

LF-2011-2701

合同编号:

辽宁省物业服务合同（试行）

（示范文本）

委托方（甲方）：_____

受委托方（乙方）：_____

辽宁省住房和城乡建设厅

辽宁省工商行政管理局

监制

使用说明

1、本合同文本为示范文本，供业主委员会或业主与物业服务企业签约时使用。

2、本合同文本中所称物业服务，是指业主委员会或业主通过公开招标或者邀请招标等方式选聘物业服务企业，由物业服务企业按照物业服务合同的约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业区域内的环境卫生和相关秩序，并由业主支付费用的活动。

3、本合同文本中相关条款后留有空白行，供双方补充约定；文本中[]是选择内容、()是选择事项，双方应当协商确定。[]中选择内容，以划√方式选定；选项的应在()中填写序号。对于实际情况未发生或双方当事人不做约定的，应当在空格部位打×，以示删除。

4、双方当事人共同协商,可以根据实际情况决定本合同文本条款的内容增加或者减少的调整,可以书面形式对本示范文本未尽事项进行补充。对特定财物保管、车辆管理服务、特约服务等另行签订合同。补充的内容及另行签订的合同内容不得与本合同文本的规定相抵触。

5、本合同示范文本由辽宁省住房和城乡建设厅和辽宁省工商行政管理局共同制定、解释，并在全省范围内推行使用。

辽宁省物业服务合同

甲方（业主委员会/业主）

名称：_____

代表人：_____

地址：_____

联系电话：_____

乙方（物业服务企业）

名称：_____

营业执照注册号：_____

企业资质证书号：_____

法定代表人：_____

联系电话：_____

委托代理人：_____

联系电话：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____

根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》、《辽宁省物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就物业服务有关事宜，协商订立本合同。

第一章 物业服务项目

第一条 物业项目基本情况

名称：[地名核准名称][暂定名]_____；

类型：[普通住宅][经济适用住房][公寓][别墅][办公][商业]_____；

坐落位置：_____区（县）_____路（街）；

建筑面积：[预测面积][实测面积][房屋所有权证记载面积]_____平方米；

区域四至：

东至：_____；

南至：_____；

西至：_____；

北至：_____。

委托的物业构成细目以甲乙双方实际查验清单为准，并作为本合同的附件。

第二章 物业服务内容

第二条 物业交接。

1、甲乙双方和原物业服务企业应当在新的物业服务合同生效之前，就交接时间、交接内容、交接查验、交接前后的责任等事项进行约定。交接时间应当确定具体时点，时点前责任由原物业服务企业承担，时点后责任由乙方承担。

2、原物业服务企业应当在约定时点将物业区域内的档案资料（见附件六）、物业服务用房及属于本物业区域内的物业共用设施设备、公共区域移交给乙方，由甲方、乙方和原物业服务企业进行逐项查验接收，并由三方签字确认。

3、甲乙双方和原物业服务企业对查验结果存在争议的，应当在查验记录中载明，并明确解决办法。

第三条 乙方应当提供的物业服务包括以下内容：

1、制订物业服务工作计划并组织实施；管理相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等；根据法律、法规和《管理规约》的授权制订物业服务的有关制度。

2、物业共用部位的日常维修、养护和管理。共用部位明细见附件三。

3、物业共用设施设备的日常维修养护、运行和管理。共用设施设备明细见附件四。

4、公共绿地、景观的养护。

5、清洁服务，包括物业共用部位、公共区域的清洁卫生，垃圾的收集等。

6、协助维护秩序，对车辆（包括自行车）停放进行管理。

7、协助做好安全防范工作。发生安全事故，及时向有关部门报告，采取相应措施，协助做好救助工作。

8、消防服务，包括公共区域消防设施的维护以及消防管理制度的建立等。

9、负责编制物业共用部位、共用设施设备、绿化的年度维修养护方案。

10、按照法律、法规和有关约定对物业装饰装修提供服务。

11、对物业区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规、规章的行为，应当及时告知、建议、劝阻，并向有关部门报告。

