  合同编号：

**厦门市物业服务合同**

**（示范文本）**

项 目 名 称 ：

项 目 地 址 ：

甲方（委托方）：

乙方（受托方）：

签 订 日 期 ： 年 月 日

**厦门市建设局**

**二○二[ ]年[ ]月**

**使用说明**

一、本合同为物业服务合同示范文本，由厦门市建设局制定，供业主大会、业主委员会、业主与选聘的物业服务企业签约时参考使用。

二、本合同示范文本中所称物业服务，是指物业服务企业在物业服务区域内，为业主提供建筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等服务，由业主支付物业费的活动。

三、为体现合同双方的自愿原则，本合同示范文本相关条款中包含的【】中供选择的内容、空格部位的填写及其他需要删除或添加的内容，应由双方当事人协商确定。

本合同示范文本相关条款中【】中选择的内容，以划√方式选定，涉及选择性条款的，选项内容排序无先后。

本合同示范文本相关条款中的空格部位，供双方自行约定或补充约定，双方当事人可以根据实际情况对文本条款的内容进行修改、增补或删减；对于实际情况未发生或双方当事人不做约定的，应当在空格部位打×，以示删除。

四、当事人签订本合同时应当认真核对合同内容，合同一经签署对双方均有法律约束力。

五、物业服务企业应当自物业服务合同签订之日起三十日内将物业服务合同报物业所在地区人民政府建设行政主管部门备案。

**目 录**

第一章 定义·····················5

第二章 物业项目基本情况···············7

第三章 物业项目移交·················9

第四章 物业服务内容及标准··············11

第五章 物业服务收费·················13

第六章 住宅专项维修资金···············20

第七章 物业水电分摊·················22

第八章 电梯安全使用管理···············23

第九章 双方权利义务 ················26

第十章 合同的变更、解除、续约与终止·········31

第十一章 违约责任···················34

第十二章 不可抗力和突发事件··············38

第十三章 争议解决方式·················39

第十四章 附则·····················40

**甲方【业主大会】【业主委员会】【业主】：**

法 定 代 理 人：

公民身份号码：

通讯地址：

邮政编码：

联系电话：

委托代理人：

公民身份号码：

通讯地址：

邮政编码：

联系电话：

**乙方【物业服务企业】** :

法定代表人：

统一社会信用代码：

联系电话：

委托代理人：

联系电话：

通信地址：

邮政编码：

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《福建省物业管理条例》《厦门市物业管理若干规定》及相关法律、法规、规章的规定，甲乙双方在公平自愿、诚实信用的基础上，经协商一致，就甲方选聘乙方为 （物业名称）提供物业管理服务之相关事宜,订立本合同，以兹共同遵守。

**第一章 定义**

第一条 以下词语若无特殊说明，在本合同中定义如下：

1、业主：指房屋产权证或者不动产登记簿上记载的所有权人，或者已与建设单位签订商品房买卖合同但尚未依法办理所有权登记的购房人。

2、物业使用人：指除业主之外实际使用房屋的其他人，包括但不限于房屋的承租人、借用人、居住权人等。

3、物业管理用房：指由甲方无偿提供给乙方使用的物业服务人员办公用房和物业管理设施设备用房、门卫房等。

4、 共用部位：共用部位，指根据法律、法规和商品房买卖合同，由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位，一般包括：住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

共用部位分为全体业主共用部位和相关业主共用部位。全体业主共用部位，指物业服务区域内全体业主共有的部位；相关业主共用部位，指一幢建筑物内部，由该幢建筑物的相关业主共有的部分。

5、共用设施设备，是指根据法律、法规和商品房买卖合同，由业主或者业主及有关非业主共有的附属设施设备。

共用设施包括道路、绿地、人造景观、围墙、大门、信报箱、宣传栏、路灯、排水沟、渠、池、污水井、化粪池、垃圾容器、污水处理设施、机动车（非机动车）停车设施、休闲娱乐设施、消防设施、安防监控设施、人防设施、无障碍设施、垃圾转运设施以及物业服务用房等。

共用设备包括电梯、水泵、水箱、避雷设施、消防设备、楼道灯、电视天线、发电机、变配电设备、给排水管线、电线、供暖及空调设备等。

6、公共区域：指一幢建筑物内部，由整幢建筑物的业主、物业使用人共同使用的区域以及整幢建筑物外、建筑区划内，由全体业主、物业使用人共同使用的区域。

7、物业费：指乙方按照物业服务合同约定，在物业管理区域内从事房屋及配套设施设备和相关场地的日常管理、维护保养、绿化养护、环境卫生保洁、公共秩序维持以及安全防范协助等服务，向业主、物业使用人所收取的费用。

8、酬金制：指在预收的物业费中按照约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业服务企业，其余的全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足的均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。

9、包干制：指由业主向物业服务企业支付固定物业费，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或者承担的物业服务计费方式。

10、机动车停车位（库）物业服务费：指物业服务企业为业主自有的停车位（库）提供环境卫生保洁、停放秩序管理、通风照明等设施设备日常运行维护等服务，由机动车停车位（库）所有权人交纳的费用。

11、机动车停放服务费：指物业服务企业按照物业服务合同约定，对物业管理区域内占用业主共有的道路或者其他场地施划的停车位进行经营和维护管理，向停放者收取的费用。

12、住宅专项维修资金：指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金，包括日常专项维修资金。

13、不可抗力：指不能预见、不能避免并不能克服，且导致本合同无法继续履行的客观情况。不可抗力包括但不限于台风、洪水、地震、干旱、冰雹、传染病疫情、罢工、战争、骚乱、政府征收征用等情形。

**第二章 物业项目基本情况**

第二条 物业项目基本情况

（一）项目名称:

（二）物业类型:

【多层住宅】【高层住宅】【经济适用住房】

【别墅】【办公】【商业】

其他：

（三）项目坐落位置:厦门市 区 路 号。

总占地面积： 平方米；总建筑面积： 平方米，其中：多层住宅 平方米，高层住宅 平方米，经济适用住房 平方米，别墅 平方米，办公 平方米，商业 平方米，地下室面积 平方米，绿化面积 平方米。

（四）物业管理区域四至：

东至： ；

南至： ；

西至： ；

北至： 。

（五）物业项目规划平面图详见附件一。

（六）物业管理区域的物业构成细目详见附件二。

（七）甲乙双方同意并确认，位于本合同项下的物业管理区域内，但未列在本合同附件二物业构成细目表格中的物业，由乙方提供了物业管理服务的，该部分物业的业主或物业使用人应当按照本合同所列物业费标准向乙方支付物业费。

第三条 甲方应于 年 月 日前向乙方提供物业管理用房。甲方向乙方提供的物业管理用房应为具备水、电、网络、通风、采光等基本使用功能和条件的能够独立使用的房屋；若甲方向乙方提供的物业管理用房不符合前述条件的，乙方有权拒绝接收，并要求甲方另行提供符合条件的物业管理用房。

物业管理用房建筑面积 平方米，位于 【号楼】 【幢】 【座】 层 单元 号。**（注：物业用房为多处时，双方可自行增加以上内容。）**

物业管理用房属全体业主所有，乙方在本合同期限内有权无偿使用物业管理用房，但不得擅自改变物业管理用房的用途，亦不得以任何方式（包括但不限于出租、出借、共用、出售或者抵押等）处分物业管理用房。

