

依云城邦花园小区物业服务合同

甲方：依云城邦花园小区业主委员会

乙方：扬州市双龙大成物业管理有限公司

根据国务院《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》、《扬州市住宅物业管理条例》和相关法律、法规规定，甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对扬州市依云城邦花园小区提供物业服务事宜，订立本合同。

一、物业基本情况

第一条 物业基本情况

物业名称：依云城邦花园

物业类型：住宅

物业坐落位置：江苏省扬州市扬子江南路 369 号

物业四至：东至云霞路；南至扬子江南路规划支路；西至扬子江南路；北至华扬东路。

总建筑面积：39 万平方米。

其中：住宅建筑面积 256147.64 平方米；商业建筑面积 2164.76 平方米。

第二条 乙方为本物业管理区域内全体业主和使用人提供服务，本物业管理区域内物业的全体业主和使用人均应履行本合同，承担相应的责任。

二、物业服务内容

第三条 在物业管理区域内，乙方提供的物业服务包括以下内容：

1、物业共用部位的维修、养护和管理。根据《商品房买卖合同》或其他合同的约定，相关业主对物业的共用部位或公共部位享有专有或独占使用权的，由相关业主负责该等部位的维修、养护、管理及清洁卫生等，并承担费用。

2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理。但根据法律、法规、规章及政府相关部门的规范性文件规定，应由专业单位管理、检修、维护和保养的除外。

3、物业共用部位、公共道路等公共区域的卫生保洁，指定地点生活垃圾的收集及雨污水公共管道的定期检查（因乙方无法通过日常管理方式疏通水管道的



服务内容除外，包括但不限于不可抗力因素、项目地基沉降、乙方员工或相关疏通设备无法到达水管道疏通区域等）。

4、业主共有的公共绿化的养护和管理。

5、按照政府部门和《管理规约》的规定，引导业主或外来车辆有序通行、按规定停放，对小区内消防通道及小区进出通道占道、占位停放的机动车进行提醒和劝阻。乙方对本合同项下的车辆管理仅指对车辆行驶、停放秩序的管理，并不承担对车辆的保管义务，提现有供监控区域内视频证据。

6、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理。

7、按照装饰装修管理办法等法规、规章规定及《管理规约》、《装饰装修管理协议》的约定履行装饰装修管理服务。

8、物业档案资料管理。

9、法律法规规定的其他内容。

本合同所指的物业共用部位、共用设施设备，具体根据小区内实际交接现状为准。

第四条 乙方提供的上述物业管理服务应达到约定的四级质量标准（物业管理服务质量标准见附件一）。

第五条 甲方委托乙方负责属于全体业主共有的物业经营用房、物业共用部位、物业共用设施设备、业主共有的场地及物业管理区域内配套设施的经营管理，经营管理的收入及使用等根据本合同的约定办理。

第六条 单个业主物业使用人可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务，乙方是否接受委托，以及服务内容和费用等相关事项由委托方和乙方另行协商后确定。

三、物业服务期限

第七条 本合同期限三年自2020年07月16日起至2023年07月15日止，自签核第一年度为试用期，其物业服务满意度测评如低于60%（双方依法协商之方式测评），则甲乙双方在结清相关债权债务后可依法解除合同。合同截止前三个月根据本合同第八条中的第13项的方式的决议决定是否续签。

四、双方权利和义务

第八条 甲方的权利和义务



- 1、组织召开专家评委。
- 2、制定和修改专家评委议事规则。
- 3、制定和修改管理规约，并要求业主遵守。
- 4、根据专家评委的决定，及时开标、续聘或改聘物业服务企业，并代表业主签订、变更物业服务合同。
- 5、审定乙方的物业服务年度计划，并督促实施。
- 6、根据专家评委决定、业主大会会议或业主代表大会会议决议使用、续筹物业专项维修资金。
- 7、听取业主、物业使用人的意见和建议，协调业主和乙方的关系，督促业主履行管理规约和物业服务合同。
- 8、协助乙方催交物业服务费和相关费用。
- 9、监督共用部位、共用设施设备的使用和维护。
- 10、在合同期内，按相关规定无偿提供物业管理用房，按照国家物业用房标准千分之三至千分之四作为物业用房。
- 11、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。
- 12、未经法定程序不得改变本物业管理区域的共用部位、共用设施设备和相关场地的使用用途。
- 13、乙方服务期间截止前 3 个月，甲乙双方共同依法协商聘请第三方对其乙方服务的满意度调查（业主大会会议和业主代表大会会议，具体执行方式参照扬州市住宅管理条例）未达到双过半（户数和面积过半）时，甲方可单方面终止服务合同。
- 14、甲方有权要求乙方更换物业经理、物业管理等相关人员，乙方必须在收到甲方的书面通知的 30 个自然日内完成人员更换。
- 15、若本合同中未提及之甲方的权利，甲方可遵循扬州市住宅管理条例中所提列之权利。

