# 前期物业管理合同 前期物业管理合同备案流程(二十篇)

来源：网络 作者：清幽竹影 更新时间：2024-06-27

*随着法律观念的日渐普及，我们用到合同的地方越来越多，正常情况下，签订合同必须经过规定的方式。优秀的合同都具备一些什么特点呢？又该怎么写呢？以下是我为大家搜集的合同范文，仅供参考，一起来看看吧前期物业管理合同 前期物业管理合同备案流程篇一根据...*

随着法律观念的日渐普及，我们用到合同的地方越来越多，正常情况下，签订合同必须经过规定的方式。优秀的合同都具备一些什么特点呢？又该怎么写呢？以下是我为大家搜集的合同范文，仅供参考，一起来看看吧

**前期物业管理合同 前期物业管理合同备案流程篇一**

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将 兴xx1-2单元内72套住宅 委托于乙方实行物业管理，特订立此合同。

第二条 物业基本情况：

物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

西 \_\_\_\_\_\_\_ 北\_\_\_\_\_\_

占地面积： \_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

建筑面积： \_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

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、门厅等。

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、楼内消防设施设备、电梯、小区道路、化粪池、自行车棚、停车场等。 物业管\_\_\_\_区域四至东 南

第六条 公用绿地、 花木、建筑物品等的养护与管理。

第七条 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。

第八条 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。

第九条 交通与车辆停放秩序的管理。

第十条 维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤。 第十一条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

第十二条 组织开展文化娱乐活动。

第十三条 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

物业管理服务费;

第十四条 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。

第十五条 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。

第十六条 其他委托事项

第三章 委托管理期限

第十七条 委托管理期限为 \_\_\_\_\_\_\_\_年。自 \_\_\_\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_月\_\_\_\_日起至 \_\_\_\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

第四章 双方权利义务

第十八条甲方权利义务

1. 审定乙方拟定的物业管理制度;

2. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

3. 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算;

4. 委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求，如出现质量问题，在质保期内甲方协调建设单位处理解决。

5. 在合同生效之日起\_\_内向乙方提供\_\_\_\_平方米物业管理用房(产权属甲方)，由乙方按下列第\_\_\_\_项执行：

(1) 无偿使用;

(2) 按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元租用，其租金收用于\_\_\_\_。

6. 协乙方助做好物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.不得将本物业和管理责任转让给第三方;

4. 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;

5. 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;

6. 每\_\_\_\_个月向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支帐目;

7. 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，须与甲方协商并经甲方同意后报有关部门批准方可实施;

8. 本合同终止时，乙方必须向甲方移交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

第二十一条 乙方须按下列约定，实现目标管理。

1. 房屋外观: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. 设备运行: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3. 房屋及设施、设备的维修、养护： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4. 公共环境:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5. 绿化:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6. 交通秩序:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7. 保安:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

8. 急修:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

小修:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

9. 业主和物业使用人对乙方的满意率达到：\_\_\_\_\_\_\_

第六章 物业管理服务费用

第二十二条 物管理服务费

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 \_\_\_\_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 \_\_\_\_元向业主或物业使用人收取。

2. 管理服务费标准的调整，按 \_\_\_\_\_\_\_\_\_调整。

第二十三条 其他乙方向业主和物业使用人提供的服务项目和收费标准应得到相关部门的批复。

第七章 违约责任

第二十七条 甲方违反合同第十八条的约定，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。

第二十八条 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，乙方应给予甲方经济赔偿。

第二十九条 乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退;造成甲方经济损失的，乙方应给予赔偿。

第三十条 乙方应对本小区物业管理负全责，如因管理不当造成负面影响的，甲方有权终止本合同。

第三十一条 甲乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付\_\_\_\_元违约金;给对方造成经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第八章 争议的解决

第三十二条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，可向当地人民提起诉讼。

第九章 则

第三十三条 本合同一式 份，甲、乙双方各执 份。

甲方(签章)： 乙方(签章)：

负责人： 负责人：

\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**前期物业管理合同 前期物业管理合同备案流程篇二**

本合同双方当事人

委托方(以下简称甲方)： 业主管理委员会/房地产开发公司

受委托方(以下简称乙方)： 物业管理公司

根据《中华人民共和国合同法》、建设部第33号令《城市新建住宅小区管理办法》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对(物业名称)实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第一条 物业基本情况

座落位置： 市 区 路(街道) 号;占地面积： 平方米;建筑面积： 平方米;

其中住宅 平方米;物业类型： (住宅区或组团、写字楼、商住楼、工业区、其他/低层、高层、超高层或混合)。

第二条 委托管理事项

1.房屋建筑本体共用部位(楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯问、走廊通道、门厅、设备机房、)的维修、养护和管理。

2.房屋建筑本体共用设施设备(共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、中水系统等)的维修、养护、管理和运行服务。

3.本物业规划红线内属物业管理范围的市政公用设施(道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房棚、停车场)的维修、养护和管理。

4.本物业规划红线内的属配套服务设施(网球场、游泳池、商业网点、)的维修、养护和管理。

5.公共环境(包括公共场地、房屋建筑物共用部位)的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

6.交通、车辆行驶及停泊。

7.配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等保安工作，(但不含人身、财产保险保管责任)。

8.社区文化娱乐活动。

9.物业及物业管理档案、资料;

10.法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项;

第三条 合同期限

本合同期限为 年。自 年 月 日起至 年 月日止。

第四条 甲方的权利和义务

1.与物业管理公司议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告;

2.对乙方的管理实施监督检查，每年全面进行一次考核评定，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，经市政府物业管理主管部门认定，有权终止合同;

3.委托乙方对违反物业管理法规政策及业主公约的行为进行处理：包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失及支付违约金、对无故不缴、交有关费用或拒不改正违章行为的责任人采取停水、停电等催缴催改措施;

4.甲方在合同生效之日起 日内按规定向乙方提供经营性商业用房 平方米，由乙方按每月每平方米元标准出租经营，其收入按法规政策规定用于补贴本物业维护管理费用。

5.甲方在合同生效之日起 日内按政府规定向乙方提供管理用房 平方米

(其中办公用房 平方米，员工宿舍 平方米，其它用房 平方米)，由乙方按下列第 项使用：

①无偿使用。

②按每月每平方米建筑面积元的标准租用。

6.甲方在合同生效之日起一日内按规定向乙方提供本物业所有的物业及物业管理档案、资料(工程建设竣工资料、住用户资料)，并在乙方管理期满时予以收回;

7.不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动;

8.负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷;

9.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

10.法规政策规定由甲方承担的其他责任。

第五条乙方的权利和义务

1.根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理经营活动，但不得损害大多数业主住用户)的合法权益，获取不当利益。

2.遵照国家、地方物业管理服务收费规定，按物业管理的服务项目、服务内容。服务深度，测算物业管理服务收费标准，并向甲方提供测算依据，严格按合同规定的收费标准收取，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务。

3.负责编制房屋及附属设施、设备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。

4.有权依照法规政策、本合同和业主公约的规定对违反业主公约和物业管理法规政策的行为进行处理;

5.有权选聘专营公司承担本物业的专项管理业务并支付费用、但不得将整体管理责任及利益转让给其他人或单位，不得将重要专项业务承包给个人;

6.接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方和业主的监督;

7.至少每3个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支账民主。

8.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完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施;

9.建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

10.开展有效的社区文化活动和便民服务工作;

11.本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料;移交本物业的公共财产，包括用管理费、公共收入积累形成的资产;对本物业的管理财务状况进行财务审计，甲方有权指定专业审计机构。

12.不承担对业主及非业主使用人的人身、财产的保管保险义务(另有，专门合同规定除外)。

第六条 管理目标

乙方根据甲方的委托管理事项制定出本物业“管理分项标准”(各项维修、养护和管理的工作标准和考核标准)，与甲方协商同意后作为本合同的必备附件。乙方承诺，在本合同生效后年内达到的管理标准;年内达到管理标准，并获得政府主管部门颁发的证书。

第七条 管理服务费用

l·本物业的管理服务费按下列第 项执行：

①按政府规定的标准向业主(住用户)收取，即每月每平方米建筑面积 元

②按双方协商的标准向业主(住用户)收取，即每月每平方米建筑面积元;

③由甲方按统一标准直接支付给乙方，即每年(月)每平方米建筑面积元;支付期限： ;方式： ;

2.管理服务费标准的调整按下列第 项执行：

①按政府规定的标准调整;

②按每年 %的幅度上调;

③按每年 %的幅度下调;

④按每年当地政府公布的物价涨跌幅度调整;

⑤按双方议定的标准调整;

3.乙方对物业产权人、使用人的房屋自用部位、自用设备的维修养护，及其他特约服务，采取成本核算方式，按实际发生费用计收;但甲方有权对乙方的上述收费项目及标准进行审核和监督。

4.房屋建筑(本体)的共同部位及共用设施设备的维修、养护与更新改造，由乙方提出方案，经双方议定后实施，所需经费按规定在房屋本体维修基金中支付。房屋本体维修基金的收取执行市政府物业管理主管部门的指导标准。甲方有义务督促业主缴交上述基金并配合维护。

5.本物业的公用设施专用基金共计 元，由甲方负责在 时间内按法规政策的规定到位，以保障本物业的公用配套设施的更新改造及重大维护费用。

6.乙方在接管本物业中发生的前期管理费用 元，按下列第 项执行：

①由甲方在本合同生效之日起 日内向乙方支付;

②由乙方承担;

③在 费用中支付;

7.因甲方责任而造成的物业空置并产生的管理费用，按下列第 项执行：

①由甲方承担全部空置物业的管理成本费用，即每平方米建筑面积每月元;

②由甲方承担上述管理成本费用的 %;

甲方签章： 乙方签章：

**前期物业管理合同 前期物业管理合同备案流程篇三**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)的前期物业管理服务事宜，订立本合同。

第一条本合同所涉及的物业基本情况

物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_区/县\_\_\_\_\_\_\_\_乡/镇\_\_\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_\_\_弄\_\_\_\_\_\_\_号

四至范围(规划平面图)：总建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;其中住宅\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

物业构成见附件一，物业规划平面图见附件二。

第二条乙方为本物业管理区域的业主、物业使用人提供下列物业管理服务事项。

(一)物业共用部位的维护;

(二)物业共用设施设备的日常运行和维护;

(三)公共绿化养护服务;

(四)物业公共区域的清洁卫生服务;

(五)公共秩序的维护服务;

(六)物业使用禁止性行为的管理;

(七)物业其他公共事务的管理服务;

(八)业主委托的其他物业管理服务事项。

第三条物业专有部分的自用部位、自用设备损坏时，业主、物业使用人可以向乙方报修，也可以自行维修。经报修由乙方维修的，维修费用由业主、物业使用人承担。

第四条甲方按规定向乙方提供位于路号室(建筑面积平方米)的房屋作为物业管理办公用房，在合同履行期间供乙方无偿使用，但不得改变其用途。

第五条乙方提供的前期物业管理服务内容和标准应符合下列约定：

(一)物业共用部位的维护、物业共用设施设备的日常运行和维护，详见附件三

(二)公共绿化养护服务，详见附件四;

(三)物业公共区域的清洁卫生服务，详见附件五;

(四)公共秩序的维护服务，详见附件六;

(五)物业使用禁止性行为的管理，详见附件七;

(六)物业其他公共事务的管理服务，详见附件八;

第六条甲方将物业交付业主前，应会同乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验，并按规定向乙方移交物业管理所必需的相关资料。

甲、乙双方办理物业查验、移交手续，对查验、移交中发现的问题及相应解决办法应采用书面方式予以确认。具体内容详见附件九。

第七条乙方根据下述约定，按建筑面积向业主收取物业服务费。

(一)住宅：

高层\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;多层\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;

别墅\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;物业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;

(二)办公楼：\_\_\_\_\_\_元/月\_\_\_\_\_\_\_平方米

(三)商业用房：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月\_\_\_\_\_\_\_平方米

(四)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(五)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(六)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

上述物业服务收费分项标准(元/月平方米)如下：

一、住宅物业

1、综合管理服务费：

2、共用部位、共用设施设备日常运行、保养、维修费用：

3、公共区域的清洁卫生服务费用：

4、公共区域绿化养护费用：

5、公共区域秩序维护服务费用：

6、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

二、非住宅物业

1、综合管理服务费：

2、共用部位、共用设施设备日常运行、保养、维修费用：

3、公共区域的清洁卫生服务费用：

4、公共区域绿化养护费用：

5、公共区域秩序维护服务费用：

6、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第八条自本合同生效之日的当月至物业出售并交付物业买受人之日的当月发生的物业服务费用，由甲方承担;自物业交付物业买受人之日的次月起至本合同终止之日发生的物业服务费用，由甲方和物业买受人按照物业出售合同的约定承担。物业出售合同未约定或者约定不明确的，由甲方承担。

已竣工但尚未出售的物业以及甲方未交付给业主的物业，由甲方依照本合同第七条约定的标准向乙方交纳物业服务费。

第九条前期物业管理期间，乙方按下述第种收费形式确定物业服务费用。

(一)包干制。由业主向乙方支付本合同第七条约定的物业服务费用，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担。

(二)酬金制。在本合同第七条约定预收的物业服务资金中按下述第\_\_\_\_种方式提取酬金，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担。

1、每\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(月/年)在预收的物业服务费用中按\_\_\_\_%的比例提取酬金;

2、每\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(月/年)在预收的物业服务费用中提取\_\_\_\_\_\_\_\_元的酬金。

(三)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第十条物业服务费用(物业服务资金)按(年/季/月)交纳，业主应在?(每次缴费的具体时间)履行交纳义务。

逾期交纳的，违约金的支付约定如下：

第十一条物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主公布物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每年次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

对物业服务资金收支情况有争议的，甲乙双方同意采取以下方式解决：

(一)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(二)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十二条停车场收费分别采取以下方式：

(一)停车场属于全体共有全体业主共用的，车位使用人应按露天机动车车位\_\_\_\_\_\_\_元/个?月、车库机动车车位\_\_\_\_\_\_\_元/个?月、露天非机动车车位\_\_\_\_\_\_\_元/个?月、车库非机动车车位\_\_\_\_\_\_\_元/个?月的标准向乙方交纳停车费。

乙方从停车费中按露天机动车车位\_\_\_\_\_\_\_元/个?月、车库机动车车位\_\_\_\_\_\_\_元/个?月、露天非机动车车位\_\_\_\_\_\_\_元/个?月、车库非机动车车位\_\_\_\_\_\_\_元/个?月的标准提取停车管理服务费。

(二)停车场属于甲方所有、委托乙方管理的，业主和物业使用人有优先使用权，车位使用人应按露天车位\_\_\_\_\_\_\_元/个?月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_元/个?月的标准向乙方交纳停车费。

乙方从停车费中按露天车位\_\_\_\_\_\_\_元/个?月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_元/个?月的标准提取停车管理服务费。

(三)停车场车位所有权或使用权由业主购置的，车位使用人应按露天车位\_\_\_\_\_\_\_元/个?月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_元/个?月的标准向乙方交纳停车管理服务费。

第十三条业主或物业使用人对车辆停放有保管要求的，与乙方另行约定。

第十四条本物业管理区域内的全体业主所有的会所及相关设施委托乙方经营管理，经营管理收费约定如下：

(一)健身房：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(二)棋牌室：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(三)网球场：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(四)游泳池：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(五)其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

上述经营管理收入按下列约定分配：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

本物业管理区域内属甲方所有的会所及相关设施，其经营管理收费由甲方与乙方或者业主、物业使用人另行约定。

第十五条物业服务费属本合同第九条第二项或者第\_\_\_\_项约定的，物业服务费中按实结算的部分年终结余或不足的处理方式：

(一)年度结算结余部分，按以下第\_\_\_\_种方式处理：

1、转入下年继续使用;

2、直接纳入专项维修资金;

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(二)年度结算亏不足部分，按以下第\_\_\_\_种方式处理：

1、由业主追加补足;

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第十六条业主应当按照下列规定筹集、使用和管理维修资金：

(一)业主应当按照规定交纳专项维修资金;

(二)专项维修资金的帐务由物业管理企业代管;

(三)业主在转让其物业时，其帐户上的专项维修资金继续用作物业的共用部位、共用设备设施的维修、更新和改造;

(四)按照政府规章及相关规定使用和管理专项维修资金。

第十七条甲方相关的权利义务：

(一)在物业销售前，应在其制定的《业主临时公约》?中向业主明示物业管理服务收费的标准及物业装饰装修管理要求等事项;甲方未尽此义务而给乙方或业主、物业使用人造成损失的，应承担赔偿责任;

(二)督促业主、物业使用人按时交纳物业服务费用;对业主或物业使用人违反《业主临时公约》的行为予以劝阻、制止;

(三)授权乙方对业主、物业使用人违反《业主临时公约》的行为，依照《业主临时公约》的约定进行劝阻、制止;

(四)完善本物业管理区域内的配套设施和配套工程，包括物业的标识系统、公共垃圾桶、垃圾中转站、垃圾房等;