12、制定预防火灾、水灾等应急突发事件的工作预案，明确妥善处置应急事件或紧迫性维修的具体内容。

13、设立服务监督电话，并在物业区域内公示。

14、其他服务事项：_____。

第三章 物业服务标准

第四条 物业服务要坚持“同质同价”原则。

乙方按照双方约定的物业服务标准（见附件五）提供服务。

第四章 物业服务期限

第五条 物业服务期限为____年，自_____年____月____日至_____年____月____日。

第五章 物业服务相关费用

第六条 本物业区域物业服务收费方式为：[包干制][酬金制]。

第七条 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；

[高层住宅]：____元/平方米/月；

[别墅]：____元/平方米/月；

[办公楼]：____元/平方米/月；

[商业物业]：____元/平方米/月；

[会所]：____元/平方米/月；

[其他物业]：____元/平方米/月。

2、实行包干制的，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要求增加费用、降低服务标准或减少服务项目。

3、乙方应当定期向业主公布公共服务收支情况。

第八条 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；

[高层住宅]：____元/平方米/月；

[别墅]：____元/平方米/月；

[办公楼]：____元/平方米/月；

[商业物业]：____元/平方米/月；

[会所]：____元/平方米/月；

[其他物业]：___元/平方米/月。

2、物业服务资金为交纳的业主共同所有，由乙方代管，其构成包括物业服务支出和物业服务企业的酬金。

物业服务支出包括以下部分：

- (1) 乙方员工的工资、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、维护费用；
- (3) 物业区域内清洁卫生费用；
- (4) 物业区域内绿化养护费用；
- (5) 物业区域内秩序维护费用；
- (6) 乙方办公费用；
- (7) 乙方企业固定资产折旧；
- (8) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；
- (9) 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) [每季][每半年][每年]___,计___元的标准从预收的物业服务资金中提取；
- (2) [每季][每半年][每年]___,从预收的物业服务资金中按___%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，另行交纳。

5、乙方应当向全体业主公布物业服务年度计划和支出年度预决算，并按[季][半年]___向全体业主公布物业服务资金的收支情况；同时，双方按照约定每年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，聘请费用由[甲方承担][乙方承担][甲乙双方共同承担]_____。

第九条 业主应当按[季度][半年]___交纳物业服务费，每次交费的具体时间为___。

第十条 物业区域内已竣工但尚未出售的物业、因开发建设单位原因未能按时交付物业买受人的物业及开发建设单位的自有物业，乙方应当按前款规定向开发建设单位收取物业服务费。

业主的空置房，其物业服务费用或物业服务资金由业主全额交纳。

第十一条 业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用或物业服务资金的，从其约定，物业使用人不按照约定交纳的，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的缴费约定，业主应当自约定之日起书面告知乙方。

第十二条 停车服务费按露天停车位___元/个/月、地下停车库、停车楼车位___元/个/月的标准收取。

乙方应当与停车场车位使用人签订书面的停车服务协议，明确双方在车位使用及停

车服务等方面的权利义务。

第十三条 乙方对业主自有物业提供维修养护或其他特约服务的，按乙方在物业区域内公示的收费标准或按双方的约定收取费用。

业主、物业使用人在符合相关法律规定的前提下，利用住宅物业从事经营活动的，乙方可以参照商业物业标准收取相应的物业服务费。

第十四条 物业区域内，乙方接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等公用事业服务单位委托代收使用费用的，不得向业主收取手续费等额外费用，不得限制或变相限制业主或物业使用人购买或使用。业主房屋装修、装修垃圾清运等费用按《业主公约》有规定执行。

第六章 共用部位、共用设施收益及分配

第十五条 乙方经营归业主所有的共用部位、共用设施设备用于广告、房屋租赁、会所经营、商业促销、机动车位等收益，应当在符合有关法律规定并征得业主委员会、业主大会的同意后，按照规定办理有关手续，并每半年向甲方公布收益情况，接受甲方监督。

