**合同编号： 号**

**深圳市物业服务合同**

**（示范文本）**

**甲方（业主大会/社区居民委员会）**：

**乙方（物业服务企业）：**

**深圳市住房和建设局 监制**

**使用说明**

一、本合同为物业服务合同示范文本，适用于业主大会或依据《深圳经济特区物业管理条例》规定由社区居民委员会与物业服务企业订立合同时使用。合同双方当事人在签约之前应当仔细阅读本示范文本的内容。

二、本合同为业主大会与依法选聘、续聘的物业服务企业签订的物业服务合同，对该物业管理区域内全体业主具有约束力。物业所在地社区居民委员会依据法律规定与选聘、续聘的物业服务企业签订的物业服务合同，对该物业管理区域内全体业主具有约束力。

三、本合同文本□中选择的内容、空格部位的填写及其他需要删除或添加的内容，应由双方当事人应当协商确定。□中选择的内容，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。合同签订后未被修改的文本印刷条款视为双方同意的内容。

四、为体现合同双方的自愿原则，本合同中相关条款附有空白行，可供合同双方依法自行约定。经双方当事人协商确定，可以根据实际情况对本合同条款的内容（包括选择内容、填写空格部位的内容）进行选择、修改、增补或删减。

五、在签订合同时，合同双方应当出示有关信用证明及签约主体资格的证书、证明文件。

### 第一章 合同主体

**甲方(业主大会/社区居民委员会)**:

业主大会统一社会信用代码：

业主委员会主任/社区居民委员会负责人：

通信地址：

联系电话：

邮政编码：

**乙方（物业服务企业）** :

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：

通信地址：

邮政编码：

根据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国合同法》《深圳经济特区物业管理条例》（以下简称“《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，就位于深圳市 区 街道 项目（物业管理区域名称，下称“本物业管理区域”）的物业管理服务事宜,协商一致订立本合同。

### 第二章 物业管理区域情况

第一条 物业管理区域基本情况

名称: ；

物业类型: ；

坐落位置: ；

建筑面积: 平方米；

区域四至

东至： ；

南至： ；

西至： ；

北至： 。

本物业管理区域的基本情况详见合同附件1、附件2。

第二条 物业管理用房

本物业管理区域的物业管理用房包括物业服务办公用房、业主委员会办公用房、物业管理设施设备用房。

物业服务办公用房建筑面积为 平方米，位于

[幢] [座] 单元  层 室；

业主委员会办公用房建筑面积为 平方米，位于

[幢] [座] 单元 层 室；

物业管理设施设备用房建筑面积为 平方米，位于

[幢] [座] 单元 层 室。

（注：物业管理用房为多处时，双方可在横线处自行增加内容。）

第三条 物业公示信息

**（一）公示的内容**

乙方应按照《条例》的规定，将下列信息在本物业管理区域显著位置公开张贴并同时在物业管理信息平台发布，时间不少于十日，并接受全体业主的监督。

1.乙方的营业执照、项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话；

2.物业服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费方式等；

3.电梯、消防、监控、人民防空等专项设施设备的日常维修保养单位名称、资质、联系方式、应急处置方案等；

4.上一年度物业服务合同履行以及物业服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算；

5.公共水电费用分摊情况、物业管理费与物业专项维修资金使用情况；

6.业主进行房屋装饰装修活动的情况。

7.

上述公示信息如有发生变化，乙方应于该情况发生的 天内向本物业管理区域进行公示。

**（二）公示的时间**

1.乙方应在 （日期）向本物业管理区域全体业主公布上一年度物业服务合同履行以及物业服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算。

2.乙方应在 （日期）定期与数据共享银行核对本物业管理区域业主共有资金账目并按季度公示。

本物业管理区域内共有物业收益收支情况应当在业主共有资金中予以公示。

3.乙方应当将车位（库）的使用情况按月予以公示，公示内容包括可以使用车位、车库的总数，车位（库）使用信息等。

### 第三章 物业管理服务内容和标准

第四条 物业管理服务内容

本物业管理区域倡导绿色、智慧物业管理。乙方应尽可能采用新技术、新方法提高物业管理质量和服务水平，营造安全、舒适、文明、和谐、美好的工作和生活环境。经甲、乙双方约定，乙方提供的物业管理服务包括以下内容：

