JSF-2018-1002

江苏省住宅物业委托服务合同

（示范文本）

第一章 总则

第一条 本合同当事人

甲方（受托方）：

法定代表人： 联系电话：

地址： 邮政编码：

统一社会信用代码：

乙方（委托方）：

联系人： 联系电话：

地址： 邮政编码：

根据有关法律法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，经协商一致，就乙方代表全体业主将 （物业项目名称）委托甲方进行物业服务事宜，订立本合同。

第二条 住宅小区的基本情况

物业类型：□多层住宅 □高层住宅 □别墅

座落位置： 市 区（县） 道（路、街） 号

四 至：东 南

西 北

总占地面积： 万平方米

总建筑面积： 万平方米

多层住宅 万平方米 高层住宅 万平方米

别 墅 万平方米 商 业 万平方米

配套公建 万平方米

委托管理的物业构成细目见附件。

第二章 物业服务事项

物业服务包括以下事项：

第三条 物业共用部位的养护和管理（物业共用部位明细见附件1）。

第四条 物业共用设施设备的运行、养护和管理（物业共用设施、设备明细见附件2、附件3）。

甲方不得将物业项目整体转让给第三方管理，但对电梯、消防、监控安防等涉及人身、财产安全以及其它特定要求的设施设备，应当委托专业机构进行维修和养护。

第五条 物业共用部位和相关场地的清洁卫生、垃圾的收集清运、雨污水管道的疏通。

第六条 公共绿化的养护和管理。

第七条 汽车停放管理。

（一）甲方负责物业区域内的汽车停放管理，负责收取汽车停放费及公共区域的车位租金。

（二）汽车停放费标准：

1.汽车露天车位： 元/月/个。

2.汽车室内普通车位： 元/月/个。

3.汽车室内机械车位： 元/月/个。

4.

（三）车位租金标准：

1.汽车露天车位： 元/月/个。

2.汽车室内普通车位： 元/月/个。

3.汽车室内机械车位： 元/月/个。

4.

（四）汽车停放费主要用于以下开支：

1.停车库(位)服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等。

2.停车库(位)共有部位的维护费用。

3.停车库(位)配套的共用设施、设备（包括照明、通排风、给排水、消防、标识、道闸等系统）的维护、运行费用。

4.停车场地的公共环境清洁卫生费用。

5.法定税费。

(五)公共区域的车位租金主要用于以下开支：

1. 　　　 纳入专项维修资金, 　　　 补贴物业服务费用。

2. 其它

（六）业主对机动车辆有保管要求的，应另行与甲方签订机动车辆保管合同。

（七）甲乙双方可就机动车停放管理服务的有关事宜协商如下：

第八条 公共秩序维护、安全防范、小区内交通等事项的协助管理。

（一）甲方应当协助公安、消防、质监部门做好物业管理区域内的公共秩序维护和安全防范工作。在本物业管理区域内发生治安案件或者各类灾害事故时，应当及时向公安和有关部门报告，并积极协助做好调查和救助工作。

