### 乌鲁木齐市物业服务合同

**说明**

1．本合同为物业服务合同示范文本。合同双方当事人在签约之前应当仔细阅读本示范文本的内容。

2．经双方当事人协商确定，可以对本示范文本的条款内容（包括选择内容、填写空格部位的内容）进行选择、修改、增补或删减。

3．本合同文本中所称物业服务，是指物业服务企业接受业主大会（业主委员会）或业主委托，按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

4．业主委员会作为甲方与业主大会依法选聘的物业服务企业签订的物业服务合同，对全体业主具有约束力。

5．物业服务收费方式分为包干制和酬金制，由双方当事人协商选定。包干制是指由业主向物业服务企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或者承担的物业服务计费方式。酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业服务企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。

6．住宅的物业服务标准按照新疆维吾尔自治区《住宅物业服务标准》，由双方当事人协商选定；双方当事人也可以根据物业项目特点和服务需求，约定更高的物业服务标准。

7．在签订合同时，合同双方应当出示有关资质证明及签约主体资格的证书、证明文件。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

代表人：\_\_\_\_\_\_；（身份证号）：\_\_\_\_\_\_；

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

资质等级：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

证书编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、国务院《物业管理条例》、《乌鲁木齐市物业管理条例》和相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方提供物业服务事宜，订立本合同。

**第一章  物业基本情况**

第一条  物业基本情况

物业名称\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

物业类型\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

坐落位置\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

占地面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二条  物业管理区域四至：

东至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

南至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

西至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

北至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（规划平面图见附件1，物业构成明细见附件2。）

第三条  物业服务用房属全体业主所有，乙方在物业服务期限内无偿使用（水、暖、电、热等相关费用由乙方从物业服务成本中支出），未经业主大会同意，乙方不得改变物业服务用房的用途。

物业服务用房建筑面积为\_\_\_\_\_\_\_平方米。

其中地上建筑面积为\_\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_\_\_[号楼][幢][座]\_\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_层\_\_\_\_号；地下建筑面积为\_\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_[号楼][幢][座]\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_号；其中业主委员会议事活动用房建筑面积为\_\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_\_[号楼][幢][座]\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_号。（注：物业服务用房为多处时，双方可自行增加以上内容。）

**第二章  服务内容和质量**

第四条  在物业管理区域内，乙方提供的物业服务包括以下内容：

（一）物业共用部位的维修、养护和管理（物业共用部位明细见附件3）；

（二）物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理（物业共用设施设备明细见附件4）；

（三）物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通；

（四）公共绿化的养护和管理，冬季道路的积雪清除；

（五）公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；

（六）物业档案资料管理；

（七）车辆停放管理服务；

（八）装饰装修管理服务（应当与当事人补充签订装饰装修管理服务协议）；

（九）其他服务事项包括：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五条  乙方提供的物业服务应达到约定的自治区《住宅物业服务标准》\_\_\_\_\_\_\_级物业服务标准。（物业服务标准见附件5）

非住宅的物业服务标准以及自治区《住宅物业服务标准》外的具体服务事项和标准由甲、乙双方协商约定。（其他服务内容及标准见附件6）

第六条  在物业管理区域内，乙方接受业主委托的其他特约性服务，或者单个业主委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务的，服务内容和费用由双方另行商定。

**第三章  服务费用**

第七条  本物业管理区域物业服务收费选择以下第\_\_\_\_\_\_种方式。

（一）包干制

1．物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

多层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月（大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）；

高层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月（大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）；

别墅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月（大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）；

办公楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月（大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）；

商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月（大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）；

其它物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月（大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）；

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月（大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）；

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月（大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）；

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月（大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）；

费用调整方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

依法将住宅变更为其他用途的，应根据变更后的物业使用性质加价收取。

2. 物业服务费用的价格构成因素为：

（1）人员费用：管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（2）物业共用部位、共用设施设备的日常运行和维护费用；