（一）物业共有部位、共有设施设备的日常维护、运行（详见合同附件3）；

（二）公共环境绿化服务；

（三）物业共有部位的清洁卫生服务；

（四）公共秩序维护；

（五）电梯的日常维护和管理；

（六）装饰装修管理服务；

（七）物业及设施设备查验、改造、维修、运行、保养、共有物业经营等档案资料管理；

（八）业主、物业使用人档案资料管理；

（九）配合供水、排水、供电、供气、通信等相关专营单位移交、维修养护、改造相关设施设备或者设置管线；

（十）配合住建、城管、消防、公安、环保、水务等相关政府部门做好房屋安全、文明养宠、垃圾分类、消防治安、公共卫生等事务；

（十一）物业使用禁止性行为的管理；

（十二）其他： ；

（十三）按照法律、法规、规章规定和《管理规约》、业主大会决定委托的其他物业管理服务事项。

第五条 物业管理服务标准

（一）乙方按照双方协商一致的物业管理服务标准（详见合同附件4）提供物业管理服务，并将物业管理服务标准在本物业管理区域内进行公示。

（二）本物业管理区域物业管理服务实行项目负责人制度。乙方指定 为本物业管理区域项目的负责人，负责本项目的整体运营和管理。

乙方如更换项目负责人，应当及时告知甲方和业主并予以公示。

（三）乙方应定期听取甲方、业主对乙方项目负责人的评价，乙方结合相应评价，督促项目负责人依法依规承担相关责任，改进服务，提升业主满意度。

### 第四章 物业管理服务相关费用

第六条 业主共有资金主要包括：

（一）共有物业收益；

（二）物业专项维修资金；

（三）物业管理费；

（四）业主依据管理规约或者业主大会决定分摊的费用；

（五）其他合法收入，包括： 、 、

。

第七条 业主共有资金管理

本物业管理区域业主共有资金账户采用□业主共有资金基本账户□业主共有资金共管账户。

（一）对于采用业主共有资金基本账户的，乙方应当设立为本物业管理区域独立核算的服务机构，甲方按照□月□季度□年向乙方支付相关费用。

对于采用业主共有资金共管账户的，乙方应当自本合同生效的十日内在与物业管理信息平台共享相关数据的银行（以下简称“数据共享银行”）设立本物业管理区域的业主共有资金共管账户。

（二）当甲方对业主共有资金进行审计时，乙方应予以配合，不得转移、隐匿、篡改、毁弃、或消极提供会计凭证、会计账簿、财务会计报告以及其他与财务收支有关的资料。审计费用从业主共有资金中列支。

（三）未经业主大会决定或者授权，任何单位和个人不得使用业主共有资金。

（四）业主共有资金除银行储蓄或者依法购买国债外，不得用于其他投资，不得借贷给他人或者为他人提供担保。

第八条 业主共有资金的支出

除物业专项维修资金外，本物业管理区域内的业主共有资金用于下列支出：

（一）业主委员会委员津贴、业主大会聘请人员的费用；

（二）经业主大会会议决定的其他年度预算支出；

（三）乙方管理服务人员工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（四）物业管理用房的日常运行、维护费用；

