

榆阳区政府购买公租房运营管理服务合同

第一章 总则

第一条 购买主体和承接主体

购买主体：榆阳区住房保障服务中心（以下简称甲方）

法定代表人：

地址：榆阳区环城北路26号楼一楼

联系电话：0912-3230513

承接主体：陕西天禾嘉亿物业服务有限责任公司（以下简称乙方）

法定代表人：

委托代理人：

地址：

联系电话：15109122225

根据国家住建部、财政部《关于印发推行政府购买公租房运营管理服务试点方案的通知》（建保〔2018〕92号）、陕西省住房和城乡建设厅关于申报开展政府购买公租房运营管理服务试点工作的通知》（陕建保函〔2018〕38号）、《榆林市政府购买公租房运营管理服务试点工作实施方案》（榆政住建发〔2020〕230号）《榆阳区政府购买公租房运营管理服务试点实施方案》等文件要求，甲方将公租房运营管理服务实行政府购买，通过竞争性谈判采购的方式，选择陕西天禾嘉亿物业服务有限责任公司为承接主体，特订立本合同。

第一条 公租房情况

金林 保障房小区的租赁型住房。服务户数：544 套。

第二条 服务对象

乙方提供服务的受益人为公租房小区的全体业主和房屋使用人，全体业主和房屋使用人均应履行本合同，承担相应的责任。

第二章 购买服务的内容及预期目标

第三条 租金的催缴和清欠事项，配合住保中心作出的公共租赁住房“催缴名单”或“腾退名单”，通过电话、短信、张贴催缴款单、发布公告、法院起诉等多种方式催缴所欠租金或收回公共租赁住房。

第四条 房屋使用管理事项，1. 空置房管理（含空置商业）。定期核查、统计并上报住保中心空置房情况，并根据住保中心安排做好空置房的清洁、维修，保证空置房满足重新配租条件。2. 租赁房使用管理。建立入户回访和日常巡查制度，对巡查过程中发现的违法违规行为（包括转租、转借和改扩建房屋、盗窃或者损坏小区公共配套设施等），及时发现并调查、采集证据，上报住保中心处理（含空置商业），并根据住保中心对违规行为的处置决定，督促租户及时整改或退回所租房屋；对日常巡查过程中发现存在的各类安全隐患报送住保中心及时消除安全隐患。

第五条 综合管理事项，1. 配合做好住房保障信息系统的维护，信息采集和档案录入。

2. 配合做好受理信访接待和处置突发事件，配合做好信访问题、租赁户投诉意见的收集及处置。

第六条 绩效评价及其他工作，承担绩效评价及群众满意度测评，及其他临时工作任务。

第三章 购买管理服务期限

第七条 购买管理服务期限为 1 年。自 2025 年 7 月 15 日起至 2026 年 7 月 14 日止。

第四章 购买管理服务费用

第八条 双方签订合同一个月内，支付合同价款的 30%，年中考核合格，支付合同价款的 40%，其余款项按照绩效评价考核结果予以支付。合同总价为：~~肆拾玖万肆仟贰佰捌拾捌元伍角玖分~~ (¥=594288.58)

第五章 购买管理服务质量要求标准

第九条 乙方须按购买管理服务项目内容预期目标实现其管理目标，达到要求标准，保证绩效考核得分达到 70 分以上，70 分以下合同终止，住保中心按实际服务天数比支付购买服务费，并另处罚合同总价的 20%。

第六章 双方权利义务

第十条 甲方权利义务

1. 代表和维护产权人、使用人的合法权益；
2. 监督房屋使用人遵守公约；
3. 审定乙方制定的公租房运营管理服务方案；
4. 检查监督乙方管理工作的执行情况；
5. 协助乙方做好房屋管理的宣传教育、文化生活；
6. 对乙方上报的服务事项进行监督、核准。

第十一条 乙方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定，制定房屋运营管理服务方案；
2. 乙方必须是由相关部门批准的正规合法服务公司。
3. 对房屋使用人违反法律、法规的行为，提请甲方及时进行处理；
4. 对房屋使用人违反业主公约的行为上报甲方进行处理；
5. 不得将运营管理责任转让给第三方；
6. 向房屋使用人书面告知有关规定，当房屋使用人装修时，书面告知有关限制条件，并负责监督；
7. 本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部全部档案资料；
8. 乙方必须对其工作人员购买人身意外保险，乙方工作人员所发生的一切安全事故和人员伤亡均由乙方负责，与甲方无关。

第七章 违约责任

第十二条 甲方违反本合同约定的，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。

第十三条 乙方违反本合同约定的，不能完成管理目标，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，造成经济损失的，由乙方承担一切经济损失。

第十四条 甲乙双方任何一方无法律依据提前终止合同的，造成对方经济损失的，应给予对方经济赔偿。

第八章 附则

第十五条 双方约定自本合同生效之日起5天内，根据甲方委托管理事项，办理接管手续。公租房购买服务实施单位由区住建局下属事业

单位区住保中心具体负责。

第十六条 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，补充协议与合同具有同等效力。

第十七条 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和合同法执行。

第十八条 本合同正本共四页，一式三份，甲乙双方及区住保中心（备案）各执一份，具有同等法律效力。

第十九条 因房屋建造质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

第二十条 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。

第二十一条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成，双方没有达成书面仲裁协议的，可以向人民法院起诉。

第二十二条 合同期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满 30 天前向对方提出书面意见。

第二十三条 本合同自签订之日起生效。

甲方（签章）：

代表人：

乙方（签章）：

代表人：

2025年7月15日

2025年7月15日