第十六条 乙方经营归业主所有的共用部位、共用设施设备所得扣除合理成本后收益归业主所有，可按下列第___种方式使用：

- 1、补充专项维修资金，分摊到户；
- 2、抵减下一年度物业服务费，分摊到户；
- 3、业主大会表决。

第七章 双方权利与义务

第十七条 甲方的权利义务

- 1、有权审定乙方制定的物业服务方案，并监督实施。
- 2、对本物业区域内的物业服务事项有知情权。
- 3、对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利。
- 4、有权监督本物业区域内共用部位、共用设施的收益使用情况。
- 5、有权组织物业服务满意度调查。
- 6、在乙方办理入住___日前，提供符合办公要求的物业服务用房，建筑面积约___平方米，位置为_____。
- 7、负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，不因此影响乙方工作。
- 8、配合乙方做好物业区域内的物业服务工作。

9、按照相关规定交存、使用和续交专项维修资金。

10、按照约定交纳物业服务费与特约服务费；对违反物业服务合同约定、逾期不交纳物业服务费的业主或物业使用人，督促其交纳。

11、有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第十八条 乙方的权利义务

1、根据有关法律、法规及本合同的约定，按照物业服务标准和内容提供物业服务，收取物业服务费、特约服务费。

2、可以选聘专业性服务企业承担物业区域内的专项服务项目，但不得将本物业区域内的全部物业服务委托给第三方；乙方应当将委托事项及受托企业的信息在物业区域内公示；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。

3、妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，并为业主的个人资料信息保密。

4、及时向全体业主和物业使用人通报本物业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。

5、对业主和物业使用人违反本合同和《管理规约》的行为，采取告知、劝说和建议等方式督促业主和物业使用人改正。

6、不得擅自占用本物业区域内的共用部位、共用设施设备或改变用途，不得擅自占用、挖掘本物业区域内的道路、场地。

确需临时占用、挖掘本物业区域内道路、场地的，应当按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在物业区域内公示，施工过程中尽可能减少对业主的影响，并及时恢复原状。

7、本物业区域内需另行配备相关设施设备的，应当与甲方协商解决。

8、有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第八章 物业管理用房

第十九条 甲方按照有关规定向乙方提供物业管理用房，建筑面积___平方米，其中包括：

办公用房___间、___平方米，位于_____；

其他用房___间、___平方米，位于_____。

第二十条 物业管理用房属全体业主所有，由乙方在本合同期限内无偿使用，并履行

管理用房的维修义务。乙方擅自改变其用途，甲方有权收回。

本合同终止时，乙方应当将物业管理用房及时移交给甲方。

第九章 合同终止

第二十一条 甲乙双方中任何一方决定在服务期限届满后不再续约的，均应当在期满3个月前书面通知对方。

第二十二条 服务期限届满前，甲方决定继续聘用乙方的，应当在期满前3个月书面通知乙方；乙方自接到续约通知1个月内回复甲方。

双方同意续签，应当在服务期限届满前____日内签订新的物业服务合同。

第二十三条 服务期限届满前3个月，甲方未将续聘或解聘意见通知乙方的，视为甲方同意续聘，服务期限自动延续1年。

第二十四条 本合同终止后，新的物业服务企业接管本物业前，应甲方的要求乙方应当暂时继续提供物业服务，一般不超过3个月；双方的权利义务继续按本合同执行。

第二十五条 本合同终止后，甲乙双方应当共同做好债权债务处理事宜，包括物业服务费用的清算、对外签订的各种协议的执行等；甲乙双方应当相互配合，做好物业服务的交接和善后工作。

第十章 违约责任

第二十六条 业主逾期未交纳物业服务费的，应当按照[逾期每日万分之五]____的标准承担相应的滞纳金。

乙方在服务期限内擅自撤出的，应当按照[剩余期限物业服务总费用]____的标准向甲方支付违约金；乙方在本合同终止后拒不撤出本物业区域的，应当按照[延迟撤出期间物业服务总费用]____的标准向甲方支付违约金。前述行为给业主造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

