

物业服务委托合同

总 则

委托方（以下简称甲方）

名称：涿州市幸福嘉园小区业主委员会

联系电话：15801323001

受托方（以下简称乙方）：

名称：涿州市鸿安物业服务有限公司

法定代表人：王会兰

登记住所地：涿州市双塔办事处范莲邓村北二环路南

电话：17803328881

企业法人营业执照统一社会信用代码：91130681308203736U

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等相关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方选聘乙方为涿州市幸福嘉园小区提供物业管理服务，订立本合同。乙方提供服务的受益人为本物业管理区域内的全体业主和物业使用人。甲、乙双方及受益人均应履行本合同并承担相应的责任。

第一章 定义与解释

第一条 除本合同条款另有约定或上下文另有所指，本合同的解释规则及本合同中所有相关用语的定义如下：

涿州市幸福嘉园小区或本小区：均指涿州市幸福嘉园住宅小区。

业主：指涿州市幸福嘉园小区房屋的所有权人或者已经与本小区开发商订立商品房买卖合同但因故尚未办理过户手续的一手买房人。未售出的房屋为开发建设单位。

物业管理区域：根据本小区建设立项、规划批准的范围所确定的、并且设施设备相关、共用的物业所在区域。（地上部分）

物业：本小区物业管理区域内的房屋、配套的设施设备和相关场地。（地上部分）

物业使用人：指物业的承租人及/或实际使用物业设施的其他人。

业主委员会，指由涿州市幸福嘉园业主大会选举产生、且经过政府建设主管部门备案的业主大会执行机构。业主委员会有权按照本合同的约定，代表甲方行使权利、履行义务。

本合同：指本合同主文、附件一及甲乙双方今后可能签署的修改或者补充协议。

共用部位：指小区规划红线内公用部位，包括但不限于一幢住宅内部，由整幢住宅的业主、使用人共同使用的门厅、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、弱电间、电梯机房、走廊通道、传达室、内天井、房屋承重结构、室外墙面、屋面、等部位。

共用设施设备，指小区规划红线内所有共用设施设备，包括但不限于：

（1）一幢住宅内部，由整幢住宅的业主、使用人共同使用的供水管道、排水管道、落水管、照明灯具、垃圾通道、电视天线、水箱、水泵、电梯、邮政信箱、避雷装置、消防器具、门禁、安保、行车管理等设备；

（2）物业管理区域内，由业主和使用人共同使用的道路、绿地、照明路灯、排水管道、窨井、化粪池、垃圾箱（房）、围墙、水系、作为小区景观的各种建筑物、构筑物、大门、入口道闸等设施。

第二条 物业基本状况

物业名称：涿州市幸福嘉园小区

物业类型：住宅和商业用房

座落位置：涿州市玫瑰大街（现亨通大街）东侧

建筑面积：13.3 万平方米（地上部分）

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；甲方应当要求本物业的全体业主和物业使用人根据业主规约履行本合同中相应义务，承担相应责任，并遵守本物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的管理制度。

第二章 委托管理服务事项

第四条 房屋建筑本体共用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅。

第五条 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，高压泵房、楼内消防设施设备、电梯、中央监控。

第六条 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、沟渠、池、井、自行车棚。

第七条 共用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

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

化体育娱乐场所。

第九条 公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

第十条 交通与车辆秩序的管理。

乙方负责本物业管理区域内业主、物业使用人的交通与车辆秩序管理。

第十一条 维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤。

前款约定的事项不含业主、使用人的人身与财产保险和财产保管责任，乙方与业主、使用人另行签订合同的除外。

第十二条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料、装修验收等档案（以移交清册为准）。

第十三条 根据业主委员会的委托组织开展社区文化娱乐活动。

第十四条 业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方原则上应接受委托，但费用由当事双方协商。

第十五条 对业主和物业使用人违反业主规约的行为，针对具体行为并根据情节轻重采取报告规劝、制止、起诉、报警等措施。

第三章 委托管理期限

第十六条 自 2021 年 11 月 23 日至 2026 年 11 月 22 日止

第四章 双方权利义务

第十七条 甲方权利义务

1、代表和维护业主、使用人的合法权益；经常听取业主、使用人的意见和建议，并及时将这些反馈给乙方；协调业主、使用人、乙方之间的关系；

2、监督业主和物业使用人遵守业主规约及物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的管理制度；采取措施督促业主、使用人按时交纳物业管理公共服务费用；

