

_____小区物业服务合同（征求意见稿）

甲 方：_____

代表人：_____

地 址：_____

联系电话：_____

乙 方：_____

法定代表人：_____

联系电话：_____

委托代理人：_____

联系电话：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____

根据《中华人民共和国民法典》《辽宁省物业管理条例》等法律、法规规定，甲乙双方在自愿、平等、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。

第一章 物业基本情况

物业名称：

物业类型：

座落位置：

占地面积：_____平方米

建筑面积：_____平方米（其中：住宅面积_____平方米，商网面积_____平方米）

实际户数：_____户（其中：住宅_____户，商网_____户）

第二章 物业查验交接

第一条 甲乙双方和原物业服务企业应当在本合同生效前，就物业交接内容进行逐项查验接收，并由三方签字确认后移交给乙方。

第二条 物业交接内容包括：业主信息、房屋信息、平面规划图、地下管网图、共有设施设备（单独说明消防设施设备）及养护资料、物业服务用房、物业服务费收支情况等。

第三条 甲乙双方和原物业服务企业对查验结果存在争议的，应当在查验记录中载明，并明确解决办法。

第三章 物业服务内容

第四条 制订物业服务工作计划并组织实施；管理物业相关图纸、档案与竣工验收资料等；根据法律法规和《管理规约》的授权制订物业服务有关制度。

第五条 物业共有部位的日常维护和管理。

第六条 物业共有设施设备的日常运行、养护和管理。

第七条 公共绿地、景观的养护。

第八条 清洁卫生，包括共有部位、公共区域的清洁卫生和垃圾清运。

第九条 公共秩序维护，包括车辆出行和停放管理。

第十条 协助做好安全防范工作。发生安全事故，及时向有关部门报告，并采取相应措施，协助做好救助工作。

第十一条 编制物业共有部位、共有设施设备的年度维修养护方案。

第十二条 按照法律法规和有关约定对物业装饰装修提供服务。

第十三条 设立服务监督电话，并在物业管理区域显著位置公示。

第十四条 积极受理业主报修投诉，并及时答复处理结果。

第十五条 制定预防火灾、水灾等突发事件应急预案，明确处置应急事件及抢修措施。

第十六条 建立消防安全管理制度和责任体系。建立消防设施设备巡检制度和值班值守制度。开展消防安全培训和消防应急演练，确保消防专业人员持证上岗。消防设施设备需要使用物业专项维修资金维修和更新、改造的，制定改造使用方案，并及时报告甲方和有关单位。

第十七条 对堵塞占用消防通道、安全疏散通道等违反消防、治安、环保、装修等有关法律法规规定的行为，履行日常巡查、发现、劝阻和报告职责，并建立工作台账。

第十八条 及时清理楼道内停放的电动车，对飞线充电行为履行日常巡查、发现、劝阻和报告职责，并建立工作台账。

第四章 物业服务标准

第十九条 建立24小时公共区域秩序维护制度。维护车辆秩序，保障业主出行方便。保安人员每日至少____次进行巡视，发现问题及时处理。

第二十条 建立24小时维修值班制度，业主报修急修____分钟内到场。定期对共有设施设备进行检查，发现问题及时处理，并有检查记录。

第二十一条 保洁达到“七净”和“九无”标准。“七净”即：场地净、路面净、路牙子净、墙根净、树根净、绿地净、污水井口净。“九无”即：无杂物、无卫生死角、无树挂、无乱堆乱放、路面无浮土、楼前后无杂草、雨后路面无积水。

每日上午对单元楼道清扫一次，对庭院上、下午各清扫一次，生活垃圾日产日清。

第二十二条 每年清掏一次化粪池，每半年清掏一次单元下水井，每半年疏通一次室外排水管线。

第二十三条 及时增补绿植、树苗，按时清除杂草、杀虫、定期修剪，保证绿化美观实用。

第二十四条 冬季除雪

1. 除雪范围包括物业管理区域内的路面、室外台阶、休闲设施、小区围栏等。

2. 白天雪停后，立即进行除雪。夜间雪停后，第二天上午完成除雪工作。保证除雪质量，达到无空、漏段，积雪应按指定位置堆放整齐。

3. 如遇大雪、暴雪，按照有关要求及时除雪。

第五章 物业服务期限

第二十五条 本合同有效期限三年，自____年____月____日至____年____月____日。

第六章 物业服务费用

第二十六条 物业服务费由业主或物业使用人按其拥有物业专有部分建筑面积支付，标准为：

高层住宅：_____元/平方米/月；

商业物业：_____元/平方米/月；

其他物业：_____元/平方米/月。

第二十七条 车位使用费标准为：

地上车位_____元/年/位；

地下车位_____元/年/位。

乙方应当与车位使用人签订书面停车管理服务协议，明确双方在车位使用及停车服务等方面的权利义务。

第二十八条 业主或物业使用人应当于每年第一季度内支付全年的物业服务费和车位使用费。

第二十九条 物业管理区域内已竣工但尚未出售的物业、因开发建设单位原因未能按时交付物业买受人的物业及开发建设单位专有物业，乙方应当按前款规定向开发建设单位收取物业服务费。

第三十条 业主未入住使用的空置房，其物业服务费由业主全额交纳（具体事由可根据具体情况进行商议）。

第三十一条 业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费的，从其约定。物业使用人未按约定交纳的，业主负连带责任。业主与物业使用人之间的交费约定，应当事前书面告知乙方。

