

①、兴城小区前期物业管理委托合同



前期物业管理委托合同

第一章 总则

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方)名称: 湛江生信生物技术有限公司

法定代表人： 陈永华

注册地址: _____

联系电话: 13305569222

受委托方（以下简称乙方）名称：安徽翰安物业管理有限公司

法定代表人：朱东强

企业地址： 佛山市开发区华瑞路 B9 号

联系电话: 0556-8535577

根据《中华人民共和国合同法》、《城市新建住宅小区管理办法》、《安徽省物业管理条例》甲乙双方在平等、自愿的基础上，甲方为 兴城·112（物业名称）委托乙方实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第二章 物业基本情况物业类型:

物业名称: 浙东钱庄

物业类型: 商住

座落位置: 梧州明秀镇村

占地面积: 7000m² ✓

总建筑面积:约 997.7 平方米 (其中物业管理用房面积:约 平方米, 社区委用房面积的平方米, 地下车库面积约 平方米, 其它面积约 平方米)。建筑面积最终以房产局测绘面积为准。

第二章 物业服务内容与质量

第三条 制定物业管理服务工作计划,并组织实施;管理与物业相关的工程图纸,住用户档案与竣工验收材料等;建立物业管理的各项制度;

第四条 房屋建筑公用部位的日常维修、养护和管理,共用部位包括:楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道等。

第五条 公用设施设备的日常维护养护、运行和管理,公用设施设备包括:公用的上下水、供暖、共用照明等。

第六条 公共设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理,包括道路、化粪池、泵房、

自行车棚（停车场、库）等。

第七条 公共绿地的养护与管理。

第八条 公共环境卫生，包括房屋共用部位的清洁卫生，公共场所的清洁卫生、垃圾的收集。

第九条 维持公共秩序，包括门岗服务、物业区域内巡查等。

第十条 维持物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放进行管理。

第十一条 消防管理服务，包括公共区域消防设施的维护。

第十二条 房屋装修管理服务。

第十三条 其它委托事项：

1. _____； 2. _____。

第十四条 乙方提供的前期物业管理应达到约定的质量标准。具体管理办法详见《〈合肥市住宅小区物业服务收费管理实施细则〉一级服务标准》。

第三章 物业服务期限

第十五条 物业服务期限自 2019 年 5 月 1 日起至 2022 年 6 月 30 日止。合同期满，甲、乙双方协商一致可续签合同，需提前三个月书面通知对方，否则视为合同自动终止。

