附件2：

#### 吉林省前期物业服务合同

（示范文本）

**使 用 说 明**

1. 本合同文本为示范文本，供开发建设单位与前期物业服务人签订前期物业服务合同时使用。

二、本合同文本[]中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。[]中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不做约定的，应当在空格部位打×，以示删除。

三、双方当事人签订本合同时应当认真核对合同内容，合同一经签署，对双方具有法律约束力。

#### 吉林省前期物业服务合同

（示范文本）

建设单位(甲方）：

统一社会信用代码 ：

法定代表人： 联系电话：

委托代理人： 联系电话：

通讯地址 ：

邮政编码 ：

物业服务人（乙方）：

统一社会信用代码：

法定代表人 ： 联系电话 ：

委托代理人 ： 联系电话 ：

通讯地址 ：

邮政编码 ：

甲方以[公开招标方式][邀请招标方式][协议方式]选聘乙方提供前期物业服务，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》及《吉林省物业管理条例》等有关法律、法规的规定，在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，订立本合同。本合同对业主具有法律约束力，全体业主，物业使用人享受

本合同提供的服务并承担支付物业费等相应义务。

1. **物业项目基本情况**

第一条 物业项目基本情况:

物业项目名称: ；

物业项目类型： ；

座落位置: ；

建筑面积： ；

物业管理区域四至： ；

东至 ；

南至 ；

西至 ；

北至 ；

（规划平面图见附件一，物业构成明细见附件二。）

第二条 物业服务用房主要用于物业服务人客服接待、项目档案资料保存、工具物料存放、人员值班备勤、业主大会及业主委员会办公用房等。

物业服务用房建筑面积为 平方米，位于 【号楼】【幢】【座】 层 单元 号，其中业主大会及业主委员会办公用房建筑面积为 平方米，位于 【号楼】【幢】【座】 层 单元 号。

（注：物业服务用房为多处时，双方可自行增加以上内容）

**第二部分 物业服务事项**

第三条 乙方指定物业服务项目负责人为： ，联系电话： 。乙方更换项目负责人的，应当于 7日内在本物业管理区域内的显著位置公示。

第四条 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（物业共用部位明细见附件三），乙方承担维修费用的具体范围和标准包括：

 ；

 ；

2.共用设施设备的运行、维修、养护和管理；已经移交给专业经营单位的由其负责。（物业共用设施设备明细见附件四），乙方承担费用的具体范围和标准包括：

 ；

 ；

3.物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、**清运**及雨、污水管道的疏通；

4.公共绿化的养护和管理；

5.车辆停放管理；

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；

8.物业档案资料管理；

9.其他物业服务事项： 。（可详见附件六）

**第三部分 物业服务标准**

第五条 乙方按《吉林省物业服务标准》中不同等级的具体物业服务事项和标准提供住宅的前期物业服务（《吉林省物业服务标准》详见附件五）： ；

 ；

 ；

**第四部分 物业服务期限**

第六条 本合同期限自 年 月 日起，至 年 月 日止。本合同约定的服务期限届满前，业主委员会代表业主与业主大会决定选聘或者续聘的物业服务人签订的物业服务合同生效时，或者业主大会决定自行管理时，本合同自行终止。

**第五部分 物业服务费用**

第七条 本物业管理区域物业服务收费选择以下第 种方式。

（一）包干制

1.物业费由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

多层住宅： 元/月∙平方米；

高层住宅： 元/月∙平方米；

别 墅： 元/月∙平方米；

办公物业： 元/月∙平方米；

商业物业： 元/月∙平方米；

 物业： 元/月∙平方米。

乙方按照上述标准收取物业费后，不得再向甲方收取与物业服务有关的其他费用，并应按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担；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内容。

 2.物业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）物业管理区域清洁卫生费用；

（4）物业管理区域绿化养护费用；

（5）物业管理区域秩序维护费用；

（6）办公费用；

（7）物业服务人固定资产折旧；

（8）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

（9）法定税费；

（10）物业服务人的利润；

（11） 。

（二） 酬金制

1.物业服务资金由业主按其拥有物业的建筑面积预先交纳，具体标准如下：

多层住宅： 元/月∙平方米；

高层住宅： 元/月∙平方米；

别 墅： 元/月∙平方米；

办公物业： 元/月∙平方米；

商业物业： 元/月∙平方米；

 物业： 元/月∙平方米。

2.预收的物业服务资金由物业服务支出和乙方的酬金构成。

物业服务支出包括以下部分：

（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）物业区域内清洁卫生费用；

（4）物业区域内绿化养护费用；

（5）物业区域内秩序维护费用；

（6）办公费用；

（7）乙方企业固定资产折旧；

（8）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

（9） 。

3.乙方采取以下第 种方式提取酬金：

（1）乙方按 （每年/每季/每月）元的标准从预收的物业服务资金中提取；

（2）乙方 （每年/每季/每月）按应收的物业服务资金 %的比例提取。

4.物业服务支出应当全部用于本合同约定的支出，物业服务支出年度结算后结余部分，转入下一年度继续使用；服务服务支出年度结算后不足部分，由全体业主承担，另行交纳。物业管理区域内成立业主委员会后，乙方应当及时与业主委员会建立物业服务支出费用的共管账户。

