物业服务委托合同

甲　　方：常州市青龙街道青龙苑北区社区居民委员会

法定代表人：朱明波　　负责人：朱明波

住　所　地：

联系电话：85509531　　传　真：85509533

乙　　方：江苏高正物业管理有限公司

法定代表人：万君伟　　负责人：钱光轩

住　所　地：常州市新北区太湖中路29号8楼

联系电话：0519- 85196767　　传　真：85196767

资质等级：壹级　　证书编号：106081

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，就甲方委托乙方对青龙苑北区提供物业管理服务事宜，订立本合同。

第一章 物业基本情况

物业基本情况:

物业名称青龙苑北区;

物业类型住宅;

座落位置青龙街道;

总建筑面积：458752.95平方米（包括住宅面积：364148.91平方米、车库面积：70270.97平方米、店面房面积：22792.35平方米）。

第二章 物业管理服务内容

第一条 在物业管理区域内由乙方设立专门机构负责本物业的日常管理工作，并委派有岗位资格证书的人员（特殊工种）履行本合同。乙方配备的所有人员必须符合国家法律规定。

第二条 甲方应向乙方提供适当面积（约 300 平方米左右），能够直接投入使用的物业管理用房。物业管理用房属全体业主所有，乙方在本合同期限内无偿使用，不得改变其用途。

第三条 乙方提供的物业管理服务包括以下内容:

1. 物业共用部位的维修、养护和管理;

2. 物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理;

3. 物业共用部位和相关场地的清洁卫生，生活垃圾清运、建筑装修垃圾的收集，化粪池半年清洗一次，天沟、地沟、雨、污水管道的疏通等;

4. 公共绿化的养护和管理;

5. 车辆进出、停放秩序、收费管理;

6. 公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理;

7. 装饰装修管理服务，包括物业使用禁止性行为的管理;

8. 物业档案资料管理，包括业主档案管理、电梯、设施设备、公共能耗测算等，各水、电表的现场交接，并做好台帐记录;

9. 物业其他共同事务的管理服务，包括物业代收代交费用事项;

10. 业主委托的其他有偿物业管理服务事项;

11. 物业管理区域内的消防安全宣传和防范;

12. 物业管理区域内突发事件的处置;

13. 乙方在《青龙苑北区 物业服务投标文件》中约定的其它事项;

14. 物业相关法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项。

第四条 乙方提供的物业管理服务应达到约定的质量标准（详见附件 1）。乙方应当在物业管理区域显著位置将服务内容、服务标准、

收费项目、收费标准进行公示。

第五条 业主可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。双方商定内容须制作成书面协议提交甲方审议，经甲方认可后方可按书面协议内容执行。

第三章 物业服务费用

第六条 物业服务费用由甲方按其拥有的建筑面积交纳，共计 2455422.18 元/年。每季度甲方根据《青龙街道物业服务考核管理办法》考核的结果实际支付物业服务费;支付期限为每季度后的十五日内。

店面房面积: 22792.35 平方米，由乙方按有关规定向承租户收取物业费。

乙方负责机动、非机动车库的巡查、管理、维护。

第七条 该小区物业装修建筑垃圾清运费按包干制形式（ 2 元/m²）计算，每季度按实际新装修户的面积结算。

第八条 停车场（地上、地下停车位）收费由乙方代收，收缴率须达 80%以上，具体所收费用将交予甲方。

第九条 本物业管理区域内公共资源的运营（包括广告、楼顶、场地租用等）由甲方负责，以上公共资源的日常维护管理由乙方负责。

第十条 物业共用部位、共用设施设备、公共场地等的维修、养护费用等由乙方负责，其中灭火器充装所产生的费用由乙方承担 50%。（物业管理服务日常维护、维修标准详见附件 2；其他物业管理服务事项详见附件 3）。

第十一条 小区物业用房、公共设施设备运营产生的水电费由乙方承担。

第十二条 乙方未按规定提供服务或物业管理工作严重不到位，甲方有权扣除相应的物业费。

第十三条 物业服务费用实行包干制方式计算。

第四章 物业交接

第十四条 乙方承接物业时，甲方应配合乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验。甲乙双方应办理物业管理书面交接手续（物业交接明细表详见附件4）。

