**物业服务合同**

**（示范文本）**

**物业项目名称：**

**物业项目地址：**

**甲方：**

**乙方：**

**合同签订日期：**

 **岳阳市住房和城乡建设局 编**

**说 明**

1.本合同文本为示范文本，由岳阳住房和城乡建设局制定，供本市行政区域内的物业服务合同双方参照使用；各县市区物业管理行政主管部门可依据相关法规和物业管理监管工作的需要另行编制，但不得强制约束招标人和中标人的合法权益。

2.物业服务是指业主、业主大会选聘物业服务人实施的物业服务。

3.本合同所称的甲方为业主方，乙方为被选聘的物业服务人。物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

4.合同双方在签约之前应当仔细阅读本示范文本的内容。经双方协商一致，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。

5.本合同文本🞎中以划√方式根据实际情况选择内容，对于未发生或双方当事人不做约定的，无需√选。

6.在签订合同时，合同双方应当出示有关证明文件。

7.本合同作为《商品房买卖合同》的附件，或业主大会授权签订，对全体业主具有法律约束力。

8.本合同条款由岳阳市住房和城乡建设局负责解释。

 **项目物业服务合同**

**甲方（业主方）：**

**负 责 人：** **联系电话：**

**委托代表人：**  **联系电话：**

**通讯地址：**

**邮政编码：**

**乙方（物业服务人）：**

**统一社会信用代码：**

**法定代表人：** **联系电话：**

**委托代表人：**  **联系电话：**

**通讯地址：**

**邮政编码：**

根据《民法典》《湖南省物业管理条例》《湖南省物业服务收费管理办法》《岳阳市住宅物业管理若干规定》等有关法律法规的规定，甲方通过【🞎公开招标/ 🞎邀请招标/ 🞎协议选聘】方式选聘乙方对 （物业项目名称）提供物业服务事宜，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，订立本合同。

第一章　物业管理区域基本情况

**第一条 物业项目基本情况**

项目名称： ；

物业类型：🞎多层住宅/🞎高层住宅/🞎别墅/🞎办公/🞎商业/🞎 ；

项目地址： ；

物业服务区域四至范围；

东至 ；

南至 ；

西至 ；

北至 ；

占地面积： 平方米；总建筑面积： 平方米；其中住宅 平方米，商业 平方米，其

他 平方米。规划平面图和委托的物业构成明细见附件。

第二章 物业服务内容与质量

**第二条** 在物业管理区域内，乙方提供的物业服务包括以下内容：

1.物业共用部位的维护和管理（物业共用部位明细见附件）；

2.物业共用设施设备的运行、维护和管理（物业共用设施设备明细见附件）；

3.公共绿化的养护和管理；

4.公共区域环境卫生的维护；

5.车辆停放管理服务；

6.公共区域的秩序维护、安全防范等事项的协助管理服务；

7.物业使用中对业主禁止行为的告知、劝阻、报告；

8.装饰装修管理服务；

9.物业档案及物业服务档案保管；

10.对物业管理管理区域公共部位的运营管理服务。

11.小区党建引领、清廉物业、疫情防控、安全生产、文明创建、投诉协调、便民服务等社区文化建设及基层协同治理工作。

12. 。

**第三条** 在物业管理区域内，乙方接受业主委托的其他特约服务，或者单个业主委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务的，服务内容和费用由双方另行商定。

**第四条**  乙方提供的物业服务质量根据《岳阳市住宅物业服务分期等级基准价标准》规定的分级物业服务标准执行，具体如下：

综合管理服务 （1-5） 级；

公共区域清洁卫生服务 （1-5） 级；

公共区域秩序维护服务 （1-5） 级；

公共区域绿化日常养护服务 （1-5） 级；

公用部位日常运行、保养、维护服务 （1-3） 级；

供水系统日常运行、保养、维护服务 （1-2） 级；

公共照明日常运行、保养、维护服务 （1-3） 级；

消防系统日常运行、保养、维护服务 （1-2） 级；

弱电系统日常运行、保养、维护服务 （1-2） 级；

电梯、排水、避雷、水景系统提供的物业服务均为1级。

医院、学校、工业园区等其他类型物业项目服务标准可参照执行。

第三章　物业服务相关费用

**第五条** 由业主（物业使用人）承担的物业服务费用包括：🞎物业费/🞎机动车停放服务费/🞎特约服务费/🞎代办服务费/🞎 。

**（一）物业费**

本物业管理区域物业费实行包干制方式：

无电梯的多层住宅： 元/月/平方米建筑面积；

配置电梯的多层住宅： 元/月/平方米建筑面积；

高层住宅： 元/月/平方米建筑面积；

商业用房： 元/月/平方米建筑面积;

