

编号: JYWY-20190801001

立业小区物业服务合同

湖北省住房和城乡建设厅

监制

湖北省工商行政管理局

说 明

1、本合同为物业服务合同示范文本,供业主大会(业主委员会)或业主与物业服务企业签约时使用。合同双方当事人在签约之前应当仔细阅读本示范文本的内容。在签订合同时,合同双方应当出示有关证明及签约主体证明文件。经双方当事人协商确定,可以对本示范文本的条款内容(包括选择内容、填写空格部位的内容)进行选择、修改、增补或删减。

2、本合同文本中所称物业服务,是指物业服务企业接受业主大会(业主委员会)或业主委托,按照物业服务合同约定,对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理,维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

3、物业服务收费方式分为包干制、酬金制等方式,由双方当事人协商选定。包干制是指由业主向物业服务企业支付固定物业服务费用,盈余或者亏损均由物业服务企业享有或者承担的物业服务计费方式。酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业服务企业,其余全部用于物业服务合同约定的支出,结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。

4、业主委员会作为甲方与业主大会依法选聘的物业服务企业签订的物业服务合同,对全体业主具有约束力。

立业小区 物业服务合同

甲方（委托方）：立业小区；

代表人（姓名）：王XX / 王XX；

联系电话：18971540593 / 13895778683；

邮政编码：_____。

乙方（受托方）：襄阳金溢物业服务有限公司；

法定代表人：卢涛；

公司地址：襄阳市樊城区中原路8号；

邮政编码：441000。

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《湖北省物业服务和管理条例》和相关法律、法规，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对 立业小区（物业名称）提供物业服务事宜，订立本合同。

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况：

物业名称：立业小区；

物业类型：住宅；

坐落位置：襄阳市樊城区风华路56号；

建筑面积：3.2万方；

总栋数： 13 栋；

总户数： 373 。

物业管理区域四至：

东至： 风华路华都新村 ；

南至： 立业路 ；

西至： 长虹路电信小区 ；

北至： 勤业巷 。

第二条 物业服务用房属立业社区所有，乙方负责物业服务用房的维修、养护，不得买卖和抵押；未经社区同意，乙方不得改变物业服务用房的用途。

物业服务用房建筑面积为 10 平方米，（注：物业服务用房为多处时，双方可自行增加以上内容。）

第二章 服务内容及标准

第三条 乙方提供的物业服务内容包括：

- 1、物业共用部位的养护和管理；
- 2、物业共用设施设备的运行、养护和管理；
- 3、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通；
- 4、公共绿化的养护和管理；
- 5、车辆疏导停放管理；
- 6、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；
- 7、装饰装修管理服务；
- 8、物业档案资料管理。

第四条 乙方应确定的本物业服务项目负责人，项目负责人变更的，应及

时通知业主委员会，并向主管部门报备。

第五条 本物业服务合同期限为2年，自2019年8月1日起至2021年7月31日止。

第三章 服务费用

第六条 物业服务费（物业服务资金）

物业服务费收费标准。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]：0.40元/平方米·月；

本物业管理区域物业服务收费采取[包干制]。

（一）包干制 ☒

物业服务费用主要用于以下开支：

- （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）物业区域清洁卫生费用；
- （4）物业区域绿化养护费用；
- （5）物业区域秩序维护费用；
- （6）办公费用；
- （7）物业服务企业固定资产折旧；
- （8）法定税费。

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单方要求增加费用、降低服务标准或减少服务项目。

第七条 业主按[月][季度][半年][年]交纳物业服务费，每次交费的具体时间为[年]。

业主应当按照本合同约定按时足额支付物业服务费，逾期不支付物业服务费的，业主委员会应当督促其限期支付。业主与物业使用人约定由物业使用人支付物业服务费的，从其约定，业主负连带支付责任。

业主转让物业时未结清转让之前物业服务费用的，应与受让方书面约定交费责任。

第八条 乙方对业主专有部分提供维修养护或其他特约服务的，按乙方在物业管理区域内公示的收费标准或按双方的约定收取费用。

第九条 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，乙方按经营活动标准收取相应的物业服务费。

第十条 车辆停放收费包含车位（库）租金和泊车服务费，按以下方式 and 标准收取：

泊车服务费（车位物业服务费）：

- (1) 机动车车位： 40.00 元/个·月；
- (2) 摩托车： 元/个·月；
- (3) 电动（三轮）车： 元/个·月；
- (4) 自行车： 元/个·月。

第十一条 物业管理区域内，供水、供电、供气、光纤、网络电视等有关费用，业主自用的由业主承担；乙方使用的由乙方承担。

第十二条 乙方接受供水、供电、供气、光纤、网络有线电视等专业经营单位委托代收费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

第十三条 本物业管理区域内共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新、改造费用，在本物业管理区域住宅专项维修资金中列支。乙方在物业服务过程中应当配合甲方开展住宅专项维修资金申请使用工作。

