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：{法定代表人} 联系电话：{联系电话}

地址：{地址} 邮政编码：{邮政编码}

统一社会信用代码： {统一社会信用代码}

{乙方（委托方）}：

联系人：{联系人姓名} 联系电话：{联系电话}

地址：{地址} 邮政编码：{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{东边界} 南{南边界}

西{地区}北{地区}

总占地面积：{占地面积} 万平方米

总建筑面积：{总建筑面积} 万平方米

多层住宅 {面积} 高层住宅 {面积}

{类别} {面积单位} {用途} {面积单位}

配套公建 {建筑面积}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：{事项内容}

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{物业共用部位明细}）。

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：{价格}元/月/个。

2.汽车室内普通车位：{价格}元/月/个。

3.汽车室内机械车位：{价格} 元/月/个。

4.

（三）{车位租金标准}：

1.汽车露天车位：{价格}元/月/个。

2.汽车室内普通车位：{价格}元/月/个。

3.汽车室内机械车位：{价格} 元/月/个。

4. {内容}

（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：{开支明细}

1. 　　　 {专项维修资金} 　　　 {补贴内容}

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{相关部门}报告。

第九条 装饰装修{管理服务内容}。

（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、资料管理内容}

（一）自本合同生效{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}的{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：{时间}

（三）甲方应于每年12月{日期}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{公示位置}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 {日期} 前，应在物业管理区域内显著位置公示。

（六）实行酬金制的，每{时间间隔}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： {内容}

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 {管理服务费用比例}%提取管理服务费用。

（三）其他收益的使用：

1. 　　　 {专项维修资金} 　　　 {补贴内容}。

{ }

（四）具体项目： {具体项目内容}

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{编号}）。

第四章 {委托服务期限}

第十五条 物业服务期限为{服务年限}年（一般不得低于两年）。自{开始年}年{开始月}月{开始日}日起至{结束年}年{结束月}月{结束日}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 ：{收费形式} 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：{多层住宅价格}元/月/平方米   
2. 高层住宅：{高层住宅价格}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：{配套公建费用} 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{收费标准}的标准由业主交纳。

{7. 单价}：{价格1} 元/月/平方米   
{8. 单价}：{价格2} 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：{多层住宅价格} 元/月/平方米   
2. 高层住宅：{高层住宅价格} 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：{配套公建费用} 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{收费标准}元的标准由业主交纳。

{7. 指标}：{数值} 元/月/平方米   
{8. 指标}：{数值} 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：{酬金提取方式}

□物业服务企业每月/季/年按 {标准} 元的标准从物业服务资金中提取。

□物业服务企业/{提取比例}/{时间单位}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：{交纳费用时间}

1.业主于 {交纳日期} 交纳。

2.开发建设单位未售出或未交付的房屋于 {日期} 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 {逾期违约金金额}

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 {违约金金额} 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 {逾期违约金比例} 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： {内容}

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 {天数} 日内，乙方向甲方无偿提供并移交 {面积} 平方米、坐落于 {地址}

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：{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。

{内容}

3. {内容}

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 {不可抗力内容}

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 {争议处理内容}

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 {争议处理方式} 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） {内容}

（二）{内容}

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 {页数} 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{楼号}幢{幢号}门{门号}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。 | | |