第十五条 甲乙双方确认经查验过的物业共用部位、共用设施设备存在问题的，甲方负责维修后移交乙方管理维护，并在第十四条所述的书面交接手续中注明。

第十六条 本物业由甲方交付业主使用后，应按照国家《建设工程管理质量条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》等规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。

第十七条 本物业服务合同终止，乙方应当在终止之日起十五日内，退出物业管理区域，并在甲方的监督确认下与重新选聘的物业服务企业履行下列交接义务:

1. 移交占用的物业共用部分和甲方提供给乙方的物业办公设备等固定资产;

2. 移交物业服务期间形成的物业和设施设备使用、维护、保养、定期检验等技术资料，运行、维护、保养记录;

3. 乙方应负责物业共用部位、共用设施完好及正常运行，按照乙方进场时、双方交接时的标准向新选聘的物业服务企业进行移交;

4. 结清预收、代收和预付、代付的有关费用;

5. 法律、法规规定和物业服务合同约定的其他事项。

第五章 物业管理约定

第十八条 停车场属于甲方所有，委托乙方管理的，业主和物业使用人有优先使用权，车位使用人应按乙方规定标准交纳停车费。

第十九条 乙方应与停车场车位使用人签订书面的停车管理服务协议，明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。

第二十条 由于安置房的特性，该物业无专项维修资金，但参照公共专项维修资金的标准执行。

第二十一条 乙方应制定本物业管理服务区域内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规章制度，制定《业主公约》。

第二十二条 乙方根据本合同约定及规章制度提供管理服务时，甲方、业主和物业使用人应给予必要配合，并遵守《业主公约》的书面约定。

第二十三条 乙方应采取规劝、制止、公示等必要措施，制止业主、物业使用人违反《业主公约》和物业管理区域内物业管理规章制度的行为，制止无效的及时通报甲方和相关主管部门。

第二十四条 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，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

第二十五条 乙方可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将物业的整体管理委托给第三方，在专营公司承担本物业的专项管理业务期间，造成任何甲方、业主、物业使用人损失的，乙方将承担全部责任。

第二十六条 因维修物业或者公共利益，乙方不得不需要临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应提前告知、公示相关内容，征得相关业主和甲方的同意，并在约定的期限内恢复原状。

第二十七条 乙方与装饰装修房屋的业主或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、装修质量引起的纠纷责任、装修施工人员的管理、装修管理服务费用、国家装饰装修规定等事项进行约定，并事先告知业主或物业使

用人装饰装修中的禁止行为和注意事项，物业公司应按照国家相关政策与规定收费，不得乱收费。

第二十八条 乙方违反本合同约定，不能完成本合同第一、三条约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。逾期未整改且严重违约的，甲方有权提前解除本合同，另行选聘物业服务企业。甲方如未按合同约定全面履行甲方义务，造成乙方经济损失的，甲方应给乙方经济赔偿。

第二十九条 以下情况乙方不承担责任：

1. 因不可抗力导致物业管理服务中断的；

2. 乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；

3. 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；

4. 因非乙方责任出现供水、供电、供气、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的；

第三十条 为维护业主、物业使用人的切身利益，在不可预见的情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，按国家有关法律规定处理。

第三十一条 本合同期限自 2017 年 5 月 1 日起至 2018 年 4 月 30 日止。

第三十二条 本合同届满，甲方决定不再委托乙方管理的，应提前一个月书面通知乙方；乙方决定不再接受委托的，应提前三个月书面通知甲方。

本合同期满，甲方没有将续聘或解聘乙方的意见通知乙方，且没有选聘新的物业管理企业，乙方应继续管理，原合同权利义务对双方

具有约束力。合同自动延续期间，甲方决定不再委托乙方的，应提前一个月书面通知乙方；乙方决定不再延续管理的，应提前三个月书面通知甲方。

第三十三条 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。

第六章 其他

第三十四条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准。

第三十五条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，可向天宁区人民法院提起诉讼。

第三十六条 本合同一式贰份，甲方、乙方各执壹份。

附件：1. 物业管理服务质量标准

2. 物业管理服务日常维护、维修标准

3. 其他物业管理服务事项

4. 物业交接明细表

甲方（签章）：

法定代表人（签字）：

2017年5月1日

乙方（签章）：

法定代表人（签字）：

_____年___月___日