除不可预见的情况外，乙方擅自停水、停电的，甲方有权要求乙方限期解决，乙方应当承担相应的违约责任；给业主造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

第二十七条 除本合同第九章规定的合同终止情形外，甲乙双方均不得提前解除本合同，否则解约方应当承担相应的违约责任；造成损失的，解约方应当承担相应的赔偿责任。

第二十八条 除本合同另有约定外，甲乙双方可以结合本物业的具体情况和 service 需求以附件的形式对违约责任进行详细约定。违约行为给他方造成损失的，责任方应当承担相应的赔偿责任。

第二十九条 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。

第三十条 为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、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，当事人应当按有关规定处理。

第三十一条 乙方有确切证据证明属于以下情况的，可不承担违约责任：

- 1、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。
- 2、因维修养护本物业区域内的物业共用部位、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。
- 3、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。

第十一章 争议解决

第三十二条 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地有关部门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___方式解决：

- 1、向有管辖权的人民法院提起诉讼；
- 2、向_____申请仲裁。

第十二章 附则

第三十三条 对需进入物业区域内的执法活动和救援等公共事务，各方应当配合，不得阻挠。

第三十四条 对本合同的任何修改、补充须经双方书面确认，与本合同具有同等的法律效力。修改、补充的内容不得与本合同文本和《管理规约》的内容相抵触。

第三十五条 本合同正本连同附件一式__份，甲方、乙方、__各执一份，具有同等法律效力。

第三十六条 本合同经甲乙双方签字并签章后生效，效力同时及于本物业区域的全体业主。

第三十五条 其他约定：_____。

甲方：
授权代表：
签订日期：

乙方：
授权代表：
签订日期：

年 月 日

年 月 日

- 附件：一、规划平面图
二、物业构成明细
三、物业共用部位明细
四、物业共用设施设备明细
五、物业服务标准
六、移交资料清单
七、违约责任约定

附件一：规划平面图

附件二：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			
自行车库			
机动车车库			
会 所			
学 校			
幼儿园			
文化活动场所			
_____用房			
合 计			
备 注			

附件三：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、 。

附件四：物业共用设施设备明细

- 1、电梯
垂直梯

扶梯；

_____。

2、绿化率：___%

楼间

集中绿地

砖石铺装；

3、区域内市政：

市政供暖采暖及生活热水系统 _____；

[道路][楼间甬路]；

[室外上下水管道]；

[沟渠]；

[蓄水池]；

[化粪池]；

[污水井]；

[雨水井]

变配电系统包括 _____ ；

高压双路供电电源 _____ ；

公共照明设施[路灯] _____ 个；[草坪灯] _____ 个；[_____] _____ 个；

[物业区域的外围护拦及围墙]；

[高压水泵][高压水箱] _____ 个；

[污水泵]；

[中水及设备系统]；

[_____] _____ 。

4、[燃气调节站] _____ ；

5、消防设施包括 _____ ；

6、监控设施包括 _____ ；

7、避雷设施包括 _____ ；

8、空调设备：[中央空调系统]使用范围 _____ ；

9、电视共用天线；

10、电脑网络线；

11、电讯电话；

12、地下机动车库 _____ 平方米；

13、地上机动车停车场 _____ 平方米；

- 14、非机动车库_____平方米；
- 15、垃圾中转站；
- 16、信报箱；
- 17、共用设施设备用房_____平方米；
- 18、物业服务用房_____平方米；
- 19、_____。

附件五：物业服务标准

附件六：移交资料清单

- 1、竣工总平面图、单体建筑、结构、设备竣工图、配套设施、地下管线工程竣工图等资料，以及房屋管线布线图；
- 2、设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；
- 3、物业质量保修文件和物业使用说明文件[住宅质量保证书][住宅使用说明书] _____
- 4、相关专业部门验收资料；
- 5、房屋及配套设施的产权清单（包括业主名称、建筑面积、联系方式等）；
- 6、供水、供暖的试压报告；
- 7、实测面积报告；
- 8、物业服务所需要的其他资料_____。

附件七：违约责任约定