附件1

绵阳市住宅区物业服务合同

示范文本

**绵阳市住房和城乡建设委员会制**

**二Ｏ二Ｏ年**

**使用说明**

1.本合同文本为示范文本,供业主大会与物业服务企业签约参考使用。

2.根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》、《四川省物业管理条例》、《绵阳市物业管理条例》等有关法律、法规的规定,甲乙双方在平等、自愿、公平、诚实信用的基础上,就物业服务有关事宜协商订立本合同。

3.本合同适用于本市行政区域内业主大会成立后的住宅小区物业管理项目,前期物业服务合同和非住宅物业管理项目可参照使用。

4.本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。合同签订生效后,未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

5.本合同的有关内容由绵阳市住房和城乡建设委员会负责解释。

绵阳市住宅区物业服务合同

**第一条** 本合同当事人

甲方：

负责人（业主委员会主任）：

地址 ：

联系电话：

乙方：

法定代表人（负责人）：

住所：

公司联系电话：

甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就               （物业名称）的物业服务事宜，订立本合同。

**第二条** 本物业管理区域的基本情况

（一）物业名称： 。

（二）详细地址： 。

（三）物业类型： 。

（四）业主总户数： 。

（五）总建筑面积（平方米）： 。

（六）物业管理区域四界

东至： ；

南至： ；

西至： ；

北至： 。

**第三条**　乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人。甲方应当要求本物业的全体业主和物业使用人根据《管理规约》履行本合同中相应义务，承担相应责任，并遵守本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管理制度。

**第四条** 甲方权利义务

（一）制定、修改《管理规约》和《业主大会议事规则》；

（二）向乙方交付权属明确、资料完整、质量合格、功能完备、配套齐全、符合法律法规规定的共有部位和共用设施设备；

（三）按照法规规定，依据《绵阳市住宅区物业管理项目承接查验办法》，会同乙方做好承接查验工作，完善相关手续；

（四）在物业管理项目交付之日起 日内向乙方提供具备使用功能的物业服务用房；

（五）有权要求乙方按合同约定提供物业服务，监督和协助乙方履行合同事项，组织物业服务满意度调查；

（六）督促业主、物业使用人缴纳物业服务费和住宅专项维修资金；

（七）有关法规规定和当事人约定的其他权利义务。

**第五条** 乙方权利义务

（一）乙方应当在物业管理区域内显著位置公示下列信息，并及时更新：

1.物业服务企业信用信息和项目负责人基本情况、联系方式、物业服务投诉电话;

2.物业服务合同约定的服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费方式;

3.电梯、消防、安防等专项设施设备及专业经营设施的维修保养单位的名称、资质、联系方式和应急处置方案;

4.共用水电费用分摊情况;

5.共有部位和共用设施设备经营所得收益及使用情况;

6.房屋装饰装修及使用过程中应当注意的安全事项;

7.其他应当公开的信息。

业主、物业使用人对公示内容有异议的，物业服务企业应当予以答复；

（二）按照法律规定和物业服务合同约定履行安全防范职责，防范并制止妨害小区公共安全秩序的行为。应当自签订物业服务合同之日起九十日内，根据物业服务区域的实际情况，制定物业管理区域内安全防范应急预案，在小区显著位置公示，定期开展演练。物业管理区域内发生安全事故或者其他紧急事件时，物业服务企业应当及时采取应急措施，并按照规定报告；

（三）对欠交物业服务费用的业主或者物业使用人，有权要求甲方或物业管理委员会通过书面催交，可采取在物业管理区域内显著位置公示等形式督促其限期交纳，但是公示内容不得泄露业主个人信息；

（四）接受甲方、业主的监督，定期向甲方、业主报告物业服务合同履行情况，及时通告有关物业服务的重大事项，及时处理业主和物业、使用人的投诉；

（五）设立业主共用资金专用账户，并按物业合同约定公布收支情况，未约定的，至少每半年公布一次收支情况；

（六）对业主和物业使用人违反本合同和《管理规约》的行为，采取书面告知、劝阻、制止等方式督促业主和物业使用人改正，必要时报告相关政府职能主管部门；

（七）可以委托物业服务第三方评估机构开展物业服务标准和费用测算、物业服务质量评估等活动；

（八）业主或物业使用人申请装饰装修时，乙方应当告知相关的禁止行为和注意事项，与其订立书面的装饰装修服务协议，约定收取装饰装修服务费、装修垃圾清运费等与装饰装修有关的费用；

（九）有关法规规定和当事人约定的其他权利义务。

**第六条** 乙方应当严格遵守法律、法规和物业服务合同的约定，提供相应的服务，不得有下列行为：

（一）擅自提高收费标准、增加收费项目或者降低服务标准;

（二）擅自利用或者允许他人利用物业共有部位、共用设施设备进行经营;

（三）擅自改变物业服务用房、业主委员会议事活动用房和共有部位、共用设施设备的用途;

（四）擅自占用、挖掘物业管理区域内道路或者场地，损害业主共同利益;

（五）物业服务合同终止时，拒不退出或者不按照规定移交物业服务用房和有关财物、资料;

（六）擅自退出物业管理区域或者不履行物业服务合同约定义务;

（七）擅自实施停水、停电、停气;

（八）无正当理由阻止供水、供电、供气、通信、有线电视、垃圾清运等专业经营单位进入物业管理区域服务;

