# 最新别墅住宅区物业服务合同 小区物业服务合同(三篇)

来源：网络 作者：春暖花香 更新时间：2024-06-23

*在人民愈发重视法律的社会中，越来越多事情需要用到合同，它也是实现专业化合作的纽带。相信很多朋友都对拟合同感到非常苦恼吧。下面我给大家整理了一些优秀的合同范文，希望能够帮助到大家，我们一起来看一看吧。别墅住宅区物业服务合同 小区物业服务合同篇...*

在人民愈发重视法律的社会中，越来越多事情需要用到合同，它也是实现专业化合作的纽带。相信很多朋友都对拟合同感到非常苦恼吧。下面我给大家整理了一些优秀的合同范文，希望能够帮助到大家，我们一起来看一看吧。

**别墅住宅区物业服务合同 小区物业服务合同篇一**

受委托方(以下简称乙方)：企业名称：\_公司法定代表人：联系电话：

根据《民法典》、《\_省物业管理条例》等有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲乙双方就伴海山庄物业服务事项达成共识并订立本合同。

第一章

第1条本合同当事人

第2条物业基本情况物业类型：座落位置：占地面积：建筑面积：

第3条乙方提供服务的受益人为本物业区域内的全体业主和使用人。

本物业的全体业主、使用人均应履行本合同，承担相应的责任。

第二章委托管理事项

第4条本物业小区共用部位的\'维修、养护和管理。

第5条本物业小区共用设备的维修、养护、运行和管理。

第6条公用设施的维修、养护和管理。

第7条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、文化体育娱乐场所及设施、配电房等。

第8条公共绿地、公共场所内的花木、公共场所内的建筑小品的养护与管理。

庭院内的绿地、花木可以应业主要求给予适当管理。

第9条公共环境卫生管理。

包括：公共场所、场地的清扫保洁及垃圾的收集。

第10条协助公安部门维护小区公共秩序。

第11条进一步完善物业档案管理。

第12条按照《维修基金管理使用办法》的规定做好小区维修基金利息及维修资金的管理和使用工作。

第13条房屋自用部位、自用设备的维修可以委托乙方实施，但委托方要承担一切费用。

第14条规劝制止业主、使用人违反《伴海山庄管理规约》和业主委员会决议及物业管理有关规定的行为。

第三章委托管理期限

第15条委托管理期限为二年。

自年月日起至年月日止。

第四章双方权利和义务

第16条甲方权利和义务

(一)甲方权利

1.代表和维护业主、使用人的合法权益;

2.根据业主大会的决议与物业管理企业签订物业服务合同;

3.监督业主、使用人遵守《伴海山庄管理规约》及业主大会、业主委员会决议和物业管理有关规定;

4.检查监督乙方物业管理工作的实施及制度的执行情况;

5.审议乙方提出的物业管理服务年度计划、维修财务预算及决算;

6.查阅本小区物业档案资料(与物业公司内部管理有关的资料除外);

7.向业主筹集或续筹维修资金，审定维修基金的使用情况;

8.监督公共建筑、共用设施设备和物业管理办公用房及经营用房的使用情况。

(二)甲方义务

1.听取业主、使用人的意见和建议，并及时将业主、使用人的意见和建议反馈给乙方;

2.保证业主、使用人遵守、执行物业管理有关法规、规章和规范性文件，遵守《伴海山庄管理规约》及业主大会、业主委员会决议和小区物业管理制度，按时交纳物业管理服务费及其他费用;

3.协助乙方开展物业管理工作，完成和实现物业管理各项管理目标;

4.当业主、使用人不按规定缴纳物业管理服务费时，协助乙方催交;

5.协助乙方搞好社区文化和社区服务工作。

第17条乙方权利和义务

(一)乙方的权利

1.根据有关法律、法规、规章和本合同有关约定制定物业管理实施方案并实施管理;

2.编制物业管理年度管理计划、编制维修基金使用计划及预决算报告;

3.编制共用设施设备大修、中修、更新、改造方案;

4.依照本合同和市物价局核发的收费许可证收取物业管理服务费;

5.负责物业管理档案资料;

6.规劝制止业主、使用人违反物业管理规定及《伴海山庄管理规约》的行为;

7.有选聘专业公司承担专项工程的权力;但不得将物业管理责任转让给第三人;

8.当业主、使用人装修房屋时，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.依法向业主、使用人追缴欠交的物业管理服务费。

(二)乙方的义务

1.履行本物业服务合同并依法经营;

2.接受业主委员会和业主、使用人的监督;

3.接受物业行政主管部门的监督、指导;

4.对本物业的公共配套设施不得擅自占用或改变使用功能。

如需扩建或完善配套项目，须经甲方同意并报有关部门批准后方可实施;

5.在条件成熟的情况下定时向业主公布维修基金及其利息使用管理情况;

6.向业主、使用人提供优良生活工作环境，搞好社区文化和社区服务;

7.发现违法行为要及时制止并向政府有关行政主管部门报告;

8.定期对房屋设施设备状况进行检查，及时排除不安全隐患和险情;

9.物业服务合同终止物业服务企业退出时按照《物业管理条例》规定的内容向甲方移交相关资料和设施设备。

第五章物业管理服务质量及标准

第18条依据国家、山东省和日照市有关规定，制定本物业管理服务质量及标准。

具体内容如下：

(一)房屋及共用设备管理

1.小区园区、房屋幢号、户号有明显标志，设有引导方向平面图、指路牌和引导牌。

2.物业管理人员按要求经过专业培训，持证上岗。

3.进一步完善房屋档案资料，包括按幢、户立档，设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，便于查阅。