（五）物业共有部位、共有设施设备的日常运行、维护费用；

（六）物业管理区域内清洁卫生、绿化养护、秩序维护费用；

（七）物业共有部位、共有设施设备的公众责任保险费用；

（八）物业服务费；

（九）物业服务企业固定资产折旧；

（十）业主大会经营收入的法定税费；

（十一）补充物业专项维修资金；

（十二）其他费用： 、 ；

（十三）经业主大会会议决定或者依法应当支出的其他费用。

第九条 物业管理费支付标准

业主应按其拥有物业的建筑面积进行支付，具体标准如下：

[多层住宅]： 元/平方米/月；

[高层住宅]： 元/平方米/月；

[别墅]： 元/平方米/月；

[公寓]： 元/平方米/月；

[办公楼]： 元/平方米/月；

[商业物业]： 元/平方米/月；

物业： 元/平方米/月。

第十条 物业管理费的支付方式与违约金

（一）业主应在每月 前（日期）向业主共有资金账户支付物业管理费。

（二）业主应当按照本合同约定按时足额支付物业管理费，逾期不支付物业管理费的，甲、乙双方应当积极督促。逾期交纳的，业主按照 标准支付违约金。该违约金系业主共有资金，应纳入业主共有资金统一管理，违约方应直接支付至业主共有资金账户。

第十一条 物业服务费的提取标准和方式

乙方按本合同第九条约定预收的物业管理费中按下述第 种方式提取物业服务费，其余全部用于业主大会决议或物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由本物业全体业主共同享有或者承担。

（一）每　　 （月/季度/年）在预收的物业管理费用中按　　 %的比例提取物业服务费。

（二）每　　 （月/季度/年）在预收的物业管理费用中提取　　 万元的物业服务费。

第十二条 停车位（库）的物业管理服务及相关费用

（一）停车场收费包括：车位使用费、车位物业管理服务费。

具体收费标准按照合同附件5《车位（库）物业管理服务及相关费用协议》进行收取。

（二）业主对机动车车辆停放有保管要求的，与乙方另行约定。

第十三条 物业专项维修资金管理

（一）业主应当按照法律法规规定或业主大会决议交纳和续筹物业专项维修资金。

（二）物业专项维修资金用于本物业管理区域内共有部位及共有设施设备的安全检测鉴定、维修、更新和改造。

（三）业主大会决定不将本物业管理区域日常收取的专项维修资金移交市物业专项维修资金管理机构统一管理的，乙方应当配合存入业主共有资金账户，由业主大会自行依法依规进行管理。

（四）本物业管理区域业主未按照规定缴纳物业专项维修资金的，由业主委员会进行催缴，乙方也可以接受业主委员会委托代为催缴。

（五）本合同第八条约定的属于业主共有资金支出范围的，不得使用物业专项维修资金支出。

（六）甲、乙双方应依法依规使用和管理物业专项维修资金。

第十四条 共有物业收益

**（一）共有部位和共有设施设备经营业务收入**

1.利用物业共有部位、共有设施设备进行经营，所得收益依法归属全体业主共有。

2.乙方开展经营业务应征得业主大会决议通过后方可进行。如该经营业务由乙方与第三方签订书面协议，则该协议需报甲方执行机构审核批准方可签订，且应将该协议副本原件交由甲方保管。

**（二）共有物业经营收益管理**

乙方按照业主大会决议代为经营共有物业的，扣除乙方管理服务成本后，所得收益由业主大会自行管理且存入业主大会共有资金账户，并接受全体业主监督。

第十五条 公用事业服务项目收费

（一）业主、物业使用人应按照规定支付供水、排水、供电、供气、通讯、有线电视等公用事业服务费用。

（二）乙方接受供水、排水、供电、供气、通讯、有线电视等市政公用事业服务单位委托代收上述费用的，可以向委托单位收取代办手续费，但不得向业主、物业使用人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。

（三）未经供水、排水、供电、供气、通讯、有线电视等相关专营单位或者业主授权、行政决定或者司法裁决，乙方不得对共有物业或者物业专有部分实施停水、停电、停气等。但是，可能对业主利益或者公共安全造成重大损失的紧急情形除外。

第十六条 共有部位、共有设施设备维修费用的承担方式

（一）保修期内的，费用由建设单位承担。

（二）保修期满则由全体业主承担，费用从业主共有资金中予以列支。

第十七条 共有部位和共有设施设备保险费用

本物业管理区域内物业共有部位、共有设施设备财产具体投保的保险险种为 ，按以下第 种方式筹集:

