# 2024年物业委托合同书(三篇)

来源：网络 作者：流年似水 更新时间：2024-08-08

*随着人们法律意识的加强，越来越多的人通过合同来调和民事关系，签订合同能够较为有效的约束违约行为。那么合同应该怎么制定才合适呢？下面是小编帮大家整理的最新合同模板，仅供参考，希望能够帮助到大家。物业委托合同书篇一项目地址：项目编号：甲方：法定...*

随着人们法律意识的加强，越来越多的人通过合同来调和民事关系，签订合同能够较为有效的约束违约行为。那么合同应该怎么制定才合适呢？下面是小编帮大家整理的最新合同模板，仅供参考，希望能够帮助到大家。

**物业委托合同书篇一**

项目地址：

项目编号：

甲方：

法定代表人： 联系电话：

公司地址： 邮政编码：

营业执照号码：

乙方：广西柳州恒基物业服务有限公司

法定代表人： 联系电话：

公司地址： 邮政编码：

营业执照号码：

企业资质证号：资质等级：

根据《中华人民共和国民法典》和国家《物业管理条例》以及国家、地方有关城市物业管理法规，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，就乙方服务事宜订立本合同。

第一条 物业基本情况

物业类型 高层住宅

座落位置：号

规划用地面积：平方米 总建筑面积：平方米

第二条 物业管理服务事项

(一)房屋共用部位的维修、养护和管理，包括：主体结构(包括基础、墙体、柱、梁、楼板、屋顶)楼梯间、共用门厅、走廊通道、户外墙面。

(二)房屋共用设施设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的下水管道、落水管、共用照明、楼内消防设施设备、供配电系统、二次加压供水系统、电梯、设备机房。

(三)物业管理区域内共用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、化粪池、停车场、公益性文化设施、安全警示设施。

(四)共用绿地、花木、建筑小品的养护管理。

(五)公共环境卫生，包括公共场所及场地、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

(六)车辆行驶与停放秩序的管理服务。

(七)协助维护小区公共秩序，包括门岗执勤、巡视、防火、灭火。

(八)物业管理有关的文件、资料和业主档案的管理。

(九)根据业主的需求向业主提供特约服务，同时应当公示特约服务的内容、标准及收费标准，当业主提出特约服务要求时，乙方应当尽力满足业主的需求，费用由业主与乙方协商确定。

(十)其它服务事项：

1、参与甲方及相关单位对本小区的接管验收和管理责任移交工作。

2、协助甲方组织购房业主的入伙、交房工作。

3、协助甲方组织购房业主的入伙、交房工作。

第三条 前期物业管理服务合同期限

合同期限暂定两年，自20\_\_年 月 日起至20\_\_年 月 日止。合同期满后，首届业主委员会仍未成立，经甲、乙双方协商同意延期的，本合同期限延长至新合同签订或新物业公司接手之日。

第四条 甲方权利义务

(一)代表全体业主行使权利;

(二)维护全体业主的合法权益，制定并遵守《临时管理规约》。(《临时管理规约》可委托乙方制作，费用由甲方承担;

(三)在交房时，应当向购房人明示甲、乙双方审定的《前期物业管理服务合同》，并由购房人对本合同的内容和《临时管理规约》予以书面确认并承诺遵守。

(四)审定乙方提交的物业管理服务方案及管理制度。

(五)审定乙方提出的物业管理服务年度计划。

(六) 监督并配合乙方管理服务工作的实施及制度的执行。

(七)按照法律、法规的规定和商品房质量保证书的约定，承担物业保修责任。保修期内出现问题，甲方应按以下 1、2 项处理：

1、负责返修、完善;

2、对业主提出的相关问题，按承诺的时间做出安排，减少造成业主损失或对乙方造成不良影响。

(八)本物业竣工验收后，甲方按国家有关规定向乙方提供本物业管理所需要的档案资料。

(九)甲方负责完善本物业内的配套设施，如小区平面示意图，道路、交通标识、小区垃圾桶等的设计和购置。小区的配套设施分期移交给乙方后由乙方负责管理。

(十)承担法律法规规定由甲方承担的其他责任。

第五条 乙方权利义务

(一)依照有关规定和本合同约定，制定物业管理服务制度，对物业及其环境、秩序进行管理;

(二)依照本合同约定向甲方、业主收取物业管理服务费，建立物业项目的管理档案;

(三)按《柳州市住宅小区物业服务等级标准》中的二级服务标准提供服务。

(四)在甲方销售商品房或安置时，乙方应根据甲方的要求，对业主关于物业管理的咨询进行解答，并配合甲方委托的销售代理公司办理相关交房手续。

(五)乙方每周安排工作人员对小区内空置的房屋或住户未领取钥匙的房屋进行管理及维护。具体维护内容为：

1、检查房屋确保未被他人非法侵占和使用;

2、检查供水供电等设施的完整程度;

3、检查门窗是否完好;

4、因空置房门窗关闭会导致室内抹灰开裂或空鼓，物业需将门窗打开使空气流通1—2天;

5、乙方每月将例行检查情况形成书面材料报甲方。

(六)对业主违反国家和本市有关法律、法规和规章及《临时管理规约》的行为，进行劝阻、制止，并向有关部门报告;

(七)对造成物业共用部位、共用设施设备损失的，代表业主要求责任人停止侵害、恢复原状、赔偿损失;

(八)不得将物业项目整体转让给其他物业管理服务企业管理，但经甲方同意可以将专项服务委托专业公司承担;

(九)负责编制物业的年度维修养护计划;建立健全各种设施维护，维修记录表格，在合同期内每年须向甲方提交一份记录表格，并接受监督检查。

(十)提前将装饰装修房屋的规定书面告知业主，当业主装饰装修房屋时，与其签订房屋装饰装修管理协议，并负责监督，对不符合安全要求和影响公共利益的，进行劝阻制止，责令改正;

(十一)负责编制物业管理服务年度计划、财务预算及财务报告;

(十二)对本物业的共用部位、设施及场地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，经甲方和相关业主同意后报有关部门批准方可实施;

(十三)本合同终止乙方不再管理本物业时，必须在本合同终止十个工作日内向甲方或业主委员会办理下列移交事项：

1、对预收的物业管理费用进行结算、多收部份予以返还;

2、物业及业主档案和有关资料和本合同第九条第(二)款1-8条有关资料;

3、物业管理服务用房、场地、甲方配备的一切物资和属于业主共同所有的其他财物。

(十四)协助公安部门维护本物业管理区域内治安秩序、制止违法行为。在本物业管理区域内发生治安案件或者各类灾害事故时，应当及时向公安和有关部门报告，并协助做好调查和救助工作。

(十五)根据国家及地方相关物业管理条例、法规，乙方承担相应物业管理责任;除业主和乙方签订相关业务保管合同外，乙方不承担对住户的人身、财产的保管、保险义务;不承担不属于乙方责任范围内的治安刑事案件、意外事故、自然灾害等不可抗力因素对业主或物业使用人造成的人身财产损害赔偿责任。

(十六)乙方管理人员进行如下物业管理活动时，对业主及物业使用人造成的财产损失可不承担民事赔偿责任：

1、为救助人命而造成的必要财产损失(如有人在房间中企图自杀，物业管理者为救助人命，不得不破门、破窗而入);

2、为避免业主或用户财产受损或可能受损而造成的必要财产损失(如业主房间漏水、失火又无人在内，为不使其造成巨大损失，物业管理者强行入内救助);

3、为抓捕违法犯罪分子、制止不法侵害行为而造成的必要财产损失;

4、其他类似上述情况的情形。

(十七)接受甲方及全体业主的监督。

(十八)接受甲方及物业管理行政主管部门的监督指导。

第六条 物业管理服务等级标准

乙方根据品尚名城楼盘的定位及服务品质要求，按《柳州市住宅小区物业服务等级标准》提供二级的物业服务标准，具体等级标准如下：

(二)高层住宅

品尚名城物业服务等级(高层住宅)

物业服务项目服务等级基准价

(元/㎡.月)执行价

(元/㎡.月)

一、综合管理服务二级0.130.13

二、公共区域秩序维护二级0.200.20

三、公共区域清洁卫生二级0.130.13

四、公共区域绿化日常养护二级0.020.03

五、共用部位、共用设施设备日常运行、保养、维修

(一)公共部位一类0.030.03

(二)电梯升降系统 0.450.45

(三)排水系统 0.030.03

(四)供水系统二类0.030.03

(五)公共照明系统一类0.010.01

(六)消防系统二类0.020.02

(七)智能化系统二类0.040.04

(八)避雷系统按实分摊按实分摊按实分摊

(九)水景(动力)系统按实分摊按实分摊按实分摊

(十)设施设备保险费用按实分摊按实分摊按实分摊

合 计 1.091.10

商业物业服务费1.80元/平方米·月,停车位服务60元/月,化粪池清掏费用40元/年.