乙方应本着谨慎的态度妥善使用甲方无偿提供的物业管理用房，因乙方使用不当或人为损坏导致物业管理用房毁损或者灭失的，乙方应承担修复责任，并赔偿由此造成的全部损失。

**第三章 物业项目移交**

第四条 乙方承接物业时，甲方应当会同乙方对物业共用部位、共用设施设备及相应档案进行查验，并按规定向乙方移交物业服务所必需的相关资料。

甲乙双方办理物业查验、移交手续时，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。

若出现原物业服务企业或其他管理人拒绝配合查验或者移交物业服务所必需的相关资料等情形而导致物业查验、移交手续无法办理的，甲方应负责协调解决；协调不成的，乙方有权拒绝承接物业。

第五条 甲方应于本合同生效之日起 日内向乙方提供并移交下列物业档案、物业服务档案、房屋及配套设施的产权清单等资料：

（一）物业档案

1、竣工验收资料：包括建筑建设工程规划总平面图，竣工总平面图，单体建筑、结构、设备的竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图、竣工验收合格证等资料。

2、技术资料：包括供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等供用合同（协议）、消防设施合格证、电梯准用证、机电设备出厂合格证和保修卡、保修协议，共用设施设备安装、使用、维护和保养技术资料。

3、物业质量保修文件和使用说明文件。

4、物业服务所必须的其他资料，包括建筑区划的规划建设的有关资料，有关房屋产权权属的资料，工程验收的各种签证、记录、证明等。

5、 。

（二）物业服务档案

1、代收代缴的水电分户表的读数及公摊水电费明细。

2、 。

（三）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）。

（四）专项维修资金、机动车停车位（库）物业服务费、机动车停车位（库）停放服务费、利用物业共用设施所得收益等余额和财务账册。

（五）其他资料

1、

2、

3、

第六条 乙方承接物业前发生的遗留问题以及涉及业主共有和共同管理权利的其他重大事项约定如下：

1、

2、

3、

**第四章 物业服务内容及标准**

第七条 本物业管理区域物业管理服务实行项目负责人制度。

乙方更换项目负责人的，应于更换之日起七日内在本物业管理区域内的显著位置公示。

经业主大会决定要求乙方更换项目负责人的，乙方应于收到甲方书面通知之日起 日内更换项目负责人。

第八条 乙方提供的物业服务包括以下主要内容：

（一）根据相关法律、法规和规章的规定制订物业服务方案，编制物业服务工作计划并组织实施。

（二）妥善使用和保管甲方移交的物业档案资料。

（三）负责本物业共用部位的日常维修、养护和管理（本物业共用部位细目详见附件三）。

（四）负责本物业共用设施设备的日常维修、养护和管理（本物业共用设施设备细目详见附件三）。

（五）负责本物业停车位（库）、电梯、变配电房、发电机房、消防设施等设施设备的日常安全管理。

　　（六）负责环卫保洁、垃圾分类等公共卫生维护，包括物业共用部位、公共区域和相关场地的垃圾分类投放、清洁卫生、垃圾清运及雨、污水管道的疏通等。

（七）负责本物业公共园林、景观及设施的绿化、养护和管理。

（八）车辆停放管理。

（九）物业装饰装修管理。

（十）为业主接收邮件、快递提供便利。

（十一）维护本物业管理区域内的公共秩序并协助做好安全防范工作。

（十二）物业使用禁止性行为（详见附件五）的管理。

（十三）其他物业管理服务事项：

1、

2、

3、

第九条 乙方应当按照双方协商一致的物业管理服务标准（详见附件六）提供物业管理服务。

第十条 乙方应在物业管理区域内的显著位置公示乙方企业营业执照、项目负责人姓名及联系方式、服务项目及内容、服务标准、收费标准、收费依据、履行情况、专项维修资金使用情况、业主共用部位的经营与收益情况、物业服务投诉电话及价格举报电话以及根据相关法律法规的规定应当公示的信息，并接受全体业主的监督。

上述公示信息如有发生变更的，乙方应于变更后 日内向全体业主进行公示。

除本条第一款所约定的公示信息之外，乙方还应当根据相关法律法规的规定，向业主公示物业服务过程中应当公示的信息。

乙方可以通过移动通信或者网络等电子信息方式将物业公示信息告知全体业主。

**第五章 物业服务收费**

第十一条 经甲乙双方协商确定本物业管理区域内的物业费收费方式采取以下第 种方式：

1、酬金制；

2、包干制。

第十二条 甲乙双方决定采用酬金制方式收取物业费的，乙方向业主或物业使用人预收物业费，预收的物业费包括物业服务支出和乙方的酬金。

（一）双方协商确定，乙方按照以下第 种方式提取酬金：

1、按照 元/月·平方米的标准从物业费中提取。

2、每月按照应收的物业费总额的 %的比例提取。

（二）物业费按照建筑面积计算，具体标准如下：

[多层住宅]： 元/平方米·月；

[高层住宅]： 元/平方米·月；

[别 墅]： 元/平方米·月；

[公 寓]： 元/平方米·月；

[办 公 楼]： 元/平方米·月；

[商业物业]： 元/平方米·月；

[露天机动车停车位] 元/月·个；

[车库车位]： 元/月·个；

[独立车库]： 元/月·个；

物业： 元/平方米·月。

以上标准【不包含】【包含】公共水电公摊费。

（三）预收的物业费除支付乙方酬金之外，应当用于以下物业服务支出：

【 】物业服务人员的工资，包括按规定提取的工会经费、职工教育经费等福利费以及依法应当由乙方为物业服务人员交纳的社会保险费用及住房公积金等。

【 】物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护保养和年度安全检测费用（不包括保修期内应当由建设单位履行保修责任而支出的修理费，也不包括应当由专项维修资金支出的物业共用部位、共用设施设备修理、更新、改造和按规定需由相应资质的维护保养机构负责的维护保养等费用）。

【 】绿化工具购置费、补苗费、农药化肥费等绿化养护费（不包括应由建设单位支付的种苗种植费和前期维护费）。

【 】物业管理区域清洁卫生费用，包括购置清洁工具费、消杀防疫费、化粪池清理费、管道疏通费、清洁用料费、二次供水水箱清洗消毒费等。

【 】物业管理区域秩序维护费用，包括器材装备费、安全防范人员的人身保险费及服装费等。

【 】物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用。

【 】正常的物业管理活动所需的办公用品费、交通费、房租、水电费、通讯费等办公费用。

【 】乙方在管理多个物业项目情况下，为保证相关的物业服务正常运转而由各物业服务小区分摊的管理费用。

【 】乙方固定资产折旧。

甲、乙双方同意并确认，若法律法规、规章或者政府文件对物业服务企业的服务支出有新的规定的，双方同意按照新的规定进行调整。

（四）经甲方同意，物业费还可用于以下其他支出：

【 】因催收物业费、日常专项维修资金而支出的诉讼费、财产保全费、代理费等。

【 】

（五）乙方应于每季度第 个月的 日前在物业管理区域内的显著位置公布物业服务资金的收支情况。

（六）乙方应于每年 月前在物业管理区域内的显著位置向业主大会或者全体业主公布物业服务资金年度预算，并于每年 月前向业主大会或者全体业主公布物业服务资金年度决算。

（七）业主或者业主委员会对乙方公布的物业服务资金年度预决算或物业服务资金收支情况提出异议的，乙方应当自收到书面异议之日起七日内作出书面答复。

（八）经双方协商一致，就物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况【约定】【不约定】由【业主大会】【乙方】聘请审计机构进行审计。

双方约定聘请审计机构进行审计的，双方同意以聘请的审计机构出具的审计结果作为确定物业服务资金收支情况的依据。

双方不约定聘请机构进行审计的，若双方对物业服务资金收支情况存在争议的，由【业主大会】【乙方】指定审计机构进行审计，并以审计结果作为确定收支情况的依据。

双方决定对物业服务资金年度预决算和物业服务资金收支情况进行审计的，审计费用由 承担。

（九）物业费的年度结算：

1、物业费年度结算不足的，不足部分按以下第（ ）种方式处理：

（1）由业主于次年第一个月内按照其专有部分占建筑物总面积的比例追加补足。

（2）依业主大会决定，将该年度公共收益统一纳入核算；纳入公共收益核算后结余的，依约定的方式处理结余部分；若纳入公共收益核算后仍有亏损，由业主于次年第一个月内按其专有部分占建筑物总面积的比例追加补足。

