# 前期物业管理服务合同(二十篇)

来源：网络 作者：花开彼岸 更新时间：2024-06-20

*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。那么大家知道正规的合同书怎么写吗？下面是我给大家整理的合同范本，欢迎大家阅读分享借鉴，希望对大家能够有所帮助。前期物业管理服务合同篇一第一条本合...*

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。那么大家知道正规的合同书怎么写吗？下面是我给大家整理的合同范本，欢迎大家阅读分享借鉴，希望对大家能够有所帮助。

**前期物业管理服务合同篇一**

第一条本合同当事人

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、中央空调、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收费。

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；

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；

**前期物业管理服务合同篇二**

甲方：\_\_有限公司

乙方：\_\_物业管理有限公司

一、总则

㈠ 本合同当事人

⒈ 委托方(以下简称甲方)：

名称：\_\_有限公司

法定代表人：

地址：

邮编：\_x

电话：

⒉ 受委托方(以下简称乙方)：

名称：\_x物业管理有限公司

法定代表人：

地址：

邮编：\_x

电话：\_x

⒊根据(中华人民共和国合同法)、(中华人民共和国物权法)、(物业管理条例)和相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方以承包制形式对北京\_x大厦整体(不含a座酒店)提供后期物业管理服务事宜，双方经平等协商一致，订立本合同。

㈡ \_x大厦位置、面积及服务范围

1、坐落位置：

2、物业类型：综合性商业物业。包括写字楼、商铺、会议中心、停车场(地上、地下)等。

3、建筑面积：4.6万平方米(含停车场)。

二、物业服务期限

㈠本合同为固定期限合同，合同期为24个月，即\_年12月1日至20\_年11月30日。

㈡ 本合同期满前一个月，甲方以书面形式通知乙方是否续签。

三、物业管理服务内容

㈠ 乙方以承包制形式为甲方提供物业管理服务，内容包括但不限于以下方面：

1、 制定物业服务工作计划，并组织实施;管理与物业相关的工程图纸、租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，共用部位包括但不限于：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、公共卫生间、走廊通道、配电房、消防监控室、安全中控室、卫星电视机房等(如以上存在与酒店共用部分的，管理权责以酒店与写字楼分摊管理合同为准)。

3、共用设施设备的日常维修养护、运行和管理，共用设施设备包括但不限于：共用的上下水管道、共用照明、积水井等。

4、公共设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括围墙、道路、室外上下水管道、自行车棚、停车尝沟渠、池、井、路灯等。

5、公共绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。客户提出要求时，应为客户提供室内有偿花卉租摆服务等。

6、配套服务设施根据甲方委托进行管理。

7、公共环境卫生，包括公共场所(部位)的清洁卫生、垃圾的收集、清运、楼宇外墙(含玻璃幕墙)的定期清洗、化粪池定期清掏服务及为物业使用人提供室内的有偿清洁服务等。

8、维护公共秩序，包括门岗服务、物业区域内巡查、安全监控、消防监控。维护物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放进行疏导管理;地下停车场的日常管理与收费服务等((如以上存在与酒店共用部分的，管理权责以酒店与写字楼分摊管理合同为准)。

9、消防服务：包括公共区域消防设施的维护以及消防制度的建立;协助做好安全防范工作，发生火灾事故时及时向有关单位报告;采取相应措施，做好救助工作。

10、电梯的运行和日常维护管理。

11、房屋装饰装修管理服务。制定(租户装修指南)供租户作为操作依据，装修图纸均需由乙方事前批准，并签订(装修管理协议)，负责监督租户按照乙方批准的装修图纸和其他有关规定进行装修。

12、写字楼前台服务，包括解答客户咨询、接受客户投诉、处理客户报刊邮件等服务。

13、公共区域节假日物业装饰布置。

14、联系政府各职能部门及协调工作。

15、每月定期抄水表、电表，并对数据进行统计、汇总。

16、写字楼集中开放时间(8:00—18:00)内的夏季空调制冷及冬季采暖供应。

17、与酒店共用设备设施的维修保养及运行由酒店管理公司负责，乙方负责监督，按照与酒店最终协商为准。

18、写字楼会议中心会议组织管理服务，包括接受会议中心租赁客户咨询、组织管理会议中心会议服务、收缴会议中心会议服务各项费用。

19、负责地下二层员工餐厅的监督和管理服务质量以及收缴日常经营收入等各项费用。

㈡ 财务管理原则

\_x大厦项目物业相关经营性收入归乙方所有，与之相配比的支出由乙方承担。

1、账户管理原则：

本物业管理的相关收入和支出均通过乙方为本项目物业管理处所开立的专用银行账户进行处理，专用银行帐户预留三方印鉴，即太平物业财务专用章、太平物业法定代表人名章、国际公司法定代表人名章。乙方付款均需以转帐支票形式付款，并通知银行必须见三方印鉴才可办理付款手续。

2、费用收缴原则:乙方在任何时候向本物业的业主、物业使用者收费应提交收费通知单，并提供正式发票。包括固定费用及非固定费用，固定费用即物业管理费、空调制冷费及采暖费，非固定费用包括有偿服务费及其他相关费用。

3、会议层由乙方代为管理，乙方应提前通知甲方会议召开的时间及地点，并办理甲乙双方签字认可的会议用时记录，并根据会议实际召开的时间及收费标准进行收费，实收会议费全部交给甲方。

3、乙方所辖物业处根据甲方与租户签订的租赁合同之规定内容，每月向租户代发缴费通知书，并将收取款项存入甲方专用账户，并提供正式发票。

4、乙方必须按国家税法规定，足额缴纳自己应负担的各种税款。

5、乙方所辖物业处将定期核对空置单元面积和管理费金额，向业主收取空置单元管理费及其他能源费用(如有),以保障物业管理工作能顺利进行。

6、按照实际开支情况并针对市场情况变化，需调整本物业的物业管理费标准，则须由甲方与乙方共同商议确定新的物业管理费标准并签署补充协议后执行。本合同其他条款仍为有效。

7、甲方应积极协调(乙方配合)\_x大厦集团自用部分物业费用的收取，保证物业管理区域工作的顺利进行。

8、在不违反现行的

法律、法规和北京市的地方法规的前提下，物业管理费主要但不限于以下开支：

⑴管理服务人员的招聘、工资、奖金、社会保险、住房公积金和按规定提取的福利费、解聘费用及其他人工成本类费用;

⑵物业共用部位、共用设施设备的日常运行、能源及维护费用;

⑶物业管理公共区域清洁卫生费用; ⑷物业管理公共区域绿化养护费用;

⑸物业管理公共区域秩序维护费用;

⑹办公费用及法律诉讼、审计费用;

⑺物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用及其它相关保险;

(8)该项目的供暖、制冷费用和公共区域的给排水费用;

(9)其他有关物业管理开支及临时应急需支出的(如有)的其他费用;

9、物业管理费应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，不得用于其他支出。每一年度结束后，甲方派出中介审计机构对物业公司年度收支情况进行专项审计，并视审计结果出具具体意见，如发现物业公司有严重违反本合同约定，将物业收入挪做他用，甲方有权单方中止合同;

10、乙方所辖物业处应向甲方公布物业管理年度计划和物业服务资金年度预算、决算，并将每月的经营情况及资金收付情况上报业主备案，业主有权根据月度经营情况进行定期检查物业费的使用情况。

㈢人事管理

为本项目提供物业服务的乙方所聘用的全部物业管理人员，其劳动人事关系(包括工资、福利待遇、保险等)隶属于乙方，由乙方负责签订劳动合同予以聘用并承担全部人工类费用。并由乙方对各级人员拥有直接人事任免权。

㈣其他委托事项

⒈组织开展本物业内的文化娱乐活动;

⒉可以与客户签订其它与物业有关的特约服务，服务内容和费用由乙方与客户另行约定;

⒊发现物业服务区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规的行为，应当及时告知、建议、劝阻，并向有关部门报告;

四、物业管理服务质量要求

㈠管理服务质量要求

⒈设备运行方面(供冷供暖)

⑴夏季空调供应时间为5月1日—9月30日，特殊情况根据北京市相关规定;

⑵冬季供暖时间为11月15日—次年3月15日，特殊情况根据北京市相关规定;

⒉其他服务标准及服务保证

⑴物业外观：保持统一外观，禁止违章建筑并确保外观明亮整洁，禁止违规设立各种广告、招牌等;

⑵设备运行：确保直接管理的机电设备运行顺畅，除不可抗力及意外事件外不得无故中断;遇检修停运时，需提前两天书面告知全体客户;

⑶房屋共用部位及设施设备的维修养护：由专业公司定期进行维修及保养，确保运作安全正常;

⑷急修：提供客户单元内二十四小时有偿急修服务，排除故障，解决问题。小修：参照执行(房屋及其设备小修服务标准);

⑸绿化维护：保持草坪春夏常绿及进行保养，四季时节定期更换时花;

⑹环境卫生：保持物业环境优雅、整洁、美观;

⑺公共秩序维护：协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序，保证24小时的门岗和巡查;

⑻交通秩序和停车管理：保证物业内交通畅通无阻，保证车辆停泊行驶合理有序，24小时设专人看管;有发生紧急情况的处置预案;

⑼消防管理：确保物业范围内的安全，做好防火防盗工作及巡查，不得出现严重事故;

⑽电梯运行维护：确保主梯运行顺畅，不得无故中断，有发生紧急情况时的处置预案，日常维护由专业公司负责;

⑾装饰装修管理：有健全的装修管理服务制度;

⑿在公共区域安装及摆放与物业管理无关的装饰品、摆件、挂件等物品须经甲方同意;

⒊物业管理服务量化指标(如乙方违反下列规定之一甲方有权扣除当月物业费5%—10%并每月上报甲方以下9项报表):

⑴办公室管理：督促指导各类文件处理，急件催办率95%;做好公司内外部关系的协调，重大失误率为1%以下;完成信息的收集、整理和上报及时率99%;

⑵人力资源管理：做好员工岗前培训，上岗合格率95%;特种作业人员持证上岗率100%;

⑶质检管理;各项检查内容计划落实实施率95%;不合格处理率及跟踪验证及时率100%;

⑷财务管理：服务费用收缴率95%;缴费通知单发放率、正确率100%;

⑸秩序维护及消防管理：秩序维护管理范围内无责任事故;消防控制系统24小时值班;车辆专人疏导，排放整齐;无责任丢失、责任盗窃、治安案件;无重大刑事案件;无重大人员伤亡;无责任火警、火情;火灾报警通知率达100%;

⑹工程管理：设备完好率不低于98% ;无重大责任事故;设备返修率低于1%;不发生人为责任事故，严格执行各项规章制度和操作规程;零维修及时率98%，合格率100%;制定设备安全运行，岗位责任制，定期巡回检查、维修保养、运行记录管理;维修档案管理制度，并严格执行;

⑺环境保洁管理：大厦内公共区域卫生达标率98%;绿植养护达标率99%;

⑻客户服务管理：规范服务，仪容仪表及言行举止符合要求;业户投诉及报修受理率100%;重大投诉及维修事件回访率100%;本合同期内每季度至少进行一次客户满意率调查，且保证客户满意率80%以上，并统计投诉率且客户投诉率低于1%以下;

⑼催缴租户租金：大厦外部租户拖欠租金超过2月以上;

五、物业管理费用收取及支付

㈠物业服务费

⒈物业管理费为办公楼人民币32元/m2/月，首层商铺为人民币35元/m2/月;裙房商铺为人民币30元/m2/月。注：以实际租户签约租赁合同为准;

⒉收取及支付酒店管理公司的物业费内容及标准详见双方共用设施设备管理合同;

⒊物业服务费价格的调整，按政策规定或根据本物业实际管理情况，经双方协商一致后可适当调整;

⒋物业使用人逾期未交纳物业服务费的，乙方应从逾期之日起每日加收应缴而未缴费用的万分之五的违约金。该标准应

在租赁合同及其它相关文件中加以约定并遵照执行。如出现物业使用人欠缴物业服务费严重情况，乙方应通过法律途径或其它正当措施，保持和保证物业管理维持正常服务内容和标准。甲方给予充分配合;

⒌按国家有关法规，房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用，包括：

⑴房屋共用部位和共用设施、设备的日常维修、养护费用，由乙方在物业管理费中列支。大、中修费用由甲方负责，并由乙方向甲方提交方案，获批准后实施;

