物业服务合同（示范文本）

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ （业主委员会）

甲方代表/甲方代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 邮编：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (物业服务企业)

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 社会统一信用代码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

物业企业信用等级：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 依据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《宁夏回族自治区物业管理条例》和相关法律、法规、政策，甲方根据业主大会的决议，在自愿、平等、协商一致的基础上，代表全体业主就选聘乙方对\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ （物业名称）提供物业服务事宜，订立本合同。

1. **物业基本情况**

 第一条　物业基本情况:

 物业名称\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ；

 物业类型\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

 坐落位置\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

 建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

 物业管理区域四至：

 东至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_；

 南至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

 西至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

 北至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

 占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

 总建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；其中（物业类型）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 平方米，（物业类型）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

 建筑区划内规划用于停放汽车的车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_个，其中地上\_\_\_\_\_\_\_\_\_个，地下\_\_\_\_\_\_\_\_\_个；占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_个，其中地上\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 个，地下\_\_\_\_\_\_\_\_\_个；人防车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_个。

（规划平面图见附件一，物业构成明细见附件二）。

1. **服务内容与质量**

　　第二条　在物业区域内，乙方提供的物业服务内容及标准为：

 １、《\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_普通住宅小区物业服务等级标准》 级中规定的服务内容及标准（服务内容及标准见附件五）。

 （1）物业共用部位的维护；

 （2）物业共用设施设备的日常运行和维护；

 （3）公共绿化养护服务；

 （4）物业公共区域内的清洁服务；

 （5）公共秩序的维护服务；

 （6）物业使用禁止性行为的管理；

 （7）物业其他公共事务的服务；

 （8）业主委托的其他服务事项；

　　2、甲乙双方自行约定的服务内容及标准（服务内容标准见附件五）。

　　第三条　在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ；

　　2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ；

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

**第三章 服务费用**

　　第四条　本物业管理区域物业服务收费选择以下第 种方式：

　　1、包干制

　　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/月.平方米；

 高层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米；

 别墅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米；

 办公楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米；

 商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米；

 公寓：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米；

 地下车位（库）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米；

 储藏间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米；

 \_\_\_\_\_\_\_物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米；

 实行二次供水的物业，按\_\_\_\_\_\_\_\_\_元 /吨标准收取二次供水服务费；

 本物业区域内的电梯运行使用费，按以下标准收取：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

 物业服务费主要用于以下开支：

 （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）物业管理区域内清洁卫生费用；

 （4）物业管理区域内绿化养护费用；

 （5）物业管理区域内秩序维护费用；

 （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）法定税费；

 （10）物业服务企业的利润；

 （11）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

 乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担，乙方不得以亏损为由擅自增加费用、降低服务标准或减少服务内容。

　　2、酬金制

　　物业服务费用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/月.平方米；

 高层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米；

 别墅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米；

 办公楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米；

 商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米；

 公寓：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米；

 地下车位（库）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米；

 储藏间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米；

 \_\_\_\_\_物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米；

 实行二次供水的物业，按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元 /吨标准收取二次供水服务费；

 本物业区域内的电梯运行使用费，按以下标准收取： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

 预收的物业服务费用由物业服务支出和乙方的酬金构成。

 物业服务支出费用为所交纳的业主所有，由乙方代管，主要用于开支以下第 项费用。

　　（1）管理服务人员的工资、社会保险、服装费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）国家法定税费；

　　（10）经业主大会同意的其他费用；

　　（11）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_。

 乙方采取以下第\_\_\_\_\_\_\_种方式提取酬金：

　　（1）乙方按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（每月/每季/每年）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 元的标准从预收的物业服务费用中提取。

　　（2）乙方\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（每月/每季/每年）按应收的物业服务费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ %的比例提取。

物业服务支出应全部用于本合同约定的支出。物业服务支出年度结算后结余部分，转入下一年度继续使用；物业服务支出年度结算后不足部分，由全体业主承担，另行缴纳。

 3. 乙方应业主、物业使用人的需求对部分业主共用部位、部分业主共用设施设备或业主、物业使用人专有部分提供维修养护或特约服务的，收费金额应以乙方公示的经甲乙双方协商一致的服务收费标准为基础，由业主及物业使用人自主选择并与乙方另行约定收取。

