

# 物业服务合同

## 第一章 总则

### 第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）

名称：\_\_\_\_\_业主大会

受委托方（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_

名称：\_\_\_\_\_

物业管理资质等级证书编号：\_\_\_\_\_

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方选聘（或续聘）乙方为\_\_\_\_\_（物业名称）提供物业管理服务，订立本合同。

### 第二条 物业管理区域基本情况

物业名称：\_\_\_\_\_

物业用途：\_\_\_\_\_

座落：\_\_\_\_\_

四至：\_\_\_\_\_

占地面积：\_\_\_\_\_

总建筑面积：\_\_\_\_\_

委托管理的物业范围及构成细目见附件一。

## 第二章 物业服务内容

第三条 制定物业管理服务工作计划，并组织实施；管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收材料等；\_\_\_\_\_。

第四条 房屋建筑共用部位的日常维修、养护和管理，共用部位包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道、\_\_\_\_\_。

第五条 共用设施设备的日常维修、养护和管理，共用设施设备包括：共用的上下水管道、共用照明、\_\_\_\_\_。

第六条 共用设施和附属建筑物、构筑物的日常维修养护和管理，包括道路、化粪池、泵房、自行车棚、\_\_\_\_\_。

第七条 公共区域的绿化养护与管理，\_\_\_\_\_。

第八条 公共环境卫生，包括房屋共用部位的清洁卫生，公共场所的清洁卫生、垃圾的收集、\_\_\_\_\_。

第九条 维护公共秩序，包括门岗服务、物业区域内巡查、\_\_\_\_\_。

第十条 维持物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放进行管理，\_\_\_\_\_。

第十一条 消防管理服务，包括公共区域消防设施设备的维护管理，\_\_\_\_\_。

第十二条 电梯、水泵的运行和日常维护管理，\_\_\_\_\_。

第十三条 房屋装饰装修管理服务，\_\_\_\_\_。

### 第十四条 其他委托事项

（1）\_\_\_\_\_；

（2）\_\_\_\_\_；

（3）\_\_\_\_\_。

## 第三章 物业服务质量

第十五条 乙方提供的物业服务质量按以下第\_\_\_\_\_项执行：

1. 执行北京市国土资源和房屋管理局发布的《北京市住宅物业管理服务标准》（京国土房管物字 [2003]950 号）规定的标准一，即普通商品住宅物业管理服务标准；\_\_\_\_\_。

2. 执行北京市国土资源和房屋管理局发布的《北京市住宅物业管理服务标准》（京国土房管物字 [2003]950 号）规定的标准二，即经济适用房、直管和自管公房、危旧房改造回迁房管理服务标准；\_\_\_\_\_。

3. 执行双方约定的物业服务质量要求，具体为：\_\_\_\_\_。

#### 第四章 物业服务费用

第十六条 （适用于政府指导价）物业服务费用执行政府指导价。

1. 物业服务费由乙方按 \_\_\_\_\_元/平方米·月向业主（或交费义务人）按年（季、月）收取。（按房屋建筑面积计算，房屋建筑面积包括套内建筑面积和公共部位与公用房屋分摊建筑面积。）

其中，电梯、水泵运行维护费用价格为：\_\_\_\_\_；按房屋建筑面积比例分摊。

2. 如政府发布的指导价有调整，上述价格随之调整。

3. 共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用，按照乙方与保险公司签定的保险单和所缴纳的年保险费按照房屋建筑面积比例分摊。乙方收费时，应将保险单和保险费发票公示。

第十七条 （适用于市场调节价）物业服务费用实行市场调节价。

1. 物业服务费由乙方按 \_\_\_\_\_元/平方米·月向业主（或交费义务人）按年（季、月）收取。（按房屋建筑面积计算，房屋建筑面积包括套内建筑面积加公共部位与公用房屋分摊建筑面积。）

其中，电梯、水泵运行维护费用价格为：\_\_\_\_\_；按房屋建筑面积比例分摊。

2. 物业服务支出包括以下部分：

（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）物业管理区域绿化维护费用；

（5）物业管理区域秩序维护费用；

（6）办公费用；

（7）物业管理企业固定资产折旧；

（8）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

（9）其它费用：\_\_\_\_\_；

\_\_\_\_\_。

3. （适用于包干制）物业服务费如需调整，由双方协商确定。

4. （适用于酬金制）从预收的物业服务费中提取 \_\_\_\_\_%作为乙方的酬金。

5. （适用于酬金制）物业服务费如有节余，则转入下一年度物业服务费总额中；如物业服务费不足使用，乙方应提前告知甲方，并告知物业服务费不足的数额、原因和建议的补足方案，甲方应在合理的期限内对乙方提交的方案进行审查和作出决定。

6. （适用于酬金制）双方约定聘请 /不聘请专业机构对物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况进行审计；聘请专业机构的费用由全体业主承担，专业机构由双方协商选定 /（甲方选定、乙方选定）。

第十八条 共用部位共用设施设备的大、中修和更新改造费用从专项维修资金支出。

第十九条 停车费用由乙方按下列标准向车位使用人收取：

1. 露天车位：\_\_\_\_\_

2. 车库车位（租用）：\_\_\_\_\_；其中，物业管理服务费为：\_\_\_\_\_

车库车位（已出售）：\_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

4. \_\_\_\_\_

第二十条 乙方对业主房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务的费用另行收取，乙方制定的对业主房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务的收费价格应在物业管理区域内公示。