第三十二条 乙方对业主专有物业提供维修养护或特约服务的，按乙方在物业管理区域内公示的收费标准或按双方约定收取费用。

第三十三条 业主、物业使用人在符合相关法律法规规定的前提下，利用物业从事经营活动的，乙方可参照商业物业标准收取物业服务费。

第三十四条 乙方与业主或物业使用人按有关规定签订房屋装饰装修协议，装修违约金按_____元/户收取，装修垃圾清运费按_____元/户收取。

第三十五条 乙方接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等专业经营单位委托代收收费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

第七章 共有部分收益与分配

第三十六条 乙方经营归属业主所有共有部分用于广告、房屋租赁、会所经营、商业促销、机动车位等收益，应当在符合有关法律法规规定并征得业主委员会、业主大会同意后，每半年在物业管理区域显著位置公布其收支情况，并接受甲方监督。

第三十七条 乙方利用业主共有部分产生的收入，扣除_____%的合理成本后，剩余部分收益归业主共有，其使用由业主大会决定。

第八章 甲方的权利义务

第三十八条 有权审定乙方制定的物业管理服务方案，并监督实施。

第三十九条 对本物业管理区域内的物业服务事项有知情权。

第四十条 对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利。

第四十一条 有权监督本物业管理区域内共有部分收益的使用情况。

第四十二条 有权组织物业服务满意度调查。

第四十三条 为乙方提供符合要求的物业服务用房，建筑面积_____平方米，位置为_____。

第四十四条 负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，不因此影响乙方工作。

第四十五条 配合乙方做好物业管理区域内各项物业服务工作。

第四十六条 按照相关规定交存、使用和续筹物业专项维修资金。

第四十七条 按照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或物业使用人，督促其交纳。

第四十八条 有关法律法规规定和当事人约定的其他权利义务。

第九章 乙方的权利义务

第四十九条 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管理服务，收取物业服务费和特约服务费。

第五十条 可以选聘专业性服务企业承担物业区域内专项服务项目，但不得将物业区域内的全部物业服务委托给第三方；乙方应当将委托事项及受托企业的信息在物业管理区域内公示；乙方与受托企业签订的合同中约定的服务标准，不得低于本合同约定；乙方应当对受托企业的服务行为进行监督，并承担责任。由于受托企业服务问题造成的损失，由乙方承担（如乙方与委托企业另有合同约定，可另行协商处理）。

第五十一条 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。

第五十二条 及时向业主和物业使用人通报物业管理区域内有关物业服务重大事项，接受甲方和业主的监督。

第五十三条 在物业管理区域内需要另行配备相关设施设备的，应当与甲方协商解决。

第五十四条 对业主和物业使用人违反本合同约定和《管理规约》的行为，采取告知、劝阻、制止等方式督促业主和物业使用人改正，如业主和物业使用人拒不改正的，及时上报有关部门。

第五十五条 不得擅自占用物业管理区域内共有部分或改变其用途，不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地。确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当按规定办理相关手续，制定施工方案，并就有关事宜向甲方报备。开工前应当在物业管理区域内进行公示，施工过程中尽可能减少对业主的影响，并及时恢复原状。

第五十六条 有关法律法规规定和当事人约定的其他权利义务。

第十章 合同终止

第五十七条 甲乙双方任何一方决定在服务期限届满后不再续约的，均应当在期满____个月前书面通知对方。

第五十八条 经业主大会同意，物业服务期限届满前，甲方决定继续聘用乙方的，应当在期满前____个月书面通知乙方；乙方应当在接到续约通知____个月内回复甲方意见。双方同意续签的，应当在物业服务期限届满前____日内签订新的物业服务合同。

第五十九条 物业服务期限届满前3个月，甲方未将续聘或解聘意见通知乙方的，视为甲方同意续聘，服务期限自动延续____年。

第六十条 本合同终止后，新的物业服务企业接管前，乙方应当继续提供物业服务，一般不超过3个月；双方的权利义务继续按本合同执行。

第六十一条 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。

第十一章 违约责任

第六十二条 业主逾期未交纳物业服务费的，应当按照逾期每日千分之____的标准承担相应的违约金。

第六十三条 乙方在物业服务期限内擅自撤出的，应当按照剩余期限物业服务总费用的____%的标准向甲方支付违约金；乙方在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____%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。

第六十四条 按照相关法律法规规定，甲乙双方不得提前解除合同，否则解约方应当承担相应的违约责任和赔偿责任。

第六十五条 因不可抗力致使本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。

第六十六条 为维护公共利益，在发生煤气泄露、漏电、火灾、供热和供水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件时，乙方因采取紧急避险措施给业主造成损失的，乙方应当予以免责。

第六十七条 乙方有证据证明属于以下情况的，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要求的。

2. 因维修养护物业管理区域内的共有部分，事先已告知业主和物业使用人，需要暂时停水、停电、停止相关设施设备使用等造成损失的。

3. 非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及共有设施设备运行障碍造成损失的。

第十二章 争议解决

第六十八条 本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有关部门申请调解的方式解决；不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以向属地人民法院提起诉讼。

第十三章 附则

第六十九条 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。

第七十条 本合同正本连同附件一式三份，甲乙双方和属地物业行政主管部门（备案）各执一份，具有同等法律效力。

第七十一条 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管理区域的全体业主。

甲 方：

乙 方：

授权代表：

授权代表：

签订日期：

签订日期：

年 月 日

年 月 日

附件一：物业移交资料清单

1. 竣工总平面图、单体建筑、结构、设备竣工图、配套设施和地下管线工程竣工图等资料。
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[住宅质量保证书][住宅使用说明书]。
4. 相关专业经营单位验收资料。
5. 房屋及配套设施的产权清单（包括业主名称、建筑面积、联系方式等）。
6. 物业服务用房（位置、建筑面积）。
7. 物业服务所需要的其他资料_____。