

宁波市住房和城乡建设局 宁波市市场监督管理局 文件

甬建发〔2024〕27号

宁波市住房和城乡建设局 宁波市市场监督管理局 关于印发宁波市住宅小区物业服务 合同（示范文本）的通知

各区（县、市）、开发园区住房城乡建设、市场监管主管部门，
各有关单位：

为引导物业服务活动当事人规范订立住宅小区物业服务合同，根据《宁波市住宅小区物业管理条例》有关规定，市住房和城乡建设局、市市场监督管理局联合制定了《宁波市住宅小区物业服务合同（示范文本）》，现印发给你们，供参考使用。

宁波市住房和城乡建设局



宁波市市场监督管理局

2024年4月3日

宁波市合同示范文本

HT3302/SF02 1-2024

宁波市住宅小区物业服务合同

2024-4-3 发布

2024-4-3 施行

宁波市住房和城乡建设局

宁波市市场监督管理局

目 录

一、使用说明.....	4
二、示范文本.....	6
第一章 合同当事人.....	6
第二章 物业管理区域.....	7
第三章 物业服务事项内容和标准.....	9
第四章 计费方式和标准.....	11
第五章 共有物业经营服务.....	15
第六章 物业保修与维修服务.....	17
第七章 权利与义务.....	19
第八章 合同期限与服务交接.....	23
第九章 履约保证、违约责任.....	25
第十章 其他事项.....	27
附 件.....	30

一、使用说明

1.本示范文本，仅供本市行政区域内业主委员会（无业主委员会的，为物业管理委员会，下同）与业主大会选聘的物业服务企业订立物业服务合同时参考使用。

2.示范文本中，“□”内容的选择、空白部位的填写，以及对其他需要删除、修改、补充的内容，由双方当事人协商确定，但不得违反有关法律、法规的规定。

3.附件中的物业服务事项内容和标准，根据物业管理区域的实际和大多数业主的意愿，参照《宁波市住宅小区物业服务项目内容和标准指引（试行）》选择确定。

4.物业服务收费标准，应根据选定的物业服务事项内容和标准，参照近期公布的《宁波市住宅小区物业服务成本监测信息》和《宁波市住宅小区物业服务费计价规则（试行）》计算确定，符合“质价相符”要求。

5.物业管理区域四至边界、物业管理办公用房、物业管理经营用房等信息不确定的，以城乡建设档案馆、不动产登记机构记载的相关信息为准；人防工程设施维护管理单位不确定的，以所在地的人防工程管理部门提供的信息为准。

6.本示范文本所列附件，为物业服务合同必备附件，必须填写完整。本小区未实行共用停车泊位停车收费的，附件五可忽略。

7.物业服务合同订立后，业主委员会应自合同订立之日起十

日内向全体业主公布；物业服务企业应自合同订立之日起十日内报区（县、市）物业主管部门、镇（乡）人民政府、街道办事处备案。

8.本示范文本由宁波市住房和城乡建设局、宁波市市场监督管理局负责解释，但不负责对已订立的合同内容进行解释。

二、示范文本

宁波市住宅小区物业服务合同

根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》、《浙江省物业管理条例》、《宁波市住宅小区物业管理条例》等法律、法规的规定，在甲乙双方自愿、平等、诚实信用、协商一致的基础上，经业主大会同意，选聘乙方为_____ [物业管理区域名称] 提供物业服务，特订立本合同。

第一章 合同当事人

第一条 甲方[业主委员会、物业管理委员会]：_____

甲方代表[业主委员会、物业管理委员会主任]：_____

_____；联系电话：_____

通讯地址[业主委员会、物业管理委员会办公住址]：_____

邮政编码：_____；电子邮箱：_____

第二条 乙方 [物业服务企业]：_____

物业服务企业统一社会信用代码: _____

乙方代表[法定代表人、代理人]: _____; 联系电话: _____

通讯地址[物业服务企业办公住址]: _____

邮政编码: _____; 电子邮箱: _____

第三条 乙方依照本合同提供物业服务的受益人为本物业管理区域的全体业主和物业使用人。

第二章 物业管理区域

第四条 本物业管理区域位于宁波市_____区[县、市]_____街道[镇、乡]_____ [社区、村]_____路[弄]_____号。

物业管理区域总占地面积_____平方米, 物业总建筑面积_____平方米, 详见物业管理区域规划平面图或物业管理区域划分确定通知书(附件一)。其四至范围为:

东至_____路[河];

南至_____路[河];

西至_____路[河];

北至_____路[河]。

第五条 物业管理区域内按规划建造的住宅专有部分总建筑面积_____平方米，非住宅专有部分总建筑面积_____平方米。

物业管理区域内物业的类型、数量、建筑面积等，详见物业构成明细表（附件二）。

第六条 物业管理区域建设用地内、围墙（围护）或沿街道建筑物外与市政设施相连的业主共有场地，包括：

（一）_____围墙（围护）外供行人通行的场地；

（二）_____沿街道建筑物外供行人通行的场地；

（三）_____设置社会机动车停放的场地。

前款第_____项已由甲方移交市政设施主管部门管理，不列入乙方提供物业服务的范围，其余场地列入乙方提供物业服务的范围。

第七条 物业管理区域内按规划配建的人防工程设施建筑面积_____平方米，其维护管理单位为_____。该人防工程设施平时可用于业主停放机动车的停车位_____个。

人防工程设施的日常使用、维护管理按照法律、法规的规定

执行，其维护和维修所需费用由人防产权单位承担，不得在物业服务费、物业专项维修资金中列支。

第三章 物业服务事项内容和标准

第八条 乙方应按照法律、法规和国家、省、市规定，在物业管理区域内提供物业综合服务、安全服务、保洁服务、绿化服务、共用部位和共用设施设备维护服务等事项，并达到相应的服务标准。具体的物业服务事项内容和标准详见附件三。

第九条 乙方可以将下列第_____项专业服务业务委托依法设立的第三方专业性服务企业提供服务，并督促其按本合同约定的相关标准提供服务：

- (一) 保洁服务；
- (二) 绿化养护；
- (三) 电梯的日常检查、维护；
- (四) 其他：_____。

乙方不得将本物业管理区域内的全部物业服务事项一并委托给他人。

第十条 乙方应在物业管理区域内派驻项目部，并按下列约定配备物业服务人员共计____名：

(一) _____ [①专职/②兼职]项目经理 1 人，其行业信用等级为_____级，项目经理的资历详见项目经理基本信息表

(附件四);

(二) 综合服务人员共_____名, 其中常驻人员(服务满八小时)_____名;

(三) 工程维护人员共_____名, 其中常驻人员(服务满八小时)_____名, 持有国家规定的从业资格证书的特种设备作业人员_____名, 其他人员_____名;

(四) 秩序维护人员共_____名, 其中常驻人员(服务满八小时)_____名;

(五) 环境卫生保洁人员共_____名, 其中常驻人员(服务满八小时)_____名;

(六) 绿化养护人员共_____名, 其中常驻人员(服务满八小时)_____名。

第十一条 本合同服务期限内, 项目经理行业信用等级不得低于原约定的等级; 乙方不得擅自更换项目经理, 不得擅自为项目经理增加物业管理区域。确需更换的, 应提前 15 日书面告知甲方并征得其同意, 新接任的项目经理信用等级不得低于原项目经理的信用等级;

乙方不得擅自增加或减少其他物业服务人员, 因采用新技术、新方法确需增加或减少其他物业服务人员的, 应当事先向甲方说明理由并征得同意。

第十二条 乙方承诺在物业管理区域内, 为业主、物业使用

人提供建筑垃圾或大件垃圾清运、家政服务、居家养老、电器维修、绿化养植、房屋专有部分维修、_____等特约有偿服务。特约有偿服务项目明细、服务质量标准及收费标准在物业管理办公场所向业主公示。