(二)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.保持道路畅通。

4.污水排放畅通，沟道无积水。

5.危险部位标志明显。

(三)绿化及养护管理绿化有专人养护和管理，对绿地、花木等定期浇水、施肥、除虫、修剪、清除枯叶。

(四)环境卫生管理

1.小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾箱等保洁设施。

2.道路、公共绿地、公用场地，保持清洁。

3.雪后及时扫净小区内道路积雪;雨后及时清理污水。

4.公共场所发现乱堆、乱放、乱贴、乱画现象及时制止或处理。

5.发现小区内有乱搭乱建的现象及时劝阻。

(五)社区秩序维护

1.小区内实行24小时值班巡逻制度;严禁脱岗。

2.值班人员统一着装，熟悉辖区情况，工作规范，责任到人，相片公示，有值班巡逻记录，各项管理措施落实。

3.进一步完善小区内的监控工作，监控设备完好，监控画面尽量保持清晰;无特殊情况监控资料7天有效。

设施设备的完善、改造或更新，需要动用维修基金的按照以上相关条款执行。

(六)消防

1.消防系统标志明显，设备完好，可随时启用。

2.配备兼职消防管理人员。

(七)公共文体娱乐场所原则上仅对小区业主及物业使用人开放。

第六章物业管理服务费用

第19条物业管理服务费

(一)依照日照市物价局的批复，住宅房屋，乙方按业主房产建筑面积每月每平方米0.70元向业主或物业使用人收取。

(二)业主转让物业时，须交清转让前的物业管理服务费用。

第20条房屋共用部位、共用设施设备的维修养护和更新费用，按国家有关文件执行。

第七章违约责任

第21条甲方违反本合同第十六条甲方义务的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方限期解决。

第22条乙方违反本合同第五章的约定，未按合同约定标准管理物业，甲方有权要求乙方限期整改。

第23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。

第24条乙方不按规定和甲方审定的计划使用维修基金，或将维修基金利息挪作他用的，甲方有权制止。

第八章附则

第25条本合同期满前二个月甲乙双方应就续签合同事宜进行协商。

第26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。

但是补充协议须经业主大会讨论通过并经甲乙双方共同签字盖章后才具有法律效力。

第27条本合同一式三份。

甲乙双方各执一份，报物业行政主管部门备案一份，具有同等法律效力。

第28条本合同在执行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的可报请物业主管部门进行调解，调解不成功时双方同意：

(一)由日照市仲裁委员会仲裁。

(二)向人民法院起诉。

第29条其他约定：

1.加强对建筑垃圾的管理工作。

2.为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生燃气泄漏、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，或因自然灾害、不可抗力等因素造成业主、使用人人身伤害、死亡和财产损失的，甲乙双方均不承担责任。

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

代表人：代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**别墅住宅区物业服务合同 小区物业服务合同篇二**

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

组织名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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、在自愿、平等、协商一玫的基础上，甲方将\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(牧业名称)委托乙方实和行物业管理，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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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)

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、承重墙体、楼梯间、走廊通道、门厅、庭院\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五条共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、污水管、共用照明、\_\_\_\_\_空调、供暖锅炉房、楼内消防设施设备、电梯、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_。

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、室外上下水管道、化粪池、泵房、自持车棚、停车场、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_。

第七条 公共绿地的养护与管理。

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、文化体育场所\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_。

第九条 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、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十条 交通与\_\_\_\_\_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 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

1.物业管理费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.保洁费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.保安费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4.房屋设备运行费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5.维修养护费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第十四条 业主和物业使用人房屋自用部位、自用设备及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方须接受委托并合理\_\_\_\_\_。

第十五条 对业主牧业使用人违反《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\_\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_时止。

第四章 双方权利义务

第十八条 甲方权利义务

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.审定乙方制定的物业管理方案;

4.检查监督乙方管理工作的执行情况;

5.审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告;

6.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(产权仍属甲方)，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\_\_\_\_\_\_\_\_。

7.负责归集物业管理所需全部图纸、档案、资料，并于合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供;

8.当业主和物业使用人不按规定交纳牧业管理费时，负责催交或以\_\_\_\_\_\_\_\_方式偿付;

9.协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;

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

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

10. 协助乙方做好牧业管理工作和宣传教育、文化生活。

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，制定牧业管理方安;

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.按本合同第十五条的约定，对业主和物主使用人违反业主公约的行为进行处理;

4.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、设施、设备、绿化的年度维修养护计划， 经双方议定后由乙方组织实施;

6.向业主和物业使用人书面告知物业的使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，书面告知有关限制条件，并负责监督;

7.每\_\_\_\_\_\_个月向全体业主和物业使用人公布一次维修养护费用收支使用情况;

8.对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需扩建或完善配套项目，须与甲方协商后报有关部门批准方可实施;

9.本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料。

第五章 物业管理服务要求标准

第二十条 乙方须按下列约定，实现管理目标，即业主和物业使用人对乙方的管理满意率达到\_\_\_\_\_\_% 。

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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第六章 物业管理服务费用

第二十一条 物业管理服务费

1.管理费由乙方按建筑面积每平方米\_\_\_\_\_\_元或按套每户\_\_\_\_\_\_元向业主收取;

2.保洁费由乙方按建筑面积每平方米\_\_\_\_\_\_元或按套每户\_\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取;

3.保安费由乙方按建筑面积生平方米\_\_\_\_\_\_元或按套每户\_\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取;

4.高层住宅电梯、水泵、\_\_\_\_\_\_运行费按实结算，由乙方向业主收取;

5.管理服务费标准的调整，按\_\_\_\_\_\_调整;

6.对业务和物业使用人逾期交纳物业管理费的，乙方可以从逾期之日起按应缴费用千分之三加收滞纳金。

第二十二条 住宅区域的非居住用房管理服务费按居住\_\_\_\_\_标准的\_\_\_\_\_\_倍收取。

第二十三条 车位和使用管理费用由乙方按下列标准向车位使用人收取;

1.露天车位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.车库车位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第二十四条 乙方对业主或物业使用人的房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务，由业主或物业使用人按实际发生的费用计付。