具体服务等级标准见《柳州市住宅小区物业服务等级标准》：

第七条 物业管理服务费用

(一)物业管理服务费用

1、物业服务费采用包干制，乙方根据《柳州市住宅小区物业服务等级标准》提供二级的物业服务标准，按有关规定向业主收取物业服务费等相关费用，由乙方自主经营，自负盈亏。

2、在本合同期内竣工验收合格交付管理后的物业管理服务费：高层住宅暂按建筑面积每月每平方米1.10元由业主交纳;住宅改商业用途的房屋暂按建筑面积每月每平方米1.80元由业主交纳;商铺按建筑面积每月每平方米1.80元由业主交纳;车位物业服务费按每月每个60元由使用的业主交纳。

3、当《柳州市住宅小区物业服务等级标准》的基准价调整后，品尚名城原定的物业服务收费标准根据基准价调整幅度和柳州市基本工资调整幅度而上调;车位物业服务费随柳州市车辆停放服务费价格调整而增加。

4、车辆停车收费不得高于柳州市物价局审核备案价格标准收取。

5、电梯运行电费、二次加压电费由受益人按户分摊，业主入住率达50%前，扣除物业公司应向已入住业主收取部分后，不足部分由甲方补足，在业主入住率达50%后，由乙方负责按实际产生金额向受益人收取。

(1)电梯运行电费根据实际产生金额按户按楼层系数分摊。

分摊公式：住户分摊电费=[应分摊电费楼层系数÷(应分摊电费各楼层系数之和×楼层户数)]×本单元电梯电费(备注：一层系数为“1”，每增加一层，系数加0.2)

(2)二次加压电费由受益人按实际发生金额分摊。

分摊公式：电机电量分摊金额=电机电量总金额÷各户水表总吨数×用户用水量

用户的水费为：用水量金额+电机用电量分摊金额

6、消防安全检测费及维护费由业主(物业使用人)按实际产生金额分摊。

7、纳入物业管理范围的已竣工但未出售的空置物业，物业服务费按收费标准的50%由甲方支付乙方，支付方式以转账方式每季度结算一次。办理交房手续后的物业相关费用由乙方按规定向业主收取。

8、如甲方向业主承诺由甲方承担或赠送的物业服务相关费用，由甲方全额支付给

乙方，支付方式以转账方式每季度结算一次。

9、公共水电费：

① 绿化带水费：施工及保养期由甲方负责;交付乙方管理后由乙方负责。

② 公共照明、楼道灯电费等公共能耗在在业主入住率达50%前，扣除物业公司应向已入住业主收取部分后，不足部分由甲方补足，在业主入住率达50%后，由乙方负责按实际产生金额向受益人收取。

③ 物业用房的水、电等相关费用由乙方负责。

10、乙方对住户的房屋自用部位、自用设备的维修养护及其他特约服务，应当事先公布收费标准，按实际发生的费用计收。

11、小区停车位、停车场的经营管理：

① 甲方委托乙方进行经营管理，小区停车位、停车场交付使用后的二年内，由于入住率低，车位使用率较低，所以小区停车位、停车场交付使用后二年内的经营收入归乙方所有，用作弥补管理经费的不足。

② 小区停车位、停车场交付使用后的第三年起，采取由乙方承包的方式经营管理，具体承包事宜在小区停车位、停车场交付使用满两年后另行签订合同约定。

③ 乙方负责小区停车位、停车场的治安、防火、环保、生产安全等方面的综合管理，并承担相关费用和相应的责任。

12、本小区物业维修资金依据国家、地方法规有关规定处理。

13、乙方须在每季度结束前与甲方核算本月甲方应支付的费用(包括空置房屋的费用及给业主减免的物业费等)，乙方按季度递交物业管理服务费支付函及清单等材料，并于每季度5日前向甲方递交上季度物业管理服务报告。甲方应于每季度15日前向乙方支付乙方上个季度物业管理服务及相关费用。

(二) 公共设备设施的维修、养护费用;

1、公共部位设备设施的小修，养护费用，由乙方承担;大中修及更新费用，由甲方承担。

2、供水、供电、通讯、有线电视等设备;相应单位承担其管理区域内管线和设施设备的维修、养护，由乙方负责联系执行，产生的大、中修、更新费用由甲方承担，小修、小零部件的更换,则由乙方负责(保修期内的按维保法规和合同执行，保修期外的由乙方负责)。

3、公共绿地的养护费用由乙方承担。改造、更新费用，由甲方承担。

4、附属配套建筑和设施的小修、养护费用由乙方承担。大、中修费用及更新费用由甲方承担。

第八条 物业管理服务用房

在合同期内甲方向乙方无偿提供经简单装修的物业管理服务用房共m2(使用权)，座落位置 乙方负责该房屋的日常维修及养护。合同终止时，乙方不得擅自拆除已建设的固定设施设备，并将其移交甲方。如有损坏的乙方负责修复。

第九条 物业管理验收交接

(一)甲方在竣工验收合格后交付业主使用前 10 日内，应与乙方办理接管验收手续，委托乙方管理的房屋、设施、设备等物业，如存在问题，按以下 1、2 项处理：

1、负责返修、完善;

2、委托乙方返修、完善，甲方支付全部费用;

(二)在物业竣工验收合格后三十日内，甲方应向乙方移交下列文件的资料：

1、竣工总平面图，单体建筑、结构、设备的竣工图，附属配套设施、地下管网工程竣工图等资料;

2、物业竣工验收资料;

3、共用的设施、设备安装使用和维护保养技术资料;

4、物业质量保证文件和使用说明文件;

5、共用设施设备的检验合格证书;

6、钢材、水泥等主要材料的质量保证书;

7、房屋装修的供水、供电等隐蔽管线图;

8、物业管理需要的其他资料。

第十条 违约责任

(一)甲方违反本合同第七条约定，未按时按标准支付甲方应承担费用的，乙方有权要求甲方支付，并追究甲方违约责任。

(二)乙方违反本合同第六条中承诺的管理目标，甲方有权要求乙方在 15 日内整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同，乙方将已收取的费用全部退还给甲方;造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

(三)乙方违反本合同第七条约定，擅自提高收费标准的，甲方及业主有权要求乙方清退;造成甲方、业主经济损失的，乙方应给予甲方、业主经济赔偿。

(四)甲乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付 贰万 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。

(五)其他： 无

第十一条 质量纠纷的约定

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，以有资质的鉴定部门的鉴定为准。

第十二条 不可抗力的约定

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。

第十三条 争议处理

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，按下列第 2 种方式处理：

1、向 柳州市仲裁 委员会申请仲裁;

2、向人民法院提起诉讼。

第十四条 合同附件

(一)双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充合同，补充合同与本合同具有同等效力。

本合同及其附件和补充协议中所规定的事宜，均遵照国家和本市有关法律、法规和规章执行。

第十五条 合同备案

(一)本合同正本共10页，一式壹拾贰份，甲方执捌份，乙方执叁份，送交物业管理行政部门备案壹份，具有同等法律效力。

(二)本合同签订之日起十五日内，甲方持本合同到市物业管理行政主管部门办理备案。

第十六条 其他约定事项

1、本合同期满后，乙方可在合同期满前7个工作日进行告示后撤离或可参与本小区物业管理公司的竞聘，并在相同条件下，经业主委员会同意享有优先受聘权。

2、在合同有效期内，乙方利用小区道路或公共(共用)部位进行广告等的经营收益，除经营管理成本外，用于补充物业管理费用，经营期至合同有效期满而终止。小区道路或公共(共用)部位的经营项目及收益报表接受甲方或业主委员会的检查、监督。

3、在紧急抢修中，甲方、业主同意乙方临时占用、挖掘道路、场地，并要求乙方按约定期限内恢复原状。

第十七条 合同责任及生效

1、乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主及非业主使用人，本物业的全体业主及非业主使用人应对履行本合同承担相应的责任。