（3）清洁卫生费：物业管理区域清洁卫生费用；

（4）绿化养护费：物业管理区域绿化养护费用；

（5）秩序维护费：物业管理区域秩序维护费用；

（6）办公经费：办公用品费、交通费、房租费等费用；

（7）固定资产折旧费：物业服务企业固定资产折旧；

（8）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

（9）经业主同意的其他费用；

（10）法定税费；

（11）合理利润。

3. 包干制服务费不含下列费用：

（1）物业共用部位、共用设施设备维修和更新、改造费用；

（2）停车费。

4. 乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和标准提供服务，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担；乙方不得以亏损为由降低服务标准或减少服务项目。

（二）酬金制

1．物业服务资金由业主按其拥有物业的建筑面积预先交纳，具体标准如下：

多层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月（大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）；

高层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月（大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）；

别墅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月（大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）；

办公楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月（大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）；

商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月（大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）；

其它物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月（大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）；

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月（大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）；

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月（大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）；

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月（大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）；

费用调整方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

依法将住宅变更为其他用途的，应根据变更后物业使用性质加价收取。

预收的物业服务资金由物业服务支出和乙方的酬金构成。

2. 物业服务支出为所交纳的业主所有，由乙方代管，主要用于以下开支：

（1）人员费用；管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（2）物业共用部位、共用设施设备的日常运行和维护费用；

（3）清洁卫生费；物业管理区域清洁卫生费用；

（4）绿化养护费；物业管理区域绿化养护费用；

（5）秩序维护费；物业管理区域秩序维护费用；

（6）办公经费；办公用品费、交通费、房租费等费用；

（7）固定资产折旧费；物业服务企业固定资产折旧；

（8）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

（9）经业主同意的其他费用。

3. 乙方采取以下第\_\_\_\_\_\_种方式提取酬金：

（1）乙方按\_\_\_\_\_\_\_（每月/每季/每年）\_\_\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）的标准从预收的物业服务资金中提取。

（2）乙方\_\_\_\_\_\_\_（每月/每季/每年）按应收的物业服务资金\_\_\_\_\_\_\_%的比例提取。

4. 物业服务支出应当全部用于本合同约定的支出，年度结算后结余部分，转入下一年度继续使用，年度结算后不足部分，由全体业主承担，另行缴纳。

第八条  物业服务实行酬金制方式计费的，乙方应当向全体业主公布物业服务年度计划和物业服务资金年度预决算，并按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_［半年/年]向全体业主公布物业服务资金的收支情况；双方按照约定聘请专业机构对物业服务资金年度预决算和物业服务费收支情况进行审计，费用由\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_［甲方承担］［乙方承担］［甲乙共同承担］。

对物业服务资金收支情况有争议的，甲乙双方同意采取以下第\_\_\_\_\_\_种方式解决：

（一）双方共同聘请的专业机构审计；

（二）协商；

（三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第九条  业主应当按照本合同约定按时足额支付物业服务费。业主与物业使用人约定由物业使用人支付物业服务费的，从其约定，业主负连带支付责任。业主与物业使用人之间的交费约定，业主应及时书面告知乙方。

第十条  由业主或物业使用人承担的物业服务费用（物业服务资金）按\_\_\_\_（每月/每季/每年）交纳给乙方，业主或物业使用人应在（每月第\_\_\_日/每季的第\_\_\_月第\_\_\_日/每年\_\_\_月\_\_\_日）履行交纳义务。

**第四章  物业的经营与管理**

第十一条  停车费收取分别采取以下方式：

（一）占用小区内公共道路、公共场地停放车辆的，车位使用人应按露天车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个/月 （大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个/月 （大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）的标准向乙方交纳场地占用费。乙方可以从场地占用费收入（税后收入）中获取\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的报酬，其余部分用于住宅小区的公用设施设备、公用场地（道路）的维护、改造等。

（二）小区内规划建设用于车辆停放的未出售的机动车停放场所，按照\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个/月（大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）的标准缴纳停车服务费。

（三）临时停车的，按照\_\_\_\_\_\_\_\_元/小时/车（大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）的标准缴纳停车费，每天（24小时）最高收取\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）。

第十二条  业主拥有产权（或使用权）的车库或车库内的车位，住宅用户按照\_\_\_\_\_\_元/个/月（大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）的标准缴纳物业服务费，非住宅用户按照\_\_\_\_\_\_元/个/月（大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）的标准缴纳物业服务费。