业主、物业使用人申请乙方提供特约有偿服务的，所需费用由该业主承担。

第四章 计费方式和标准

第十三条 本物业管理区域的物业服务，采用第_____项 [①包干制/②酬金制]计费方式。

(一)包干制。乙方收取的物业服务费，限用于支付物业服务成本费用、法定税费和乙方的利润，盈余或亏损均由乙方享有或承担，并执行下列约定：

1.法定税费，由乙方按规定缴纳；

2.计算收费标准或进行物业服务“质价相符”评价时，乙方的利润为物业服务成本的_____ %[一般不超过 8%]；

3.乙方应按本合同第十四条的约定，列支物业服务成本，不得擅自扩大。

(二)酬金制。乙方预收的物业服务费，限用于支付物业服务支出费用和乙方的酬金，结余或不足部分均由业主享有或承担，并执行下列约定：

1.乙方的酬金按每_____【①年度/②半年/③季度】从实际预收的物业服务费_____%的比例提取（含法定税费）；

2.乙方应按本合同第十四条的约定，列支物业服务支出费用，不得擅自扩大；

3.乙方预收的物业服务费属于乙方代管性质，甲乙双方应于每年___月___日前共同聘请第三方专业机构，对上一年度物业服务支出费用明细进行审计，审计结果向全体业主公布。

第十四条 物业服务成本或物业服务支出的构成包括下列范围：

- （一）人员费用；
- （二）秩序维护费；
- （三）清洁卫生费；
- （四）绿化养护费；
- （五）物业共用部位共用设施设备的日常运行和维护费用；
- （六）共用电梯的定期维保、年检费用；
- （七）办公费用；
- （八）管理费分摊费用；
- （九）固定资产折旧费用；
- （十）共用部位、共用设施设备保险及公众责任保险费用；
- （十一）业主大会决定列入物业服务成本的其他费用。

第十五条 乙方应按照下列标准，向业主、物业使用人收取

或预收物业服务费。按照该标准，每年度乙方可收取或预收的物业服务费为人民币_____万元（¥_____万元）：

（一）住宅用房为_____元/月·平方米；

（二）办公用房为_____元/月·平方米；

（三）商业物业为_____元/月·平方米；

（四）其他用房为_____元/月·平方米。

物业服务费按业主房屋专有部分面积与收费标准计算。业主房屋专有部分面积以不动产权属证书记载的建筑面积为准，车位、车库除外；未登记的，按测绘机构的实测面积为准；尚未实测的，按商品房买卖合同记载为准。

物业管理办公用房、居（村）民委员会办公用房和居民文化体育活动用房不收取物业服务费。服务期间，依法变更物业使用类型的，应按照变更后的物业类型的物业费收费标准交纳，自实际变更之日起计算。

第十六条 乙方应按照下列标准和约定，向业主或物业使用人收取其他物业服务相关费用：

（一）专有车位管理费，按每个专有车位_____元/月的标准收取；

（二）单独设置计量表的_____、_____、_____等高能耗设施设备运行产生的水、电费，按_____【①业主房屋专有部分面积比例/②每户平均/③其他：_____】方式分摊。

前款第二项约定以外的其他共用部位、共用设施设备运行产生的水、电费在乙方收取或预收的物业服务费用中支出，不得另行向业主、物业使用人分摊。

第十七条 本物业管理区域的物业服务相关费用，以_____ [①月/②季/③半年/④年]为一个收费周期。

业主或物业使用人应在每年____月____日前将一个周期内的物业服务相关费用交付乙方；逾期未缴纳的，乙方有权要求其在合理期限内足额支付，并可在未支付金额的基础上加收每日万分之_____的违约金，合理期限满内仍未支付的，乙方可提起诉讼或者申请仲裁。

第十八条 乙方受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视、垃圾处理等公用事业服务单位委托向业主代收相关使用费的，不得以手续费和其他名目向业主收取额外费用。

在代收代付过程中产生公共损耗费用的，乙方可与委托人协商处理。

第十九条 本合同履行满两年后，因本地职工最低工资标准、物价指数调整且调整额度超过_____ [①10%/②20%/③30%] 时，物业服务成本应同比浮动，按下列第____项的约定，弥补物业服务费不足或调整物业服务费收费标准：