第十六条 合同期限未满，业主大会成立，业主委员会与所选聘的物业管理公司签订的物业服务合同生效时，本合同终止。

第四章 物业服务费用

第十七条 物业服务费价格

1. 住宅物业服务费价格为 0.5 元/平方米/月（暂定）。

2. 以上收费标准按当时合肥市物价局核定标准收取。

3. 物业服务费价格的调整，按当时政策规定调整。

第十八条 停车费用由乙方按物价局核定价格向车位使用人收取。

第十九条 乙方对业主房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务的费用另行收取。

第五章 双方权利义务

第二十条 甲方权利义务

1. 审定乙方制定的物业管理服务工作计划，检查监督乙方物业管理服务的实施情况。

2. 合同生效之日起 30 日内向乙方免费提供 _____ 平方米建筑面积管理用房（包括办公用房、员工宿舍、仓库、业主活动室）及相关设施设备。

3. 甲方应在合同生效之日后交房之日前向乙方移交以下资料：



(1) 竣工总平面图、单体建筑、结构、设备竣工图、配套设施、地下管网工程竣工图等工程验收资料；

(2) 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

(3) 物业质量保修文件和物业使用说明文件；

(4) 各专业部门验收资料；

(5) 房屋及配套设施的验收记录等（包括业主承诺书、联系卡式等）；

(6) 物业管理所必需的其它资料；

4. 当和使用人不按规定交纳物业服务费时，协助催交。

5. 协调、处理本合同生效前遗留问题；

(1) _____ (2) _____

6. 协助乙方作好物业区域内的物业管理工作。

7. 其他：_____

第二十一条 乙方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定，在本物业区域内提供物业服务；

2. 向业主和物业使用人收取物业服务费；

3. 有权要求甲方和业主及物业使用人配合乙方的管理服务行为；

4. 对业主和物业使用人违反《业主临时管理规约》的行为，有权根据情节轻重，采取相应措施；

5. 法律法规规定；

6. 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；

7. 负责编制房屋、附属建筑物、设施设备、绿化的年度维修养护计划，经甲方审定后组织实施；

8. 向业主和物业使用人告知物业的使用有关规定；

9. 每年会向甲方进行一次物业服务满意度调查；

第六章 其他事项

第二十二条 入伙前的物业服务内容为：积极配合甲方的房屋交付工作，服务要求为：全程及时参与。

第二十三条 入伙之后未出售和未办理交房手续的物业由甲方承担空置物业管理费，空置住宅、空置商铺的物业管理费按物价部门核定标准由甲方按月向乙方支付。

第七章 违约责任



第二十四条 因甲方行为违约导致乙方未能完成管理服务内容,乙方有权要求甲方在一定期限内解决,逾期不解决的,乙方有权终止合同。

第二十五条 乙方提供的服务达到合同约定的,甲方有权要求乙方限期整改,整改后仍不符合要求的,甲方有权终止本合同。

第二十六条 在合同有效期内,甲、乙双方任何一方如单方面无故解除本合同,应承担违约责任,向对方支付 5000 元违约金,以及同时承担对方其他所有损失。

第八章 附则

第二十七条 双方约定自本合同生效之日起 30 日内,根据甲方委托管理事项,办理承接验收手续。

第二十八条 为维护公众、业主、物业使用人的切身利益,在不可预见情况下,如发生煤气泄漏、触电、火灾、水管破裂、救助人命、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必要的财产损失,当事双方按有关法律规定处理。

第二十九条 本合同正本连同附件共 肆 页,一式 叁 份,甲乙双方各执一份,房产局备案一份,三份具有同等法律效力。

第三十条 本合同在履行中如发生争议,双方应协商解决,协商不成的,甲、乙双方同意按下列第 2 方式解决。

1. 提交仲裁委员会仲裁;
2. 依法向人民法院起诉。

第三十一条 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约定的事项,均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

第三十二条 本合同条款如与有关法律、法规、规章和规范性文件抵触,该条款无效。

第三十三条 未尽事宜双方协商解决,本合同自甲、乙双方签字盖章之日起生效。

甲 方 (盖章) 
法定代表人: (签字) 
委托代理人: (签字)

2019年1月18日

乙 方 (盖章) 
法定代表人: (签字) 
委托代理人: (签字)

2019年1月18日

②、吉祥里前期物业管理委托合同



前期物业管理委托合同

第一章 总则

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）名称：安徽祥泰城市建设投资有限公司

法定代表人：周学军

注册地址：合肥市瑶海区胜利路333号

联系电话：15055085138 0556-8978897

受委托方（以下简称乙方）名称：

法定代表人：朱东

企业地址：合肥市瑶海区胜利路333号

资质等级：

证书编号：

联系电话：0556-8535377 13855170368

项目名称：

项目编号：

根据《中华人民共和国合同法》、《城市新建住宅小区管理办法》、《安徽省物业管理条例》
甲乙双方在平等、自愿的基础上，甲方将 吉祥里 （物业名称）委托乙方实行专业
化、一体化的物业管理订立本合同。

第二条 物业基本情况物业类型：

物业名称：吉祥里

物业类型：住宅

座落位置：瑶海区胜利路333号

占地面积：4077.17平方米

总建筑面积：约 8575.5 平方米（其中物业管理用房面积约 155.8 平方米，社区用房面
积约 平方米，地下车库面积约 1083 平方米，其它面积约 平方米）。建筑面积最
终确定以房产测绘面积为准。

第二章 物业服务内容与质量



第三条 制定物业管理服务工作计划,并组织实施;管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收材料等;建立物业管理的各项制度;

第四条 房屋建筑公用部位的日常维修、养护和管理,其用部位包括:楼道、楼梯、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道等。