第二十五条 乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目的收取标准约定如下：

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

\_\_\_

第二十六条房屋共用部位、共用设备、设施、公共设施的维修、养护费用由物业管理区域内的全体业主按照各自拥有的住宅区建筑面积比例共同承担，在物业维修基金中列支或直接向业主收取。

第七章 违约责任

第二十七条甲方违反本合同第十八条第\_\_\_\_\_\_款的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一不定期限内解决，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，不能完成管理目标，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\_\_\_\_\_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。

第三十条 甲乙双方任何一方无法律依据提前终止保同的违约方应赔偿对方\_\_\_\_\_\_元的违约金;造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

第八章 附则

第三十一条 双方约定自本合同生效之日起\_\_\_\_\_\_天内，根据甲方委托管理事项，办理接管验收手续。

第三十二条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与合同具有相同等效力。

第三十三条 本合同之附件均为合同有效组成部分。在合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力，但不得修改本合同印制条款的本意。

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。

第三十四条 本合同正本连同附件\_\_\_\_\_\_\_\_页，\_\_\_式\_\_\_份，甲乙双方及物业管理行政主管部门(备案)各执\_\_\_份，具有同等法律效力。

第三十五条因房屋建造质量、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。产生质量右故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

第三十六条 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。

第三十七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，提请\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_委员会裁决(当事人双方没有达成书面\_\_\_\_\_协议的，可以向人民法院起诉)。

第三十八条 合同期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该事同期满\_\_\_\_\_\_\_\_天前向对方提出书面意见。

第三十九条 本合同自签订之日起生效。

甲方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**别墅住宅区物业服务合同 小区物业服务合同篇三**

合同编号：

甲方(委托方)：

法定代表人：

注册地址：

通讯地址：

联系电话：

乙方(受托方)：

法定代表人或负责人：

注册地址：

通讯地址：

联系电话：

资质等级：

证书编号：

根据国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，甲方通过招标选聘方式将 委托乙方实施前期物业管理服务。为保障本物业管理区域正常运行，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，在自愿、平等、协商一致的基础上，双方达成以下合同条款。

第一章 物业项目基本情况

第一条 本物业项目(以下简称“本物业”)基本情况如下：

名称: [地名核准名称][暂定名] 。

类型: [住宅][办公][商业][ ] 。

坐落位置:

规划建筑面积:                 平方米。其中：住宅物业                 平方米;商业物业                 平方米;办公物业                 平方米;其他物业                 平方米;

第二条 物业管理区域四至:

东至 ;

南至 ;

西至 ;

北至 ：                。

项目规划用地面积 平方米，总建筑面 平方米，共计建筑物 幢， 单元，住宅 套，商业 套。共有 个出入口，其中：人行出入口 个、地下车库有 个出入口、预留紧急消防出入口 处。建筑密度 ，综合容积率 ，绿地率 等。项目规划建设机动车停车位 个，其中地上停车位 个，地下停车位 个，地下停车位总建筑面积平方米。该项目的共用设施设备主要有：如绿地、道路;化粪池、污水井、雨水井;门禁系统、安防监控系统;垃圾中转站 个;加压水泵 个、水箱 个;电梯 台、发电机 台，物业管理用房 平方米。

第三条 物业服务用房主要用于物业服务企业客服接待、项目档案资料保存、工具物料存放、人员值班备勤、业主大会及业主委员会办公用房等。

物业服务用房建筑面积为 平方米，位于1#楼首层。

第四条 定义

(一)本合同所称“前期物业服务”是指乙方在本合同生效之日起至本物业管理区域正式成立业主大会并确定物业管理方式且与乙方完成物业共用部分查验交接之日止期间所提供的物业服务;

(二)本合同所称“本物业管理区域”是指政府主管部门核准的乙方进行物业管理的区域;

(三)本合同所称“物业管理服务费”是指乙方以[包干制]的形式对房屋共用部位、共用设施设备、公共环境卫生、公共秩序、交通秩序、公共绿化、消防等进行维护管理的服务，向业主收取的服务费。物业管理服务费不包含房屋共用部位、共用设施设备的大中修、更新、改造的费用、业主生活垃圾处理费用及管理维护公共区域所产生的水电费;

(四)本合同所称“物业使用人”是指物业的产权人、承租人或其他实际使用物业的人员。

第二章 双方权利和义务

第五条 甲方的权利和义务

(一)甲方享有以下权利

1、有权要求乙方按合同约定提供物业服务。

2、监督乙方履行本合同，对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利。

3、对本物业管理区域内专项维修资金的使用及物业共用部分的经营收益和使用情况，享有知情权和监督权。

4、有权审定物业服务公司制定的物业服务方案、年度服务计划、年度维修养护计划、重大改造和维修工程方案等。

5、有权检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况，如因乙方管理不善造成重大经济损失或管理失误，经全体业主按相关法律规定表决通过，有权解除合同。

6、小区标识牌(包括公共场所、办公场所标识牌)及环保设施由甲方提供制作图样并具体制作。小区消防设施、器材由甲方配置完善后交乙方管理。

7、承担物业及公共设施设备在保修期内因施工质量问题导致的经济、法律责任，并承担全部的维修整改费用。

8、乙方参与物业承接查验费用由甲方(建设单位)承担。

9、甲方承诺业主超出本合同委托范围的事项应自行处理和兑现。

(二)甲方的义务

1、在业主委员会成立前，负责制定《业主临时管理规约》，并将其作为房屋销售或租赁合同的附件要求业主和物业使用人遵守。

2、甲方在项目交付前 1 个月内向乙方提供物业办公用房。

3、甲方在合同生效之日起至工程竣工验收后 30 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：

(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、委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准和本物业规划设计要求，严格执行质量保修文件的承诺。