(五)审查和批准物业管理方案、年度管理计划、年度维修养护计划、年度费用概预算、决算报告，监督、检查乙方各项方案和计划的实施;

第十八条乙方相关的权利义务：

(一)设立专门机构负责本物业的日常管理工作，并委派具有岗位资格的人员履行本合同;

(二)根据法律、法规的有关规定和本合同的约定，开展各项物业服务活动，但不得侵害业主、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益;

(三)根据有关法律、法规的规定和本合同的约定，向业主或物业使用人收取物业服务费用，通过合法有效的方式解决拖欠物业服务费的问题;

(四)及时向业主公告本管理区域内的重大物业服务事项，每?个月公布一次专项维修资金和按实结算项目的费用收支帐目;

(五)结合本物业的实际情况，编制物业管理方案、年度管理计划、年度维修养护计划、年度费用概预算和决算报告;

第十九条在物业管理服务过程中发生下列事由，乙方不承担责任。

(一)因不可抗力导致物业管理服务中断的;

(二)乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的;

(三)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业主和

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;

(四)因非乙方责任出现供水、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;

(五)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(六)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第二十条甲方违反本合同第六条的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同第二条、第五条约定的服务内容和标准的，由甲方赔偿由此给业主和物业使用人造成的损失。

第二十一条除前条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同第二条、第五条约定的服务内容和标准的，应以违约事项涉及并收取的服务费为基数向相应业主支付

的违约金。

第二十二条乙方违反本合同的约定，擅自提高收费标准的，对超出标准的部分，业主有权拒绝支付;已经支付的，业主有权要求乙方倍返还。

第二十三条甲方拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以自行或委托乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

第二十四条甲方违反本合同约定的义务，致使乙方不能完成本合同约定的服务内容和标准的，乙方有权依法解除本合同;造成乙方经济损失的，甲方应予经济赔偿。

第二十五条经全体业主所持投票权(按首次业主大会会议的投票权计算规定确定)2/3以上通过解除本合同的，甲方应当解除合同。

甲方解除合同的，乙方应当在甲方通知的合理时间内与甲方或其选聘的物业管理企业完成交接手续。

第二十六条双方协商一致，可解除本合同，并在日内办理交接手续。

第二十七条本合同其他相关违约责任的约定：

(一)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(二)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(三)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(四)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(五)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第二十八条本合同中下列词语的定义是：

(一)业主，是指物业的所有权人。

(二)物业使用人，是指物业的承租人和实际使用物业的其他人。

(三)物业买受人，是指物业出售合同中确定的物业购买人。

(四)物业交付使用，是指物业买受人收到甲方书面入住通知并已办理相应手续。物业买受人依约收到入住通知后在限定期限内不办理相应手续的，视为已交付使用。

(五)共用部位，是指一幢住宅内部，由整幢住宅的业主、使用人共同使用的门厅、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、电梯机房、走廊通道、传达室、内天井、房屋承重结构、室外墙面、屋面、\_\_\_\_\_\_\_?、\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_等部位。

(六)共用设施设备，是指：1、一幢住宅内部，由整幢住宅的业主、使用人共同使用的供水管道、排水管道、落水管、照明灯具、垃圾通道、电视天线、水箱、水泵、电梯、信箱、避雷装置、消防器具、\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_等设备;2、物业管理区域内，由业主和使用人共同使用的道路、绿地、停车场库、照明路灯、排水管道、窨井、化粪池、垃圾箱(房)、\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_?、\_\_\_\_\_\_\_等设施。

(七)公共区域，是指一幢住宅内部，由整幢住宅的业主、使用人共同使用的区域以及整幢住宅外、物业管理区域内，由全体业主、使用人共同使用的区域。

(八)专有部分，是指在构造上及利用上具有独立性，由业主独立使用、处分的物业部位。

第二十九条本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议。

第三十条补充协议及本合同的附件均与本合同具有同等法律效力。

本合同、本合同的附件及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。

第三十一条本合同正本连同附件共页，一式\_\_\_\_份，甲乙双方各执\_\_\_\_\_\_份，一份向房地产主管部门办理备案。

第三十二条本合同履行期间，遇不可抗力致使合同无法履行的，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，双方可以通过协商方式解决;协商不成的，采取以下第种方式解决。

(一)向\_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁;

(二)向\_\_\_\_人民法院提起诉讼。

第三十四条本合同为期\_\_\_\_年，自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

本合同期限未满，若业主大会与物业管理企业签订的物业服务合同生效的，本合同终止。

第三十五条本合同期限届满前月，业主大会尚未成立的，甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议;双方未能达成协议的，乙方应在本合同期限届满后月内继续履行本合同，甲方应在此期间选聘新的物业管理企业。

第三十六条本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会;业主委员会尚未成立的，移交给甲方或代管。

第三十七条本合同经甲乙双方签字/后生效。

甲方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 \_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**前期物业管理合同 前期物业管理合同备案流程篇四**

第一章 总则

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受托方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将\_\_\_\_\_(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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

座落位置：\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_区\_\_\_\_\_路(街道)\_\_\_\_\_\_号

四至：东\_\_\_\_\_\_南\_\_\_\_\_\_西\_\_\_\_\_\_北\_\_\_\_\_\_\_\_\_

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_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、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯、\_\_\_\_\_。

第六条 市政公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、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场、\_\_\_\_\_。

第七条 公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

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 公用环境卫生，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;

2.\_\_\_\_\_\_\_;

3.\_\_\_\_\_\_\_。

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。

第十七条 其它委托事项

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第三章 委托管理期限

第十八条 委托管理期限为\_\_\_\_年。自\_\_\_\_年\_\_月\_\_日时起至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日时止。

第四章 双方权利义务

第十九条

a 甲方权利义务(适用于业主委员会)

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\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_平方米建筑面积的经营性商业用户，由乙方按每月每平方米\_\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_;

7.在合同生效之日起\_\_日内向乙方提供\_\_\_平方米建筑面积管理用房(产权属甲方)，由乙方按下列第\_\_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\_\_\_\_\_。

8.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\_\_日内向乙方移交;

9.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;

10.协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

(1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

11.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

12.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

b 甲方权利义务(适用于房地产开发企业)

1.在业主委员会成立之前，负责制定业主公约并将其作为房屋租售合同的附件要求业主和物业使用人遵守。

2.审定乙方拟定的物业管理制度;

3.检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

4.审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算;

5.委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求。

如存在质量问题，按以下方式处理：

(1)负责返修;

(2)委托乙方返修，支付全部费用;

(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

6.在合同生效之日起\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_平方米建筑面积的经营性商业用房，由乙方按每月每平方米\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_\_\_;

7.在合同生效之日起\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_平方米建筑面积管理用房(产权属甲方)，由乙方按下列第\_\_\_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\_\_\_\_。

8.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\_\_\_日内向乙方移交;

9.当业务和物业使用人不按规定交纳物业管理费用时，负责催交或以其它方式偿付;

10.协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

(1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

11.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

12.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十条 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行为进行处理;

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、设备、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\_\_个月向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支帐目;

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，乙方必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;

11.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五章 物业管理服务质量

第二十一条 乙方须按下列约定，实现目标管理。

1.房屋外观：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.设备运行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.房屋及设施、设备的维修、养护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4.公共环境：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5.绿化：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6.交通秩序：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7.保安：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

8.急修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

小修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

9.业主和物业使用人对乙方的满意率达到：\_\_\_\_\_\_\_\_

具体的物业管理服务质量要求见附件二。

第六章 物业管理服务费用

第二十二条 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\_\_\_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\_\_\_元向业主或物业使用人收取。

2.管理服务费标准的调整，按\_\_\_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\_\_\_\_元向\_\_\_\_\_\_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\_\_\_\_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万分之\_\_交纳滞纳金;

(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十三条 车位使用费由乙方按下列标准向车位使用人收取：

1.露天车位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.车库：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第二十四条 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。

第二十五条 其它乙方向业主和物业使用人提供的服务项目和收费标准如下：

1.高屋楼房电梯运行费按实结算，由乙方向业主或物业使用人收取;

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第二十六条 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.房屋共用部位的小修、养护费用，由\_\_\_承担;大中修费用，由\_\_\_承担;更新费用，由\_\_\_承担。

2.房屋共用设施、设备小修、养护费用，由\_\_\_承担;大中修费用，由\_\_\_承担;更新费用，由\_\_\_承担。

3.市政公用设施和附属建筑物、构筑物的小修、养护费用，由\_\_\_承担;

大中修费用，由\_\_\_承担;更新费用，由\_\_\_承担。

4.公用绿地的养护费用，由\_\_\_承担;改造、更新费用，由\_\_\_承担。

5.附属配套建筑和设施的小修、养护费用，由\_\_\_承担;大中修费用，由\_\_\_承担;更新费用，由\_\_\_承担。

第七章 违约责任

第二十七条 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。

第二十八条 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。

第二十九条 乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退;造成甲方经济损失的，乙方应给予经济赔偿。

第三十条 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

第三十一条 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。

第三十二条 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人反映良好，可续订合同。

第三十三条 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。

第三十四条 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文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。

第三十五条 本合同正本连同附件共\_\_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。

第三十六条因房屋建筑质量、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。

第三十七条 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。

第三十八条 本合同在履行中发生争议，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，双方同意由苏州仲裁委员会仲裁。

第三十九条 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\_\_\_天前向对方提出书意见。

第四十条 本合同自签字之日起生效。

甲方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

年 月 日

**前期物业管理合同 前期物业管理合同备案流程篇五**

合同编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方(房地产开发企业)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

职务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

帐号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电子信箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方(物业管理企业)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

职务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

帐号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电子信箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方通过(□招投标，□协议选聘)方式将\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)委托乙方实行物业管理服务。为保障本物业正常运行，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的生活和工作环境，根据国家、省物业管理有关法律、法规、规章的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，双方达成以下合同条款。

第一条 物业基本情况

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_路(街道)\_\_\_\_\_\_\_\_\_号。

管理界限：东至\_\_\_\_\_\_\_\_\_;南至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;西至\_\_\_\_\_\_\_\_\_;北至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

容 积 率：\_\_\_\_\_\_\_\_\_%

绿地占有率：\_\_\_\_\_\_\_\_\_%

公建配套用房面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

小区总户数：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受益人口：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托管理的物业构成细目见附表

**前期物业管理合同 前期物业管理合同备案流程篇六**

委托方(以下简称甲方)： 业主管理委员会/房地产开发公司

受委托方(以下简称乙方)： 物业管理公司

根据《中华人民共和国经济合同法入建设部第33号令《城市新建住宅小区管理办法》、《深圳经济特区住宅区物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对(物业名称)实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第一条 物业基本情况

座落位置： 市 区路(街道) 号;占地面积：平方米;建筑面积： 平方米;其中住宅 平方米;物业类型： (住宅区或组团、写字楼、商住楼、工业区、其他/低层、高层、超高层或混合)。

第二条 委托管理事项

1.房屋建筑本体共用部位(楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯问、走廊通道、门厅、设备机房、)的维修、养护和管理。

2.房屋建筑本体共用设施设备(共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、中水系统等)的维修、养护、管理和运行服务。

3.本物业规划红线内属物业管理范围的市政公用设施(道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房棚、停车场)的维修、养护和管理。

4.本物业规划红线内的属配套服务设施(网球场、游泳池、商业网点、)的维修、养护和管理。

5.公共环境(包括公共场地、房屋建筑物共用部位)的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

6.交通、车辆行驶及停泊。

7.配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等保安工作，(但不含人身、财产保险保管责任)。

8.社区文化娱乐活动。

9.物业及物业管理档案、资料;

10.法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项;

第三条 合同期限

本合同期限为 年。自年 月 日起至 年 月日止。

第四条 甲方的权利和义务

1.与物业管理公司议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告;

2.对乙方的管理实施监督检查，每年全面进行一次考核评定，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，经市政府物业管理主管部门认定，有权终止合同;

3.委托乙方对违反物业管理法规政策及业主公约的行为进行处理：包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失及支付违约金、对无故不缴、交有关费用或拒不改正违章行为的责任人采取停水、停电、。等催缴催改措施;

4.甲方在合同生效之日起 日内按规定向乙方提供经营性商业用房 平方米，由乙方按每月每平方米 元标准出租经营，其收入按法规政策规定用于补贴本物业维护管理费用。

5.甲方在合同生效之日起 日内按政府规定向乙方提供管理用房 平方米(其中办公用房平方米，员工宿舍 平方米，其它用房 平方米)，由乙方按下列第 项使用：

①无偿使用。

②按每月每平方米建筑面积元的标准租用。

6.甲方在合同生效之日起一日内按规定向乙方提供本物业所有的物业及物业管理档案、资料(工程建设竣工资料、住用户资料、。)，并在乙方管理期满时予以收回;

7.不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动;

8.负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷;

9.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

10.法规政策规定由甲方承担的其他责任。

第五条乙方的权利和义务

1.根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理经营活动，但不得损害大多数业主(住用户)的合法权益，获取不当利益。

2.遵照国家、地方物业管理服务收费规定，按物业管理的服务项目、服务内容。服务深度，测算物业管理服务收费标准，并向甲方提供测算依据，严格按合同规定的收费标准收取，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务。

3.负责编制房屋及附属设施、设备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。

4.有权依照法规政策、本合同和业主公约的规定对违反业主公约和物业管理法规政策的行为进行处理;

5.有权选聘专营公司承担本物业的专项管理业务并支付费用、但不得将整体管理责任及利益转让给其他人或单位，不得将重要专项业务承包给个人;

6.接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方和业主的监督;

7.至少每3个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支账民主。

8.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完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施;

9.建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

10.开展有效的社区文化活动和便民服务工作;

11.本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料;移交本物业的公共财产，包括用管理费、公共收入积累形成的资产;对本物业的管理财务状况进行财务审计，甲方有权指定专业审计机构。

12.不承担对业主及非业主使用人的人身、财产的保管保险义务(另有，专门合同规定

除外)。

第六条 管理目标

乙方根据甲方的委托管理事项制定出本物业“管理分项标准”(各项维修、养护和管理的工作标准和考核标准)，与甲方协商同意后作为本合同的必备附件。乙方承诺，在本合同生效后年内达到的管理标准;年内达到管理标准，并获得政府主管部门颁发的证书。

第七条 管理服务费用

l•本物业的管理服务费按下列第 项执行：

①按政府规定的标准向业主(住用户)收取，即每月每平方米建筑面积元

②按双方协商的标准向业主(住用户)收取，即每月每平方米建筑面积元;

③由甲方按统一标准直接支付给乙方，即每年(月)每平方米建筑面积 元;支付期限： ;方式： ;

甲方： 业主管理委员会/房地产开发公司

乙方：

签订时间：

**前期物业管理合同 前期物业管理合同备案流程篇七**

甲方：

乙方：

甲、乙双方于年月日签订《上海大厦前期物业管理合同》(以下简称《民法典》)，现双方经协商一致，就解除该《民法典》的相关事宜，达成以下协议：

一、合同解除

双方同意于年月日该《民法典》自动解除，各方无须再通知对方合同解除。双方互不对该《民法典》的解除承担任何赔偿责任，各方如有损失各自承担。

二、费用结算

1、甲方于年月日前一次性支付乙方物业管理顾问费人民币万元。甲方付款的同时乙方需向甲方开具等额的有效发票。

2、除本协议约定的款项外，甲方无须再向乙方支付任何费用，也无须承担任何责任。

三、交接工作

1、本协议签订生效后三日内，乙方应向甲方或甲方指定的第三方交接完毕并撤出甲方物业。

2、乙方应将甲方无偿提供的物业管理用房恢复原状并退还甲方。

四、本协议一式两份，双方各执一份，具有同等法律效力。

五、本协议自双方签字盖章之日起生效。

甲方：乙方：

签约代表： 签约代表：

签署日期： 年 月 日

**前期物业管理合同 前期物业管理合同备案流程篇八**

委托方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主管理委员会/房地产开发公司

受委托方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理公司

根据《中华人民共和国民法典》、建设部第33号令《城市新建住宅小区管理办法》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第一条 物业基本情况

座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_路(街道)\_\_\_\_\_\_\_\_\_号；占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；其中住宅\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_(住宅区或组团、写字楼、商住楼、工业区、其他/低层、高层、超高层或混合)。

第二条 委托管理事项

1.房屋建筑本体共用部位(楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯问、走廊通道、门厅、设备机房、)的维修、养护和管理。

2.房屋建筑本体共用设施设备(共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、中水系统等)的维修、养护、管理和运行服务。

3.本物业规划红线内属物业管理范围的市政公用设施(道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房棚、停车场)的维修、养护和管理。

