、高血压、冠心病及其他传染病，工作认真负责，无犯罪记录。其中水电工须持《电工操作证》或特种作业证。

3. 按本合同第十四条的约定，对物业使用人违反公租房管理规约（或《租赁合同》）及其他管理规定的行为进行处理；

4. 可选聘专营公司承担本物业的专项服务业务，但不得将本物业的服务责任，转让给第三方；

5. 向物业使用人告知物业使用的有关规定，并负责监督；

6. 建立健全小区内使用人信息（包括车辆）档案，但不得对外泄露。如因信息泄露对甲方或使用人造成损失，乙方应承担赔偿责任；如给甲方造成较大损失或严重不良影响的，甲方有权单方面解除本合同。

7. 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，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施；



8. 无偿协助公租房管理服务(包括但不限于协助收租、催租、清理、整顿, 及时发现并阻止公房转租转借、强占公房行为);

9. 接受甲方组织的服务考核(含物业服务及协助公租房管理服务), 物业费拨付与考核结果挂钩;

10. 无偿受理租户提出的室内易损品更换(租户承担材料费用);

11、如为租户提供特约有偿服务, 有偿服务价格应当合理。

12、本合同终止时, 乙方必须向甲方移交全部物业服务用房及物业服务的全部档案资料。

## 第五章 物业服务质量

第十九条 乙方须按下列约定, 实现目标管理。

1. 房屋外观: 良好;
2. 设备运行: 正常;
3. 房屋及设施、设备的维修、养护: 完好率 98%;
4. 公共环境: 良好;
5. 绿化: 完好率 95%;
6. 交通秩序: 良好;
7. 治安协防: 因管理原因造成的恶性治安案件发生率为 0;
8. 急修、小修: 及时率 95%;
9. 物业使用人对乙方的满意率达到: 80%以上
10. 具体的物业服务标准和要求见附件。

## 第六章 物业服务费用

## 第二十条 物业服务费

该小区总计 11 栋多层住宅楼（其中 3 号、5 号楼为“共有产权试点房”）总面积建筑面积 50440 平方米（3 号、5 号楼共有产权试点房面积未计入总面积，物业管理费用由乙方参照中标价格向产权人直接收取）。物业服务费按 2.4833 万元/月，每年：贰拾玖万柒仟玖佰玖拾元陆整（小写：29.7996 万元整），每两月支付一次，实行先服务后付费方式（甲方根据对乙方物业服务情况季度考核结果拨付）。

## 第二十一条 物业服务费用主要用于以下开支：

- 1、管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利等；
- 2、物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；
- 3、物业管理区域清洁卫生费用；
- 4、物业管理区域绿化养护费用；
- 5、物业管理区域秩序维护费用；
- 6、办公费用；
- 7、物业服务企业固定资产折旧；
- 8、小区楼梯间公共部位照明电费；
- 9、法定税费；
- 10、物业管理企业的利润；

第二十二条 房屋、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用，工程质量保修期内的维修由乙方负责协调承建商解决落实，保修期外按以下约定执行：

1. 房屋共用部位、设施设备、附属配套建筑和设施的小修、养护费用，由乙方承担；大中修费用，由甲方承担；

2. 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。

**第二十三条** 乙方对物业使用人的房屋自用部位（保修期外）、自用设备的维修、养护及其它特约服务，由当事人按实际发生的费用计付。

## **第七章 人员配备**

**第二十四条** 物业服务人员配备不少于 15 人，其中项目经理 1 人，房管人员 1 人，水电绿化 1 人，秩序维护员（兼安全员）7 人，保洁员 5 人。除保洁员外，其他人员均要开展安全巡查和协助甲方收租工作。

## **第八章 违约责任**

**第二十五条** 甲方违反合同第十八条的约定，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。

**第二十六条** 乙方违反本合同第五章的约定，未能达到约定的管理目标，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。

**第二十七条** 甲、乙一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付壹万元的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，

还应给予赔偿。

## 第九章 附则

第二十八条 自合同签订之日起 10 日内, 根据甲方委托管理事项, 办理完交接验收手续。

第二十九条 合同期内, 乙方接受甲方考核(每季度一次考核)。

第三十条 本公租房项目物业服务费不包含 198 户共有产权户(主要是 3 栋、5 栋)的物业服务费, 该 198 户已经取得《不动产权证》, 甲方不再支付该 198 户的物业服务费, 该部分物业服务费由乙方向 198 户不动产权利人收取。

第三十一条 双方可对本合同的条款进行补充, 以书面形式签订补充协议, 补充协议与本合同具有同等效力。

第三十二条 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内, 空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜, 均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第三十三条 合同期满本合同自然终止。合同期满日, 乙方应无条件向甲方招聘的物业服务公司移交本物业管理的有关财物、档案资料。

第三十四条 本合同执行期间, 如遇不可抗力, 致使合同无法履行时, 双方应按有关法律规定及时协商处理。

第三十五条 本合同在履行中发生争议, 双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解, 协商或调解不成的, 可以



向人民法院起诉。

第三十六条 本合同一式四份，甲方执3份（局财务1份、招标办备案1份）、乙方执1份，具有同等法律效力。本合同自双方签字盖章之日起生效。

甲方签章：



签字代表：

刘世高

2025年5月19日



乙方签章：

签字代表：

杨连平

2025年5月19日