- 3、检查监督乙方物业管理方案的实施及制度的执行情况；
 - 4、审批物业维修专项资金的使用预算，并监督物业共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的竣工验收；审查乙方提供的物业共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的书面报告；
 - 5、在合同生效之日起十日内向乙方提供办公楼、中控室等物业管理用房，由乙方无偿使用。
 - 6、与乙方办理物业管理验收手续时，应向乙方移交下列资料（现有）：
 - （1）竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，附属配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；
 - （2）设备设施的安装、使用和维护保养技术资料；
 - （3）物业质量保修文件和物业使用说明文件；
 - （4）物业管理所必需的其他资料。
- 并于合同生效之日起十五日内向乙方移交；
- 7、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：
 - （1）钢研物业各项费用预收、应付等问题；
 - （2）房本、车位、储藏间、消防等问题。
 - 8、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动及完成物业管理各项管理目标；
 - 9、负责本物业维修专项资金的筹集，督促业主缴纳物业维修专项资金；

第十八条 乙方权利义务

- 1、根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理方案，自主开展物业经营管理服务活动；
- 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、按本合同第十五条的约定，对业主和物业使用人违反业主规约的行为及时进行处理；
- 4、可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理

责任转让给第三方；

5、负责编制房屋及其附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等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，告知有关注意事项和禁止行为，订立书面约定，并负责监督；按养护计划和操作规程，对房屋共用部位、共用设施设备状况进行检查，发现安全隐患或险情及时排除；

7、每12月向全体业主和物业使用人公布一次物业管理公共区域经营收益帐目和物业维修专项资金使用情况，将物业管理服务项目、收费标准在物业管理区域内公示；

8、对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或改善配套项目，须与业委会协商同意后报有关部门批准方可实施；不得擅自改变房屋共用部位的用途；

9、对于乙方出资为本小区建设的设备设施，乙方撤出时，可与甲方协商折价或由乙方自行拆除。

10、本合同终止时，在甲方把所有余款及设备、设施投资和除公共维修基金承担并付款之外的大、中修款项结清，如公共维修基金无法动用，由甲方协调下一家物业公司垫付给予乙方，乙方撤出。乙方必须向甲方移交由甲方提供的全部经营性商业用房、管理用房及物业管理全部档案资料；

11、建立、妥善保管和正确使用物业管理档案，并负责及时记载有关的变更情况；

12、接受业主、使用人、甲方、物业管理主管部门等的监督，不断完善管理服务，定期向甲方报告本合同履行情况。

第五章 物业管理公共服务质量

第十九条 乙方须按下列约定，实现目标管理：

1、房屋外观；

2、设备运行；

3、共用部位、共用设施设备的维护和管理；

- 4、公共环境卫生；
- 5、绿化；
- 6、交通秩序与车辆停放；
- 7、公共秩序维护与协助消防；
- 8、房屋共用部位、共用设施设备的急修、小修；

上述 1~8 项物业服务标准经与业委会协商并结合物业服务行业指导标准制定，具体见附件（一）

第六章 物业管理服务费用

第二十条 物业管理服务费

- 1、本物业的管理区域公共服务费按中标后与涿州市幸福嘉园小区业主委员会协商后制定的价格执行，方式为包干制。
- 2、本物业管理区域公共服务费，多层住宅由业主按其拥有专属建筑面积每月每平方米 1.77 元向乙方交纳；叠拼及商住业主按其拥有专属建筑面积每月每平方米 1.97 元向乙方交纳。
- 3、本物业管理区域公共服务费实行预缴制，既每年的 1 月 1 日至 4 月 1 日预缴下一年度费用。
- 4、本物业管理公共服务费标准的调整：甲方召开业主大会决定标准后，甲乙双方协商调整。
- 5、空置、空关房屋的物业管理公共服务费，由所有权人全额缴纳。未售出房屋的物业管理公共服务费由开发建设单位承担。
- 6、业主出租其拥有的物业，其应承担的物业管理公共服务费由业主交纳，业主与承租人另有约定的，从其约定，但业主应将此约定送乙方备案并负连带缴纳责任；
- 7、业主转让物业时，须交清转让之前该业主应承担的物业管理公共服务费；
- 8、业主和物业使用人逾期交纳物业管理服务费的，按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率 2 倍收取。