2、如因物价上涨、市人均工资上涨等因素，乙方可根据实际情况重新核算相关物业费的收费标准，向业主公示并征求业主意见，如未得到须经占有小区建筑物总面积过半数的业主、占总户数过半数的业主同意情况下，乙方严重亏损时，乙方可根据《广西物业管理条例》按相关程序撤出本项目的物业管理。

3、本合同自签订之日起生效。

甲方： 乙方：

代表： 代表：

年 月 日 年 月 日

**物业委托合同书篇二**

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

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

第一章总则

第一条本合同当事人

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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_万平方米；建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_万平方米；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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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付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，包括承重结构部位(包括楼板、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等)，户外墙面、楼梯间、直廊通道、门厅、楼内共用存车库、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五条共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：上下水管道、水箱、加压水泵、电梯、天线、落水管、住宅区道路、绿地沟渠、池、井、室外停车场、车库、游泳池、小区自管公厕、垃圾间、垃圾箱、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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。

第八条公建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、娱乐教育场所。

第九条公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十条交通与车辆停放秩序的管理。

第十一条维修公共秩序，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。年\_\_\_\_\_\_\_\_\_次。

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：月\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/m2;

2、代收代办费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3、特约服务费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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临时公约的行为、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自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_首届业主委员会正式签订物业管理合同时止。

首届业主大会召开后，本合同自行终止，首届业主大会可按照规定选聘或者续聘物业企业，并签订本住宅区的物业管理委托合同。

第四章双方权利义务

第十九条甲方权利义务(适用于房地产开发企业或产权单位)

1、在销售物业之前，制定业主临时公约，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反公约应当承担的责任等事项依法作出约定并要求业主和物业使用人遵守;

2、在物业销售前将业主临时公约向物业买受人明示，并予以说明;在与物业买受人签订物业买卖合同时，应当要求物业买受人对遵守业主临时公约予以书面承诺;

3、与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容;

4、审定乙方拟定的物业管理立案制度;

5、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、账务预算及决算;

7、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)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

8、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\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

9、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，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\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

10、在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供委托管理费\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/m2;合计\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

11、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\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供;

12、当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理服务费时，由乙方负责催交;

13、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

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

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

14、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

15、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十条乙方权利义务

1、根据有关法律及本合同的约定，制订物业管理制度;

2、与物业购买人签订前期物业管理服务协议;

3、对业主和物业使用人违反法规、政策的行为，提请有关部门处理;

4、按本合同第十六条的约定，对业主、物业使用人违反业主临时公约的行为进行处理;

5、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;

6、负责编制房屋、公用部位公用设施设备年度养护计划和维修方案，经双方议定后由乙方组织实施，维修经费来源\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

7、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;

8、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;

9、每\_\_\_\_\_\_\_\_\_个月向全体业主和物业使用人公布一次物业管理服务费收支帐目;

10、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，须与甲方协商后报有关部门批准方可实施;

11、本合同终止或业主大会决议解聘乙方时，乙方必须在合同终止日或在接到解聘通知后7日内，退出该物业管理区域并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;

12、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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。(参照《江苏省住宅区物业管理服务标准》db32/t538-填写)。

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

第二十二条物业管理服务费

1、本物业的物业管理服务费，住宅\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/m2及非住宅房屋\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/m2由乙方按有关规定向业主或物业使用人收取;

2、空置房屋的物业管理服务费，由乙方按约定的收费标准向产权人收取;

3、业主或使用人逾期未交纳物业管理服务费的，按业主临时公约中的有关约定，加收滞纳金。

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，由当事人按约定支付费用。

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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

第二十六条房屋保修期满后的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

1、房屋共用部位的日常、养护费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担;维修、更新费用由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

2、房屋共用设施、设备的日常、养护费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担;维修、更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

3、房屋共用部位、共用设施、设备的维修资金，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_负责筹集;维修资金用于保修期满后住宅共用部位共用设施设备的维修。未设立维修资金的维修费用由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

4、维修资金的其他约定

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，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十条甲乙双方任一方无法律依据提前终止合同的，违约方应赔偿对方\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的违约金;造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

第三十一条甲乙双方的其他约定

第八章附则

第三十二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，办理完接管验收手续。

第三十三条合同期满后，乙方全部完成合同并且管理成绩优秀，经业主大会同意后，可续订合同。

第三十四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。

第三十五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，空格部门填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第三十六条本合同正本连同附件共\_\_\_\_\_\_\_\_\_页，一式三份，甲方双方及房地产行政主管部门各执一份，具有同等法律效力。

第三十七条因房屋建筑质量、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。

第三十八条本合同执行期间，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。

第三十九条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请房地产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，事后又未达成书面仲裁协议的，可以向人民法院起诉)。

第四十条合同期满合同自然终止，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。

第四十一条本合同经房地产行政主管部门备案后生效。

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

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

签订日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日                签订日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日

**物业委托合同书篇三**

委托方(以下简称甲方)：

注册地址：

邮政编码：

法定代表人： 职务：

电 话： 传真：

受委托方(以下简称乙方)：

注册地址：

邮政编码：

法定代表人： 职务：

电 话： 传真：

根据《物业管理条例》和南宁市物业管理规定及有关法律、法规，在自愿、 平等、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对龙光?玖誉湖(二期)项目雅湖组 团小区(以下简称本物业)实施专业化、一体化的物业管理订立本合同，以供双方 恪守。

第一章物业基本情况

第一条物业基本情况

1. 物业名称：龙光?玖誉湖(二期)项目雅湖组团(以下简称本物业)

2. 本物业位置：

四 至：北至庆林路、南至规划路

西至规划路、东至延庆路

3. 占地面积： 平方米

4. 总建筑面积： 平方米

5. 车位数量： 个(其中地上车位 个，地下车位 个)

6. 物业类型：混合式住宅

上述指标，最终以政府相关部门对本项目工程竣工验收后的备案数据为准。 如相关指标变化，不影响本合同各项条款的履行。

第二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;本物业交付使用后的质量责任，按国家\'建设工程质量 管理规定》和房屋建筑工程质量保修办法》等规定承担。

第三条 本物业的交付时间为甲方在销售合同中约定的时间，暂定为： 年 月。甲方若需变更交付时间，则应提前30天书面通知乙方。

第二章 物业服务事项

第一条房屋建筑本体共用部位的养护和管理，包括楼盖、屋顶、梁、柱、 内外墙体和基础等结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等。

第二条 共用设施设备的维修、养护、管理和运行服务，包括：共用的室外 上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用用水设施、共用照明、天线、加压水 泵房、电梯、楼内消防设施设备、中央监控设备、配电系统、建筑物防雷设施、

信报箱。

第三条 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。

第四条 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。

第五条共用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

第六条 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(建筑垃圾、装修垃圾的清运按政府有关规定另行疏一清运，统一收

费)。

第七条交通与车辆停放秩序的管理(但不含车辆及车上财产的保险和保管 责任)。

第八条 维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤(但不舍业主、使 用人的人身与财产保险和财产保管责任)。

第九条组织开展社区文化娱乐活动。

第十条 管理与物业相关的档案、资料，包括工程建设竣工验收资料、业主 及物业使用人档案资料等。

第十一条 业主房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护，在业主提出 委托时，乙方可接受委托并合理收费。

第十二条对业主和物业使用人违反有关物业管理法规、政策及《临时管理 规约\\)的行为，可以根据具体情况进行相应处理。包括：责令停止违章行为、要 求恢复原状、要求赔偿损失;对无故不交纳法律、法规政策规定或合同约定的有 关费用或者拒不改正违章行为的责任人，提请有关行政主管部门或司法部门予以 解决。

第十三条 负责向业主或物业使用人收取物业物业服务费、公摊水电费、电 梯电费、车位服务费、垃圾清运费等费用;受有关部门委托负责向业主或物业使 用人收取政府规定的各项代收代付费用。

第十四条 法律、法规及政策规定由物业管理企业管理的其它事项。

第十五条 以上委托管理事项，均指本物业范围内事项。

第三章 物业服务期限

第一条本合同的服务期限：

1、 本项目前期物业服务合同的期限为自合同签订之日起，至该项目业主委 员会与业主大会决议选聘的物业服务企业签订物业服务合同生效时终止。

2、 本物业交付之前，物业服务费用由甲方承担;自甲方限定的交付期限届 满之日起至本物业业主大会与其选聘的物业服务企业签订的物业服务合同约定 开始提供物业服务之日止，该期间的物业服务费用由本物业的全体业主承担。

