

嘉年华大厦物业服务委托合同

委托方(甲方): 厦门市嘉年华大厦业主委员会
组织机构代码: 68527959-2
物业服务企业(乙方): 厦门新世纪茂颖物业服务有限公司
营业执照注册号:
企业资质证书号:
法定代表人: 李朋谊
联系电话: 5559888
通讯地址: 厦门市吕岭路2号阿里山大厦14层

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》等有关法律、法规的规定,甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上,就物业服务有关事宜,协商订立本合同。

第一章 物业项目基本情况

第一条 本物业项目(以下简称“本物业”)基本情况如下:

项目名称: 嘉年华大厦
项目类型: 普通住宅、商业
坐落位置: 思明区大中路 57~85 号
建筑面积: 估算面积 21400 平方米。
占地面积: 3418.4 平方米
规划平面图和委托的物业构成明细(以实际验收清单为准)。

第二章 委托服务内容

第二条 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,本物业的全体业主和物业使用人均应履行本合同并承担相应的责任。

第三条 乙方应当提供的物业服务包括以下内容:

- 1、制订物业服务计划(管理方式、人员编制等)并组织实施;管理与物业相关工程图纸、住用户档案与竣工验收资料等;根据法律法规和《管理规约》的授权制订物业服务的有关制度。
- 2、物业共用部位的日常维修、养护和管理(共用部位明细以验收清单为准)。
- 3、物业共用设施设备的日常维修养护、运行和管理(设施设备明细以验收清单为准)。
- 4、公共绿地、景观的养护。
- 5、清洁服务,包括物业共用部位的清洁卫生,收集清运垃圾、清理化粪池、沟渠等。
- 6、维持公共秩序,包括安全巡视、安全监控、门岗执勤、管理所有车辆的停放等。
- 7、组织开展社区文化娱乐活动。
- 8、消防安全服务,包括公共区域消防设施的维护以及消防管理制度的建立等。
- 9、负责编制物业共用部位、共用设施设备、绿化的年度维修养护方案。

- 10、按照法律、法规和有关约定对物业装饰装修提供服务。向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，物业装修时的有关限制条件，订立书面约定，并负责监督；
- 11、对物业区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规、规章的行为，应当及时批评、规劝、制止，并及时向有关部门报告。
- 12、制定预防火灾、水灾等应急突发事件的应急预案，明确妥善处置突发事件或急迫性维修的具体内容。
- 13、协助做好安全防范工作。当发生安全事故，应及时向有关部门报告，采取相应措施，协助做好救助工作。
- 14、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，乙方如果有能力应接受委托并可合理收费。
- 15、设立服务监督电话，并在物业区域内公示。

第三章 物业服务质量标准

第四条 乙方按照双方约定的物业服务标准(明细见附件)提供服务，实现目标管理。

双方约定的住宅物业的服务标准不得低于《厦门住宅物业服务等级标准及收费指导》[厦价房(2008)153号]二级的相应要求。

第四章 物业服务期限

第五条 物业服务期限为壹年，自2009年7月1日至2010年6月30日。

第五章 物业服务相关费用

第六条 房屋公共维修金由业主按其拥有物业的建筑面积交纳。具体收取标准如下：

住宅：0.25元/月.m²；

商业：0.25元/月.m²；

第七条 物业管理服务费用

1、物业管理服务费的具体收取标准如下：

住宅：1.20元/月.m² (按业主所拥有物业的建筑面积计)

商业：1.20元/月.m² (按业主所拥有物业的建筑面积计)

车位：80元/月.个 (按每一车位计)

2、乙方不得以亏损为由，要求增加费用、降低服务标准或减少服务项目。

3、乙方应当按季度向业主公布公共服务收支情况。

4、房屋共用部位、共用设施、设备的日常维护与管理由乙方负责实施。其中日常小修、养护费用由乙方承担。大、中修费用和更新改造费用，则按有关规定，从房屋公共维修金中支出。

5、房屋公共维修金的开支由乙方于每年初列报计划与预算，经甲方批准后，属计划内的支出项目及临时发生的抢险、抢修支出由乙方按实列支，遇计划外的开支项目，各单项支出超过300元的项目需经甲方批准后方可支出；

6、公共设施的维修和更换按《厦门市住宅区公共设施专用基金暂行办法》规定执行，在公共设施专用基金未募足之前，维护及更新改造费用从房屋公共维修金中支出。

7、公用水电费按相关规定进行分摊。但公摊方案须经甲方核定后，方可向业主或物业使用人收取。若在核对过程中发现不妥不明之处，甲方可提出更正要求，乙方应当认真处理。

第八条 本合同所述房屋共用部位、共用设备、公共设施，其解释如下：

- 1、共用部位，是指住宅区内一幢建筑物内部，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、电话分线间、走廊通道、传达室、内天井、房屋承重结构、室外墙面、散水面、屋面等部位。
- 2、共用设备，是指住宅区内一幢建筑物内部、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、排烟排气通道、电视天线、水箱、水泵、电梯、邮政信箱、避雷装置、消防器具、防盗门等设备。
- 3、公共设施，是指住宅区内，由业主和使用人共同使用的道路、园林绿地、停车场库、照明路灯、消防栓、窨井、化粪池、垃圾箱、规定标识、建筑智能系统等设施。