第十三条  乙方应与停车场车位使用人签订书面的停车管理服务协议，明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。

第十四条  乙方利用物业共用部位、共用设施设备进行广告、租赁、商业促销等经营的，应符合相关规定并征得相关业主、业主大会的同意，所得收益归全体业主所有，每半年向全体业主公布公共收益情况，接受业主监督。

第十五条  本物业管理区域内的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等专业经营单位依法承担相关管线和设施设备的维修、养护责任，其他共用部位、共用设施设备保修期满后的大修、中修、更新、改造费用可在本物业管理区域专项维修资金中列支。乙方在物业服务过程中应当配合业主开展维修资金申请使用工作。

**第五章  物业的使用和维护**

第十六条  乙方应配合甲方制定本物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。

乙方根据规章制度和本合同约定提供管理服务时，业主和物业使用人应给予必要配合。

第十七条  业主和物业使用人应遵守《管理规约》和物业管理区域内物业管理制度，乙方发现业主、物业使用人有违反物业管理法律法规的行为时，应当予以劝阻；劝阻无效的，应当及时向相关管理部门报告。

第十八条  乙方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受业主、物业使用人及行业管理部门的监督。

第十九条  乙方因物业维修或者公共利益确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应当提前\_\_\_\_\_\_\_天告知对方和相关业主，并采取措施保障安全，及时恢复原状。

挖掘本物业区域内道路、场地按规定应报行政管理部门审批的，应当遵守其规定。

第二十条  乙方与装饰装修房屋的业主或物业使用人应签订书面的装饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修管理服务费用等事项进行约定，并事先告知业主或物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项。

第二十一条  业主转让或出租其物业时，应当将本合同以及有关费用缴纳情况等事项告知受让人或者承租人，并自买卖合同或租赁合同签订之日起15日内，将买卖或者出租情况告知乙方。

第二十二条  住宅专项维修资金的缴存、管理、使用和续筹等按照相关规定执行。

**第六章  权利与义务**

第二十三条  甲方权利和义务

（一）对本物业管理区域内的物业服务事项有知情权和监督权。

（二）审定和认可乙方制订的物业服务方案、年度服务计划、年度维修养护计划。

（三）监督、检查乙方各项方案和计划的实施，配合乙方做好用户满意度调查。

（四）监督委托乙方实施的专项维修资金使用情况。

（五）监督乙方对物业共用部位、共用设施设备的经营情况。

（六）在乙方入驻前，无偿提供符合使用要求的物业服务用房。

（七）向乙方移交物业档案和有关资料。

（八）负责协调、处理、解决本合同生效前发生的与物业服务活动相关的遗留问题，不因此影响乙方工作。

（九）配合乙方做好物业管理区域内的物业服务工作，不得干涉乙方依法、依本合同约定内容所进行的物业服务活动。

业主应对乙方开展物业维修养护、清洁卫生等物业服务工作提供通行和工作便利，如因不配合工作给乙方或他人造成损害的，应承担赔偿责任。

（十）对违反本合同约定、逾期不交纳物业服务费的业主或物业使用人，甲方应督促其交纳。

（十一）业主需要装饰装修房屋的，应当事先告知并与乙方签订装饰装修服务协议，并不得违反相关法律法规的规定和协议约定。

（十二）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十四条  乙方权利和义务

（一）根据有关法律、法规的规定和本合同的约定，开展各项物业服务活动。

（二）根据有关法律、法规的规定及《管理规约》的授权，制定本物业管理区域内相关物业管理制度。

（三）根据有关法律、法规的规定和本合同的约定，向业主或物业使用人收取物业服务费等相关费用，通过合法有效的方式解决拖欠物业服务费用的问题。

（四）对业主和物业使用人违反有关物业法律法规的行为进行劝阻，劝阻无效的应及时书面报告有关行政管理部门。

（五）根据有关法律、法规及本合同的约定的内容和标准提供物业服务。

（六）选聘专业性服务企业承担物业管理区域内的专项服务项目时，应当将委托事项及受托企业的信息在物业管理区域内公示；乙方与受托企业签订的合同中约定的服务标准，不得低于本合同约定；乙方应当对受托企业的服务行为进行监督，并对受托企业的服务行为承担责任。