（3）双方约定的其他方式： 。

2、物业费年度结算有结余的，结余部分按以下第（ ）种方式处理：

（1）由乙方代管，次年结算时统一使用。

（2）抵充下一年度物业费，分摊到户。

（3）补充专项维修资金，分摊到户。

（4）依业主大会表决确定的方式处理，但甲方应以书面方式通知乙方。

（5）双方约定的其他方式：   。

第十三条 甲乙双方决定采用包干制方式收取物业费的，乙方向业主或物业使用人收取固定的物业费，该固定的物业费由乙方物业服务成本、法定税费和乙方合理利润构成。

（一）物业费按照建筑面积计算，具体标准如下：

[多层住宅]： 元/平方米·月；

[高层住宅]： 元/平方米·月；

[别 墅]： 元/平方米·月；

[公 寓]： 元/平方米·月；

[办 公 楼]： 元/平方米·月；

[商业物业]： 元/平方米·月；

[露天机动车停车位] 元/月·个；

[车库车位]： 元/月·个；

[独立车库]： 元/月·个；

物业： 元/平方米·月。

以上标准【不包含】【包含】公共水电公摊费。

（二）乙方物业服务成本由以下部分构成：

1、物业服务人员的工资，包括按规定提取的工会经费、职工教育经费等福利费，依法应当由乙方为物业服务人员交纳的社会保险费用和住房公积金等。

2、物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护保养和年度安全检测费用（不包括保修期内应当由建设单位履行保修责任而支出的修理费，也不包括应当由专项维修资金支出的物业共用部位、共用设施设备修理、更新、改造和按规定需由相应资质的维护保养机构负责的维护保养等费用）。

3、绿化工具购置费、补苗费、农药化肥费等绿化养护费，（不包括应当由建设单位支付的种苗种植费和前期维护费）。

4、物业管理区域清洁卫生费用，包括购置清洁工具费、消杀防疫费、化粪池清理费、管道疏通费、清洁用料费、二次供水水箱清洗消毒费等。

5、物业管理区域秩序维护费用，包括器材装备费、安全防范人员的人身保险费及服装费等。

6、物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用。

7、正常的物业管理活动所需的办公用品费、交通费、房租、水电费、通讯费等办公费用。

8、乙方在管理多个物业项目情况下，为保证相关的物业服务正常运转而由各物业服务小区分摊的管理费用。

9、乙方固定资产折旧。

10、经乙方同意的以下其他费用项目：

【 】

甲、乙双方同意并确认，若法律法规、规章或者政府文件对物业服务企业的服务成本有新的规定的，双方同意按照新的规定进行调整。

第十四条 双方确定，物业费的计费建筑面积依如下标准确定：

（一）已取得土地房屋权属证书的，按土地房屋权属证书记载的建筑面积计算，未在土地房屋权属证书中记载的建筑面积不作为计费面积。

业主取得的土地房屋权属证书所记载的房屋建筑面积有变更的，业主应及时书面通知乙方，乙方应当自收到书面通知的次月1日起调整该业主相应的物业费；未书面通知的，乙方可以按照未变更前的房屋建筑面积计收物业费。

（二）已出售但未取得土地房屋权属证书的，按照购房合同约定的建筑面积计算。

（三）尚未出售的，按照报送土地房屋主管部门备案的房屋销售方案确定的房屋建筑面积计算。

第十五条 物业费按月计费，业主应按【月】【季度】交纳，业主应当在【每月 号】【每季度 号】前【交纳当期】【预交下期】费用。

业主与物业使用人对物业费的交纳有约定的，从其约定；但业主应对物业使用人交纳义务承担连带责任。

第十六条 甲方可以委托乙方对本物业管理区域内的属于规划内且属于全体业主共有的停车场/库/位以及占用物业管理区域内的公共区域施划的停车场/库/位进行经营管理，向停放者收取机动车停放服务费。甲方委托乙方经营管理的，双方另行签订《共有车位经营管理委托协议》（详见附件七）。

共有停车场/库/位的收入在扣除相关税费及乙方经营管理费用后的收益属于本合同第十七条所约定的公共收益，归全体业主所有。

乙方向停放者收取的机动车停放服务费，应按下列标准扣除乙方经营管理费用： 。

第十七条 甲方委托乙方（或者乙方在征得甲方同意后）利用物业共用部位、共用设施设备进行经营（包括但不限于为第三方进行广告宣传）所产生的收入扣除相应税费及乙方经管管理费用（乙方经营管理费用标准详见附件四）后的结余为公共收益，归全体业主所有。

公共收益依业主大会的决定按以下第（ ）种方式处理：

1、用于补充日常专项维修资金，分摊到户。

2、用于抵扣业主的物业管理费用以及业主大会决定的其他事项支出。

3、

乙方应当就物业共用部位、共用设施设备的经营所得收入单独列帐，并应于每季度 日前在物业管理区域内固定的显著位置就公共收益收入及使用情况进行公示，公示期间不得少于十日。

第十八条 乙方可以接受供水、供电、供气、供热、通讯、有限电视、环卫等专业单位的委托向业主代收费用，但乙方不得向业主收取手续费等额外费用。

乙方应当每月将供水、供电部门收取的公共水费与电费清单及分摊情况在物业管理区域内固定的醒目位置公示，并可以通过移动通信或者网络等电子信息方式告知全体业主。

第十九条 乙方可以接受业主或者物业使用人的委托，为其提供本物业服务合同约定以外的特约服务项目，服务内容及报酬等由双方约定。

第二十条 合同履行期间乙方不得擅自提高物业服务收费标准。

乙方因服务成本变化确需调整收费标准或经营管理费用的，应当由业主大会依法定程序表决通过。

甲乙双方同意，若法律法规、规章或者政府文件对于物业费的收费标准的调整有新的规定的（包括但不限于业主表决程序等），双方同意按照新的规定进行调整。

**第六章 住宅专项维修资金**

第二十一条 业主应当按照规定交纳或续交住宅专项维修资金。

业主未及时交纳或者续交住宅专项维修资金的，甲方应督促业主及时交纳或者续交。

业主未及时交纳或者续交住宅专项维修资金所造成的法律后果由业主承担。

第二十二条 业主交纳的住宅专项维修资金属于业主所有，并应用于本物业管理区域内的共用部位和共用设施设备在保修期满后的维修和更新、改造。

乙方应按规定使用住宅专项维修资金，不得挪作他用，若乙方出现挪用住宅专项维修资金的情况，应当返还全部挪用资金，并按照同期全国银行间同业拆借利率赔偿相应的损失。

本条所指共用部位的维修和更新、改造详见附件七。

本条所指共用设施设备的维修和更新、改造详见附件八。

第二十三条 经业主大会决定，本物业管理区域内的日常专项维修资金按以下标准向业主收取，并主要用于保修期满后物业共用部位、共用设施设备的修理、更新、改造以及按照规定须由相应资质的维护保养机构负责的维护保养，不得挪作他用。