①按物业服务“质价相符”原则调整物业服务收费标准，经业主大会审议通过后，向全体业主公布；

②利用业主共有收益结余资金弥补物业服务成本不足，向全体业主公布；

执行前款约定前，应由甲乙双方共同聘请第三方专业服务机构对合同期内的物业服务成本进行审计，核实实际差额，并参照本市定期监测、公布的住宅小区物业服务成本监测信息和计价规则计算物业服务收费标准。

第五章 共有物业经营服务

第二十条 本物业管理区域下列第_____项共有物业委托乙方提供经营服务，并由甲乙双方另行签订委托经营协议，经营协议由甲方向全体业主公布：

（一）物业管理经营用房租赁；

（二）文娱体育活动场馆租赁；

（三）共用场地、共用部位广告设施、快递柜、临时摊位的设置租赁；

（四）共用道路、场地停车泊位（不含人防工程停车泊位）机动车停车收费；

（五）其他：_____。

前款约定的经营项目的经营收入，扣除乙方的经营成本、法定税费后，全部归业主共同所有，其中经营成本为经营收入的_____%。机动车停车泊位收费，按照业主大会制定的收费标准

执行，详见附件五。

第二十一条 乙方从事共有物业租赁经营服务，应会同甲方与承租方共同订立租赁协议。租赁协议应明确约定经营内容、租赁期限、租赁费用、违约责任等，并于协议订立之日起_____日内在物业管理区域宣传栏向业主公示，公示期不少于10日。租赁费用不得低于周边同期同类租赁费用。

租赁协议约定的租赁期限不得超过本合同期限；确实超过的，需向甲方说明理由并征得同意。

第二十二条 业主共有物业经营收入归业主共同所有的部分，按照下列第_____项约定的方式进行管理，并于_____【①年度/②每季/③每月/④定时】汇入相应的账户：

- （一）由甲方按规定开设的业主共有资金基本账户自行管理；
- （二）由甲乙双方共同开设共管账户进行管理；
- （三）由乙方开设专用账户代为管理。

第二十三条 乙方应在每年____月底前，向全体业主公示上一年度各类经营项目的经营收入、已缴纳的税费、乙方已提取的经营服务成本、归业主共有的收入及利息等明细，接受业主监督。公示期不得少于15日。业主对公示内容有异议的，乙方应自收到异议之日起15日内予以书面答复和说明。

归业主共同所有的经营收入应按法律、法规的规定和业主大会的决定使用，甲乙双方均不得擅自使用。

第六章 物业保修与维修服务

第二十四条 在物业保修期限和保修范围内,业主专有部分或共用部位和共用设施设备的质量保修责任,由_____ [建设单位名称]承担。

保修工程由下列第_____项约定的单位组织实施:

- (一) 由建设单位自行组织实施;
- (二) 由建设单位委托乙方组织实施,并已签订委托保修协议。

保修工程需要使用建设单位交存的保修金的,按《宁波市住宅物业保修金管理办法》执行。

第二十五条 保修工程由建设单位自行组织实施的,乙方应做好以下工作:

(一) 受理甲方或业主提出的保修请求,及时将保修项目、内容等书面材料提交给建设单位;

(二) 及时与甲方或业主沟通,协助做好实施保修工程的相关工作;

(三) 协助甲方或业主做好保修质量的检查、验收工作;

(四) 其他:_____。

保修工程由建设单位委托乙方组织实施的,乙方向全体业主公开与建设单位签订的委托保修协议,并按委托保修协议开展相应的保修工作,履行相应的保修责任。

第二十六条 本物业管理区域物业保修期届满 60 日前,按

下列第_____种方式对保修项目进行查验，经查验发现存在物业质量问题的，由甲方报所在地的物业主管部门督促建设单位落实保修责任：

（一）由乙方制定查验方案，在乡镇（街道）、物业主管部门指导下，会同甲方组织业主进行查验；

（二）由甲乙双方制定查验方案，在乡镇（街道）、物业主管部门指导下，共同组织业主进行查验；

（三）其他：_____。

经查验未发现物业质量问题或建设单位已经落实保修责任的，业主应同意建设单位按规定向所在地的物业主管部门申请退还已交存的保修金结余本息。

第二十七条 物业保修期满后或保修范围以外的共用部位和共用设施设备维修（包括更新、改造，下同）所需资金，在本物业管理区域设立的专项维修资金中列支。专项维修资金按下列第_____项约定筹集：