5、负责协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题和因甲方原因造成的各类投诉和建议。

6、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

7、根据本合同的约定缴纳物业服务费和特约服务费，业主应按照本合同约定交纳物业服务费。

8、法律、法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

第六条 乙方的权利和义务

(一)乙方享有以下权利：

1、根据有关法律、法规的规定和本合同的约定，自主开展各项物业服务活动。

2、根据有关法律、法规的规定及《业主临时管理规约》的授权，制定本物业管理区域内相关物业管理制度。

3、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等相关费用，通过合法有效的方式解决拖欠物业服务费用的问题。

4、对业主和物业使用人违反本合同和《业主临时管理规约》的行为，可采取告知、劝阻和向有关主管部门报告或提起诉讼等方式督促业主和物业使用人改正。

5、可以选聘专业性服务企业承担本物业管理区域内的专项服务项目，但不得将本物业管理区域内的全部物业管理服务一并委托给第三方。乙方与受托企业签订的合同中约定的服务标准，不得低于本合同约定。

6、乙方对物业服务区域内的业主或物业使用人所承担的管理服务责任仅以法律法规规定和本合同约定的范围为限，对于私有产权区域范围内业主和物业使用人的人身、财产权利或者因治安刑事案件、意外事故、自然灾害不可抗力等因素对甲方和物业使用人造成意外伤害的，乙方不承担保险、保管或者赔偿等法律责任。

7、乙方工作人员由于工作失误造成业主或物业使用人人身财产损害的，乙方按相关法律规定承担相应赔偿责任。

8、非本合同约定范围内，对于另外收取物业服务费用的项目，由此可能产生的相关法律责任由乙方和业主或物业使用人另行约定。

9、法律、法规规定的其他权利。

(二)乙方应当履行以下义务：

1、履行本合同，向业主和物业使用人提供物业管理服务。

2、负责编制物业管理的年度管理计划、专项维修资金使用计划及预决算报告。

3、及时向全体业主和物业使用人公布本物业管理区域内有关物业服务的重大事项报告，每年至少一次公布物业服务费、公共水电费及物业维修资金、公共收益的收支情况报告;及时处理甲方和物业使用人的投诉，接受甲方和物业使用人的监督。

4、不得擅自占用本物业管理区域内的共用部分或擅自改变其使用用途，不得擅自将业主所有的共用部分用于经营活动(经商品房买卖合同、本协议或业主管理规约授权允许乙方对共用部分进行运营管理的除外)。需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应当按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在物业管理区域内公示，施工过程中尽可能减少对业主的影响，并及时恢复原状。

5、妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，不得将业主信息用于物业管理活动之外的其他用途。

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，告知有关禁止行为和注意事项，订立书面约定，并负责监督。

7、实施电梯、电气、制冷以及有限空间、高空等涉及人身安全的作业，应当具备相应资质或委托具备相应资质的单位实施，委托其他单位实施的，要明确各自的安全管理责任。

8、本合同终止时，应当向业主委员会移交管理的设施、设备及物业管理的全部档案资料。

第三章 物业服务事项和质量标准

第七条常规性物业服务事项包括：

1、房屋建筑共用部位的维护、保养和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等。

2、房屋共用设施、设备的维护、保养运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、楼内共用照明等设施设备，单元可视对讲安防系统、楼内消防设施设备、电梯等。

3、共用设施设备和附属建筑物、构筑物的维护、保养和管理，包括室外共用照明、路灯照明、发电机房、配电房、加压供水设备、污水处理系统、室外安防门禁、安防系统设施设备，室外消防设施设备，道路、室外给排水管道、化粪池、沟渠、池、停车场地等。附属配套建筑和设施的日常维护保养和管理，包括商业网点、非营业性的文化体育、娱乐场所、公益性文化设施、公用停车场等。

4、公用绿地、花木、建筑小品等的维修、养护与管理。

5、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、“四害灭杀”。

6、行人与交通管理，自行车、电动车、摩托车、轿车等车辆停放秩序的管理。采取必要措施，纠正妨碍大多数业主和物业使用人正当权益的违章行为，确保小区道路畅通，秩序良好。

7、维护小区公共秩序，包括安全防范、巡视、门岗值勤，配合和协助公安机关维护本小区治安防范。

8、管理与物业相关的工程图纸、住户档案与竣工验收资料。

9、不定期组织开展社区文化娱乐休闲活动。

第八条业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备(包括毗连部分：上下或左右毗连)的维修、更新费用，由业主和物业使用人承担，物业的共用部位，共用设备维修时甲方、使用人应当予以配合，阻挠维修造成其他业主、使用人财产损失的，业主和物业使用人应负责赔偿。自用部分和自用设备是指入户门以内的部位和设备，包括从水、电、气户表起至户内的管线和自用阳台等。业主和物业使用人可以自行修缮，也可委托他人或物业服务公司修缮，修缮费用由业主或物业使用人支付。

第九条根据《业主临时管理规约》的要求，小区内不得在窗和门外侧安装防盗窗枝网。不得在天面乱搭乱建有碍观瞻或危及使用安全的雨蓬、楼梯、水池等构筑物;对业主和物业使用人违反《业主临时管理规约》的行为，针对具体行为和情节轻重，乙方可采取批评、规劝、警告、制止、责令恢复原样、向行政主管部门报告、法律诉讼等措施。

第十条其他委托事项：

(一)房屋装饰装修管理：

1、对业主和物业使用人的房屋装修活动进行管理;

2、对房屋装修项目内容进行登记备案并审批;

3、对受业主委托的房屋装修企业和装修队伍的施工人员进出小区实行登记制度等方面的管理;

4、监督装修责任人对房屋装修建筑垃圾进行定期清运，保障小区内整洁干净，实行监控管理，装修垃圾清运费由业主承担。

(二)物业资料的管理：

1、物业竣工总平面图;

2、单体建筑、结构、设备安装竣工图;

3、给水、排水、供电、通信等管网竣工图;