[多层住宅]： 元/平方米·月；

[高层住宅]： 元/平方米·月；

[别 墅]： 元/平方米·月；

[公 寓]： 元/平方米·月；

[办 公 楼]： 元/平方米·月；

[商业物业]： 元/平方米·月；

[露天机动车停车位] 元/月·个；

[车库车位]： 元/月·个；

[独立车库]： 元/月·个；

物业： 元/平方米·月。

业主应按月足额交纳，并委托乙方在收取物业费时一并代为收取。

日常专项维修资金的费用支出以有关合同及其支付凭证为准。乙方应分别于每年的1月31日、7月31日前将已收取的日常专项维修资金足额存入专项维修资金专户，并在主管部门每年公布物业专项维修资金缴交及使用情况后，在物业管理区域内公告物业维修资金的缴交及使用情况，接受业主的监督。

因物业使用年限等原因需要调整日常专项维修资金标准的，经业主大会决定后，由【业主委员会】【乙方】在物业管理区域内按幢（梯）对拟调整的标准进行公示（公示期间不得少于十日以上），并经多数业主书面同意后方可进行调整。

业主或物业使用人未按时足额交纳日常专项维修资金，【业主委员会】【乙方】应当以书面的方式督促其限期交纳；逾期仍未足额交纳的，【业主委员会】【乙方】可以在物业管理区域内采取公示欠缴业主名单等方式催交，并及时将业主欠缴情况报送市建设主管部门登记，供利害关系人查询。

业主或物业使用人未及时足额支付日常专项维修资金的，应当按照拖欠金额的 %按日支付自逾期之日起至缴清所欠费用之日止的逾期付款违约金；逾期付款违约金由乙方代为收取并纳入业主公共收益统一管理。

就业主拖欠日常专项维修资金催收未果的情形，甲方同意采用以下第（ ）种方式处理：

1、乙方在就拖欠物业费提起诉讼的同时代甲方一并向业主主张日常专项维修资金及逾期付款违约金。

2、由甲方自行就催收日常专项维修资金的相关事宜提起诉讼。

**第七章 物业水电分摊**

第二十四条 电量公摊的计算

（一）公用电量包括差额电量、水泵用电量、电梯用电量、中央空调用电量和其它公用电量。

1、差额电量是指总表电度数与其属下分表之和的电度差，主要由变损、线损和表损等损耗电量构成。

2、水泵用电量是指用加压供水或抽水入水池的二次供水所用水泵表的抄表测量值。

3、电梯用电量是指住户本栋公用电梯的耗用电量。

4、中央空调用电量是指住户公用中央空调的耗用电量。

5、其它公用电量是指住宅对讲系统、小区内道路照明、公共楼道照明电器等公共场所或公用设施所耗用电量。

（二）乙方用电及经营性用电不得计入公用电量进行分摊。

（三）业主分摊公用电费＝分摊差额电费+分摊水泵用电费+分摊电梯用电费+分摊中央空调用电费+分摊其它公用电费。

第二十五条 公摊水量的计算

（一）公用水量包括差额水量、消防用水量、绿化用水量、清洁用水量和其它公用水量。

（二）乙方用水及经营性用水不得计入公用水量进行分摊。

（三）业主分摊公用水费＝分摊差额水费+分摊消防用水费+分摊绿化用水费+分摊清洁用水费+分摊其它公用水费。

第二十六条 乙方可以根据项目实际情况编制公摊水电费的具体分摊计算方式及具体分摊明细（详见附件九），并应于每月 日前将公用电费与公用水费清单及分摊情况在物业管理区域内按幢（梯）在醒目位置公示，并可以通过移动通信或者网络等电子信息方式告知全体业主。

**第八章 电梯安全使用管理**

第二十七条 甲方同意将本物业管理区域内电梯委托乙方管理；乙方同意接受甲方委托，并作为本物业管理区域内的电梯使用管理责任单位。

第二十八条 乙方应当按照规定向市场监督管理部门办理电梯使用登记手续。若因乙方未依照规定办理电梯使用登记手续而造成电梯无法使用的，乙方应当及时纠正；若因此造成甲方、业主、物业使用人或者第三方损失的，乙方应当承担损失赔偿责任。

第二十九条 乙方有权制定本物业管理区域内电梯使用规范。

除非乙方制定的电梯使用规范存在不合理或不合法之处，业主、物业使用人及电梯乘用人均应遵守乙方制定的电梯使用规范；业主、物业使用人及电梯乘用人拒绝遵守或者严重违反乙方制定的电梯使用规范的，乙方有权予以制止；对于制止无效的，乙方有权禁止或者限制其乘用电梯。

甲方应督促业主、物业使用人及电梯乘用人规范使用电梯，并协助乙方对规范使用电梯进行管理。

第三十条 乙方作为本物业区域内电梯使用管理责任单位，应履行下列管理职责：

（一）电梯检验、检测以及故障需停止运行的，应在电梯口的显著位置设置警示标志，落实必要的防护措施，公告停止使用及（预计）恢复使用时间的情况。

（二）应确保电梯应急照明设置、紧急报警装置有效，不得在电梯配电箱中接入与电梯系统无关的线路。

（三）应配备安全管理责任人员，确保电梯运行期间值班人员在岗、救援服务的联系畅通，督促维保单位定期对电梯维护保养，并及时做好日常巡查记录。

（四）对运载易造成电梯损坏的建筑材料、建筑垃圾以及家具电器等物品的，应采取有效的安全防护技术措施或者安排人员进行现场管理。

（五）电梯机房通风散热条件无法满足电梯安全运行需要的，应在电梯机房安装空气调节器或者采取其他通风散热措施。

（六）电梯报废、拆除、改造的，应当按照规定到原登记部门办理注销、变更等手续。

（七）应当遵守管理规约中关于电梯更新、改造、修改、使用、维护保养、检验、检测、安全性能技术评估等费用的筹集和使用规则。

（八）乙方应负责【　】定期【　】不定期开展电梯安全知识宣传。

（九）法律、法规、规章以及安全技术规范、标准规定的其他职责。

第三十一条 乙方应在物业管理区域固定的显著位置及时公开电梯安全管理的相关记录。

第三十二条 乙方应于每半年公布一次电梯相关费用的收支情况，公布时间分别为上半年（ ）月份、下半年（ ）月份。

甲方有权对乙方电梯安全管理及电梯相关费用的收支情况进行监督。

第三十三条 乙方不再作为物业管理区域电梯使用管理责任单位时，应当按照规定到原登记部门办理注销、变更等手续，并应向业主委员会移交完整的电梯安全技术档案等相关资料；若甲方未成立业主委员会的，乙方应向本物业所在地的【　】街道办事处【　】镇人民政府移交。

乙方履行前款约定义务的，甲方有权要求乙方在指定时间内完成；乙方逾期仍未完成的，每逾期一天，甲方有权要求乙方支付违约金人民币 元，直至乙方履行义务之日止；若因乙方前述行为导致甲方、业主、业主大会、业主委员会或者第三方损失的，乙方还应承担损失赔偿责任。

第三十四条 电梯发生故障影响正常使用或者经检验存在事故隐患的，乙方应当按照有关规定采取措施，并及时报告业主委员会；若甲方未成立业主委员会的，应当及时告知全体业主，并及时报告本物业所在地的【　】街道办事处【　】镇人民政府。

乙方未履行前款约定义务，给甲方、业主、业主大会、业主委员会或者第三方造成损失的，乙方应当承担损失赔偿责任。

第三十五条 电梯使用年限超过十五年、超过设计运行次数或者故障频率较高影响正常使用的，乙方应当委托依法核准的特种设备检验、检测机构对电梯进行安全性能技术评估，并根据评估报告对电梯进行更新、改造、修理；经评估可以继续使用的，乙方应当根据电梯实际状况，适时再次进行评估。