（一）业主按《宁波市物业专项维修资金管理办法》的规定和业主大会的决定交存、续存；

（二）业主按房屋专有部分面积_____元/月 平方米的标准，交存年度日常维修费用，由乙方代收后转入本物业管理区域专项维修资金账户；

（三）业主按共用部位和共用设施设备维修项目所需资金临

时分摊。

物业专项维修资金的使用按《宁波市物业专项维修资金管理
办法》的规定执行。

第二十八条 本物业管理区域内下列第_____项维修
工程委托乙方组织实施，未委托的维修工程由甲方组织实施：

- （一）年度日常小额维修；
- （二）单项维修；
- （三）应急维修。

前款约定的维修工程所需资金，由甲方负责保障。因资金不
足或资金无法保证而造成的工程延误，乙方不承担违约责任。

第二十九条 甲方或乙方组织实施单项维修、应急维修工程
的，应采取竞争性方式选择确定有相应资质或能力的施工单位，
并在施工合同中约定施工质量要求及保修期限、履约保证等权
利、义务。

第三十条 任何单位、个人不得在组织编制年度日常小额维
修、单项维修、应急维修等项目实施方案中弄虚作假，或与施工
单位串通虚报维修项目、虚增维修经费、虚增维修工作量。

第七章 权利与义务

第三十一条 业主、物业使用人的权利义务：

- （一）接受乙方依据本合同提供的物业服务，并监督甲乙双

方履行本合同约定的义务；

（二）提出改进和提高物业服务质量的意见、建议，参与物业保修期内的质量查验；

（三）履行物业管理相关法律、法规规定和管理规约、本合同约定的义务；

（四）参加物业管理活动，执行业主大会决定，服从甲乙双方依法依约实施的物业管理；

（五）按照合同约定向乙方交纳物业服务相关费用，不得以未接受或无需接受相关服务为由拖欠、拒绝支付物业服务相关费用；

（六）按照业主大会决定的筹集方案交存、续存专项维修资金，或按本合同约定的分摊比例支付物业共用部位、共用设施设备维修费；

（七）对乙方开展物业服务工作给予配合，提供工作便利；

（八）有关法律、法规规定和管理规约、本合同约定的其他权利义务。

第三十二条 甲方的权利义务：

（一）监督乙方按本合同提供服务，履行物业管理法律、法规规定的职责，组织实施对乙方物业服务“质价相符”审查和物业服务质量评价；

（二）要求乙方建立和完善物业服务内部管理相关制度、物

业服务和设施设备维护管理方案、计划，并督促实施；

（三）了解、处理业主、物业使用人对物业管理服务的意见、建议，做好相关物业管理事项的公示工作；

（四）督促业主、物业使用人执行业主大会议事规则、业主大会决定、管理规约和业主大会其他决定，向业主大会报告年度物业管理实施情况；

（五）协助乙方实施物业管理服务工作，邀请第三方专业机构审计乙方物业服务成本或物业服务支出、共有物业经营服务等情况；

（六）自本合同生效之日起_____日内无偿向乙方提供物业管理办公用房，本合同终止或解除时接收乙方使用的物业管理用房和乙方保管的物业档案资料；

（七）建立物业管理投诉、举报渠道，协调处理业主与业主、业主与乙方发生的物业矛盾纠纷；

（八）法律、法规规定和管理规约、本合同约定的其他权利义务。

第三十三条 乙方的权利义务：

（一）自本合同签订之日起_____日内派遣项目部进驻物业管理区域，接收、查验甲方提供的物业管理用房、物业档案资料、共用部位、共用设施设备运行状况；

（二）按照本合同约定和法律、法规、规章以及国家、省、

市有关政策文件、标准、规范，提供物业服务，收取物业服务相关费用，出具符合国家规定的发票或收费凭证；

（三）在物业管理区域公共信息宣传栏持续公示物业服务人员、服务项目、收费标准和方式、特约服务项目和收费标准、专业性服务单位、设施设备维护单位等信息，并及时更新；