第五条 公用设施设备的日常维修保养、运行和管理。公用设施设备包括：公用的上下水管道、共用照明等。

第六条 公共设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理,包括道路、化粪池、泵房、自行车棚(停车场、库)等。

第七条 公共绿地的养护与管理

第八条 公共环境卫生,包括房屋共用部位的清洁卫生,公共场所的清洁卫生、垃圾的收集。

第九条 维持公共秩序,包括门岗服务、物业区域内巡查等。

第十五条 维持物业区域内车辆行驶秩序,对车辆停放进行管理。

第十一条 消防管理服务,包括公共区域消防设施的维护,

2015年12月15日

第十三条 其它委托事
1. /

2.1

第十四条 乙方提供的前期物业管理应达到约定的质量标准,具体管理办法详见《合肥市住宅小区物业服务收费管理实施细则》(一级服务标准)。

第三章 物业服务期限

第十五条 物业服务期限为 3 年,自 2017 年 1 月 1 日起至 2020 年 1 月 1 日止。合同期满,甲、乙双方任何一方不准备再续合同,需提前三个月书面通知对方。否则视为合同自动延续。

第十六条 合同期限届满,业主大会成立后业主委员会与所选聘的物业管理公司签订的物业服务合同生效时,本合同终止。

第四章 物业服务费用



第十七条 物业服务费价格

1. 住宅物业服务费价格为_____元/平方米/月(暂定)。
2. 以上最终收费标准按当时合肥市物价局核定标准收取。
3. 物业服务费价格的调整,按当时政策规定调整。

第十八条 停车费由甲乙双方协商确定价格,由车位使用人收取。

第十九条 乙方对业主房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务的费用另行收取。

第五章 双方权利义务

第二十条 甲方权利义务

1. 审定乙方制定的物业管理服务工作计划,检查监督乙方物业管理服务的实施情况。
2. 合同生效之日起30日内向乙方免费提供_____平方米建筑面积和管理用房(包括办公用房、员工宿舍、仓库、业主活动室)及相关设施设备。
3. 甲方应在合同生效之日起交房之日向乙方移交以下资料:
 - (1)竣工总平面图、单体建筑、结构、设备竣工图,配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料;
 - (2)_____;
 - (3)物业质量保修文件和物业使用说明文件;
 - (4)各专业部门验收资料;
 - (5)房屋及配套设施的产权归属清单(包括业主姓名、联系方式等);
 - (6)物业管理所必须的其他资料。
4. 当和使用人不按规定交纳物业服务费时,协助催交。
5. 协调、处理本合同生效前遗留问题:
 - (1)_____;
 - (2)_____。
6. 协助乙方作好物业区域内的物业管理工作。
7. 其他:_____。

第二十一条 乙方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定,在本物业区域内提供物业服务;
2. 向业主和物业使用人收取物业服务费。



3. 有权要求甲方和业主及物业使用人配合乙方的管理服务行为;
4. 对业主和物业使用人违反《业主临时管理规约》的行为,有权根据规约约定,采取劝阻、制止等措施;
6. 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;
7. 负责编制房屋、附属建筑物、设施设备、绿化的年度维修养护计划,经甲方审定后组织实施;
8. 向业主和物业使用人告知物业的使用有关规定;
9. 每年会向甲方进行一次物业服务满意度调查;

第六章 其他事项

第二十二條 入伙前的物业服务内容为:积极配合甲方的房屋交付工作,服务要求为:全程及时参与。

第二十三條 入伙之后未出售和未办理交房手续的物业由甲方承担空置物业管理费,空置住宅、空置商铺的物业管理费按物价部门核定标准由甲方按月向乙方支付。

第七章 违约责任

第二十四條 因甲方行为违约导致乙方未能完成管理服务内容,乙方有权要求甲方在一定期限内解决,逾期不解决的,乙方有权终止合同。

第二十五條 乙方提供的服务达到合同约定的,甲方有权要求乙方限期整改,整改后仍不符合要求的,甲方有权终止本合同。

第二十六條 在合同有效期内,甲、乙任何一方如单方面原因解除合同,应承担违约责任,向对方支付_____元违约金,以及同时承担对方其他所有损失。

第八章 附则

第二十七條 双方约定自本合同生效之日起 30 日内,根据甲方委托管理事项,办理承接验收手续。

第二十八條 为维护公众、业主、物业使用人的切身利益,在不可预见情况下,如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、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必要的财产损失的，当由双方按有关法律处理。