4.本物业规划红线内的属配套服务设施(网球场、游泳池、商业网点等)的维修、养护和管理。

5.公共环境(包括公共场地、房屋建筑物共用部位)的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

6.交通、车辆行驶及停泊。

7.配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等保安工作(但不含人身、财产保险保管责任)。

8.社区文化娱乐活动。

9.物业及物业管理档案、资料；

10.法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项。

第三条 合同期限

本合同期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日止。

第四条 甲方的权利和义务

1.与物业管理公司议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告；

2.对乙方的管理实施监督检查，每年全面进行一次考核评定，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，经市政府物业管理主管部门认定，有权终止合同；

3.委托乙方对违反物业管理法规政策及业主公约的行为进行处理：包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失及支付违约金、对无故不缴、交有关费用或拒不改正违章行为的责任人采取停水、停电等催缴催改措施；

4.甲方在合同生效之日起日内按规定向乙方提供经营性商业用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，由乙方按每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元标准出租经营，其收入按法规政策规定用于补贴本物业维护管理费用。

5.甲方在合同生效之日起日内按政府规定向乙方提供管理用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米(其中办公用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，员工宿舍\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其它用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米)，由乙方按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项使用：

(1)无偿使用。

(2)按每月每平方米建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准租用。

6.甲方在合同生效之日起一日内按规定向乙方提供本物业所有的物业及物业管理档案、资料(工程建设竣工资料、住用户资料)，并在乙方管理期满时予以收回；

7.不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动；

8.负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；

9.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

10.法规政策规定由甲方承担的其他责任。

第五条 乙方的权利和义务

1.根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理经营活动，但不得损害大多数业主(住用户)的合法权益，获取不当利益。

2.遵照国家、地方物业管理服务收费规定，按物业管理的服务项目、服务内容。服务深度，测算物业管理服务收费标准，并向甲方提供测算依据，严格按合同规定的收费标准收取，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务。

3.负责编制房屋及附属设施、设备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。

4.有权依照法规政策、本合同和业主公约的规定对违反业主公约和物业管理法规政策的行为进行处理；

5.有权选聘专营公司承担本物业的专项管理业务并支付费用、但不得将整体管理责任及利益转让给其他人或单位，不得将重要专项业务承包给个人；

6.接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方和业主的监督；

7.至少每3个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支账民主；

8.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完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施；

9.建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况；

10.开展有效的社区文化活动和便民服务工作；

11.本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料；移交本物业的公共财产，包括用管理费、公共收入积累形成的资产；对本物业的管理财务状况进行财务审计，甲方有权指定专业审计机构；

12.不承担对业主及非业主使用人的人身、财产的保管保险义务(另有，专门合同规定除外)。

第六条 管理目标

乙方根据甲方的委托管理事项制定出本物业“管理分项标准”(各项维修、养护和管理的工作标准和考核标准)，与甲方协商同意后作为本合同的必备附件。乙方承诺，在本合同生效后\_\_\_\_\_\_\_\_\_年内达到\_\_\_\_\_\_\_\_\_的管理标准；\_\_\_\_\_\_\_\_\_年内达到\_\_\_\_\_\_\_\_\_管理标准，并获得政府主管部门颁发的证书。

第七条 管理服务费用

1.本物业的管理服务费按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项执行：

(1)按政府规定的标准向业主(住用户)收取，即每月每平方米建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_元；

(2)按双方协商的标准向业主(住用户)收取，即每月每平方米建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_元；

(3)由甲方按统一标准直接支付给乙方，即每年(月)每平方米建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_元；支付期限：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；支付方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

2.管理服务费标准的调整按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项执行：

(1)按政府规定的标准调整；

(2)按每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_%的幅度上调；

(3)按每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_%的幅度下调；

(4)按每年当地政府公布的物价涨跌幅度调整；

(5)按双方议定的标准调整\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

3.乙方对物业产权人、使用人的房屋自用部位、自用设备的维修养护，及其他特约服务，采取成本核算方式，按实际发生费用计收；但甲方有权对乙方的上述收费项目及标准进行审核和监督。

4.房屋建筑(本体)的共同部位及共用设施设备的维修、养护与更新改造，由乙方提出方案，经双方议定后实施，所需经费按规定在房屋本体维修基金中支付。房屋本体维修基金的收取执行市政府物业管理主管部门的指导标准。甲方有义务督促业主缴交上述基金并配合维护。

5.本物业的公用设施专用基金共计\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，由甲方负责在\_\_\_\_\_\_\_\_\_时间内按法规政策的规定到位，以保障本物业的公用配套设施的更新改造及重大维护费用。

6.乙方在接管本物业中发生的前期管理费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项执行：

(1)由甲方在本合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方支付；

(2)由乙方承担；

(3)在\_\_\_\_\_\_\_\_\_费用中支付；

7.因甲方责任而造成的物业空置并产生的管理费用，按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项执行：

(1)由甲方承担全部空置物业的管理成本费用，即每平方米建筑面积每月\_\_\_\_\_\_\_\_\_元；

(2)由甲方承担上述管理成本费用的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%；

第八条 奖惩措施

1.乙方全面完成合同规定的各项管理目标，甲方分别下列情况，对乙方进行奖励：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

2.乙方未完成合同规定的各项管理目标，甲方分别下列情况，对乙方进行处罚：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

3.合同期满后，乙方可参加甲方的管理招投标并在同等条件下优先获得管理权，但根据法规政策或主管部门规定被取消投标资格或优先管理资格的除外。乙方全部完成合同责任并管理成绩优秀，多数业主反映良好，可以不参加招投标而直接续订合同。

第九条 违约责任

1.如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿；乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同。

2.如因乙方原因，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。

3.因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。(产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准)

4.甲、乙双方如有采取不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权，或造成对方经济损失的，应当承担全部责任。

第十条 其他事项

1.双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

2.合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满六个月前向对方提出书面意见。

3.本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

4.本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会依法裁决。

5.本合同之附件均为合同有效组成部分；本合同及其附件内，空格部分填写的文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项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

6.本合同正本连同附件共一页，一式三份，甲、乙双方及物业管理主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

7.本合同自签订之日起生效。

甲方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_? 法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 ? ? \_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

篇二：

委托方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受托方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第一条物业基本情况

物业类型：

座落位置：\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_路(街道)\_\_\_\_\_\_号

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

第二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。

第三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；

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第四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。

第五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。

第六条其它委托事项

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第七条委托管理期限为\_\_\_\_\_\_\_年。自\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日\_\_\_时起至\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日\_\_\_时止。

第八条a、甲方权利义务(适用于业主委员会)

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；

b、甲方权利义务(适用于房地产开发企业)

1.在为主委员会成立之前，负责制定业主公约并将其作为房屋租售合同的附件要求业主和物业使用人遵守；

2.审定乙方拟定的物业管理制度；

3.检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

4.审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；

5.委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求。

如存在质量问题，按以下方式处理：

(1)负责返修；

(2)委托乙方返修，支出全部费用；

(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第九条乙方权利义务

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行为进行处理；

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.每个月向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支帐目；

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，乙方必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；

第十条乙方须按下列约定，实现目标管理

1.房屋外观：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

2.设备运行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

3.房屋及设施、设备的维修、养护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

4.公共环境：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

5.绿化：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

6.交通秩序：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第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\_\_\_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\_\_\_元向业主或物业使用人收取；

2.管理服务费标准的调整，按\_\_\_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\_\_\_元向\_\_\_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\_\_\_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万分之\_\_\_交纳滞纳金；

(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第十二条车位使用费由乙方按下列标准向车位使用人收取

1.露天车位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

2.车库：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第十三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。

第十四条其它乙方向业主和物业使用人提供的服务项目和收费标准如下：

1.高层楼房电梯运行费按实结算，由乙方向业主或物业使用人收取；

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第十五条房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用

1.房屋共用部位的小修、养护费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担；大中修费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担；更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担；

2.房屋共用设施、设备的小修、养护费用，由\_\_\_\_\_\_承担；大中修费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担；更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担；

3.市政公用设施和附属建筑物、构筑物的小修、养护费用，由\_\_\_\_\_\_承担；大中修费用，由\_\_\_\_\_\_\_承担；更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_承担；

4.公共绿地的养护费用，由\_\_\_\_\_\_\_承担；改造、更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_承担；

5.附属配套建筑和设施的小修、养护引用，由\_\_\_\_\_\_\_承担；大中修费用，由\_\_\_\_\_\_\_承担；更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_承担。

第十六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。

第十七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。

第十八条乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第十九条甲、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。

第二十条本合同执行期间，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。

第二十一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，事后又未达成仲裁协议的，可以向人民法院起诉)。

第二十二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。

第二十三条本合同自签字之日起生效。

甲方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**前期物业管理合同 前期物业管理合同备案流程篇九**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方是指：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在乙方签订《房屋买卖(预售)合同》时，甲乙双方就前期物业管理服务达成如下协议：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第一条 双方的权利和义务

一、甲方的权利义务

1、对房屋共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、保安、交通等项目进行维护、修缮、服务与管理;

2、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的物业管理制度和《物业使用守则》并书面告知乙方;

3、建立健全本物业的物业管理档案资料;

4、制止违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》的行为;

5、物业管理企业可委托专业公司承担本物业的专项管理与服务业务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方;

6、依据本协议向乙方收取物业管理费用;

7、编制物业管理服务及财务年度计划;

8、每 个月向乙方公布物业管理费用收支帐目;

9、提前将装饰装修房屋的注意事项和限制条件书面告知乙方，并与乙方订立《房屋装饰装修管理协议》;

10、不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能;

11、向乙方提供房屋自用部位、自用设施设备维修养护等有偿服务;

12、自本协议终止时起5日内，与业主委员会选聘的物业管理企业办理本物业的物业管理移交手续，物业管理移交手续须经业主委员会确认;

二、乙方的权利义务

1、参加业主大会或业主代表大会，享有选举权、被选举权和监督权;

2、监督甲方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议;

3、遵守本物业的物业管理制度和《物业使用守则》;

4、依据本协议向甲方交纳物业管理费用;

5、装饰装修房屋时，遵守《房屋装饰装修管理协议》;

6、不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知甲方，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，给予赔偿;

7、转让房屋时，事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议;

8、对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》等造成的损失、损害承担民事责任。

9、按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益;

第二条 物业管理服务内容

一、房屋共用部位的维护和管理

共用部位是指房屋主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、 等。

二、房屋共用设施设备及其运行的维护和管理

共用设施设备是指共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、通讯线路、照明、锅炉、供热线路、供气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋、 等。

三、环境卫生

第十条 其它约定事项

第三条 为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的，双方按有关法律规定处理。

第四条 在本协议执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

第五条 本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本协议中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第六条 本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解;协商或调解无效的，可向 仲裁委员会申请仲裁，或向人民法院起诉。

第七条 本协议正本连同附件共 页，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第八条 在签订本协议前，甲方已将协议样本送 (物业管理行政主管部门)备案。

本协议自签字之日起生效。

甲方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_\_日

**前期物业管理合同 前期物业管理合同备案流程篇十**

委托方 (以下简称甲方)：\_\_\_\_市\_\_\_\_市保障性住房管理中心

受托方 (以下简称乙方)：

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将 兴xx1-2单元内72套住宅 委托于乙方实行物业管理，特订立此合同。

第二条 物业基本情况：

物业名称：                              ；物业类型：                              ；座落位置：                              ；西 \_\_\_\_\_\_\_ 北\_\_\_\_\_\_；占地面积： \_\_\_\_\_\_\_\_平方米;建筑面积： \_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

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、门厅等。

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、楼内消防设施设备、电梯、小区道路、化粪池、自行车棚、停车场等。 物业管\_\_\_\_区域四至东 南

第六条 公用绿地、 花木、建筑物品等的养护与管理。

第七条 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。

第八条 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。

第九条 交通与车辆停放秩序的管理。

第十条 维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤。 第十一条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

第十二条 组织开展文化娱乐活动。

第十三条 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

物业管理服务费;

第十四条 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。

第十五条 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。

第十六条 其他委托事项

第三章 委托管理期限

第十七条 委托管理期限为 \_\_\_\_\_\_\_\_年。自 \_\_\_\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_月\_\_\_\_日起至 \_\_\_\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

第四章 双方权利义务

第十八条甲方权利义务

1. 审定乙方拟定的物业管理制度;

2. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

3. 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算;

4. 委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求，如出现质量问题，在质保期内甲方协调建设单位处理解决。

5. 在合同生效之日起\_\_内向乙方提供\_\_\_\_平方米物业管理用房(产权属甲方)，由乙方按下列第\_\_\_\_项执行：

(1) 无偿使用;

(2) 按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元租用，其租金收用于\_\_\_\_。

6. 协乙方助做好物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.不得将本物业和管理责任转让给第三方;

4. 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;

5. 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;

6. 每\_\_\_\_个月向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支帐目;

7. 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，须与甲方协商并经甲方同意后报有关部门批准方可实施;

8. 本合同终止时，乙方必须向甲方移交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

第二十一条 乙方须按下列约定，实现目标管理。

1. 房屋外观: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. 设备运行: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3. 房屋及设施、设备的维修、养护： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4. 公共环境:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5. 绿化:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6. 交通秩序:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7. 保安:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

8. 急修:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

小修:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

9. 业主和物业使用人对乙方的满意率达到：\_\_\_\_\_\_\_

第六章 物业管理服务费用

第二十二条 物管理服务费

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 \_\_\_\_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 \_\_\_\_元向业主或物业使用人收取。

2. 管理服务费标准的调整，按 \_\_\_\_\_\_\_\_\_调整。

第二十三条 其他乙方向业主和物业使用人提供的服务项目和收费标准应得到相关部门的批复。

第七章 违约责任

第二十七条 甲方违反合同第十八条的约定，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。

第二十八条 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，乙方应给予甲方经济赔偿。

第二十九条 乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退;造成甲方经济损失的，乙方应给予赔偿。

第三十条 乙方应对本小区物业管理负全责，如因管理不当造成负面影响的，甲方有权终止本合同。

第三十一条 甲乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付\_\_\_\_元违约金;给对方造成经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第八章 争议的解决

第三十二条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，可向当地人民提起诉讼。

第三十三条 本合同一式 份，甲、乙双方各执 份。

甲方(签章)：                           乙方(签章)：

负责人：                               负责人：

\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日                    \_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**前期物业管理合同 前期物业管理合同备案流程篇十一**

甲 方： 房地产开发公司

地 址：

联系电话：

乙 方：广信物业管理有限责任公司

地 址：

联系电话：

根据《中华人民共和国合同法》及有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲、乙双方就乙方对仁达家园社区提供专业化、一体化的前期物业管理服务订立本合同。

第一条：物业基本情况

物业名称：

坐落位置： 市县 区路 总用地面积： 平方米

建筑面积：

其中住宅 平方米,商业建筑面积 平方米，文化活动室 平方米，社区健康服务中心 平方米，居委会 平方米，社区管理用房 平方米： 总户数： 共户

电梯数量： 部

车位数量： 个

绿化率： %

物业类型：

以上各项指标如有变更，甲方应于变更后一个月内书面告知乙方。

第二条：乙方管理服务事项

(一)房屋建筑本体共用部位及共用设施设备的维修、养护、管理和运行服务，包括楼盖、屋顶、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房及上下水管体、共用照明、天线、中央空调、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯等。

(二)本物业规划内交通、车辆行驶及停泊秩序的管理，属物业管理范围的市政公用设施的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、生化池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房、停车场。

(三)本物业规划内共有的附属配套服务设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场所、本物业配套会所。

(四)本物业公共园艺景观(绿地、花木、水景、建筑小品等)的养护与管理及公共环境的清洁卫生、垃圾的收集、清运，包括公共场地、房屋建筑物共用部位。

(五)配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等保安工作(但不含人身、财产保险保管责任)。

(六)组织开展社区文化娱乐活动和便民服务工作。

(七)物业档案、资料的管理，包括工程建设竣工资料、住用户资料及法律规规定应由物业管理企业负责管理的资料。

(八)在当事人提出委托时，乙方可接受委托对业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备进行维修、养护并合理收费。

(九)属于乙方管理维护范围的位于业主专有部位的共用设施、设备，业主或物业使用人在该部分设施、设备出现损坏或故障时有义务通知乙方维修的义务，因未及时通知造成的损失乙方不负责任。

(十)负责向业主和物业使用人收取物业管理服务费等合同规定或政府规定的各项费用。 (十一)法规和政策规定由物业管理公司管理的其他事项。

第三条：合同期限

(一)本合同自甲乙双方签字、盖章之日起生效。服务期限自工程竣工并经市政府有关部门验收合格，本物业正式入伙之日起计。业主委员会成立，在其权属范围内合法选定物业管理公司，业主委员会与新选定的物业管理企业签订的物业管理合同生效后，则本合同自动终止，具体终止时间以与新选定的物业管理企业正式移交之日为准。

