

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保管,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) 甲乙双方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

乙方应按照国家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）：

签章

年 月 日

乙方（委托方）：

签章

年 月 日

附件2

设备细目

设备名称	型 号	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。		