第四章甲方的权利和义务

第一条 本合同签订后，甲方应当指定专职人员，负责与乙方保持联络和协 调依本合同约定的相关事务。

第二条 在本物业正式销售前，负责协同乙方制定、龙光?玖誉湖(二期) 项目雅湖组团小区临时管理规约》;在与购房人签订《商品房买卖合同》时，《龙 光?玖誉湖(二期)项目雅湖组团小区临时管理规约》应得到购房人的书面确认; 、商品房买卖合同》中应包含本合同的有关内容。

第三条审定乙方拟定的与甲方或业主有重大关联的本物业管理文件。

第四条在不妨碍乙方正常牧业管理的情形下，有权检查监督乙方灼业管理 服务过程。

第五条审定乙方提出的本物业管理年度工作计划、费用收支计划及基金使 用计划等。

第六条有权聘请专业审计机构，对本合同约定的牧业服务费及专项维修资 金等收支状况进行审计。

第七条 本物业房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求;在保修责任期 内，如发生保修范围内的质量问题，经甲方确认属实后，由甲方协助返修;甲方 应修但未能及时返修的，可委托乙方维修，由此所发生的维修费用由甲方承担。

第八条交付乙方管理的本物业房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求， 甲方在交付乙方管理前与乙方办理承接验收手续，并接受乙方对本物业公用部 位、公用设备设施的查验。在办理物业承接验收手续时，甲方应当向乙方移交下

列资料：

1. 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. 设备设施的安装、使用和维护保养技术资料。

3. 本物业质量保修文件及使用说明文件。

4. 物业管理所必需的其他资料。

第九条按照本物业原有规划设计及乙方提供的本物业整体标识设计配备 方案，对本物业各类设施、设备、房号、楼层号、栋号、消防疏散图、本物业总 平面图、宣传栏、公告、公约栏、会所、娱乐等公共场所、地下停车场及首层电 梯厅内外的各类标识警示牌、指示牌和告示牌等在审定后进行制作和安装。

第十条 在本物业内设置安防监控系统、住户对讲系统等技防设施，应统一 设置在一个值班室，以利于本物业的治安管理。

第十一条 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动，并在销售房 屋时告知业主本物业的各项收费标准。

第十二条 有权向社会各界宣布甲、乙双方合作之事实。

第十三条 甲方承担本物业开办费及前期介入费。

第十四条依据本合同规定向乙方提供符合乙方使用要求并适应本物业档

次的管理用房。上述用房的产权属本物业全体业主共同所有，乙方在本合同期内 享有无偿使用枳。

第十五条协助乙方依法或依本合同规定内容所进行的物业管理服务和经 营活动。

第十六条 不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。 第十七条负责处理因甲方原因而产生的各种纠纷。

第十八条法律、法规及政策规定由甲方承担的其它权利和义务。

第五章乙方的权利和义务

第一条 本合同签订之日起，乙方应配备项目联络专人，便于与甲方沟通联

系。

第二条根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理方案，自主开展 物业经营管理服务活动。

第三条根据有关法律法规及本合同的约定，制订本物业的物业管理制度， 且根据实际情况，针对不同方面制订专项规章制度，并向业主、物业使用人告知 物业使用的有关规定。

第四条 本合同签订后，乙方要及时掌握本物业工程进展情况，并向甲方提 供物业管理咨询服务。具体计划由双方另行商定。

第五条 参与本物业的竣工验收，并在本物业移交接管时，与甲方办理物业 管理书面交接手续。

第六条 乙方须于本物业交付前60天内组建本物业管理处，配备主要物业 管理人员，本物业管理处代表乙方履行本合同的权利和义务。

第七条本物业管理区域内属于业主所有的物业共用部位、共用设施设备统 一委托乙方经营。

乙方对物业管理区域内公共部位、共用设施设备提供有偿经营管理服务(包 括但不限于业主共有的车位、外墙及电梯轿厢、道路和绿地，通道、楼梯、大堂 等，以及其他物业管理区域内的公共场所、公共设施和物业服务用房等)，服务 收费标准由乙方自行根据市场行情制定和调整。公共区域经营收益30%用于乙方 管理成本，70。。纳入小区服务资金，用于弥补小区物业服务费用。

第八条负责编制物业管理年度收支计划及管理计划，经甲方审定后由乙方

实施。

第九条有权依法制订本物业管理文件，与甲方或业主有重大关联的文件报

甲方备案并向业主或物业使用人公告后实施。 第十条在本合同期限内，乙方不得擅自提高本合同约定的收费项目标准,

如需变动需按程序向当地相关政府部门申报。

第十一条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 案并组织实施，其费用按政府有关规定列支。

第十二条 在经营管理场所或收费地点醒目的位置，向业主公布有关物业服

务收费项目、收费标准及收费办法等内容。

第十三条建立完善的本物业管理档案并负责及时记载有关变更、登记情

况。

第十四条 开展健康向上的社区文化活动，提供便民服务项目。

第十五条 对业主和物业使用人违反国家和政府有关法律、法规、政策、本 合同和本物业临时管理规约规定的行为进行处理。

第十六条负责制定本物业房屋装修管理办法，报甲方审定后向业主公示; 当业主和物业使用人装修物业时，告之有关限制条件，订立书面合同，并负责监 督落实;发现业主违规装修的，应及时予以制止并提出合理解决方案，同时报告 甲方。

第十七条在本物业交付后，对进入本物业提供经营服务的单位和个人实行 统一管理。

第十八条有权选聘专业公司承担本物业的专项管理服务并支付费用，但不 得将本物业整体转让或委托给其他个人或单位进行管理，不得将重要专项业务承 包给任何个人或单位。

第十九条 物业管理服务过程中存在的问题，应当及时有效处理;如属甲方 责任的，应及时反馈给甲方并协助处理。

第二十条 在本物业内有损甲方信誉行为的，应当及时告知甲方，并协助甲 方妥善处理。

第二\"一条本合同终止后，向甲方移交全部管理用房及物业管理全部档案 资料，并详细列明清单，签署书面交接手续。

第二十二条 接受物业管理主管部门及有关政府部门的管理、监督、指导， 接受甲方和业主的监督。

第二十三条法律、法规及政策规定由乙方承担的其它权利和义务。

第六章物业服务费用

第一条 本物业管理区域服务收费釆用包干制，物业服务费用由业主按建筑 面积向业主或物业使用人收取(公共水电及电梯电费分摊另计)，具体标准如下:

【住 宅】每月每平方米2. 50元:

【商业】每月每平方米5. 00元。

物业服务费用主要用于以下开支：

1. 乙方管理、服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费、员工生 活用房租金等。

2. 的业共用部位、共用设施设备及预装设备的日常维护费用。

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. 物业管理区域外墙清洗(合同期限内不少于一次)、小区消杀费用。

6. 物业管理区域秩序维护费用。

7. 乙方的办公费用(含电话通讯费、网络使用费、有线电视费等)。

8. 社区文化活动费用(文化活动室管理成本和淮护费用、节日装饰费等)。

9. 乙方固定资产折旧。

10. 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用。

11. 法定税费。

12. 乙方的利润及不可预见费等一切费用。

(三) 本啊业的物业服务费收取起始日为自商品房入伙通知书载明的入伙之 日起开始计收。若业主提前收楼，则从实际收楼之日计收。若业主因其自身原因 未能在交付期限内办理相关交付手续的，物业服务费也自入伙通知书载明的入伙 之日起计收;

(四) 改变原设计功能的物业，按改变后的实际使用功能类别的物业服务费 标准收取;

(五) 本物业服务费每月交纳一次，每次交纳费用时间为每月5日前缴纳当 月的物业服务费，逾期未交纳的，乙方有权要求业主补交，且业主要从逾期之日 起按逾期交款额每天千分之一的标准缴交违约金;

(六) 业主出租其拥有的物业，其应承担的物业服务费由业主交纳，业主与 承租人另有约定的，按其约定交纳，但业主应将此约定送乙方备案并负连带缴纳 责任;

(七) 在履行本合同期间，甲方为促销楼盘而对业主承诺免收的物业服务费 用由甲方全部承担;

(八) 乙方按照上述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，盈余或亏损风险由乙方享有或承担。如遇政府政策调整， 则甲、乙双方协商，技调整后的标准执行。