4、有关设施、设备安装、使用和维护保养技术资料;

5、物业质量保修文件和物业使用说明文件;

6、有关房屋和公共设备设施、场地使用的物业管理记录文件资料。

(三)有义务接受和帮助物业管理范围内的紧急求援。为维护公众、业主、物业使用人的切身利益，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情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

(四)制止和纠正小区内的违法行为和违背社会公共道德的行为，并及时向有关部门报告。

(五)未计入公共部位与公用房屋分摊建筑面积的建筑物、构筑物及其附属物(包括但不限于以下：商场、酒店、办公楼、学校、幼儿园等)的产权归甲方所有，费用另行计算。

第十一条其他特约服务

1、预约定期上门清扫室内卫生;

2、维修室内水电设备和家用电器;

3、代设计、种植保养园林绿化和盆景，出租时花盆栽;

4、住户委托的其他服务项目;

5、其他中介服务。

特约服务项目不属于本合同所规定的公共物业管理服务范围。乙方可提供服务，并另行收费。凡属物价主管部门已有明文规定的，按规定的收费标准收取;物价主管部门无规定的，乙方按市场价收取。

第十二条 乙方提供的物业服务质量标准按《广西壮族自治区物业管理服务等级标准指导意见》(见附件一)中的 一 级执行，考核按 一 级服务标准。

第四章 物业服务费用

第十三条 本项目物业管理费用具体如下：

一、物业服务费

1、物业服务费收费标准

(1)产权物业服务费用由业主按其拥有的物业建筑面积(包含套内建筑面积及公摊面积，下同)交纳，具体标准如下：

[多层住宅]：                 元/月·平方米;

[小高层住宅]：                 元/月·平方米;

[高层住宅]：                 元/月·平方米;(包含电梯维保费，不含运行费)

[别墅]：                 元/月·平方米;

[写字楼]：                 元/月·平方米;

[商业物业]：                 元/月·平方米;(包含电梯维保费，不含运行费)

[ 产权车位]：                 元/月·平方米;

[ (其他)物业]：                 元/月·平方米。

(2)人防无产权车位由受托经营方按照 元/月·个车位的标准交纳(不因面积差异而调整)。

2、物业服务费调整方式

(1)如法律法规或部门规章等对物业费调整方式有相关规定的，物业服务费调整按照有关规定执行，无需另行约定调整方案及调整时间;

(2)如无相关法律法规或部门规章对物业费调整方式进行规定的，当社保基数、最低工资标准与本前期物业服务合同签订时相比上浮超过5 %时，因物业管理成本随之上涨，乙方有权在政府指导价格及其最大上浮空间的范围内对服务费收取标准直接进行调整，无需另行征求业主意见或提交业主委员会审议，但是乙方必须在做出调整前向物业管理政府部门报备并做好公示工作。。

(3)物业费调整前，乙方应将物业费调整方案在小区公告栏、各楼栋公示栏进行公示，公示期为30日并报物业管理部门备案后方可施行。

3、物业服务费包含的具体内容

(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维护保养费用;

(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)物业服务企业办公费用;

(7)物业服务企业固定资产折旧费用;

(8)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

(9)法定税费;

(10)物业服务企业的利润。

在本物业管理区域内，绿化、保洁、园林景观、路灯照明、电梯运行以及公共安防系统、停车场设施等共用设施设备和公共性服务中所发生的水、电等“公共能耗费”， 不属于物业服务费用的范围。此外产权车位及人防车位的物业服务费不包含保管费，乙方仅负责车位所在公共区域的安保、保洁工作，保障车位处于良好状态以便利车辆停放，对于因车辆停放过程中出现的剐蹭、碰撞以及车辆内部的财物失窃不承担法律责任，由权利人向直接侵害方追偿，乙方将提供必要的协助或信息。。

4、物业服务费的支付：物业管理服务实行先付费后服务原则。首期物业费由业主收房办理入伙手续时一次性预交6个月物业服务费。6个月期满后，物业服务费逐月缴纳，业主应于每月1日-30日前缴纳当月费用物业服务费。

二、车位停放费

车位停放费按物价局备案标准及参考当地物价局相关指导性文件执行 。

1、车位停放费收费标准

(1)属于全体业主共有的停车位，使用人应按照下列标准向乙方缴纳车位停放费：

1)室外汽车车位停放费：

月票：小车                 元/月/辆，次票：小车过夜：                 元/次/辆，临时：                 元/次/辆

2)室外电动自行车车位停放费:

月票：                 元/月/辆，次票：过夜：                 元/次/辆，临时：                 元/次/辆

3)室外摩托车和自行车车位停放费：

①摩托车：                ，月票：                 元/月/辆次票：                过夜： 元/次/辆，临时：                 元/次/辆

②自行车：                ，月票：                 元/月/辆次票：过夜：                 元/次/辆，临时：                 元/次/辆

以上定价，最终以市场调节价为准。物业服务期间，利用公用部位、公用设施设备进行经营的(包括停车、广告等)，其收益的 %用于弥补物业管理成本不足， %用于给业主补充专项维修资金。

(2)停车场属于开发商所有或开发商拥有经营管理权的，由开发商委托乙方代为经营管理，使用人应按照下列标准向乙方缴纳车位停放费：

(1)室内汽车车位停放费：

月票：小车                 元/月/辆，次票：小车过夜：                 元/次/辆，临时：                 元/次/辆，

(3)室内电动自行车车位停放费

月票：                 元/月/辆，                次票：过夜：                 元/次/辆，临时：                 元/次/辆