第十四条 物业装饰装修前，乙方与业主签订书面装饰装修服务协议，乙方应当告知相关的禁止行为和注意事项，并将装饰装修的时间、地点等情况在

业主所在楼内公示。除约定收取[装修保证金] 2000 元、[装修垃圾清运费] 2 元/平方, 乙方不得另行收取其他任何费用。如收取装修保证金的, 未造成共用部位、共用设施设备、承重结构损坏及违反管理规约的, 乙方应当在完工后 90 日内将装修保证金全额退还业主。

第十五条 业主转让或出租其物业时, 应当将本合同以及有关费用缴纳情况等事项告知受让人或者承租人, 并自买卖合同或租赁合同签订之日起 15 日内, 将买卖或者出租情况告知乙方。

第四章 权利与义务

第十六条 甲方权利

- (一) 对本物业管理区域内的物业服务事项有知情权和监督权;
- (二) 审定和认可乙方制订的物业服务方案、年度服务计划、年度维修养护计划;
- (三) 监督、检查乙方各项方案和计划的实施, 并每年对乙方按照本合同约定履行物业服务情况评审;
- (四) 监督委托乙方实施的住宅专项维修资金使用情况;
- (五) 监督乙方对物业共用部位、共用设施设备的经营情况;
- (六) 法律、法规规定的其他权利。

第十七条 甲方义务

- (一) 在乙方入驻 10 日前, 无偿提供符合使用要求的物业服务用房;
- (二) 向乙方移交下列资料:
 - 1、提供立业小区的平面图;
 - 2、监控设备系统使用和维护保养等技术资料;
 - 3、供水、供电、供气、光纤、网络电视等准许使用文件;

4、立业小区改造部位的相关资料；

5、业主花名册；

6、物业管理必需的其他资料。

(三) 负责协调、处理、解决本合同生效前发生的与物业服务活动相关的遗留问题，不因此影响乙方工作；

(四) 配合乙方做好物业管理区域内的物业服务工作，不得干涉乙方依法、依本合同约定开展物业服务活动及企业内部管理活动；

(五) 业主应按照本合同约定交纳物业服务费；对违反本合同约定、逾期不交纳物业服务费的业主（物业使用人），甲方应督促其交纳；

(六) 法律、法规规定的其他义务。

第十八条 乙方权利

(一) 根据有关法律、法规的规定和本合同约定，开展各项物业服务活动；

(二) 根据有关法律、法规的规定和本合同约定，向业主收取物业服务费等相关费用，通过合法有效方式解决拖欠物业服务费用的问题；

(三) 对业主（物业使用人）违反本合同和《管理规约》的行为，采取劝阻、制止和向甲方、有关主管部门报告等方式，纠正业主（物业使用人）违约行为；

(四) 可以选聘专业性服务企业承担本物业管理区域内的专项服务项目，但不得将本物业管理区域内的全部物业管理服务一并委托给第三方；

(五) 法律、法规规定的其他权利。

第十九条 乙方义务

(一) 根据有关法律、法规及本合同的约定，按照物业服务内容和标准提供物业服务；

(二) 物业服务主要内容在物业管理区域内公示；

(三) 妥善保管和正确使用物业档案资料，及时记载有关变更信息，并为

业主的个人资料信息保密；

（四）及时向全体业主（物业使用人）通报本物业管理区域内有关物业服务重大事项，受理业主（物业使用人）的建议、意见和投诉，并定期公布相关信息接受业主（物业使用人）监督，不断提高物业服务质量和水平。接受甲方、业主的监督；

（五）业主需要装饰装修房屋的，应当事先告知物业公司并签订装饰装修服务协议；

（六）不得擅自占用本物业管理区域内的共用部位、共用设施设备或改变用途，确需临时占用、挖掘道路、场地的，经甲方和有利害关系的业主同意后报有关部门批准方可实施；

（七）本合同解除或者期满终止时，乙方应当按照有关规定和本合同约定，及时与甲方办理资金、资料、资产移交和项目退出手续，将所有工作人员、生产设施设备撤离本物业管理区域。乙方向甲方移交的资料包括但不限于：

1、乙方进场时接收的资料；

2、共有部位及共用设施设备的竣工图纸、保修及使用资料，共用设施设备维护保养及维修等技术资料；

3、共用设施设备的安装调试、验收、维护保养和维修的合同资料；

4、物业面积清单及业主信息花名册；

（八）法律、法规规定的其他义务。

第五章 合同终止

第二十条 双方协商一致，可解除本合同，并在 90 日内办理移交和撤场手续。

第二十一条 退出和移交手续按以下程序办理：

(一) 经协商, 决定解除合同的, 决定作出后 3 日内, 应当将解除合同决定在物业管理区域内公告;

(二) 经协商, 决定解除合同的, 决定作出后 30 日内, 乙方应当做好共用部位及设施设备档案、物业服务档案、预收欠收代收费用等资料和账务的清理工作, 并就交接内容、方式、时间、责任界限及债权债务结算方式与甲方平等协商, 签订退管协议;