(九) 车场收费标准(业主已购买车位的，收取车位服务费)：

业主已购买车位的，收取车位狗业服务费60元/个/月o

车位使用人应从签收车位之日或视为车位交付使用之日起缴交费用，费用按 丑交纳，当月费用缴交时间为当月5日前。车位使用人不按约定标准和时间交纳 上述费用的，乙方有权要求车位使用人限期补交并暂停车位使用人使用停车卡， 并从逾期之日起按每日千分之一追缴违约金。

(十)非机动车收费按政府有关规定执行。

(十一)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，其物业服务费用由甲方按以上收费标准全额交纳。

第二条 乙方受业主或物业使用人的委托，对其房屋自用部位、自用设备、 毗连部位的维修、养护反其它特约服务所发生的费用由业主或物业使用人承担。

第三条乙方向业主或物业使用人提供其它服务项目的收费原则：

(一) 属于市场价调节价的按照市场调节价或低于市场价的价格收取;

(二) 属于政府指导价的按照政府指导价执行。 上述价格乙方均应当明示于业主和物业使用人。

第四条 保修期内属保修范围内的房屋共用部位、共用设施设备、公共场地 的维修养护费用由甲方承担。

第五条物业专项维修资金的管理与使用

一、 维修资金根据政府部门相关文件要求收取，属于所交纳的业主所有，专 项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造，不得 挪作他用。

二、 乙方按照;\'南宁市物业专项维修资金管理办法》反相关流程使用物业专 项维修资金。

第七章违约责任

第一条甲方违反本合同相关条款约定的义务，直接导致乙方无法完成管理 目标的，乙方有权要求甲方在一定岑?限内整改，整改仍不能达到目标的，乙方有 权解除本合同，造成乙方经济和名，喜损失的，乙方有权要求甲方给予经济补偿。

第二条 乙方违反本合同相关条款约定的义务，未能在本合同约定的期限内 达到相应的管理目标或无法达到物业管理质量标准要求，甲方有权要求乙方在一 定期限内整改，整改仍不能达到目标的，甲方有权解除本合同，造成甲方经济和 名誉损失的，甲方有权要求乙方赔偿直接经济补偿。

第三条除本合同另有约定以及经双方协商一致可以终止本合同以外，任何 一方不得以任何理由擅自终止本合同。如单方终止合同，造成守约方经济和名誉 损失的，守约方有权要求违约方给予经济补偿。

第四条 甲方房屋建筑和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)。

第八章其他事项

第一条双方对本合同条款的更改或补充，均须以书面方式签订修改或补充 协议,修改或补充协议与本合同具有同等效力。

第二条 本合同履行期间，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。

logan

龙光服务

第三条 乙方提供服务的受益人为本灼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遵循本合同当定的各项内容。

第四条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决;协商不成的，提请 物业管理主管部门调解;调解不成的，可到物业所在地法院提起诉讼。

第五条本合同之附件均为合同有软组成部分，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。

第六条 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。

第七条 本合同正本连同附件共十五页，一式五份，甲、乙双方各执二份，政

府物业管理主管部门(备案)一份，具有同等法律效力。 第八条 本合同自签订之日起生藐。(正文完)

甲方：南至市蠢泰房地产开发有限公司 签署 盖章：

二、物业构成明细

三、 物业共用设施设备明细

四、 前期物业管理服务标准

附件一：规划总平图

附件二：

物业构成明细

类型幢数数量建筑面积(平方米)

住宅 套

商业

地下停车位 个

物业管理用房

社区管理用房

合计

备注：实际面积以测汇报告为准

附件三：

物业共用设施设备明细

1、 绿地

2、 道路

3、 化粪池

4、 污水井

5、 雨水井

6、 门禁系统

7、 安防监控系统

8、 垃圾中转站0个

9、 加压水泵15个

10、 水箱2个

11、 电梯20部

12、 发电机1台

13、 消防设施

14、 公共照明设施

15、 避雷设施

16、 共用天线

17、 机动车库

18、 露天(生态)停车场

19、 非机动车库

20、 停车场管理系统

21、 物业管理用房415. 25平方米

logan

彷光販务

附件四：

前期物业管理服务标准

一、 物业共用部位的维修、养护和管理

1、 房屋外观定期丞查;

2、 根据房屋使用年限，编制年度维修计划。

二、 物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理

1、 建立设备房巡查制度和设备管理台帐;

2、 停水停电提前通知(市政突发停水停电及设备突然故障除外)

3、 电梯困人：15分钟到达现场处理;

4、 二次供水水箱清洗及检测：2次/年,检测结果合格;

5、 设备故障及重大事件有完善的应急方案和现场处理措施、处理记录。

三、 物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管 道的疏通

1、 服务时间：每天7： 30— 19 ：00;

2、 楼道清洁：清扫 1次/天,拖洗 1次/天;公共场所、绿地、道 路：清扫 次/天;沟渠池井、标识牌、信报箱：清洁 \_ 次/周;垃圾清 运：j \_次/天;公共雨、污水管道疏通：一次/\'年;

3、 消杀：蚊虫消杀4次/月(夏)，\_2\_\_次/月(冬);

4、 雨雪天气后及时清扫积水积雪。

四、 公共喙化的养护和管理

1、 防治病虫害;

2、 乔木修剪：1次.\'年:草坪修剪：4次/年;灌木修剪：4次 年。

五、 车辆停放管理

1、 经营性停车场有合法手续，有交通标识和进出凭据;

2、 引导车辆有序停放，对乱停放车辆进行提醒;

3、 经营性停车场有巡视，发现问题按照车主留下的联系方式尽快与车主取 得联系。

六、 公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理

1、 安全管理部门建立21小时值班制度;

2、 对火灾等突发事件有相应预案;

3、 定期开展消防和居家安全宣传，消防演习：2次/年。

七、装饰装修管理服务

1、 业主在办理装饰装修时，告知其装饰装修中的禁止行为和注意事项;

2、 对违反规划私搭乱建及擅自改变房屋用途的现隼及时劝告、阻止、报告 并协助有关部门依法处理;

八、物业档案资料管理

1、 建立物业档案资料管理制度;

2、 档案资料有专人管理，借阅有记录。

九、其他服务

1、 报修服务时间：24小时，急修： 15分钟到达或按约定时间到认:

2、 向业主公布紧急联系电话、日常服务电话和公司投诉电话。;

3、社区文化活动：每季度开展一次。

临时管理规约

目的：

为维护小区全体业主、物业使用人在物业管理中的合法权益，促进管理、维 护、养护、合理使用建筑区划内物业共有部分和维护相关区域的环境卫生、公共 秩序等活动能正常持续进行，建立全体业主必须遵守的共同行为准则，建设管理 有序、整洁美观、服务规范完善、环境优美、文明和谐的新型社区，根据有关法 律法规及结合本物业项目实际，制订本临时管理规约。

本临时管理规约(以下简称“本规约”)是开发建设单位在预售商品房之前， 为明确业主、物业使用人的权利义务而制订，并作为开发建设单位与业主物业买 受人签署的《商品房买卖合同》的附件，由物业买受人签字确认。

第一条物业基本情况

建筑区划物业名称：龙光?玖誉湖(二期)项目雅湖组团 ;

建筑区划物业座落： 南宁市良庆区良庆大道9号;

建筑区划所属物业类型：混合式住宅。

第二条物业管理模式

本物业区域内，在业主依法选聘物业服务企业前，由开发建设单位依法通过 招投标方式选聘物业服务企业，依据前期物业管理服务合同对物业共有部分进行 管理、维修、养护，并维护相关区域的环境卫生和公共秩序的物业管理模式。

第三条物业共有部分

根据有关法律、法规规定和本规约及物业买卖合同约定，业主享有以下共有 部分的共有权：

一、由单幢建筑物的相关业主共有的部分，包括该幢建筑物的业主共有的门 厅、户外墙面、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、走廊通道、房 屋主体承重结构部位(基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)等部位以 及该幢建筑物的业主共用的室外上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、 天线、供电线路、照明、锅炉、燃气线路、消防设施、邮政信箱、避雷装置等设 第1页，共15页

二、由建筑区域内全体业主共有的部分，包括全体业主共有的道路、绿地、 路灯、沟渠、池、井、垃圾箱(房)、公益性文体设施、物业服务用房、闭路电 视监控系统、附属设施设备使用的房屋等。

第四条共有部分的管理及经营

一、 属于全体业主或相关业主的共有部分，禁止任何单位、个人侵占、处分 或者改作他用;

二、 业主对共有部分，享有权利，承担义务，不得以放弃权利为理由不履行 义务;