（七）妥善保管和正确使用物业档案资料，及时记载有关变更信息，并为业主的个人资料信息保密。

（八）及时向全体业主和物业使用人通报本物业管理区域内有关物业服务的重大事项，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

（九）不得擅自占用本物业管理区域内的共用部位、共用设施设备或改变用途，确需临时占用、挖掘道路、场地的，经甲方和有利害关系的业主同意后报有关部门批准方可实施。

（十）本合同依法解除、协商解除、单方解除或者期满终止时,乙方应当按照有关规定和本合同约定退出本物业管理区域的物业服务，并按有关规定和本合同约定办理移交手续和项目退出手续，向甲方移交物业服务用房及物业档案及有关资料。

（十一）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

**第七章  合同期限和终止**

第二十五条  本合同期限自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日止。

第二十六条  双方协商一致，可解除本合同，并在\_\_\_\_\_日内办理交接手续。

第二十七条  甲、乙双方中任何一方决定在合同期限届满后不再续约的，均应当在本合同期满\_\_\_\_\_日前书面通知对方。

第二十八条  合同期限届满前，甲方经业主大会决定继续聘用乙方的，应当在本合同期满\_\_\_\_\_日前书面通知乙方；乙方自接到续约通知\_\_\_\_\_日内回复甲方。

双方同意续签，应当在合同期限届满前\_\_\_\_\_\_\_\_日内签订新的物业服务合同。

第二十九条  本合同终止时，甲、乙双方应当共同做好交接处理事宜，包括物业服务费用的清算、代收代缴费用的清算、对外签订的各种协议的执行、物业共用部分查验交接以及移交相关档案资料等；甲、乙双方应当相互配合，做好物业服务的交接和善后工作。

第三十条  自本合同终止时起\_\_\_\_\_\_\_\_日内，乙方应将物业共用部位、共用设施设备和共用场地、物业服务用房及物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地进行移交，乙方不得以任何理由拒绝、拖延移交。

第三十一条  物业服务合同提前终止的，乙方应将预收合同解除之日后的物业服务费用或物业服务资金返还给相应业主、物业使用人，并应当在甲方通知的合理时间内与甲方及其新选聘的物业服务企业或其他管理人完成交接手续。

第三十二条  本合同期满前发生下列情形的，甲方可以终止合同另行选聘物业服务企业：

（一）乙方违约致使合同目的不能实现的；

（二）乙方提出解除合同的；

（三）乙方因解散、破产等原因无法履行合同的。

**第八章  违约责任**

第三十三条  甲方违反本合同的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同约定的服务内容和标准的，由甲方赔偿由此给业主和物业使用人造成的损失。

第三十四条  除三十三条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同约定标准，按\_\_\_\_\_\_\_\_\_的标准向甲方、业主支付违约金；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十五条  业主或物业使用人违反本合同的约定，经乙方书面催缴，未能按时足额交纳物业服务费用（物业服务资金）的，每日按未交数额\_\_\_\_\_\_‰向乙方支付滞纳金。

业主违反本合同的约定，实施妨害物业服务行为的，应当承担恢复原状、停止侵害、排除妨碍等相应的民事责任。

第三十六条  乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务收费标准的，业主和物业使用人就擅自提高部分有权拒绝交纳；已经收取的，业主或物业使用人有权要求乙方双倍返还擅自提高部分的物业服务费用

第三十七条  乙方在本合同期限内擅自停止物业服务的，甲方可要求乙方继续履约，乙方拒不履约的，应当按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的标准向甲方支付违约金，给业主造成损失的，乙方应当赔偿相应的损失。

第三十八条  乙方在本合同终止后拒不撤出本物业管理区域的，甲方有权要求乙方按时撤出物业管理区域，给业主造成损失的，乙方应当赔偿相应的损失。

第三十九条  甲方或乙方因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

第四十条  乙方违反本合同约定，未完成本合同约定的物业服务内容和物业服务标准的，按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的标准向甲方、业主支付违约金；甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，经业主大会依法表决通过，甲方有权解除本合同。