（二）甲方应对擅自占用、侵害物业共用部位、共用设施设备、改变使用功能的行为进行制止，并要求责任人停止侵害、排除妨害、恢复原状。

（三）甲方应对业主违法或违反小区其它管理规约的行为，进行劝阻、制止，并向乙方和有关部门报告。

第九条 装饰装修管理服务。

（一）甲方应对业主、物业使用人和装修企业的装修行为进行管理。甲方的管理应当符合国家和本省相关规定。

（二）甲方应对不符合安全要求和影响公共利益的装修行为进行制止，责令其改正，制止无效时应向有关行政管理部门报告。

　 （三）业主应按照相关规定处理装修垃圾，如业主未能及时按照规定处理装修垃圾，或将装修垃圾委托给甲方处理，甲方可以按照市场价格收取相关费用。

第十条 物业档案、资料管理。

（一）自本合同生效 日内起，乙方应向甲方移交下列资料：

1.竣工总平面图，单体建筑、结构、设备的竣工图，附属配套设施、地下管网工程竣工图等资料。

2.物业竣工验收资料。

3.共用设施设备安装、使用、维护和保养技术资料。

4.物业质量保证书和使用说明书。

5.物业管理需要的其他资料。

6.物业公共服务费、汽车停放费、利用物业共用设施所得收益等余额和财务账册。

（二）甲方接收物业档案资料后应妥善管理，将新增资料及时归档，并接受乙方检查。

第十一条 物业综合服务

（一）甲方负责拟定以下计划与方案：

1.物业的年度维修养护计划

2.物业的大中修方案

3物业年度管理计划

4.物业年度资金使用计划及决算报告

5.年度财务预算及财务报告（实行酬金制时）

6.改建、重建、扩建完善附属设施方案（需经相关业主同意，有关部门批准方可实施。）

7.根据法律、法规及本合同的约定拟定物业管理制度

8.其他事项

（二）以上计划与报告、方案、制度经乙方审定后，由甲方负责实施，乙方负责监督执行与配合。

第十二条 通知公示服务

（一）因维修或公共利益，影响相关业主生产、生活时，甲方应及时通知相关业主。

（二）甲方应在本物业管理区域内的　　　位置，将服务内容、服务标准和收费项目、收费标准等有关情况进行公示。公示时间为：

（三）甲方应于每年12月 日前将共用设施设备运行状况的报告提交业主委员会，并在物业管理区域　 　　位置公示。

（四）每　个月在物业管理区域内　　　　位置公示物业公共服务费、汽车停放费、利用物业共用部位、共用设施收支情况。

（五）甲方撤出小区 日前，应在物业管理区域内显著位置公示。

（六）实行酬金制的，每 向乙方或全体业主公布一次物业服务费的收支情况。

（七）其它：

第十三条 物业经营服务

（一）甲方利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当征得相关业主同意后，按照规定办理有关手续。

（二）甲方按经营收入的 %提取管理服务费用。

（三）其他收益的使用：

1. 　　　 纳入专项维修资金, 　　　 补贴物业服务费用。

2.

（四）具体项目：

第三章 物业管理服务质量

第十四条 物业服务质量标准及服务评价方法（见附件4）。

第四章 委托服务期限

第十五条 物业服务期限为 年（一般不得低于两年）。自 年 月 日起至 年 月 日终止。

第五章 物业服务费用

第十六条 物业服务费用

（一）经协商，本物业管理区域内的物业服务费采取 ：□包干制 □酬金制 的形式收取。

（二）包干制

物业服务费用标准如下（按建筑面积计算）：

1.多层住宅： 元/月/平方米2.高层住宅： 元/月/平方米

3.别 墅： 元/月/平方米4.商 业： 元/月/平方米

5.配套公建： 元/月/平方米

6. 配备电梯、消防、二次供水等机电设施的运行、维护、管理费用按建筑面积/月/平方米 元的标准由业主交纳。

7. ： 元/月/平方米8. ： 元/月/平方米

业主向甲方交纳物业服务费后，甲方按照本合同约定的服务内容和标准提供服务，盈余或亏损由甲方享有或承担。

（三）酬金制

本物业服务区域物业服务费的预收标准如下（按建筑面积计算）：

1.多层住宅： 元/月/平方米2.高层住宅： 元/月/平方米

3.别 墅： 元/月/平方米4.商 业： 元/月/平方米

5.配套公建： 元/月/平方米

6.配备电梯、消防、二次供水等机电设施的运行、维护、管理费用按建筑面积/月/平方米 元的标准由业主交纳。

7. ： 元/月/平方米 8. ： 元/月/平方米

甲方选择以下方式从物业服务资金中提取酬金：

□物业服务企业每月/季/年按 元的标准从物业服务资金中提取。

□物业服务企业/月/季/年按应收物业服务资金数额 %的比例提取。

（四）预收的物业服务支出为所交纳的业主所有,由甲方代管，并由甲方按已公示的预算方案主要用于以下开支：

1.管理服务人员工资、社会保险和按规定提取的工会经费、职工教育经费等。

2.物业共用部位、共用设施设备日常运行、维护保养费用。

3.清洁卫生费用。

4.绿化养护费用。

5.秩序维护费用。

6.办公费用。

7.物业服务企业的固定资产折旧。

8.物业共用场地、共用设施设备及公众责任保险费用。

9.管理费分摊。

10.经业主大会同意的其它费用。

11.法定税费以及合理利润。

（五）未出售的空置房屋的物业服务费由开发建设单位全额交纳。

（六）竣工验收合格交付业主后的物业服务费由业主交纳。

（七）业主转让物业时，应结清转让之前的物业服务费用。

（八）交纳费用时间：

1.业主于 交纳。

2.开发建设单位未售出或未交付的房屋于 交纳。

（九）业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带责任。

第六章 违约责任

第十七条 违约责任

（一）乙方违反本合同约定，使甲方未完成规定的管理服务目标，甲方有权要求乙方解决，逾期未解决的，甲方有权终止合同。造成甲方经济损失的，乙方应当给予甲方经济赔偿。

（二）甲方违反本合同约定，未能达到约定的管理服务目标，乙方有权要求甲方在 日内整改，逾期未整改的，乙方有权终止合同。造成业主、物业使用人人身、财产安全受到损害的，甲方应当依法承担相应的责任。