三、 全体业主一致同意在业主委员会、业主大会设立前，统一委托物业服务 企业对物业共有部分进行经营管理。

物业服务企业对物业管理区域内公共部位、共用设施设备提供有偿经营管理 服务(包括但不限于业主共有的车位、外墙及电梯轿厢、道路和绿地，通道、楼 梯、大堂等，以及其他物业管理区域内的公共场所、公共设施和物业服务用房等), 服务收费标准由物业服务企业自行根据市场行情制定和调整。公共区域经营收益 30%用于乙方管理成本，70%纳入小区服务资金，用于弥补小区物业服务费用。

第五条开发建设单位所有的部分

在本建筑区划内，根据物业买卖合同，以下部分属开发建设单位所有，开发 建设单位享有业主的权利和义务：

1. 地下停车场(库)、地面规划用于停放汽车的车位(库);

2. 未出售的其他住宅、经营性用房;

3. 其他未计入销售公摊面积的房屋如会所、商务中心、教育用房等;

4. 其他未计入销售公摊面积的部分如泳池、运动场等。

第六条业主的权利与义务

业主在物业管理活动中依照m国务院《物业管理 条例》、地方政府关于物业管理的地方性法规以及相关法律、法规、规章政策的 规定，享有相应的权利，履行相应的义务。

一、本物业区域内的业主依法享有以下权利：

1. 依法并按照物业服务合同约定，接受物业服界企业提供的服务。

2. 参与本物业区域的物业管理活动。

3. 监督前期牧业服务企业履行前期物业服务合同。

4. 对本物业区域共用部位、共用设施设备和相关场地、专项维修资金的使用 和管理情况享有知情权和监督枳。

5. 授权物业服务企业制订物业共用部位和共用设施设备使用、公共秩序和环 境卫生维护等方面的规章制度。

6. 对本物业区域内影响业主共同利益、业主正常生活秩序的行为进行投诉。

7. 提议召开业主大会，提出补充、修改规约的建议。

8. 开发建设单位对于未售出的物业，享有业主的权利。

9. 法律、法规规定的业主的其他权利。

二、本物业区域内的业主依法应当履行的义务：

1. 按照前期物业服务合同约定的时间，按其专有建筑面积向物业服务企业交 纳物业服务费用。

2. 按规定交存专项维修资金。

3. 遵守本物业区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境 卫生维护等方面的规章制度。

4. 配合物业服务活动。

5. 按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则处理相邻关系，互 助友爱，和睦相处。

6. 出租、转让牧业时，告知承租人、买受人遵守本规约。

7. 开发建设单位对于未售出的物业，履行业主的义务。

三、业主在本物业区域内应当遵守的公共环境管理的行为：

1. 不得擅自占用公共走道、大堂、绿地、屋面等共用部位、共用设施设备。

2. 不得擅自改变共用部位、共用设施设备用途;不得妨碍他人合法使用共用 部位、共用设施设备。

3. 不得损坏路灯、消防设备、水泵、电房、避雷器、道路、花基(栏)等共 用设施设备。

4. 不得制造超标准噪声，破坏公众安宁;不得聚众喧闹。

5. 不得乱堆放杂物;不得堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品。

6. 不得排放有毒、有害物质或烟尘污染环境。

7. 不得违反房屋的规划设计要求，改变建筑灼的用途。

8. 饲养动物应当遵守当地政府的有关规定，并提前告知初业服务企业，按当 地政府规定办理注册、免疫等手续。

9. 不得有影响市容的乱搭、乱贴、乱挂、乱写、乱画等。

10. 遵守市容及环境卫生保洁规定，自觉将家居杂物、垃圾投放到指定的场 地，不得乱抛垃圾、杂物，严禁从门窗、阳台向外抛掷垃圾和杂物。

四、 业主在本物业区域内应当遵守的治安、消防管理的行为：

1. 不得利用房屋窝藏犯罪人员和赃物或其他从事危害公共利益的活动，对违 法犯罪人员和行为应及时举报。

2. 如有亲戚等外来人员居住(1个月以上)，应按规定向有关部门和物业服 务企业申报。

3. 业主出租房屋，应符合法律法规和有关规定，并告知物业服务企业，协助 物业服务企业通知承租人履行非业主使用人的义务。

4. 爱护各种防火设施设备，遵守防火各项规定，发现火灾隐患，应及时通知 物业服务企业处理。

5. 楼层防火门应保持关闭状态，不可私自加锁或长期打开。

6. 管理好电炉、燃气用具，使用电炉、燃气炉时请勿外出。

五、 业主在本物业区域内应当遵守的交通管理行为：

1. 不得随意停放车辆，车辆应当停放在停车场或物业服务企业指定的停放点 保管。

2. 严禁鸣喇叭，车辆停放时应当及时关闭发动机。

3. 除救护车、公安消防车、清洁车、工程抢险车等特殊车辆外，其他机动车 进入本物业区域，应当严格遵守本物业区域的交通管理规则。

六、业主在本物业区域内安装空调、装饰装修应当遵守的相关规定：

1. 应当将空调机外机安装在建筑设计指定位置，并注意安装牢固，防止跌落。 发现有不牢固的情况，应当及时加固。

2. 空调机》凝水应当接入统一管道，不得随处滴漏。

3. 空调机外机发出超标噪音的，应当停止使用，经排除故障或更换后再使用。

4. 业主对房屋进行装修，应当遵守有关规定，不得对房屋内外承重墙、梁、 柱、板、阳台、天台、屋面及通道进行违章凿、拆、搭、占。

5. 业主如需安装空调和对房屋进行装饰装修，应在事前告知物业服务企业， 物业服务企业应当告知业主禁止行为和注意事项。业主装饰装修时违反禁止行为 和注意事项的，自行承担责任。

第七条业主大会

一、 业主大会的设立

当本建筑区划内交付的专有部分建筑面积达到建筑物总面积50%以上，或者 首次交付专有部分之日起已满两年，依法在项目所在地房产管理部门、街道办事 处指导下，召开首次业主大会会议，设立一个业主大会，并选举产生业主大会的 执行机构 业主委员会。业主大会由本建筑区划内的全体业主组成，代表和维 护全体业主在物业管理活动中的合法权益。

首次业主大会会议的召开、筹备组的组成、首届业主委员会的选举产生、委 员候选人的产生办法等，均按《物业管理条例和地方政府关于物业管理的相关 规定执行。

二、 业主大会通过业主大会会议选举产生业主委员会作为执行机构;业主大 会、业主委员会依照法律法规、管理规约和业主大会议事规则、业主委员会工作 规则履职。

三、 业主大会依法作出的决定，对业主具有约束力;业主应当遵守并服从业 主大会依法作出的决定。

四、 业主大会、业主委员会作出的决定违反法律法规的，业主可以向物业所 在地区(市)县房产管理部门或街道办事处、乡(镇)人民政府投诉、举报，由 受理单位依法处理;业主大会、业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受 侵害的业主可以依法请求人民法院予以撤销。

五、 业主大会的议事方式、表决程序、业主投票权确定办法、业主委员会的 组成与任期、工作经费、印章管理使用等事项由业主大会议事规则依法作出约定。

前期物业服务中，业主拒付物业服务费用、不缴存建筑物及其附属设施维修 资金的，不享有首次业主大会会议上的投票权。

第八条物业服务企业的选聘、解聘

一、 各业主同意，物业服务企业的选聘依法采取招投标方式，并由业主大会 授权其执行机构业主委员会或委托招标代理机构办理实施招标活动的相关事宜。

二、 业主大会选聘物业服务企业之前，应当按照本建筑区划业主大会议事规 则的约定召开业主大会会议，对选聘方式、具体实施者、物业服务合同的主要内 容等进行表决。

三、 业主大会依法选聘、解聘物业服务企业，须经专有部分占建筑物总面积 二分之一以上的业主且占总人数二分之一以上的业主同意。

四、 业主大会与其依法选聘的物业服务企业签订物业服务合同，应当有业主 委员会三分之二以上委员在场签名并加盖业主大会印章。

五、 因物业服务企业突然撤离等原因，业主大会无法及时另聘新物业服务企 业的，在另聘新物业服务企业之前，业主大会可以请求物业所在地街道办事处、 乡(镇)人民政府或者区(市)县房产管理部门指定物业服务企业临时代管;临 时代管期间的物业服务费用，按照临时代管前的物业服务合同约定的物业服务费 用标准执行，并由全体业主按照其专有部分占建筑物总面积的比例分担。