办公用房： 元/月/平方米建筑面积；

别墅： 元/月/平方米建筑面积；

幼儿园用房： 元/月/平方米建筑面积；

 用房： 元/月/平方米建筑面积。

依法将住宅变更为其他用途的，应根据变更后的物业性质，按相应收费标准交费。

物业费主要用于以下开支：

（一）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（二）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

（三）物业管理区域清洁卫生费用；

（四）物业管理区域绿化养护费用；

（五）物业管理区域秩序维护费用；

（六）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

（七）办公费用；

（八）管理费分摊；

（九）物业服务人固定资产折旧；

（十）法定税费；

（十一）小区党建引领、清廉物业、疫情防控、安全生产、文明创建、投诉协调、便民服务等社区文化建设及基层协同治理的工作经费；

（十二）业主大会、业主委员会的工作费用及业主委员会成员津贴、工作人员薪酬。

（十三）物业服务人的利润。

（十四） 。

包干制物业费不含下列费用：

（1）物业共用部位、共用设施设备维修和更新、改造费用；

（2）产权归专业经营单位的专业经营设施设备的运行、维修、养护、更新费用；

（3） 。

乙方按照上述标准收取物业费，并按本合同约定的服务内容和标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。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。

物业费🞎每月/🞎每季/🞎每半年/🞎每年交纳一次，每次交纳费用时间为 ，由业主向乙方交纳。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，但业主应将此约定告知乙方，同时负连带交纳责任。

**（二）机动车停放服务费**

1.停车服务费

使用物业管理区域内规划用于停放机动车的车库（场）内的车位，物业服务人提供车辆出入指引、疏导等相应服务的，由车位使用人向乙方交纳停车服务费。停车服务费按如下标准收取： 。

2.车位租赁费

业主（含建设单位）委托乙方管理和收取车位租赁费的，乙方按车位租金的　 　%提取管理费用。

3.车位场地使用费

占用物业管理区域内业主共有道路或者其他公共区域停放机动车的，交纳车位场地使用费。车位场地使用费按如下标准收取： 。

**（三）特约服务费、代办服务费**

乙方接受业主（物业使用人）委托的特约服务、代办服务的，服务内容和费用由双方另行商定。

**第六条** 本物业管理区域内属于全体业主所有的物业经营用房、道路、电梯及其他物业共用部位、共用设施设备等统一委托乙方经营，收益由乙方代为收取。乙方按收益资金的　　　%提取管理服务费用，用于支付经营、管理等开支，剩余部份归全体业主所有。

**第七条** 乙方接受甲方、专业经营、环卫管理等单位委托代收供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等有关费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

第四章　物业的承接查验

**第八条**  甲方应当于　　年　月　日前通知乙方及相关单位、人员承接查验物业，甲方与乙方应当于物业交付前15日，按照《湖南省住宅物业承接查验办法》的规定，完成对物业共用部位、共用设施设备的承接查验工作，并签订物业承接查验协议，作为界定双方承担责任的依据。查验中双方确认的问题应做好书面记录。

**第九条** 承接查验所需费用 元，由 方承担。

**第十条** 甲方和乙方应当将承接查验有关的文件、资料和记录建立档案并妥善保管。

**第十一条**　甲方和乙方应当将物业承接查验情况书面告知业主。

第五章　物业的使用与维护

**第十二条** 乙方应协助甲方执行本物业管理区域内的《（临时）管理规约》，督促全体业主遵守物业共用部位和共用设施设备使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度。

乙方根据规章制度提供管理服务时，业主（物业使用人）应给予必要配合并遵守履行。

**第十三条** 乙方发现业主（物业使用人）有违反法律法规、《（临时）管理规约》的行为时，应当予以及时劝阻、制止、报告。

**第十四条** 乙方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，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）的监督，不断提高物业服务质量和管理水平。

**第十五条** 因物业维修或者公共利益，甲方或乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应当提前告知对方和相关业主，并采取措施保障安全，在约定期限内恢复原状。按规定应报行政管理部门审批的，应当遵守相关规定。

 **第十六条** 乙方与装饰装修房屋的业主（物业使用人）应签订书面的装饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修服务费的收取等事项进行约定，并事先告知业主（物业使用人）装饰装修中的禁止行为和注意事项。

 乙方应当对装饰装修活动进行巡查，发现装饰装修人和建筑装饰装修施工方有违反法律、法规、规章或其他禁止行为的，应当予以劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当及时报告相关部门。