第九条 业主应当按季度交纳物业服务费，每次交费的具体时间为1、4、7、10月份。

物业区域内已竣工但尚未出售的物业、因开发建设单位原因未能按时交付物业买受人的物业及开发建设单位的自有物业，乙方应当按前款规定向开发建设单位收取物业服务费。已售出但闲置未使用的物业，乙方也应当按前款规定向相关产权人收取物业服务费。

第十条 业主或物业使用人申请装饰装修时，乙方应当告知相关的禁止行为和注意事项，与其订立书面的装饰装修服务协议。如收取装饰装修押金的，未造成共用部位、共用设施设备和承重结构损坏，乙方应当在完工后7日内将押金全额退还。

第十一条 乙方应当鉴证车位所有权人与车位使用人签订书面的车位租赁服务协议，明确当事各方在车位使用及停车服务等方面的权利义务。

第十二条 乙方对业主自有物业提供维修养护或其他特约服务的，按乙方在物业区域内公示的收费标准或按双方的约定收取费用。业主、物业使用人在符合相关法律规定的前提下，利用住宅物业从事经营活动的，乙方可以参照商业物业标准收取相应的物业服务费。

第十三条 物业区域内，乙方接受供水、供电、供气、通讯、有线电视等公用事业服务单位委托代收使用费用的，不得向业主收取手续费等额外费用，不得限制或变相限制业主或物业使用人购买或使用

第六章 共用部位、共用设施收益及分配

第十四条 乙方经营归业主所有的共用部位、共用设施设备用于广告、房屋租赁、会所经营、商业促销等活动，应当在符合有关法律规定并征得相关业主、业主大会的同意后，按照规定办理有关手续，并每半年向甲方公布收益情况，接受甲方监督。

第十五条 若乙方经营归业主所有的共用部位、共用设施设备，其所得收益归业主所有，按照《嘉年华大厦业主大会议事规则》的相关规定使用。

第七章 双方权利与义务

第十六条 甲方的权利义务

- 1、代表和维护业主和物业使用人的合法权益；
- 2、有权审定乙方制定的物业服务方案，并监督实施。

- 3、对本物业区域内的物业服务事项有知情权。
- 4、对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利。
- 5、有权监督本物业区域内共用部位、共用设施的收益使用情况。
- 6、有权组织物业服务满意度调查。
- 7、在合同期限内，无偿提供符合相关要求的物业服务用房(建筑面积约 30 平方米)，并且尽可能地提供物业服务员工的住宿用房，但住宿水电费应由乙方负担。
- 8、配合乙方做好物业区域内的物业服务工作。
- 9、按照相关规定交存、使用和续交专项维修资金。
- 10、按照约定交纳物业服务费与特约服务费；对违反物业服务合同约定、逾期不交纳物业服务费的业主或物业使用人，督促其交纳。
- 11、负责收集、整理物业管理所需的全部图纸、档案资料。

第十七条 乙方的权利义务

- 1、根据有关法律、法规及本合同的约定，按照物业服务标准和内容提供物业服务，收取物业服务费、特约服务费。
- 2、可以选聘专业性服务企业承担物业区域内的专项服务项目，但不得将本物业区域内的全部物业服务委托给第三方；乙方应当将委托事项及受托企业的信息在物业区域内公示；乙方与受托企业签订的合同中约定的服务标准，不得低于本合同约定；乙方应当对受托企业的服务行为进行监督，并对受托企业的服务行为承担责任。
- 3、妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，并为业主的个人资料信息保密。
- 4、及时向全体业主和物业使用人通报本物业区域内有关物业服务的重大事项，接受甲方、业主和物业使用人的监督。
- 5、对业主和物业使用人违反本合同和《管理规约》的行为，采取告知、劝说和建议等方式督促业主和物业使用人改正。
- 6、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；
- 7、不得擅自占用本物业区域内的共用部位、共用设施设备或改变用途，不得擅自占用、挖掘本物业区域内的道路、场地。确需临时占用、挖掘本物业区域内道路、场地的，应当按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在物业区域内公示，施工过程中尽可能减少对业主的影响，并及时恢复原状。
- 8、本物业区域内需另行配备相关设施设备的，应当与甲方协商解决。
- 9、有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第八章 合同的终止与解除

第十八条 甲乙双方中任何一方决定在服务期限届满后不再续约的，均应当在期满 3 个月前书面通知对方。

乙方违反本合同第三章的约定，未达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第十九条 服务期限届满前，甲方决定继续聘用乙方的，应当在期满前3个月书面通知乙方；乙方自接到续约通知1个月内回复甲方。双方同意续签，应当在服务期限届满前15日内签订新的物业服务合同。