（九）其他损害业主权益的情形。

**第七条**  物业服务标准

（一）按照《绵阳市普通住宅物业服务等级标准》 级标准执行；

（二）乙方服务内容不含业主专有部分的维修养护、家政服务及业主车辆财产等无偿服务，业主与乙方协商一致另有约定的除外。

**第八条**  物业服务费

（一）计费方式

本物业区域的物业服务收费方式为“酬金制（包干制）。

1.采用包干制方式的，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担，乙方不得降低服务标准或减少服务项目，更不得以停止服务相要挟；

2.采取酬金制方式的，由物业服务企业每年 月底前向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

（二）收费标准

物业服务费用由业主按其拥有的物业建筑面积交纳，已经竣工验收但尚未出售或尚未交付的物业服务费由开发建设承担，具体标准如下：

1.电梯住宅用房： 元/月·平方米；

2.多层住宅用房： 元/月·平方米；

3.低密度住宅用房： 元/月·平方米；

4.商业用房： 元/月·平方米；

5.幼儿园用房： 元/月·平方米；

6.地下停车位： 元／个·月；

7.地下子母停车位： 元／个·月。

空置房（业主已购但未接物业或业主已接但未入住的物业）由物业产权人按拥有物业的建筑面积全额交纳物业服务费。

（三）交费时间

物业管理服务费按（月、季、年）交纳。应于每（月、季、年） 前向乙方交纳。

**第九条**　物业区域内，乙方接受供水、供电、供气、通讯、有线电视等公用事业服务单位委托代收使用费用的，不得向业主收取手续费。不得限制或变相限制业主或物业使用人购买或使用。

**第十条** 乙方应当按照国家和四川省相关规定完成对物业共有部位、共用设施设备的现场查验，并签订物业承接查验协议。

**第十一条** 乙方承接本建筑区划的物业服务时，甲方应当提前与原物业服务企业对建筑物共有部分、共用设施设备及其相应档案进行查验，并按规定向乙方移交物业档案、物业服务档案、业主名册等物业服务所必需的相关资料。

甲方、乙方、原物业服务企业或其他管理人对查验、移交中发现的问题及相应解决办法应采用书面方式予以确认。不得强行进入或退出服务区域。

 **第十二条** 本物业管理区域内共有部分收益一般包括：占用业主共用的道路或者其他场地的地面车位所得的收益。电梯轿厢、单元门厅、走廊通道、外墙和公共场地户外广告收益。属于全体业主所有的游泳池、 、 等文体设施收益。

**第十三条** 利用物业共有部分经营的，应当符合法律、法规和本合同的规定，按照物业服务合同约定委托物业服务机构统一经营，其经营收入扣除物业服务机构经营成本后，其收益属于全体业主共有，并存入 经费账户，专款专用。公共收益的收支情况每半年公示一次。

**第十四条** 共用部位、共用设施设备在质保期内，乙方应协调甲方督促开发建设单位或原施工单位承担修复责任；质保期过后，外墙、屋顶、楼道、管网井等共用部位、电梯、消防、送排风、安防、楼宇对讲、道闸系统、 、 、 等共用部位、共用设施设备的单项中修、大修、更新、改造的费用超过 元(含)的,均依照相关规定申请维修资金或从小区公共收益中列支,业主自用部位的修复由业主自行承担责任。

**第十五条** 违约责任

（一）乙方在服务期限内擅自撤出或突然停止服务的，应当按照剩余期限物业服务总费用 %的标准向甲方支付违约金，违约金不到 万元的按 万元支付；

（二）乙方在本合同终止后拒不撤出本物业区域的，应当按照延迟撤出期间物业服务总费用 %的标准向甲方支付违约金。前述行为给业主造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任；

（三）乙方擅自停水、停电的，甲方或业主有权要求乙方限期解决。给甲方或业主造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任；

（四）除法律、法规规定的合同终止情形及本合同约定的合同终止情形外，甲、乙双方均不得提前解除本合同。否则解约方应当承担相应的违约责任，给对方或业主造成损失的，解约方应当承担赔偿责任；

（五）乙方有确切证据属于以下情况的，可不承担违约责任：

1.由于甲方、业主或物业使用人的自身责任导致乙方的服务无法达到合同约定的；

2.因维修养护本物业管理区域的共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主或物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

**第十六条**　业主逾期未交纳物业服务费的，按照逾期每日 的标准承担相应的违约金。

**第十七条**　因违约而需解除本合同的，提出解除合同的一方应提前 个月书面通知对方。

**第十八条**　本合同终止后，甲乙双方应当共同做好债权债务处理事宜，包括物业服务费用的清算、对外签订的各种协议的执行等。甲乙双方应当相互配合，做好物业服务的交接和善后工作。

**第十九条**　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物业纠纷人民调解委员会申请调解的方式解决。不愿协商、调解、调解不成的，可以向有管辖权的人民法院提起诉讼。

**第二十条**　自本合同生效之日起 日内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。本合同未尽事宜，甲、乙双方可另行以书面形式签订补充协议。

**第二十一条** 对本合同的任何修改、补充须经双方书面确认，与本合同具有同等的法律效力。修改、补充的内容不得与本合同文本和《管理规约》的内容相抵触。

**第二十二条**　本合同经甲乙双方签字并签章后生效，效力同时及于本物业区域的全体业主和物业使用人。本合同一式五份，甲方执二份，乙方执二份，行业主管部门备案一份，具有同等法律效力。

甲方（业主委员会主任）：

地址 ：

联系电话：

乙方：

法定代表人（负责人）：

住所：

联系电话：

本合同附件

1. 规划总平面图
2. 物业管理区域划分意见书
3. 物业服务用房平面图
4. 共用部门、共用设施设备清册
5. 物业承接查验协议
6. 招标文件及中标通知书
7. 管理规约