

太仓市物业服务合同

(本合同文本仅作示范使用,正式文本请至市开发管理中心索取,电话:53578970)

委托方(以下简称甲方): _____ 业主大会
被授权签约人: _____ 业主委员会
地址: _____ 联系电话: _____ 传真: _____

受委托方(以下简称乙方):

名称: _____
资质等级: _____ 证书编号: _____
法定代表人/授权代表: _____ 住所地: _____
联系电话: _____ 传真: _____

甲方通过(□招投标, □协议选聘)方式将 _____ (物业名称)委托乙方实行物业服务。委托服务期限为 _____ 年 _____ 月,自 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止。为保障本物业正常运行,为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的的生活和工作环境,根据国家、省、市物业管理有关法律、法规、规章的规定,在自愿、平等、协商一致的基础上,双方达成以下合同条款。

第一条 本合同所涉及的物业基本情况

物业名称: _____ 物业类型: _____
座落位置: _____ 区 _____ 路(街道) _____ 号
四至范围: _____

总建筑面积: _____ 平方米;其中住宅 _____ 平方米,商场 _____ 平方米,办公楼 _____ 平方米,工业厂房 _____ 平方米,停车场(库) _____ 平方米。其他: _____。

物业构成见附件一,规划平面图见附件三。

第二条 乙方提供下列选定的物业管理服务事项,其受益人为本物业的全体业主和物业使用人。

(一) □包括但不限于楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、 _____ 、 _____ 、 _____ 、 _____ 等房屋建筑共用部位的维修、养护和管理(保修、大修、更新、改造等非日常维护除外);

(二) □包括但不限于道路、共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、照明、锅炉、暖气线路、消防设施、安全设施、沟渠、池、井、 _____ 、 _____ 、 _____ 、 _____ 等物业管理区域市政设施和房屋共用设备设施的运行、维修、养护和管理(保修、大修、更新、改造等非日常维护除外),供电线路、煤气线路、路灯按有关规定处理;

(三) □公共环境卫生,包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集和清运等;

(四) □公共绿地、花木、建筑小品等的养护与管理;

(五) 安全防范, 维持公共秩序, 包括但不限于安全监控、巡视、门岗执勤、
_____、_____、_____、_____等;

(六) 交通和车辆停放秩序的管理;

(七) 物业使用禁止性行为的管理;

(八) 物业维修和养护费用的帐务管理;

(九) 物业档案资料的保管;

(十) 物业其他共同事务的管理服务;

(十一) 业主委托的其他物业管理服务事项:

_____。

第三条 物业专有部分(包括自用设备、毗连部位等)的维修、养护等事项由业主自行承担; 业主、物业使用人要求乙方提供服务的, 服务报酬由双方另行约定。

第四条 乙方提供的物业管理服务质量见附件二。乙方提供的物业管理服务应达到附件二所约定的目标; 对达标的理解有异议的, 由双方共同认可的第三方予以评定。评定费用由对达标的理解有错误的一方承担。申请评定时由双方各半支付, 最终结算。

第五条 甲方在合同生效之日起____日内向乙方提供管理用房 _____平方米(其中办公用房_____平方米, 员工宿舍_____平方米, 其它用房_____平方米), 其中由乙方无偿使用_____平方米, 由乙方有偿使用_____平方米, 有偿使用部分, 按每月每平方米建筑面积____元/平方米的标准租用。

由乙方无偿使用部分的物业服务费用不需要缴交。由乙方有偿使用部分的物业服务费用(需要, 不需要) 缴交。如需缴交, 其收费标准为:

第六条 甲方应在合同生效之日起不超过二个月内向乙方提供和移交下列物业资料:

- (一) 规划图、竣工总平面图, 单体建筑、结构、设备竣工图, 附属配套设施、地下管网工程竣工图、建筑使用证及规划、消防、环保验收批准文件等竣工验收资料;
- (二) 设施设备安装、使用说明、产品合格证明和维护保养等技术资料;
- (三) 业主档案资料及物业质量保证文件和物业使用说明文件;
- (四) 物业管理所必需的其他资料。

第七条 甲方应在合同生效之日起二个月内会同乙方对物业的共用部分(含共用部位、共用设施设备)进行检查验收, 并向乙方办理移交手续。

第八条 乙方根据下述约定, 按建筑面积向业主收取物业服务费; 业主与使用人对费用负担另有约定的, 从其约定。住宅: _____元/月?平方米; 办公楼: _____元/月?平方米; 商业: _____元/月?平方米; 会所: _____元/月?平方米; 其他: _____。

