**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）：

组织名称：＿＿＿＿＿＿＿＿

代表人：＿＿＿＿＿＿＿＿

地址：＿＿＿＿＿＿＿＿

联系电话：＿＿＿＿＿＿＿＿

受委托方（以下简称乙方）：

企业名称：＿＿＿＿＿＿＿＿

法定代表人：＿＿＿＿＿＿＿＿

注册地址：＿＿＿＿＿＿＿＿

联系电话：＿＿＿＿＿＿＿＿

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等有关法律、法规、在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将＿＿＿＿＿＿＿（物业名称）委托乙方实行物业管理，订立本合同。

第二条 物业基本情况

物业类型：＿＿＿＿＿＿＿＿

坐落位置：＿＿＿市＿＿＿区＿＿＿＿路（街道）＿＿＿＿号

占地面积：＿＿＿＿平方米

建筑面积：＿＿＿＿平方米

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，本物业的全体业主和物业使用人均应履行本合同，承担相应的责任。

**第二章 委托管理事项**

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

第五条 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、污水管、共用照明、中央空调、供暖锅炉房、楼内消防设施设备、电梯、＿＿＿＿、＿＿＿＿、＿＿＿＿。

第六条 公共设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理、包括道路、室外上下水管道、化粪池、泵房、自持车棚、停车场、＿＿＿＿、＿＿＿＿、＿＿＿＿、＿＿＿＿。

第七条 公共绿地的养护与管理。

第八条 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育场所、＿＿＿＿、＿＿＿＿、＿＿＿＿。

第九条 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、＿＿＿＿、＿＿＿＿、＿＿＿＿。

第十条 交通与车辆停放秩序的管理。

第十一条 维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、＿＿＿＿、＿＿＿＿、＿＿＿。

第十二条 管理与物业相关的工程图纸、住户档案与竣工验收资料。

第十三条 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

1.物业管理费：＿＿＿＿＿＿＿＿

2.保洁费：＿＿＿＿＿＿＿＿

3.保安费：＿＿＿＿＿＿＿＿

4.房屋设备运行费：＿＿＿＿＿＿＿＿

5.维修养护费：＿＿＿＿＿＿＿＿

第十四条 业主和物业使用人房屋自用部位、自用设备及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方须接受委托并合理收费。

第十五条 对业主、物业使用人违反《业主公约》的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止、＿＿＿＿等措施。

第十六条 其他委托事项。

**第三章 委托管理期限**

第十七条　委托管理期限为＿＿＿＿年。自＿＿＿＿年＿＿＿＿月＿＿＿＿日起至＿＿＿＿年＿＿＿＿月＿＿＿＿日止。

**第四章 双方权利义务**

第十八条 甲方权利义务

1.代表和维护产权人、使用人的合法权益；

　　2.制定业主公约并监督业主和物业使用人遵守公约；

　　3.审议乙方拟定的物业管理制度；

　　4.检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

　　5.审定乙方提出的物业管理服务年度计划、和房屋及设施维修计划；

　　6.按《＿＿＿＿＿＿＿＿＿市住宅小区物业管理条例》向乙方提供物业用房，其租金用于物业管理；

　　7.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

　　8.业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费应承担违约责任，甲方协助做好协调和思想工作，帮助乙方催交。

第十九条 乙方权利义务

1.根据相关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度；

　　2.对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；

　　3.按本合同约定，对业主和物业使用人违反业主公约的行为进行处理；

　　4.可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业和管理责任转让给第三方；

　　5.负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化带的年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施；

6.向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关限制条件，订立书面约定，并负责监督；

7.负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告；

　　8.每年第一季度底，向全体业主和物业使用人公布上年度相关管理经费的使用情况；

　　9.对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施；

　　10.本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部经营性商业用房、管理用房及物业管理的全部档案资料；

**第五章 物业管理服务要求标准**

第二十条 乙方按《＿＿＿＿＿市普通住宅小区物业管理服务等级参考标准》中“＿＿＿级服务等级标准”实现目标管理。

**第六章 物业管理服务费用**

第二十一条 物业管理服务费

1.管理费由乙方按建筑面积每平方米＿＿＿元或按套每户＿＿＿元向业主收取；

2.保洁费由乙方按建筑面积每平方米＿＿＿元或按套每户＿＿＿元向业主或物业使用人收取；

3.保安费由乙方按建筑面积每平方米＿＿＿元或按套每户＿＿＿元向业主或物业使用人收取；

4.高层住宅电梯、水泵、＿＿＿运行费按实结算，由乙方向业主收取；

5.管理服务费标准的调整，按＿＿＿调整；

6.对业务和物业使用人逾期交纳物业管理费的，乙方可以从逾期之日起按应缴费用千分之三加收滞纳金。

第二十二条　住宅区域的非居住用房管理服务费按居住收费标准的＿＿＿倍收取。

第二十三条　车位和使用管理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：＿＿＿＿＿＿

第二十四条 乙方对业主或物业使用人的房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务，由业主或物业使用人按实际发生的费用计付。

第二十五条　乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目的收取标准约定如下：

1．＿＿＿＿＿＿

2．＿＿＿＿＿＿

第二十六条 房屋共用部位、共用设备、设施、公共设施的维修、养护费用由物业管理区域内的全体业主按照各自拥有的住宅区建筑面积比例共同承担，在物业维修基金中列支或直接向业主收取。

**第七章 违约责任**

第二十七条 甲方违反本合同第十八条的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第二十八条 乙方违反本合同第五章的约定，不能完成管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失，乙方应给予甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第二十九条 乙方违反本合同第六章的约定，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。

第三十条 甲乙双方任何一方无法律依据提前终止保同的违约方应赔偿对方＿＿＿元的违约金；造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

**第八章 附则**

第三十一条 双方约定自本合同生效之日起＿＿＿天内，根据甲方委托管理事项，办理接管验收手续。

第三十二条 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相同等效力。

第三十三条 本合同＿＿＿＿页，一式三份，甲乙双方及物业管理行政主管部门（备案）各执一份，具有同等法律效力。

第三十四条 因房屋建造质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

第三十五条 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。

第三十六条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请＿＿＿＿市仲裁委员会裁决（当事人双方没有达成书面仲裁协议的，可以向人民法院起诉）。

第三十七条 合同期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该事同期满＿＿＿＿天前向对方提出书面意见。

第三十八条 本合同自签订之日起生效。

甲方签章：＿＿＿＿　　　　　　　乙方签章：＿＿＿＿

代表人：＿＿＿＿　　　　　　　　代表人：＿＿＿＿

 年 月 日 年 月 日