停放在地下车库的摩托车和自行车车位停放费的收取标准按室外标准执行。

2、车位停放费调整方式

如乙方对对车位停放费的收费标准作调整，必须提前30天在小区内公告，并报请物价主管部门(备案)后方可执行。

3、车位停放费包含具体内容

车位停放费针对车位使用人在未取得车位所有权或使用权的情形下，临时性或定期性地向车位所有权人或使用权人(如开发商持有的人防车位)支付的车位使用费。收取车位停放费后，乙方仅负责车位所在公共区域的安保、保洁工作，保障车位处于良好状态以便利车辆停放，对于因车辆停放过程中出现的剐蹭、碰撞以及车辆内部的财物失窃不承担法律责任，由权利人向直接侵害方追偿，乙方将提供必要的协助或信息。如使用人需对其停放的车辆进行保管的，可向乙方申请，如乙方同意提供保管服务的，由双方另行协商确定保管费并签订保管协议，保管费作为乙方的经营性收入，无需纳入业主专项维修资金。

4、车位停放费的支付

(1)采取购买月票方式支付车位停放费的，使用人需于使用车位前向乙方支付车位按月停放费。车位使用人应于停放期限届满之日24:00前将车辆移出停车场，如使用人未即时将车辆移出停车场的，按照第(2)点按次停车办理。

(2)按次停车的，使用人需于每日24:00前向乙方支付车位停放费;超过当日24:00(即次日00:00)，按两次停放的标准收取车位停放费;超过次日24:00(即第三日00:00)，按三次停放的标准收取车位停放费;以此类推。

(3)按次停车的，使用人停车期限不得超过 30 日，停车超过30日且经15日公示期限后仍未有人认领的，乙方有权按照“僵尸车”处理，其中如车主在公示期内认领的，车主应在停车场门禁处或服务中心指点的其他地点进行书面登记并足额支付实际占用期间的车位停放费;如在公示期内无人认领的，服务中心经在社区公告栏再次书面公示15日后，有权直接或者委托第三方(包含但不限于专业拖车公司)将涉事车辆转移至其他场地，由此产生拖车费用及在新场地的停车费用由使用人自行承担;此外，如因车辆转移导致车辆毁损的，由此导致的损失由使用人自行承担，与服务中心无关。非机动车不作为“僵尸车”处理，直接视为“无主物”或“遗弃物”，由广大业主委托服务中心视情况酌情处置。

三、装修垃圾清运费

装修垃圾不属于日常垃圾清运的范围，乙方需委托第三方进行统一清理。业主进行装修的，应按以下标准另行向乙方支付装修垃圾清运费：

1、一般装修垃圾清运费：由业主在办理装修申请手续时按其物业的建筑面积(包含套内建筑面积及公摊面积，下同)向乙方支付，具体如下：

(1)住宅：                 元/平方米。

(2)商铺、办公：按                 元/平方米计收。

2、涉及拆除非承重墙体及构筑件的装修垃圾清运费：由业主在办理装修申请手续时按照以下标准支付：

建筑面积在50平方米以下的，按300元/户计收;建筑面积在100平方米(含100平方米)以下的，按330元/户计收;建筑面积在100-150平方米(含150平方米)的，按400元/户计收;建筑面积在150-200平方米(含200平方米)，按450元/户计收;建筑面积在200平方米以上，按550元/户计收;建筑面积在300平方米以上，按600元/户计收。

四、公共地方占用费

公共地方占用费是业主或其它使用人额外使用、占用本小区内公共区域时(含地上或地下公共区域)应支付的有关费用，如停车费、广告费、场地费等，由业主或其它使用人在实际使用或占用时向乙方支付，公共地方占用费用于补充物业管理费用之不足，具体收费标准由乙方结合小区实际情况、占用情况等因素酌情确定。其中，在前期物业管理期间，小区规划属于公共停车场的(不含架空层停车位)，公共停车位的车辆停放费收入除去乙方的正常管理服务成本以后，经营收益 %给乙方用于弥补物业管理成本的不足， 给业主补充专项维修资金。

五、特约服务费

特约服务费是乙方为满足个别业主特别需要而提供相关特别服务所收取的服务费，如上门维修、家政服务等，除政府物价主管部门有统一规定的收费标准及实行明码标价外，其他服务收费由双方自愿协商确定。

六、热水供应费

如小区内配置有太阳能集中热水供应系统的，使用热水所产生的费用按实际使用量由业主据实负担，太阳能集中热水供应系统大修、更新、改造所发生的费用按照专项维修资金管理办法和相关法律法规执行。

第十四条 代收的费用

一、水电费

本物业管理区域内，由乙方负责代收供水、公共水电(公摊)等相关费用。乙方接受委托代收相关费用的，可以向业主方收取合理的水电周转金，但不得向业主收取手续费等额外费用，乙方可以通过从业主指定账户中扣收款项等方式直接扣收水电费。

二、水电公摊费用

本物业管理区域内，公共使用的水、电等费用由业主按户分摊，乙方负责代收。水电分摊费是为小区的公共利益而发生的水费和电费，如公共照明、园林景观、绿化、消防、二次供水、电梯运行等用水用电及前述公共用水中所发生的损耗等所需的费用，逐月核算，住宅按实际发生的公摊费用由业主所所有或使用的物业的建筑面积(包含套内建筑面积及公摊面积，下同)进行分摊，由业主在在缴纳当期水电费用时一并缴纳，如采取委托乙方从银行账户中扣收等缴纳方式的，乙方在扣收业主当期水电费的同时直接一并扣收水电公摊费用。

三、水电周转金

住宅业主在办理入伙手续时，一次性缴纳 300 元/户水电费周转金;商铺业主或使用人从事除餐饮业以外的经营时，一次性缴纳 1000 元/户水电费周转金;商铺业主或使用人从事餐饮业的经营时，一次性缴纳 20\_\_ 元/户水电费周转金。(水电周转金是用于事先向供电、供水部门支付总水费、水电公摊费用，再向各用户收取实际用水和水电公摊费用过程中向业主或物业使用人收取的前期周转资金)。