第二十九条 本合同正本连同附件共三份，一式叁份，甲乙双方各执一份，房产局备案一份，三份具有同等法律效力。

第三十条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，甲、乙双方同意按下列第2方式解决。

1. 提交 仲裁委员会仲裁；
2. 依法向人民法院起诉。

第三十一条 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约定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第三十二条 本合同条款如与有关法律、法规、规章和规范性文件抵触，该条款无效。

第三十三条 未尽事宜双方协商解决，本合同自甲、乙双方签字盖章之日起生效。

甲 方（盖章）

法定代表人：（签字）

委托代理人：（签字）

2018年12月20日

乙 方（盖章）

法定代表人：（签字）

委托代理人：（签字）

2018年12月20日

双由可除除立白

一城小区物业管理委托合同



天柱第一城小区物业管理委托合同

委托方（以下简称甲方）：潜山市天柱第一城业主委员会

受托方（以下简称乙方）：安徽智源物业管理有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《物权法》、《物业管理条例》《安徽省物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对天柱第一城小区实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第一条 物业基本情况

座落位置：潜山市梅城镇天柱路 999 号。

占地面积：193334.3 平方米；建筑面积：13 万平方米；其中步梯单元房 43120.52 平方米；电梯单元房 13129.97 平方米；联排 35010.49 平方米，双拼 14309.52 平方米；独栋 7345.24 平方米；商业门面 6202.6 平方米；车库 1180 平方米。

物业类型：混合住宅、商铺。

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、烟道、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、供水系统等）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）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（娱乐广场、活动场地、健身设施等）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；小区消杀；公共区域绿化等。

6. 文森、车辆行驶及停放。

7. 本小区的安全管理，实行 24 小时封闭式管理，对规划红线内范围进行全天候安全监控和巡视，实行外来人员检查登记出入制度，配合和协助当地公安机关做好小区的保安工作。

8. 社区文化娱乐活动。

9. 本小区物业、业主、管理服务档案、资料的建立、保管和使用的管理。

10. 对业主和物业使用人违反《小区管理规约》的行为（包括违法乱建），针对具体行为的情节轻重，进行管理。情节严重的报告相关主管部门进行处理。

11. 法规、政策规定和在本合同签订后新规定的应由物业管理公司承担的其它事项。

第三条 合同期限

本合同期限为 2020 年，自 2020 年 2 月 15 日起至 2022 年 2 月 14 日止。

第四条 甲方的权利和义务

1. 审定乙方提出的管理服务年度计划、财务预算和决算。

2. 对乙方的管理服务水平进行季度或年度全面考核评定。如未达标或因乙方管理不善，造成本小区业主公共利益的重大损失的，甲方有权提前单方终止合同。

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、交有关费用或拒不改正违章行为的责任人采取停水、停电等催缴催改措施。





4. 甲方在合同生效之日起按政府规定向乙方提供管理用房 22 平方米
(其中办公用房 63.5 平方米, 员工宿舍 113 平方米, 其他用房
61 平方米), 由乙方按有偿使用原则使用。

5. 甲方在合同生效之日起三日内按约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、住用户资料), 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. 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

8. 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, 制订该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)的利益, 不得违反国家利益。

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, 严格按合同规定的收费标准收取, 不得擅自加价, 不得只收费不服务或多收费少服务, 不得超出本合同向业主收取其他费用。

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, 经双方议定后组织实施。

4. 负责依照法规政策、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. 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. 向业主公示告知物业管理方案、物业管理公共规章制度、物业管理年度计划、财务预算和决算，每6个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支情况。

8. 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改扩建完善配套项目，须经甲方和有关部门批准后方可实施。