（一）由甲方办理，保险费用从业主共有资金中支出；

（二）由乙方代办，保险费用从业主共有资金中支出。

第十八条 业主特约服务收费

乙方应业主、物业使用人的需求对专有部位、专有设施设备提供维修养护或其他特约服务的，收费以乙方公示的特约收费标准为基础，由乙方与具体业主、物业使用人另行约定收取。

### 第五章 双方权利与义务

第十九条 甲方的权利义务

（一）审核乙方制定的年度工作计划和预算方案，并监督实施。

（二）对乙方物业管理服务有知情、建议、监督等权利。

（三）审核本物业管理区域内共有部位、共有设施收益的使用情况。

（四）不得要求乙方提供物业管理服务内容以外的无偿服务。

（五）应在乙方办理接管 日前，提供符合办公要求的物业服务办公用房，供乙方无偿使用。

（六）负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题。

（七）本物业管理区域业主、物业使用人应当按照规定分类投放生活垃圾，减少生活垃圾产生量，促进资源节约。

（八）配合乙方实施物业管理服务活动。

（九） 。

（十）法律、法规、规章和《管理规约》等物业管理制度规定的其他权利义务。

第二十条 乙方权利义务

（一）根据法律、法规和规章规定和《管理规约》、本合同及招标文件中的约定，制订物业管理服务方案、制度并组织实施。按照物业管理服务标准和内容提供物业服务，收取物业服务费用、特约服务费用、 等费用。

（二）结合本物业管理区域的实际情况，制定物业管理服务计划，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和年度费用预算和决算报告。

（三）可以选聘专业机构承担本物业管理区域内的特种设备维修养护、清洁卫生、园林绿化、工程施工等专项服务。但是，不得将本物业管理区域内的全部物业服务一并委托给其他单位或个人。乙方与所选定的专业机构签订合同的服务标准不得低于本合同，并对专业机构的服务行为承担连带责任。

（四）妥善保管和正确使用本物业管理区域的档案资料，及时记载变更信息。妥善管理业主和物业使用人的居住、物业档案信息，不得擅自向第三方提供或以任何方式泄露该信息。

（五）及时向甲方、业主通报本物业管理区域内有关物业服务的重大事项，接受甲方和业主的监督。

（六）对甲方、业主和物业使用人违反《管理规约》等其他物业管理服务制度的行为，采取告知、劝说和建议等方式督促甲方、业主和物业使用人改正。

（七）不得擅自占用共有部位、共有设施设备或改变用途，不得擅自占用、挖掘道路、场地。

确需临时占用、挖掘道路、场地的，应按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在本物业管理区域内进行公示，施工过程中尽可能减少对正常秩序的影响，并及时恢复原状。

在紧急情况下，乙方为了公共利益可以先行施工，但事后应予以说明。

（八）乙方应当加强对本物业管理区域内天面、外墙、楼梯间等共有物业的日常巡查。如发现业主、物业使用人使用的窗户、阳台、搁置物、悬挂物存在安全隐患的，应当通知业主或者物业使用人及时处理；发现有影响相关专营设施安全情形的，应当及时报告相关专营单位。

（九）本物业管理区域内需另行配备相关设施设备的，乙方应与甲方协商解决。

（十）物业装饰装修前，乙方应当告知业主或物业使用人相关的禁止行为和注意事项，并将装饰装修的时间、地点等情况在该业主、物业使用人所在建筑物内进行公示。除法律法规规定收取装修保证金、垃圾清运费、　 　（费用名称）外，乙方不得以任何名目向业主、物业使用人另行收取其他费用。

