

交易税费明细表:

承受方					
税种	计税金额	房屋类型		税率	
				个人	单位
契税	不含增值税 成交价格	非住宅		3%	3%
		住宅三套及以上		3%	
		住宅	90 平方米以上 (二套)	2%	
			90 平方米以上 (唯一)	1.50%	
印花税	成交价格	住宅		免征	0.05%
出让方					
税种	个人				
个人所得税	住宅	未满 2 年, 成交价格 / (1+5%) × 5.5%			
	住宅	超过 2 年 (含), 免缴			
		(转让收入 - 住宅原值 - 合理费用 - 转让过程中缴纳的税金) × 20%			
		未提供完整、准确的房屋原值凭证, 按住房转让收入的 1% 核定征收			
土地增值税	住宅	转让五年自住唯一生活用房免征			
印花税	住宅	免征			

注: 2019年1月1日至2021年12月31日, 小规模纳税人(包括小型企业、微型企业、家庭作坊式企业、个体工商户)和自然人(个人)出售住宅增值税及附加(城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加)税率为5.25%。

证 明

兹有我公司（全称：杭州桐达物业管理有限公司）管理的美庐花园小区 1幢一单元501室 业主，自 2018 年至今未缴纳物业管理费、水费、能耗费等费用。

特此证明！

附：物业管理费、水费、能耗费用清单。

美庐花园业主委员会《委托书》复印件。

公司营业执照复印件。

公司法定代表人身份证复印件。

美庐花园物业服务合同复印件。

杭州桐达物业管理有限公司

2020年4月9日

应缴费用清单

2018年物业管理费 635 元

2019年物业管理费 635 元

2020年物业管理费 4个月 212 元

2018年至今水费 239 吨, 1 元一吨, 共计 239 元

2018年至今楼道灯 20 元一年, 共计 47 元

合计: 1768 元

杭州桐达物业管理有限公司

2020年4月9日



委 托 书

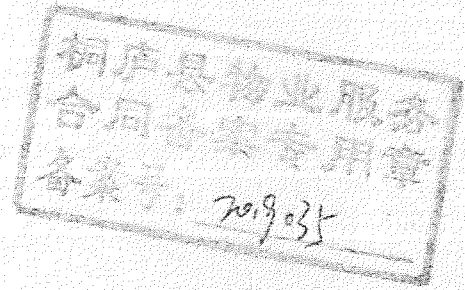
杭州桐达物业管理有限公司：

兹因本小区部分业主，以各种理由拖欠物业管理费，最长达 1 年之久。现你公司以正式接管本小区的日常物业管理工作。由于业主委员会不是独立法人单位，无法对拖欠费用业主采取强制措施。所以美庐花园小区业主委员会决定，将美庐花园小区历年拖欠物业费及相关费用的收缴，委托给你公司代为收缴。可以截流适当的手续费、提成、税金，具体截流比例经贵我双方商议后决定，收缴后的物业管理交于我方处理。



美庐花园小区业主委员会

2019年6月1日



美庐花园小区物业管理合同

杭州桐达物业管理有限公司

美庐花园小区物业管理合同

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

甲方：美庐花园小区业主委员会

乙方：杭州桐达物业管理有限公司

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将美庐花园小区（物业名称）委托乙方实行物业管理，订立本合同。

第二条 物业基本情况

物业类型：住宅 名称：美庐花园小区

坐落位置：凤川街道（街道）环镇北路

占地面积： / 平方米；建筑面积：23362.39 平方米

多层栋数：6 高层栋数： /

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 委托服务事项

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、承重墙体结构、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、污水管、垃圾道、共用照明、天线、中央空调、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯、顶楼水池清洗、化粪池、水泵房、自行车车棚。

第六条 市政共用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、沟渠、池、井、停车场、车辆停放管理。

第七条 公用绿地、花木、建筑主体等的养护与管理。

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，包括公共楼道、通道、电梯间、走廊、小区内道路、公共场地的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

第十条 交通与车辆停放秩序的管理，包括停车场管理和车辆进出管理。本物业区域内的业主和物业使用人在本物业区域的公共场地停

放车辆，停放人应与乙方签订专项合同。

第十一条 维护公共秩序、小区安全，包括安全监控、巡视、门岗执勤。前款约定的事项不含业主、非业主使用人的人身、财产保险和财产保管责任。双方另行签订人身、财产保险和财产保管专项合同的，以专项合同的约定执行。