第二十一条 乙方受业主、物业使用人的委托对其房屋自用部位、自用设备的维修、养护及其它特约服务的费用，由当事人自行约定。

第二十二条 乙方向业主和物业使用人提供的其它服务项目和收费标准协商定价，业主也可选择其他维修服务人员。

第二十三条 房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

本物业的房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的日常养护费用，由乙方在收取的物业管理公共区域经营收益中列支，乙方每年承担不超过 5000 元的小修、急修费用。其大修、中修、更新、改造费用，在本物业维修专项资金中列支。共用的专项设备运行的能耗，应设独立计量表核算，据实际用量合理分摊计收费用。因现阶段无法动用物业公共维修专项资金先由乙方垫付，待可动用公共维修专项资金时给付乙方。如乙方因其他原因撤出，此项费用由甲方协调下一家物业公司垫付。

第二十四条 经甲方同意，物业管理主管部门将本物业当年度需用维修专项资金移交给乙方代管的，乙方应当定期接受甲方的检查与监督。

第二十五条 乙方发生变换时，代管的维修专项资金帐目经甲方审核无误后，应当办理帐户转移手续。帐户转移手续应当自双方签字盖章起十日内送当地物业管理主管部门和甲方备案。

第七章 违约责任

第二十六条 甲方违反本合同第十七条的约定，使乙方未完成约定管理目标，乙方有权要求甲方在三个月期限内解决，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。

第二十七条 乙方违反本合同第五章的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，如整改不到位，甲方有权提出经济赔偿。

第二十八条 乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权督促和要求乙方清退所收费用，退还利息并按合同额 5% 支付违约金；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 甲方违反协议，未能让业主按其拥有房屋建筑面积按本合同约定的物业管理公共服务费标准和时间交纳费用的，乙方有权要求甲方向业主催促补交并从逾期之日起按全国银行间同业拆借中心公布的贷

款市场报价利率 2 倍交纳违约金。

第三十条 物业合同纠纷中，违约一方承担由物业服务合同纠纷产生的相关诉讼费、律师费、差旅费、公告费、保全费、执行费等一切费用。

第三十一条 鉴于为了更好的为业主服务，提升小区生活品质，甲方委托乙方为小区更换单元门、粉刷楼道、地库铺设地坪漆等项目，如果甲方单方终止合同，将赔偿乙方的实际损失。（以评估为准）

第三十二条 因房屋建筑质量、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，由甲方去向相关部门协商解决。

因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。产生质量事故的直接原因，以相关主管部门的鉴定为准。

第三十三条 因违约而需解除本合同的，由双方协商，如有异议，可请求人民法院确认解除合同效力。

第八章 附则

第三十四条 自本合同生效之日起 3 天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

第三十五条 为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助他人、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成业主财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第三十六条 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，补充协议与本合同具有同等效力。

第三十七条 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第三十八条 本合同期满后，甲方没有依法作出续聘或者另聘物业服务人的决定，乙方继续提供物业服务，物业服务合同继续有效，服务期限为不定期。

第三十九条 本合同期满后，乙方可参加甲方的管理招投标，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标资格或优先管理资格的除外。

第四十条 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。

第四十一条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，双方同意依法向当地人民法院起诉。

第四十二条 甲乙双方应将本物业的《业主规约》作为本合同的附件；业主转让物业时，应当将《业主规约》与本合同作为转让合同的附件，并告知受让人关于物业管理公共服务费用等费用的交纳情况。

第四十三条 本合同期满自然终止，双方如续订合同，应在本合同期满30天前向对方提出书面意见。

第四十四条 本合同自签订之日起生效。

甲 方（签章）：

代表人（签字）：



乙 方（签章）：

代表人（签字）：



2021 年 11 月 1 日

2021 年 11 月 1 日

附件

一、本物业管理质量目标

附件一

涿州市鸿安物业服务内容及收费标准公示

- 1、房屋建筑公用部位的维护和管理服务
- 2、公用设施设备的维护和管理服务
- 3、协助有关部门维护管理公共区域的供水、供电、供气、通讯、有限电视等设施设备
- 4、公共娱乐场所及其设施设备的维护和管理服务
- 5、公共绿化与园艺小区的养护和管理服务
- 6、公共环境卫生的管理服务
- 7、地下人防车库，保洁、照明等管理服务
- 8、协助公安部门维护公共秩序及公共安全防范管理
- 9、装饰装修管理服务
- 10、社区文化工作的管理服务
- 11、对本园区相关的工程图纸、竣工验收资料、甲方及该物业使用人的档案管理服务

物业服务费收费标准

收费项目类型		收费标准	备注
物业服务费	普通住宅	1.77 元/月/平米	
	叠拼住宅	1.97 元/月/平米	
	商业用户	1.97 元/月/平米	
地库保洁照明等费（业主自有车位）		40 元/月/辆	
业主第二辆车及以上车辆		120 元/月/辆	