9. 建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

10. 开展有效的社区文化活动（包括负责社区活动中心日常服务工作）和便民服务工作。

11. 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状况进行财务审计，甲方有权指定专业审计机构。

12. 物业公司应忠实地、合法地履行职责，遵守职业操守。在规劝、阻止业主及物业使用人的不当行为时，应当尊重业主及物业使用人的人格尊严，不得侵害业主及物业使用人的财产，不得侵害业主及物业使用人的合法权益。

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“管理分项标准”（各项维修、养护和管理的工作标准和考核标准），与甲方协商同意后作为本合同的必备附件。乙方承诺，在本合同生效后____年内达到____的管理标准；____年内达到____管理标准，并获得政府主管部门颁发的证书。

第七条 管理服务费用

1. 本物业的管理服务费按双方协商的标准向业主（住户）收取，即步梯单元房 0.45 每平方米建筑面积，电梯单元房 0.9 每平方米建筑面积，联排 0.7 每平方米建筑面积，双拼 0.7 每平方米建筑面积，独栋 0.7 每平方米建筑面积，商业街 1.0 每平方米建筑面积；车库 1.0 每平方米建筑面积。

2. 管理服务费标准的调整按双方议定的标准执行。

3. 乙方对物业产权人、使用人的房屋自用部位、自用设备的维修养护，其他特约服务，采取成本核算方式，按实际发生费用计收；但甲方有权对乙方的上述收费项目及标准进行审核和监督。

4. 房屋建筑（本体）的共同部位及共用设施设备的维修、养护与更新改造，由乙方提出方案，经双方议定后实施，所需经费按规定在房屋本体维修基金中支付。房屋本体维修基金的收取执行市政府物业管理主管部门的指導标准。甲方有义务督促业主缴交上述基金并配合维护。

5. 业委会活动经费由物业公司从物业共有部分经营所得收益中支付。

第八条 奖惩措施

1. 乙方完成合同规定的各项管理目标办法情况，甲方按考核标准奖惩。

2. 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。乙方全部完成合同责任并管理成绩优秀，三分之二以上业主反映良好，可以不参加招投标而直接续订合同。

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，由乙方承担责任并负责善后处理。（产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准）。

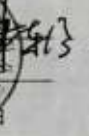
4. 甲、乙双方如有采取不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权，或造成对方经济损失的，应当承担全部责任。

第十条 其他事项



1. 双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面形式补充，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，应在该合同期满三个月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. 本合同在履行中如发生争议，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，提交潜山市仲裁委员会依法裁决。
 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项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。
6. 本合同正本连同附件共一页，一式三份，甲、乙双方及物业管理主管部门（各一份）各执一份，具有同等法律效力。
 7. 本合同自签订之日起生效。

甲方（盖章）： 彭文
代表人（签字）：
2020年2月15日

乙方（盖章）： 彭文
代表人（签字）：
2020年2月15日



④、水岸江南小区物业管理委托合同



水岸江南小区物业管理委托合同

受托方（以下简称乙方）：安徽省物业管理有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《物权法》、《物业管理条例》《安徽省物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对水岸江南小区实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第一条 物业基本情况

座落位置：

占地面积：_____平方米 建筑面积 2641 万平方米 其中步梯单元房 87933 平方米；独栋 621 平方米；商业门面 4057 平方米。

物业类型：混合住宅、商铺。

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、烟道、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、供水系统等）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）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（娱乐广场、活动中心、健身设施等）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;小区消杀;公共区域绿化等。

6.交通、车辆行驶及停泊。

7.本小区的安全管理,实行24小时封闭式管理,为规划红线内范围进行全天候安全监控和巡视,实行外来人员检查登记出入制度,配合和协助当地公安机关做好小区的保安工作。

8.社区文化娱乐活动。

9.本小区物业、业主、管理服务档案、资料的建立、保管和使用的管理。

10.对业主和物业使用人违反《小区管理规约》的行为(包括违法乱建)针对具体行为的情节轻重,进行管理,情节严重的报告相关主管部门进行处理。

11.法规、政策规定和在本合同签订后新规定的应由物业管理公司承担的其他事项。

第三条 合同期限

本合同期限为 叁 年,自 2020 年 9 月 1 日起
至 2023 年 8 月 31 日止。(合同与业主委员会任期一致)