第四条：管理服务费用

(一) 物业管理服务费

1、 本着服务业主、微利经营的原则，本物业管理服务费的收取采用酬金制的收费管理

办法。

2、 本物业管理服务费由乙方根据物业不同类型，按建筑面积(含公共分摊面积)向业

主或物业使用人收取，具体标准如下：

双拼别墅： 元/月\*平方米 联排别墅： 元/月\*平方米

叠加别墅： 元/月\*平方米 九层复式： 元/月\*平方米

九层公寓： 元/月\*平方米 多层住宅： 元/月\*平方米元/月 商业部分： 元/月\*平方米

如本物业未实现水电费抄表到户，则由乙方负责代为抄表，代收水电费、排污费、垃圾处理费，收费标准按照水电部门及城管部门统一标准执行，并根据水电部门及城管部门的调整作相应调整。

(二)甲方未达到预期全部售出的销售目标而造成空置房的物业服务费用由甲方承担，空置物业服务费收费标准及支付时间与前款物业管理费收费标准及支付时间相同。已出售但产权单位(人)超过期限仍未办理入伙手续的空置房，物业管理费用由产权单位(人)承担。

(三)管理服务费标准可根据政府公布的物价指数和行业指导标准每年进行检讨，经双方协商一致后进行调整。业主委员会成立后，由业主委员会与乙方协商确定。

(四)业主和物业使用人逾期交纳物业服务费的，从逾期之日起按日加收滞纳金。物业使用人拖欠管理费用的，业主承担连带责任。

(五)房屋建筑及附属设施、设备，房屋建筑(本体)的共同部位及共用设施设备的维修、养护与更新改造，由乙方负责编制方案，经双方议定并经业主大会批准后实施，所需经费按规定在房屋本体维修资金中支付。房屋专项维修资金的收取执行政府物业管理主管部门的有关规定。甲方有义务督促业主交纳上述资金并配合维护工作。

(六)乙方在接管本物业成立相应管理机构时发生的启动经费人民币元整，由甲方在本项目物业入伙前三个月内一次性支付给乙方。前期服务期间乙方所需物品及装备在经过甲方批准后可先行购置，费用由甲方支付，并从上述启动经费中扣减。

(七)若因甲方原因(如未符合政府及本合同有关规定强行入伙、产权纠纷等)，致使乙方在本项目入伙后服务费收入无保障而导致乙方管理机构亏损的，则甲方需承担亏损至乙方能收到正常的管理费为止。

第五条：甲方的权利和义务

(一) 考察监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

(二)依据甲方与业主签订的《房地产买卖合同》的约定、建设部(91)年zbp30001—90之《房屋接管验收标准》的规定和乙方办理物业承接验收手续，由乙方针对物业实际情况协助甲方顺利完成入伙过程。其中包括：

1本物业竣工后，政府有关部门验收全部合格，消防系统须经消防局验收合格。 2依本合同提供管理用房，达到使用功能。

3本物业内应保证水、电、煤气“三通”，即拧开室内水龙头有水，排水管道能正常使用，排水畅通无阻，打开电闸有电，电视、电话、煤气管线到户。

4本物业二次供水水质经防疫部门检疫合格。

5物业应采用通透式围栏与外界隔离，实现封闭式物业环境。

6完成物业内园林绿化。

7入伙前十五天向乙方办理物业接管验收，设备接管验收前须向乙方移交物业相关资料(移交清单于物业入伙前交付乙方)。

(三)保证移交乙方管理的房屋、设施、设备为按照国家验收标准经有关部门验收的合格产品;如存在质量问题，则甲方负责返修或委托乙方返修，甲方支付相应费用。

(四)甲方须在本物业入伙后指定专人或部门负责处理物业保修期内在保修范围所发生的各类问题，并承担相应费用及相关责任。

(五)本物业内设置安装摄像监控系统、住户对讲系统、机动车停车场自动管理系统、楼宇自动化管理系统等技防设施，以利本物业的治安防范;与物业公共区域内安置环保配套设施如：感应开关、自闭式水喉、分类垃圾房(箱)。

(六)甲方按政府规定在本物业入伙前一个月内向乙方无偿提供具备一定使用条件的、地面以上独套管理用房。

(七)办理物业承接手续时，向乙方移交下列资料：

1物业的报建、批准文件，竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料。

2设施设备的订货合同及安装、使用和维护保养等技术资料(含随机资料)。 3物业质量保修文件和物业使用说明文件。

4物业管理区域内各类建筑物、场所、设施设备的清单。

5物业及配套设施的产权清单。、

6物业的使用、维护、管理所必须的其他资料。

(八)不干涉乙方依法或依本合同约定所进行的管理和经营活动。

(九)负责处理因甲方原因而产生的各种纠纷，及法规政策规定由甲方承担的其它责任。

第六条：乙方的权利和义务

(一)乙方在本物业范围内设立专门机构负责本物业的日常服务工作，并代表乙方履行本合同的权利与义务。

(二)根据有关法律、法规政策及本合同的规定，结合物业服务的实际情况，制定本物业的各项管理办法、规章制度、实施细则等。

(三)在不影响业主正常使用共有部分的情况下，充分利用小区资源，自主开展各项服务经营活动，为业主的生活提供方便，所得收益应用于补充管理经费，不得损害业主或物业使用人的合法利益以获取不当利益。

(四)参照当地物价主管部门、物业管理主管部门关于物业服务收费指导标准等有关规定，按物业服务项目、服务内容、服务深度，制定物业服务收费标准。

(五)建立本物业的服务档案并负责及时记载有关变更情况。

(六)负责制定本物业《房屋装修管理规定》，要求业主或物业使用人遵守，并进行监督。

(七)根据甲方要求，乙方提供本项目销售期间样板物业管理服务及其相应服务计划，甲方应承担相应费用。

(八)在早期介入阶段，根据物业服务的其他实际需要，向甲方提供本物业在配套公用设施、机电设备选型、安装等方面的建议。

(九)本合同终止时，乙方必须向甲方或业主委员会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。

(十)不承担对业主及物业使用人的人身、财产的保管保险义务，不承担非乙方原因造成的损失，包括高空抛物及其他不可预见的意外事故和不可抗力造成的损失。

第七条：服务目标

(一)执行政府有关法律及市、区物业管理主管政府部门规定的各项标准并接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，接受甲方和业主的监督。

(二)本物业一经入伙即按照iso9001:20xx国际质量管理体系进行管理，完全入伙后一年达到该物业管理标准，符合iso9001:20xx国际质量管理体系标准要求。

(三)乙方承诺：在物业符合政府要求的参评自然条件、甲乙双方严格履行政府及本合同规定的有关责任、义务，同时政府有关部门组织下评比的情况下，与合同期内依次达到区级、市级、省级和国家级物业服务优秀小区管理标准。

第八条：违约责任

(一)本合同生效后，甲、乙双方任何一方公司内部出现的股权转让、股东变更、法定代表人变更或甲方将本物业整体或部分转卖第三方及双方其它单方面的原因均不构成单方修改或终止本合同的理由，否则违约方须自违约行为发生之日三十内一次性向对方支付违约金，造成名誉或经济损失的，还需给予相应赔偿。

(二)甲乙双方任何一方违反本合同有关条款或因自身其他原因而致使未能达到合同规定的服务目标或直接造成对方名誉或经济损失的，非违约方有权要求违约方限期整改或解决，限期整改或解决不了的，非违约方有权终止本合同，同时违约方须支付违约金，造成名誉或经济损失的，还需给予相应赔偿。

(三)本物业预计入伙时间为 年 月 日，甲方应至少提前三个月书面通知乙方，因乙方原因致使物业不能按时入伙而给甲方造成名誉或经济损失的，甲方有权单方终止合同，同时乙方须给予甲方赔偿。因甲方原因使物业未能达到规划设计要求，政府有关规定及本合同约定的有关入伙条件，致使推迟入伙或强行入伙而给乙方造成名誉或经济损失的，乙方有权单方终止合同，同时甲方须给予乙方赔偿。

(四)本合同违约金金额为人民币 元整

(五)本合同执行期间，如遇不可抗力，致使本合同无法履行或造成名誉、经济损失的，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

第九条：争议的解决方式

甲乙双方在履行本合同过程中发生争议，双方应协商解决，协商不成时，双方同意向当地人民法院提起诉讼。

本合同共 页，原件一式两份，甲乙双方各执一份

甲方签章： 乙方签章：

甲方代表： 乙方代表：

**前期物业管理合同 前期物业管理合同备案流程篇十二**

本协议当事人

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方是指：1. 房地产开发单位或其委托的物业管理企业;2. 公房出售单位或其委托的物业管理企业。

乙方是指：购房人(业主)。

前期物业管理是指：自房屋出售之日起至业主委员会与物业管理企业签定的《物业管理合同》生效时止的物业管理。本物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方所购房屋销售(预售)合同编号：

乙方所购房屋基本情况：

类 型\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

座落位置\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

建筑面积\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_平方米

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在乙方签订《房屋买卖(预售)合同》时，甲乙双方就前期物业管理服务达成如下协议：

第一条 双方的权利和义务

一、甲方的权利义务

1. 对房屋共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、保安、交通等项目进行维护、修缮、服务与管理;

2. 根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的物业管理制度和《物业使用守则》并书面告知乙方;

3. 建立健全本物业的物业管理档案资料;

4. 制止违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》的行为;

5. 物业管理企业可委托专业公司承担本物业的专项管理与服务业务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方;

6. 依据本协议向乙方收取物业管理费用;

7. 编制物业管理服务及财务年度计划;

8. 每\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_月向乙方公布物业管理费用收支帐目;

9. 提前将装饰装修房屋的注意事项和限制条件书面告知乙方，并与乙方订立《房屋装饰装修管理协议》;

10. 不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能;

11. 向乙方提供房屋自用部位、自用设施设备维修养护等有偿服务;

12. 自本协议终止时起5日内，与业主委员会选聘的物业管理企业办理本物业的物业管理移交手续，物业管理移交手续须经业主委员会确认;

13. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

二、乙方的权利义务

1. 参加业主大会或业主代表大会，享有选举权、被选举权和监督权;

2. 监督甲方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议;

3. 遵守本物业的物业管理制度和《物业使用守则》;

4. 依据本协议向甲方交纳物业管理费用;

5. 装饰装修房屋时，遵守《房屋装饰装修管理协议》;

6. 不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知甲方，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，给予赔偿;

7. 转让房屋时，事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协协义;

8. 对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》等造成的损失、损害承担民事责任;

9. 按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益;

10. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第二条 物业管理服务内容

一、房屋共用部位的维护和管理

共用部位是指房屋主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等。

二、房屋共用设施设备及其运行的维护和管理

共用设施设备是指共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、通讯线路、照明、锅炉、供热线路、供气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_等。

三、环境卫生

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

四、保安

1. 内容

(1)协助公安bu门维护本物业区域内的公共秩序;

(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. 责任

(1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

五、交通秩序与车辆停放

1. 内容

(1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. 责任

(1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

六、房屋装饰装修管理

见附件：《房屋装饰装修管理协议》

第三条 物业管理服务质量

一、房屋外观：

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

二、设备运行：

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

三、共用部位、共用设施设备的维护和管理：

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

四、环境卫生：

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

五、绿化：

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

六、交通秩序与车辆停放：

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

七、保安;

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

八、消防：

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

九、房屋共用部位、共用设施设备小修和急修：小修

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

急修

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

十、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第四条 物业管理服务费用(不包括房屋共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的费用)

一、乙方交纳费用时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

二、住宅按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

三、非住宅按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_元;

四、因乙方原因空置房屋按建筑面积每月每平方米\_\_\_元;

五、乙方出租物业的，物业管理服务费用由乙方交纳;

六、乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用;

七、物业管理服务费用标准按\_\_\_\_\_\_\_调整;

八、每次交纳费用时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五条 其他有偿服务费用

一、车位及其使用管理服务费用：

机动车1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

非机动车1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

二、有线电视：

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

三、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第六条 代收代缴收费服务

受有关部门或单位的委托，甲方可提供水费、电费、燃(煤)气费、热费、房租等代收代缴收费服务(代收代缴费用不属于物业管理服务费用)，收费标准执行政府规定。

第七条 维修基金的管理与使用

一、根据\_\_\_\_\_\_\_规定，本物业建立共用部位共用设施设备保修期满后大中修、更新、改造的维修基金。乙方在购房时已向\_\_\_\_\_\_\_\_交纳维修基金\_\_\_\_\_\_元。

二、维修基金的使用由甲方提出年度使用计划，经当地物业管理行政主管部门审核后划拨。

三、维修基金不敷使用时，经当地物业管理行政主管部门审核批准，按乙方占有的房屋建筑面积比例续筹。

四、乙方转让房屋所有权时，结余维修基金不予退还，随房屋所有权

同时过户。

五、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第八条 保险

一、房屋共用部位、共用设施设备的保险由甲方代行办理，保险费用由全体业主按各自所占有的房屋建筑面积比例分摊;

二、乙方的家庭财产与人身安全的保险由乙方自行办理;

三、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第九条 广告牌设置及权益

一、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

二、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

三、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第十条 其它约定事项

一、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

二、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

三、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第十一条 违约责任

一、甲方违反协议，未达到管理服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方承担相应的法律责任;

二、乙方违反协议，使甲方未达到管理服务质量约定目标的，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正给甲方造成损失的，乙方承担相应的法律责任;

三、甲方违反协议，擅自提高收费标准或乱收费的，乙方有权要求甲方清退所收费用，退还利息并支付违约金;

四、乙方违反协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方有权要求乙方补交并从逾期之日起按每天\_\_\_\_\_交纳违约金，或\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

五、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第十二条

为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的，双方按有关法律规定处理。

第十三条

在本协议执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

第十四条

本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本协议中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第十五条

本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解;协商或调解无效的，可向\_\_\_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁，或向人民法院起诉。

第十六条

本协议正本连同附件共\_\_\_\_页，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十七条

在签订本协议前，甲方已将协议样本送\_\_(物业管理行政主管部门)备案。

第十八条

本协议自签字之日起生效。

甲方签章：\_\_\_\_\_\_\_乙方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_

代 表 人：\_\_\_\_\_\_\_代 表 人：\_\_\_\_\_\_\_\_ 年 月 日

**前期物业管理合同 前期物业管理合同备案流程篇十三**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方通过(招投标，协议选聘)方式将\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)委托乙方实行物业管理服务。为保障本物业正常运行，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的生活和工作环境，根据国家、省物业管理有关法律、法规、规章的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，双方达成以下合同条款。

第一条物业基本情况

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

管理界限：东至\_\_\_\_\_\_\_\_\_;南至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;西至\_\_\_\_\_\_\_\_\_;北至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

容积率：\_\_\_\_\_\_\_\_\_%

绿地占有率：\_\_\_\_\_\_\_\_\_%

公建配套用房面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

小区总户数：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受益人口：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托管理的物业构成细目见附表。

第二条委托管理服务期限

物业管理服务期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月(不超过整个物业管理区域房屋交付使用后\_\_\_\_\_\_\_\_\_年)，自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时止。合同期未满，业主大会成立后业主委员会与所选聘的物业管理公司签订物业服务合同生效时，本合同终止。

第三条物业服务内容

乙方应当提供的物业服务包括以下内容：

1、制定物业管理服务工作计划，并组织实施;管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收材料等;建立物业管理的各项制度;\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2、房屋建筑共用部位的日常维修、养护和管理，共用部位包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等。

3、共用设施设备的日常维修养护、运行和管理，共用设施设备包括：共用的上下水管道、共用照明、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等。

4、公共设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、化粪池、泵房、自行车棚、(停车场、库)、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等。

5、公共绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

6、公共环境卫生，包括房屋共用部位的清洁卫生，公共场所的清洁卫生、污水管道的疏通、垃圾的收集、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

7、维持公共秩序，包括门岗服务、物业区域内巡查、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

8、维持物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放进行管理。

9、消防管理服务，包括公共区域消防设施的维护，\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

10、电梯的运行和日常维护管理。

11、房屋装饰装修管理服务。

12、接受业主委托，对其物业的专有部分进行维修养护(服务价格由双方另行商定)。

13、其他委托事项\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第四条物业服务质量要求

(一)房屋及维修管理

1、房屋外观完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻现象。

2、房屋行政街号、幢号、单元号有明显标志，设有引导方向平面图。

3、封闭阳台、空调外安装、抽油烟机排气孔等统一有序，房屋立面无吊栏等悬挂物。

4、一楼护栏无探出墙面现象，二楼以上无护栏。

5、房屋完好率\_\_\_\_\_\_%以上。

6、房屋大中修有完整的开工报告及工程预算书，履行安全技术交底手续，工程质量验收手续齐全，决算书经过有关部门审计，有完整的竣工报告并建立有关保修制度，工程资料存档备查。