**第十七条** 甲方应于　　年　月　日前向乙方无偿提供符合法定要求的物管用房。物管用房属全体业主共有，乙方在物业服务期限内无偿使用并负责维护管理，但不得擅自改变其用途。

物管用房建筑面积 平方米，其中：

办公用房 平方米，位于 ；

住宿用房 平方米，位于 ；

 用房 平方米，位于 。

 第六章　违约责任

**第十八条** 甲方违反本合同的约定，致使乙方无法提供和达到本合同约定的服务内容和标准的，甲方应当及时整改。甲方拒绝整改的，乙方有权终止合同。给乙方和业主（物业使用人）造成损失的，应当依法给予赔偿。

**第十九条** 乙方违反本合同的约定，服务质量达不到本合同第四条约定的标准的，乙方应当及时整改。乙方拒绝整改的，甲方可组织召开业主大会终止合同。给甲方、业主（物业使用人）造成损失的，应当依法给予赔偿。

**第二十条** 业主（物业使用人）违反本合同的约定，未按时足额交纳物业服务费用的，按 标准向乙方支付违约金。经催告，业主（物业使用人）拒绝交纳的，乙方可向人民法院起诉。

**第二十一条** 乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务费用标准、增设本合同约定物业服务范围公共事务的收费项目或重复收费的，业主（物业使用人）有权拒绝。造成业主（物业使用人）损失的，应当给予赔偿。

**第二十二条** 在乙方无过错的情形下，以下情况乙方不承担违约责任：

（一）因物业专有部分设施设备或共有公共设施设备固有瑕疵造成损失的，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；

（二）因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等专营设施设备以及其他共用设施设备运行故障造成损失的；

（三）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）的；

（四）因维修养护物业共用部位、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；

（五）乙方向甲方或业主提出书面建议要求修缮、改造专有或共有部位、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）造成损失的；

（六） 。

**第二十三条** 甲乙双方中任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付\_\_\_\_\_\_\_\_万元的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，对超过部分还应给予赔偿。

 第七章　其他事项

**第二十四条** 本合同期限自 年 月 日起至 年 月 日止。

**第二十五条** 自本合同终止前 日内，乙方应将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及物业共有部位及共用设施设备的运行状况、相关档案资料等完整地移交给甲方；甲方无法履职的，移交给社区居委会代管。乙方不得以任何理由拒绝、拖延移交。

**第二十六条** 业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

**第二十七条** 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

**第二十八条** 本合同自双方签章之日起生效。对本合同的任何修改、补充须经双方书面确认，涉及业主权益的应在物业管理区域公示，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，且与本合同具有同等的法律效力。

**第二十九条** 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，双方同意按下列第 方式解决：

（一）向物业管理行政主管部门申请协调；

（二）向仲裁委员会申请仲裁；

（三）向人民法院提起诉讼。

**第三十条** 本合同一式四份，甲、乙双方各执一份，同时送项目所在地县市区物业管理行政主管部门和街道办事处（乡镇人民政府、管理处）备案。

附件：1、物业规划平面图

2、物管用房分户平面图

3、物业构成明细

4、物业共用部位明细

5、物业共用设施设备明细

甲方：（签章） 乙方：（签章）

 年 月 日 年 月 日

附件1：

**物业规划平面图**

附件2：

**物管用房分户平面图**

附件3：

**物业构成明细**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 类　型 | 幢　数 | 套（单元）数 | 建筑面积（平方米） |
| 多层住宅 （无电梯） |  |  |  |
| 多层住宅（配置电梯） |  |  |  |
| 高层住宅 |  |  |  |
| 商业用房 |  |  |  |
| 办公用房 |  |  |  |
| 别 墅 |  |  |  |
| 幼儿园用房 |  |  |  |
| 车 库 |  |  |  |
| 会　所 |  |  |  |
| 学 校 |  |  |  |
| 工业园区 |  |  |  |
| 医 院 |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 合　计 |  |  |  |
| 备　注 |  |  |  |

附件4：

**物业共用部位明细**

1.房屋地基；

2.房屋承重墙体；

3.房柱；

4.房梁；

5.楼板；

6.屋顶；

7.外墙；

8.公共门厅；

9.公共楼梯间；

10.公共楼道；

11.公共扶手；

12.公共护栏；

13.电梯井道；

13.架空层；

14.设备间；

15. 。

附件5：

**物业共用设施设备明细**

1.道路　　　　平方米； 2.绿地　　　 平方米；

3.人造景观 个； 4.围墙 平方米；

5.宣传栏 个； 6.路灯 个；

7.排水沟 条； 8.污水井 个；

9.化粪池 个； 10.垃圾容器 ；

11.机动车库　　　个　　　平方米；

12.露天停车场　　　个　　　平方米；

13.非机动车库（棚）　　　个　　　平方米；

14.休闲娱乐设施 ；

15.消防设施 ；

16.安防监控设施 ；

17.人防设施 ；

18.垃圾转运设施 ；

19.物业服务用房　　　 平方米

20.电梯 部； 21.水泵 个；

22.水箱 个； 23.避雷设施 ；

24.消防设备 ； 25.楼道灯 个；

26.电视天线 ； 27.变配电设备 ；

28.给排水管线 ； 29.电线 ；

30.供暖及空调设备 ；

31.