大修标准：对设备进行分解检查，修理或更换不符合计划标准的零部件，将设备调整到规定的功能状态。

例如：建筑结构、玻璃幕墙、室外广场损坏，防水层老化失效，室内装修大面积破损，大型设备(如电梯、擦窗机等)因使用年限达到大修标准，末端设备达到使用年限需要大批量更换以及因技术发展和使用需求进行的设备更新改造、新建等。

1、地下室防水层老化失效，采取局部堵漏的方法无法解决渗漏问题，需重新做防水;

2、电梯在一般正常使用情况下，当主机和电控设备磨损严重或性能全面下降时，应进行大修，大修时间宜定为5～6年一次;

3、擦窗机在一般使用情况下，当故障率升高，电气线路、零部件达到严重损坏时应做更新工程。大修时间宜定为3年一次。

中修标准：只对设备的某些分系统、分机、重要部件按大修要求进行，或对设备进行全面检查、排除故障、调试性能，使主要技术性能达到规定要求。中修一般在设备某些技术状态恶化时进行。

例如：室内墙面、地面、天花板大面积空鼓、脱落，室内装修重新粉饰，大型设备(如电梯、擦窗机等)重要部件磨损严重、性能下降达到中修标准，末端设备零配件批量更换等。

1、瓷砖空鼓、裂缝、风化、有脱落危险时应修补或重作。

2、电梯在一般正常使用情况下，当部分重要部件磨损严重，运行性能下降要进行中修，中修时间宜定为3年左右一次。

3、擦窗机在一般使用情况下，需更换部分损坏的零部件及电气线路。中修时间宜定为2年一次。

⑵附属配套建筑和设施的小修、养护费用，由乙方在物业管理费中列支;中修费和大修费用、更新费用及其它应由甲方支付的费用须经甲方审核同意后45天内支付。建筑和设备设施大中修的清单及规定时间见附件。

㈡空置费

⒈定义：空置单元系指物业全部可租售面积减去已租售面积，空置费指甲方自拿到(竣工验收备案表)后，按买卖或租赁合同的约定时间将物业交付于首位物业使用人使用当日起，向乙方支付仍未出租/出售部分面积的物业服务费用，简称空置费，以维持本物业的正常运转。无论该单元是否自用、出租、空置或做其它用途。该费用属甲方履行产权人付费的责任，并享受其它产权人应有的权利。

⒉甲方应按照合同规定支付乙方空置费(如空置期在15日内，免收空置费，超过15天，按一个月收取)，确保乙方能维持大厦的正常运转。

⒊如甲方不能在3个月内支付乙方空置费造成乙方无法正常进行本物业的管理服务，则乙方有权单方面解除本合同，并要求甲方支付直接经济损失。

㈣停车场管理

⒈乙方按照基本开支、实报实收的原则管理停车常

⒉涉及乙方停车场管理的其他条款，包括停车场经营、管理及交付使用后的运营费用、临时停车费的处理等，甲、乙双方已于停车场交付使用前签订协议，详见双方停车场管理合同。

3.现停车场管理公司“北京阳光海天停车管理有限公司”合同到期20\_年04月08日，甲乙双方重新协商停车场管理事宜。

六、双方权利义务

㈠甲方权利义务

⒈有权依据本合同的约定，对乙方各阶段的服务质量做出评价，并有权要求乙方对不合格的内容及时整改。

⒉支付乙方在本合同内列明应收取的费用。

⒊审定乙方制定的物业管理服务工作计划、物业管理运行成本及费用预算和物业管理的各项规章制度，检查监督乙方物业管理服务的实施情况。

⒋甲方有权每季度按照本合同内容对乙方的日常管理工作、服务态度及质量进行随机监督检查。

⒌审核批准乙方呈报的物业管理年度工作计划、并有权检查、监督其执行情况。

⒍根据建设部关于房屋承接查验标准的规定向乙方交接物业，并针对物业实际情况协助乙方完成客户入伙工作。

⒎甲方负责对外招标并签订本物业所需要的各类对外承包服务、材料等合同，由乙方负责监督各类服务提供商的日常工作后订定三方合同。相关费用经过甲方审核后由乙方直接以转帐支票方式对外支付。

⒏当客户不按规定交纳物业服务费时，协助乙方进行催交。

⒐协助乙方作好物业区域内的物业管理工作。

⒑本合同有效期内，甲方有权在本物业的租售及本物业管理宣传的广告媒体中，按乙方的标识使用规定使用乙方的名称及标识(包括文字和图案)，声明本物业由乙方提供物业管理服务。

⒒甲方不得无故干预乙方的正常物业管理工作。

⒓乙方商业资料，未经乙方允许，不得向与本物业无关的第三方透露;如有违反并造成乙方损失，甲方需承担赔偿责任。

⒔协助乙方对酒店的设备管理进行督促检查。

14.若本合同期内，由于乙方过错导致物业管理服务中出现较重责任事故，甲方有有权扣除当月物业费20%—50%;出现重大责任事故，甲方有权提前解除本合同并有追究乙方经济责任并赔偿其损失的权利。

㈡乙方权利义务

⒈按照本合同要求向甲方提供服务，主动优质地在合同期内完成各项工作内容。

⒉根据有关法律、法规及本合同的约定，向本物业区域内的全体客户提供物业服务。协助甲方向租户收取物业服务费，包括通过必要途径催收欠缴费用。

⒊有权要求甲方和租户配合乙方的管理服务行为。

⒋乙方需对各项管理职责定期做出调整和建议，并针对改善本物业管理或增加服务项目等事宜向甲方递交报告及做出建议。

⒌对租

户违反物业管理相关规定的行为，有权根据情节轻重，采取劝阻、制止、仲裁或起诉等一切充分必要措施，保障产权人合法利益和物业正常管理。

⒍可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。

⒎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，经甲方审定后组织实施。

⒏向租户告知物业使用的有关规定。

⒐乙方每季度会同甲方进行一次物业服务满意率调查。

⒑乙方未能履行物业服务合同的约定，导致租户人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

⒒遇客户投诉服务质量问题时，须由乙方出面向客户解释及解决。

⒓妥善保管甲方移交的全部工程图纸、管理资料及原始凭证，以备需要时查验，及时搜集与提供甲方所需要的统计资料，并应在本合同届满时将上述资料及全部用房、所购物资、所余资金及全部档案资料，如数归还甲方或下一任物业公司。

⒔及时向甲方呈报物业管理年度工作计划、物业管理运行成本及费用预算和各项物业管理规章制度，经双方核准后认真组织贯彻执行。

⒕对本物业的共用设施不得擅自占用或改变其使用功能，如需扩建或完善配套项目，须经甲方同意，并呈报有关部门批准后实施。

⒖乙方不得以本物业的名义向外贷款、担保或做任何有损甲方利益的行为，凡涉及甲方权利或权益问题均须征得甲方同意。

⒗对于甲方提出的在物业管理方面的合理意见与建议，乙方应予以接受，并在合理期限内改正。对于乙方不接受或限于条件的限制不能完成的，乙方应向甲方及时做出合理解释，甲、乙双方协商处理。

⒘乙方应全力配合甲方有关物业管理相关工作，在管理工作范围内应甲方要求向甲方提供相应的资料。

⒙甲方商业资料，未经甲方允许，不得向与本物业无关的第三方透露。

19.乙方每季度就经营和物业管理的制度执行状况自行检查并向甲方出具经济分析报告。

20.乙方需无条件接受甲方每季度按照本合同内容对乙方的日常管理工作、服务态度及质量等工作进行随机监督检查。

21.乙方对业主/租户自用部位的其他特约服务的费用可另行协商和另行收取费用。

22.乙方将按照本物业的实际情况，报甲方书面同意后，方可制订有偿服务的收费标准。

七、其他事项

㈠ 物业的承接查验

⒈ 验收标准：乙方按照国家房屋交验的相关标准和物业的实际情况进行验收工作。

⒉交付：物业承接查验过程中须按照乙方制定的承接查验收文件进行填写，甲、乙双方签字确认后进行交接。对承接查验过程中发现的遗留问题或需进行整改的部分，甲方须认真及时的进行解决。

㈡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。

八、合同变更、解除和终止的约定

㈠本合同之一切条文，必须经过甲、乙双方共同协商，在取得一致意见后，方可做出修改、删减、增加或解除。

㈡本合同执行过程中，如遇不可抗力，致使合同无法继续履行，经甲、乙双方共同协商后，可做相应修改或解除。

㈢本合同期满(\_年12月1日—20\_年12月31日)，甲方决定在本合同期满后不再委托乙方的，应提前一个月，书面通知乙方;乙方决定不再接受委托的，亦应提前一个月书面通知甲方。

㈣本合同期满，甲、乙双方应完成各自债权债务的处理，包括物业管理费用的清算，对外签署的各种协议费用由甲方直接承付。

㈤如出现以下任何一种情况时，甲方有权单方面解除本合同。

⒈违反国家法律、法规及北京市的地方法规、规章，进行违法经营活动。

⒉在本合同有效期内，被国家有关行政管理部门吊销营业执照，不具备物业服务资质的。 ⒊未经甲方同意擅自改变公共建筑、共用部位及共用设备设施用途。

⒋未经甲方同意擅自改变物业管理用房的用途，擅自利用物业公共建筑、共用部位、共用设施进行经营的。

㈥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其它原因均不构成修改或终止本合同的理由，否则违约方须承担违约责任，赔偿守约方直接经济损失。

㈦本合同终止后，乙方如因客观原因仍不能撤场并交接的，甲、乙双方应本着善意态度友好协商过渡阶段服务和计费办法，尽最大努力妥善处理后续事宜，但最长不超过合同终止后三个月，双方应将所有工作交接完毕。在交接期间，甲、乙双方仍需按原合同的约定履行双方的权利与义务，确保本物业营运畅顺。

九、违约责任

㈠因甲方严重违反本合同的约定，导致乙方不能进行正常的物业管理服务的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，并与甲方协商有关解决方案。如甲方仍不履行自己在本合同中的义务，乙方有权终止合同。如造成乙方经济损失的，甲方须根据损失情况给予乙方相应经济赔偿。

㈡乙方提供的服务达不到合同约定的标准，甲方有权要求乙方限期整改。整改后仍不符合要求的，甲方有权终止本合同。造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应经济赔偿。

㈢在履行本合同期间，甲、乙双方任何一方违约致使本合同的目的不能实现的，违约方在接到对方书面通知十五日内应当改善或履行合同义务。违约方接到书面通知一个月内仍未能改善或履行合同义务的，守约方可以单方终止本合同，并有权要求违约方赔偿直接经济损失。

㈣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突发事件，乙方为维护公众、本物业客户的切身利益而采取紧急避险措施造成必要的财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

十、附则

㈠本合同一式四份，甲、乙双方各执二份具有同等法律效力。

㈡

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，甲、乙双方同意依法向北京市朝阳区人民法院起诉。

㈢本合同自甲、乙双方签字盖章之日起生效。

㈣本合同附件与本合同具有同等法律效力。

十一、特别约定

㈠乙方不负责酒店管理的设备设施审批;根据函〔\_〕44号约定，甲方代表写字楼管理方北京\_x太平物业管理有限公司签订“写字楼与酒店分摊协议”中所有合同。北京\_x太平物业管理有限公司负责合同的执行并继承合同内约定责任及利益。

㈡乙方遵守“写字楼与酒店分摊协议”，不得长时间拖欠协议规定款项。

十二、物业委托管理风险金

双方签订合同之日起30天内，乙方须缴纳甲方物业委托管理风险金100万元。

附件：1.建筑和设备设施大中修规定时间表

2. 设备设施和建筑大中修清单

3. 保洁卫生标准

4. 秩序维护服务月评估细则

**前期物业管理服务合同篇三**

甲方(委托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主管理委员会

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

邮码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

职务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方(受委托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理公司

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

邮码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

职务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

为加强\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_小区(大厦)的物业管理，保障房屋和公用设施的正常使用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境，根据\_\_\_\_市物业管理方面的法规和政策，经双方友好协商，达成如下协议。

第一条物业管理内容

(一)甲方将位于\_\_\_\_区\_\_\_\_路的\_\_\_\_范围内的物业委托给乙方实行统一管理，综合服务。

(二)管理事项包括：

1.房屋的使用、维修、养护;

2.物业范围的公用设施、设备及场所(地)(消防、电梯、机电设备、路灯、走廊、自行车房、棚、园林绿化地、沟、渠、池、井、道路、停车场等)的使用、维修和管理;

3.清洁卫生(不含垃圾运到中转站后的工作);

4.公共生活秩序;

5.文娱活动场所;

6.便民服务网点及物业范围内所有营业场所;

7.车辆行驶及停泊;

8.物业档案管理;