上述物业服务费中(包括, 未包括) 物业管理责任险。如物业服务费中未包括上述保险费用, 除乙方未尽管理责任外, 所造成的损害责任由甲方承担。物业服务费中包括上述保险费用的, 而乙方未及时投保所造成的损害责任由乙方承担。

第九条 乙方按下述第_____种方式收取服务报酬:

- (一) 实行物业服务费用包干制的, 服务报酬在物业服务费中确定提取;
- (二) 实行物业服务费用酬金制的, 按物业服务支出总额计提____%的佣金和____%

的管理费；

(三) _____。

第十条 物业服务费按月计算。业主或物业使用人应按下列第_____种方式向乙方交纳物业服务费；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（千分之三，万分之五，_____）加收滞纳金。

(一) 在每年___月、___月、___月、___月的___日前向乙方交纳包括本月在内的___个月的物业服务费；在每月___日前向乙方交纳当月的物业服务费；

(二) 在每月___日前向乙方交纳当月的物业服务费；

(三) _____。

第十一条 停车场（库）的使用及管理服务的费用收取：

(一) 停车场（库）的使用

停车场（库）的使用人按下列约定向乙方交纳车位使用费：

1、露天车位：每日：_____元，每月：_____元，每年：_____元；

2、车库车位：每日：_____元，每月：_____元，每年：_____元；

3、摩托车：每日：_____元，每月：_____元，每年：_____元；

4、自行车：每日：_____元，每月：_____元，每年：_____元；

5、_____。

停车场（库）的车位使用费归停车场（库）的权利人所有。

(二) 停车场（库）的管理服务

车库车位的权利人应按每月_____元向乙方交纳管理服务费（包括照明、清洁等费用），管理服务费归乙方所有。

(三) 乙方收取上述停车场（库）使用（管理）服务费后，对车辆及车内物品不承担保管责任。如乙方受业主、物业使用人的委托对车辆及车内物品进行保管的，其保管责任由当事人自行约定。

第十二条 本物业管理区域内的属甲方所有的下列配套设施委托乙方经营管理，经营管理收费约定如下：

(一) 健身房：

(二) 棋牌室：

(三) 乒乓球：

(四) 网球场：

(五) 篮球场：

(六) 游泳池：

(七) 其他：

该部分物业服务费用（需要，不需要）缴交。如需缴交，其收费标准为：

_____。

第十三条 甲方提供本物业管理区域内的属甲方所有的经营性商业用房_____平方米，由乙方（按每月每平方米_____元的标准，_____）出租经营，其收入（用于补贴本物业维护管理费用，用于补充专项维修资金，_____）。该部分物业服务费用（需要，不需要）缴交。如需缴交，其收费标准为：_____。

第十四条 乙方可以依照下述约定，在业主委托其物业经营的收入中提取费用，并专项用于管理该项物业的成本支出：

(一) 乙方受托经营停车场（库）的，按下列标准提取管理成本：_____；

- (二) 乙方受托经营相关配套设施的, 按下列标准提取管理成本: _____;
- (三) 乙方受托经营商业用房的, 按下列标准提取管理成本: _____;
- (四) _____。

第十五条 物业共用部分(包括共用照明、电梯、中央空调、供暖、_____、_____、_____)运行发生的费用, 按下述第_____种方式分摊:

- (一) 应独立计量核算, 根据实际消耗由乙方向业主分摊计收;
- (二) 全部纳入物业服务成本, 平均分摊;
- (三) _____。

第十六条 双方约定(□聘请, □不聘请)专业机构对物业服务资金预决算和物业服务资金的收支情况进行审计。

双方约定审计的, 进行年度例行审计时, 聘请专业机构的费用, 选择物业服务费酬金制的, 列入物业服务支出, 由全体业主承担; 选择物业服务费包干制的, 在物业服务费中立项开支。应甲方要求进行的非年度例行审计, 聘请专业机构的费用, 由甲方承担, 另行开支。

专业机构由(□双方协商选定, □甲方选定, □乙方选定)。

第十七条 实行物业服务费用酬金制的, 物业服务费按实结算的部分年终节余或亏损的处理方式:

- (一) 物业管理服务费中按实结算的部分有年度节余的, 按以下方式处理:
 - (1) 转入下年继续使用;
 - (2) 经业主大会决定, 直接纳入专项维修资金;
 - (3) _____。
- (二) 物业管理服务费中按实结算的部分发生年度亏损的, 按以下方式处理:
 - (1) 经业主大会决定后, 由业主追加补足;
 - (2) _____。

第十八条 业主应当按照下列规定筹集和使用专项维修资金:

- (一) 业主应当按照规定交纳专项维修资金;
- (二) 专项维修资金的帐务由物业管理企业代管;
- (三) 专项维修资金使用和管理按照政府有关规定执行;
- (四) _____。

第十九条 物业专项维修资金, 按以下第_____种方式续筹:

- (一) 每月在收取物业服务费的同时按建筑面积每平方米收取 _____元补充专项维修资金;
- (二) 物业管理服务费结余留作专项维修资金;
- (三) _____;
- (四) _____。

第二十条 专项维修资金实行专款专用, 用于房屋共用部位、共用设备、设施、属业主共用的设施、附属建筑物、构筑物及设施除日常维修保养以外的大中修、更新、改造费用开支。

第二十一条 乙方按有关规定, 制订专项维修资金使用方案, 经业主大会批准后实施。未经批准, 乙方不得擅自用专项维修资金。批准权限如下:

- (一) 物业维修和更新费用在_____元以下, 经业主委员会主任批准后实施;
- (二) 物业维修和更新费用在_____元以上_____元以下, 经业主委员会批准后实施;
- (三) 物业维修和更新费用在_____元以上的, 经业主大会批准后实施;

属规定的急修项目或物业发生危及房屋使用安全或者公共安全的紧急情况，由物业管理企业直接组织实施。

业主大会不批准乙方所编制的专项维修资金使用方案，或资金不够所引致的经济损失及法律责任，由业主承担。

经业主大会批准后，乙方未及时按专项维修资金使用方案实施的，所引致的经济损失及法律责任，由乙方承担。

第二十二条 甲方相关的权利义务：

(一) 监督业主、物业使用人遵守《业主公约》，劝阻、制止违反《业主公约》的行为；业主逾期不交纳物业服务费用的，甲方应当督促其限期交纳；

(二) 授权乙方对业主和物业使用人违反《业主公约》的行为，采取劝阻、制止、要求赔偿经济损失、报告有关行政管理部门、诉讼等方式进行处理；

(三) 与乙方协商确定物业管理方案、年度管理计划、年度维修养护计划、年度费用概预算、决算报告；监督检查乙方各项方案和计划的实施；

(四) 不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动；

(五) 负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；

(六) 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

(七) 法规政策规定由甲方承担的其他责任；

(八) _____。

第二十三条 乙方相关的权利义务：

(一) 在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常管理工作，并委派有岗位资格要求的人员履行本合同；

(二) 根据法律、法规的有关规定和本合同的约定，自主开展各项物业管理经营活动，但不得侵害业主、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益；

(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，通过合法有效方式解决拖欠物业服务费的问题；

(四) 建立、保存物业管理帐目。及时向业主公告本管理区域内的重大物业服务事项，每半年公布一次物业服务费用收支账目；

(五) 结合本物业的实际情况，编制物业管理方案，年度管理计划、年度维修养护计划、年度费用概预算、决算报告；

(六) 本合同终止时，向甲方移交全部物业管理用房、物业档案资料和属甲方所有的其他资产，并办理交接手续；

(七) 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；

(八) 法规政策规定由乙方承担的其他责任；

(九) _____。

第二十四条 业主委员会经费收支：

(一) 根据本物业《业主大会议事规则》，本物业业主大会、业主委员会会议开支和必要的日常办公等费用计_____元/年。此项费用（需要，不需要）在物业服务费立项开支中。

(二) 根据本物业《业主大会议事规则》，本物业有关人员津贴共计费用_____元/月。此项费用（需要，不需要）在物业服务费立项开支中。

第二十五条 在管理过程中，因下列事由所致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，乙方均不负赔偿之责：