## 第五章 双方权利义务

### 第二十一条 甲方权利义务

1. 审定乙方制定的物业管理服务工作计划；
2. 检查监督乙方管理工作的实施情况；
3. 按照法规政策的规定决定共用部位共用设施设备专项维修资金的使用管理；
4. （适用于酬金制）审查乙方提出的财务预算和决算；
5. 甲方应在合同生效之日起 \_\_\_\_\_ 日内向乙方移交或组织移交以下资料：
  - （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）各专业部门验收资料；
  - （5）房屋和配套设施的产权归属资料；
  - （6）物业管理所必须的其它资料。
6. 合同生效之日起 \_\_\_\_\_ 日内向乙方提供 \_\_\_\_\_ 平方米建筑面积物业管理用房，管理用房位置：\_\_\_\_\_。

管理用房按以下方式使用：

- （1）乙方无偿使用；
  - （2）\_\_\_\_\_。
7. 当业主和使用人不按规定交纳物业服务费时，督促其交纳。
8. 协调、处理本合同生效前发生的遗留问题：
- （1）\_\_\_\_\_；
  - （2）\_\_\_\_\_。
9. 协助乙方作好物业管理区域内的物业管理工作。
10. 其他：\_\_\_\_\_。

### 第二十二条 甲方的业主委员会作为执行机构，具有以下权利义务：

1. 在业主大会闭会期间，根据业主大会的授权代表业主大会行使基于本合同拥有的权利，履行本合同约定的义务；（按照法规政策的规定必须由业主大会决议的除外）
2. 监督和协助乙方履行物业服务合同；
3. 组织物业的交接验收；
4. 督促全体业主遵守《业主公约》、《业主大会议事规则》和物业管理规章制度；
5. 督促违反物业服务合同约定逾期不交纳物业服务费用的业主，限期交纳物业服务费用；
6. 如实向业主大会报告物业管理的实施情况；
7. 其他：\_\_\_\_\_。

### 第二十三条 乙方权利义务

1. 根据甲方的授权和有关法律、法规及本合同的约定，在本物业区域内提供物业管理服务；
2. 有权要求甲方、业主委员会、业主及物业使用人配合乙方的管理服务行为；
3. 向业主和物业使用人收取物业服务费；
4. 对业主和物业使用人违反《业主公约》和物业管理制度的行为，有权根据情节轻重，采取劝阻、制止、\_\_\_\_\_等措施；
5. 选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将物业的整体管理委托给第三方；

6．每年度向甲方报告物业管理服务实施情况；

7．（适用于酬金制）向甲方或全体业主公布物业服务资金年度预决算并每年不少于一次公布物业服务资金的收支情况；当甲方或业主对公布的物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况提出质询时，应及时答复。

8．本合同终止时，应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业管理的全部档案资料、专项维修资金及帐目、\_\_\_\_\_。

9．其他：\_\_\_\_\_。

## 第六章 合同期限

第二十四条 委托管理期限为\_\_\_\_\_年；自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

## 第七章 合同解除和终止的约定

第二十五条 本合同期满，甲方决定不委托乙方的，应提前三个月书面通知乙方；乙方决定不再接受委托的，应提前三个月书面通知甲方。

第二十六条 本合同期满，甲方没有将续聘或解聘乙方的意见通知乙方，且没有选聘新的物业管理企业，乙方继续管理的，视为此合同自动延续。

第二十七条 本合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业项目之前，乙方应当应甲方的要求暂时（一般不超过三个月）继续为甲方提供物业管理服务，甲方业主（或交费义务人）也应继续交纳相应的物业服务费用。

第二十八条 其他条款\_\_\_\_\_。

## 第八章 违约责任

第二十九条 因甲方违约导致乙方不能提供约定服务的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决且严重违约的，乙方有权解除合同。造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第三十条 乙方未能按照约定提供服务，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改且严重违约的，甲方经业主大会持三分之二以上投票权的业主通过后有权解除合同。造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十一条 乙方违反本合同约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十二条 业主逾期交纳物业服务费的，乙方可以从逾期之日起每日按应缴费用万分之\_\_\_\_\_加收违约金。

第三十三条 任何一方无正当理由提前解除合同的，应向对方支付违约金\_\_\_\_\_；由于解除合同造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第三十四条 乙方在合同终止后，不移交物业管理权，不撤出本物业和移交管理用房及有关档案资料等，每逾期一日应向甲方支付委托期限内平均物业管理年度费用\_\_\_\_\_‰的违约金，由此造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第三十五条 为维护公众、业主、物业使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第三十六条 其他条款\_\_\_\_\_。

## 第九章 附则

第三十七条 双方约定自本合同生效之日起\_\_\_\_\_日内，根据甲方委托管理事项，办理接管验收手续。

第三十八条 本合同正本连同附件\_\_\_\_\_页，一式两份，甲乙双方各执一份，具同等法律效力。

第三十九条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，甲、乙双方同意按下列第\_\_\_\_\_方式解决。

1. 提交 \_\_\_\_\_ 仲裁委员会仲裁；

2. 依法向人民法院起诉。

但业主拖欠物业服务费用的，乙方可以直接按照有关规定向有管辖权的基层人民法院申请支付令。

第四十条 本合同自 \_\_\_\_\_ 起生效。

甲方签章： \_\_\_\_\_

代表人： \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

乙方签章： \_\_\_\_\_

代表人： \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日