(三) 经协商, 决定解除合同的, 决定作出后 90 日内, 甲方应当召开业主大会选聘新的物业服务企业, 并签订物业服务合同。未选聘出新的物业服务企业的, 甲方应当及时向物业所在地街道办事处、乡(镇)人民政府、辖区社区提出托管申请或由业主大会决定是否对本物业进行自管。

第二十二条 甲、乙双方中任何一方决定在合同期限届满后不再续约的, 均应当在本合同期满 60 日前书面通知对方。

第二十三条 合同期限届满前, 甲方经业主大会决定继续聘用乙方的, 应当在本合同期满 60 日前书面通知乙方; 乙方自接到续约通知 7 日内回复甲方。双方同意续签, 应当在合同期限届满前 60 日内签订新的物业服务合同。

第二十四条 合同期限届满, 业主大会因故没有作出选聘或者续聘决定, 乙方有权选择同意或不同意按照本合同约定继续提供服务。

乙方同意继续提供服务, 本合同自动延续至业主大会作出选聘或者续聘决定为止。乙方不同意继续提供服务, 应提前两个月在本物业管理区域内公告并告知社区居委会, 合同期满即自行终止。

第二十五条 本合同终止后, 甲、乙双方应当共同做好交接工作, 包括物业服务费用预收及欠款的清算、外包合同及经营收益合同的履行交接、物业共有部位及共用设施设备的运行查验、相关档案资料的移交等, 甲、乙双方应当相互配合, 共同做好物业服务的交接和善后工作。

第六章 违约责任

第二十六条 乙方违反本合同约定的义务，致使不能提供和达到本合同约定的服务内容和标准的，甲方有权依法解除合同，并有权要求乙方按其减少的服务支出予以赔偿。但业主（物业使用人）不得以乙方违反本合同约定为由拒绝交纳物业服务费。

甲方解除本合同的，乙方预收的物业服务等费用应当返还给相应业主（物业使用人），并应当在甲方通知的合理时间内与甲方及其新选聘的物业服务企业或其他管理人完成交接手续。

第二十七条 甲方、业主（物业使用人）违反本合同的约定，致使乙方未完成本合同约定的物业服务内容和物业服务标准的，乙方不承担违约责任，造成乙方损失的，甲方、业主（物业使用人）应给予乙方经济赔偿。

第二十八条 乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务收费标准的，业主（物业使用人）有权拒绝交纳擅自提高的部分费用；已经收取的，乙方应双倍返还擅自提高部分的物业服务费用。

第二十九条 业主违反本合同约定拖欠或拒交物业服务费用的，经乙方书面催缴，未能按时足额交纳物业服务费，呈报业主委员会、立业社区协调或法院仲裁。

业主（物业使用人）违反本合同的约定，实施妨害物业服务及侵权行为的，应当承担恢复原状、停止侵害、排除妨碍、赔偿损失等相应的民事责任。

第三十条 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。

第三十一条 本合同终止后乙方拖延、拒绝移交及撤场的，业主有权拒绝交纳合同终止后的物业服务费，甲方可向当地房产主管部门投诉，由当地乡镇人民政府、街道办事处组织移交。

第三十二条 乙方有确切证据证明属于以下情况的，可不承担违约责任：

（一）由于甲方、业主（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；

（二）因物业专有部分内专有部位及专有设施设备固有瑕疵所致的一切损害，但因乙方故意或乙方违反本合同义务而直接导致的情况除外；

（三）非乙方责任出现供水、供电、供气、光纤、网络电视及其他共用设施设备运行故障造成损失的；

（四）乙方按本合同履行协助做好物业管理区域内的安全防范义务，但发生不可预见、不可避免的治安或刑事案件（包括但不限于抢劫、破坏、爆炸、火灾、盗窃等）的；

（五）因维修养护本物业管理区域内的共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主（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；

（六）乙方向甲方或业主提出书面建议要求修缮、改造专有或共设施设备或纠正不良行为，而甲方或业主（物业使用人）未采纳（包括但不限于高空抛物、违章装饰装修、未及时维修或改造等）所致之损害。

第七章 其他事项

第三十三条 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房产行政主管部门、行业协会、街道办事处、乡（镇）人民政府以及社区人民调解组织申请调解的方式解决；不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以按照以下第（二）种方式解决：

（一）向物业所在地仲裁委员会申请仲裁；

（二）向物业所在地人民法院提起诉讼。

第三十四条 为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生燃气气泄露、设备设施故障、火灾、暖气管或水管破裂、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，甲、乙双方可按有关规定处理。

第三十五条 本合同未尽事宜，甲、乙双方可以书面形式签订补充协议。本合同补充协议、附件均为合同有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第三十六条 本合同壹式肆份，经甲、乙双方盖章后生效。甲、乙双方各执壹份，由乙方报物业所在地房产主管部门存档壹份、立业社区壹份。

甲方（签章）：

授权代表：



乙方（签章）：

法定代表人：



社区代表（签章）：