 4.业主、物业使用人装饰装修房屋时，乙方提供装修垃圾集中管理清运及装修管理服务，按以下标准收取费用：

装修垃圾清运费： 元；装修管理服务费： 元；

　　第五条　业主应于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的交费约定，业主应及时书面告知乙方。

物业服务费用按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（年/季/月）交纳，业主或物业使用人应在\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（每次缴费的具体时间）前履行交纳义务。

　　第六条　　物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主公布物业服务年度计划，并于每年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日前向全体业主公示上一年度物业服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算。

对物业服务费用收支情况有争议的，甲乙双方同意采取以下方式解决：

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ；

　　2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

第七条　乙方、业主应按照规定向供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等单位交纳有关费用。业主自用的，由上述单位向业主收取；乙方使用的，由上述单位向乙方收取；部分业主共同使用的，由相关业主分摊；全体业主共同使用的，由全体业主分摊。

1. **物业的经营与管理**

 第八条　物业管理区域停车场收费分别采取以下方式：

 停车收费包含车位服务费或车位使用费。已购买车位的，收取车位服务费；未购买车位的，收取车位使用费。

 （一）露天车位：

 1、车位服务费：

 【小型车辆】 元/月；

 【中型车辆】 元/月；

 【大型车辆】 元/月；

 【电动自行车】 元/月。

 【摩托车】 元/月。

 2、车位使用费：

 【小型车辆】 元/月；

 【中型车辆】 元/月；

 【大型车辆】 元/月；

 【摩托车】 元/月。

1. 临时停车的，【小型车辆】【每小时】【每次】 元;【中型车辆】【每小时】【每次】 元;【大型车辆】【每小时】【每次】 元。超过 小时，按 元/天收取。
2. 。

 （二）车库或停车场：

 1、车位服务费：

 【小型车辆】 元/月；

 【中型车辆】 元/月；

 【大型车辆】 元/月；

 【电动自行车】 元/月；

 【摩托车】 元/月。

 2、车位使用费：

 【小型车辆】 元/月；

 【中型车辆】 元/月；

 【大型车辆】 元/月；

 【电动自行车】 元/月。

 【摩托车】 元/月。

 3、临时停车的【每小时】【每次】收取 元，超过 小时，按 元/天收取。

 4、 。

 5、行政管理部门对车位服务费和车位使用费有规定的，从其规定。

 6、本合同约定的停车收费为停车位服务费及车位使用费，不包括车辆保管费用，乙方对业主车辆不承担保管及丢失、损坏责任，业主对车辆有保管要求的，由业主和物业公司另行签订保管合同。

 7、 占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。

　　第九条　乙方应与停车场车位使用人签订书面的停车管理服务协议，明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。

　　第十条　乙方经营归全体业主所有的共用部位、共用设施用于广告、房屋租赁、会所经营、商业促销等活动，在符合国家的法律、法规、规章的前提下，通过法定程序征得业主大会同意，并每半年向业主公布收益情况，接受甲方监督。

　　第十一条　乙方经营归全体业主所有的共用部位、共用设施所得收益，按经营收入\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ %的标准提取管理费用，剩余部分按下列第 种方式使用：

　　1、用于补充专项维修资金，统一归集到专项维修资金专用账户；

　　2、按业主大会决定使用。

**第五章 物业的承接验收**

　　第十二条　乙方承接物业时，应会同甲方及原物业服务企业，对所承接的物业共用部位、共用设施设备、共用场地、物业管理用房等进行实地查验,并签订确认书，确认书中包括查验部位、存在问题以及对存在问题的责任确定。

 实地查验中发现的问题，查验各方应详细记录，并协商解决。

　　第十三条　乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

　　1、竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图、配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

　　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；

　　4、业主名册；

　　5、其他物业必需资料。

　　第十四条　乙方承接物业时的查验费用由全体业主/乙方承担（可选择或约定比例），收费标准为 （元／平方米）。

1. **物业的使用与维护**

　　第十五条　乙方应根据本物业《管理规约》制定本物业管理区域内物业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。

　　第十六条　乙方可采取规劝、报告相关管理部门等措施，制止业主、物业使用人违反本物业《管理规约》和物业管理规章制度的行为。

乙方制止物业管理区域内违反管理规约和物业管理规章制度的行为时，业主和物业使用人应给予支持配合。

　　第十七条　乙方应及时向全体业主报告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受业主和物业使用人的监督。