7、房屋小修、急修及时率\_\_\_\_\_\_%以上，合格率达\_\_\_\_\_\_%，险情排除及时率达\_\_\_\_\_\_%，有维修记录和回访记录。

8、房屋档案资料管理完善，按幢、户立档。

(二)共用设备管理

1、设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，管理完善，随时查阅。

2、专业技术人员、维修操作人员严格执行操作规程，按要求经过专业培训，持证上岗。

3、设备良好，运行正常，有设备运行记录。有专门的保养检修制度，无事故隐患。

4、小区内生活用水(高压水泵、水池、水箱)有严密的管理措施，有二次供水卫生许可证和操作人员健康许可证。水质检验合格。

5、电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好。

6、电梯有专业队伍维修保养，安全运行和维修养护规章制度健全，运行养护有记录。

7、负责锅炉供暖的，严格遵守锅炉供暖各项规章制度，运行正常，并有运行记录。供暖期间，居室内温度应为18℃，不低于16℃。

(三)共用设施管理

1、小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用。

2、公共照明设施设备齐全，运行正常。

3、道路畅通，路面平坦无损坏。

4、污水排放畅通，沟道无积水。

5、危险部位标志明显，有防范措施。

(四)绿化及养护管理

1、公共绿地、庭院绿化布局合理，花草、树木、建筑小品配置得当。

2、绿化有专人养护和管理，无损坏、践踏现象，无病虫害及枯死现象。对绿地、花木等定期浇水、施肥、除虫、修剪、清除枯叶。

(五)环境卫生管理

1、小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施。

2、小区内实行垃圾袋装化，日产日清。

3、楼梯间、通道、走廊的地面、墙面和楼梯扶手、窗台无灰尘，窗户明亮。楼道内无乱堆乱放现象。设备间清洁卫生，通风照明良好。

4、道路、庭院、绿地、公用场地无杂物，保持清洁。

5、雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪;雨后及时清理污水。

6、小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序。

7、小区内无违章临时建筑。

8、小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象。

9、共用场地定期清洁地面无油渍等污染现象。

(六)社区秩序维护

1、小区内实行24小时值班巡逻制度。

2、值班人员有明显标志，熟悉辖区情况，工作规范，作风严谨，有值班巡逻记录，各项管理措施落实。

(七)停车场及车辆停放管理

1、甲方委托乙方经营管理的停车场，车辆停放有序，场地清洁卫生无污染、无破损，车辆管理制度完善。

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(八)消防

1、消防系统标志明显，设备完好，可随时启用。

2、配备专职或兼职消防管理人员。

3、消防通道畅通无阻。

4、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

5、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(九)按《房屋装饰装修管理协议》实施装修管理。

(十)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五条专有部分的维修

物业专有部分的自用部位、自用设备损坏时，业主、物业使用人可以向乙方报修，也可以自行维修。经报修由乙方维修的，维修费用由业主、物业使用人承担。

第六条物业办公用房

1、甲方按规定向乙方提供位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_\_\_\_\_号\_\_\_\_\_\_\_\_\_室(建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米)的房屋作为物业管理办公用房，在合同履行期间供乙方无偿使用，但不得改变其用途。

2、物业管理用房所有权属于：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;管理用房由乙方按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项方式使用：

(1)无偿使用;

(2)按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准租用。

第七条物业服务费用

本物业管理区域的物业服务收费选择以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式：

1、包干制(物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业管理企业的利润)根据本物业管理区域物业服务收费指导价格，双方约定物业服务费用标准如下(按建筑面积计算)：

住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

写字楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

其他物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

业主向乙方交纳物业服务费后，乙方按本合同约定的服务内容和标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

2、酬金制(酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业管理企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。物业服务资金的构成包括物业服务支出和物业管理企业的酬金)本物业管理区域的物业服务资金预收标准如下(按建筑面积计算)：

住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

写字楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

其他物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

乙方选择以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式对物业服务资金提取酬金：

3、乙方每月/每年按\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准从物业服务资金中提取;

4、乙方每月/每年按预收物业服务资金数额\_\_\_\_\_\_\_\_\_%的比例提取。预收的物业服务支出为所交纳的业主所有，由乙方代管，并由乙方按已公示的预算方案主要用于以下开支：

(1)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

(2)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

(3)物业管理区域清洁卫生费用;

(4)物业管理区域绿化养护费用;

(5)物业管理区域秩序维护费用;

(6)办公费用;

(7)物业管理企业固定资产折旧;

(8)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

(9)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

预收的物业服务支出应当全部用于本合同约定的支出。物业服务支出年度结算后结余部分，转入下一年度继续使用，物业服务支出年度结算后不足部分，由业主承担。

第八条费用的支付

1、业主应于\_\_\_\_\_\_\_\_\_之日起交纳物业服务费用(物业服务资金)。

2、纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因甲方原因未能按时交给物业买受人的物业，其物业服务费用(物业服务资金)由甲方全额交纳。

3、业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用(物业服务资金)的，从其约定，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的交费约定，业主应及时书面告知乙方。

4、物业服务费用(物业服务资金)按\_\_\_\_\_\_\_\_\_(年/季/月)交纳，业主或物业使用人应在\_\_\_\_\_\_\_\_\_(每次缴费的具体时间)履行交纳义务。

第九条费用争议的解决

1、物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主公布物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

2、对物业服务资金收支情况有争议的，甲乙双方同意采取以下方式解决：

(1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十条停车收费

1、停车场属于全体业主的，使用人应按照露天停车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月;车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月标准向乙方交纳停车费，该项停车费中\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月的停车管理服务费归乙方所有，其余停车费为全体业主所有，可根据业主公约或业主大会的决定用于业主委员会的办公经费支出或纳入维修资金管理;

2、停车场属于甲方所有的，业主享有优先使用权，车位使用人应按照露天停车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月;车库\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月标准向乙方交纳停车费，乙方从停车费中按露天车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月标准提取停车管理服务费;

3、业主自行购置车位的，应按露天车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月标准向乙方交纳停车管理服务费。

4、乙方应与停车场车位使用人签订书面的停车管理服务协议，明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。

第十一条本物业管理区域内的会所属\_\_\_\_\_\_\_\_\_(全体业主/甲方)所有。

会所委托乙方经营管理的，乙方按下列标准向使用会所的业主或物业使用人收取费用：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十二条维修基金

业主应当按照下列规定筹集、使用和管理维修资金：

1、业主应当按照规定交纳专项维修资金;

2、专项维修资金的帐务由物业管理企业代管;

3、业主在转让其物业时，其帐户上的专项维修资金继续用作物业的共用部位、共用设备设施的维修、更新和改造;

4、按照政府规章及相关规定使用和管理专项维修资金。

第十三条甲方其他权利义务

1、委托乙方管理的房屋、设施、设备负责达到国家有关部门验收标准要求;

2、在业主委员会成立之前，负责制定《业主临时公约》，在售房过程中与购房者订立商品房买卖合同时，同时与购房者签订《前期物业管理服务协议》，要求购房者对《业主临时公约》予以书面承诺，并将其作为房屋销售合同的附件;物业竣工交付使用时，负责向购房者提供房屋质量保证书和房屋使用说明书;

3、在物业管理接管验收时，向乙方提供和移交下列物业资料：

(1)规划图、竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，附属配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料;

(2)设施设备安装、使用说明、产品合格证明和维护保养等技术资料;

(3)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

(4)各专业部门验收材料;

(5)房屋及配套设施的产权归属清单(包括业主姓名、联系方式等);

(6)物业管理所必需的其他资料。

4、授权乙方对业主和物业使用人违反《业主公约》的行为，采取劝阻、制止 、要求赔偿经济损失、报告有关行政管理部门、诉讼等方式进行处理;

5、审定乙方拟定的各项物业管理制度;检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

6、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算;

7、负责协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;

8、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

9、及时缴纳未出售的空置房和出租房的物业管理服务费;

10、不干涉乙方在法律法规和本合同范围内的管理、经营业务;

11、在整个物业区域房屋交付使用2年的期限内，配合行业主管部门街道、社区及业主筹建业主委员会;

12、法规政策规定由甲方承担的其他责任;

13、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十四条乙方其他权利义务

1、对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议;

2、在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常管理工作，并委派有岗位资格要求的人员履行本合同 ;

3、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，订立本物业项目的《住宅室内装饰装修管理服务协议》并负责监督;

4、根据法律、法规的有关规定和本合同的约定，自主开展各项物业管理经营活动，但不得侵害业主、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益;

5、根据有关法律、法规的规定和本合同的约定向业主或物业使用人收取物业服务费用，通过合法有效方式解决拖欠物业服务费的问题;

6、建立、保存物业管理帐目，及时向业主公告本管理区域内的重大物业服务事项，每\_\_\_\_\_\_\_\_\_个月公布一次物业服务费用收支账目;

7、结合本物业的实际情况，编制物业管理方案，年度管理计划、年度维修养护计划、年度费用概预算、决算报告;

8、本合同终止时，向甲方或业主委员会移交全部物业管理用房、物业档案资料和属甲方或业主委员会所有的其他资产，并办理交接手续;

9、选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将物业的整体管理委托给第三方;

10、接受业主、使用人、甲方和物业管理主管部门等的监督，不断完善管理服务，每\_\_\_\_\_\_\_\_\_月向甲方报告本合同履行情况;

11、与甲方一起在整个物业区域房屋交付使用2年的期限内，配合星夜主管部门、街道、社区及业主筹建业主委员会;

12、法规政策规定由乙方承担的其他责任;

13、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十五条违约责任

1、甲方违反本合同约定，使乙方不便或无法实施前期物业管理的，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，甲方应予赔偿。

2、乙方违反本合同有关约定，未尽职责、未履行义务的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期不整改的，甲方有权终止合同，造成经济损失的，乙方应予赔偿。

3、乙方违反本合同约定，未按物业管理标准管理物业，给甲方经济上和声誉上造成损失和不利影响的，甲方有权解除合同，给甲方造成的经济损失，由乙方赔偿。

4、物业交付使用后，发生重大质量事故时，甲乙双方应提请政府主管部门并组织其他相关单位，共同分析查明原因。属设计、施工、材料原因由甲方负责处理，属使用不当、管理不善原因由乙方负责处理。

5、因业主、使用人使用不当发生的物业共用部位、共用设施设备维修费用，由相关的业主、使用人承担。

6、影响物业结构安全和设备使用安全的质量问题，由甲方在约定期限解决。影响相邻房屋安全问题，由甲方处理。因施工原因造成的质量问题，由甲方组织施工单位负责解决。对于不影响物业结构安全和设备使用安全的质量问题，由甲方在约定期限\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内负责修缮，也可采取费用补偿办法，由乙方负责处理。

7、甲乙双方任何一方无法律依据和正当理由提前终止合同的，违约方应赔偿对方\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的违约金;造成对方经济损失的，应给予赔偿。

第十六条乙方的免责事由

以下情况乙方不承担责任：

1、因不可抗力导致物业管理服务中断的;

2、乙方已履行本合同约定义务，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业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的;

4、因非乙方责任出现供水、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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十七条合同期限的延长

本合同期满前\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，业主大会尚未成立的，甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议;双方未能达成协议的，甲方应在本合同期满前选聘新的物业管理企业。

第十八条合同终止后的交接

本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会;业主委员会尚未成立的，移交给甲方或\_\_\_\_\_\_\_\_\_代管。

第十九条声明及保证

甲方：

1、甲方为一家依法设立并合法存续的企业，有权签署并有能力履行本合同。

2、甲方签署和履行本合同所需的一切手续(\_\_\_\_\_\_\_\_\_)均已办妥并合法有效。

3、在签署本合同时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对甲方履行本合同产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。

4、甲方为签署本合同所需的内部授权程序均已完成，本合同的签署人是甲方法定代表人或授权代表人。本合同生效后即对合同双方具有法律约束力。

乙方：

1、乙方为一家依法设立并合法存续的企业，有权签署并有能力履行本合同。

2、乙方签署和履行本合同所需的一切手续(\_\_\_\_\_\_\_\_\_)均已办妥并合法有效。

3、在签署本合同时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对乙方履行本合同产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。

4、乙方为签署本合同所需的内部授权程序均已完成，本合同的签署人是乙方法定代表人或授权代表人。本合同生效后即对合同双方具有法律约束力。

第二十条保密

甲乙双方保证对在讨论、签订、执行本协议过程中所获悉的属于对方的且无法自公开渠道获得的文件及资料(包括商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密)予以保密。未经该资料和文件的原提供方同意，另一方不得向任何第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容。但法律、法规另有规定或双方另有约定的除外。保密期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年。

第二十一条通知

1、根据本合同需要一方向另一方发出的全部通知以及双方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，必须用书面形式，可采用\_\_\_\_\_\_\_\_\_(书信、传真、电报、当面送交等)方式传递。以上方式无法送达的，方可采取公告送达的方式。

2、各方通讯地址如下：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3、一方变更通知或通讯地址，应自变更之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内，以书面形式通知对方;否则，由未通知方承担由此而引起的相关责任。

第二十二条合同的变更

本合同履行期间，发生特殊情况时，甲、乙任何一方需变更本合同的，要求变更一方应及时书面通知对方，征得对方同意后，双方在规定的时限内(书面通知发出\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内)签订书面变更协议，该协议将成为合同不可分割的部分。未经双方签署书面文件，任何一方无权变更本合同，否则，由此造成对方的经济损失，由责任方承担。

第二十三条合同的转让

除合同中另有规定外或经双方协商同意外，本合同所规定双方的任何权利和义务，任何一方在未经征得另一方书面同意之前，不得转让给第三者。任何转让，未经另一方书面明确同意，均属无效。

第二十四条争议的处理

1、本合同受中华人民共和国法律管辖并按其进行解释。

2、本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可由有关部门调解;协商或调解不成的，按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式解决：

(1)提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁;

(2)依法向人民法院起诉。

第二十五条不可抗力

1、如果本合同任何一方因受不可抗力事件影响而未能履行其在本合同下的全部或部分义务，该义务的履行在不可抗力事件妨碍其履行期间应予中止。

2、声称受到不可抗力事件影响的一方应尽可能在最短的时间内通过书面形式将不可抗力事件的发生通知另一方，并在该不可抗力事件发生后\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向另一方提供关于此种不可抗力事件及其持续时间的适当证据及合同不能履行或者需要延期履行的书面资料。声称不可抗力事件导致其对本合同的履行在客观上成为不可能或不实际的一方，有责任尽一切合理的努力消除或减轻此等不可抗力事件的影响。

3、不可抗力事件发生时，双方应立即通过友好协商决定如何执行本合同。不可抗力事件或其影响终止或消除后，双方须立即恢复履行各自在本合同项下的各项义务。如不可抗力及其影响无法终止或消除而致使合同任何一方丧失继续履行合同的能力，则双方可协商解除合同或暂时延迟合同的履行，且遭遇不可抗力一方无须为此承担责任。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

4、本合同所称“不可抗力”是指受影响一方不能合理控制的，无法预料或即使可预料到也不可避免且无法克服，并于本合同签订日之后出现的，使该方对本合同全部或部分的履行在客观上成为不可能或不实际的任何事件。此等事件包括但不限于自然灾害如水灾、火灾、旱灾、台风、地震，以及社会事件如战争(不论曾否宣战)、动乱、罢工，政府行为或法律规定等。

第二十六条合同的解释

本合同未尽事宜或条款内容不明确，合同双方当事人可以根据本合同的原则、合同的目的、交易习惯及关联条款的内容，按照通常理解对本合同作出合理解释。该解释具有约束力，除非解释与法律或本合同相抵触。

第二十七条补充与附件

本合同未尽事宜，依照有关法律、法规执行，法律、法规未作规定的，甲乙双方可以达成书面补充合同。本合同的附件和补充合同均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

第二十八条合同的效力

1、本合同自双方或双方法定代表人或其授权代表人签字并加盖单位公章或合同专用章之日起生效。

2、本合同正本一式\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，双方各执\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，具有同等法律效力。

甲方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日

**前期物业管理合同 前期物业管理合同备案流程篇十四**

委托方（房地产开发企业，以下简称甲方）

单位名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受委托方（物业管理企业，以下简称乙方）

单位名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

资质等级：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

证书编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方通过协议选聘方式将\_\_\_\_\_\_\_\_\_（物业名称）委托乙方实行物业管理服务。为保障本物业正常运行，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的生活和工作环境，根据国家、省物业管理有关法律、法规、规章的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，双方达成以下合同条款。

第一条 本合同所涉及的物业基本情况

物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_路（街道）\_\_\_\_\_\_\_\_\_号

四至范围：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

总建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；其中住宅\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，商场\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，办公楼\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，工业厂房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，停车场（库）\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

物业构成见附件一，规划平面图见附件三。

第二条 委托管理服务期限：物业管理服务期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月（不超过整个物业管理区域房屋交付使用后2年），自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时止。合同期未满，业主大会成立后业主委员会与所选聘的物业管理公司签订物业服务合同生效时，本合同终止。

第三条 甲方在该物业接交2个月前提供一次性开办费\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元，用于购买相关办公用品和设备，所形成的固定资产产权归该物业管理区域业主委员会所有。所购买办公用品和设备的清单明细乙方在物业接交后2个月内交甲方备案。

甲方在该物业接交2个月前一次性提供给乙方\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元的前期物业管理接管费。乙方应根据甲方的需要派员进行物业管理提前介入，并负责包括但不限于签订物业管理合同、公共部位二级清理、接管验收、交房、人员招聘、人员培训等接管有关事宜。