（四）在物业管理区域持续公示物业管理区域平面图，并标注物业管理用房、公共文化活动场所、垃圾房、建筑垃圾暂存点、生活垃圾分类投放点、快递投递柜等信息；

（五）建立物业服务通知、通告和业主投诉、建议等信息渠道，及时解答和处理业主、物业使用人的咨询、投诉；

（六）维护物业管理区域车辆停放、通行等公共秩序，协助公安机关等做好本物业管理区域内出租房(人)等安全防范工作，按规定使用监控设施，保管监控数据信息；

（七）采取合理措施，劝阻、制止、记录物业管理区域内违反有关法律、法规和管理规约的行为；对劝阻、制止无效的，及时报告甲方、居委会和有关行政执法部门，并协助处理；

（八）办理业主房屋装修登记，告知禁止事项和注意事项，签订住宅室内装饰装修管理服务协议，定期检查装饰装修施工情况，制止违法行为；

（九）建立健全火灾、防汛、防台、防旱、防寒、防疫等突发事件应急处置预案，并定期组织物业服务人员预演；

(十)发生安全事故或者其他突发事件、发现重大安全风险隐患时,应及时采取应急措施,按照规定报告有关主管部门或有关专业机构,并协助处理;

(十一)建立健全并妥善保管物业档案资料,保护业主、物业使用人和其他个人隐私,不得擅自泄露、公开、倒卖;

(十二)按照规定配合所在地政府及部门、居委会做好小区治理相关工作;

(十三)法律、法规规定和管理规约、本合同约定的其他权利义务。

第八章 服务期限与服务交接

第三十四条 本合同约定的服务期限为_____ (一般不超过五年),自_____年___月___日起至_____年___月___日止。

乙方实际提供物业服务的起始时间与前款约定的时间不一致的,以乙方实际提供物业服务的起始时间为准。

第三十五条 本合同服务期限届满4个月前,甲方应组织召开业主大会会议对续聘乙方或另聘物业服务企业作出决定,并及时通知乙方。具体按下列约定处理:

(一)业主大会作出续聘乙方的决定,且乙方同意续聘的,甲乙双方应在本合同服务期限届满前重新订立物业服务合同;

(二)业主大会作出续聘乙方的决定,但乙方不接受续聘的,乙方应在本合同服务期限届满前 90 日书面通知甲方;甲方应在本合同服务期限届满前与业主大会选聘的物业服务企业订立物业服务合同;

(三)业主大会作出另聘物业服务企业决定的,甲方应在本合同服务期限届满前与业主大会选聘的物业服务企业订立物业服务合同。

第三十六条 本合同服务期限内,甲方不得擅自决定解除本合同。业主大会决定或乙方决定解除本合同的,甲乙双方均应提前_____日[一般为 60 日]书面通知对方。

因解除合同造成对方损失的,除不可归责于提出解除合同一方的事由外,应向另一方赔偿损失。具体的赔偿金额由甲乙双方协商确定,协商不成的,可申请仲裁、诉讼解决。

第三十七条 本合同终止或解除的,由甲方书面报告所在地的乡镇人民政府、街道办事处和区(县、市)物业主管部门。

乙方应在本合同终止或解除之日起_____日[一般为 30 日]内,在乡镇人民政府、街道办事处的指导、监督下,按《宁波市住宅小区物业管理条例》的有关规定,与甲方办理移交手续、退出本物业管理区域,并配合新的物业服务企业做好交接工作。乙方退出物业管理区域应当移交乙方的物业档案资料详见附件六。

第九章 履约保证、违约责任

第三十八条 本合同实行履约保证制度,甲乙双方因违约需要支付的违约金在下列保证金中支出:

(一)甲方违约需向乙方支付的违约金在业主共有收入结余资金中支出;

(二)乙方履约保证金为_____ [①年度物业服务费总额的_____%/②年度乙方酬金的_____%]。

乙方应在本合同订立之日起7日内,将_____ [①保证金/②保证金银行保函/③保证金保险]交由_____ [①甲方/②乡镇(街道)/③所在地物业主管部门]保管。本合同终止或解除时保证金余额本息或保证金银行保函、保证金保险单退还乙方。

