

JF-2009-008

天津市住宅物业服务合同

天津市工商行政管理局
天津市国土资源和房屋管理局
监制

填 写 说 明

1、本合同适用于本市行政区域内住宅项目的物业服务及其相关活动。

2、订立本合同前，当事人双方须认真协商各项条款，合同一经签字或者盖章即生效（当事人另有约定的除外），本合同任何条款的变更须经双方协商一致后，签字或者盖章确认。

3、合同应当用钢笔、毛笔、签字笔或打印填写，空格部分若不填写内容，应当用“/”划掉。涂改之处，须经合同当事人签字或者盖章确认。

4、合同发生重大变更、解除及合同文本遗失的，应当及时 到原备案机关办理相关手续。

5、本合同不得翻印。

天津市住宅物业服务合同

甲方：_____

业主委员会主任_____ 联系电话：_____

住 所：_____ 邮政编码：_____

营业执照号码：_____

乙方：_____

法定代表人：_____ 联系电话：_____

住 所：_____ 邮政编码：_____

营业执照号码：_____

企业资质证号：_____ 资质等级：_____

根据《中华人民共和国合同法》、国务院《物业管理条例》和《天津市物业管理条例》等有关法律、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，甲方代表全体业主将（物业项目名称）委托乙方进行物业管理服务事宜，订立本合同。

本合同对物业服务企业和全体业主具有约束力。

第一条 委托物业的基本情况

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表一、二、三、四。

第二条 物业服务内容及标准

(一) 房屋共用部位和共用设施设备的维修、养护和管理：

_____；

(二) 电梯、水泵、智能系统等设备的运行管理与服务：

_____；

(三) 共有区域内环境卫生清扫保洁和绿地、树木、绿化设施的
养护、管理：

_____；

(四) 物业装饰装修的管理：

_____；

(五) 车辆行驶和停放秩序的服务、管理：

_____；

(六) 物业管理区域内公共秩序的服务、管理：

_____；

(七) 物业档案的建立、保管和使用：

_____；

(八) 其他委托事项:

- 1、 _____
- 2、 _____
- 3、 _____
- 4、 _____

第三条 物业管理服务期限

物业管理服务期限为_____年(一般不得低于两年)。

自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日终止。

第四条 甲方权利义务

- (一) 代表和维护全体业主在物业管理服务活动中的合法权益;
- (二) 制定、修改业主大会议事规则和管理规约, 监督业主遵守管理规约;
- (三) 选举、更换业主委员会成员, 监督业主委员会的工作;
- (四) 审定物业服务合同内容, 选聘、解聘物业服务企业;
- (五) 审定乙方提出的物业管理服务年度计划及管理制度; 监督并配合乙方管理服务工作的实施及制度的执行;
- (六) 实行酬金制的审定乙方提出的年度财务预算及财务报告;
- (七) 制定、修改、审议物业管理区域内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或者物业服务企业提出的其他管理事项;
- (八) 负责提供物业管理服务所需相关文件和资料;
- (九) 制定专项维修资金的筹集、使用方案, 并监督实施;

- (十) 制定改建、重建建筑物及其附属设施方案；
- (十一) 涉及业主共有和共同管理权利的其他重大事项。
- (十二) 负责处理本合同生效前发生的遗留问题：

- 1、 _____
- 2、 _____

(十三) 其他：

第五条 乙方权利义务

(一) 依照国家、本市有关规定和本合同约定，制定物业管理服务方案和制度，对物业及其环境、卫生、公共秩序进行管理服务；

(二) 在本物业管理区域内的显著位置，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；

(三) 依照本合同约定向业主收取物业管理服务费；

(四) 建立物业项目的管理档案；

(五) 对业主违反国家和本市有关物业管理方面的法律、法规和规章及管理规约的行为，进行劝阻、制止，并向甲方和有关部门报告；

(六) 对侵害物业共用部位、共用设施设备的行为要求责任人停止侵害、排除妨害、恢复原状；

(七) 不得将物业项目整体转让给其他方管理，但可以将专项服务委托专业公司承担；

(八) 强对共用部位、共用设施设备运行状况的日常检查，每年第四季度将运行状况的报告提交业主委员会，并在物业管理区域内公告；负责编制物业的年度维修养护计划，并组织实施；