9.授权由物业管理公司管理的其他事项。

第二条委托物业管理形式

承包经营、自负盈亏。

第三条物业管理期限

委托管理期限为\_\_\_\_年，自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起到\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

第四条双方权利、义务

(一)甲方权利、义务

1.根据本合同规定甲方将住宅区委托乙方实施物业管理;

2.监督乙方对公用设施专用基金的合理使用，并按公用设施专用基金管理办法拨付给乙方。

3.按市政府规定的比例提供商业用房(总建设面积的0.5%)\_\_\_\_平方米给乙方，按月租金\_\_\_\_元租用，并负责办理使用手续;

4.给乙方提供管理用房\_\_\_\_平方米(其中办公用房\_\_\_\_平方米，员工宿舍\_\_\_\_平方米)，按月租金\_\_\_\_元租用;

5.负责向乙方提供本住宅区工程建设竣工资料一套并在乙方管理期满时予以收回;

6.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;

7.对乙方的管理实施监督检查，每半年一次考核评定，如因乙方完不成第五条规定的目标和指标或管理不善造成重大经济损失，有权终止合同;

8.负责确定本住宅区管理服务费收费标准;

9.委托乙方对违反物业管理法规和规章制度以及业主公约的行为进行处理;包括予以罚款、责令停工、责令赔偿经济损失，以停水、停电等措施对无故不缴有关费用或拒不改正违章作业责任人进行催交、催改;

10.协助乙方做好宣传教育、文化活动，协调乙方与行政管理部门、业主间的关系;

11.政策规定由甲方承担的其他责任。

(二)乙方权利、义务：

1.根据有关法律、法规，结合实际情况，制订本住宅区物业管理的各项规章制度;

2.遵守各项管理法规和合同规定的要求，根据甲方授权，对本住宅区物业实施综合管理，确保实际管理目标、经济指标，并承担相应责任，自觉接受甲方检查监督;

3.根据住宅区内大、中修的需要制订维修方案，报甲方审议通过后，从公用设施专用基金中领取所需的维修经费;

4.接受甲方对经营管理过程中财务账目的监督并报告工作，每月向甲方和住宅区管理部门报送一次财务报表，每三个月向全体业主张榜公布一次管理费收支账目;

5.对住宅区的公用设施不得擅自占用和改变其使用功能，乙方如在住宅区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;

6.乙方须本着高效、精干的原则在本住宅区设置管理机构和人员;

7.建立本住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

8.负责测算住宅区管理服务费收费标准并向甲方提供测算标准与依据，严格按照甲方审议通过的收费标准收取，不得擅自加价;

9.有权依照甲方委托和业主公约的规定对违反业主公约和物业管理规章制度的行为进行处理;

10.在管理期满时向甲方移交全部专用房屋及有关财产、全部物业管理档案及有关资料;

11.开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作;

12.有权选聘专营公司承担住宅区物业管理的专项业务并支付费用，但不得将住宅区物业管理的整体责任及利益转让给其他人或单位。

第五条物业管理目标和经济指标

(一)各项管理指标执行物业行政主管部门规定的各项标准，要求住宅区在乙方接管后\_\_\_\_年内达到\_\_\_\_标准。

(二)确保年完成各项收费指标\_\_\_\_万元，合理支出\_\_\_\_万元，乙方可提成所收取管理费的\_\_\_\_%作为经营收入。

第六条风险抵押

(一)乙方在合同签订之日起3日内向甲方一次性支付人民币\_\_\_\_元，作为风险抵押金。

(二)乙方完成合同规定的管理目标和经济指标，甲方在合同期满后3日内退还全部抵押金及银行活期存款利息。

(三)如由于甲方过错致使本合同不能履行，由甲方双倍返还抵押金并赔偿乙方经济损失。

(四)如由于乙方过错致使合同不能履行，乙方无权要求返还抵押金，并应赔偿甲方经济损失。

第七条奖罚措施

(一)在各项管理目标、经济指标全面完成的前提下，管理费如有节余，甲方按节余额\_\_\_\_%奖励乙方。

(二)如该住宅区被评为全国、省、市文明住宅小区，甲方分别奖励乙方人民币\_\_\_\_元(全国)、\_\_\_\_元(省)、\_\_\_\_元(市);获得上级部门单项奖或有关荣誉的奖金另订;如在乙方管理期间，由乙方获得的文明小区称号被上级部门取消，则乙方应全部返还上述奖金及银行活期存款利息。

(三)如果甲方不完成应负的合同责任，由此而影响乙方的承包管理目标和经济指标，或给乙方造成直接经济损失，甲方应当给予补偿或承担相应责任。

(四)如果乙方没有完成合同责任或管理目标和经济指标，甲方应当责成乙方限期改正，情节严重的处以人民币\_\_\_\_至\_\_\_\_元的罚款，直至终止合同，经济损失由乙方承担。

(五)由乙方管理不善或重大失误，造成住户经济损失或生活严重不便的，应当赔偿甲方或业主及使用人的经济损失。

第八条合同更改、补充与终止

(一)经双方协商一致，可对本合同条款进行修订更改或补充，以书面合同为准。

(二)合同规定的管理期满，本合同自然终止，各方如欲续订合同，须于期满前3个月向对方提出书面意见。

(三)合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理。

第九条其他事项

(一)本合同执行期间，如遇不可抗拒的自然灾害(台风、洪水、地震等)，造成经济损失的，双方应相互体谅，共同协商、合理分摊。

(二)本合同自签订之日起生效;附件1、2、3、4……为合同的有效组成部分。

(三)本合同正本一式三份，甲、乙双方和物业管理部门各执一份，具有同等法律约束力。

(四)双方如对合同发生争议，协商不成的，诉请人民法院解决。

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

代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

附

1.《\_\_\_\_\_\_\_住宅区物业情况一览表》(略)

二、物业管理与物业管理服务的区别

1、物业管理是指业主对区分所有建筑物共有部分以及建筑区划内共有建筑物、场所、设施的共同管理或者委托物业服务企业、其他管理人对业主共有的建筑物、设施、设备、场所、场地进行管理的活动。

2、物业管理服务是指受物业所有人的委托，依据物业管理委托合同，对物业的房屋建筑及其设备，市政公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境容貌等管理项目进行维护、修缮和整治，并向物业所有人和使用人提供综合性的有偿服务。

3、法律性质不同：众所周知，物业管理是派生于建筑物区分所有权的一种准物权(在区分所有权中叫成员权)，是购买了不动产的业主们的法定权利，是业主们一定区域内的共有物业的使用与管理的自治权，它因不动产的存在而存在，因不动产的灭失、买卖、赠送而消失。而物业管理服务产生于服务提供者(物业管理企业)与业主或业主大会的合意而签订的物业服务合同，依合同的生效而取得。

4、权利主体不同：新条例规定，物业管理活动中的一切权利属于业主，也就是说物业管理的权利主体是业主和由其组成的业主大会，即使选聘了物业管理服务企业，物业管理服务企业也不过是一个义务主体罢了，物业管理服务企业处于被管理、被监督的地位。而物业管理服务活动中的权利主体是物业管理服务企业，业主和物业服务企业的员工则成了义务主体，业主承担的是支付服务费的义务。

5、参与主体不同：物业管理活动的参与主体有建设开发商、政府房地产主管部门、业主、房屋认购人、租户、居民委员会等单位和个人，如果有聘请物业管理服务企业或专业服务企业，则两者也属于参与主体之列。而物业管理服务活动的参与主体主要是物业管理服务企业及员工，如有单项业务外包，专业服务企业及其员工也属此列。

**前期物业管理服务合同篇四**

本合同双方当事人

委托方(以下简称甲方)：

受委托方(以下简称乙方)：

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.房屋建筑本体共享部位(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.房屋建筑本体共享设施设备(共享的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共享照明、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、房屋建筑物共享部位)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.小区文化娱乐活动。

9.物业及物业管理档案、数据;

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、数据(工程建设竣工数据、住用户数据、。)，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.开展有效的小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、财务等数据;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

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)的共同部位及共享设施设备的维修、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;

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，提交深圳市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(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

**前期物业管理服务合同篇五**

第一条 本合同当事人

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、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：共用的上下水道、落水管、污水管、共用照明、中央空调、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、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、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收费。

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收费标准的 倍取。

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下：

1.

2.

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，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，一式三份，甲乙双方及物业理行政主管部门(备案)各执一份，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，请 市仲裁委员会裁决(当事人双方没有达成书面仲裁协议的，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 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： 乙方签章：

代表人： 代表人：

附：

业主公约

为加强 (以下简称\"本物业\")和管理，维护全体业主和物业使用人的合法权益，维护公共环境和秩序，保障物业的安全与合理使用，根据国家有关物业管理的法规政策制订本公约。全体业主和物业使用人均须自觉遵守。

一、在使用、经营、转让所拥有物业时，应遵守物业管理法规政策的规定。

二、执行业主委员会或业主大会的决议、决定。

三、委托物业管理企业负责房屋、设施、设备、环境卫生，公共秩序、保、绿化等管理，全体业主和物业使用人应遵守物业管理企业根据政府有关法规政策和业主委员会委托制定的各项规章制度。

四、全体业主和物业使用人应积极配合物业管理企业的各项管理工作。

五、业主或物业使用人对物业管理企业和管理工作如有意见或建议，可直向物业管理企业提出，发生争议时可通过业主委员会直辖市解决。

六、加强安全防范意识，自觉遵守有关安全防范的规章制度，做好防火防工作，确保家庭人身财产安全。

七、业主或物业使用人装修房屋，应遵守有关物业装修的制度，并事先告物业管理企业。物业管理企业对装修房屋活动进行指导和监督，并将注意事项和禁止行为告知业主和物业使用人。业主或物业使用人违规、违章装修房屋或妨碍他人正常使用物来的现象(如渗、漏、堵、冒等)，应当及时纠正，造成他人物业损失的应承担赔偿损失，对拒不改正的，物业管理公司可采取相应措施制止其行为，并及时告知业主委员并报有关行政管理部门贪污处理。

八、业主发委托物业管理企业对其自用部位和毗连部位的有关设施、设备行维修、养护，应支付相应费用。

九、凡房屋建筑及附恬设施设备已经或可能妨碍、危害毗连房屋的他人利、安全、或有碍外观统一、市容观瞻的，按规定应有由业主单独或联合维修、养护的，业主及时进行维修养护，拒不进行维修养护的，由业主委员会委托物业管理企业进行维修养护，其费用由当事业主按规定分摊。

十、与其他非业主使用人建立佥租赁关系时，应告知并要求对方遵守本业公约和物业管理规定，并承担连带责任。

十一、在本物业范围内，不得有下列行为：

(1)擅自改变房屋结构、外貌(含外墙、外门窗、阳台等部位的颜色、形状和规格)、设计用途、功能和布局等;

(2)对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建;

(3)占用或损坏楼梯、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房(棚)等公用设施及场地;

(4)损坏、排除或改造供电、供水、供气、供暖、通讯、有线电视、排水、排污、消防等公用设施;

(5)随意堆放杂物、丢弃垃圾、高空抛物;

(6)违反规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有毒、有害、危险物质等;

(7)践踏、占用绿化用地;损坏、涂画园林建筑小品;

(8)在公共场所、道路两侧乱设摊点;

(9)影响市容光焕发观瞻的乱搭、乱贴、乱挂、设立广告牌;

(10)随意停放车辆;

(11)聚从喧闹、噪声扰民等危害公共利益或其他不道德的行为;

(12)违反规定饲养家禽、家畜及宠物;

(13)法律、法规及政府规定禁止的共他行为。

十二、人为造成公共设施设备或其他业主设施设备损坏，由造成损坏责任负责修复或赔偿经济损失。

十三、按规定交纳物业管理企业应收取的各项服务费用。

十四、业主使用本物业内有偿使用的文化娱乐体育设施和停车场等公用设、场地时，应按规定交纳费用。

十五、自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好。

十六、加强精神文明建设，弘扬社会主义道德风尚，互助友爱，和睦相处共同创造良好的工作和生活环境。

**前期物业管理服务合同篇六**

委托方(甲方)：

受委托方(乙方)：

说明

1、本合同文本为示范文本，由北京市建设委员会和北京市工商行政管理局共同制定。

2、本合同文本供业主委员会或业主与物业服务企业签约时使用。

3、本合同文本中所称物业服务，是指业主通过选聘物业服务企业，由双方按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

4、本合同文本中相关条款后留有空白行，供双方补充约定;双方亦可通过协商另行签订补充协议。补充内容或补充协议的基本原则不得与本合同文本和《管理规约》相抵触。

5、本合同文本[ ]中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。中选择内容，以划√方式选定;对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。