 第十八条　因维修物业或者公共利益，确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，实施人应征得相关业主和乙方的同意；乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和甲方的同意。

 在紧急情况下，乙方为了公共利益及全体业主合法权益，在告知甲方及社区后可先行施工，但事后应予以说明。

　　临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状。

 第十九条　业主、物业使用人装饰装修房屋的，应当遵守法律、行政法规、部门规章、地方性法规以及管理规约的规定，事先告知乙方。业主、物业使用人应当与乙方签订《住宅室内装饰装修管理服务协议》，对装饰装修工程的实施内容、实施期限、管理费用、允许施工的时间、废弃物的清运与处置的方式及相关费用、住宅外立面设施、一层花园、顶层露台及防盗窗的安装要求、禁止行为和注意事项、管理服务费用及违约责任等进行约定。业主、物业使用人应遵守乙方提示的合理注意事项，并配合其进行必要的现场检查。甲方应配合乙方对违规装修业主进行劝助、制止。业主转让、出租物业专有部分或者依法改变共有部分用途的，应当及时将相关情况告知乙方。”

　　第二十条　甲方应于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（具体时间）前按规定提供物业管理用房。物业管理用房属全体业主共有，乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

　　物业管理用房建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其中：办公用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；\_\_\_\_\_\_\_\_\_用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第二十一条　保修期满后，物业自用部位和自用设备的维修、更新费用，由业主承担，业主、使用人可以向乙方报修，也可以自行维修。经报修由乙方维修的，维修费用由业主、使用人承担。

　　第二十二条　本物业住宅专项维修资金的使用按国家及本地区有关规定执行。物业公共部位、公共设施设备或毗邻房屋需要维修时，甲方、业主或物业使用人应积极配合协调解决，如任何一方提出不合理要求拒绝或阻碍维修，造成的损失由责任方负责。

**第七章　权利和义务**

　　第二十三条　甲方的权利和义务：

　　（一）决定建筑物及其附属设施维修资金使用、续筹方案，并监督实施；

　　（二）制定本物业《管理规约》，对业主或物业使用人违反《管理规约》的行为予以劝阻、制止；

　　（三）授权乙方对业主、物业使用人违反《管理规约》的行为，依照《管理规约》的约定进行劝阻、制止，并向责任人追究赔偿；

　　（四）督促业主、物业使用人按时交纳物业服务费用；

　　（五）监督、检查乙方各项方案和计划的实施，并定期对乙方按照本合同约定履行物业服务情况进行全面考核评定；

　　（六）不得干涉乙方依法、依本合同约定内容所进行的物业服务管理活动；

　　（七）协助乙方做好物业服务工作和宣传教育、文化活动；

 （八）本合同终止前，未经法定程序不得擅自更换物业服务企业；

 （九）业主依照法定程序共同决定解聘物业服务人的，可以解除物业服务合同。决定解聘的，应当提前 日书面通知乙方。

　　（十）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ；

　　（十一）法律、行政法规、部门规章、地方性法规以及管理规约规定的其他权利义务。

　　第二十四条　 乙方的权利义务：

　　（一）依据本合同约定的服务内容和标准提供物业服务；

　　（二）根据法律、法规的有关规定和本合同的约定，开展各项物业服务活动，不得侵害业主、物业使用人及他人的合法权益；

　　（三）根据有关法律、法规的规定和本合同的约定，向业主或物业使用人收取物业服务费用，通过合法有效的方式解决拖欠物业服务费用的问题；

　　（四）按照相关规定，建立健全规章制度，对收费项目和标准实行明码标价；

　　（五）接受甲方的监督，定期向甲方报告物业服务合同履行情况，及时向甲方报告本物业管理区域内的重大物业服务事项；乙方应当每 个月将服务的事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况，以及维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开并向业主大会、业主委员会报告。

　　（六）结合本物业管理区域的实际情况，编制物业服务方案、年度服务计划、年度维修养护计划等；

 （七）结合本物业管理区域实际情况，制定本物业管理区域安全防范应急预案，对突发事件采取应急措施，及时报告有关行政主管部门和相关单位，并协助做好救助工作。

 （八）乙方应当按照约定和物业的使用性质，妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分，维护物业服务区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全。