乙方未履行前款约定义务，给甲方、业主、业主大会、业主委员会或者第三方造成损失的，乙方应当承担损失赔偿责任。

第三十六条 甲方有权查阅电梯相关费用收支情况，电梯使用管理维护保养、检验、检测记录和安全性能技术评估报告，并有权监督乙方履行电梯安全相关义务。

第三十七条 经双方协商一致，本物业管理区域内的电梯更新、改造、修理、使用、维护保养、检验、检测、安全性能技术评估等所需费用由 承担。

**第九章 双方权利义务**

第三十八条 甲方的权利

（一）按照本合同的约定接受乙方提供的物业管理服务。

（二）对本物业管理区域内的物业服务事项享有知情权和监督权。

（三）审定乙方制定的物业服务方案、物业服务年度计划、年度维修养护计划、管理制度及相关规范；实行酬金制的，甲方还有权审定乙方提交的年度财务预算及财务报告。

（四）要求乙方按照本年度工作计划提供物业服务，监督、检查乙方各项方案和计划的实施，并每年对乙方按照本合同约定履行物业服务情况进行考核。

（五）监督委托乙方管理的专项维修资金使用情况。

（六）监督乙方对物业共用部位、共用设施设备的经营情况。

（七） ；

（八） ；

（九） ；

（十）法律、法规规定的其他权利。

第三十九条 甲方的义务

（一）在乙方入驻 日前委派人员参与现场查验，与乙方共同确认现场查验的结果，并按照相关规定与乙方办理承接查验手续，移交物业共用部位、共用设施设备、共用场地、物业管理用房以及物业档案、业主资料等其他资料。

（二）负责协调、处理、解决合同生效前发生的与物业服务活动相关的遗留问题和物业承接查验过程中发现的问题，不得因此影响乙方工作。

（三）配合乙方做好物业管理区域内的物业服务工作，不得干涉乙方依照法律、法规、规章及本合同的约定所进行的物业服务活动。

（四）遵守管理规约、业主大会议事规则，督促业主、物业使用人遵守管理规约，对业主、物业使用人违反管理规约的行为予以劝阻、制止。

（五）督促业主、物业使用人及时足额缴交物业费、专项维修资金和水电公摊费等相关费用。

（六）及时答复乙方在物业服务中提出须决策、确认、协调的有关事项。

（七）协助乙方做好物业服务工作的宣传教育、文化活动，了解业主、物业使用人对物业管理服务的意见和建议，及时协调业主或物业使用人与乙方在履行本合同过程中产生的矛盾。

（八）业主需要装饰装修房屋的，应当事先告知乙方，遵守乙方提示的合理注意事项，并配合乙方进行必要的现场检查。业主装饰装修房屋的，应于开工前与乙方签订装饰装修服务协议，在装修装饰房屋过程中不得违反相关法律法规的规定和协议约定。

（九）业主转让、出租物业专有部分、设立居住权或者依法改变共有部分用途的，应当及时将相关情况告知乙方；业主未履行告知义务的，由此产生的法律责任或损失由业主自行承担。

（十）业主、物业使用人应当按照本合同约定及时向乙方支付物业费；除非乙方未提供达到约定和有关规定要求的服务，业主、物业使用人不得以未享受或者无需接受相关物业服务为由拒绝交纳物业服务费及相关费用。

（十一）

（十二）

（十三）法律、法规、规章和管理规约等物业管理制度规定的其他义务。

第四十条 乙方的权利

（一）根据有关法律、法规、规章的规定和本合同约定向业主收取物业费等费用。

（二）根据有关法律、法规、规章的规定、本合同约定及管理规约的授权，制订本物业管理区域内的相关物业管理制度。

（三）对业主和物业使用人违法、违反管理规约以及本合同约定的行为，乙方有权采取告知、劝阻和向有关主管部门报告等方式督促业主和物业使用人改正。

（四）可以选聘专业性服务企业承担本物业管理区域内的专项服务项目，但不得将本物业管理区域内的全部物业管理服务一并委托给第三方。

（五） ；

（六） ；

（七） ；

（九）相关法律、法规及规章规定的其他权利。

第四十一条 乙方的义务

（一）乙方应当根据有关法律、法规、规章的规定和本合同的约定提供物业服务。

（二）乙方提供物业服务时不得侵害业主、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益。

（三）结合本物业的实际情况，编制物业管理方案、物业服务年度工作计划，编制房屋、附属建筑物、设施设备、绿化等年度维修养护计划；实行酬金制的，乙方还应编制年度费用预算和决算报告。

（四）做好物业维修、养护、更新及其费用收支记录，妥善保管和正确使用物业档案资料和有关财务账册，及时记载有关变更信息，根据相关部门要求及时上传信息，并为业主提供免费查询服务。

（五）应为业主的个人资料信息保密，除有关国家机关依法调取或业主、物业使用人查询外，乙方不得向其他单位和个人提供业主、物业使用人的相关信息。

（六）根据有关法律、法规、规章的规定及本合同的约定，在本物业管理区域内的显著位公示企业名称、服务内容、服务标准、收费项目、计费方式、收费依据和标准等应当公示的有关事项；实行酬金制的，乙方应每季度向甲方或全体业主公布一次物业费的收支情况。

（七）及时向全体业主和物业使用人通报本物业管理区域内有关物业服务的重大事项，接受业主大会、业主委员会、业主及物业使用人的监督。

（八）实行二十四小时值班制，建立和完善物业服务工作应急预案，对业主、物业使用人的投诉事项、物业服务中的突发事件及其他日常纠纷应及时处理和反馈。

（九）定期对物业的共用部位、共用设施设备进行养护，按照物业服务合同约定组织维修，并将物业的共用部位、共用设施设备的使用方法、维护要求、注意事项等在物业管理区域内显著位置予以公示。

（十）发现业主或者物业使用人违反法律、法规、规章或管理规约的，应当予以劝阻、制止，但不得超越法律法规规定及本合同约定的管理权限；经劝阻、制止无效的，应在12小时内告知业主委员会，并根据管理规约的规定采取临时管理措施；对于违反法律、法规或规章的行为，还应在12小时内报告有关部门。

（十一）应将房屋装饰装修禁止行为以及允许施工时间、废弃物的清运与处置等注意事项书面告知业主并进行公示，并按照相关规定与业主签订房屋装饰装修服务协议；对业主在装饰装修过程中违反国家有关规定以及管理规约的行为应当进行劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应及时报告业主委员会，并在二十四小时内报告城市管理行政执法部门。

乙方不得在物业管理区域内为业主指定搬运、装修等特约服务，或者采取其他方式限制业主自由选择搬运、装修等服务。

（十二）不得以业主、物业使用人未交纳物业费、违反管理规约等为由，采取限制该业主或物业使用人进入小区、对其停水、停电、停止供热、供燃气等损害合法权益的行为。

（十三）不得擅自将业主所有的共用部位用于经营活动；不得擅自占用或者改变本物业管理区划内的共用部位、共用设施设备或改变其用途；不得擅自占用、挖掘本物业的道路、场地，确需临时占用、挖掘道路或者场地的，应当按照有关规定办理相关手续，制定施工方案，与甲方协商并经有利害关系的业主同意后，报有关部门批准方可实施，施工过程中应尽可能减少对业主的影响，并及时恢复原状。

（十四）乙方应指定专人负责消防安全管理工作；对本物业管理区域内的共用消防设施进行维护管理，提供消防安全防范服务；严格贯彻、执行消防法规，落实各项防火安全制度和措施；负责消防控制室的日常值班；管理好物业管理区域内的各种消防设备、设施和器具，定期进行检查、维护、更新，确认消防设备、设施和器具处于完好适用状态。

（十五）维护物业区域环境卫生，引导业主、物业使用人进行垃圾分类处理。

（十六）选聘专业性服务企业承担物业管理区域内的专项服务项目时，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，并对受托企业的服务行为承担责任。