第九条 乙方的权利和义务

- 1、按本合同约定全面履行各项义务，在物业管理区域内开展各项服务工作。
- 2、根据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管理区域内的物业管理制度和物业管理方案，自主开展物业经营管理服务活动，但不得侵害甲方和业主、



物业使用人及第三方的合法权益。若物业使用物业用房从事中介等经营活动或占用公共资源为经营性活动做宣传，需跟小区业主委员会报备。

3、编制房屋、设施设备大中修方案报甲方批准后实施。所有的小区设施，设备都需要编号备案，统一管理。

4、根据本合同的约定，将物业服务收费标准和特约服务收费项目及标准在本物业管理区域内公布，向业主、物业使用人收取物业服务费用及相关费用。

5、每6个月公布一次全体业主共有的物业管理用房、共用部位、共用设施设备的经营性收支账目。

6、协助做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时，乙方在采取应急措施的同时，应当及时向甲方或政府相关部门报告，并做好协助工作。

7、不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，损害业主的共同利益。确需临时占用、挖掘道路、场地的，应先与业主委员会协商达成共识后在物业管理区域内公告，并将临时占用、挖掘的道路、场地，在约定期限内恢复原状。

8、对业主、物业使用人违反《管理规约》的行为，有权采取劝阻、制止、报告甲方以及其他合法方式进行处理。

9、告知业主、物业使用人在物业使用中的有关事项，当业主、物业使用人装修物业时，与其订立书面装修管理协议，告知有关注意事项和禁止行为。

10、建立本物业管理档案并妥善保管，及时记载变更情况。

11、有权将物业管理区域内绿化、消杀等专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人。

12、向业主、物业使用人提供房屋自用部位、自用设施、设备维修养护等有偿服务。

13、法律、法规规定及本合同约定的其他权利、义务。

五、物业的交接

第十条 甲方应配合乙方在本合同签订生效后一周内完成人员的顺利交接，30日内完成物业资料、财务资料、共用设施设备交接查验等工作。

第十一条 甲方应移交给乙方的物业资料包括但不限于：



1、建设用地规划许可证，建设工程规划许可证，规划总平面图，用地红线图，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，物业区域内附属配套设施、道路、地下停车库、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

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、物业管理区域内各类建筑物、场地、设施设备的清单及所处位置；

5、物业及配套设施的产权清单及项目测绘报告成果表；

6、物业管理用房的清单；

7、物业的使用、维护、管理必需的其他资料；

8、业主信息档案（含业主基本信息、房产信息、业主装修信息等）；

9、专业外包合同、项目经营各类合同等；

10、物业管理所必需的其他资料。

上述资料具体以实际移交资料清单为准。

第十二条 甲方移交给乙方的财务资料包括但不限于：原物业服务企业预收物业服务费情况、公共能耗费情况、停车服务费情况、经营性收支情况、支付专业外包单位的费用凭证、其他费用情况等。

第十三条 共用设施设备交接查验时，甲、乙双方共同对物业服务区域内包括但不限于消防设施、电梯、强弱电系统、监控安防系统、给排水等设施设备的完整性、功能性进行检验和检测，并签订交接查验清单。在共用设施设备整改、修复前，乙方不承担故障、损坏或不具备完整使用功能的共用设施设备的维保等管理义务和因此造成的业主、物业使用人或其他的人身、财产损害的赔偿责任。乙方须在管理区域内告知提醒。