第十二条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案及竣工验收资料。

第十三条 组织开展社区文化娱乐活动。

第十四条 其他委托事项

- 1、代收历史遗留拖欠物业费及其他相关费用。
- 2、代收代缴拖欠水电费。

第三章 双方权利义务

第十五条 甲方权利义务

- 1、监督业主和物业使用人遵守公约和物业管理制度；
- 2、审定乙方拟定的物业管理制度、物业管理方案、物业管理服务年度计划、维修养护计划和大中修方案财务预算及决算，监督乙方管理服务方案及制度的执行情况；
- 3、审批物业维修基金的使用预算，并负责物业共用部分维修、更新、改造的竣工验收；
- 4、定期听取乙方关于物业服务合同履行情况和物业维修基金的使用情况的报告，并定期向业主公布和向业主大会报告；
- 5、听取业主、使用人的意见和建议，协调业主、使用人与业主委员会或乙方的关系；
- 6、经业主大会的决定代表全体业主参加因物业管理活动发生的诉讼；
- 7、监督乙方实施物业服务的其他行为；
- 8、协助乙方做好物业管理工作和宣传、文化活动；
- 9、对乙方违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；
- 10、负责本物业管理维修基金归集和续筹；
- 11、在合同生效之日起以乙方为主，甲方配合，在 / 天内将原物业的物业管理用房和物业管理相关资料移交给乙方；
- 12、协调、配合乙方共同处理本合同生效前发生的相关遗留问题。

第十六条 乙方权利义务

- 1、按照物业服务要求和标准，对物业实施管理和提供专业化服务；

- 2、根据有关法律及本合同的约定，制定物业管理方案和制度；
- 3、积极宣传物业管理相关法律、法规及有关规定，对业主和物业使用人违法、违规行为，根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止、曝光等措施或协助有关部门处理；
- 4、可选聘专业公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业服务合同义务的主要部分或全部转移给第三人；
- 5、负责编制房屋及附属设施设备的大中修计划和方案，并经业主大会决定后由乙方组织实施；
- 6、在物业管理区域内公示本合同约定的收费项目和标准以及向业主提供专项服务的收费项目和标准，依照合同和有关规定向业主和物业使用人收取物业服务费；
- 7、每半年报告和公示物业服务合同履行情况和物业维修基金使用情况；
- 8、协助处理物业遗留的问题；
- 9、不得擅自改变物业管理区域内共用部分的用途，未经业主委员会允许，不得擅自在物业管理区域内从事物业服务以外的经营活动；
- 10、本合同终止后 20 个工作日内，乙方必须向甲方移交物业管理用房和物业相关资料。
- 11、乙方应在本合同订立或变更之日起 15 个工作日内，向区县（自治县、市）物业所在地房地产行政主管部门备案并在物业管理区域内公示。

第四章 物业服务费用和维修费用

第十七条 物业服务费，包括管理、房屋设备运行、保安、日常维修以及提供物业服务的其他公共性服务收费。

物业交付业主前，物业服务费由建设单位承担；物业交付业主后，由业主承担。

1、本物业服务费，由乙方按以下收费标准收取。

- (1)安置住宅：___/___元/月·平方米
- (2)电梯高层：___/___元/月·平方米
- (3)多层商品房： 0.5 元/月·平方米
- (4)商业商铺：___/___元/月·平方米
- (5)其他：___/___元/月·平方米

第十八条 业主逾期不交纳物业管理费的，按日加收应纳费用千

分之三的滞纳金。

第十九条 共用的专项设备运行的能源消耗，应设独立计量表核算，合理分摊计收。

第二十条 房屋共用部位、共用设备、设施、公共设施的维修、养护、大中修、更新费用承担：

- 1、 保修期内属保修范围的由建设方承担；
- 2、 不属保修范围的由该共有部分业主按建筑面积比例承担。

第二十一条 乙方对接受业主委托，提供专项服务，专项服务的内容和费用由当事人自行约定。

第五章 委托服务期限

第二十二条 委托服务期限为3年。自2019年6月1日起至2022年5月31日止。

第六章 违约责任

第二十三条 甲方违反合同第十五条义务的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在 / 日内解决，逾期未解决的，乙方有权解除合同，造成乙方的经济损失，甲方应给予乙方经济赔偿。

第二十四条 乙方违反本合同第十六条义务和第四章的约定，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，甲方有权申请物业行政主管部门作出行政处理，或经业主大会通过解除合同，造成甲方的经济损失，乙方应给予甲方经济赔偿。

第二十五条 乙方违反本合同第五章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第二十六条任何一方无正当理由提前解除合同的，应向另一方支付 / 元的违约金；由于毁约造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第二十七条 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20个工作日内办理交接。如有异议，可请求人民法院或仲裁机构确认解除合同的效力。

第七章 附 则

第二十八条 自本合同生效之日起15个工作日内，双方办理完交

接验收手续。

第二十九条 本合同一式四份，甲乙双方各执一份，物业管理行政主管部门备案一份，乙方备用一份，具有同等法律效力。

第三十条 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，由甲乙双方向开发商索赔。产生质量事故的直接原因，以法定机构的鉴定为准。

第三十一条 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。

第三十二条 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。

第三十三条 本合同在履行中如发生争议，双方可以通过协商和解、依法申请调解、向有关行政部门申诉、提请仲裁机构仲裁、向人民法院提起起诉等方式解决。

第三十四条 合同期满本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满前 30 个工作日 向对方提出书面意见。双方如解除合同，应提早 30 个工作日 书面通知对方，如乙方未接到甲方通知，则视为合同自动续签，继续对该小区实施管理。

第三十五条 本合同自签字之日起生效。

第三十六条 未尽事宜双方另行签订补充协议。

甲方签章：

代表人：_____

乙方签章：

代表人：_____

2019 年 10 月 23 日