甲方（□需要，□不需要）乙方提供前期物业管理顾问服务。如需乙方提供前期物业管理顾问服务的，前期物业管理顾问服务合同另行签定。

第四条 乙方参与本物业的竣工验收，并在物业移交接管时，与甲方办理物业管理书面交接手续。

第五条 本物业交付使用后的质量责任，根据国家《建设工程管理质量条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》等规定执行。设施设备保修

期如下：电梯\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，监控智能化设备\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，消控设备\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，电信设备\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，道

路\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，绿化\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，\_\_\_\_\_\_\_\_\_.保修时间确定及计算：由各项工程竣工及设备安装完毕经建设单位、监理单位、施工单位、物业公司及有关专业部门根据国家相关规定，对所完成的建筑、设备进行外观、调试和运行等方面的检查测试，并经签章之日起为保修的起始日期。

本物业共有部分保修责任内，如存在质量问题，按第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式处理：

（一）甲方负责返修；

（二）甲方委托乙方返修，由甲方支出全部费用；

（三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

本物业共有部分超过保修期的，由乙方组织养护和维修，依据养护及维修的范围，按照有关部门的规定，在物业管理费或在专项维修资金中支出。

在物业专有部分（包括自用设备、毗连部位等）保修责任内，如存在质量问题，按第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式处理：

（一）甲方负责返修；

（二）甲方委托乙方返修，由甲方支出全部费用；

（三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

本物业专有部分超过保修期的由业主自行承担，业主、物业使用人要求乙方提供服务的，乙方可以接受委托并合理收费。

第六条 在物业交付使用后，乙方提供下列选定的物业管理服务事项（采取招投标的以中标文件为准），其受益人为本物业的全体业主和物业使用人：

（一）□包括但不限于楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等房屋建筑共用部位的维修、养护和管理（保修、大修、更新、改造等非日常维护除外）；

（二）□包括但不限于道路、共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、照明、锅炉、暖气线路、消防设施、安全设施、沟渠、池、井、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等物业管理区域市政设施和房屋共用设备设施的运行、维修、养护和管理（保修、大修、更新、改造等非日常维护除外），供电线路、煤气线路、路灯按有关规定处理；

（三）□公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集和清运等；

上述物业服务费中（□包括，□未包括）物业管理责任险。如物业服务费中未包括上述保险费用，除乙方未尽管理责任外，所造成的损害责任由甲方承担。物业服务费中包括上述保险费用的，而乙方未及时投保所造成的损害责任由乙方承担。

第十条 本物业区域内停车库的停车位使用费归停车位的权利人所有。甲方未出售的停车库（□委托，□不委托）乙方出租。停车位的权利人应按\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/个向乙方交纳停车位管理服务费，甲方未出售的且未出租的按\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/个缴交。停车位管理服务费由甲方在销售车位过程中与购买车位者书面约定，由乙方向停车位的权利人收取。

本物业管理区域内露天车位的停车位使用服务费由乙方收取，收费标准在《前期物业管理服务协议》中约定。《前期物业管理服务协议》中未作决定的，按不高于当地价格主管部门制定的价格执行。 本条第一款的停车位管理服务费和第二款的停车位使用服务费用于补贴本物业维护管理费用。

乙方收取上述停车位使用（管理）服务费，对车辆及车内物品的保管责任，甲方与业主在售房时作的约定 需征得乙方书面同意；乙方与业主另有约定的按约定处理。

第十一条 本物业管理区域内的属甲方所有的下列配套设施委托乙方经营管理，经营管理收费约定如下：

（一）健身房：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（二）棋牌室：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（三）乒乓球：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（四）网球场：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（五）篮球场：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（六）游泳池：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（七）其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

该部分物业服务费用（□需要，□不需要）缴交。如需缴交，其收费标准为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第十二条 甲方提供本物业管理区域内经物业主管部门确认的属全体业主所有的经营性商业用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，由乙方（□按每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准，□\_\_\_\_\_\_\_\_\_）出租经营，其收入（□用于补贴本物业维护管理费用，□用于补充专项维修资金，□\_\_\_\_\_\_\_\_\_）。该部分物业服务费用（□需要，□不需要）缴交。如需缴交，其收费标准为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第十三条 乙方可以依照下述约定，在委托其物业经营的收入中提取费用，并专项用于管理该项物业的成本支出：

（一）乙方受托经营停车场（库）的，按下列标准提取管理成本：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（二）乙方受托经营相关配套设施的，按下列标准提取管理成本：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（三）乙方受托经营商业用房的，按下列标准提取管理成本：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（四）\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第十四条 物业共用部分共用照明、水电、高层住宅电梯水泵运行费全部纳入物业服务成本，平均分摊。

第十五条 双方约定（□聘请，□不聘请）专业机构对物业服务资金预决算和物业服务资金的收支情况进行审计。

双方约定审计的，进行年度例行审计时，聘请专业机构的费用，在物业服务费中立项开支。应甲方要求进行的非年度例行审计，聘请专业机构的费用，由甲方承担，另行开支。

专业机构由（□双方协商选定，□甲方选定，□乙方选定）。

第十六条 前期物业管理阶段，在成立业主委员会之前甲乙双方均不得擅自使用专项维修资金。 第十七条 甲方相关的权利义务：

（一）委托乙方管理的房屋、设施、设备负责达到国家有关部门验收标准要求；

（二）在业主委员会成立之前，负责制定《业主临时公约》，在售房过程中与购房者订立商品房买卖合同时，同时与购房者签订《前期物业管理服务协议》，要求购房者对《业主临时公约》予以书面承诺，并将其作为房屋销售合同的附件；物业竣工交付使用时，负责向购房者提供房屋质量保证书和房屋使用说明书；

（三）在物业管理接管验收时，向乙方提供和移交下列物业资料：

（1）规划图、竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，附属配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

（2）设施设备安装、使用说明、产品合格证明和维护保养等技术资料；

（3）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（4）各专业部门验收材料；

（5）房屋及配套设施的产权归

属清单（包括业主姓名、联系方式等）；

（6）物业管理所必需的其他资料。

（四）授权乙方对业主和物业使用人违反《业主公约》的行为，采取劝阻、制止、要求赔偿经济损失、报告有关行政管理部门、诉讼等方式进行处理；

（五）审定乙方拟定的各项物业管理制度；检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

（六）审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；

（七）负责协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题；

（八）协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

（九）及时缴纳未出售的空置房和出租房的物业管理服务费；

（十）不干涉乙方在法律法规和本合同范围内的管理、经营业务；

（十一）在整个物业区域房屋交付使用2年的期限内，配合行业主管部门街道、社区及业主筹建业主委员

会；

（十二）法规政策规定由甲方承担的其他责任；

（十三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第十八条 乙方相关的权利义务：

（一）对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议；

（二）在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常管理工作，并委派有岗位资格要求的人员履行本合同；

（三）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，订立本物业项目的《住宅室内装饰装修管理服务协议》并负责监督；

（四）根据法律、法规的有关规定和本合同的约定，自主开展各项物业管理经营活动，但不得侵害业主、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益；

（五）根据有关法律、法规的规定和本合同的约定向业主或物业使用人收取物业服务费用，通过合法有效方式解决拖欠物业服务费的问题；

（六）建立、保存物业管理帐目，及时向业主公告本管理区域内的重大物业服务事项，每\_\_\_\_\_\_\_\_\_个月公布一次物业服务费用收支账目；

（七）结合本物业的实际情况，编制物业管理方案，年度管理计划、年度维修养护计划、年度费用概预算、决算报告；

（八）本合同终止时，向甲方或业主委员会移交全部物业管理用房、物业档案资料和属甲方或业主委员会所有的其他资产，并办理交接手续；

（九）选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将物业的整体管理委托给第三方；

十）接受业主、使用人、甲方和物业管理主管部门等的监督，不断完善管理服务，每\_\_\_\_\_\_\_\_\_月向甲方报告本合同履行情况；

（十一）与甲方一起在整个物业区域房屋交付使用2年的期限内，配合星夜主管部门、街道、社区及业主筹建业主委员会；

（十二）法规政策规定由乙方承担的其他责任；

（十三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第十九条 在管理过程中，因下列事由所致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，乙方均不负赔偿之责：

（一）天灾、地震等不可抗力的事由所致的损害；

（二）暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害，但因乙方故意或过失所致者，不在此限；

（三）因本合同标的

物本身固有瑕疵所致的损害；

（四）因甲方或第三者之故意、过失所致的损害；

（五）甲方或业主、物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害；

（六）因乙方书面建议甲方改善共用部分（含共用部位、共用设备设施）或改进管理措施，而甲方未采纳所致的损害；

（七）因20%以上业主延迟交付物业服务费用所致的损害；

（八）因甲方（包括业主委员会）或他方指挥调派乙方工作人员所致的损害；

（九）本合同标的物之共用部分（含共用部位、共用设备设施）自然或人为的任何损坏。但因乙方故意或重大过失所致的，不在此限；

（十）停车场内，车辆被窃、被破坏或车内财物被窃的损害；但依照本合同约定承担保管责任的，不在此限；

（十一）除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由的。

第二十条 为维护公众、业主、物业使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，按有关法律规定处理。

第二十一条 甲方在购房者购房时明确购房者除前期物业管理费、电梯水泵运行费外应缴纳的涉及物业管理的有关费用如下：

┌─┬───────────┬──────┬──────┬────────┐

│ │ 项目名称 │ 收费标准 │ 收费总额 │ 收费单位 │

├─┼───────────┼──────┼──────┼────────┤

│1 │装修垃圾清运费 │ │ │ │

├─┼───────────┼──────┼──────┼────────┤

│2 │装修保证金 │ │ │ │

├─┼───────────┼──────┼──────┼────────┤

│3 │汽车车库物业管理费 │ │ │ │

├─┼───────────┼──────┼──────┼────────┤

│4 │汽车车位物业管理费 │ │ │ │

├─┼───────────┼──────┼──────┼────────┤

│ │ │ │ │ │

├─┼───────────┼──────┼──────┼────────┤

│ │ │ │ │ │

└─┴───────────┴──────┴──────┴────────┘

如乙方违反甲方与购房者的约定，擅自收费或擅自提高收费标准，甲方承诺双倍返还购房者擅自收费部分或超出标准的部分的款项由乙方承担。

第二十二条 包括但不限于30%以上业主延迟交付物业服务费用等违反本合同约定的义务，导致乙方不能完成本合同第六条约定的管理目标，责任由违约方承担，造成乙方经济损失的，违约方应给予乙方经济赔偿。同时，乙

方有权解除本合同。

第二十三条 乙方违反本合同约定的义务，导致不能完成本合同第六条约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。逾期未整改且严重违约的，经当地物业管理行政主管部门备案后，甲方可另行选聘物业公司。

第二十四条 本合同期满，乙方决定不再接受委托的，应提前三个月书面通知业主委员会。

本合同期满，业主委员会没有将续聘或解聘乙方的意见通知乙方，且没有选聘新的物业管理企业，乙方继续管理的，视为合同自动延续。延续期限为本合同的期限。合同自动延续期间，业主委员会决定不委托乙方的，应提前三个月书面通知乙方；乙方决定不再接受委托的，应提前三个月书面通知业主委员会。 第二十五条 第二十一条和第二十二条项下物业管理合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业项目之前，除甲方或业主委员会要求乙方提前撤离外，乙方应当应甲方的要求为甲方提供3个月的过渡期物业管理服务，过渡期物业管理服务标准和物业服务费标准不变，由乙方收取；3个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

第二十六条 本合同生效后，甲乙双方任何一方无正当理由要求终止合同的，除双方签订补充协议外，责任方须按本合同及其补充协议的有关条款之规定承担违约责任，并应向对方支付\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元的违约金。 第二十七条 本合同终止时，乙方应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方或业主委员会作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方或业主委员会移交管理用房和物业管理的全部档案资料、专项维修资金及帐目等。乙方在合同终止后，不移交物业管理权，不撤出本物业或移交管理用房及有关档案资料等，每逾期一日应向甲方支付\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的违约金。

第二十八条 在本合同履行过程中，乙方的实际经济损失超过甲方支付的违约金时，实际经济损失与

违约金的差额部分由甲方据实赔偿；甲方的实际经济损失超过乙方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由乙方据实赔偿。

第二十九条 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，补充协议与合同具有同等效力。

第三十条 《江苏省住宅物业管理服务标准db32/t538-20\_\_》为本合同附件。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。 第三十一条 本合同正本连同附件页，一式叁份，甲乙双方及物业管理行政主管部门各执一份，具有同等法律效力。

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，双方应协商解决，协商不成时，甲、乙双方同意按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式解决。

（一）提交（□苏州，□\_\_\_\_\_\_\_\_\_）仲裁委员会仲裁；

（二）依法向人民法院起诉。

第三十四条 本合同经双方签字后生效。

第三十五条 本合同由苏州市房产管理局解释。

甲方（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 \_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**前期物业管理合同 前期物业管理合同备案流程篇十五**

委托方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受委托方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第一条本合同当事人

根据有关法律、法规及《前期物业管理服务协议》的有关约定，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)委托乙方实行前期物业管理，订立本合同。

第二条物业基本情况

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

委托管理的物业构成细目见附表。

第三条本合同生效时，本物业的开发建设现状是：规划设计进入\_\_\_\_\_\_\_\_\_阶段，工程施工进度及竣工状况\_\_\_\_\_\_\_\_\_，是否已通过综合验收\_\_\_\_\_\_\_\_\_，入住状况\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二章委托管理事项

第四条根据本合同生效时本物业的开发建设现状，乙方参与下列事项管理：

(一)参与项目设计，负责\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(二)参与工程质量监督，负责\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(三)参与竣工验收，负责\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五条根据规定核实物业管理办公用房和经营用房的位置和面积。

第六条制定《物业使用守则》，与业主、使用人办理物业交接验收和入住手续，收取有关费用及住宅共用部位、共用设施设备维修基金。

第七条负责保修期满后的房屋共用部位、共用设施设备的维修、养护和管理。

房屋共用部位包括：房屋承重结构部位(基础、承重墙体、梁、柱、楼板、屋面)、专用房间、楼梯间、走廊通道及外墙面、\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

共用设备包括：上下水管道、落水管、电梯、避雷装置、公共照明、安全监控、消防设施、邮政信箱、天线、二次加压水泵及水箱、\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

共用设施包括：非市政道路及路灯、化粪池、自行车棚、垃圾房、庭院灯、停车场、\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第八条其它委托管理事项

(一)按《住宅质量保证书》中甲、乙双方的约定提供维修服务。

(二)附属配套建筑和设施及构筑物的维修、养护与管理。包括：物业管理办公经营用房、商业网点、文化体育娱乐场所等。

(三)公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理。

(四)公共环境卫生，包括：公共场所、场地、房屋共用部位、非市政道路、\_\_\_\_\_\_\_\_\_的清扫保洁及垃圾的收集。

(五)实行封闭物业管理住宅区内的停车位，由乙方负责管理。对未参加车辆保险的有效制止停放。

(六)维护社区公共秩序，包括：安全监控、值班、巡视、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。发生刑事案件依照法律规定报公安部门处理。

(七)与房屋及附属建筑物改建装修相关的垃圾清运、\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等的管理。

(八)物业档案管理。包括物业工程图纸、竣工验收资料、产权资料、业主和物业使用人档案、维修档案、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(九)负责向业主和物业使用人收取物业管理服务费、电梯运行费，经委托可代收电费、水费、煤气费、房租、采暖费、\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(十)房屋自用部位、自用设备的维修、养护，若产权人委托乙方维修时，乙方可以接受委托并合理收费。

第三章委托管理期限

第九条委托管理期限自本合同生效之日起至本物业管理区域业主委员会与其选聘的物业管理企业签订《物业管理委托合同》生效之日止。

第四章双方权利和义务

第十条甲方权利和义务

(一)甲方权利

1、审定乙方前期物业管理方案和规章制度;

2、审核乙方有关前期物业管理的财务预算，批准决算;

3、检查、监督乙方前期物业管理的实施情况，提出整改意见;

4、监督乙方物业管理办公用房、经营用房使用情况。

(二)甲方义务

1、为乙方实施前期物业管理提供条件，协助乙方实施前期物业管理方案，协调好施工单位、监理单位与乙方的关系。

2、征求乙方对本物业规划设计、工程施工、竣工验收等方面的意见，并组织有关单位落实整改。

3、执行《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度，负责落实保修责任。

4、承担相关的前期物业管理费用。

5、按规定向乙方提供全部工程技术档案资料。

6、按《济南市住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理暂行办法》及其配套文件规定代收维修基金。

7、按有关规定提供建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米的物业办公用房(产权归全体业主所有)，应于通过竣工综合验收之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内，交由乙方使用。

8、按物业管理区域总建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_的比例，向乙方提供\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米经营用房(产权归全体业主所有)，应于通过竣工综合验收之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内交由乙方使用。