第四条 甲方的权利和义务 (合同同时终止)

1.审定乙方提出的管理服务年度计划、财务预算和决算。

2.对乙方的管理服务水平进行季度或年度全面考核评定,如未达标或因乙方管理不善,造成本小区业主公共利益的重大损失的,甲方有权提前单方终止合同。

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、交有关费用或拒不改正违章行为的责任人采取停水、停电等催缴催改措施。

4.甲方在合同生效之日起按政府规定向乙方提供管理用房 275 平方米(其中办公用房 106 平方米,员工宿舍 167 平方米,其它用房 20 平方米)由乙方按有偿使用原则使用。

的

5. 甲方在合同生效之日起三日内按规定向乙方提供本物业所有物业及物业管理档案、资料（工程竣工验收资料、住用户资料），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. 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

8. 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，制订该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，严格按合同规定的收费标准收取，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务，不得超出本合同向业主收取其他费用。

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，经双方议定后组织实施。

4. 负责依照法规政策、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. 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. 向业主公示告知物业管理方案、物业管理公共规章制度、管理服务年度计划、财务预算和决算，每6个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支情况。

8. 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如属在本物业内改扩建完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施。



9. 建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

10. 开展有效的社区文化活动(包括负责社区活动中心日常事务工作)和便民服务工作。

11. 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全部管理档案、财务资料,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状况进行财务审计,甲方有权指定专业审计机构。

12. 物业公司应忠实执行、合法地履行职责,遵守职业操守。在规劝、阻止业主及物业使用人的不当行为时,应当尊重业主及物业使用人的人格尊严,不得擅自处置业主及物业使用人的财产,不得侵害业主及物业使用人的合法权益。

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“管理分项标准”(各项维修、养护和管理的工作标准和考核标准),与甲方协商同意后作为本合同的必备附件。乙方承诺,在本合同生效后____年内达到____的管理标准;____年内达到____管理标准,并获得政府主管部门颁发的证书。

第七条 管理服务费

1. 本物业的管理服务费按双方协商的标准向业主(住户)收取,即步梯单元房 0.4元/每平方米建筑面积;独栋 2.5元/每平方米建筑面积,商业门面 1.0元/每平方米建筑面积。在本合同有效期内,自2021年8月51日起,步梯单元房按0.5元/每平方米月计,独栋与门面收费标准不变。

2. 管理服务费的调整按双方议定的标准执行。

3. 乙方对物业产权人、使用人的房屋自用部位、自用设备的维修养护,及其他特约服务,采取成本核算方式,按实际发生费用计收;但甲方有权对乙方的上述收费项目及标准进行审核和监督。

4. 房屋建筑(本体)的共同部位及共用设施设备的维修、养护与更新改造,由乙方提出方案,经双方议定后实施,所需经费按规定在房屋本体维修基金中支付。房屋本体维修基金的收取执行市政府物业管理主管部门的指导标准。甲方有义务督促业主缴交上述基金并配合维护。

5. 业委会活动经费由物业公司从物业共有部分经营所得收益中

第八条 奖惩措施

1. 乙方完成合同规定的各项管理目标办法情况，甲方按考核标准奖励。
2. 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。乙方全部完成合同责任并管理成绩优秀，三分之二以上业主反映良好，可以不参加招投标而直接续订合同。

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，由乙方承担责任并负责善后处理。（产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准）。
4. 甲、乙双方如有采取不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权，或造成对方经济损失的，应当承担全部责任。

第十条 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，应在该合同期满三个月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. 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提交物业管理主管部门调解，调解不成的，提交潜山市仲裁委员会依法裁决。

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项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

6. 本合同正本连同附件共六页，一式四份，甲、乙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。

7. 本合同自签订之日起生效。

甲方（盖章）

代表人（签字）

2020年9月1日

乙方（盖章）

代表人（签字）

2020年9月1日