6、双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致。

7、本合同的受益主体包括全体业主及物业使用人，受益主体享有本合同明确的各项权利，并依法履行本合同涉及的相关义务。

委托方(甲方)： [业主委员会][业主]

委托方登记号(身份证号)：

通讯地址：

联系电话：

邮政编码：

物业服务企业(乙方)：

营业执照注册号：

企业资质证书号：

组织机构代码：

法定代表人：

联系电话：

委托代理人：

联系电话：

通讯地址：

邮政编码：

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》等有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就项目(物业名称)(以下简称“本物业”)物业服务有关事宜，协商订立本合同。

第一章 物业项目基本情况

第一条 物业项目基本情况

名称： [地名核准名称][暂定名] ;

类型：[普通住宅][经济适用住房][公寓][别墅][办公][商业] ;

坐落位置：[通讯地址] 区(县) 路(街) ;

建筑面积：[预测面积][实测面积][房屋所有权证记载面积] 平方米;

区域四至：[区县建委备案][街道办事处备案] ：

东至： ;

南至： ;

西至： ;

北至： 。

委托的物业构成细目以甲乙双方实际验收清单为准，并作为本合同的附件。(规划平面图见附件一，构成明细见附件二，共用部位明细见附件三，共用设施设备明细见附件四。)

第二章 物业服务内容

第二条 物业交接

1、甲乙双方和原物业服务企业应当在新的物业服务合同生效之前，就交接时间、交接内容、交接查验、交接前后的责任等事项进行约定。交接时间应确定具体时点，时点前责任由原物业服务企业承担，时点后责任由新的乙方承担。

2、原物业服务企业应在约定时点将物业区域内的档案资料(见附件六)、物业服务用房及属于本物业区域内的物业公用设施、设备、构筑物及其附着物、公共区域移交给乙方，由乙方和原物业服务企业进行逐项查验接收，并签字确认。

3、甲乙双方和原物业服务企业对查验结果存在争议的，应在查验记录中载明，并明确解决办法;原物业服务企业拒不撤出的，甲方应通过司法途径解决。

第三条 物业服务事项

1、制订物业服务工作计划并组织实施;管理相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等;根据法律、法规、规章和《管理规约》的授权制定物业服务的各项制度。

2、房屋共用部位的日常维修、养护和管理。共用部位包括：房屋的承重结构(包括住宅的基础、承重墙体、梁柱、楼盖等)、屋顶、外墙面(包括非承重结构的分户墙外墙面)、楼梯间、走廊通道、大堂、公共门厅、电梯井、楼内下水立管及通向污水井的下水管道、雨落管等。

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、保安监控系统、供电系统、消防系统、供水系统、电视天线接收系统、避雷装置、通风系统、弱电系统、电梯、热力管线、煤气管线等(由专业机构负责的除外)。

4、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)、水系、护栏及围墙等。

5、公共绿地、园林的养护。

6、清洁服务，包括房屋共用部位、公共场所的清洁卫生，垃圾的收集等。

7、协助维护秩序，对车辆(包括自行车)停放进行管理。

8、协助做好安全防范工作。发生安全事故，及时向有关部门报告，采取相应措施，协助做好救助工作。

9、消防服务，包括公共区域消防设施的维护，建立消防管理制度。

10、电梯的运行和日常维护。

11、负责编制房屋、附属建筑物、设施设备、绿化的年度维修养护方案并公示。

12、按照法律、法规、规章或《管理规约》的有关规定对房屋装修提供服务。

业主或物业使用人申请装修时，乙方应当告知相关的限制性规定和注意事项，与其订立书面的装修服务协议，明确双方的权利义务，收取装修押金[零元]元、装修服务费[零元][1个月物业服务费][2个月物业服务费]，除此之外不得另行收取装修垃圾清运费、施工人员管理费、门卡工本费、开工证费、管线图费等任何与装修有关的费用。

13、对物业区域内违反有关治安、环保、物业装修和使用等方面法律、法规、规章的行为，应及时告知、建议、劝阻，并向有关部门报告。

14、制定预防火灾、水灾等应急突发事件的工作预案，明确妥善处置应急事件或急迫性维修的具体内容。

15、设立服务监督电话，并在物业区域内公示。

16、其他：

第三章 物业服务标准

第四条 物业服务标准

乙方按照附件五[物业服务标准]提供服务，不得低于基本等级规范要求。

第四章 合同期限

第五条 物业服务期限

物业服务期限为 年，自 年 月 日至 年 月 日。

第五章 物业服务相关费用

第六条 物业服务收费方式

本物业区域物业服务收费方式为：[包干制][酬金制]

第七条 包干制

1、物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

[多层住宅]： 元/平方米/月;

[高层住宅]： 元/平方米/月;

[别墅]： 元/平方米/月;

[办公楼]： 元/平方米/月;

[商业物业]： 元/平方米/月;

[会所]： 元/平方米/月;

物业： 元/平方米/月;

物业： 元/平方米/月;

物业： 元/平方米/月;

物业： 元/平方米/月。

2、实行包干制的，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要求增加费用、降低服务标准或减少服务项目。

第八条 酬金制

1、物业服务资金由业主按其物业的建筑面积预先交纳，具体标准如下：

[多层住宅]： 元/平方米/月;

[高层住宅]： 元/平方米/月;

[别墅]： 元/平方米/月;

[办公楼]： 元/平方米/月;

[商业物业]： 元/平方米/月;

物业： 元/平方米/月。

2、物业服务资金为交纳的甲方业主所有，由乙方代管，主要用于以下开支：

(1)乙方员工的工资、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)附属配套建筑和设施的维修、养护和管理费用;

(4)物业区域内清洁卫生费用;

(5)物业区域内绿化养护费用;

(6)物业区域内秩序维护费用;

(7)乙方办公费用;

(8)乙方企业固定资产折旧;

(9)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

(10)酬金;

(11)其他费用： 。

3、乙方采取以下第 种方式提取酬金：

(1)[每季][每半年][每年] ，计 元的标准从预收的物业服务资金中提取;

(2)[每季][每半年][每年] 按结算的物业服务资金 %的比例提取。

4、实行酬金制的，乙方应向全体业主公布物业服务年度计划和支出年度预决算，并按[季][半年]向全体业主公布物业服务费用的收支情况;同时，双方按照约定每年聘请专业机构对物业服务资金年度预决算和物业服务费收支情况进行审计，聘请费用由[甲方承担][乙方承担][甲乙共同承担];

5、物业服务支出应全部用于本合同约定的支出，年度结算后结余部分，转入下一年度继续使用，年度结算后不足部分，由全体业主承担，另行交纳。

第九条 物业服务费用交纳

业主应在[每次交费的具体时间] 按[季度][半年] 交纳物业服务费。

物业区域内的已竣工但尚未出售，或者因开发单位原因未能按时交给物业买受人的物业，开发商应按前款规定交纳物业服务费。

第十条 停车服务费用

停车服务费按露天车位 元/个/月、车库车位 元/个/月的标准收取。

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

第十一条 业主自用部位收费

乙方应业主要求对业主房屋自用部位、自用设备提供维修养护或其他特约服务的，按双方的约定收取费用，或按乙方在物业区域内公示的收费标准收取。

第十二条 公共服务项目收费

物业区域内，供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等市政公用事业服务单位应向最终用户收取有关费用。乙方接受市政公用事业服务单位委托代收上述费用的，不得向业主收取手续费等额外费用，不得限制或变相限制业主或物业使用人购买。

第六章 共用部位、共用设施收益及分配

第十三条 共用部位和共用设施经营

乙方经营归业主所有的共用部位、共用设施用于广告、房屋租赁、会所经营、商业促销等活动，在符合国家的法律、法规、规章的前提下，应征得甲方书面同意，并每半年向甲方公布收益情况，接受甲方监督。

第十四条 经营收益分配

乙方经营归业主所有的共用部位、共用设施所得收益按下列第 种方式使用：

1、抵减下一年度物业服务费，分摊到户;

2、用于小区更新改造;

3、业主大会表决。

第七章 双方权利与义务

第十五条 甲方的权利义务

1、审定乙方制定的物业服务方案，并监督实施。

2、对本物业区域内的物业服务事项有知情权。

3、对乙方有建议、督促的权利。

4、审核本物业区域内共用部位、共用设施的收益使用情况。

5、组织物业服务满意度调查。

6、不得要求乙方在本物业区域内行使物业服务内容以外的物业服务。

7、应在乙方办理入住 日前，提供符合办公要求的物业服务用房，由乙方[无偿使用][有偿使用] ，[租金标准] 。物业服务用房建筑面积约 平方米，位置为。

8、负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，不因此影响乙方工作。

9、协助乙方做好物业区域内的物业服务工作。

10、按照相关规定交纳、使用和续筹专项维修资金。

11、对违反物业服务合同约定、逾期不交纳物业服务费的物业区域内的物业费交纳人，应督促其交纳。

12、有关法律、法规、规章或《管理规约》规定的甲方其他权利义务。

第十六条 乙方的权利义务

1、按照合同约定收取物业服务费用。

2、根据有关法律、法规、规章及本合同的约定，按照物业服务标准和内容提供物业服务，收取[物业服务费用]、[特约服务费用]。

3、制定物业服务计划，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。

4、向甲方告知物业区域内物业服务的有关情况。

5、可以选聘专业服务企业承担物业区域内的专项服务项目，但不得将本区域内的全部物业服务委托给第三方;乙方与所选定的专业服务企业签订的合同不得低于本合同的服务标准，并对专业服务企业的服务行为承担连带责任。

6、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。

7、及时向甲方、业主和物业使用人通报本物业区域内有关物业服务的重大事项，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

8、对甲方、业主和物业使用人违反《管理规约》的行为，采取告知、劝说和建议等方式督促甲方、业主和物业使用人改正。

9、不得擅自占用本物业区域内的共用部位、共用设施设备或改变用途，不得擅自占用、挖掘本物业区域内的道路、场地。

确需临时占用、挖掘本物业区域内道路、场地的，应按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在物业区域内公示，施工过程中尽可能减少对正常秩序的影响，并及时恢复原状。

在紧急情况下，乙方为了公共利益可以先行施工，但事后应予以说明。

10、本物业区域内需另行配备相关设施设备的，乙方应与甲方协商解决。

11、对自身原因造成的事故承担责任并负责善后处理。

12、国家法律、法规、规章或《管理规约》规定的乙方其他权利义务。

第十七条 配合义务

对需进入物业区域内的宣传、检查、执法、救援等公共事务，甲乙双方应当积极配合。

第八章 合同终止

第十八条 期满终止

本合同期满前，甲方决定不再聘用乙方的，应在期满前3个月书面通知乙方;乙方决定不再续约的，应在期满前3个月书面通知甲方。

第十九条 期满续约

本合同期满前，甲方决定继续聘用乙方的，应在期满前3个月书面通知乙方;乙方自接到续约通知一个月内回复甲方。

双方同意续签，应于合同到期前 日内签署新的物业服务合同。

第二十条 自动续约

本合同期满前三个月，没有将续聘或解聘乙方的意见通知乙方的，乙方视甲方同意此合同自动延续，合同为一个整年度。

第二十一条 接管前处理

本合同终止后，在新的物业服务企业接管本物业项目之前，乙方应当应甲方的要求暂时继续提供物业服务，一般不超过三个月;双方的权利义务继续按照本合同执行。

第二十二条 不可抗力的终止

因不可抗力致使合同无法继续履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，其他事宜由甲乙双方依法协商处理。

第二十三条 终止后处理

本合同终止后，甲乙双方应共同做好债权债务处理事宜，包括物业服务费用的清算、对外签订的各种协议等;甲方、乙方应相互配合，做好物业服务的交接和善后工作。

第九章 违约责任

第二十四条 甲方违约责任

甲方违反本合同约定，导致乙方未能完成服务内容的，乙方有权要求甲方限期解决;逾期未解决的，乙方可要求甲方支付违约金元;造成损失的，乙方可要求甲方承担相应的赔偿责任。

第二十五条 乙方违约责任

乙方提供的服务达不到本合同约定的标准的，甲方有权要求乙方在合理期限内改进，乙方未能改进的，甲方可要求乙方支付违约金元;给业主或物业使用人造成损失的，有关当事人可要求乙方承担相应的赔偿责任。