5.乙方应当向全体业主公布物业服务年度计划和物业服务支出年度预决算，并（每年/每季/每月）向全体业主公布物业服务支出情况。

第八条 业主应于 之日起交纳物业费。

符合以下情形之一的，物业费由甲方按照本物业服务区域内同类型物业的收费标准全额交纳：

（一）已竣工但尚未出售的物业；

（二）已出售但因甲方原因尚未交付给买受人的物业；

（三）属于甲方所有的房屋、车位、公共服务设施等物业。

甲方对业主的物业费作出减免承诺或者约定的，应由甲方向乙方交纳减免部分的物业费。

物业费按 （年/季/月）交纳，业主或物业使用人应在 （每次缴费的具体时间）履行交纳义务。

**第六部分 物业的经营与管理**

第九条 本物业管理区域内的机动车车位由乙方实施物业管理。

停车服务费按露天车位 元/个∙月、车库车位 元/个∙月的标准交纳。

第十条 乙方应与机动车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。

第十一条 物业装饰装修前，业主与乙方签订书面装饰装修服务协议，乙方应当告知甲方相关的禁止行为和注意事项，并将装饰装修的时间、地点等情况在甲方所在楼内公示。

第十二条 本物业管理区域内的会所属 （全体业主/甲方）所有。

会所委托乙方经营管理的，乙方按下列标准向使用会所的业主或物业使用人收取费用：

1. ；

2. 。

第十三条 本物业管理区域内属于全体业主所有的停车场、会所及其他物业共用部位、公用设备设施统一委托乙方经营，经营收入按下列约定分配：

1. ；

2. 。

第十四条 乙方对甲方、业主自有物业提供维修养护或其他特约服务的，应当与甲方、业主签订特约服务协议，服务事项、标准及费用由双方在协议中约定。

甲方、业主或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。

第十五条 乙方接受供水、供电、供气、供热、通信、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。

第十六条 业主转让或出租其物业时，应当将本合同、临时管理规约以及有关费用缴纳情况等事项告知受让人或承租人，并自买卖合同或租赁合同签订之日起 15 日内，将买卖或出租情况告知乙方。业主转让物业前，应当与乙方结清相关费用。

**第七部分 物业的承接查验**

第十七条 乙方承接物业时，甲方应配合乙方对以下物业共用部位、共用设施设备进行查验：

1. ；

2. ；

3. 。

第十八条 甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施设备存在以下问题：

1. ；

2. ；

3. 。

甲方应承担解决以上问题的责任，解决办法如下：

1. ；

2. ；

 3。 。

第十九条 对于本合同签订后承接的物业共用部位、共用设施设备，甲乙双方应按照前条规定进行查验并签订确认书，作为界定各自在开发建设和物业管理方面承担责任的依据。

第二十条乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

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.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. 。

第二十一条 甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

**第八部分 物业的使用与维护**

第二十二条 乙方应当按照下列规定在本物业管理区域内公开并及时更新有关信息：

1.物业服务企业的营业执照或者其他管理人的基本情况、物业项目负责人的基本情况、联系方式、服务投诉电话；

2.物业服务事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准等；

3.上一年度物业服务合同履行情况；

4.上一年度专项维修资金使用情况；

5.上一年度利用业主共有部分发布广告、停车等经营与收益情况；

6.上一年度公共水电费用以及分摊详细情况；

7.电梯、消防、水、电、气、暖等设施设备日常维护保养单位的名称和联系方式；

8. 。

乙方应当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，听取业主、物业使用人对物业服务的意见和建议， 及时处理投诉，改进物业服务。

第二十三条 业主大会成立前，乙方应配合甲方制定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。

乙方根据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。

第二十四条 乙方可采取规劝、 、 等必要措施制止业主、物业使用人违反临时管理规约和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

第二十五条 因维修物业或者公共利益，甲方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和乙方的同意；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。

第二十六条 业主、物业使用人应当负责物业专有部分的日常检查、维护养护、修缮治理，对其所有或者使用的可能影响公共安全的建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物等承担管理责任。禁止从建筑物中抛掷物品，避免危害他人安全或者破坏环境卫生。

第二十七条 业主装饰装修房屋的，应当事先告知乙方，遵守乙方提示的合理注意事项，并配合其进行必要的现场检查。乙方可以与装饰装修房屋的业主或物业使用人应签订协议，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，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。