第二十条 服务期限届满前3个月，甲方未将续聘或解聘意见通知乙方的，视为甲方同意续聘，服务期限自动延续1年。

第二十一条 本合同终止后，新的物业服务企业接管本物业前，应甲方的要求乙方应当暂时继续提供物业服务，一般不超过3个月；双方的权利义务继续按本合同执行。

第二十二条 本合同终止后，甲乙双方应当共同做好债权债务处理事宜，包括物业服务费用的清算、对外签订的各种协议的执行等；甲乙双方应当相互配合，做好物业服务的交接和善后工作。

第九章 违约责任

第二十三条 业主逾期未交纳物业服务费的，应当按照逾期每日万分之五的标准承担相应的滞纳金；

业主或物业使用人应按期足额向乙方缴交代收代缴的水、电费等公用事业服务收费，如因业主或物业使用人的原因，致使公共事业单位对本大厦采取停电、停水等限制性措施的，相关业主或物业使用人应承担相应责任。

除特殊情况外，乙方擅自停水、停电的，甲方有权要求乙方限期解决，乙方应当承担相应的违约责任；给业主造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

第二十四条 本合同期限内，一方无正当理由擅自解除合同的，应当按照剩余期限物业服务总费用的标准向另一方支付违约金；乙方在本合同终止后拒不撤出本物业区域的，应当按照延迟撤出期间物业服务总费用的标准向业主支付违约金。前述行为给业主造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

第二十五条 除本合同第八章规定的合同终止情形外，甲乙双方均不得提前解除本合同，否则解约方应当承担相应的违约责任；造成损失的，解约方应当承担相应的赔偿责任。

第二十六条 除本合同另有约定外，甲乙双方可结合本物业的具体情况和需求以附件形式对违约责任进行详细约定。违约行为给他方造成损失的，均应承担相应的赔偿责任。

第二十七条 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

第二十八条 为维护公共利益，在不可预见情况下，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突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，当事人应当按有关规定处理。

第二十九条 乙方有确切证据证明属于以下情况的，可不承担违约责任：

- 1、由于甲方、业主或物业使用人的自身责任导致乙方的服务无法达到合同要求的。
- 2、因维修保养本物业区域内的物业共用部位、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。
- 3、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。

第十章 争议的解决

第三十条 合同履行过程中发生争议的，双方可以通过友好协商或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商、调解不成的，可以向厦门市思明区人民法院提起诉讼。

第十一章 附 则

第三十一条 对需进入物业区域内的执法活动和救援等公共事务，各方应当积极配合，不得阻挠。

第三十二条 对本合同的任何修改、补充须经双方书面确认，与本合同具有同等的法律效力。修改、补充的内容不得与本合同文本和《管理规约》的内容相抵触。

第三十三条 本合同经甲、乙双方代表签字并签章后生效。本合同正本连同附件一式叁份，甲乙双方各执壹份，物业管理行政主管部门(备案)壹份，具有同等法律效力。

签订日期：2009年6月29日

甲方：厦门市嘉年华大厦业主委员会

乙方：厦门新世纪茂颖物业服务有限公司

授权代表：

授权代表：

本合同所包含附件的目录：

- 一、物业服务标准方案
- 二、《厦门住宅物业服务等级标准及收费指导》摘录

附件一：规划平面图

附件二：物业构成明细

类型

幢数

套(单元)数

建筑面积(平方米)

高层住宅

商业用房

机动车车位

用房

合计

附件三：物业共用部位明细

1、房屋承重结构；

2、房屋主体结构；

3、公共门厅；

4、公共走廊；

5、公共楼梯间；

6、内天井；

7、户外墙面；

8、屋面；

9、传达室；

附件四：物业共用设施设备明细

1、电梯：垂直梯；

2、绿化率：%；

楼间、集中绿地；

砖石铺装；

[道路]

[楼间甬路]；

[室外上下水管道]；

[沟渠]；

[蓄水池]；

[化粪池]；

[污水井]；

[雨水井]；

变配电系统包括

低压配电设备

公共照明设施[路灯] 个；[草坪灯] 个；

[物业区域的外围护拦及围墙]；

[高压水泵][高压水箱] 个；

[污水泵]；

[中水及设备系统]；

4、[燃气调节站]；

5、消防设施包括；

6、监控设施包括；

7、避雷设施包括；

8、电视共用天线；

9、电脑网络线；

10、电讯电话；

11、地下机动车库平方米；

12、垃圾中转站；

13、信报箱；

14、共用设施设备用房平方米；

15、物业服务用房平方米；

附件五：物业服务标准

附件六：移交资料清单

1、竣工总平面图、单体建筑、结构、设备竣工图、配套设施、地下管线工程竣工图等资料，以及房屋管线布线图；

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[住宅质量保证书][住宅使用说明书]；

4、相关专业部门验收资料；

5、房屋及配套设施的产权清单(包括业主名称、建筑面积、联系方式等)；

6、供水试压报告；

7、实测面积报告；

8、物业服务所需要的其他资料