第二十六条 提前解约责任

除本合同第八章规定的合同终止情形外，甲、乙双方均不得提前解除本合同，否则无过错方可要求其支付万元的违约金;造成损失的，无过错方可要求其承担相应的赔偿责任。

第二十七条 突发事件处理

为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，当事人应按有关规定处理。

第二十八条 乙方免责条款

以下情况乙方不承担违约责任：

1、由于甲方、业主或物业使用人的原因导致乙方的服务无法达到合同要求的。

2、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。

3、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，乙方已采取应急措施的。

第十章 争议解决

第二十九条 争议解决

因合同的解释或履行发生争议的，双方可采取以下方式处理：

1、协商解决;

2、向物业纠纷人民调解委员会申请调解;

3、向有管辖权的人民法院提起诉讼，或申请仲裁。

第十一章 附 则

第三十条 其他约定

1、本合同未尽事宜，国家有相关规定的，依规定解决;没有规定的，由双方协商解决，并签订书面协议;

2、对本合同的任何修改、补充或变更应经双方书面确认，并作为本合同附件，与本合同具有同等的法律效力。

3、本合同正本连同附件一式 份，房地产行政主管部门备案一份，甲方、乙方、 各执一份，具有同等法律效力。

4、本合同经双方法定代表人或授权代表人签字并签章后生效。

甲方： 乙方：

授权代表： 授权代表：

签订日期： 年 月 日 年 月 日

**前期物业管理服务合同篇七**

甲方：

法定代表人：

地址：

邮政编码：

电话：

邮箱：

乙方：

法定代表人：

地址：

邮政编码：

电话：

邮箱：

为加强\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)的物业管理，保障房屋和公用设施的正常使用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境，根据《中华人民共和国合同法》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。

一、物业项目基本情况

1、物业项目基本情况名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2、类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3、坐落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

4、建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。区域四至：东至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;南至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;西至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;北至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

二、甲方的权利义务

(一)甲方的权利

1、审定乙方编制的年度物业工作计划、物业管理制度、服务方案、人员编制、费用预算，明确物业服务质量目标，监督乙方物业服务工作。

2、对乙方的服务实施监督、检查，每年进行一次全面的考核评定。如因乙方服务不善，造成重大经济损失或服务失误，有权要求乙方赔偿损失。

3、甲方有权参与乙方选聘保安、保洁等一切外包服务单位，并有监督和建议的权利。

4、法律法规规定的和合同约定的其他权利。

(二)甲方的义务

1、与乙方商定年度服务计划、费用概预算、决算报告。

2、按照合同约定向乙方支付物业服务费用。

3、不干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的服务和经营活动。

4、自合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内，向乙方办理完物业交接验收手续。

5、甲方对乙方配备的在岗人员有异议时，应提前\_\_\_\_\_\_\_\_\_日以书面形式通知乙方。

6、甲方应协助乙方做好物业服务的宣传教育工作，有义务教育职工爱护公用设施，保持环境卫生清洁，积极配合乙方进行物业服务。

7、负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，不因此影响乙方工作。

8、配合乙方做好物业区域内的物业服务工作。

9、按照相关规定交存、使用和续交专项维修资金。

10、在乙方办理入住日前，提供符合办公要求的物业服务用房，建筑面积约\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，位置为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

三、乙方的权利义务

(一)乙方的权利

1、乙方对管理服务涉及的专业性、技术性要求较高的工作内容，经甲方书面同意后可另行委托有相应资质的第三方承担，委托第三方的相关合同、计划、方案、服务费用明细等须交甲方备案。委托的工作内容仅限于物业服务的分项内容，整体管理服务项目不得转让给第三方。

2、乙方有权根据有关法律、法规及本合同的约定，制订物业管理制度和服务方案，自主开展各项服务、经营活动，但不得损害甲方的合法利益，获取不当利益。

3、乙方有权按合同约定收取物业服务费或物业服务酬金。

(二)乙方的义务

1、负责编制物业年度服务方案，维护、养护计划和大中修方案，经甲方审批后，由乙方负责组织实施。

2、积极配合甲方对物业服务工作的监督和考核，听取甲方的意见和建议，及时改进并不断完善和提高服务。

3、对本物业的公共设施不得擅自改变用途，如需扩建或完善配套项目，须经甲方同意方可实施。

4、若乙方负责本物业的保卫和消防安全工作，负责监督和管理本物业的消防设施维修保养，则须承担相应的安全考核责任。

5、若相关国家部门对乙方承担维护保养的设备有定期检测或检验的强制性规定的，乙方应负责按时办理相关定期检测或检验的手续。检测、检验费用由\_\_\_\_\_\_方承担。

6、参照国家、地方物业服务收费指导价格，按合同内容，测算服务收费标准，并向甲方提供测算依据，严格按合同规定的收费标准取费，不得擅自加价，不得只收费不服务或少服务。

7、乙方应在合同终止时，向甲方移交各类物业服务档案、技术资料、公共区域、公共部位、设施设备、资产以及财务的\'交接等，并保证其完好及正常使用。

8、甲方房屋自用部位(房屋内部)、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。

9、乙方应在承担承包业务人员进驻前一周将人员名单报甲方备案;乙方需调换原配备人员时，应提前\_\_\_\_\_\_\_\_\_日书面通知甲方并征得甲方同意后方可更换。

10、乙方人员应遵守甲方的各项规章制度，服从甲方对其职责内工作的指挥，不得影响甲方正常工作。

11、合同期内，甲方提出增加服务内容，应由双方协商并追加服务费用。

12、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，并为业主的个人资料信息保密。

13、对业主和物业使用人违反本合同的行为，采取告知、劝说和建议等

14、法律法规规定的和合同约定的其他义务。

四、物业服务相关费用

1、物业服务费用按建筑面积计算，物业服务费标准为人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月，计每月(大写)\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整(\_\_\_\_\_\_\_\_\_元)，每年(大写)\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整(\_\_\_\_\_\_\_\_\_元)。

2、乙方收取的物业服务费应专款专用，并用于本合同项下物业服务支出，不得挪用。

3、物业服务费用主要用于以下开支：

(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)物业公共场所、物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

(9)物业公共部位、公共设备设施的能源费、排污费、卫生清洁费、环保费等;

(10)法定税费及乙方的企业利润;

(11)乙方履行法律法规规定的和合同项下全部义务所需费用。

五、物业服务费用的支付

1、物业服务费按照\_\_\_\_\_\_\_\_\_(每月/每季/每半年)方式支付，甲方于\_\_\_\_\_\_\_\_\_(每月/每季/每半年)的\_\_\_\_\_\_\_\_\_日前，将应付物业服务费用支付到乙方指定的账户。

2、甲方向乙方支付物业服务费前，乙方应向甲方提供甲方所在地税务部门认可的正规等额发票，否则甲方有权据实顺延支付合同价款，但乙方仍应按照本合同约定履行义务。若乙方因违约需向甲方支付违约金或赔偿损失的，甲方有权从任何一期合同应付款项中予以扣除。

3、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，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担;乙方不得以亏损为由要求增加费用、降低服务标准或减少服务项目。

六、违约责任

1、乙方不履行本合同义务或者履行义务不符合约定的，甲方有权要求乙方承担继续履行、赔偿损失和支付违约金等违约责任。

2、乙方未按合同约定提供物业服务，或未按合同约定履行合同义务，经甲方催告在限定时间内仍未纠正的，甲方有权要求乙方退回全部或者部分合同价款，乙方应当按照当年度物业服务费或物业服务资金的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%向甲方支付违约金，并赔偿甲方所遭受的全部损失，且甲方有权解除合同。

3、乙方迟延履行合同义务，每逾期\_\_\_\_\_\_\_\_\_天，乙方应当按照当年度物业服务费或物业服务资金的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%向甲方支付违约金;逾期超过\_\_\_\_\_\_\_\_\_日的，甲方有权解除合同，乙方应当按照当年度物业服务费或物业服务资金的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%向甲方支付违约金，并赔偿甲方所遭受的全部损失。

4、乙方未经甲方同意，擅自将合同项下全部或部分物业服务工作转包或分包的，乙方应当按照当年度物业服务费或物业服务资金的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%向甲方支付违约金，并赔偿甲方所遭受的全部损失，且甲方有权解除合同。

七、适用法律

适用法律本合同的订立、解释、履行及争议解决，均适用中华人民共和国法律。

八、合同期限

本合同自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日起生效，有效期限自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日止。

九、争议解决

因合同及合同有关事项发生的争议，双方应本着诚实信用原则，通过友好协商解决。经协商仍无法达成一致的，提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁机构仲裁，按照申请仲裁时该仲裁机构有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

十、合同生效

1、本合同经双方法定代表人(负责人)或其授权代表签署并加盖双方公章或合同专用章之日起生效。签订日期以双方中最后一方签署并加盖公章或合同专用章的日期为准。

2、本合同签订前，乙方按照甲方要求已为甲方完成的本合同范围内的工作包括在本合同内，具体内容以本合同约定为准。

3、本合同一式\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，甲乙双方各执\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，经双方签字盖章后生效，具有相同的法律效力。

甲方(签章)：

日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日

乙方(签章)：

日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日

**前期物业管理服务合同篇八**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_计划财务部

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业服务中心

为进一步做好学院的物业管理，物业服务工作，需明确甲，乙双方的责任、权利、义务，立此合同，以供双方共同遵守。

一、管理服务的范围：负责除学生生活服务中心辖区以外区域，空间的各项物业服务，管理工作。

（一）全院的供电供水服务管理。

（二）绿化，美化，保洁服务管理。

（三）高职中心楼住宿学生的服务管理。

（四）向学院交纳管理费用。

（五）医务室，收发室，接送教工子女入托上学服务管理。

（六）水电，校产维修服务管理。

（七）文印部，储蓄所，招待所，学院快餐厅等原物业下属实体的服务管理。

二、服务管理项目应达到的要求及服务管理费用。

（一）服务区内应经常保持卫生，清洁，院内垃圾及时清运，下水管道及时疏通，达到师生满意。此项总费用为\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元（包括劳务费及卫生工具费\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元，\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元垃圾清运费，\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元管道疏通费及化粪池窨井清污）。

甲方进行经常检查，用户经常性监督。满意率为\_\_\_\_\_\_\_％不奖不罚；\_\_\_\_\_\_\_\_\_以下，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内罚款；\_\_\_\_\_\_\_％以上，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内奖励。如乙方达不到要求或工作完成突出，视具体情况，每次在\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内予以奖惩。

（二）院内现有绿地，草坪，树木等的日常维护，花木的调整移栽，节日及要求时，院内集中摆放盆景等，现有绿化面积约\_\_\_\_\_\_\_万平方米，种植树木约\_\_\_\_\_\_\_\_\_株，管护费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元（包括全部劳务费，工具费等）。院内花草树木成活率达\_\_\_\_\_\_\_\_\_％以上，及时浇水灭虫修剪、整治，因管理不善，出现死亡，按面积大小、树木棵数，除重新载植外，另给予成本费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_倍以内罚款。满意率为\_\_\_\_\_\_\_\_\_％不奖不罚；\_\_\_\_\_\_\_\_\_％以下，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内罚款；\_\_\_\_\_\_\_\_\_％以上，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内奖励。

（三）收发室服务全院师生，保证发送及时无差错，假期中，每周不少于\_\_\_\_\_\_\_\_\_次发送报纸信件等，总费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元。满意率为 \_\_\_\_\_\_\_\_％不奖不罚；\_\_\_\_\_\_\_\_\_％以下，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内罚款；\_\_\_\_\_\_\_\_\_％以上，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内奖励。

（四）医务室，保证为师生24小时值班服务，做好学生的体检工作，重病号的转送工作，办理公疗人员的有关手续，全院的卫生宣传，防疫工作等。服务费为\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元/年，学生体检另付费用。要求医务室建立正规财务帐。

（五）宇通车接送教工子女上学，每天必须按时，不丢不掉学生。接送保证每天不少于\_\_\_\_\_次，服务费共\_\_\_\_\_\_\_\_万元（包括司机工资，汽油费，养路费，保险费，车辆维修费等全部费用。如遇国家政策作重大调整，则其费用作相应增减。现里程为\_\_\_\_\_\_公里）。每学期向学生家长征求一次综合意见，测评，满意率低于\_\_\_\_\_％者，给予\_\_\_\_\_\_\_元以内罚款；满意率高于\_\_\_\_\_％者，给予\_\_\_\_\_\_\_元以内奖励。其它方面按《南阳理工学院车辆管理办法》执行。

（六）学院仓库保管。应按学院关于《仓库管理办法》执行，按照学院下达购置计划，做到物美价廉。损耗乙方负担，劳务等相关费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元。