乙方依法依规按照相关政府部门的要求对装饰装修进行监督，对未经备案私自开工或存在安全隐患的项目，应采取进一步制止措施，告知甲方并上报物业所在地街道办事处。

（十一）乙方按照法律、法规和规章的规定履行其在本物业管理区域的生活垃圾分类投放管理人职责，有权对任何单位和个人违反生活垃圾分类规定的行为予以劝阻、投诉和举报。

（十二）乙方在不侵犯他人隐私的情况下，可通过在

（位置）安装监控摄像头等方式就抛掷物品危害他人身财产安全、破坏环境卫生等行为收集相应证据。乙方需妥善保管录音录像等证据，不得擅自毁损破坏或未经法定程序擅自向第三方公开。

（十三）加强物业管理区域内物业安全使用管理，对因自身原因造成的安全事故承担责任并负责善后处理。

（十四）乙方应当遵守安全生产、公共卫生、治安消防、防灾管理等有关公共安全法律、法规的规定，制定本物业管理区域安全防范应急预案，在相关部门指导下做好本物业管理区域的安全管理工作。安全防范应急预案应当报区住房和建设部门备案。

当本物业管理区域内发生安全事故或者其他突发事件时，乙方应当及时采取应急措施，并按照规定向有关政府部门或者相关专营单位报告，协助做好相关工作。

（十五）对相关政府部门需进入本物业管理区域的宣传、检查、执法、救援等公共事务，乙方应当予以积极配合。

（十六） 。

第二十一条 突发事件处理

为维护公共利益，在不可预见的情况下，如发生煤气泄漏、漏电火灾、水管破裂、救助生命、协助相关政府部门处理突发事件等，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，相关当事人应按有关规定处理。

### 第六章 合同时效

第二十二条 合同期限

1. 本物业管理服务期限为 年，自 年 月

日至 年 月 日。

（二）经甲、乙双方协商一致，可解除本合同，并及时办理交接手续。

（三）乙方应当在办理交接至退出本物业管理区域期间，维持正常的物业管理秩序。

第二十三条 物业交接

乙方办理物业管理交接，应当同时移交下列资金、资料和物品：

（一）业主共有资金共管账户内业主共有资金结余；

（二）业主委员会办公用房、物业服务办公用房、物业管理设施设备用房；

（三）物业承接查验资料；

（四）提供物业服务期间形成的有关物业及设施设备改造、维修、运行、保养的资料；

（五）利用共有物业从事经营活动的相关资料、公共水电分摊费用缴纳记录等资料；

（六） ；

（七）其他应当移交的资金、资料和物品。

第二十四条 接管前处理

本合同终止后，在新物业服务企业接管本物业管理区域之前，乙方应当按甲方的要求暂时继续提供物业管理服务。双方的权利义务继续按照本合同执行。

第二十五条 不可抗力的终止

因不可抗力致使合同无法继续履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，其他事宜由甲、乙双方依法协商处理。

第二十六条 终止后处理

（一）本合同终止后，甲、乙双方应共同做好债权债务处理事宜，包括业主共有资金的结算、对外与第三方订立的协议进行处置等。

（二）甲、乙双方应相互配合，做好物业管理服务的交接和善后工作。

### 第七章 违约责任及免责约定

第二十七条 甲方违约责任

甲方违反本合同约定，导致乙方未能完成物业管理服务内容或物业管理服务内容无法达到约定的标准的，乙方有权要求甲方限期解决；逾期未解决的，乙方可按 标准向甲方主张违约金；造成损失的，乙方可要求甲方承担相应的法律责任。

第二十八条 乙方违约责任

1. 乙方违反本合同义务，或不能完成本合同约定的服务内容和标准的，甲方有权要求乙方在合理期限内进行整改，乙方未能逾期未完成整改的，甲方可按 标准向乙方主张违约金。乙方违约行为给业主造成损失的，有关当事人可要求乙方承担相应的法律责任。