第六章 物业服务费

第十四条 本物业管理区域物业服务收费采用包干制方式，乙方按照本合同约定的标准及经合法程序调整后的标准收取物业服务费，并按本合同第三条约定的服务内容及本合同附件约定的质量标准提供服务。

第十五条 本物业管理区域物业服务费由业主或物业使用人按其拥有物业的建筑面积交纳，没有建筑面积的，按个数交纳。具体标准如下：

住宅： 0.7 元/月·平方米；



非住宅：1.2 元/月·平方米；
地下车位管理费：70 元/月·个（不含车位租金）；
地面车位：120 元/个·月。
乙方受业主、物业使用人的委托对其物业专有部分提供维修养护等服务，费用由委托人支付，服务收费标准由乙方制定并在物业管理区域内公示。

第十六条 公共能耗费和电梯运行费

物业服务费中未计入高能耗共用设施设备（如：增压水泵、景观水系、景观照明等）运行所需的能耗费用（电费，水费），该等能耗费乙方预收后按户据实每6个月向业主分摊；该费用由乙方按150元/户/年预收后，按实结算，多余部分结余到下年度，不足部分下年度收取。物业费中未包含电梯运行费，该费用由乙方按照0.5元/平方米/月预收后，此项费用设立专款专用，用于支付电梯维保费用和年检费用。

第十七条 物业服务费主要用于以下开支：

- 1、管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- 2、物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；
- 3、物业管理区域内保洁费用和生活垃圾清运费，不含商业餐厨垃圾；
- 4、物业管理区域内绿化养护费用；
- 5、物业管理区域内秩序维护费用；
- 6、办公费用、管理费用；
- 7、物业服务企业固定资产折旧费；
- 8、法定税费；
- 9、物业服务企业的利润；
- 10、物业共用部位、共用设施设备；
- 11、经业主同意的其他费用。

第十八条 在合同期内，如当地物价指数上升幅度较大，乙方需提高物业服务费的收费标准时，须经甲乙双方协商，并应征得专有部分面积占总建筑面积过半数且人数占总人数过半数以上的业主同意。

第十九条 物业已交付使用，业主或物业使用人连续六个月以上未入住或未使用，乙方按照收取空置期间（依据有无水电费产生判定）70%的物业服务费，其公共能耗费和电梯运行费按实计收。



第二十条 物业服务费每 12 个月预缴一次，业主或物业使用人应在约定交费的时间内按时交费，逾期（超 1 年）按照当期物业费的万分之五每日向乙方缴纳滞纳金。

第二十一条 业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费及相关费用的，从其约定，业主负连带责任。业主与物业使用人之间的交费约定，业主应及时书面告知乙方。

第二十二条 属于全体业主共有的物业管理经营用房，物业共用部位、共用设施设备，业主共有的车库车位、共有的场地以及物业管理区域内配套设施甲方委托乙方经营管理（包括引进相关单位为业主提供便利服务等），乙方作为经营协议的合同主体，所经营项目由乙方签订协议后三个工作日内向甲方备案。上述经营管理收入应单独列账，独立核算，所得收益的 70%（半年/次）纳入由甲方指定的账户，其余部分用于补贴物业服务费。因乙方前期投入，甲乙双方依法协商协调处理。

第二十三条 乙方根据物业管理的需要，在征得甲方同意的前提下可将本合同第二十二条述及的各项物业出租或委托专业公司或其他公司进行经营管理。为了全体业主的利益，乙方将各项物业出租或委托上述公司进行经营管理的期限可以约定为本合同期满。

第二十四条 对于已经移交的物业管理用房或全体业主共同所有或共同使用的其他财产、设施，乙方从有利于全体业主利益考虑，在征得甲方同意的前提下可以决定该财产、设施之使用、经营和管理等事项。

七 物业的使用与维护

第二十五条 本物业管理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，由乙方制定。乙方根据规章制度提供管理服务时，业主和物业使用人应给予配合。

第二十六条 乙方可采取劝告等必要措施，制止业主、物业使用人违反本合同和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

第二十七条 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。



第二十八条 因维修物业或者公共利益，乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得甲方的同意；业主、物业使用人确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得甲方、乙方和相关业主的同意。临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状，造成损失的，应予以赔偿。