第二十八条 乙方应当支持、配合街道（乡镇）、社区党组织、居（村）民委员会在本物业管理区域内开展的相关活动。配合消防灭火、医疗抢救、疫情防控等应急处置措施和其他管理措施。

**第九部分 专项维修资金**

第二十九条 专项维修资金的缴存 。

第三十条 专项维修资金的管理 。

第三十一条 专项维修资金的使用 。

第三十二条 项维修资金的续筹 。

###### 第十部分 违约责任

第三十三条 甲方与乙方恶意串通、弄虚作假，在物业承接查 验活动中共同侵害业主利益的，双方应当共同对业主承担赔偿责任。

第三十四条 由于甲方违反相关法律、法规、规章、本合同、临时管理规约的约定或者甲方开发建设遗留问题，致使乙方的管理服务无法完成本合同约定的服务内容和质量标准，给业主、物业使用人造成损失，或者损害业主、物业使用人合法权益的，甲方应按时进行整改，对业主、物业使用人承担相应的赔偿责任；给乙方造成损失的，甲方应当承担赔偿责任。

第三十五条 乙方违反相关法律、法规、规章规定和本合同约定，擅自扩大收费范围、提高物业服务、停车服务等收费标准或者重复收费的，业主、物业使用人就超额部分有权拒绝交纳。乙方已经收取的违规费用，业主、物业使用人有权要求乙方双倍返还。

第三十六条 甲方违反本合同的约定，拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以自行或委托乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

第**三十七条 乙方的管理服务达不到本合同约定的服务内容和质量标准，且在街道办事处、乡镇人民政府组织实施的住宅小区的物业服务质量评价中等级为D级的，应按 的标准向业主支付违约金。**

第三十八条 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.非因乙方原因出现供水、供电、供气、供热、通信、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的；

5. 。

第三十九条 双方约定的其它违约事项：

 ；

 ；

###### 第十一部分 其他事项

第四十条 本合同期满前 月，不具备业主大会成立条件的，甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议；双方未能达成协议的，甲方应在本合同期满前选聘新的物业服务人。

第四十一条 本合同终止时，乙方应当在约定期限或者合理期限内退出物业服务区域，将物业服务用房、共用设施设备、共用部位以及和物业服务相关的档案和财务等资料交还给业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人，配合新物业服务人做好交接工作，并如实告知物业的使用和管理状况。

第四十二条 甲方与物业买受人签订的物业买卖合同，应当包含本合同约定的内容；物业买受人签订物业买卖合同的时间，即签订本合同的时间。

第四十三条 业主可以与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，物业使用人违反本合同约定的，由业主承担责任。

第四十四条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第 种方式处理：

1.向 仲裁委员会申请仲裁；

2.向人民法院提起诉讼。

第四十五条 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。

第四十六条 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。

 第四十七条 本合同正本连同附件一式 份，甲方、乙方各执一份，具有同等法律效力。本合同须由乙方自合同签订之日起十五日内报送物业所在地街道办事处/乡镇人民政府予以备案。

甲方： 乙方：

法定代表人： 法定代表人：

授权代表： 授权代表：

签订日期: 年 月 日 年 月 日

附件：

1.规划平面图

2.物业构成明细

3.物业共用部位明细

4.物业共用设施设备明细

5.吉林省物业服务标准

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 |  |  |  |
| 多层住宅 |  |  |  |
| 别 墅 |  |  |  |
| 商业用房 |  |  |  |
| 工业用房 |  |  |  |
| 办公楼 |  |  |  |
| 自行车库 |  |  |  |
| 机动车车库 |  |  |  |
| 会 所 |  |  |  |
| 学 校 |  |  |  |
| 幼儿园 |  |  |  |
| 文化活动场所 |  |  |  |
|  用房 |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 合 计 |  |  |  |
| 备 注 |  |  |  |

附件三：

物业共用部位明细

1.屋顶（天台）；

2.户外墙面；

3.房屋基础、承重、主体结构等基本结构部分； 4.公共门厅、大堂、走廊、通道、楼梯、电梯井等公共通行部分；

5.架空层、设备层、设备间、避难层等结构部分 平方米；

6.人防工程 平方米；

7.传达室 平方米；

8.物业服务用房 平方米；

9.共用道路 平方米；

10.共用绿地 平方米；

11.共用场所 平方米；

12. ；

13. ；

14. 。

附件四：

#### 物业共用设施设备明细

1.电梯 部；

2.供水管 、排水管 、水箱 个、 水泵 个；

3 雨水井 个、污水井 个、化粪池 个、 垃圾中转站 个；

4.煤气（天燃气）管道 、共用天线 ； 5.信报箱 个； 6.公共照明设施 ；

7.监控设施 ；

8.消防设施 ；

9.避雷设施 ；

10.沟 、渠 ；

11.公益性文体设施设备 ；

12.共用设施设备使用的建筑物 平方米；

13. ； 14. ；

附件五：

#### 吉林省物业服务标准