 （九）对物业服务区域内违反有关治安、环保、消防、电动车集中停放及充电等法律法规的行为，乙方应当及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理。

 （十）乙方可以将物业服务区域内的部分专项服务事项委托给专业性服务组织或者其他第三人，但应当就该部分专项服务事项向业主负责。乙方不得将其应当提供的全部物业服务转委托给第三人，或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人。

　　（十一）不得擅自占用和改变本物业管理区域内共有部分的用途；如需在本物业管理区域内改、扩、重建或完善配套项目，应与甲方协商并经法定程序实施；

 （十二）乙方不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。

 （十三）对小区业主和物业使用人做好垃圾分类的宣传，并引导居民按规定分类投放垃圾。

　　（十四）根据甲方授权对业主、使用人违反《管理规约》的行为，依照《管理规约》的约定进行劝阻、制止，并向责任人追究赔偿；

　　（十五）本合同终止时,应当按照有关规定和本合同约定退出本物业管理区域的物业服务，并按有关规定和本合同约定办理移交手续和项目退出手续；

　　（十六）本合同终止前，不得擅自撤离或退出本物业服务区域、停止物业服务。

　　（十七）法律、法规规定的其他权利义务。

1. **违约责任**

　　第二十五条　因甲方原因，致使乙方无法正常履行本合同的，甲方应赔偿由此给乙方造成的损失。甲方违反本合同的约定，致使乙方的服务无法达到本合同约定的服务内容和质量标准的，由甲方赔偿由此给业主和物业使用人造成的损失；因甲方原因导致物业服务费用增加的，增加费用由甲方承担”。

　　第二十六条　因乙方原因，物业服务达不到本合同约定的服务内容和标准的，乙方应在合理期限内进行整改，并按 的标准向甲方支付相应违约金。乙方逾期未完成整改的，甲方有权单方面解除本合同，同时乙方应按 的标准向甲方支付违约金。

　　第二十七条　业主或物业使用人违反本合同约定，未能按时足额交纳物业服务费用（物业服务费用）的，甲方应当督促其限期交纳，逾期仍不交纳的，业主或物业使用人应按 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的标准向乙方支付违约金，物业服务企业可以向人民法院起诉。

　　第二十八条　乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务费用标准的，业主和物业使用人就超额部分有权拒绝交纳；乙方已经收取的，应及时返还超额部分。

　　第二十九条　以下情况乙方不承担责任：

　　1、因不可抗力导致物业服务中断的；

　　2、乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有问题造成损失的；

　　3、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；

　　4、非乙方原因导致供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视或其他共用设施设备运行障碍造成损失的；

由于甲方、业主或物业使用人的原因导致乙方的服务无法达到合同要求或造成相关损害的；

 5、非因乙方原因，在本物业区域内发生的治安或刑事案件所致损害；

 6、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

**第九章 其他事项**

　　第三十条　本合同期限自 年 月 日起至 年 月 日止。

 第三十一条　甲方应当在提前解除物业服务合同或合同期限届满九十日前，组织召开业主大会决定解除或者续聘事宜，并将决定书面通知乙方；提前解除合同造成乙方损失的，除不可归责于业主的事由外，业主应当赔偿损失。乙方应当在解除物业服务合同或合同期限届满九十日前，就物业服务合同解除或合同续签事宜书面通知甲方。双方商定续签合同的，应当重新签订物业服务合同。双方未能达成协议的，甲方应在本合同期满前选聘新的物业服务企业。

业主大会未按照法律、法规规定及物业服务合同约定的条件和程序解除物业服务合同，给乙方造成损失的，全体业主应当承担赔偿责任。

 第三十二条 物业服务期限届满后，业主没有依法作出续聘或者另聘物业服务人的决定，乙方继续提供物业服务的，本物业服务合同继续有效，但是服务期限为不定期。

当事人可以随时解除不定期物业服务合同，但是应当提前六十日书面通知对方。

　　第三十三条　本合同自解除之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内，甲、乙双方按规定办理交接手续。

 第三十四条　本合同终止时，乙方应当在 日内退出物业服务区域，将物业服务用房、相关设施、物业服务所必需的相关资料等交还给业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人，配合新物业服务人做好交接工作，并如实告知物业的使用和管理状况。乙方违反前款规定的，不得请求业主支付物业服务合同终止后的物业费；造成业主损失的，应当赔偿损失。

