

紫云苑物业服务协议

甲方（物业服务企业）

单位名称： 江苏德和行物业服务有限公司

资质等级： 二级 证书编号： 常州 WY01295 号

法定代表人： 曾翔玉 住所地： 常州市钟楼区西新桥二村 99-1 幢

联系电话： 0519-86763900 传真： 0519-86763900

乙方（物业使用人）

姓名： 国籍： 性别： 出生年月：

住所地址：

身份证/护照/营业执照号码：

联系电话：

乙方所使用房屋的基本情况：该房屋为 住宅，坐落在紫云苑 幢 单元 室，房屋建筑面积为 平方米。

根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》和《常州市物业管理办法》文件等规定，甲、乙双方就物业服务达成本协议。

第一条 甲方根据与建设管理单位签订的《物业服务委托合同》负责紫云苑的物业服务工作，并在紫云苑设立物业服务机构负责日常管理工作，委派项目负责人及有岗位资质证书的人员履行本协议的义务。

甲方提供的物业服务包括以下内容：

- （一）物业共用部位和物业共用设施设备的日常维护和管理；
- （二）物业管理区域内日常保洁、绿化管理；
- （三）协助管理物业管理区域内公共秩序、安全防范、交通等事项；
- （四）物业使用禁止性行为的管理服务；
- （五）物业档案资料的管理；
- （六）其他物业管理服务事项。

（具体的物业管理服务质量标准见物业公司的公示为准）。

第二条 乙方可委托甲方对其物业的专有部分提供特约维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

第三条 物业服务费标准为：0.55元/月·平方米，电梯运行维护费标准为：0.4元/月·平方米·K（K为电梯楼层系数，以现场公示为准），汽车停车服务费标准为：60元/月·辆。今后如收费项目及标准调整，按现场公示的收费标准执行。

第四条 乙方同意按照与常州市天宁区青龙街道办事处签订的《协议书》约定的交付使用之日起开始向甲方交纳物业服务费和电梯运行维护费等费用。物业服务费用和电梯运行维护费用按年预交，在每个缴费期首月10日前履行交纳义务。

乙方将物业租借给他人使用，并与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用及设施设备运行费用的，乙方负连带交纳责任。对乙方与物业使用人之间的交费约定，乙方应及时书面告知甲方。

第五条 甲方为物业管理区域内住户提供的物业服务内容、服务标准应在该区域内显著位置长期公示，接受住户监督。

第六条 在本物业管理区域内配置的停车场（库）停放汽车的，车位使用人在政府指导价范围内按约定的标准支付车辆停放费；车位使用人对汽车停放有保管要求的，应当与甲方另行签订保管服务合同；需要占用本区域共有道路或其他场地停放汽车的，双方应当在本协议的其他约定事项中约定。

第七条 物业交付使用后，因乙方（物业使用人）使用不当或擅自改动结构，造成房屋质量受损或其它用户损失的，由乙方（物业使用人）承担相关责任。

第八条 甲方制订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管理制度。甲方根据本协议和本区域管理制度提供管理服务时，乙方应给予配合。

第九条 物业管理区域内禁止下列行为：擅自改变物业的规划用途；损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构；违法搭建建筑物、构筑物；损坏或者擅自占用、改建物业共用部位，损坏或者擅自占用、移装共用设施设备；存放易燃、易爆、剧毒、放射性物质或者超负重等违反规定的物品；制造超过规定标准的噪音、振动或者影响邻居采光、通风；任意弃置垃圾、排放污水、抛掷杂物和露天焚烧；侵占绿地、毁坏绿化和绿化设施；擅自摆摊设点、占道经营、无序停放车辆；破坏或者擅自改变房屋外观；擅自在建筑物、构筑物上悬挂、张贴、涂写、刻划；非法养殖大型犬、烈性犬；占用（堵塞）消防车通道、疏散通道、安全出口，圈占（遮挡）消防栓等违反消防法律、法规的行为；法律、法规和管理规约



禁止的其他行为。

甲方应提前将上述禁止行为书面形式告知乙方，物业管理期间发生上述行为之一的，甲方应当及时采取劝阻、书面告知等方式制止。在甲方制止无效的情况下，甲方有权采取报告地方政府规划、建设、房管、城管、公安环保等有关行政管理部门，由有关行政管理部门按照各自职责依法查处；给他人造成损害的，依法承担民事责任。

第十条 乙方应当根据本协议的约定交纳物业服务费用。乙方未按照本协议的约定交纳物业服务费用的，甲方可以通过上门催交、在物业管理区域内显著位置公示等形式，督促其限期交纳。逾期不交纳的，甲方可通过司法途径予以处理。

第十一条 甲方违反本协议约定，不能完成本协议第一条约定的管理要求，乙方有权要求甲方限期整改，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方应予赔偿。

第十二条、乙方在使用期间，必须严格遵守消防安全管理条例，落实消防安全职责，自行承担一切违反消防法的后果和损失。

第十三条 甲方违反本协议的约定，擅自收费或擅自提高收费标准的，对擅自收费部分或超出标准的部分，乙方有权拒绝交纳；甲方已经收取的，应当返还给乙方，并按每日应返还金额万分之五的标准支付违约金。

第十四条 乙方逾期未交纳物业服务费、电梯运行维护费和停车管理服务等费用的，甲方有权要求乙方补交，并可从逾期之日起按每日应收金额万分之五的标准收取违约金。

第十五条 以下情况甲方不承担责任：

- 1、因不可抗力导致物业管理服务中断的；
- 2、甲方已履行本协议约定义务，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住户和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；
- 4、因非甲方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的；
- 5、其他不可归责于甲方的事由。

第十六条 其他约定事项：

- 1、以上如遇政策文件调整，按新政策文件标准执行。
- 2、乙方转让房屋使用权时，应当与甲方结清物业服务费用。

3、甲方与建设管理单位的《物业服务委托合同》解除或者终止，则本协议的执行不受物业服务企业的变更受到影响。

4、本协议附带有物业管理方面的管理规约、承诺书和防火、防盗安全责任书
的签订，管理规约、承诺书和防火、防盗安全责任书和本协议具有同等法律
效力。

第十七条 本协议在履行过程中如发生争议，可以协商解决，协商不成时，
按下列第二种方式解决。

(一) 提交常州仲裁委员会仲裁；

(二) 依法向人民法院起诉。

第十八条 本协议经甲、乙双方签字后生效，一式叁份，甲方执二份，乙方
执一份。

甲方 (签章):

法定代表人:

乙方 (签章):

受委托人:

签订日期: 年 月 日