第三十九条 甲方未履行本合同约定的义务,致使乙方未能完成约定的物业服务事项内容或无法达到约定的服务标准的,乙方有权要求甲方限期解决;逾期未解决的,甲方应按年度物业服务费总额的_____%向乙方支付违约金,违约金不足以弥补损失的,乙方还有权要求甲方赔偿相应的损失。

第四十条 乙方在本合同服务期限任一年度内有下列情形之一,且未在甲方责令改正的期限内改正的,应向甲方支付_____ [①年度物业服务费总额的_____%/②年度乙方酬金的_____%/③其他: _____]的违约金:

(一)擅自更换项目经理、增加或减少项目部物业服务人员的;

(二)项目经理行业信用等级_____ [①降一级/②连续降两级]的;

(三)其他:_____。

第四十一条 在本合同服务期限的任一年度内,乙方未按本合同约定提供共有物业经营服务的,应按照经营服务项目收入的_____%,向甲方支付违约金;违约金不足以弥补损失的,甲方还有权要求乙方赔偿相应的损失。

第四十二条 在本合同服务期限的任一年度内,乙方或受委托第三方专业性服务企业提供的服务未达到本合同约定的服务质量标准的,应按_____ [①年度物业服务费总额_____%/②年度乙方酬金总额_____%/③其他:_____]的约定,向甲方支付违约金;违约金不足以弥补损失的,甲方还有权要求乙方赔偿相应的损失。

第四十三条 其他违约责任:

(一) _____;

(二) _____。

第四十四条 有确凿证据证明,因下列情形之一造成业主损失的,乙方不承担违约责任:

(一)已采取合理措施,因不可抗力导致物业服务中断或因采取紧急避险措施造成损失的;

(二)已履行本合同义务,因物业本身固有瑕疵造成损失的;

(三) 因维修养护物业共用部位、共用设施设备或发生紧急情况实施停水、停电、停止使用共用设施等造成损失的;

(四) 因非乙方责任发生供水、供电、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的;

(五) 已履行协助做好物业管理区域安全防范义务后, 发生非乙方原因或超出乙方控制能力范围的抢劫、破坏、爆炸、火灾、盗窃等事件造成人身、财产损失的;

(六) 因甲方、业主、物业使用人自身原因导致乙方无法履行合同约定义务或造成人身、财产损失的;

(七) 法律、法规规定的其他免责情形。

第四十五条 乙方向甲方支付的的违约金, 按下列第_____种方式处理:

(一) 作为业主共有资金管理;

(二) 按比例分配、转入物业专项维修资金业主分户账;

(三) 其他: _____。

第十章 其他事项

第四十六条 本合同履行过程中发生的争议, 由双方协商解决, 协商不成的, 甲乙双方可采取下列第_____种方式处理:

(一) 向有管辖权的人民法院提起诉讼;

(二) 向宁波仲裁委员会申请仲裁。

第四十七条 本合同期限届满后，业主大会没有依法作出续聘或另聘物业服务企业决定的，乙方可以继续依照本合同提供物业服务，但物业服务期限调整为不定期，并按下列约定执行：

（一）甲乙双方可随时提出解除不定期合同，但均应提前60日书面通知对方；

（二）乙方可按实际提供服务的天数，结算业主应交纳的物业服务相关费用；

（三）不定期合同解除的，双方应及时结算和清算。

第四十八条 本合同未尽事宜，或需要修改、调整本合同部分内容的，双方可以另行订立书面补充协议。但是，补充协议的内容依法需要业主大会决定的，必须事先经业主大会会议表决通过，向业主公布。

本合同附件、补充协议与本合同具有同等法律效力。

第四十九条 本合同正文连同附件共_____页，一式六份，经甲乙双方签字、盖章后生效。其中，甲乙双方各执两份；一份由甲方自本合同生效之日起10内向全体业主公布；一份由乙方自本合同生效之日起10内报_____镇（乡）人民政府或街道办事处和辖区物业主管部门备案。