第四十一条  甲方、业主或物业使用人违反本合同约定，造成乙方损失的，甲方、业主或物业使用人应给予乙方经济赔偿，双方不能就赔偿事项达成一致的，乙方有权解除本合同。

第四十二条  乙方有确切证据证明属于以下情况的，可不承担违约责任：

（一）由于甲方、业主或物业使用人的自身责任导致乙方的服务无法达到合同要求的。

（二）乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的。

（三）因维修养护本物业管理区域内的共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

（四）因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

（五）业主、物业使用人违反《管理规约》、物业管理区域内物业管理制度和本合同约定，或者违反物业管理法律法规规定，虽经乙方采取规劝、制止、向有关部门报告等措施后仍未解决，其行为对其他业主、物业使用人产生妨碍和影响的；

（六）乙方曾向甲方或业主书面建议改善自用、共用部位、共用设施设备或改进管理措施，而甲方或业主未采纳所致之损害（包括但不限于高空抛物、违章装修、未及时维修或提供维修便利等）。

（七）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

**第九章  其他事项**

第四十三条  业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

第四十四条  为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、暖气管或水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，甲、乙双方可按有关规定处理。

第四十五条  本合同未尽事宜，甲、乙双方可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。本合同附件均为合同有效组成部分，附件与本合同具有同等效力。

第四十六条  合同履行过程中发生争议的，双方可以通过友好协商或者向物业所在区（县）房产主管部门，行业协会，管委会（街道、乡镇）以及社区人民调解组织申请调解的方式解决；不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以按照以下第\_\_\_\_\_\_\_种方式解决（只能选择一种）：

（一）向\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁；

（二）向\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_人民法院提起诉讼。

第四十七条  本合同一式\_\_\_\_\_份，甲、乙双方各执\_\_\_\_\_份，具有同等法律效力，由乙方报物业所在区（县）物业监管部门备案。

第四十八条  本合同自双方签字盖章之日起生效。

|  |  |
| --- | --- |
| 甲方（盖章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | 乙方（盖章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| 甲方代表签名：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | 乙方代表签名：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| \_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日 | \_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日 |

**附件：**

**附件1：规划平面图**

**附件2：**

**物业构成明细**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 类型 | 幢数 | 套（单元）数 | 建筑面积（平方米） |
| 高层住宅 |  |  |  |
| 多层住宅 |  |  |  |
| 别墅 |  |  |  |
| 商业用房 |  |  |  |
| 工业用房 |  |  |  |
| 办公楼 |  |  |  |
| 车库 |  |  |  |
| 会所 |  |  |  |
| 学校 |  |  |  |
| 幼儿园 |  |  |  |
| \_\_\_用房 |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |
| 备注 |  |  |  |

**附件3：**

**物业共用部位明细**

1．房屋承重结构；

2．房屋主体结构；

3．公共门厅；

4．公共走廊；

5．公共楼梯间；

6．内天井；

7．户外墙面；

8．屋面；

9．传达室；

10．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

11．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

**附件4：**

**物业共用设施设备明细**

1．绿地\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

2．道路\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

3．化粪池\_\_\_\_\_\_个；

4．污水井\_\_\_\_\_\_个；

5．雨水井\_\_\_\_\_\_个；

6．垃圾中转站\_\_\_\_\_\_个；

7．水泵\_\_\_\_\_\_个；

8．水箱\_\_\_\_\_\_个；

9．电梯\_\_\_\_\_\_部；

10．信报箱\_\_\_\_\_\_个；

11．消防设施\_\_\_\_\_\_；

12．公共照明设施\_\_\_\_\_\_；

13．监控设施\_\_\_\_\_\_；

14．避雷设施\_\_\_\_\_\_；

15．共用天线\_\_\_\_\_\_；

16．机动车库\_\_\_\_\_\_个\_\_\_\_\_\_\_平方米；

17．露天停车场\_\_\_\_\_\_个\_\_\_\_\_\_平方米；

18．非机动车库\_\_\_\_\_\_个\_\_\_\_\_\_平方米；

19．共用设施设备用房\_\_\_\_\_\_平方米；

20．物业服务用房\_\_\_\_\_\_\_平方米；

21．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

22．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

**附件5：物业服务标准**