（三）甲方违反本合同约定，擅自提高收费标准的，乙方有权代表业主要求甲方清退。造成业主经济损失的，甲方应当给予业主经济赔偿。

（四）合同终止后，甲方未按规定时间向乙方办理移交事项，甲方向乙方支付逾期违约金

元。

（五）如相关业主拒绝、阻碍甲方对物业共用部位、共用设施设备进行维修、养护，造成损失的，相关业主应当承担赔偿责任。

（六）甲乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应当向对方支付 元的违约金。给对方造成的经济损失超过违约金的，还应当给予赔偿。

（七）业主或者开发建设单位逾期交纳物业服务费的，从逾期之日起，按应交物业服务费的 比例交纳逾期违约金。

（八）甲乙双方违反本合同约定之行为都属违约行为，都应承担相应的法律责任。

（九）其他：

第七章 附则

第十八条 合同的生效

（一）本合同自签订之日起生效。

（二）物业管理用房

在合同生效之日起 日内，乙方向甲方无偿提供并移交 平方米、坐落于

的物业管理用房。物业管理用房属全体业主所有，甲方负责维修、养护，不得买卖和抵押。任何单位和个人不得占用或者改作他用。

（三）合同备案

本合同签订之日起三十日内，甲方持本合同到项目所属的区县物业管理行政主管部门办理备案。

（四）乙方应负责处理本合同生效前发生的遗留问题：

1.因房屋建筑质量、设施设备质量或者安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由乙方向开发建设单位反映并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以有资质的鉴定部门的鉴定为准。

2.

3.

第十九条 合同的续约

本合同期限届满三个月前，甲乙双方协商续约事宜，双方同意续约的，应当重新签订物业服务合同。乙方应书面告知物业所在地的区、县物业管理行政主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府。

第二十条 合同的终止

（一）本合同期限届满前三个月，甲乙双方经协商不再续约的，甲方应书面告知业主委员会、物业所在地的区、县物业管理行政主管部门、街道办事处或者乡镇人民政府。

（二）甲方应自本合同终止时起十五日内，退出物业管理区域。

（三）退出前，甲方应向乙方移交下列事项：

1.预收的各项费用以及经营所得的收益余额。

2.物业管理项目的档案资料，并对业主个人信息和资料负有保密义务。

3.物业管理用房和属于业主共同的场地、设施设备。

4.实行酬金制收费方式的，应移交物业服务期间的财务资料。

5.法律、法规规定及物业服务合同约定的其他事项。

第二十一条 管理规约

乙方应按照法律法规及本合同的约定制定管理规约，并监督业主及物业使用人遵守管理规约。甲方应对业主及物业使用人违反管理规约的行为进行处理。

第二十二条 监督

甲方应接受全体业主、业主委员会及物业管理行政主管部门的监督指导。

第二十三条 不可抗力

本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应当按有关法律、法规规定及时协商处理。

第二十四条 争议处理

本合同在履行中如发生争议，双方应当协商解决或者报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或者调解不成的，按下列第 种方式处理：

　 （一）向 仲裁委员会申请仲裁。

　 （二）向 人民法院提起诉讼 。

第二十五条 其他约定事项

（一）

（二）

第二十六条 未尽事宜

本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

本合同正本连同补充协议及附件共 页，一式三份，甲乙双方及区（县）物业管理行政主管部门（备案）各执一份，具有同等法律效力。

甲方（受托方）： 乙方（委托方）：

签章 签章

年 月 日 年 月 日

附件1

房屋建筑细目

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 楼 号 | 建筑面积  （平方米） | 结 构 | 总层数 | 备 注 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

总计：楼 幢 门 个

附件2

设备细目

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 设备名称 | 型 号 | 单位 | 数量 | 备 注 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

附件3

设施细目

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 设施名称 | 标 准 | 单位 | 数量 | 备 注 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

附件4

物业服务质量标准

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 服务内容 | 服务标准 | 备注 |
| 一、物业共用部位的养护和管理 |  |  |
| 二、物业共用设施设备的运行、养护和管理 |  |  |
| 三、物业共用部位和相关场地的清洁卫生、垃圾的收集清运、雨污水管道的疏通 |  |  |
| 四、公共绿化的养护和管理 |  |  |
| 五、汽车停放管理 |  |  |
| 六、公共秩序维护、安全防范、小区内交通等事项的协助管理 |  |  |
| 七、装饰装修管理服务 |  |  |
| 八、物业档案、资料管理 |  |  |
| 九、物业综合服务 |  |  |
| 十、 |  |  |
|  |  |  |
| 备注：可参照中国物业管理协会制定的《普通住宅小区物业管理服务等级标准》或根据国家及本区域内的相关标准选择服务等级标准，也可根据具体需要具体约定。 | | |