附件：1.物业管理区域规划平面图（或物业管理区域划分确定通知书）

2.物业构成明细表

3.物业服务事项内容和标准

4.项目经理基本信息表

5.共用停车泊位机动车停放收费标准

6.列入移交的物业管理服务档案资料清单

甲方（签章）

乙方（签章）

甲方代表人：

乙方代表人：

_____年__月__日

_____年__月__日

附件 1

物业管理区域规划平面图

(或物业管理区域划分确定通知书)

附件 2

物业构成明细表

(一) 房屋					
物业类型	幢数	单元(套)数	建筑面积 (m ²)	地址	
高层住宅					
中高层住宅					
多层住宅					
独立别墅					
连排别墅					
商铺					
办公楼					
社区配套用房					
物业管理办公用房					
业委会办公用房					
物业管理经营用房					
学校					
幼儿园					
其他					
(二) 主要共用部位、共用设施设备					
小区出入口	个	行人出入口	个	机动车道	m ²
行人道路	m ²	共用停车位	个	专用停车位(库)	个
共用电梯	台	配电(变压)房	个	消防系统	套
监控系统	套	门禁系统	套	消防栓	个
增压泵	台	生活水箱	个	景观水系	m ²
休闲游乐场	m ²	文体场所	个	绿地面积	m ²
园林建筑小品	座	污水管长	米	污水检查井	座
雨水检查井	座	共用照明灯	个	垃圾房	座
垃圾箱	个	化粪池	座	信息宣传栏	处

附件 3

物业服务事项内容和标准

服务事项	服务内容	服务等级	服务标准
综合服务			
安全服务			
保洁服务			
绿化养护			
工程服务			
特约服务			

附件 4

项目经理基本信息表

姓 名		年 龄		性 别	
政治面貌		文化程度		信用等级	
毕业学校	_____年____月毕业于_____, 专业_____。				
物业服务工作经历					
年~ 年	物业项目名称	工作岗位或职务	所在企业名称		
目前任职 项目情况					
曾获荣誉					
备注					

附件 5

共用停车泊位机动车停放收费标准

车辆分类	1 小时	1-4 小时内	4-24 小时	24 小时以上
业主、物业使用人 7 座以下客车	免费	元	元	元
业主、物业使用人 1 吨以下货车	元	元	元	元
非业主、物业使用人 7 座以下 客车	元	元	元	元
说 明				
收费标准制定主体	由业主大会制定。			
收费和停放秩序管理单位	由物业服务企业负责。			
全时段免费车辆	警车、消防车、救灾抢险车、环卫清运车、救护车、市政工程抢修车等因执勤需要，临时进出、临时停放的。			
全时段禁止进入车辆	除业主搬家以外的 7 座以上客车、1 吨以上货车，以及载有易爆、剧毒、放射性等危险品的车辆进入小区。			

附件 6

列入移交的物业管理服务档案资料清单

1.物业管理区域划分确定的相关文件;

2.竣工总平面图,单体建筑、结构、设备竣工图,分幢分层平面图和套型图,物业管理区域内道路、景观、绿化、水系、地下停车库、配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料;

3.共用设施设备清单及其安装、使用和维护、保养等技术资料,包括消防设施合格证,电梯安装监督检验报告,机电设备出厂合格证、使用说明书、安装和调试报告、保修卡、维保合同(保修协议),房屋白蚁预防证明书,人防设备合格证明、检测(验)报告等资料;

4.供电、供水、供热、供燃气、通信、有线电视等准许使用文件;

5.物业质量保修文件、物业使用说明文件以及商品房买卖合同范本;

6.最新的业主名册以及联系方式;

7.临时管理规约;

8.前期物业承接查验协议;

9.业主房屋专有部分装修登记信息资料;

10.水箱清洗记录以及水箱水质检测报告;

11.监控系统、门禁系统、电梯、消防、道路照明、排水等共用设施设备日常检查记录和维护、维修协议;

12.物业管理经营用房租赁、电梯广告租赁、停车泊位使用等物业共用部位、共用设施设备经营活动相关资料等。

13.其他: _____ 。