第二十九条 业主、物业使用人装饰装修房屋的，应与乙方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、装修管理服务费用等事项进行约定，乙方事先告知业主、物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项。

第三十条 物业管理用房产权属全体业主所有，乙方在本合同期限内无偿使用，使用方式双方协商解决。

八 物业专项维修资金

第三十一条 本物业专项维修资金的缴存、管理、使用和续筹均依照相关的法律规定及相关政府部门的规定执行。

九 违约责任

第三十二条 甲乙双方任何一方无法律依据或合同约定提前解除合同的，违约方应支付对方即人民币伍拾万元（¥500000.00元）的违约金。

第三十三条 如甲方违反物业服务合同约定的，乙方不算违约可以单方面提出解除服务合同。乙方违反合同，未达到管理服务质量约定目标的，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正给甲方造成损失的，乙方承担相应的法律责任。

第三十四条 甲方违反合同，使乙方未达到管理服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方承担相应的法律责任。如乙方违反物业服务合同的，甲方有权根据物业服务合同的规定限期要求乙方进行整改。

第三十五条 业主、物业使用人违反本合同的约定，无故（服务项目以内）逾期支付物业服务费及相关费用的，乙方有权要求业主、物业使用人支付，并按应付金额每日万分之五支付滞纳金，对于欠费不缴纳的，乙方可向项目所在地人民法院起诉。



第三十六条 乙方违反本合同约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退；并按多收金额每日万分之五支付滞纳金。

第三十七条 甲、乙方损害物业共用部位、共用设施和物业管理区域内的配套设施，应向权利人承担赔偿责任。

第三十八条 双方约定因为下列事由所导致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，即乙方均不负赔偿责任：

1、因台风、地震、洪水等不可抗力事件引发的损害后果。如物业公司不作为，不排除未使用防灾物资导致的业主损失的责任。

2、因抢险救灾所导致的损害之事，包括但不限于火灾、抗洪、抗台、暴风雪等救灾所导致的损害。

3、在本物业管理区域内发生治安或刑事案件包括但不限于暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾等事由所导致的损害。如物业公司不作为，不排除依法规定的，应消防通道堵塞（除业主违反公约）延误消防救援的责任。

4、因业主或第三人故意或过失行为所导致的损害。

5、乙方已履行本合同约定义务，但因本身固有瑕疵造成损失的。

6、因维修养护物业共用部位、共用设施设备，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失。如物业公司不作为，不排除乙方因平时不维保造成设备损坏导致业主损失的责任。

7、非乙方责任（包括但不限于公用事业部门临时抢修或突发事件）造成供水、供电、供气、供热、电梯、消防等共用设施设备运行障碍导致损失的。

8、乙方以书面提出需要动用物业专项维修资金维修、更新、改造共用部位、共用设施设备方案，甲方未予批准、拖延批准或批准期间，乙方应做出相应的防范措施后，之后因共用部位、共用设施设备缺陷造成业主或物业使用人人身、财产损害的。

9、乙方书面建议改善共用及约定共用部分设施或改进管理措施，而甲方未采纳所导致的损害。

10、自业主、物业使用人迟延给付物业服务费用至清偿日期间产生的任何损害。



11、业主或物业使用人擅自委托乙方工作人员提供服务所导致的任何损害（如代为泊车等）。

第三十九条 乙方未能按要求履行投标承诺的，视为乙方违约，甲方有权要求乙方在规定时间内整改到位，如乙方仍未按要求执行，甲方有权依法要求终止合同。

十 附 则

第四十条 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、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，业主和物业使用人应积极配合乙方对上述灾害发生时所采取的紧急避险措施。

第四十一条 房屋因建造质量、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，由施工单位和设备生产安装部门承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府相关行政主管部门的鉴定为准。

第四十二条 业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

第四十三条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，如协商不成时，可提请本物业服务所在地人民法院裁决。

第四十四条 本合同一式陆份，甲乙双方各执两份，项目所在地的区（市）物业主管部门及街道各执一份，具有同等法律效力。

第四十五条 本合同自甲乙双方盖章起生效。

签署页：

甲方（签章）



代表人（签名）：

乙方（签章）



代表人（签名）



签订日期：2020 年 6 月 10 日