（二）乙方未按法律、法规、规章的规定向甲方或甲方指定主体进行移交业主共有资金、资料和物品，或拒不退出物业管理区域的，则按照 标准向甲方支付违约金。

（三）本款违约金均系业主共有资金，应纳入业主共有资金统一管理，违约方应直接支付至业主共有资金账户。

第二十九条 提前解约责任

（一）除本合同第六章规定的合同终止情形外，双方均不得提前解除本合同，否则无过错方可要求按 标准支付违约金；造成损失的，无过错方可要求其承担相应的法律责任。

（二）前述违约金系业主共有资金，应纳入业主共有资金统一管理，违约方应直接支付至业主共有资金账户。

第三十条 本合同其他相关违约责任的约定：

（一） 。

（二） 。

第三十一条 乙方免责条款

下列情形之一的，乙方不承担违约责任：

（一）由于甲方、业主或物业使用人的原因导致乙方的服务无法达到合同要求的。

（二）因维修养护物业共有部位、共有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、供热、通讯、有线电视及其他共有设施设备运行造成损失的。

（三）非乙方责任出现供水、排水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共有设施设备运行障碍造成损失，乙方已采取应急措施的。

（四） 。

### 第八章 争议解决

第三十二条 争议解决

因合同的解释或履行发生争议，双方应协商解决。如协商不成的，可采取以下第 方式进行处理：

（一）向有管辖权的人民法院提起诉讼。

（二）向 申请仲裁。

### 第九章 附 则

第三十三条 其他约定

（一）本合同未尽事宜双方可另行以书面形式签订补充协议。

（二）对本合同的任何修改、补充或变更应经双方书面确认,并作为本合同附件。附件、补充协议与本合同具有同等的法律效力。

（三）本合同正文连同附件共 页，一式 份。本合同副本报区住房和建设部门备案，甲方、乙方、 各执 份，具有同等法律效力。

（四）本合同经双方法定代表人或授权代表人签字并签章后生效。

（正文完）

本合同附件包含如下：

附件一.规划平面图

附件二.物业构成明细

附件三.物业共用部位、共有设施设备明细

附件四.物业管理服务标准

附件五.车位（库）物业管理服务及相关费用协议

附件六.《管理规约》

（本页无正文，系深圳市 区 街道 物业管理区域物业服务合同签字页）

**甲方： 乙方：**

授权代表： 授权代表：

签订日期: 年 月 日 签订日期： 年 月 日

签订地点：深圳市 区

附件1

规划平面图

附件2

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 |  |  |  |
| 车 库 |  |  |  |
| 会 所 |  |  |  |
| 学 校 |  |  |  |
| 幼儿园 |  |  |  |
| 用房 |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 合 计 |  |  |  |
| 备 注 |  |  |  |

附件3

物业共有部位、共有设施设备明细

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 物业管理区域内房屋建筑本体之外的共有设施设备情况 | 小区车辆出入口 | | | 个 | | 人行出入口 | | | 个 | |
| 道路 | | | ㎡ | | 车行道 | | | ㎡ | |
| 绿化面积 | | | ㎡ | | 园林建筑小品 | | | 座 | |
| 污水管长 | | | m | | 污水检查井 | | | 座 | |
| 雨水管长 | | | m | | 雨水检查井 | | | 座 | |
| 雨水进水井 | | | m | | 化粪池 | | | 座 | |
| 路灯 | | | 个 | | 地灯 | | | 个 | |
| 草坪灯 | | | 个 | | 其他照明设施 | | | 个 | |
| 垃圾箱 | | | 个 | | 垃圾房建筑面积 | | | ㎡ | |
| 体育设施 | | |  | | | | | | |
| 儿童娱乐设施 | | |  | | | | | | |
| 休闲设施 | | |  | | | | | | |
| 房屋建筑本体共有部位及本体共有设施设备 | 电梯 | | 数量 | 台 | | 功率 | | 千瓦 | | |
| 品牌型号 |  | | 启用时间 | |  | | |
| 配电房变压器 | 数量 | | 台 | | 容量 | | 千瓦 | | |
| 品牌型号 | |  | | 启用时间 | | 千瓦 | | |
| 发电机组 | 功率 | |  | | 品牌型号 | |  | | |
| 启用时间 | |  | | | | | | |
| 生活蓄水池 |  | | 消防水池 |  | | 消防水箱 | | |  |
| 生活水泵 |  | | 功率 |  | | 启用时间 | | |  |
| 消防水泵 |  | | 功率 |  | | 启用时间 | | |  |
| 排污水泵 |  | | 功率 |  | | 启用时间 | | |  |
| 消防系统情况 | | |  | | | | | | |
| 智能化系统情况 | | |  | | | | | | |
| 其他设施设备情况 | | |  | | | | | | |
| 业主委员会活动用房 | | | 坐落位置 。 | | | | | | |
| 物业服务办公用房 | | | 坐落位置 。 | | | | | | |
| 物业管理员工宿舍 | | | 坐落位置 。 | | | | | | |