 第三十五条 物业服务合同终止后，在业主或者业主大会选聘的新物业服务人或者决定自行管理的业主接管之前，乙方应当继续处理物业服务事项，并可以请求业主支付该期间的物业费。

　　第三十六条　本合同终止后，甲乙双方应做好债权债务的处理，包括物业服务费用的清算，对外签署的各种协议等；乙方应协助甲方作好物业服务的交接和善后工作。

　　第三十七条　在本合同履行期间，如遇以下情况，双方可协商调整物业服务费收费及服务标准。

　　1、 获得国家、自治区、市级物业服务示范（优秀）项目称号的；

　　2、非乙方原因导致物业服务成本变动幅度较大的；

　　3、业主大会决定调整物业服务标准或收费标准的；

 4、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

 第三十八条 乙方应将物业管理服务内容、服务标准及收费标准在本物业管理区域内进行公开张贴。

 第三十九条　本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等效力。

　　第四十条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准。

　　第四十一条　本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第 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。

 第四十二条 本合同约定的住所、联系人、电话等联系方式，为双方确定的联系、送达方式，如发生诉讼，视为诉讼中双方向法院确定的住所、联系人及联系方式。若一方有变更应及时书面通知另一方，否则，视为未通知，由此发生的法律后果由未通知一方承担。

　　第四十三条　本合同一式 份，甲、乙双方各执 份，报物业主管部门、街道办事处（或乡镇人民政府）备案各一份。

 甲方（签章） 乙方（签章）

　　甲方代表/甲方代理人 法定代表人

\_\_\_\_\_\_\_\_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、物业服务事项和标准

六、其他服务事项和标准

七、物业共用部分的经营收益约定

八、移交资料清单

九、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 | 楼（幢）号 | 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. ；