9、负责处理有关工程建设遗留问题。

第十一条乙方的权利和义务

(一)乙方权利

1、根据甲方委托和有关法律法规制定前期物业管理实施办法、方案和规章制度并实施管理。

2、依据本合同委托管理事项，向甲方及有关单位提出整改意见和建议。

3、提出维修资金年度使用计划并对委托物业实施维修养护和管理。

4、规劝、制止业主或使用人违反《物业使用守则》和《前期物业管理服务协议》的行为。

5、有权使用物业管理办公用房和经营用房。

6、依据《前期物业管理服务协议》的约定，向业主或使用人收取物业管理费用及其他费用。

7、选聘专业公司承担专项工程业务，但不得将整体物业管理责任转让给第三人。

8、当业主、使用人装修物业时，与其签订《房屋装饰装修管理协议》，并按有关规定进行管理。

9、《前期物业管理服务协议》中约定的甲方转让给乙方的权利。

(二)乙方义务

1、履行本合同并依法经营管理，自觉维护甲方及产权人或使用人的权益。

2、主动接受甲方的监督。

3、接受物业管理行政主管部门的监督指导。

4、对保修期满后房屋共用部位、共用设施设备按有关规定实施维修、养护和管理。

5、按照有关规定使用维修基金利息。

6、每半年向业主、使用人公布一次物业管理服务费收支情况。每年1月份向业主公布全年维修基金利息收支情况。

7、本合同终止之日起7日内，向业主委员会移交甲方所提供的全部物业管理档案资料、有关财务账册和物业办公用房、经营用房及本物业的公共财产等。

8、《前期物业管理服务协议》中约定的甲方转让给乙方的义务。

9、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五章前期物业管理服务标准

第十二条竣工综合验收前的管理服务标准由甲、乙双方按约定标准执行;竣工综合验收后的物业管理服务标准，依据国家有关标准及《济南市物业管理办法》、《济南市住宅小区物业管理等级服务评定(试行)标准》制定，具体内容如下：

(一)房屋及维修管理

1、房屋外观完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻现象。

2、房屋行政街号、幢号、单元号有明显标志，设有引导方向平面图。

3、封闭阳台、空调外安装、抽油烟机排气孔等统一有序，房屋立面无吊栏等悬挂物。

4、一楼护栏无探出墙面现象，二楼以上无护栏。

5、房屋完好率98%以上。

6、房屋大中修有完整的开工报告及工程预算书，履行安全技术交底手续，工程质量验收手续齐全，决算书经过有关部门审计，有完整的竣工报告并建立有关保修制度，工程资料存档备查。

7、房屋小修、急修及时率98%以上，合格率达100%，险情排除及时率达100%，有维修记录和回访记录。

8、房屋档案资料管理完善，按幢、户立档。

(二)共用设备管理

1、设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，管理完善，随时查阅。

2、专业技术人员、维修操作人员严格执行操作规程，按要求经过专业培训，持证上岗。

3、设备良好，运行正常，有设备运行记录。有专门的保养检修制度，无事故隐患。

4、小区内生活用水(高压水泵、水池、水箱)有严密的管理措施，有二次供水卫生许可证和操作人员健康许可证。水质检验合格。

5、电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好。

6、电梯有专业队伍维修保养，安全运行和维修养护规章制度健全，运行养护有记录。

7、负责锅炉供暖的，严格遵守锅炉供暖各项规章制度，运行正常，并有运行记录。供暖期间，居室内温度应为18℃，不低于16℃。

(三)共用设施管理

1、小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用。

2、公共照明设施设备齐全，运行正常。

3、道路畅通，路面平坦无损坏。

4、污水排放畅通，沟道无积水。

5、危险部位标志明显，有防范措施。

(四)绿化及养护管理

1、公共绿地、庭院绿化布局合理，花草、树木、建筑小品配置得当。

2、绿化有专人养护和管理，无损坏、践踏现象，无病虫害及枯死现象。对绿地、花木等定期浇水、施肥、除虫、修剪、清除枯叶。

(五)环境卫生管理

1、小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施。

2、小区内实行垃圾袋装化，日产日清。

3、楼梯间、通道、走廊的地面、墙面和楼梯扶手、窗台无灰尘，窗户明亮。楼道内无乱堆乱放现象。设备间清洁卫生，通风照明良好。

4、道路、庭院、绿地、公用场地无杂物，保持清洁。

5、雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪;雨后及时清理污水。

6、小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序。

7、小区内无违章临时建筑。

8、小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象。

9、共用场地定期清洁地面无油渍等污染现象。

(六)社区秩序维护

1、小区内实行24小时值班巡逻制度。

2、值班人员有明显标志，熟悉辖区情况，工作规范，作风严谨，有值班巡逻记录，各项管理措施落实。

(七)停车场及车辆停放管理

1、甲方委托乙方经营管理的停车场，车辆停放有序，场地清洁卫生无污染、无破损，车辆管理制度完善。

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(八)消防

1、消防系统标志明显，设备完好，可随时启用。

2、配备专职或兼职消防管理人员。

3、消防通道畅通无阻。

4、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

5、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(九)按《房屋装饰装修管理协议》实施装修管理。

(十)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第六章前期物业管理服务费及相关费用

第十三条物业管理服务费

(一)业主未办理入住手续前，由甲方按\_\_\_\_\_\_\_\_\_标准向乙方支付物业管理服务费。

(二)本合同有效期内未交付使用物业的物业管理服务费，由甲方按下列标准向乙方支付。住宅房屋建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，非住宅房屋建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。付费时间\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(三)本合同有效期内已交付使用物业的物业管理服务费，由乙方根据《前期物业管理服务协议》的约定，按下列标准向业主或使用人收取。住宅房屋建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，非住宅房屋建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，收费时间\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(四)合同有效期内，若物价部门批准调整物业管理服务费收费标准，从批准执行之日起，乙方按调整标准向甲方、业主、使用人收取。

(五)甲方、业主、使用人逾期交纳物业管理服务费，从逾期之日起，按照应交金额的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%按日交纳滞纳金。

(六)业主转让物业时，须交清转让前的物业管理服务费用。

第十四条保修期内物业的维修养护执行建筑工程保修的有关规定，由甲方承担保修责任。也可委托乙方实施保修，保修费用由甲方支付，具体支付方式为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十五条保修期满后发生的房屋公共部位、共用设备设施的维修养护更新，按《济南市住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理暂行办法》及其配套文件执行。

第十六条乙方根据有关委托，按政府定价向业主、使用人代收水费、电费、煤气费、房租、\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等。

第十七条业主或使用人委托乙方对房屋自用部位、自用设备实施维修养护及其他服务时，乙方可按约定标准向业主或使用人收取服务费。

第十八条电梯运行费按下列约定执行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十九条在实行封闭物业管理住宅区内的停车车位，由乙方对停放车辆的业主、使用人实行委托服务，按物价部门规定收取车位费。车位费收入扣除经营管理成本后的结余部分，主要用于

1、物业共用部位、共用设施设备维修;

2、绿地养护;

3、弥补减免的物业管理服务费;

4、便民服务费用;

5、业主委员会办公经费。

第七章违约责任

第二十条甲方违反本合同第十一条第(二)项有关约定，使乙方不便或无法实施前期物业管理的，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，甲方应予赔偿。

第二十一条乙方违反本合同第十二条第(二)项有关约定，未尽职责、未履行义务的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期不整改的，甲方有权终止合同，造成经济损失的，乙方应予赔偿。

第二十二条乙方违反本合同第二章和第五章的约定，未按物业管理标准管理物业，给甲方经济上和声誉上造成损失和不利影响的，甲方有权解除合同，给甲方造成的经济损失，由乙方赔偿。

第二十三条物业交付使用后，发生重大质量事故时，甲乙双方应提请政府主管部门并组织其他相关单位，共同分析查明原因。属设计、施工、材料原因由甲方负责处理，属使用不当、管理不善原因由乙方负责处理。

第二十四条因业主、使用人使用不当发生的物业共用部位、共用设施设备维修费用，由相关的业主、使用人承担。

第二十五条影响物业结构安全和设备使用安全的质量问题，由甲方在约定期限解决。影响相邻房屋安全问题，由甲方处理。因施工原因造成的质量问题，由甲方组织施工单位负责解决。对于不影响物业结构安全和设备使用安全的质量问题，由甲方在约定期限\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内负责修缮，也可采取费用补偿办法，由乙方负责处理。

第二十六条甲乙双方任何一方无法律依据和正当理由提前终止合同的，违约方应赔偿对方\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的违约金;造成对方经济损失的，应给予赔偿。

第八章附则

第二十七条双方可以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。

第二十八条本合同附件均为合同有效组成部分。本合同及附件内空格部分填写的文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，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第二十九条本合同正本连同附件\_\_\_\_\_\_\_\_\_页，一式3份。甲乙双方及物业管理行政主管部门(备案)各执1份，具有同等法律效力。

第三十条本合同执行期间，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。

第三十一条本合同在执行中如发生争议，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：

(一)由济南市仲裁委员会仲裁。

(二)向人民法院起诉。

第三十二条本合同自签订之日起生效。

甲方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日

**前期物业管理合同 前期物业管理合同备案流程篇十六**

第一章总则

第一条

本合同当事人

委托方(以下简称甲方)

企业名称：

法定代表人：

注册地址：

联系电话：

受委托方(以下简称乙方)

企业名称：

法定代表人：

注册地址：

联系电话：

根据有关法律、法规及《前期物业管理服务协议》的有关约定，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)委托乙方实行前期物业管理，订立本合同。

第二条物业基本情况

物业类型：

座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_路(街道)\_\_\_\_\_\_\_\_号。

管理界限：东至\_\_\_\_\_\_\_\_;南至：\_\_\_\_\_\_\_\_;

西至\_\_\_\_\_\_\_\_;北至：\_\_\_\_\_\_\_\_。

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

委托管理的物业构成细目见附表。

第三条本合同生效时，本物业的开发建设现状是：规划设计进入\_\_\_\_\_\_\_\_阶段，工程施工进度及竣工状况\_\_\_\_\_\_\_\_，是否已通过综合验收\_\_\_\_\_\_\_\_，入住状况\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二章委托管理事项

第四条根据本合同生效时本物业的开发建设现状，乙方参与下列事项管理：

(一)参与项目设计，负责\_\_\_\_\_\_\_\_。

(二)参与工程质量监督，负责\_\_\_\_\_\_\_\_。

(三)参与竣工验收，负责\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五条根据规定核实物业管理办公用房和经营用房的位置和面积。

第六条制定《物业使用守则》，与业主、使用人办理物业交接验收和入住手续，收取有关费用及住宅共用部位、共用设施设备维修基金。

第七条负责保修期满后的房屋共用部位、共用设施设备的维修、养护和管理。

房屋共用部位包括：房屋承重结构部位(基穿承重墙体、梁、柱、楼板、屋面)、专用房间、楼梯间、走廊通道及外墙面、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_。

共用设备包括：上下水管道、落水管、电梯、避雷装置、公共照明、安全监控、消防设施、邮政信箱、天线、二次加压水泵及水箱、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_。

共用设施包括：非市政道路及路灯、化粪池、自行车棚、垃圾房、庭院灯、停车场。

第八条其它委托管理事项

(一)按《住宅质量保证书》中甲、乙双方的约定提供维修服务。

(二)附属配套建筑和设施及构筑物的维修、养护与管理。包括：物业管理办公经营用房、商业网点、文化体育娱乐场所等。

(三)公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理。

(四)公共环境卫生，包括：公共场所、场地、房屋共用部位、非市政道路、\_\_\_\_\_\_\_\_的清扫保洁及垃圾的收集。

(五)实行封闭物业管理住宅区内的停车位，由乙方负责管理。对未参加车辆保险的有效制止停放。

(六)维护社区公共秩序，包括：安全监控、值班、巡视、\_\_\_\_\_\_\_\_。发生刑事案件依照法律规定报公安部门处理。

(七)与房屋及附属建筑物改建装修相关的垃圾清运、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_等的管理。

(八)物业档案管理。包括物业工程图纸、竣工验收资料、产权资料、业主和物业使用人档案、维修档案、\_\_\_\_\_\_\_\_。

(九)负责向业主和物业使用人收取物业管理服务费、电梯运行费，经委托可代收电费、水费、煤气费、房租、采暖费、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_。

(十)房屋自用部位、自用设备的维修、养护，若产权人委托乙方维修时，乙方可以接受委托并合理收费。

第三章委托管理期限

第九条委托管理期限自本合同生效之日起至本物业管理区域业主委员会与其选聘的物业管理企业签订《物业管理委托合同》生效之日止。

第四章双方权利和义务

第十条甲方权利和义务

(一)甲方权利

1、审定乙方前期物业管理方案和规章制度;

2、审核乙方有关前期物业管理的财务预算，批准决算;

3、检查、监督乙方前期物业管理的实施情况，提出整改意见;

4、监督乙方物业管理办公用房、经营用房使用情况。

(二)甲方义务

1、为乙方实施前期物业管理提供条件，协助乙方实施前期物业管理方案，协调好施工单位、监理单位与乙方的关系。

2、征求乙方对本物业规划设计、工程施工、竣工验收等方面的意见，并组织有关单位落实整改。

3、执行《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度，负责落实保修责任。

4、承担相关的前期物业管理费用。

5、按规定向乙方提供全部工程技术档案资料。

6、按《济南市住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理暂行办法》及其配套文件规定代收维修基金。

7、按有关规定提供建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_平方米的物业办公用房(产权归全体业主所有)，应于通过竣工综合验收之日起\_\_\_\_\_\_\_\_日内，交由乙方使用。

8、按物业管理区域总建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_的比例，向乙方提供\_\_\_\_\_\_\_\_平方米经营用房(产权归全体业主所有)，应于通过竣工综合验收之日起\_\_\_\_\_\_\_\_日内交由乙方使用。

9、负责处理有关工程建设遗留问题。

第十一条乙方的权利和义务

(一)乙方权利

1、根据甲方委托和有关法律法规制定前期物业管理实施办法、方案和规章制度并实施管理。

2、依据本合同委托管理事项，向甲方及有关单位提出整改意见和建议。

3、提出维修资金年度使用计划并对委托物业实施维修养护和管理。

4、规劝、制止业主或使用人违反《物业使用守则》和《前期物业管理服务协议》的行为。

5、有权使用物业管理办公用房和经营用房。

6、依据《前期物业管理服务协议》的约定，向业主或使用人收取物业管理费用及其他费用。

7、选聘专业公司承担专项工程业务，但不得将整体物业管理责任转让给第三人。

8、当业主、使用人装修物业时，与其签订《房屋装饰装修管理协议》，并按有关规定进行管理。

9、《前期物业管理服务协议》中约定的甲方转让给乙方的权利。

(二)乙方义务

1、履行本合同并依法经营管理，自觉维护甲方及产权人或使用人的权益。

2、主动接受甲方的监督。

3、接受物业管理行政主管部门的监督指导。

4、对保修期满后房屋共用部位、共用设施设备按有关规定实施维修、养护和管理。

5、按照有关规定使用维修基金利息。

6、每半年向业主、使用人公布一次物业管理服务费收支情况。每年1月份向业主公布全年维修基金利息收支情况。

7、本合同终止之日起7日内，向业主委员会移交甲方所提供的全部物业管理档案资料、有关财务账册和物业办公用房、经营用房及本物业的公共财产等。

8、《前期物业管理服务协议》中约定的甲方转让给乙方的义务。

9、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五章前期物业管理服务标准

第十二条竣工综合验收前的管理服务标准由甲、乙双方按约定标准执行;竣工综合验收后的物业管理服务标准，依据国家有关标准及《济南市物业管理办法》、《济南市住宅小区物业管理等级服务评定(试行)标准》制定，具体内容如下：

(一)房屋及维修管理

1、房屋外观完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻现象。

2、房屋行政街号、幢号、单元号有明显标志，设有引导方向平面图。

3、封闭阳台、空调外安装、抽油烟机排气孔等统一有序，房屋立面无吊栏等悬挂物。

4、一楼护栏无探出墙面现象，二楼以上无护栏。

5、房屋完好率98%以上。

6、房屋大中修有完整的开工报告及工程预算书，履行安全技术交底手续，工程质量验收手续齐全，决算书经过有关部门审计，有完整的竣工报告并建立有关保修制度，工程资料存档备查。

7、房屋小修、急修及时率\_\_\_\_\_\_\_\_%以上，合格率达\_\_\_\_\_\_\_\_%，险情排除及时率达\_\_\_\_\_\_\_\_%，有维修记录和回访记录。