附件4

物业管理服务标准

附件5

车位（库）物业管理服务及相关费用协议

甲方（全称）：

　　乙方（全称）：

甲方和乙方根据《深圳经济特区物业管理条例》《深圳市停车场规划建设和机动车停放管理条例》，经协商一致就

（物业项目全称）签订车位（库）物业管理服务及相关费用协议。

一、车位（库）物业使用及物业管理服务原则

（一）本物业管理区域内停车位、停车库（以下简称“车位（库）”）交由乙方统一进行管理。

（二）任何单位和个人不得擅自改变经批准建成的车位（库）的功能或挪作他用。

（三）本物业管理区域内车位（库）按照《中华人民共和国物权法》《深圳经济特区物业管理条例》等法律规定优先满足本物业管理区域内业主使用。

（四）本物业管理区域内车位（库）管理情况接受全体业主的监督。

（五）甲、乙双方及业主应严格遵守本物业管理区域内相关车位（库）管理制度。

二、车位（库）情况、费用标准及收益分配

（一）本物业管理区域内车位（库）总数 个，其中地面 个，地下 个。

（二）业主按以下标准支付车位使用费

1.月卡车位标准

室内车位：      元/月，露天车位：      元/月

2.临时停车收费标准

室内车位：      元/月，每辆每天最高不超过      元；

露天车位：      元/月，每辆每天最高不超过      元。

3.大车及摩托车等机动车收费标准见本物业管理区域公示的《停车场收费标价牌》。本物业管理区域可通过业主大会决议的模式，根据市场调节车位使用费。

（三）费用分配

1.车位使用费统一由本物业管理区域业主大会进行管理。

2.如车位（库）收益权属于建设单位的，则按照建设单位与业主大会订立的协议进行分配。

3.乙方可从车位使用费中归属于业主共有资金的部分按 为标准收取车位物业管理服务费。

三、车位（库）物业管理服务具体要求

（一）乙方应依据《深圳经济特区物业管理条例》《深圳市停车场规划建设和机动车停放管理条例》《深圳市经营性停车场设施管理办法》等法律法规的规定，遵照本合同和《管理规约》等物业管理制度和业主大会决议对本物业管理区域车位（库）进行统一的物业管理服务。

乙方与车位（库）使用人签订的车位（库）服务协议，明确双方相应的权利义务。

（二）车位（库）的照明、排水、通风、消防应当符合国家标准和行业规范的要求，乙方应保持前述条件或者必要的设施的正常运转。

（三）乙方应当在车位（库）设置值班岗亭、道闸、监控设备等封闭式安全管理设施。

（四）乙方应在车位（库）出入口的显著位置明示停车场标志、费用标准和管理制度。

（五）乙方负责进出车辆的登记。

（六）乙方维护场内车辆停放秩序和行使秩序，疏导停车场出入口交通。

（七）乙方应做好停车场防火、防水等安全防范工作。对装载危险品的机动车，乙方不得同意其进入本物业管理区域停放。

（八）乙方应对临时停放车辆进行登记后方可放行，登记内容包括车主联系方式、到访事项等，以便紧急联络。

（九）乙方应执行市公安交管部门制定的停车场管理规定。

（十） 。

附件6

《管理规约》