四、物业专项维修资金

物业专项维修资金是为小区公用设施、设备、场地和房屋的共用部位、共用设施设备的维修及更新改造所筹集的资金。物业维修资金属于全体业主所有，该项资金由开发商代收并存入房产局资金管理中心并由房产部门代为监管。

1、首期物业维修基金收费标准：

(1)未配置电梯的物业，按建筑面积计算，交存标准：每平方米                 元;

(2)已配置电梯的物业，按建筑面积计算，交存标准：每平方米                 元。

2、支付方式

首期物业维修资金由业主在支付首期购房款时按照《商品房买卖合同》约定的建筑面积(包含套内建筑面积及公摊面积，下同)交纳，开发商代为收取。首期支付的专项维修资金不足时，由全体业主另行补充缴纳。

3、物业专项维修资金的使用管理按如下办法：

(1)在业主委员会成立前，确需动用物业专项维修资金时，乙方应将维修方案、使用方案向物业维修资金列支范围内的业主公示不少于5日，然后按规定向南宁市物业维修资金管理中心申请拨付费用。业主委员会成立后，物业维修资金使用按相关规定办理。

(2)业主转让物业时，已交纳的物业专项维修资金不予退还。

(3)物业专项维修资金不足使用时，按《南宁市物业维修资金管理办法》执行交存。

(4)如《南宁市物业维修资金管理办法》对物业管理资金的使用规定与本条不符的，按照《南宁市物业维修资金管理办法》的规定执行。

第十五条 物业管理服务费用及上述所列其它费用均是维持小区物业管理服务正常运行的基础，全体业主或使用人须按时缴纳。业主确认交房后不得以未入住等任何理由拒绝或逾期缴纳。如有未能如期缴纳管理费，自逾期之日起，每日应当按照应缴费用的千分之三加收延期缴纳违约金。

第十六条 其他费用

前期开办费 在该项目第一期物业交付使用前三个月内甲方向乙方提供必要的前期开办费 元。前期开办费用于购买必要的各种办公用具、工程维修及清洁绿化用具、员工服装、入伙相关资料印刷、交通工具及其它必要的物品。

第十七条 因甲方责任而造成的物业空置并产生的物业管理费用，由甲方承担全部空置物业的物业管理费，空置物业管理费的收取按照空置物业的建筑面积(包含套内建筑面积及公摊面积，下同)并结合本合同关于各种物业类别的各项物业管理费用标准的百分之百计算并向乙方缴纳。甲方未售物业属甲方所有，乙方不得用于经营。

第十八条 各项收费项目其收费标准按物价部门批准的标准收取。乙方按照本合同约定的标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担。乙方不得以亏损为由擅自增加费用、降低服务标准或减少服务项目。

第十九条 保险：

1、房屋共用部位、共用设施设备的保险在保修期满后由乙方代为办理。

2、物业产权人或使用人的家庭财产、人身安全、车辆等的保险由物业产权人或使用人自行办理。

第五章 前期物业服务介入

第二十条 物业管理前期介入为甲方需要乙方进驻该项目之日起至工程全部竣工验收且全部交付使用当月止。

第二十一条 前期物业介入甲方责任。

1、为乙方前期物业介入提供合适地点、面积及必须设备作为服务中心前期介入办公室;

2、在售楼中心安排合适位置给乙方作为物业咨询台，并作适当布置;

3、对物业前期介入实施监督检查;

4、负责处理非物业管理原因而产生的各种纠纷;

5、入伙现场布置及宣传。

第二十二条 前期物业介入乙方责任：参与该物业前期工程建设、工程验收;招聘，培训前期物业管理员工。

1、向甲方报告工程改善项目，列出遗漏工程供甲方跟进;

2、完善各类配套设施的建议;

3、对各种设施、设备的选型提供专业性建议;

4、小区环境布置景观设计的建议;

5、根据小区物业情况，成立专业小组，进驻小区进行稽核及接管准备工作;

6、根据有关法律、法规、政策，制定该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则;

7、做好与甲方销售部门的衔接工作，就物业管理推广、策划问题提出意见和建议;

8、负责在售楼处回答业主对物业管理方面的来访和提问，并做好跟进工作;

9、与物业管理有关的政府部门(房产局、物价局、工商局、税务局、派出所、街道办)沟通与协调;

10、与物业管理相关部门(供水、供电、燃气、有线电视、宽带、环卫、学校、银行)接洽与合作;

11、编写业主入伙指南，制定电脑化管理程序;

12、物业竣工验收的参与;

13、组织物业的接管验收。

第六章 违约责任

第二十三条 为维护本物业的业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生燃气泄漏、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，乙方因采取必要的紧急措施而造成甲方的财产损失的，双方按有关法律规定办理。

第二十四条 甲、乙双方对物业服务质量发生争议的，双方可共同委托物业服务评估监理机构就乙方的物业服务质量是否符合本合同约定的服务标准进行评估;如乙方服务达不到本合同约定的服务内容和标准的，应当承担采取补救措施或赔偿损失等违约责任。

第二十五条 甲方、业主或物业使用人违反本合同的约定，致使乙方未完成本合同约定的物业服务内容和物业服务标准的，乙方不承担违约责任，造成乙方损失的，甲方、业主或物业使用人应给予乙方经济赔偿，如双方不能就赔偿事项达成一致，可通过友好协商或者向物业所在地区房屋主管部门，行业协会，区、街道、乡(镇)以及社区人民调解组织申请调解的方式解决。

第二十六条 乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务收费标准的，对超出标准的部分，业主和物业使用人就擅自提高部分有权拒绝缴纳;已经收取的，乙方应返还擅自提高部分的物业服务费用。

第二十七条 甲方违反《临时管理规约》和本物业的相关管理规定，特别是欠缴物业服务费，乙方有权要求甲方限期改正，并有权要求甲方补交并从逾期之日起按应交物业服务费3‰的标准交纳违约金。逾期未改正的，乙方有权采取诉讼手段处理，甲方承担相应的法律责任和所导致的一切费用。