8、房屋档案资料管理完善，按幢、户立档。

(二)共用设备管理

1、设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，管理完善，随时查阅。

2、专业技术人员、维修操作人员严格执行操作规程，按要求经过专业培训，持证上岗。

3、设备良好，运行正常，有设备运行记录。有专门的保养检修制度，无事故隐患。

4、小区内生活用水(高压水泵、水池、水箱)有严密的管理措施，有二次供水卫生许可证和操作人员健康许可证。水质检验合格。

5、电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好。

6、电梯有专业队伍维修保养，安全运行和维修养护规章制度健全，运行养护有记录。

7、负责锅炉供暖的，严格遵守锅炉供暖各项规章制度，运行正常，并有运行记录。供暖期间，居室内温度应为18℃，不低于16℃。

(三)共用设施管理

1、小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用。

2、公共照明设施设备齐全，运行正常。

3、道路畅通，路面平坦无损坏。

4、污水排放畅通，沟道无积水。

5、危险部位标志明显，有防范措施。

(四)绿化及养护管理

1、公共绿地、庭院绿化布局合理，花草、树木、建筑小品配置得当。

2、绿化有专人养护和管理，无损坏、践踏现象，无病虫害及枯死现象。对绿地、花木等定期浇水、施肥、除虫、修剪、清除枯叶。

(五)环境卫生管理

1、小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施。

2、小区内实行垃圾袋装化，日产日清。

3、楼梯间、通道、走廊的地面、墙面和楼梯扶手、窗台无灰尘，窗户明亮。楼道内无乱堆乱放现象。设备间清洁卫生，通风照明良好。

4、道路、庭院、绿地、公用场地无杂物，保持清洁。

5、雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪;雨后及时清理污水。

6、小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序。

7、小区内无违章临时建筑。

8、小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象。

9、共用场地定期清洁地面无油渍等污染现象。

(六)社区秩序维护

1、小区内实行24小时值班巡逻制度。

2、值班人员有明显标志，熟悉辖区情况，工作规范，作风严谨，有值班巡逻记录，各项管理措施落实。

(七)停车场及车辆停放管理

1、甲方委托乙方经营管理的停车场，车辆停放有序，场地清洁卫生无污染、无破损，车辆管理制度完善。

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(八)消防

1、消防系统标志明显，设备完好，可随时启用。

2、配备专职或兼职消防管理人员。

3、消防通道畅通无阻。

4、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

5、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(九)按《房屋装饰装修管理协议》实施装修管理。

(十)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第六章前期物业管理服务费及相关费用

第十三条物业管理服务费

(一)业主未办理入住手续前，由甲方按\_\_\_\_\_\_\_\_标准向乙方支付物业管理服务费。

(二)本合同有效期内未交付使用物业的物业管理服务费，由甲方按下列标准向乙方支付。住宅房屋建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_元，非住宅房屋建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_元。付费时间\_\_\_\_\_\_\_\_。

(三)本合同有效期内已交付使用物业的物业管理服务费，由乙方根据《前期物业管理服务协议》的约定，按下列标准向业主或使用人收全住宅房屋建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_元，非住宅房屋建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_元，收费时间\_\_\_\_\_\_\_\_。

(四)合同有效期内，若物价部门批准调整物业管理服务费收费标准，从批准执行之日起，乙方按调整标准向甲方、业主、使用人收\_\_\_\_\_\_\_\_

(五)甲方、业主、使用人逾期交纳物业管理服务费，从逾期之日起，按照应交金额的\_\_\_\_\_\_\_\_%按日交纳滞纳金。

(六)业主转让物业时，须交清转让前的物业管理服务费用。

第十四条保修期内物业的维修养护执行建筑工程保修的有关规定，由甲方承担保修责任。也可委托乙方实施保修，保修费用由甲方支付，具体支付方式为：。

第十五条保修期满后发生的房屋公共部位、共用设备设施的维修养护更新，按《济南市住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理暂行办法》及其配套文件执行。

第十六条乙方根据有关委托，按政府定价向业主、使用人代收水费、电费、煤气费、房租、等。

第十七条业主或使用人委托乙方对房屋自用部位、自用设备实施维修养护及其他服务时，乙方可按约定标准向业主或使用人收取服务费。

第十八条电梯运行费按下列约定执行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十九条在实行封闭物业管理住宅区内的停车车位，由乙方对停放车辆的业主、使用人实行委托服务，按物价部门规定收取车位费。车位费收入扣除经营管理成本后的结余部分，主要用于

1、物业共用部位、共用设施设备维修;

2、绿地养护;

3、弥补减免的物业管理服务费;

4、便民服务费用，

5、业主委员会办公经费。

第七章违约责任

第二十条甲方违反本合同第十一条第

(二)项有关约定，使乙方不便或无法实施前期物业管理的，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，甲方应予赔偿。

第二十一条乙方违反本合同第十二条第

(二)项有关约定，未尽职责、未履行义务的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期不整改的，甲方有权终止合同，造成经济损失的，乙方应予赔偿。

第二十二条乙方违反本合同第二章和第五章的约定，未按物业管理标准管理物业，给甲方经济上和声誉上造成损失和不利影响的，甲方有权解除合同，给甲方造成的经济损失，由乙方赔偿。

第二十三条物业交付使用后，发生重大质量事故时，甲乙双方应提请政府主管部门并组织其他相关单位，共同分析查明原因。属设计、施工、材料原因由甲方负责处理，属使用不当、管理不善原因由乙方负责处理。

第二十四条因业主、使用人使用不当发生的物业共用部位、共用设施设备维修费用，由相关的业主、使用人承担。

第二十五条影响物业结构安全和设备使用安全的质量问题，由甲方在约定期限解决。影响相邻房屋安全问题，由甲方处理。因施工原因造成的质量问题，由甲方组织施工单位负责解决。对于不影响物业结构安全和设备使用安全的质量问题，由甲方在约定期限\_\_\_\_\_\_\_\_日内负责修缮，也可采取费用补偿办法，由乙方负责处理。

第二十六条甲乙双方任何一方无法律依据和正当理由提前终止合同的，违约方应赔偿对方\_\_\_\_\_\_\_\_元的违约金;造成对方经济损失的，应给予赔偿。

第八章附则

第二十七条双方可以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。

第二十八条本合同附件均为合同有效组成部分。本合同及附件内空格部分填写的文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，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第二十九条本合同正本连同附件\_\_\_\_\_\_\_\_页，一式3份。甲乙双方及物业管理行政主管部门(备案)各执1份，具有同等法律效力。

甲方：

乙方：

年月日

**前期物业管理合同 前期物业管理合同备案流程篇十七**

第一章总则

第一条本合同当事人

委托方(以下简称甲方)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受委托方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据有关法律、法规，通过招投标方式(或协议选聘方式)，甲方将\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)委托乙方实行物业管理，双方经平等协商一致，订立本合同。

第二条物业基本情况

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

座落：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

四至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

总建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托管理的物业构成细目见附件一。

第二章物业服务内容

第三条制定物业管理服务工作计划，并组织实施;管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收材料等;建立物业管理的各项制度;\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第四条房屋建筑共用部位的日常维修、养护和管理，共用部位包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道、\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_等。

第五条共用设施设备的日常维修养护、运行和管理，共用设施设备包括：共用的上下水管道、共用照明、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_等。

第六条公共设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、化粪池、泵房、自行车棚、(停车场、库)、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_等。

第七条公共绿地的养护与管理。

第八条公共环境卫生，包括房屋共用部位的清洁卫生，公共场所的清洁卫生、垃圾的收集、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第九条维持公共秩序，包括门岗服务、物业区域内巡查\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_。

第十条维持物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放进行管理。

第十一条消防管理服务，包括公共区域消防设施的维护，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十二条电梯的运行和日常维护管理。

第十三条房屋装饰装修管理服务。

第十四条其他委托事项

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第三章物业服务质量要求

第十五条服务质量要求：

1.房屋外观：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2.设备运行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3.房屋及设施设备的维修养护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

4.急修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

5.小修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

6.绿化维护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

7.环境卫生：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

甲方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日

**前期物业管理合同 前期物业管理合同备案流程篇十八**

甲方：

乙方：

甲、乙双方签订《上海大厦前期物业管理合同》(以下简称《民法典》)，现双方经协商一致，就解除该《民法典》的相关事宜，达成以下协议：

一、合同解除

双方同意于×年×月×日该《民法典》自动解除，各方无须再通知对方合同解除。双方互不对该《民法典》的解除承担任何赔偿责任，各方如有损失各自承担。

二、费用结算

1、甲方于前一次性支付乙方物业管理顾问费人民币元。甲方付款的同时乙方需向甲方开具等额的有效发票。

2、除本协议约定的款项外，甲方无须再向乙方支付任何费用，也无须承担任何责任。

三、交接工作

1、本协议签订生效后三日内，乙方应向甲方或甲方指定的第三方交接完毕并撤出甲方物业。

2、乙方应将甲方无偿提供的物业管理用房恢复原状并退还甲方。

四、本协议一式两份，双方各执一份，具有同等法律效力。

五、本协议自双方签字盖章之日起生效。

甲方：

乙方：

签约代表：

签约代表：

签署日期： 年 月 日

**前期物业管理合同 前期物业管理合同备案流程篇十九**

甲方(物业管理企业)：

乙方(购房人))：

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在乙方签订《房屋买卖(预售)合同》时，甲乙双方就前期物业管理服务达成如下协议：

一、甲方的权利义务

l、对房屋共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、安全防范、交通等项目进行维护、修缮、服务与管理;

2、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的物业管理制度并书面告知乙方;

3、建立健全本物业的物业管理档案资料;

4、制止违反本物业的物业管理制度的行为;

5、物业管理企业可委托专业公司承担本物业的专项管理与服务业务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方;

6、依据本协议向乙方收取物业管理费用;

7、编制物业管理服务及财务年度计划;

8、每 个月向乙方公布物业管理费用收支帐目;

9、提前将装饰装修房屋的注意事项和限制条件书面告知乙方，并与乙方订立《房屋装饰装修管理协议》;

10、不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能;

11、向乙方提供房屋自用部位、自用设施设备维修养护等有偿服务;

12、自本协议终止时起5日内，与业主委员会或其选聘的物业管理企业办理本物业的物业管理移交手续;

二、乙方的权利义务

1、参加业主(代表)大会，享有选举权、被选举权和监督权;

2、监督甲方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议;

3、遵守本物业的物业管理制度;

4、依据本协议向甲方交纳物业管理费用;

5、装饰装修房屋时，保证遵守相关法律、法规，与甲方签定并遵守《房屋室内装饰装修管理服务协议》;

6、不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知甲方，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，给予赔偿;

7、转让房屋时，事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议;

8、对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度造成的损失、损害承担民事责任;

9、按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。

第二条物业管理服务内容

一、房屋共用部位的维护和管理共用部位是指房屋主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、户外墙面、门厅、 楼梯间、走廊通道、 等。

二、房屋共用设施设备及其运行的维护和管理 共用设施设备是指共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、通讯线路、照明、锅炉、供热线路、供气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋、 等。

三、环境卫生

1、

2、

3、

4、

四、绿化的日常维修与管理

1、

2、

五、安全防范

1、内容

(1)协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序;

(2)

(3)

2、责任

(1)、

(2)、

(3)、

六、交通秩序与车辆停放

1、内容

(1)、

(2)、

(3)、

2、责任

(1)、

(2)、

(3)、

七、房屋装饰装修管理见附件：《房屋室内装饰装修管理协议》。

第三条物业管理服务质量

一、房屋外观：

1、

2、

3、

二、设备运行：

1、

2、

三、共用部位、共用设施设备的维护和管理：

1、

2、

四、环境卫生：

1、

2、

3、

4、

五、绿化：

1、

2、

3、

六、交通秩序与车辆停放：

1、

2、

七、安全防范

l、

2、

八、房屋共用部位、共用设施设备小修和急修：

1、

2、

第四条物业管理服务费用(不包括房屋共用部位共用设施设备大中修、更新、改造的费用);

一、乙方交纳费用起始时间：                     。

二、住宅按建筑面积每月每平方米          元。

三、非住宅按建筑面积每月每平方米          元。

四、因乙方原因空置房屋按建筑面积每月每方米          元。

五、乙方出租物业的，物业管理服务费由乙方交纳。

六、乙方转让物业时须交清转让之前的物业管理服务费用。

七、业主委员会建立后，物业管理服务费用标准按业主委员会与物业管理公司签定的协议调整。

八、每次交纳费用时间：                                        。

第五条其他有偿服务费用

一、车位及其使用管理服务费用：

1、机动车

2、非机动车

二、

三、

第六条其它约定事项

一、

二、

三、

第七条违约责任

一、甲方违反协议，未达到管理服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方承担相应的法律责任;

二、乙方违反协议，使甲方未达到管理服务质量约定目标的，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正给甲方造成损失的，乙方承担相应的法律责任;

三、甲方违反协议，擅自提高收费标准或乱收费的，乙方有权要求甲方清退所有费用，退还利息并支付 违约金;

四、乙方违反协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方有权要求乙方补交并从逾期之日起按每日万分之五加收滞纳金;

五、                                                                                 。

第八条为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见的情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的，双方按有关法律规定处理。

第九条在本协议执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

第十条本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本协议中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第十一条乙方家庭个人财产和人身安全，由乙方自行负责。与乙方另有协议约定的除外。

第十二条本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商不成的按下列第种方式解决：

一、 提交 仲裁委员会仲裁;

二、依法向人民法院起诉。

第十三条本协议正本连同附件共页，一式两份，甲乙双方各执一份。具有同等法律效力。

第十四条在签订本协议前，甲方已将协议样本送扬州市房产管理局备案。

第十五条本协议自签字之日起生效。

甲方签章：                                        乙方签章：

代表人：                                        代表人：

年         月         日                                       年         月         日

**前期物业管理合同 前期物业管理合同备案流程篇二十**

物业名称：

本协议当事人：

甲方：(物业管理企业)

乙方：(购房人)前期物业管理是指：自房屋出售之日起至业主委员会与物业管理企业签定的《物业管理合同》生效时止的物业管理。

乙方所购房屋销售(预售)合同编号：

乙方所购房屋基本情况：类型座落位置建筑面积平方米根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在乙方签订《房屋买卖(预售)合同》时，甲乙双方就前期物业管理服务达成如下协议：

第一条双方的权利和义务

一、甲方的权利义务

l、对房屋共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、安全防范、交通等项目进行维护、修缮、服务与管理;

2、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的物业管理制度并书面告知乙方;

3、建立健全本物业的物业管理档案资料;

4、制止违反本物业的物业管理制度的行为;

5、物业管理企业可委托专业公司承担本物业的专项管理与服务业务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方;

6、依据本协议向乙方收取物业管理费用;

7、编制物业管理服务及财务年度计划;

8、每个月向乙方公布物业管理费用收支帐目;

9、提前将装饰装修房屋的注意事项和限制条件书面告知乙方，并与乙方订立《房屋装饰装修管理协议》;

10、不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能;

11、向乙方提供房屋自用部位、自用设施设备维修养护等有偿服务;

12、自本协议终止时起\_\_\_\_日内，与业主委员会或其选聘的物业管理企业办理本物业的物业管理移交手续;

二、乙方的权利义务

1、参加业主(代表)大会，享有选举权、被选举权和监督权;

2、监督甲方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议;

3、遵守本物业的物业管理制度;

4、依据本协议向甲方交纳物业管理费用;

5、装饰装修房屋时，保证遵守相关法律、法规，与甲方签定并遵守《房屋室内装饰装修管理服务协议》;

6、不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知甲方，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，给予赔偿;

7、转让房屋时，事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议;

8、对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度造成的损失、损害承担民事责任;

9、按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。

第二条物业管理服务内容

一、房屋共用部位的维护和管理共用部位是指房屋主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、等。

二、房屋共用设施设备及其运行的维护和管理共用设施设备是指共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、通讯线路、照明、锅炉、供热线路、供气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋、等。

三、环境卫生

四、绿化的日常维修与管理

五、安全防范1、内容(1)协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序;(2)(3)2、责任(1)(2)(3)

六、交通秩序与车辆停放1、内容(1)(2)(3)2、责任(1)(2)(3)

七、房屋装饰装修管理见附件：《房屋室内装饰装修管理协议》。

第三条物业管理服务质量

一、房屋外观：

二、设备运行：

三、共用部位、共用设施设备的维护和管理：

四、环境卫生：

五、绿化：

六、交通秩序与车辆停放：

七、安全防范

八、房屋共用部位、共用设施设备小修和急修：

第四条物业管理服务费用(不包括房屋共用部位共用设施设备大中修、更新、改造的费用);

一、乙方交纳费用起始时间：

二、住宅按建筑面积每月每平方米元。

三、非住宅按建筑面积每月每平方米元。

四、因乙方原因空置房屋按建筑面积每月每方米元。

五、乙方出租物业的，物业管理服务费由乙方交纳。

六、乙方转让物业时须交清转让之前的物业管理服务费用。

七、业主委员会建立后，物业管理服务费用标准按业主委员会与物业管理公司签定的协议调整。

条在签订本协议前，甲方已将协议样本送扬州市房产管理局备案。

条本协议自签字之日起生效。

甲方签章：

乙方签章：

代表人：

代表人：

\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找