（七）供电服务管理，供水服务管理，应做到供电供水及时，保证师生员工的正常学习、工作、生活用水用电。

具体要求：事先未接到通知条件下，外电停半小时后，应立即启动自备电源，院内早上\_\_\_\_\_\_\_点半至晚\_\_\_\_\_\_\_点之间，一般情况连续停电不得超过\_\_\_\_\_\_\_小时，原则上全天24小时供水。有特殊情况，需提前通知。若达不到上述要求，每次扣减费用\_\_\_\_\_\_\_元以内。满意率为\_\_\_\_\_\_\_\_\_％不奖不罚；\_\_\_\_\_\_\_\_\_％以下，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内罚款；\_\_\_\_\_\_\_\_\_％以上，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内奖励。学院内：电价为\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/度，水价为\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/吨（承包单位除外）。电费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元（如遇国家政策作重大变化，由甲乙双方作相应调整；对于实验室，微机房，多媒体教室等本年度新增的用户，由乙方装表计量，由甲方核定用电计划，计划内部分由学院另行拨付，超计划部分由乙方向用电单位收取电费；对于在承担正常教学，科研任务之外，开展有偿服务的，由学院下达用电计划，超计划部分由乙方向使用单位收取）。水费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元（含绿化用水）。高压 修及水电运行，劳务及小件工具等费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元。

（八）做好高职中心楼住宿学生管理服务工作（住宿人数由甲乙双方共同核定），每生每年拨付\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，实习不住校而留有床位的学生，每生每年拨付\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

（九）学生管理

1.加强学生日常基本道德行为规范的教育和管理。

（1）严格按照《南阳理工学院学生操行成绩评定细则》修订稿的要求，抓好学生操行评定工作。

（2）采取有效措施，使学生不文明率年均控制在\_\_\_\_\_\_\_\_\_％以内。

2.加强学生纪律教育，严肃处理违纪学生。

（1）要采取有力措施，使违纪率年均控制在\_\_\_\_\_\_\_\_\_％以内。

（2）对违纪学生的处理，要及时准确地做好原始材料的调查取证，坚持在事实清楚，证据确凿，定性准确，处理恰当，手续完备（本人检查，证言等）的基础上，写出书面处理意见（含错误事实，性质，参加研究人员和处理结果等）。

（3）严禁对违纪事件隐瞒真情，弄虚作假，不及时处理或不上报。

（4）每幢宿舍楼每晚要有专人值班，保证新生报到，每学期开学和系一起安排学生住宿，定期检查学生晚归和外宿，将晚归和外宿学生名单一式两份报学生工作部及学生所在系，并协助查处和处理。

（5）谨防重大恶性事件发生，若发生重大恶性事故，除承担相应的责任外，每次处以\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以下的罚款，并予以通报批评。

3.狠抓学生干部队伍的教育和管理，每学期对所有学生干部进行一次集中培训和一次考评，及时清除不合格，违法乱纪的学生干部。

4.服务热情，态度和蔼。若服务人员与学生谩骂，打架，视情节轻重一次罚款\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

5.保持学生公寓内务整洁，环境干净，培养学生讲卫生的良好习惯，保持学生公寓的卫生状况良好。检查不合格，每次每栋处以\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以下罚款。学生测评满意率在\_\_\_\_\_\_\_\_\_％，不奖不罚；每低于一个百点罚款\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每高一个百分点奖励\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

（十）及时足额向学院交纳管理费\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元（酒楼以后的改造，装修等费用由乙方负担）。

**前期物业管理服务合同篇九**

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

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

根据《\_\_\_\_\_》、《?物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，经协商一致，甲方将?（物业项目名称）委托乙方进行前期物业管理服务，订立本合同。

第一条?委托物业的基本情况

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

坐落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

四?至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

西?北：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_万平方米

建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_万平方米

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、电梯间、共用门厅、走廊通道、户外墙面等?；

（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、电梯、共用照明、楼内消防设施设备、信箱、避雷装置、天线、二次加压水泵及水箱等；

（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、自行车棚、停车场等；

（四）共用绿地、水面、花木、建筑小品等的养护管理；

（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、清运等；

（六）\_\_\_\_\_停放车位的服务与管理，特别是对未参加\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的\_\_\_\_\_有效制止停放；

（七）维护公共秩序，包括门岗执勤、巡视等?；

（八）物业管理有关的文件、资料和业主情况的管理，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。

第三条?前期物业管理服务合同期限

本合同自\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日开始，至本物业首次业主会确定物业管理服务企业，并签订《物业管理服务合同》之日终止。

第四条?甲方权利义务

（一）维护全体业主的合法权益，拟定并遵守业主公约；

（二）在销售商品房时，应当向购房人明示本合同的内容，并由购房人对本合同的内容和业主公约予以书面确认；

（三）审定乙方提交的物业管理服务方案及管理制度；

（四）审定乙方提出的物业管理服务年度计划和财务预算及财务报告；

（五）监督并配合乙方管理服务工作的实施及制度的执行；

（六）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，负责返修、完善；

（七）当本物业项目的商品房出售建筑面积达百分之五十以上时，应当及时告知乙方；

（八）负责处理本合同生效前发生的遗留问题：

1、承担相关的前期物业管理服务费用；

2、向乙方提供全部工程技术档案资料；

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；

（三）建立物业项目的管理档案；

（四）对业主违反国家和本市有关法律、法规和规章及业主公约的行为，进行劝阻、制止，并向有关部门报告；

（五）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；

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

（七）、负责编制物业的年度维修养护计划，并组织实施；

（八）、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；

（九）、负责编制物业管理服务年度计划、财务预算及财务报告；

（十）、每?6?个月向全体业主公布一次物业管理服务费收支账目；

（十一）、本物业交付使用后有下列情形之一的，负责召集首次业主会会议：

1、出售建筑面积达百分之\_\_\_\_\_以上；

2、业主入住率达百分之\_\_\_\_\_以上；

3、首位业主实际入住达\_\_\_\_\_年以上。

（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，经甲方或相关业主同意后报有关部门批准方可实施；

（十三）、本合同终止乙方不得再管理本物业时，必须向甲方或业主委员会办理下列移交事项：

1、物业管理服务费、场地占用费、利用物业共用设施所得收益等余额和财务账册；

2、物业及业主档案和有关资料；

3、物业管理服务用房、场地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）、接受全体业主的监督；

（十六）、接受物业管理行政主管部门的监督指导；

第六条?物业管理服务标准

（一）、房屋外观：

1、房屋外观完好、整洁，无脏损和有碍市容观瞻现象；

2、房屋行政街号、幢号、单元号有明显标志，设有平面引导图；

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、房屋大修中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、房屋档案资料管理完善，按幢、户立档；

（二）、设备运行：保持良好。

（三）、房屋共用部位及共用设备的维修、养护：

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）有严格的管理措施，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，、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，严格遵守锅炉供暖的各项规章制度，运行正常，并有运行记录。供暖期间，居室内温度按照?有关标准执行；

（四）、物业管理区域内共用设施、场地的维修、养护：

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；

（五）、环境卫生：

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）、绿化养护：

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。

（七）、\_\_\_\_\_行驶与停放秩序管理：

\_\_\_\_\_停放有序，场地清洁卫生无污染、无破损，\_\_\_\_\_管理制度完善。

（八）、公共秩序管理及消防：

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；

3、消防系统标志明显，设备完好，可随时启用；

4、配备专职或\_\_\_\_\_消防管理人员；

5、消防通道畅通无阻。

（九）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；

第七条?物业管理服务费用

（一）物业管理服务费

1、竣工验收合格交付业主使用前所发生的物业管理相关费用由甲方承担。

2、竣工验收合格交付业主后的物业管理服务费，非住宅房屋按建筑面积每月每平方米?元由业主交纳；

配备电梯、消防、二次供水等机电设施的运行、维护、管理费用按建筑面积每月每平方米?元由业主交纳；

业主应在每月?日前交纳

3、甲方与业主约定由甲方承担物业管理服务费用的，由甲方交纳。

4、未出售的空置房屋的物业管理服务费由甲方交纳。

5、业主转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用。

6、业主逾期交纳物业管理服务费用的，从逾期之日起按每天应交物业管理服务费的万分之?三?交纳滞纳金。

（二）车位使用费

车位使用费由车位投资方委托物业向车位使用人按下列标准收取：

1、机动\_\_\_\_\_：

（1）、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（2）、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2、非机动\_\_\_\_\_：

3、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用；

（4）、便民服务费用；

（5）、业主委员会办公经费。

（三）、代办服务费

乙方可以接受供水、供电、供热、供气、通信、有线电视等有关部门或甲方委托，提供代办服务，代办服务费按以下方式收取：

1、甲方与相关部门办理移交手续前，代办服务费由甲方交纳；

2、甲方与相关部门办理移交手续后，代办服务费由委托方交纳。

第八条?物业管理服务用房

在物业竣工验收合格后三十日内，甲方向乙方无偿提供并移交不少于本项总目建筑面积的千分之三至千分之\_\_\_\_\_的物业管理服务用房，乙方负责维修、养护，不得买卖和抵押；任何单位和个人不得占用或者改作他用。

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\_\_\_\_\_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。

（二）在物业竣工验收合格后\_\_\_\_\_日内，甲方应向乙方移交下列文件和资料：

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、物业管理需要的其他资料。

第十条?违约责任

（一）甲方违反本合同第四条的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方解决，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。

（二）乙方违反本合同第五、六条的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方在五日内整改，预期未整改的，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。

（三）乙方违反本合同第七条的约定，擅自提高\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的违约金；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，协商调解不成的，向天津\_\_\_\_\_委员会申请\_\_\_\_\_；

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协议，补充协议于本合同具有同等效力。

（二）本合同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）本合同正本连同补充协议及附件一式三份，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。

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

第十六条?合同责任及生效

（一）乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主，本物业的全体业主应对履行本合同承担相应的责任。

（二）本合同自签订之日起生效。

（三）本合同经业主签订前期物业管理确认书后对其具有约束力。

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

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

**前期物业管理服务合同篇十**

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

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、中央空调、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 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收费。

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收费标准的\_\_\_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.\_\_\_\_\_\_

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

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，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\_\_\_\_市仲裁委员会裁决(当事人双方没有达成书面仲裁协议的，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： 乙方签章：

**前期物业管理服务合同篇十一**

第一条本合同当事人

委托方(以下简称甲方)：

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

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

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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

第一条根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就甲方将\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_委托给乙方实行物业服务有关事宜,协商订立本合同。

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履行本合同，承担相应的责任。

第二章 委托服务事项

第三条 乙方按甲方要求提供前期介入有偿服务。

第四条制订物业服务工作计划并组织实施;管理相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等;根据法律、法规和《临时管理规约》的授权制订物业服务的有关制度。

第五条 房屋建筑共用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体结构、楼梯间、走廊通道、门厅等。

第六条共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、污水管、垃圾道、共用照明、天线、中央空调、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯等。

第七条建筑及其设施在国家规定的保修期内协调开发商、承建商进行对甲方所有单元内发生的墙体、水、电、气，通讯、共用天线、排污、排水系统等建筑体系保修;保修期后实施有偿服务或协调专业机构或职能部门有偿维护维修。

第八条 环境卫生及绿化养护

1、公共环境、房屋共用部位的保洁，生活垃圾收集并运至垃圾消纳站(不含垃圾消纳的管理及装饰装修垃圾收集和清运)，化粪池清掏

2、公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理，使之处于良好状态。

第九条 公共秩序维护工作

1、建立预防性安全防范体系并设立应急机制，配合公安机关进行秩序监控和巡视等工作，但不包含甲方产权范围内人身财产的保险、保证和保管责任。双方另行签订人身、财产保险和财产保管专项合同的，以专项合同的约定执行。

2、对来访客人办理访问手续，控制闲杂人员进入小区。

3、维持小区的交通秩序。对本物业区域内的交通状况预测和安排，使本物业区域内车辆停放有序，交通顺畅(不含人身、财产的保险、保管责任)。

4、地震、地陷、火灾等突发事件的组织疏导和协助施救工作。

5、定期或不定期巡视、检查小区，及时采取措施以防止任何人未经乙方同意或违反本协议的约定而占用、变更、损害公共服务设施、设备,制止违反本物业的物业管理制度、本协议、《临时管理规约》的行为。