第二十八条 本合同执行期间，因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，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。

第二十九条 乙方有确切证据证明属于以下情况的，可免于承担违约责任：

(一)由于甲方、业主或物业使用人的自身责任导致乙方的服务无法达到合同要求的。

(二)因维修养护本物业管理区域内的共用部位、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。

(三)因非乙方责任出现供水、供电、供气、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

(四)本物业管理区域内发生治安或刑事案件(包括但不限于抢劫、破坏、爆炸、火灾、盗窃等)，但因乙方故意或违反本合同义务而直接导致的情况除外。

(五)乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有重大且无法修补的瑕疵所致的一切损害、业主共有及专用部分的任何受损，但因乙方故意或违反本合同义务而直接导致的情况除外。

(六)乙方曾向甲方或业主书面建议改善自用、共用部位、共用设施设备或改进管理措施，而甲方或业主未采纳所致之损害(包括但不限于高空抛物、违章装修、未及时维修或提供维修便利等)。

(七)因不可抗力导致物业管理服务中断或甲方、业主、物业使用人或其他第三方人身、财产损害的。

(八)乙方已经履行合同义务，非乙方管理原因出现业主聚众维权造成损失的。

(九)其它非乙方原因所导致的物业服务缺陷。

第七章 其它约定事项

第三十条 合同履行过程中发生争议的，双方可以通过友好协商或者向物业所在地区房屋主管部门行业协会、区、街道、乡(镇)以及社区人民调解组织申请调解的方式解决，不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以向本物业所在地有管辖权人民法院起诉或仲裁委员会申请仲裁。

第三十一条 甲方和业主及物业使用人有义务维护建筑物外立面的整体统一，未经开发建设单位和乙方同意，禁止在本物业交付使用后的装饰装修过程中违规安装、搭建构筑物。包含但不限于下列禁止行为：

(一)未经批准随意封闭阳台、露台、添加防盗网(含钢材料制作的金属防盗栏杆及密闭防盗网件等)及任何构筑物。

(二)将空调外机位安装在非设计位置。

(三)空调外机管线零乱、外露，影响美观。

(四)未经批准在公共平台、露台、面顶上搭建房屋、阳光棚，擅自改动、破坏、毁损公共设施设备、公共管道管网或改变其公共使用功能。

(五)未经批准在外立面、窗户上安装外置雨棚。

(六)未经批准在玻璃窗户、外立面上张贴、安装广告灯箱、显示屏、招牌、横幅。

(七)未经批准安装不统一材质、颜色、尺寸、风格的隐形纱窗、防护栏、门窗等。

上述7项内容，一方面须遵守法律法规的规定，同时须遵守开发建设单位、乙方的相关规定，否则引发的投诉、纠纷和违约责任，由责任方自行承担。

第三十二条 本合同期满，甲方或业主委员会没有将续聘或解聘乙方的书面意见通知乙方，且没有选聘新的物业服务企业与乙方交接，或者因非乙方原因无法向合法的业主委员会移交时，乙方继续管理的，视为此合同的自动延续，如乙方不愿继续服务则有权通过公证后退出。

第三十三条 在本合同终止后30天内，双方办理帐务的结算及相关的移交手续，包括：

(一)已预收的物业管理费、水电费及各项应收费用据实结算，原则上以预收的和应收(欠交)部分费用先行冲抵，不足部分分别按以下办法处理：

1、实收费用大于应收费用的，乙方将预收余额部分交由甲方。

2、预收费用小于应收费用的，乙方对欠费户有追索权。乙方根据相关法律法规进行追缴，业主委员会或开发建设单位和新接管物业公司有义务协助乙方追缴欠费部分。

(二)乙方移交全部物业档案资料和有关的财务账册给业主委员会或开发建设单位。

(三)乙方移交业主共有的房屋，场地和其他财物给业主委员会或开发建设单位。

(四)移交账目的认定以经业主委员会或开发建设单位认可的会计师事务所出具的法律文书为准。

第三十四条 通知方式与效力

1、除当面递送签收相关书面函件之外，甲、乙双方以及乙方与业主方(包括物业使用人)主要采取书面通知的方式进行联络或催告。任何一方改变本合同所留通讯地址的，应在变更之日起10日内以书面形式通知对方。因一方怠于履行通知义务致使通讯联络方式失效，由此造成的损失和责任由怠于履行通知义务的一方承担。

2、甲、乙双方以及乙方与业主方(包括物业使用人)按所留的地址邮寄通知或其他函件的，若采取挂号信、特快专递方式(中国邮政ems)发送，邮件收据、邮戳等邮寄凭证均可视为对方已接到书面通知的证据，邮戳日期视为送达日期。

3、甲、乙双方均可在甲方所在地省内发行的报刊进行公告通知，一方公告后视为另一方已经收到通知。

第八章 附 则

第三十五条 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，除双方签订补充合同外，责任方须按本合同及其补充合同的有关条款之规定承担违约责任。

第三十六条 本合同未尽事宜，甲、乙双方可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。本合同附件均为合同有效组成部分，附件与本合同具有同等法律效力。

第三十七条 本合同正本连同附件一式叁份，甲、乙双方及物业管理主管部门(备案)各执壹份，经甲、乙双方法定代表人或授权代理人签字并加盖印章之日起生效，具有同等法律效力。

第三十八条 合 同 附 件

1、《广西壮族自治区物业管理服务等级标准指导意见》

(以下无正文，下页为签章页)

(本页为《前期物业服务合同》的签章页)

甲方:                                        乙方：

法定代表人：                                 法定代表人：

授权代理人：                                 授权代理人：

通讯地址：                                   通讯地址：

电 话：                                      电 话：

银行账号：                                   银行账号：

开户行：                                     开户行：                               市中越路支行

签订地址：                                   签订地址：

日 期：          年          月          日  日 期：          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