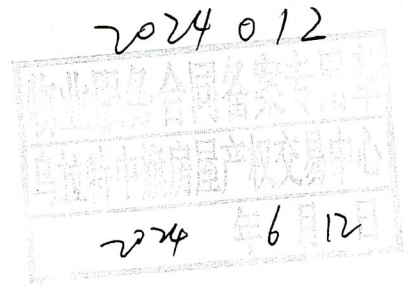


物业管理委托合同



第一章总则

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：内蒙古众兴房地产开发有限公司

受托方（以下简称乙方）：乌拉特中旗万佳物业服务有限责任公司

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将怡海园
住宅小区（物业名称）委托于乙方实行物业管理，订立本合同。

第二条 物业基本情况

物业类型：住宅

座落位置：乌拉特中旗海流图镇新区

四至：东至大公热力公司南至海关办公楼西至阳光小区北至纬二路

占地面积：20654平方米

建筑面积：27499平方米

委托管理的物业构成细目见附件一。

第三条 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对履行本合同承担相应的责任。

第二章委托管理事项

第四条 房屋建筑共用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅。

第五条 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央监控设备、暖气干线、楼内消防设施设备、建筑物防雷设施。

第六条 附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、自行车棚、停车场。

第七条 共用绿地、花木的养护与管理。

第八条 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场所。

第九条 公共环境卫生：包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

第十条 交通与车辆停放秩序的管理。

第十一条 维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤。

第十二条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

第十三条 组织开展社区文化娱乐活动。

第十四条 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

1、物业管理服务费；

第十五条 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，乙方应接受委托并合理收费。

第十六条 对业主和物业使用人违反业主公约的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止等措施。

第三章委托管理期限

第十七条 本合同规定的物业管理委托期，从本合同生效之日起至本小区业主委员会成立止。本合同期限届满，若需要续签合同，双方另行签订书面合同。

第四章双方权利义务

第十八条 甲方权利义务

- 1、代表和维护产权人、使用人的合法权益；
- 2、制定业主公约并监督业主和物业使用人遵守公约；
- 3、审定乙方拟定的物业管理制度；
- 4、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- 5、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；
- 6、在合同生效之日起 7 日内向乙方提供 50 平方米建筑面积管理用房（产权属甲方），由乙方按下列第 1 项执行；

(1) 无偿使用;

(2) 按建筑面积每月每平方米_____元租用, 其租金收入用于_____。

7、负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料, 并于合同生效之日起
7日内向乙方移交;

8、当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费时, 负责催交或以其它方式偿付;

9、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题。

10、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

第十九条 乙方权利义务

1、根据有关法律法规及本合同的约定, 制订物业管理制度;

2、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;

3、按本合同第十六条的约定, 对业主和物业使用人违反业主公约的待业进行处理;

4、可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务, 但不得将本物业的管理责任转让给第三方;

5、负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和大中修方案, 经双方议定后由乙方组织实施;

6、向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定, 当业主和物业使用人装修物业时, 告知有关限制条件, 订立书面约定, 并负责监督;

7、负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告;

8、每 12 个月向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支账目;

9、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、扩建或完善配套项目, 须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施;

10、本合同终止时, 乙方须向甲方移交全部经营性商业用房、管理用房及物业管理的全部档案资料;

第五章 物业管理服务质量

第二十条 乙方须按下列约定，实现目标管理。

- 1、房屋外观：完好整洁
- 2、设备运行：良好
- 3、房屋及设施、设备的维修、养护：正常使用
- 4、公共环境：清洁
- 5、绿化：完好率达到 98%以上
- 6、交通秩序：各种车辆停放有序
- 7、保安：实行 24 小时保安制度
- 8、急修：停水、停电不超过 24 小时，下水道疏通 24 小时之内。
- 9、小修：报修 48 小时内开工
- 9、业主和物业使用人对乙方的满意率达到：85%

第六章 物业管理服务费用

第二十一条 物业管理服务费

- 1、本物业的管理服务费，住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米 0.6 元向业主或物业使用人收取；非住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米 0.6 元向业主或物业使用人收取。
- 2、管理服务费标准的调整，按物价管理部门相关规定调整。
- 3、空置房屋的管理服务费，由乙方按建筑面积每月每平方米 0.2 元向产权所有人收取。
- 4、业主和物业使用人逾期交纳物业管理费的，按以下第 2 项处理：
 - (1) 从逾期之日起按每天 元交纳滞纳金；
 - (2) 从逾期之日起按每天应交管理费的千分之 0.2 交纳滞纳金；

第二十二条 乙方对业主和物业使用人的房屋自用部位、自用设备、毗连部位的维修、养护及其它特约服务，由当事人按实发生的费用计付，收费标准须经甲方同意。

第二十三条 房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费

用：

- 1、保修期内属报修范围内的房屋共用部位、共用设施设备、公共场地的维修、养护费用由甲方承担。
- 2、不属保修范围内的维修、养护费用、由业主按其拥有的权属份额承担。
- 3、保修期满后，本物业共用部位、共用设施设备的大修、中修、更新、改造费用，在本物业维修专项资金中列支。

第七章违约责任

第二十四条 甲方违反合同第十九条的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第二十五条 乙方违反本合同第五章的约定，未能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。

第二十六条 乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方消退；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方赔偿。

第二十七条 甲乙任一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付_____元的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第八章附则

第二十八条 自本合同生效之日起_____天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

第二十九条 合同期满后，乙方全部完成合同并且管理成绩优秀，大多数业主和物业使用公反映良好，可续订合同。

第三十条 对方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第三十一条 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的方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宜,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 本合同连同附件共你 6 页,一式三份,甲乙双方及物业管理行政主管部门(备案)各执一份,具有同等法律效力。

第三十三条 因房屋建筑质量、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,由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因,以政府主管部门的鉴定为准。

第三十四条 本合同执行期间,如遇不可抗力,致使合同无法履行时,双方应按有关法律规定及时协商处理。

第三十五条 本合同在履行中如发生争议,双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解,协商或调解不成的,双方同意由_____仲裁委员会仲裁(当事人双方不在合同中约定仲裁机构,事后又未达成书面仲裁协议的,可以向人民法院起诉。)

第三十六条 合同期满本合同自然终止,双方如续订合同,应在该合同期满_____天前向对方提出书面意见。

第三十七条 本合同自签字之日起生效。

甲方签章:



法定代表人: _____

授权代表: _____

乙方签章:



法定代表人: _____

授权代表: _____



日 期: 2012 年 11 月 1 日 日 期: 2012 年 11 月 1 日