6、发生安全事故，及时向有关部门报告，采取相应措施，协助做好救助工作。

7、消防工作，包括公共区域消防设施的维护以及消防管理制度的建立、消防设施的检查、维护以及定期进行消防训练，保证有关人员掌握消防基本技能。

第十条 档案资料管理

1.本物业竣工资料、图纸及接管验收档案的管理。

2.业主及非业主使用人的档案资料的管理。

第十一条 房屋装饰装修管理

严格按照《中华人民共和国消防法》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《\_市消防条例》、《\_市城市容貌管理条例》、《\_市产外广告管理条例》以及物业服务公司按照有关法规、条例等制定的装修管理规定对装修方案进行审核，对装修过程进行监督，并对违规行为进行制止。

第十二条 受所有权人委托，对小区配套设施如网球场，游泳池、会所、停车场(库)等场所进行管理。

第十三条对小区公共区域及甲方保留区域进行管理。

第十四条 不定期的组织开展社区文化娱乐活动，加强业主间的沟通和文化交流。设立小区信息发布栏，加强与业主的联系和消息发布。。

第十五条负责向业主和物业使用人收取下列费用：

1、物业服务费(住宅、商业);

2、停车(场)库车位物业服务费;

3、其它有偿服务费

4、公摊水电费及电梯运行电费;

5、物业维修资金

第十六条 各项费用的调整

乙方应当就物业服务费使用制定独立账目管理，并可按照实际支出合理调整物业服务费，但乙方须提前三十天以书面方式通知业主和物业使用人

第十七条对业主和物业使用人违反物业管理方面的法律法规或《临时管理规约》的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取规劝、制止、追究法律责任等措施。

第三章 双方权利义务

第十八条甲方权利义务

1、审定乙方拟订的前期介入服务方案、小区物业服务方案;

2、检查监督乙方服务的实施及合同的执行情况;

3、审定乙方提出的前期介入服务工作计划、物业管理服务年度计划、财务预算及决算;

4、负责制定《临时管理规约》和提供《住宅使用说明书》、《住宅质量保证书》，并在房屋销售时公示《临时管理规约》;

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;保修责任内房屋、设施、设备维修养护和房屋建设遗留质量问题，按以下方式处理：

(1)甲方负责返修;

(2)委托乙方返修，支付全部费用;

6、在合同生效之日起 1个月 内按物业管理有关规定的比例向乙方提供管理用房(产权属全体业主)，由乙方无偿使用;

7、在物业管理交接验收时，负责向乙方提供和移交物业管理相关资料：

(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、使用和维护保养技术资料;

(3)物业质量保证文件和物业使用说明文件;

(4)物业服务所必需的其他资料;

8、支付前期物业前期介入服务费用;按照国家物业管理条例和地方法规规定交纳空置房的物业服务费并承担逾期未付的违约金。

9、当业主和物业使用人拒绝按规定交纳物业服务费用时，协助乙方催收;

10、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;

11、协助乙方做好物业服务工作和社区宣传教育、文化娱乐活动;

12、应将本合同在订立之日起十五日内，向物业所在地房地产行政主管部门备案，并按相关规定公示。

第十九条乙方权利义务

1、按照本合同第二章的约定标准，提供高品质、专业化的服务;

2、起草物业管理区域内共用部分的使用要求、注意事项和物业服务制度;

3、雇佣、培训、解雇职员并对其工作进行管理。

4、乙方办公场所、工作服，工具，器具，材料或其他为保证对甲方服务工作开展所必需设备材料的采买和管理。

5、依照本合同和有关规定收取服务费用;

6、可选聘专营公司承担本物业的专项服务业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方;

7、适时聘请、撤换及付酬予律师、建筑师、会计师及其他专业顾问和合作单位。

8、按本合同第十七条的约定，对业主和物业使用人违反《临时管理规约》的行为进行处理;

9、向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，乙方有权审核业主或使用人是否严格按照《中华人民共和国消防法》、《住宅室内装饰装修管理规定》、《\_市消防条例》、《\_市城市容貌管理条例》、《\_市产外广告管理条例》以及物业服务公司按照有关法规、条例等制定的装修管理规定进行其所属产权范围内的装修工程，停车(场)库是否进行任何形式的改装、改造、修建构筑物.装饰和装修，并对违规行为进行制止。

10、接受业主的监督，定期向业主大会，业主委员会报告物业服务合同履行情况和物业维修资金使用情况。

11、以物业公司名义投保，投保项目包括公众责任等险种，甲方应对其属下的产权范围内利益自行投保。

12、负责编制物业管理年度服务计划、资金使用计划及决算报告;

13、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;

14、协助有关部门制止违法、违规的行为，维护物业管理区域公共秩序;

15、可适时设立以下服务项目(并可根据需要设立新的服务项目)，合理收费：房屋租赁、代售;代办电话安装、宽带安装服务：室内清洁服务;室内工程维修;代养护花木;代车辆清洗、保险办理服务以及与甲方商议的其它服务内容。

16、乙方有权在不违背业主整体权益基础上制定、修改管理规则，并利用小区告示栏、网站、小区内部刊物(如有)等各种信息渠道予以公布，对各业主均有约束力。

第四章 物业服务费用和其他费用

第二十条 物业服务费构成如下;

1、小区公共秩序维护费;

2、小区公共区域清洁、保洁服务费(但所有政府另行征收的如垃圾处置费等费用均未包含其中)

3、小区公共区域绿化养护、服务费：

4、小区房屋共用部位维修(小修)及保养费;;

5、小区共用设施设备日常运行、维护(小修)及保养费

6、小区公共区域四害防治费用;

7、乙方的办公管理费;

8、乙方员工的薪酬、社会保险、福利、制服及相关器具

9、乙方用于为业主服务的固定资产折旧费;

10、乙方为小区公共区域所投保的公众责任险等保险费用

11、乙方用于上缴有关部门的各项零星费用：

12、乙方用于上缴有关部门管理费、税费;

13、乙方的合理利润;

14、乙方用于为业主公共利益服务

第二十一条 物业服务费

1、本物业服务费，由乙方按以下收费标准收取：

(1) 电梯高层物业费按建筑面积\_\_\_\_\_\_元/平方米/月计收;

(2) 商业用房物业服务费按建筑面积\_\_\_\_\_\_元/平方米/月计收;

(3) 停车(场)库物业服务费每个停车位\_\_\_\_\_\_元/月计收;

(4) 特约服务实行明码实价，双方自愿的原则。

2、缴费办法

(1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(住宅商业用房)的物业服务费按房屋建筑面积计收，在产权部门核定面积批复下达之前以销售合同注明的面积计算，批复之后以产权部门核定的建筑面积为准。面积核定前后甲方收取的物业服务费差额不作退补。停车(场)库车位物业服务费以个为单位计收。

(2) 物业服务费应按月缴纳。甲方在当月15日之前将费用金额缴清,逾期将按日向甲方加收应交纳总费用3‰的滞纳金。

(3)首次物业服务费收取以交房通知文书确定的交房日期为准，交房日期在15日之前(含15日)的收取当月全月的物业服务费，交房日期在15日之后的收取当月半个月的物业服务费。

(4)住宅(商业用房)交房后，若水电气任何一表进行了走动以及已装修、已入住的，物业服务费按收费标准全额收取;若经物业服务公司和业主(使用人)共同确认水电气表起止数均未走动的，物业服务费按收费标准的50%执行。若相关政策发生变化，按国家新规定执行。

(5) 停车(场)库车位交付后无论是否空置，物业服务费按收费标准全额收取。

(6) 特约服务费按月缴纳。甲方在当月15日之前缴清上月发生的特约服务费用，逾期将按日向甲方加收应交纳费用3‰的滞纳金。

第二十二条 公摊水电费

首次公摊水电费的收取是以物业对首月公摊水电核算完成后公布的缴费日期为准，交房后，无论房屋是否空置，装修，被占用，公摊水电费根据政府规定的据实摊销原则及核算从简原则，住宅从交房通知文书确定的交房日期起开始核算公摊水电费，按月将上月公摊水电发生情况及费用进行公布，按实际发生额逐户按房屋建筑面积平均公摊，每月和物业服务费一起进行缴纳。公摊水电发生情况及帐务接受业主监督。甲方在当月15日之前将本月的公摊水电费缴清，逾期将按日向甲方加收应交纳费用3‰信的滞纳金。

第二十三条 电梯运行电费的收取根据政府相关文件规定的收费标准按月进行收取。

第二十四条 甲方可以现金或转帐方式缴纳各项费用。

第二十五条 各项费用的调整

乙方应当就物业服务费使用制定独立账目管理，井可按照实际支出合理调整物业服务费，但乙方须提前三十天以书面方式通知甲方后，甲方应按照调整后的费用支付。

第二十六条 物业维修基金收取

物业维修资金按政府有关规定维持在一定数额，不足部分由业主续缴，专项用于物业保修期满后共用部分的大，中维修、更新、改造。具体项目如下：

1、小区房屋共用部位大、中修、更新或改造：

2、小区共用设施设备(如防盗监控、消防设施等)大、中修及更新、改造;

3、小区环境配套设施(如健身娱乐设施等)的更新、改造：

4、小区公共区域绿化(如草坪、乔灌木等)更新、改造;

5、小区公共建筑(如小区大门，单元大堂、楼层及其装饰等)、道路的更新、改造：

6、用于小区非盈利性设施的大、中修及更新、改造;

7、停车(场)库共用设备设施(如监控、车管系统、风机、水泵、消防设施等)大、中修及更新、改造;

8、其它不在上列内但需由物业维修资金支付的费用，如国家法律法规规定的须由物业维修资金支付的费用。

第二十三条水、电、气费按照政府相关标准计收。小区高层建筑中超过市政供水高度的楼层将采用二次供水系统，二次供水系统由市政专业供水公司进行管理维护，水费的收费标准按市政专业供水公司公示标准进行收取(如因国家能源价格或政策调整，此费用作相应变动，以相关文件或通知为准)。1、保修期内属保修范围的由甲方承担;

第六章 委托服务期限

第二十六条\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_由乙方根据本协议内容进行管理，为期三年(自\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_”整体竣工，经有关部门检验合格之日起开始计算)。本小区业主大会与选聘或续聘的物业服务企业签订新的物业服务合同生效时，本协议自动终止。

第七章 违约责任

第二十七条甲方违反合同关于甲方义务的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权解除合同;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二章的约定，未能达到约定的委托管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权解除合同;造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第二十九条因违约而需解除本合同的，提出解除合同的一方应及时通知对方，合同自书面通知到达对方时即行解除，并在二十日内办理交接。如有异议，可请求人民法院或仲裁机构确认解除合同的效力。

第八章 附则

第三十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。

第三十一条因房屋建筑质量、设施设备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，以法定机构的鉴定为准。

第三十二条若本协议任何条文因国家或地方法规的变更而无效、非法或不能执行时，将按照新的法律法规的要求执行，但本协议其余条文的有效性、合法性及可执行性并不因此而改变。

第三十三条甲、乙双方一致同意在履行本协议时，若发生任何争议应首先进行协商解决，协商不成的，向小区所在地人民法院提起诉讼。

第三十四条 本协议一式叁份，甲、乙双方各执一份，政府房管主管部门备案一份。本协议自甲、乙双方签宇盖章之日起生效。

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

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

**前期物业管理服务合同篇十二**

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方):\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

主任：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

办公地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

受委托方(以下简称乙方):\_\_\_\_\_\_\_

企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

(物业名称)委托乙方实行物业管理，订立本合同。

第二条 物业基本情况

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

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 乙方提供服务的受益人为本物业的全体物业产权人和使用人。本物业的全体物业产权人、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

第四条房屋共用部位的维修、养护和管理，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、门厅、楼梯间、走廊通道及外墙面、\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_。

第五条房屋共用设备的维修、养护、运行和管理，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、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第六条 公用设施的维修、养护和管理，包括：非市政路、化粪池及化粪池以内的排水管道、垃圾房、庭院灯、草坪灯、自行车棚、停车场、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第七条 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、商业网点、文化体育娱乐场所等。

第八条 公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理。

第九条 公共环境卫生，包括：公共场所、场地、房屋共用部位、\_\_\_\_\_ 、\_\_\_\_\_的清扫保洁及垃圾的收集。

第十条实行封闭物业管理的住宅区内的停车场和由物业产权人出资建设的停车场地，由乙方负责经营管理。对未参加车辆损失保险、车辆玻璃破碎保险、盗抢保险的车辆，乙方有权制止停放，不承担相应的管理责任。

第十一条 协助公安部门维护社区秩序，包括：安全监控、值班、巡视、门岗值勤、\_\_\_\_\_\_ 、\_\_\_\_\_\_\_\_ 。发生刑事案件依照法律规定处理。