第九条物业服务费用及其交纳、监督

一、 业主自当有部分交付之日起至前期物业服务合同终止之日发生的物业服 务费用(物业服务资金)，按照前期物业服务合同约定每月i日前足额交纳当月 物业服务费用。

二、 业主与使用人约定由使用人交纳物业服务费用的，业主对使用人的交纳 义务向物业服务企业承担连带责任。

三、 业主委托物业服务企业或其他管理人提供前期物业服务合同约定以外的 其他专项服务、特约服务的，其费用由双方当事人另行约定;物业服务企业或其 他管理人应当将服务项目、服务质量、服务标准进行公布。

第十条水、电、气等费用的交纳及其设施的维修责任

一、 本建筑区划内，业主应当按照相关规定和相关供用合同的约定向供水、 供电、供气、通讯网络、环卫等专业单位交纳有关费用。

二、 业主应当按照相关规定足额交纳水、电、气、通讯网络、环卫等费用， 并不得以任何理由拖欠、拒交上述费用。业主拖欠、拒交上述费用的，应按本规 约第二十三条的相关规定承担违约责任，或由政府有关部门直接或委托物业服务 企业釆取行动停止服务。

三、 水、电、气、通讯网络、环卫等设施的维修责任，由业主、专业单位控 照相关规定承担;前款设施属于业主专有的，由业主承担维修费用;属于业主共 同所有的，由全体业主或者相关业主按照其专有部分占建筑物总面积的比例分担 维修费用。

四、 物业服务企业应当代表业主，及时与供水、供电、供气、通讯网络、环 卫等专业单位建立供用合同关系，并与开发建设单位办理结算表户名变更手续。

第十一条相邻关系

各业主同意，在物业使用和维护中，遵守相关法律、法规政策规定和本规约 约定及业主共同决定，按照有利于物业使用效能发挥、秩序良好以及公平、合理 的原则，正确处理供水、排水、通行、通风、采光以及设施设备维修、房屋装饰 装修、环境卫生维护、环境保护等方面的相邻关系。

第十二条物业的使用

本建筑区划内的业主、使用人应当遵守相关法律、法规政策规定和本建筑区 划《房屋使用说明书》的规定，并按照下列规定使用物业：

一、 按照规划管理部门批准或者不动产登记簿载明的用途使用物业专有部 分，不得擅自改变物业专有部分使用性质;严禁将住宅改变为餐饮、娱乐、办公、 仓储等经营性用房;

二、 进行室内装饰装修时，遵守建设部《住宅室内装饰装修管理办法》和地 方政府的有关规定，在工程开工前，将装修方案报送物业服务企业，并取得其同 意，并与其签订室内装饰装修管理服务协议;遵守装饰装修的注意事项，不从事 装饰装修的禁止行为，不得影响毗邻房屋的使用安全;主动配合物业服务企业依 据有关规定和物业服务合同的约定对装饰装修活动的监督检查;

三、 在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不擅自占用共有部分。施工 期间应釆取有炊措施，减轻或避免施工过程中对相邻业主或使用人日常生活造成 的影响，晩间18： 00时至次日上午8： 30时和节假日,不得从事敲、凿、锯、

钻等产生严重噪声的施工;

四、 因装饰装修房屋影响物业共有部分安全使用以及侵害相邻业主合法权益 的，应及时恢怠原状，造成相邻业主财产损失的，应承担相应的赔偿责任;

五、 业主或物业使用人应按设计预留的位置安装空调，未预留设计位置的， 应与啊业服务企业协商确定合理的位置，并做好噪音预防及冷凝水的处理。

六、 合理使用水、电、气、通讯网络、环卫等共有设施设备，不擅自拆改相 关管线、设备;

七、 使用电梯，应遵守本建筑区划内电梯使用管理规定;

八、 停放车辆，应遵守本建筑区划内车辆停放有关规定;

九、 阳台封闭，应遵守本建筑区划内本规约和其他相关规定中的有关规定; 十、法律、法规政策的其他规定。

第十三条使用物业的禁止行为

业主、使用人在使用物业中，除应当遵守法律、法规政策的规定外，不得从 事下列危及建筑物安全或者损坏他人合法权益的行为：

一、 擅自改变房屋建筑及其设施设备的结构、外貌(含外墙、外门窗、阳台 等部位设施的顔色、形状和规格)、设计用途、功能和布局等;

二、 对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建;

三、 占用或损坏楼梯、通道、走廊、屋面、平台、道路、绿地、物业服务用 房、自行车房(棚)以及属于业主共有的停车场(库)等共有部分;

四、 损坏或擅自拆除、截断、改变、改造供电、供水、供气、通讯、排水、 排污、消防等共有设施设备;

五、 违法搭建建筑物、构筑物，私设摊点;

六、 在非指定位置倾倒或抛弃垃圾、杂物;

七、 违反规定堆放易燃、易爆、剧毒、含有放射性物质或超负重等物品和排 放大气污染物、水污染物、噪声、光、电磁波辐射等有害物质及敞放、敞养家禽、 宠物，影响公共环境、破坏彖地等;

八、 践踏、占用绿化地，损坏、涂划园林建筑小品;

九、 擅自在物业共用部位和相关场所悬挂、张贴、涂改、刻画、设立广告牌

等; ..

十、随意停放车辆，鸣喇叭或以其他方式制造超过规定标准的噪音;

十一、擅自在房屋建筑的外墙上安装遮阳光帘、遮蓬、花架等其他结构，不 按指定位置安装空调仆机且不进行滴水处理;

十二、使用电梯时超载、运载粗重物品，在轿厢内吸烟、张贴、涂画或损伤 内壁;

十三、利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动;

十四、法律、法规、规章和本规约禁止业主的其他行为。

第十四条物业的维修养护

业主、使用人同意按照下列规定维修养护物业：

一、 对物业专有部分的维修养护，不侵害其他业主的合法权益;

二、 因维修养护物业确需进入相关业主的物业专有部分时，业主应事先告知 相关业主(紧急情况除外)，相关业主应给予必要配合;相关业主阻挠维修养护 造成物业损坏及其他损失的，应负责维修并承担赔偿责任;

三、 因维修物业或者公共利益，确需临时占用、挖掘道路、场地的，须向物 业服务企业提出申请，经书面同意后方可实施，并在约定期限内恢复原状，造成 损失的应当赔偿;

四、 物业在使用中存在安全隐患，即将或者已经危及公共利益及他人利益的， 责任人应当及时应急维修;责任人不履行或者无法履行应急维修义务，且需进入 物业专有部位应急维修的，物业服务企业可在通知公安机关或社区居民委员会代 表到场见证下实施应急维修，维修发生的费用由責任人承担;

五、 当物业服务企业对物业共有部分维修养护时，相关业主应予以配合;有 造成本物业共有部分或其他业主房屋及附属设施设备损坏的，由造成损坏的责任 人承担赔偿责任;

六、 本建筑区划内物业在国家规定的保修期限和保修范围内出现非使用不当 的质量问题或使用功能障碍，由建设单位负责解决;

七、 建设单位拒绝维修的，业主可以自行或者委托他人维修，维修费用及维 修期间造成的其他损失由建设单位承担。

第十五条物业保修金

建设单位不履行保修义务的，业主可以按照《房屋质量保证书》等相关规定 提出申请，经市或区(市)县房产管理部门核实后，由物业服务企业或社区居民 委员会组织维修，其费用由建设单位负责。

第十六条建筑物及其附属设施维修资金的筹集和使用

一、 本物业区域内的全体业主按规定交存、使用、续筹和管理本建筑区划内 建筑物及其附属设施专项维修资金。

二、 使用建筑物及其附属设施维修资金的，物业服务企业根据维修项目提出 维修资金使用方案，提前向业主大会提出维修计划和维修资金使用方案，并经建 筑物及其附属设施维修资金列支范围的专有部分占建筑物总面积三分之二以上 的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。

三、 物业服务企业应当将维修资金使用方案、所需资金、工程进展以及资金 划拨等情况在建筑区划内向全体业主或者相关业主公布。

四、 业主分户账面牧业专项维修资金余额不足首期交存额30%的，应当及时 续交。相关业主续交后的物业专项维修资金余额不得少于其首期物业专项维修资 金数额;物业专项维修资金的续交方案由业主委员会拟订，提交业主大会决定后， 由业主委员会具体实施。未成立业主大会续交维修资金的，由业主按照首期物业 专项维修资金标准补足。