- (一) 天灾、地震等不可抗力事由所致的损害；
- (二) 暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害，但因乙方故意或过失所致者，不在此限；
- (三) 因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害；
- (四) 因甲方或第三者之故意、过失所致的损害；
- (五) 甲方或业主、物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害；
- (六) 因乙方书面建议甲方改善共用部分（含共用部位、共用设备设施）或改进管理措施，而甲方未采纳所致的损害；
- (七) 因 20%以上业主延迟交付物业服务费用所致的损害；
- (八) 因甲方（包括业主委员会）或他方指挥调派乙方工作人员所致的损害；
- (九) 本合同标的物之共用部分（含共用部位、共用设备设施）自然或人为的任何损坏。但因乙方故意或重大过失所致的，不在此限；
- (十) 停车场内，车辆被窃、被破坏或车内财物被窃的损害；但依照本合同约定承担保管责任的，不在此限；
- (十一) 除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由的。

第二十六条 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，如发生煤气泄露、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，按有关法律规定处理。

第二十七条 乙方违反本合同的约定，擅自收费或擅自提高收费标准的，对擅自收费部分或超出标准的部分，业主有权要求乙方双倍返还。

第二十八条 包括但不限于 30%以上业主延迟交付物业服务费用等甲方违反本合同约定的义务，导致乙方不能完成本合同第四条约定的管理目标，责任由甲方承担，造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。同时，乙方有权解除本合同。

第二十九条 乙方违反本合同约定的义务，导致不能完成本合同第四条约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。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本合同，由甲方另行选聘物业管理公司。

第三十条 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。

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，视为合同自动延续。延续期限为本合同的期限。

合同自动延续期间，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。

第三十一条 第二十九条项下物业管理合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业项目之前，除甲方要求乙方提前撤离外，新老物业管理公司的交接过渡期最长为 3 个月，在此期间乙方应提供过渡期物业管理服务，过渡期物业管理服务标准和物业服务费标准不变，由乙方收取；3 个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

第三十二条 本合同生效后，甲乙双方任何一方无正当理由要求终止合同的，除双方签订补充协议外，责任方须按本合同及其补充协议的有关条款之规定承担违约责任，并向对方支付_____万元的违约金。

第三十三条 本合同终止时，乙方应移交物业管理权，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等。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_____元的违约金。

第三十四条 在本合同履行过程中，乙方的实际经济损失超过甲方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由甲方据实赔偿；甲方的实际经济损失超过乙方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由乙方据实赔偿。

第三十五条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与合同具有同等效力。

第三十六条 《江苏省住宅物业管理服务标准 DB32/T 538-2002》为本合同附件。本合同之附件均为合同有效组成部分。

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。

第三十七条 本合同正本连同附件___页，一式叁份，甲乙双方及物业管理行政主管部门各执一份，具有同等法律效力。

第三十八条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

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。

(一) 提交 (太仓, _____) 仲裁委员会仲裁;

(二) 依法向人民法院起诉。

第四十条 本合同经双方签字后生效。

第四十一条 本合同由太仓市规划建设局解释。

甲方签章:

乙方签章:

法定代表人:

法定代表人:

年 月 日

年 月 日

附件一：物业构成

| 类 型 | 幢 数 | 套（单元）数 | 建筑面积（平方米） | 备 注 |
|------|-----|--------|-----------|-----|
| 高层 | | | | |
| 小高层 | | | | |
| 多层 | | | | |
| 别墅 | | | | |
| 商业用房 | | | | |
| 工业用房 | | | | |
| 办公楼 | | | | |
| 车库 | | | | |
| 会所 | | | | |
| 其他用房 | | | | |
| 合计 | | | | |