（十七）协助业主配合有关部门、单位做好消防、治安、垃圾分类、犬只管理、流动人口和出租房屋登记报备管理工作；相关政府部门需要进入本物业管理区域的宣传、检查、执法、救援等公共事务的，乙方应当予以积极配合。

（十八）采取必要的安全保障措施防止高空坠物或抛掷物的发生。

（十九）采取必要的安全保障措施，保证本物业管理区域内的公共安全落实安防人员、设施及安保措施，确保安防监控设施正常运转。

（二十）乙方应当在物业管理区域内妥善设置垃圾分类点，按照垃圾分类相关规定指引业主或物业使用人进行垃圾分类。

（二十一） 。

（二十二）相关法律、法规、规章和管理规约等物业管理制度规定的其他义务。

**第十章 合同的变更、解除、续约与终止**

第四十二条 甲乙双方经协商一致可以对本合同进行变更或补充，任何一方不得单方对本合同条款进行变更或补充。

甲乙双方对本合同进行变更或补充的，应当另行签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第四十三条 甲乙双方经协商一致可以解除合同，任何一方不得单方解除合同，法律规定或者甲乙双方另有约定除外。

双方协商一致解除合同的，乙方应按照本合同第五十条办理移交手续。

第四十四条 乙方有下列情形之一的，甲方有权解除本合同，并要求乙方承担违约责任：

【 】乙方在本合同履行期间向甲方明确表示或者以行为表明不履行物业管理服务的。

【 】乙方提供的物业服务严重不符合本合同约定的服务内容和标准，或者乙方经营管理能力明显不足以履行本合同约定的义务的，甲方有权要求乙方在指定期限内完成整改，乙方逾期 日未完成整改的。

【 】乙方有挪用、侵占应归全体业主所有的物业费、公共收益、专项维修资金等费用的行为的，甲方自发现之日起有权解除合同。

【 】乙方有擅自占用或者改变本物业管理区域内的共用部分的用途，擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地等行为，甲方有权要求乙方在指定期限内完成整改，乙方逾期 日未完成整改的。

【 】乙方出现严重信用问题（包括但不限于被法院列入失信名单、被有关行政机关采取责令停产停业、吊销营业执照等行政处罚等情形）的。

【 】乙方在履行本合同过程中发生重大安全生产事故的。

【 】

【 】乙方出现其他致使本合同目的不能实现的重大违约行为的。

第四十五条 甲方有下列情形之一的，乙方有权解除本合同，并要求甲方承担违约责任：

【 】甲方违反本合同约定的义务，致使乙方无法完成本合同约定的服务内容和标准的，乙方要求甲方在指定期限内解决；甲方逾期＿＿日仍未解决，且造成乙方在本物业管理区域内无法有效提供物业管理服务的。

【 】甲方、业主委员会、业主或物业使用人违反本合同约定，无故拒绝、阻碍乙方对本物业管理区域提供物业服务，致使物业管理服务活动无法正常开展的。

【 】业主或物业使用人逾期缴交物业服务费，甲方不履行督促催缴义务或者协助催缴无效，致使乙方物业管理活动无法正常开展的。

【 】

【 】甲方出现其他致使本合同目的不能实现的重大行为的。

第四十六条 一方根据本合同约定解除合同的，应当提前六十天以书面方式通知对方，除双方另有约定或法律另有规定外，本合同在通知到达对方时解除。

合同解除造成守约方损失的，违约方应根据本合同之约定承担违约责任。

第四十七条 甲方经业主大会决定继续聘用乙方的，应当在本合同期限届满前 【天】【月】通知乙方，乙方同意续聘的，应当在接到甲方书面通知之日起 日内回复甲方，并于合同期限届满前 【天】【月】签订新的《物业服务合同》。

第四十八条 一方决定在合同期限届满后不再续聘的，应于本合同期限届满前九十日以书面方式通知对方；合同期限届满后，本合同终止。

本合同终止后，在甲方选聘的新物业服务企业或者甲方决定自行管理的业主接管之前，乙方应当依照本合同约定继续处理物业服务事项，乙方继续处理物业服务事项的，业主应当支付该期间的物业费。

乙方决定不再续聘的，还应当于合同期限届满前 　【天】【月】在物业管理区域内的显著位置进行公告。

第四十九条 合同期限届满，甲方没有作出续聘或者另聘物业服务企业的决定的，乙方有权选择是否继续为甲方提供物业服务；乙方同意继续为甲方提供物业服务的，本合同继续有效，但是服务期限为不定期，合同双方可以随时解除不定期物业服务合同，但是应当提前六十日书面通知对方。

第五十条 合同解除或者终止后的移交程序

（一）本合同解除的，乙方应当于合同解除之日起六十日内撤出物业管理区域内的物业服务人员，退出物业管理区域。

（二）本合同终止的，乙方应当于合同终止之日撤出物业管理区域内的物业服务人员，退出物业管理区域。

（三）本合同解除或者终止时，乙方应当按照有关规定和本合同约定，及时与甲方办理资金、资料、资产移交和项目退出手续，乙方向甲方移交的资料包括但不限于：

1、乙方进场时接收的资料。

2、物业管理用房。

3、移交共用部位及设施档案、物业服务档案、业主名册、有关物业设施设备改造、维修、更新的有关资料、预收或者拖欠的物业费账目明细、代收代缴的水电分户表的读数及公摊水电费明细，并清退预收、代收未缴的有关费用。

4、实行酬金制的，乙方还应当移交服务期间的财务档案、物业服务费结余、专项维修资金结余、用物业服务费购置的资产及物品。

5、外包合同、共有部位及设备设施经营收益合同等合同资料。

6、

7、法律、法规规定的其他义务。

第五十一条 本合同解除或者终止的，乙方应当在甲方指定期限内与甲方及其新选聘的物业服务企业或者其他管理人完成交接手续，若因乙方原因未能及时完成交接手续，造成的损失由乙方承担。

**第十一章 违约责任**

第五十二条　除本合同另有约定外，任何一方不得提前解除合同；一方无正当理由提前解除合同的，视为严重违约，应向对方支付违约金人民币　 　元；若因解除合同造成的经济损失超过违约金的，违约方还应当承担损失赔偿责任。

第五十三条 甲方违约责任

（一）因甲方原因导致乙方不能完成物业服务内容或物业服务内容无法达到约定标准的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，该期限内因乙方不能完成物业服务内容或物业服务内容无法达到约定标准所产生的法律责任由甲方承担；甲方逾期未解决的，每逾期一日，应按 的标准向乙方支付违约金；逾期超过　　　　天仍未解决的，且该违约导致乙方对于物业管理区域不能有效提供物业管理服务的，乙方可以解除本合同；由此给乙方造成损失的，甲方应承担损失赔偿责任。

　　（二）乙方已向甲方提出需要维修或处理事项的申请，但由于甲方不配合所产生的不良后果（包括政府主管部门的处罚）概由甲方承担；若由此给乙方造成损失的，甲方应承担损失赔偿责任。

　　（三）业主或者物业使用人逾期交纳物业费的，应当自逾期之日起按应缴费用的 　%的标准按日向乙方支付违约金。

　　（四）业主、物业使用人违反本合同的约定，实施妨害物业服务及侵权行为的，应当承担恢复原状、停止侵害、排除妨碍、赔偿损失等相应的民事责任。

（五）业主或物业使用人在装修房屋过程中损坏共用设施设备、污染共用部位的，由该业主或物业使用人负责修复；该业主或物业使用人不进行修复处理的，乙方有权代为处理，所需费用由该业主或物业使用人承担。