五、 房屋所有权转让时，业主应当向受让人说明物业专项维修资金交存和结 余情况并出具有效证明，该房屋分户账中结余的物业专项维修资金随房屋所有权 同时转让。原业主未交存首期物业专项维修资金，业主应当在办理房屋所有权转 移登记前协商足额交存。

六、 业主共同决定上述建筑物及其附属设施维修资金的筹集和使用方案时， 应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上 的业主同意，并由业主大会专项表决通过。

第十七条物业维修、更新、改造的实施

物业共有部分的维修、更新、改造符合下述情形之一的，由物业服务企业直 接组织实施，费用按相关规定列支：

一、 属相关规定的急修项目;

二、 物业发生危及房屋使用安全或者公共安全的紧急情况;

三、 经安全鉴定机构鉴定的危险房屋;

四、 出现法律法规、规章和有关技术标准规定必须维修房屋的情形;

五、 物业维修、更新、改造费用在皿元以下。

除上述情形外，需对物业共有部分进行维修、更新、改造时，，应经相关业 主共同同意后，由物业服务企业组织实施，费用按规定列支。

第十八条物业转让、出租的相关事项

一、 业主转让或者出租物业专有部分时，须将本规约作为物业专有部分转让 合同或者租赁合同的附件。业主转让或者出租物业专有部分后，当事人应当于物 业专有部分买卖合同或者租赁合同签订之日起30日内，将物业专有部分转让或 者出租情况和通讯方式书面告知物业服务企业。

二、 房屋出租应当遵守相关法律法规政策规定，尊重社会公德，不得危及物 业的安全，不得损害其他业主的合法权益。无论出租或转租的，业主均应承担相 应的责任。

三、 房屋出租必须符合本市规定的房屋出租条件和人均承租面积标准;不得 擅自改变房屋原设计功能和布局，对房屋进行分割搭建，按床位出租或转租，或 将厨房、卫生间、不分门进出的客厅改成卧室出租或转租。

四、 对违反本规约出租或转租的，物业服务企业可书面责成业主、使用人立 即终止租赁行为。

五、 业主转让物业专有部分，应当与物业服务企业结清物业服务费用、物业 服务资金、建筑物及其附属设施维修资金;出租物业，约定由承租人交纳物业服 务费用、物业服务资金的，从其约定，业主负连带交纳责任。

第十九条业主提交通讯联系方式的义务

业主应当向物业服务企业书面提供联系地址、通讯方式。

第二十条违反物业使用禁止行为的处置

业主、使用人在物业使用过程中，有违反本规约物业使用禁止行为的，其他 业主、使用人、物业服务企业可以向有关行政主管部门报告，由有关部门依法查 处;受侵害的相关业主可以依法向人民法院提起诉讼。

第二十一条相关工作的配合

业主、物业使用人应当积极配合公安机关、街道办事处、乡(镇)人民政府、 社区居民委员会等相关部门、单位做好本建筑区划内计划生育、流动人口、犬只 管理等工作;对于相关部门进入本建筑区划内监督检查、行政执法的，业主、物 业使用人、物业服务企业不得阻挠。

第二十二条未按规定交纳物业服务费用的责任

业主未按规定交纳物业服务费用的，啊业服务企业应当督促其限期交付，业 主应按欠付金额每天千分之一的标准支付违约金;业主逾期仍不交纳的，物业服 务企业可以在本建筑区划内公布物业服务费用收交情况，并注明欠交费用的业主 房门号;仍不交纳的，物业服务企业可以依法选择以下第二、三条款方式解决:

一、 向仲裁委员会申请仲栽;

二、 向物业所在地人民法院提起诉讼。

三、 釆取让为合适的行动催收。

第二十三条授予物业服务企业的权利

全体业主同意在物业服务中，授予物业服务企业以下权利：

一、 根据有关法律法规、本规约和物业管理服务合同，制订必要的规章制度， 并督促业主、物业使用人遵守、执行;

二、 采取批评、规劝、警告等方式制止业主、物业使用人违反本规约的行为; 对业主、物业使用人违反本规约第十三条、第十四条规定的行为，物业服务企业 或其他管理人制止后，业主、物业使用人拒不改正的，物业服务企业有权釆取下 列措施予以制止：

1. 禁止施工人员、施工工具、装修材料等进入本建筑区划;

2. 采取必要措施限制业主、使用人使用共有设施设备;

第二十四条物业服务企业的变更

前期物业服务期间发生下列情形式之一的，由全体业主共同决定或建设单位 作为招标人依法另行选聘物业服务企业：

一、物业服务企业违反前期物业服务合同约定的义务，或者发生法律、法规 规章规定不得继续从事物业服务活动，致使不能完成合同约定的服务事项和质量 的;

二、 物业服务企业提出解除合同;

三、 物业服务企业因解散、破产等原因无法履行前期物业服务合同的;

四、 前期物业服务合同约定由全体业主共同决定或建设单位作为招标人依法 另行选聘物业服务企业的情形。

建设单位作为招标人依法另行选聘物业服务企业的，应根据本建筑区划规 模、实施物业服务的客观需要等拟订选聘物业企业的方案;拟定选聘方案，应事 先吸取业主意见和建议;选聘方案确定后应在建筑区划内公告;

因物业服务企业突然撤离等原因，建设单位或全体业主无法及时另聘新物业 服务企业的，在另聘新物业服务企业之前，建设单位、业主可以请求物业所在地 街道办事处、乡(镇)人民政府或者区(市)县房产管理部门指定物业服务企业 临时代管;临时代管期间的物业服务费用，按临时代管前的前期物业服务合同约 定的物业服务费用标准执行，并由全体业主按照其专有部分占建筑物总面积的比 例分担。

第二十五条违反本规约的责任

业主、物业使用人违反本规约规定，侵害他人合法权益的，物业服务企业有 权要求其改正;业主、物业使用人拒不改正的，应承担赔偿责任，并在本建筑区 划内公布该业主、物业使用人的姓名及违约事实。

第二十六条连带责任

物业使用人违反本规约的，相关业主承担连带责任。

第二十七条纠纷的处理与相关民事诉讼

业主之间因本规约发生的纠纷，协商不成的，由物业所在地街道办事处、乡 (镇)人民政府、社区居民委员会进行调解;调解不成的，依法向物业所在地的 人民法院提起诉讼。

第二十八条规约的制订与生效

一、 本规约的制订：

本规约由开发建设单位制订，开发建设单位在销售物业时应向物业买受人明示, 并在物业区域内公示。

二、 本规约的生效：

物业买受人在与开发窪设单位签订物业房屋预售买卖合同时，一并签署本规 约，承诺遵守本规约。本规约自建筑区划内的首套物业销售之日起生效，至业主 大会会议依法召开并表决通过新的《管理规约\'\'\'后终止。

第二十九条规约的效力

本规约对本建筑区划内的各业主和物业使用人均具有约束力。物业的所有人 发生变更时，规约的読力及于物业的继受人。

第三十条规约备案

制订和修改的临时管理规约，按规定报物业所在地区(市)县房产管理部门 备案。

第三十一条规约保存与执有

本规约一式四份，开发建设单位执壹份，物业服务企业执壹份，业主执壹份， 物业所在地区(市)县房产管理部门、街道办事处、乡(镇)人民政府、社区居 民委员会部门备案壹份。

承诺书

致：

本(人/公司)为 栋 层室(以下简称该物业)的买受人，为维 护物业管理区域内全体业主的共同利益，保证物业管理工作正常进行，本人/本 公司同意并声明如下：

一、 确让已详细阅读南宁市耀泰房地产开发有限公司制定本小区的前期物业 管理合同及“业主临时管理规约”(以下简称“业主临时管理规约”);

二、 同意履行、遵守并督促其他与该物业有关人士履行、遵守前期物业管理 合同及业主临时管理规约中规定的业主和物业使用人的所有责任和义务;

三、 本人/本公司同意承担违反前期物业管理合同及业主临时管理规约的法 律责任并同意对该物业使用人违反前期物业管理合同及业主临时管理规约的行 为承担连带责任;

四、 本人/本公司同意在将该物业转让、馈赠或变更的同时必须取得物业继 受人签署的承诺书，在建设单位/物业服务企业收到有效的新承诺书前，本承诺 仍然继续有效。

承诺人(签章)：

签署日期： 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