附件二：物业管理服务质量：

（一）公共服务

接待和值守按《江苏省住宅物业管理服务标准 DB32/T 538-2002》（以下简称《省标》）执行。

服务时限按《省标》_____级执行。

（二）房屋、共用设施、设备维护与管理

1、巡检、装修管理按《省标》执行。

2、房屋油漆粉饰按《省标》_____级执行。但3—5年油饰（粉刷）1次的费用应纳入维修资金。

3、房屋建筑物外立面。因施工等原因致使建筑物、构筑物外立面有明显污迹的，应当用时进行清洗、粉饰。

4、给水设施按《省标》_____级执行。

5、排水设施按《省标》_____级执行。

6、供配电系统按《省标》执行。

7、弱电系统按《省标》执行。

8、避雷接地系统按《省标》执行。

9、电梯运行与管理按《省标》执行。

10、共用空调系统按《省标》执行。

11、道路、停车场（车棚、车库）及配套设施按《省标》执行。

12、_____。

13、_____。

14、_____。

（三）清洁管理

1、共用楼道保洁按《省标》_____级执行。

2、电梯及电梯厅保洁按《省标》_____级执行。

3、传达室共用卫生间保洁按《省标》_____级执行。

4、停车场、共用车库或车棚保洁按《省标》_____级执行。

5、道路保洁按《省标》_____级执行。

6、标识、宣传牌、雕塑、信报箱保洁按《省标》_____级执行。

7、绿化带保洁按《省标》_____级执行。

8、休闲、娱乐、健身设施保洁按《省标》_____级执行。

9、门卫、岗亭、监控探头保洁按《省标》_____级执行。

10、垃圾桶、果皮箱按《省标》_____级执行。

11、垃圾收集与处理按《省标》_____级执行。

12、卫生消杀按《省标》_____级执行。

13、_____。

14、_____。

15、_____。

（四）园林绿化养护与管理

1、草坪按《省标》_____级执行。

- 2、园林树木按《省标》_____级执行。
- 3、花坛按《省标》_____级执行。
- 4、人工湖、喷水池按《省标》_____级执行。
- 5、假山、亭、廊、雕塑等建筑小品按《省标》_____级执行。
- 6、_____。
- 7、_____。
- 8、_____。

(五) 安全防范

- 1、人员组织按《省标》_____级执行。
- 2、门卫按《省标》_____级执行。
- 3、巡逻按《省标》_____级执行。
- 4、_____。
- 5、_____。
- 6、_____。

(六) 其他

紧急事故反应、其他防范措施、交通和车辆管理、消防、档案资料、专项服务、特约服务等按《省标》执行。

- 1、_____。
- 2、_____。
- 3、_____。

附件三：物业规划平面图

物业服务合同报送表

合同号：() 字第 () 号

| |
|---|
| <p>一、合同双方当事人：</p> <p>委托方（以下简称甲方）：_____（签章）</p> <p>联系人：_____，联系电话：_____</p> <p>受托方（以下简称乙方）：_____（签章）</p> <p>物业管理负责人：_____，联系电话：_____</p> |
| <p>二、物业基本状况：</p> <p>物业名称：_____，物业类型：_____</p> <p>物业座落：_____</p> <p>物业总建筑面积：_____平方米，其中：已竣工建筑面积_____平方米，尚在建的_____平方米；按物业类型划分，具体是：</p> <p>①住宅建筑面积，总计_____平方米；独立式住宅_____幢_____套，计_____平方米；多层住宅_____幢_____单元_____套，计_____平方米；8~9层住宅_____幢_____套，计_____平方米；10~20层住宅_____幢_____套，计_____平方米；21~30层住宅_____幢_____套，计_____平方米；31层以上住宅_____幢_____套，计_____平方米；</p> <p>②商务办公用房_____幢，层数_____，套（间）数_____，建筑面积总计_____平方米；</p> <p>③商业用房_____幢，层数_____，套（间）数_____，建筑面积总计_____平方米；</p> <p>④工业用房_____幢，建筑面积总计_____平方米；</p> <p>⑤机动车场（库）建筑面积总计_____平方米，停车位_____个；地面停车库_____个，建筑面积_____平方米，地面停车位_____个；</p> <p>⑥其他用房_____处，建筑面积计_____平方米。</p> |
| <p>三、物业管理公共服务费标准（请分类填写）： _____。</p> |
| <p>四、物业管理期限： _____年 _____月 _____日 _____时至 _____年 _____月 _____日 _____时</p> |
| <p>五、乙方向甲方出示的证件：</p> <p>1、企业的营业执照，编号：_____。</p> <p>2、企业的物业管理资质证书，编号：_____。</p> <p>3、其他有关业绩证明文件，_____。</p> |
| <p>六、报送时间与接收机关：</p> <p>接收机关：_____（盖章）</p> <p>报送时间： _____年 _____月 _____日</p> |

说明：1、乙方持本合同报送表和合同原件及相关证件向物业所在地物业管理主管部门报送。

2、本合同报送表由乙方收执，在进行企业资质年检、企业资质换级时，应连同合同正式文本一并（均为复印件）向物业管理主管部门提交。

3、合同报送表与合同文本的相关内容应保持一致。