

物业管理服务条款

第一章 委托管理服务范围

第一条 乙方所接受的物业管理范围是甲方物业建筑产权标注及相关区域、设施设备等相关资产在内的管理服务，不涉及资产所有权。

第二条 房屋建筑本体共用部位的维护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅等。

第三条 共用设施、设备的维护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、垃圾道、共用照明、暖气干线、楼内消防设施设备、给排水系统、建筑物防雷设施、电力系统及设备、网络系统及设备、监控系统及设备。

第四条 附属建筑物、构筑物的维护和管理，包括：道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、停车场、共用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

第五条 公共秩序及公共环境卫生的管理，包括：治安及门岗执勤、消防安全监控、车辆停放秩序管理、公共场所及房屋共用部位清洁卫生、垃圾收集及清运、卫生防疫防控管理处置等。

第六条 按上级主管部门及所在地政府部门临时要求需要开展相关服务工作的其他委托事项。

第二章 日常管理服务职责和要求

第七条 建筑物管理。做好建筑物的检查和维护保养工作，使建筑

物公共部位处于完好状态，防止各种对建筑物侵蚀、损害行为的发生。

第八条 设备设施管理。按照各设备设施的使用维护规范，做好日常养护工作。负责设备设施的日常操作以及照明、给排水、采暖等日常维护工作。

第九条 公共秩序管理。甲方物业区域内 24 小时全天候公共秩序管理，包括门禁巡查、安全保卫和突发事件处理等。

第十条 公共环境管理。甲方物业区域内的清扫、保洁、垃圾清运、防疫防控等。

第十一条 交通秩序维护。甲方物业区域内各类车辆进出交通引导与车辆正常的停放秩序。

第十二条 消防防灾管理。按甲方要求落实消防工作责任制，做好消防监控值班和巡查，注意发现火灾隐患，制定应急预案并定期开展预案演练，一旦发生火灾配合消防部门扑救。

第十三条 能源管理。按甲方要求定期做好对电、水、燃气能耗的统计、分析工作，在甲方的指导下努力开展节能工作，制定节能措施并不断挖掘潜力，提高能源使用效率。

第十四条 其他后勤保障服务。主要提供甲乙双方协商约定的突击性、临时性任务，包括日常会务服务和重要活动、重大会议的接待服务。

以上各项管理服务内容或延伸服务内容可根据甲方需求并经双方协商同意，另行增加相关内容和具体质量标准。

第三章 双方权利义务

第十五条 甲方权利义务：

- 1、审定乙方编制的管理服务方案、人员配备和费用预算；
- 2、检查监督乙方物业管理方案的实施及制度的执行情况，对不符合质量标准的管理服务有权建议整改，对不称职人员可以要求乙方及时更换；
- 3、为乙方的管理服务提供必要的工作条件及必需的相关资料，为乙方的物业管理服务提供相应的协助和配合；
- 4、负责向上级主管部门申请申报委托乙方管理的房屋、设施、设备的大中修、更新、改造等所需专项资金，并负责监督监管财政专项资金的按规定使用；
- 5、按合同约定的费用及支付方式，按时支付物业管理服务费；
- 6、按法律规定或经双方商定由甲方承担的其他责任和义务。

第十六条 乙方权利义务：

- 1、应根据法律、法规的规定及本合同约定，编制物业管理服务方案、人员编制和费用预算，报送甲方审定；
- 2、保证从事本物业管理项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质要求，如需调整管理人员及技术骨干应事先通报甲方，对甲方提出认为不适合的在岗人员，乙方须做出相应调整；
- 3、对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或改善配套项目，须与甲方协商同意后报有关部门批准方可实施，不得擅自改变房屋共用部位的用途；

4、对管理服务涉及的专业性、技术性要求较高的工作内容，可另行委托第三方承担，但应及时报甲方备案。委托的工作内容仅限于分项内容，整体管理服务项目不得转让给第三方；

5、合同终止时，乙方应向甲方提交物业管理总结报告，并在约定时间内向甲方移交物业管理全部档案资料，所有移交的内容都应有清单并由双方签收，全部手续完成后签署物业移交确认书；

6、按法律规定或经双方商定应由乙方承担的其他责任和义务。

第四章 违约责任

第十七条 乙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责，但未给甲方造成损失的，甲方可要求乙方整改，乙方达到管理服务质量标准后，甲方应支付相应的管理服务费用。

第十八条 乙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责，给甲方造成损失的，甲方可要求乙方按实赔偿；因乙方管理服务质量问题导致甲方无法实现合同目的的，甲方有权单方解除合同。

第十九条 因乙方原因导致重大火灾、失窃等卫生及公共安全事件的，甲方有权单方解除合同，并要求乙方赔偿相关损失。

第二十条 因双方不可抗拒原因导致管理服务合同无法继续执行，甲方有权单方解除合同，并协商解决双方相关损失。

第二十一条 因违约而需解除本合同的，提出解除合同的一方应及时通知对方，合同自书面通知到达对方时即行解除，并在二十日内办理交接。如有异议，可请求当地人民法院或仲裁机构确认解除合同的效力。

第四章 附则

第二十二条 双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。

第二十三条 本合同之附件均为合同有效组成部分。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。