（六）除本合同另有约定之外，乙方根据本合同第四十五条之约定解除合同的，甲方应按照　　 的标准向乙方支付违约金。

（七）

第五十四条 乙方违约责任

（一）乙方不能完成本合同约定的服务内容和标准的，甲方有权要求乙方在合理期限内进行整改，乙方逾期未完成整改的，每逾期一日应按 的标准向甲方支付违约金；乙方逾期超过 日仍未完成整改的，甲方除可以要求乙方按前述标准支付违约金之外，还有权解除本合同；若因此给甲方、业主或物业使用人造成损失的，应向甲方、业主或物业使用人承担损失赔偿责任。

（二）乙方擅自提高物业服务收费标准的，对超出标准的部分，业主、物业使用人有权拒绝交纳；已经收取的，乙方应返还已收取的超出标准部分的费用。

（三）乙方擅自停止物业服务的，甲方有权要求乙方继续履行，并采取补救措施，并要求乙方按 的标准向甲方支付违约金；乙方擅自停止物业服务超过 日的，甲方除可以要求乙方按前述标准支付违约金之外，还有权解除本合同；若因此给业主或物业使用人造成损失的，乙方应当承担损失赔偿责任。

（四）乙方违反本合同约定，擅自改变物业管理用房的用途的，甲方有权要求乙方在指定期限内改正，并要求乙方支付违约金 元；乙方擅自改变物业管理用房所得收益应归甲方所有，并优先用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护；乙方逾期仍未改正的，甲方有权解除本合同，并要求乙方支付违约金 元**（该处违约金金额应当大于前处违约金金额）**。

（五）乙方在本合同解除或者到期后的合理期限内拒不撤出本物业服务区域的，甲方可以要求乙方在延长期限内撤出物业区域，乙方逾期仍未撤出的，每逾期一日应当按照 　　　 的标准向甲方支付违约金；若因此给业主或物业使用人造成损失的，乙方应当承担损失赔偿责任。

（六）乙方未按法律、法规、规章的规定或本合同约定向甲方或甲方指定主体移交业主共有资金、资料和物品的，每逾期一天应当按照 　　　　的标准向甲方支付违约金。

（七）除法律法规的 规定或者有关国家机关要求之外，乙方擅自将业主信息用于物业管理活动之外的，应当按　 　的标准向甲方支付违约金，若因此给业主造成损失的，乙方应当向该业主承担损失赔偿责任，若乙方行为涉嫌违法犯罪的，乙方应承担相关法律责任。

（八）乙方未按本合同第四十一条之约定履行义务的，甲方有权要求乙方在指定期限内完成整改；乙方在指定期限内未完成整改的，每逾期一天，应按 的标准向甲方支付违约金。

（九）除本合同另有约定之外，甲方依照本合同第四十四条之约定解除合同的，乙方还应按照　　的标准向甲方支付违约金。

（十）

第五十五条 乙方向甲方支付的违约金系业主共有资金，应纳入业主共有资金统一管理。

第五十六条　本合同其他相关违约责任的约定

　　（一）

　　（二）

　　（三）

第五十七条 有证据证明属于以下情况的，乙方可不承担责任：

（一）由于甲方、业主委员会、业主或者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。

（二）因维修养护本物业管理区域内的共用部位、共用设施需要且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

（三）非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成的损失。

（四）本物业管理区域内发生治安或刑事案件（包括但不限于盗窃、抢夺、抢劫、故意伤害、火灾、爆炸等），但因乙方故意、重大过失或者未尽本合同义务而导致的情形除外。

（五）因物业本身固有瑕疵所致的一切损害、业主专用部分的任何受损，但因乙方故意、重大过失或者未尽本合同义务而导致的情形除外。

（六）乙方曾向甲方、业主大会、业主委员会、业主或物业使用人书面建议改善专用部位、共用部位、共用设施设备或改进管理措施，而被建议方未采纳所致之损害（包括违章装饰装修、未及时维修或提供维修便利等）。

（七）高空坠物或抛掷物造成他人损害，乙方有证据证明其已采取必要的安全保障措施防止上述情形发生的。

（八）业主、物业使用人违反管理规约和物业管理区域内的规章制度的，经乙方采取规劝、制止、向甲方、业主委员会或有关部门报告等措施后仍未停止，其行为对其他业主、使用人产生妨碍和影响的。

（九）双方约定的其他乙方可以免责的情形：

**第十二章 不可抗力和突发事件**

第五十八条 由于不可抗力事件不能全部或部分履行其义务时，受到不可抗力影响一方可以中止履行其在本合同项下的义务。受不可抗力影响的一方中止履行本合同的，可以根据不可抗力的影响程度，部分或者全部免除其责任；但是受不可抗力影响的一方在不可抗力事件发生前应履行而未履行的义务不得免除其责任。

受到不可抗力影响而中止履行义务的一方，应尽可能的降低不可抗力事件所带来的的不利影响，对于因其自身过错造成的损失应承担相应法律责任。不可抗力事件结束后其应尽快恢复履行义务。

第五十九条 受到不可抗力影响的一方，应在不可抗力事件发生后立即书面通知另一方，并应在不可抗力发生之日起三十日内向对方提供遭遇不可抗力致使合同不能履行或不能完全履行的证明文件。

第六十条　甲乙双方应根据公平原则共同承担因不可抗力造成的损失和费用。双方对损失有异议的，可共同选定第三方评估机构对损失范围、财产价值等进行评估。

第六十一条　如果不可抗力事件全部或者部分阻止合同一方履行在本合同项下义务的时间连续超过 个月或者累计超过 个月的，甲乙双方应协商决定继续履行本合同的条件；若双方不能就继续履行本合同达成协议的，一方有权书面通知另一方解除本合同。

第六十二条 本合同履行过程，如发生不可预见的突发事件（包括但不限于设施设备故障、燃煤气泄漏、火灾、水管破裂、救助生命、协助相关政府部门执行任务等），乙方采取紧急避险措施造成损失的，由双方依法处理。

**第十三章 争议解决方式**

第六十三条 甲乙双方对物业服务质量发生争议的，双方可共同委托第三方机构就乙方的物业服务质量是否符合本合同约定的服务标准进行评估，双方就第三方机构选定无法达成一致的，由甲方指定。

因评估所产生的费用，由最终确定应承担责任一方承担；若双方均有责任的，则按责任比例各自承担。

第六十四条 合同履行过程中发生争议的，双方应协商解决；协商不成的，可采取以下第 种方式进行处理：

（一）向 人民法院提起诉讼。

（二）向　　　　　　　　　　仲裁委员会申请仲裁。

本条约定的争议解决方式，亦适用于双方签订的除本合同外的其他协议。

第六十五条 甲乙双方通过诉讼或者仲裁方式解决合同履行过程中所产生的争议的，由此产生的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、财产保全担保费、证据保全费、律师费、公证费、差旅费等等）均由过错方承担，双方均有过错的，按照过错程度分担前述费用。

**第十四章 附则**

第六十六条 本物业服务期限为 　年，自 　年 　月 　日至　 年　　月 　日止。

第六十七条 本合同未尽事宜，双方可以另行以书面形式签订补充协议。补充协议、本合同附件与本合同具有同等法律效力。

本合同、本合同附件及补充协议中未作约定之相关事宜，均遵照中华人民共和国相关法律、法规、规章执行。

第六十八条 合同双方确认下列地址为双方在合同履行过程中相关通知或文件等资料的有效送达地址。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 当事方 | 姓名或名称 | 送达地址信息 |
| 甲方 |  | 地址：  收件人：  联系方式： |
| 乙方 |  | 地址：  收件人：  联系方式： |

合同双方确认上述送达地址亦适用于合同履行完毕或争议解决过程中的有效司法文件送达地址。

合同双方确认若因一方提供或者确认的送达地址信息不正确、送达地址信息变更后未及时依程序告知、无人签收、拒绝签收等原因，导致资料未能被实际接收，邮寄送达的，以资料退回之日视为送达之日。

