

# 慈利县双安社区翰林苑小区 物业管理服务合同

委托方（以下简称甲方）： \_\_\_\_\_

受委托方（以下简称乙方）： \_\_\_\_\_

根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，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“翰林苑小区”提供物业管理服务事宜，订立本合同。

## 第一条 物业基本情况

座落位置： \_\_\_\_\_

建筑面积： \_\_\_\_\_ 平方米

物业类型： 住宅/商业

## 第二条 委托管理事项

1. 房屋建筑本体共用部位（楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等）的维修、养护和管理。

2. 房屋建筑本体共用设施设备(共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、中水系统等)的维修、养护、管理和运行服务。

3. 本物业规划红线内属物业管理范围的市政公用设施(道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房棚、停车场等)的维修、养护和管理。

4. 本物业规划红线内的属配套服务设施的维修、养护和管理。

5. 公共环境(包括公共场地、房屋建筑物共用部位)的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

6. 交通、车辆行驶及停泊。

7. 配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等保安工作(但不含人身、财产保险保管责任)。

8. 社区文化娱乐活动。

9. 物业及物业管理档案、资料。

10. 其他委托事项。

(1) 社区文化娱乐设施的管理养护。

(2) 小区公共资源经营,包括小区公共区域广告、商业宣传活动等。

(3) 小区内多种便民服务经营,包括户内特约保洁、其他便民服务等。

11. 按照约定代收代缴水费以及商业及车库杂屋电费。

### 第三条 合同期限

本合同期限为壹年，自 年 月 日 时起至 年 月 日 时止。

### 第四条 甲方的权利和义务

1. 对物业管理公司议定的年度管理计划、年度费用概预算、决算报告进行监督检查。

2. 对乙方的管理实施监督检查，每年全面进行一次考核评定，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，经主管部门认定，有权终止合同。

3. 委托乙方对违反物业管理法规政策及业主公约的行为进行处理，包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失及支付违约金、对无故不缴纳有关费用或拒不改正违章行为的责任人采取符合法律法规要求的手续进行催缴、催改正等措施。

4. 甲方在合同生效之日起按照《湖南省物业管理条例》向乙方提供合乎规定的管理用房（含办公用房及其它物业用房）。

5. 甲方在合同生效之日起 10 日内按规定向乙方提供本物业所有的物业及物业管理档案资料（工程建设竣工资料、住户资料等），并在乙方管理期满时予以收回。

6. 不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动。

7. 负责协助处理非乙方原因而产生的各种纠纷。

8. 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。
9. 法规政策规定由甲方承担的其他责任。

## 第五条 乙方的权利和义务

1. 根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理经营活动，但不得损害大多数业主（住用户）的合法权益，获取不当利益。

2. 遵照国家、地方物业管理服务收费规定，按物业管理的服务项目、服务内容、服务深度，测算物业管理服务收费标准，并向甲方提供测算依据，严格按合同的收费标准收取，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务。

3. 负责编制房屋及附属设施、设备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。

4. 有权依照法规政策、本合同和业主公约的规定对违反业主公约和物业管理法规政策的行为进行处理。

5. 经甲方同意，有权选聘专营公司承担本物业的专项管理业务并支付费用，但不得将整体管理责任及利益转让给其他人或单位，不得将重要专项业务承包给个人。

6. 接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方和业主的监督。

7. 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内扩建完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可

实施。

8. 建立本物业的物业管理档案，并负责及时、详细记载有关变更情况。

9. 开展有效的社区文化活动和便民服务工作。

10. 本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料；移交本物业的公共财产，包括用管理费、公共收入积累形成的资产；对本物业的管理财务进行财务审计，甲方有权指定专业审计机构。

11. 不承担对业主及非业主使用的人身、财产的保管保险义务（另有，专门合同规定除外）。

12. 乙方须提供相应的支持和协助，帮助尚未办理房产证的业主尽快办证。

## 第六条 管理目标

乙方根据甲方的委托管理事项，制定出本物业各项维修、养护和管理的工作标准和考核标准，并按标准实施。

## 第七条 收费标准与内容

1. 本物业管理区域按照包干制的方式由乙方进行经营和管理，由乙方自负盈亏。物业服务费收取的标准如下（按房屋产权证建筑面积计算，没有办理房屋产权证的按购房面积合同计算）：

（1）多层住宅：\_\_\_\_\_元/月/平方米。

(2) 商业物业：\_\_\_\_\_元/月/平方米。

(3) 车库杂屋：\_\_\_\_\_元/月/平方米。

2. 小区业主车辆暂时免费停放，来访及外来车辆按政府物价部门收费办法执行，所收取停车费用扣除运营成本后业委会占50%，物业公司占50%的比例分成。

3. 本物业共有部分经营性收益归全体业主所有，由业委会代为保管，主要用于小区共有设施的建设或共有物业损耗的维修，所有收益由乙方代收，按季度结算，打入业委会公共收益账户。

4. 业主应及时交纳物业服务费用。已纳入管理服务范围的，开发建设单位未出售或未按时交给物业买受人的物业，物业服务费用由开发建设单位按规定交纳；业主的空置房（经乙方与业主双方认定，其水、电、气表起止数均未走动的），其物业服务费用由业主按90%的比例交纳。

5. 业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，物业使用人不按照约定交纳的，业主负连带交纳责任，业主与物业使用人之间的缴费约定，业主应当自约定之日起书面告知乙方。

6. 业主转让物业时，须交清转让之前该业主就承担的各项物业管理服务费用。

7. 物业管理费的调整和违约责任。物业管理费收取标准在合同期内不作调整，但经业主代表会议或业主大会同意的除外，业主或非业主使用人逾期不交纳物业管理费的，按相关法规规定处

理。非业主使用人不履行交费义务时，由业主承担连带交费责任。

## 第八条 奖惩措施

1. 合同期满后，乙方可参加甲方的物业管理招投标并在同等条件下优先获得管理权，但根据法规政策或主管部门规定被取消投票资格或优先管理资格的除外。

2. 乙方全部完成合同责任并管理成绩优秀，多数业主反映良好，可以不参加招投标而与业委会直接续订合同。

## 第九条 违约责任

1. 如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿，乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同。

2. 如因乙方原因，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿，甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。

3. 因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并善后处理（产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准）。

4. 乙方按照合同的服务内容、标准提供了物业管理服务，如业主恶意拖欠物业服务费，造成乙方经营亏损，乙方有权单方面

终止合同，并不承担违约责任，但应提前 1 个月书面通知甲方。

5, 业主应当按本合同约定按时缴纳物业服务费，无故不交物业费的，甲方有义务做好业主工作，协助催收。同时，乙方可以通过法律途径追索物业费，维护自己的合法权利。

## 第十条 服务质量监督

业委会每年第四季度组织一次本年度物业服务满意度测评。测评由业委会成员和业主代表投票进行，三分之二以上的业主代表和业委会成员参加(包括电话表决、书面表决)即为有效测评。测评满意度低于 60%的，业委会有权提前解除合同。

## 其他事项

1. 双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

2. 合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如续订合同，就在该合同期满 30 日前向对方提出书面意见。

3. 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

4. 本合同在发行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，提交慈利县人民法院依法裁决。

5. 本合同之附件均为合同有效组成部分，本合同及其附件内，



空格部分填写的与印刷文字具有同行效力。

6. 本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

7. 本合同一式三份，甲、乙双方双方及物业管理主管部门（备案）各执一份，具有同等法律效力。

8. 本合同自签订之日起生效。

甲方单位：

乙方单位：

法人代表：

法人代表：

年 月 日

年 月 日