(九) 提前将装饰装修房屋的有关规定书面告知业主，当业主装

饰装修房屋时,对不符合安全要求和影响公共利益的,进行劝阻制止,责令改正;劝阻无效时向有关行政管理部门报告;

(十)负责编制物业管理服务年度计划

(十一)定期向全体业主公布场地占用费、利用物业共用部位共用设施所得收益收支情况;

(十二)实行酬金制的,每季度向甲方或全体业主公布一次物业管理服务费的收支情况;

(十三)对本物业的共用部位、设施及场地不得擅自占用和改变使用功能,如需在本物业内改、扩建或者完善配套设施设备,经甲方和有利害关系的业主同意后报有关部门批准方可以实施;

(十四)自本合同终止时起十日内,向甲方办理下列移交事项:

1、预收的物业管理服务费、场地占用费和收取的利用物业共用部位、共用设施、场地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,应移交物业管理服务期间的财务资料;

(十五)应当协助公安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。

(十六)接受全体业主和业主委员会的监督;

(十七) 接受物业管理行政主管部门的监督指导;

(十八) 其他:

第六条 物业管理服务费用

经协商, 本物业管理区域内的物业管理服务费采取_____的形式收取。(包干制或酬金制)

(一) 物业管理服务费收费标准

1、包干制

物业管理月良务费用标准如下(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) _____: _____元/月·平方米

(7) _____: _____元/月·平方米

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每月每平方米_____元的标准由业主交纳。

业主向乙方交纳物业管理服务费后, 乙方按照本合同约定的服务

内容和标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

2、酬金制

本物业管理区域物业服务资金的预收标准如下（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）_____：_____元/月·平方米

（7）_____：_____元/月·平方米

乙方选择以下第_____种方式从物业服务资金中提取酬金：

（1）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；

（2）物业服务企业每月/季/年按应收物业服务资金数额%的比例提取。

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每月每平方米_____元的标准由业主交纳。

乙方应向全体业主公布物业服务资金年度预决算并于每季度公布一次物业服务资金的收支情况。

预收的物业服务支出为所交纳的业主所有，由乙方代管，并由乙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) 物业管理区域清洁卫生费用；
- (4) 物业管理区域绿化养护费用；
- (5) 物业管理区域秩序维护费用；
- (6) 办公费用；
- (7) 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_____费用。

(二) 未出售的空置房屋的物业管理服务费由开发建设单位全额交纳；

(三) 竣工验收合格交付业主后的物业管理服务费由业主交纳。

(四) 业主转让物业时，须结清转让之前的物业管理服务费用；

(五) 交纳费用时间：

(1) 业主于_____交纳；

(2) 开发建设单位于_____交纳。

(六) 业主大会和业主委员会的活动经费每年按照不超过实收物业管理服务费_____%从物业管理服务费中提取，采取实报实销的方式由乙方单独设置科目列支。

(七) 业主或者开发建设单位逾期交纳物业管理服务费的，从逾期之日起按应交物业管理服务费的_____比例交纳违约金。

(八) 业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业管理服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业管理服务费用的，

从其约定，业主负连带交纳责任。

第七条 车位使用费收费分别采取以下方式

(一) 机动车辆

1、占用业主共有的道路或其他场地停放机动车辆的车位，按照_____元/个•月的标准向乙方交纳场地占用费。

场地占用费用于养护维修本物业管理区域内的道路和停车设施、改善共用设施设备、_____等。

甲乙双方可就机动车停放管理服务的有关事宜协商如下：

1、_____

2、_____

3、_____

场地占用费的收支情况于每_____个月公布一次。

2、规划用于停放机动车辆的车位，应当委托乙方管理服务，车位使用人按露天车位_____元/个•月、车库车位_____元/个•月的标准向乙方交纳停车服务费。

3、业主对机动车辆有保管要求的，另行与乙方签订机动车辆保管合同。

(二) 非机动车辆收费标准：

第八条 代办服务和特约服务费

(一) 代办服务费：

乙方可以接受供水、供电、供热、供气、通信、有线电视、等有关部门委托，提供代办服务，代办服务费由委托方交纳。

(二) 特约服务费：

业主要委托乙方提供物业服务合同约定以外特约服务的,其费用由双方约定;乙方应当将服务项目、收费标准进行公布。

第九条 专项维修资金

业主应当按照下列约定,筹集、使用和管理本区域内的专项维修资金:

- (一) 业主应当按照规定交纳和续交专项维修资金;
- (二) 业主在转让其物业时,其帐户上的专项维修资金继续用作物业的共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造;
- (三) 按照本市有关规定使用专项维修资金。

第十条 房屋装饰装修

业主或者物业使用人装饰装修房屋,应当遵守国家和本市有关规定。业主、物业使用人和装饰装修企业应当与乙方签订装饰装修管理服务协议。装饰装修管理服务协议一般包括装饰装修工程的内容和期限、允许施工的时间、废弃物的清运和处置以及相关费用等。

第十一条 物业管理用房

在合同生效之日起____日内,甲方向乙方无偿提供并移交建筑平方米、坐落于_____的物业管理用房。

物业管理用房属全体业主所有,乙方负责维修、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。

第十二条 物业及物业管理交接

自本合同生效之日起,由甲方向乙方移交下列资金、物品和资料:

- (一) 文件和资料:
 - 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、业主有关情况资料；

6、物业管理需要的其他资料。

（二）财务资料：

物业管理服务费、场地占用费、利用物业共用设施所得收益等余额和财务账册；

（三）物业管理用房和属于业主共同的场地、设施设备。

第十三条 违约责任

（一）甲方违反合同第四条的约定，使乙方未完成规定的管理服务目标，乙方有权要求甲方解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应当给予乙方经济赔偿。

（二）乙方违反本合同第二、五条的约定，未能达到约定的管理服务目标，甲方有权要求乙方在_____日内整改，逾期未整改的，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。

（三）乙方违反本合同第六、七、八条约定，擅自提高收费标准的，甲方有权代表业主要求乙方清退；造成业主经济损失的，乙方应当给予业主经济赔偿。

（四）合同期满，乙方未按规定时间向甲方办理移交事项，乙方向甲方支付违约金_____元。

(五)若相关业主拒绝、阻碍乙方对物业共用部位、共用设施设备进行维修、养护,造成损失的,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)其他:

第十四条 质量纠纷的约定

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,由甲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。

第十五条 不可抗力的约定

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规定及时协商处理。

第十六条 免责条款

以下情况乙方不承担责任:

1、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;

2、因维修养护物业共用部位、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、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;

4、_____。

第十七条 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:

- 1、向_____仲裁委员会申请仲裁;
- 2、向人民法院提起诉讼。

第十八条 合同附件

(一)双方可以对本合同的条款进行补充,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。

(二)本合同附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

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

第十九条 合同备案

(一)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。

(二)本合同签订之日起三十日内,乙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。

第二十条 其他约定事项

- (一) _____
- (二) _____
- (三) _____

(四) _____

第二十一条 合同的解除

本合同期限届满前三个月，甲乙双方经协商不再续约的，乙方应当书面告知街道办事处或者乡镇人民政府，并到物业所在地的区、县物业管理行政主管部门备案，履行撤出程序，按照规定办理相关交接手续。

乙方应该继续按照合同约定做好服务，协助甲方选聘新的物业服务企业；业主应当按时交纳物业管理服务费，至合同终止。

第二十二条 合同续约及生效

(一) 本合同期限届满三个月前，乙方与甲方协商续约事宜，双方同意续约的，应当重新签订物业服务合同。

(二) 本合同自签订之日起生效。

甲方（业主大会）：

乙方（物业服务企业）：

住所：

住所：

业主委员会主任：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

邮政编码：

邮政编码：

电话：

电话：

传真：

传真：

年 月 日

年 月 日

附表一

物业构成细目

一、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

附表二

二、设施细目

| 项目内容 | 型 号 | 单 位 | 数 量 | 备 注 |
|------|-----|-----|-----|-----|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

附表三

三、设施细目

| 项目内容 | 型 号 | 单 位 | 数 量 | 备 注 |
|------|--------|--------|--------|--------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

附表四

四、其他