合同双方确认，上述送达地址信息如有变更，变更一方应提前5个工作日送交书面变更告知书至对方，否则对方按前述载明的送达地址信息进行的送达仍然有效，未通知一方自行承担由此产生的一切法律后果。

第六十九条 本合同经双方法定代表人或授权代表签字或盖章后生效。

第七十条 本合同一式 份，甲乙双方各执 份，具有同等法律效力。

乙方应自签订之日起三十日内内向物业主管部门备案；甲乙双方所执合同及备案合同文本均具有同等法律效力。

甲方（签章）： 乙方（签章）：

法定代表人 ： 法定代表人：

签约日期： 年 月 日

签约地点：厦门市 区

**合同附件**

附件一：规划平面图

附件二：物业构成细目表

附件三：物业共用部位、共用设施设备细目表

附件四：物业服务企业利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的管理费用标准表

附件五：物业使用禁止性行为的管理

附件六：物业管理服务标准

附件七：共有停车位经营管理委托协议

附件八：共用部位的维修和更新、改造范围

附件九：共有设施设备的维修和更新、改造范围

附件十：水电费公摊计算方式

附件十一：物业承接查验协议

附件十二：管理规约

附件十三：其他附件

附件一：规划平面图

附件二：物业构成细目表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 类 型 | 幢 数 | 套（单元）数 | 建筑面积（平方米） |
| 高层住宅 |  |  |  |
| 多层住宅 |  |  |  |
| 别 墅 |  |  |  |
| 商业用房 |  |  |  |
| 工业用房 |  |  |  |
| 办公楼 |  |  |  |
| 车 库 |  |  |  |
| 会 所 |  |  |  |
| 学 校 |  |  |  |
| 幼儿园 |  |  |  |
| 用房 |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 合 计 |  |  |  |
| 备 注 |  |  |  |

附件三：物业共有部位、共有设施设备细目表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 物业管理区域内房屋建筑本体之外的共有设施设备情况 | 小区车辆出入口 | | 个 | | 人行出入口 | | 个 | |
| 道路 | | ㎡ | | 车行道 | | ㎡ | |
| 绿化面积 | | ㎡ | | 园林建筑小品 | | 座 | |
| 污水管长 | | m | | 污水检查井 | | 座 | |
| 雨水管长 | | m | | 雨水检查井 | | 座 | |
| 雨水进水井 | | m | | 化粪池 | | 座 | |
| 路灯 | | 个 | | 地灯 | | 个 | |
| 草坪灯 | | 个 | | 其他照明设施 | | 个 | |
| 垃圾箱 | | 个 | | 垃圾房建筑面积 | | ㎡ | |
| 体育设施 | |  | | | | | |
| 儿童娱乐设施 | |  | | | | | |
| 休闲设施 | |  | | | | | |
| 房屋建筑本体共有部位及本体共有设施设备 | 电梯 | 数量 | 台 | | 功率 | | 千瓦 | |
| 品牌型号 |  | | 启用时间 | |  | |
| 配电房  变压器 | 数量 | 台 | | 容量 | | 千瓦 | |
| 品牌型号 |  | | 启用时间 | | 千瓦 | |
| 发电机组 | 功率 |  | | 品牌型号 | |  | |
| 启用时间 |  | | | | | |
| 生活蓄水池 |  | 消防水池 |  | | 消防水箱 | |  |
| 生活水泵 |  | 功率 |  | | 启用时间 | |  |
| 消防水泵 |  | 功率 |  | | 启用时间 | |  |
| 排污水泵 |  | 功率 |  | | 启用时间 | |  |
| 消防系统情况 | |  | | | | | |
| 智能化系统情况 | |  | | | | | |
| 其他设施设备情况 | |  | | | | | |
| 业主委员会活动用房 | | 坐落位置 。 | | | | | |
| 物业服务办公用房 | | 坐落位置 。 | | | | | |
| 物业管理员工宿舍 | | 坐落位置 。 | | | | | |

附件四：物业服务企业

利用物业共用部位、共用设施设备进行经营

管理费用标准表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 场所名称 | 对外经营  收费标准 | 乙方经营管理  费用标准 |
| 1 | 网球场 |  |  |
| 2 | 游泳池 |  |  |
| 3 | 电梯轿厢 |  |  |
| 4 | 新能源共用充电桩 |  |  |
| 5 | …… |  |  |

（委托经营场所为多处时，双方可自行增加以上内容）

附件五：物业使用禁止性行为的管理

附件六：物业管理服务标准

附件七：共有停车位经营管理委托协议

附件八：共用部位的维修和更新、改造范围

附件九：共用设施设备的维修和更新、改造范围

附件十：水电费公摊计算办法

附件十一：物业承接查验协议

甲方：

委托代理人：

地址：

联系电话：

乙方：

法定代表人：

委托代理人：

地址：

联系电话：

原物业服务企业或其他管理人：

法定代表人：

委托代理人：

地址：

联系电话：

根据国务院《物业管理条例》、建设部《物业承接查验办法》、福建省《物业管理条例》及厦门市《物业管理若干规定》等相关规定，甲方、乙方及原物业服务企业或其他管理人就乙方承接＿＿＿＿＿＿（物业名称）的物业管理服务，办理物业服务承接验收手续等事宜，共同确认如下：

一、物业共有部分及其相应档案的查验内容

甲方已于 年 月 日会同乙方、原物业服务企业或其他管理人对物业下述共有部分及其人相应档案进行了查验：

1、

2、

3、

二、物业共有部分及其相应档案的查验结论（查验结论在【】中选择）

【 】经乙方查验，甲方、原物业服务企业或其他管理人确认，上述物业共有部分及其相应档案完好，乙方同意承接验收。

【 】经乙方查验，甲方、原物业服务企业或其他管理人确认，上述物业共有部分及其相应档案存在以下问题：

1、

2、

3、

经甲方、乙方及原物业服务企业或其他管理人协商一致，就存在的问题确定解决办法如下：

1、

2、

3、

三、物业服务用房、物业服务相关资料的移交

甲方已于 年 月 日会同原物业服务企业或其他管理人向乙方移交了物业管理用房，并提供和移交了下列服务相关资料（具体清单另附）。

移交资料清单

|  |  |
| --- | --- |
| 序号 | 移交资料名称 |
| 一 | 项目产权资料 |
| 1 | 项目批准文件 |
| 2 | 用地批准文件、用地红线图 |
| 3 | 建筑规划许可证 |
| ··· | ······ |
| 二 | 项目施工资料 |
| ··· | 开、竣工报告 |
| ··· | 隐蔽工程验收记录 |
| ··· | 地质勘探报告 |
| ··· | ······ |
| 三 | 项目建筑竣工资料 |
| ··· | 建筑设计竣工图（原件） |
| ··· | 结构设计竣工图（原件） |
| ··· | 电气设计竣工图（原件） |
| ··· | ······ |
| 四 | 机电设备资料 |
| ··· | 机电设备清单（台账） |
| ··· | 机电设备保修起止日期、负责人电话一览表 |
| ··· | 电梯/扶梯设备购买安装合同 |
| ··· | ······ |
| 五 | 物业管理资料 |
| ··· | 房屋交付通知书及寄发公证书 |
| ··· | 业主购房合同、车位使用权转让协议、身份证复印件 |
| ··· | 前期物业服务协议（物业服务合同） |

甲方（签章）：

委托代理人：

＿ 年 月 日

乙方（签章）：

委托代理人：

＿ 年 月 日

原物业服务企业或其他管理人（签章）：

委托代理人：

＿ 年 月 日

附件十二：管理规约

附件十三：其他附件