10. ；

11. ；

12. ；

13. ；

14. ；

15. 。

附件四：

**物业共用设施设备明细**

1.电梯：

垂直梯 部；

扶梯 部。

2.绿化率： % ；

楼间、集中绿地 平方米；

砖石铺装 平方米。

3.区域内市政：

【道路】【楼间甬路】 平方米；

【室外上下水管道】 米；

【沟渠】 ；

【蓄水池】 个；

【化粪池】 个；

【雨水井】 个；

【污水井】 个；

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；

【物业管理区域的外围护拦及围墙】 ；

【高压水泵】【高压水箱】 个；

【污水泵】 个；

【中水及设备系统】 ；

【 】 。

4.【燃气调压站】 ；

5.消防设施包括 ；

6.监控设施包括 ；

7．门禁设施包括 ；

8.避雷设施包括 ；

9.空调设备：【中央空调系统】使用范围 ；

10.电视共用天线 ；

11.电脑网络线 ；

12.电讯电话 ；

13.车道；

14.地上机动车停车场 个车位 平方米；

15.自行车库 平方米；

16.垃圾中转站 个；

17.信报箱 个；

18.值班室 平方米；

19.物业服务用房 平方米；

20. 。

附件五：

**物业服务事项和标准**

**一、公共环境卫生**

【1.有健全的保洁制度，清洁卫生实行责任制，有明确的分工和责任范围；】

【2.房屋共用部位保持清洁，无乱张贴，无擅自占用和堆放杂物现象；】

【3.设定垃圾集纳地点，并每日将服务范围内的垃圾归集到垃圾房、池，对垃圾（专用）房、池、箱、道、桶及垃圾进行管理；】

【4.按政府有关规定在服务范围区域内定期进行卫生消毒灭杀；】

【5.在雨季应及时对区内主路、干路积水进行清扫；】

【6.每日对保洁服务范围内的区域进行清扫，做到服务范围内无废弃杂物；】

【7.对楼梯间、门厅、电梯间、走廊等的门、窗、楼梯扶手、栏杆、墙壁等，进行清洁；】

【 ; 】

【 。】

**二、绿化与建筑小品的维修养护与管理**

【1.制定维修养护管理制度并实施；】

【2.无改变使用用途；】

【3.无破坏、践踏、占用现象；】

【4.花草树木长势良好，修剪整齐美观；】

【5.无病虫害，无折损现象，无斑秃；】

【6.合理控制水肥，无杂草；】

【7.应绿化地绿化覆盖率达100%，无黄土裸露现象；】

【 ；】

【 。】

**三、治安防范**

【1.有专业治安防范队伍，定期巡逻，值班岗实行24小时值班制度；】

【2.制定突发事件应急方案；】

【3.相对封闭：做到小区主要出入口全天有专人值守，车辆行驶通畅，危及人身安全处有明显标志和防范措施；】

【4.看管公共财产：小区公共设施、设备的看管；】

【5.夜间对服务范围内重点部位，道路进行定期防范检查和巡逻，做到有计划，有记录；】

【6.发生治安案件，刑事案件，交通事故时，及时报警，并配合公安部门进行处理。】

【 ；】

【 。】

**四、交通、车辆停放秩序及停车场的管理**

【1.维护交通秩序：包括对机动车辆和非机动车辆的行驶方向，速度进行管理；】

【2.有健全的机动车停放管理制度和管理方案；】

【3.对进出本区的机动车辆进行登记；】

【4.保证车辆停放有序，定时巡逻；】

【5.使用固定车位及长期停放的车辆，建立车辆档案；】

【6.车辆被盗的经确认后，协助车主向当地公安机关报案；】

【7.区内发生交通事故，及时报警并保护好现场；】

【 ；】

【 。】

**五、消防管理**

【1.健全消防管理制度，建立消防责任制；】

【2.建立消防设施设备台帐；】

【3.制订突发火灾的应急方案，设立消防疏散示意图；】

【4.照明设施、引路标志完好，紧急疏散通道畅通；】

【5.消防设施有明显标志，定期对消防设施进行例行巡视，检查和保养；】

【6.定期进行消防训练，保证有关人员掌握消防基本技能；】

【7.无火灾安全隐患；】

【8.消防控制中心24小时值班；】

【 ；】

【 。】

**六、装饰装修管理**

1．有健全的装饰装修管理服务制度；

2．按国家有关规定在装饰装修工程开工前查验装饰装修当事人提交的各项申报材料、与装饰装修当事人签订装饰装修管理服务协议，告知业主装修注意事项；

3．装修期间，对装修现场进行巡视与检查，及时劝阻违规装修行为，调解因装修引发的邻里纠纷；

4．装饰装修工程竣工后，按照装饰装修管理服务协议进行现场检查，对违反法律、法规和装饰装修管理服务协议的，责成当事人纠正，拒不改正的及时报告有关部门，并将检查记录存档。

【 ；】

【 。】

**七、房屋建筑共用部位、共用设施设备的维修养护和管理**

【1.确保本区域内房屋建筑共用部位、共用设施设备的正常使用；】

【2.共用设施设备的日常维护；】

【3.保证护栏、围墙、小品、桌、椅、楼道灯、绿化设施等公共设施、设备正常使用；】

【4.道路、甬道、步道、活动场地、边沟涵洞基本完好通畅；】

【5.确保雨水、污水管道保持通畅，化粪池定期吸粪，雨水井、相关设施无破损；】

【6.清洗外墙 一次；】

【 ；】

【 。】

**八、社区文化建设**

【1.制定社区文化活动计划并实施；】

【 ；】

【 。】

**九、综合管理**

1．全体员工统一着装，持证上岗；

2．制定物业管理服务工作计划并组织实施；

【3.每年一次对房屋及设施设备进行安全普查，根据普查结果制定维修计划，组织实施；】

【4.白天有管理人员接待住户，处理服务范围内的公共性事务，受理业主或物业使用人的咨询和投诉；】

【5.夜间有人值班，处理急迫性报修 小时内到现场；】

【6.协助成立业主委员会的筹备工作；】

【7.管理规章制度健全，服务质量标准完善；】

【8.管理与物业相关的工程图纸、业主和物业使用人档案和竣工验收资料，物业管理档案资料齐全；】

【9.公开服务标准、收费依据及标准；】

【10.用计算机系统对业主及房产档案、物业管理服务及收费情况进行管理；】

【11.每年进行一次物业管理服务满意率调查，促进管理服务工作的改进和提高，每次征求意见用户不低于总户数 %，满意率不低于 %；】

【 ；】【 。】

附件六：

**其他服务事项和标准**附件七：

**物业共用部分的经营收益约定**

附件八：

**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.共用设施设备清单及其安装、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；

4.供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等验收资料或准许使用文件；

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 。