第十二条 与房屋及附属建筑物改装修相关的垃圾清运、\_\_\_\_\_\_\_ 、\_\_\_\_\_等的管理。

第十三条 物业档案管理。包括物业工程图纸、竣工验收资料、物业产权人和物业使用人档案、\_\_\_\_\_ 、\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_等有关财务帐册及\_\_\_\_\_\_\_ 。

第十四条 维修基金利息及维修资金使用的财务管理。

第十五条位于\_\_\_\_\_\_位置计\_\_\_\_\_\_?的物业管理办公用房由乙方无偿或按\_\_\_\_标准有偿使用，但不得分割、抵押、交换、买卖。有偿使用费用于。

第十六条 位于\_\_\_\_\_位置计\_\_\_\_\_?的物业管理经营用房委托乙方按下列约定经营(在所选项目上打“√”)，但不得分割、抵押、交换、买卖。

1.乙方无偿经营，经营收入扣除经营成本后结余部分，按规定专户存储，全部用于补充维修资金不足。

2.乙方每年向甲方缴纳 \_\_\_\_\_\_万元，剩余经营收入归乙方所有，甲方所得按规定专户存储，全部用于补充维修资金不足。

第十七条 组织开展社区文化娱乐活动。

第十八条 组织开展社区便民有偿服务活动。

第十九条 负责向物业产权人、使用人收取物业管理服务费、电梯运行费、\_\_\_\_\_。按委托协议代收电费、水费、\_\_\_\_\_ 、\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_。

第二十条 房屋自用部位、自用设备的维修、养护，若委托乙方维修时，乙方可以接受委托并合理收费。

第二十一条 规劝制止物业产权人、使用人违反《物业产权人公约》和物业管理有关规定的行为。

规劝制止无效的，报送物业产权人委员会批准，可采取\_\_\_\_\_ 、\_\_\_\_\_\_措施。

第二十二条 其他委托项目

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

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

第三章 委托管理期限

第二十三条 委托管理期限为\_\_\_\_\_ 年。自 \_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日止。

第四章 双方权利和义务

第二十四条 甲方权利和义务

(一)甲方权利

1.代表和维护物业产权人、使用人的合法权益;

2.制定《物业产权人公约》并监督物业产权人、使用人遵守;

3.审定乙方制定的物业管理规章、制度和实施方案;

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，财务预算及决算;

6.审议物业管理服务收费标准及使用办法并监督、检查使用情况;

7.向物业产权人筹集或续筹维修资金，审定维修基金利息的使用及分摊情况;

8.监督检查公共建筑、共用设施设备和物业管理办公经营用房的使用情况。

(二)甲方义务

1.经常听取物业产权人、使用人的意见和建议，并及时将物业产权人、使用人的意见和建议反馈给乙方;

2.保证物业产权人、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《物业产权人公约》，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.维修基金利息不敷使用时，负责向物业产权人筹集;

5.向乙方提供建筑面积\_\_\_\_?物业办公用房(产权归全体物业产权人所有)，并于合同生效之日起\_\_\_\_\_\_日内，移交给乙方使用。

6.按物业管理区域总建筑面积1%的比例，向乙方提供\_\_\_\_\_?经营用房(产权归全体物业产权人所有)，并于合同生效之日起\_\_\_\_日内移交给乙方使用。

7.于合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供物业管理所需全部工程技术资料和有关档案资料，并建立交接手续;

8.当物业产权人、使用人不按规定缴纳物业管理服务费时，协助乙方催交，催交无效的，由甲方做出决定采取必要的措施收缴，委托乙方实施;

9.调解处理物业产权人、使用人与乙方的纠纷，协调其之间的关系;

10.协助乙方搞好社区文化和社区服务工作;

11.协调、处理本合同生效前发生的建设及管理遗留问题;

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

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

12.完成政府交办属于物业管理区内应完成的各项任务;

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

第二十五条 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，资金使用计划及预算决算报告，经物业产权人委员会审定，提交物业产权人大会审议通过后实施;

3.编制房屋、附属建筑物、构筑物、共同设备、设施、绿化等年度维修养护计划和大、中修方案，经物业产权人委员会审定提交物业产权人大会审议通过后组织实施;

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、有关财务帐册的管理;

6.规劝制止物业产权人、使用人违反物业管理规定及《物业产权人公约》的行为;

7.有请求物业产权人委员会协助管理的权利;

8.有选聘专业公司承担专项工程的权利;但不得将物业管理责任转让给第三人;

9.当物业产权人、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;

10.依法向物业产权人使用人追缴欠交的物业管理服务费。

(二)乙方的义务

1.履行本委托合同并依法经营;

2.接受物业委员会和物业产权人、使用人的监督;

3.重大管理措施应提交物业产权人委员会审议批准;

4.接受物业行政主管部门的监督、指导;

5.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，须与甲方协商后，报有关部门批准方可实施;

6.按照有关规定使用维修基金利息;

7.每半年向物业产权人、使用人公布一次物业管理服务费收支。每年7月份和12月份向物业产权人委员会提交一份维修基金利息使用管理报告;每年1月份向物业产权人公布全年维修基金利息收支情况;

8.向物业产权人、使用人提供优良生活工作环境，搞好社区文化和社区服务;

9.发现违法行为要及时向政府有关行政主管部门报告;

10.定期对房屋设备设施健康状况进行检查，发现不安全隐患或险情及时排除;

11.物业管理委托合同终止7日内，必须向物业产权人委员会移交全部物业管理档案资料;经双方共同认可并委托审计机构审计后，向甲方移交有关财务档案资料和本物业的公共财产及物业办公、经营用房。

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

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

第五章 物业管理服务质量及标准

第二十六条依据《大连市城市住宅小区物业管理标准》(大房局发[1998]86号)和《大连市城市综合大厦物业管理标准》(大房局发[1998]87号)制定本物业管理服务质量及标准，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.房屋幢号、行政街号、管理号、单元号有明显标志，设有引路方向平面图。

3.封闭阳台、空调外挂机、抽油烟机排气孔等统一有序，房屋立面无吊栏等悬挂物，新建小区及主次干道两侧房屋立面无晒衣架。

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，决算书经过审计机构审计，有完整的竣工报告并执行有关保修制度，工程资料存档备查。

7.房屋小修、急修及时率达98%以上，合格率达100%，险情排队及时率达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，锅炉供暖严守各项规章制度，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.公共照明设备设施齐全，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、疏搂枯叶。

五、环境卫生管理

1.小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾放等保洁设施。

2.小区内实行垃圾袋装化，随产随清。

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、公用场地无纸屑、烟头、塑料袋等杂物。

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.小区内无马路摊点、马路市场，商业网点牌匾美观整齐，管理有序。

7.小区内无违法、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小时保安值班巡逻制度。

2.保安人员值勤有明显标志，熟悉辖区情况，工作规范，作风严谨，有值班巡逻记录，各项保安措施落实。

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.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

九、按《房屋装饰装修管理协议》实施改装管理

第六章 物业管理服务费及相关费用

第二十七条 物业管理服务费

1.住宅房屋，乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_元向物业产权人、使用人收取;非住宅房屋乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_元向物业产权人或物业使用人收取;空闲房屋，乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_元向收取。

2.付费时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

3.合同有效期内，若物价部门批准调整收费标准，从批准执行之日起，乙方按调整标准向物业产权人、使用人收取。

4.物业产权人、使用人逾期交纳物业管理服务费，从逾期之日起，按照应交金额的百分之0.3按日交纳滞纳金。

5.物业产权人转让物业时，须交清转让前的物业管理服务费用。

第二十八条 电梯运行费、采暖费收费按现行规定执行。

第二十九条在实行封闭物业管理住宅区内的停车场和由物业产权人出资建设的停车场地停放车辆的，由乙方对要求停放车辆的物业产权人、使用人实行委托服务，按下列标准收取停车场地有偿使用费。有偿使用费收入扣除经营管理成本后结余部分的60%用于物业维修和绿地养护费用，40%用于弥补减免的物业管理服务费和便民服务费用。

1.露天车位每日\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

2.车库每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

3.摩托车每日\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

4.自行车每日\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

第三十条房屋共用部位、共用设备、设施的维修养护和更新费用，按《大连市城市住宅售后修缮资金计提及使用管理暂行规定》(大政发[1998]51号)及其配套文件执行。

第三十一条 乙方根据有关委托，按政府定价代向物业产权人、使用人收取水费、电费、\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

第三十二条房屋自用部位、自用设备的维修养护及其他服务，若委托乙方维修或提供服务，双方应签订协议，乙方按约定收费标准向享受服务的物业产权人、使用人收取。

第三十三条甲方委托乙方签订利用物业管理区内房屋和共用场地、共用设施、设备设置户外经营性广告和摊亭、摊点等有偿使用协议并由乙方负责收费。户外广告和摊亭、摊点等有偿使用费收入扣除成本后结余部分的60%用于物业维修和绿地养护，40%用于弥补经甲方同意减免的物业管理服务费和便民服务。

第三十四条 房屋共用部位、共用设施设备的保险由乙方代为办理，保险费用由全体物业产权人按各自所占有的房屋建筑面积比例分摊。

甲方的家庭财产与人身安全保险自行办理。

第三十五条 乙方按\_\_\_\_\_\_%的比例从物业管理服务收费中提取管理者利润。

第七章 违约责任

第三十六条甲方违反本合同第二十四条的约定，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。

第三十七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，逾期未整改的，甲方有权终止合同;造成经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十八条 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。

第三十九条乙方不按规定和甲方审定的计划使用维修基金利息，或将维修基金利息挪作他用的，甲方有权制止。造成甲方经济损失或导致失修失养，乙方应给予经济赔偿。

第四十条 甲乙双方任何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，应给予赔偿。

第四十一条 因物业产权人、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，由相关的物业产权人、使用人承担。

第四十二条维修基金利息不敷使用时，由甲方负责筹集，因维修资金筹集不足造成物业失修失养导致物业产权人、使用人财产损失和人身伤害的，由未交费的责任人承担相应法律责任。

第四十三条合同有效期内突发性紧急抢修排险工程费用，由乙方先行垫付，按相关物业产权人拥有的建筑面积比例分摊，由甲方负责于工程开工起15日内收缴，逾期未交纳的，按应分摊金额的0.3%按日交纳滞纳金。乙方也可向人民法院提起诉讼。

第四十四条为维护公众、物业产权人、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气漏气、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，乙方因采取紧急措施造成物业产权人、使用人财产损失的，有关各方按有关法律规定处理。

第八章 附 则

第四十五条 自本合同生效之日起\_\_\_\_\_\_日内，根据委托管理事项，甲、乙双方办完成交接验收手续。

第四十六条 本合同期满前二个月，甲、乙双方应做出是否续签合同的决定。任何一方决定不续签合同的，甲方即行组织招投标重新选聘物业管理企业。

第四十七条 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。

第四十八条 本合同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与印刷文具有同等效力。

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。

第四十九条 本合同正本连同附件\_\_\_\_页，一式3份。甲乙双方各执1份，报物业行政主管部门备案1份，具有同等法律效力。

第五十条因房屋建造质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能或造成重大事故的，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。

第五十一条 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。

第五十二条 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1.由大连市仲裁委员会仲裁。2.向人民法院起诉。

第五十三条 本合同自签订之日起生效。

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

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

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

**前期物业管理服务合同篇十三**

第一章?总则

第一条?本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：

组织名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_地址:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_

第二条?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、协商一致的基础上，甲方将\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（物业名称）委托乙方实行物业管理，订立本合同。

第二条?物业基本情况

物业类型：\_\_\_\_\_\_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

第三条?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。

第四条?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.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_?2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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，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。产生质量事故的直接原因，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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

附

业主公约

为加强\_\_\_\_\_\_\_\_（以下简称“本物业”）和管理，维护全体业主和物业使用人的合法权益，维护公共环境和秩序，保障物业的安全与合理使用，根据国家有关物业管理的法规政策制订本公约。全体业主和物业使用人均须自觉遵守。

一、?在使用、经营、转让所拥有物业时，应遵守物业管理法规政策的规定。

二、?执行业主委员会或业主大会的决议、决定。

三、?委托物业管理企业负责房屋、设施、设备、环境卫生，公共秩序、保安、绿化等管理，全体业主和物业使用人应遵守物业管理企业根据政府有关法规政策和业主委员会委托制定的各项规章制度。

四、?全体业主和物业使用人应积极配合物业管理企业的各项管理工作。

五、?业主或物业使用人对物业管理企业和管理工作如有意见或建议，可直接向物业管理企业提出，发生争议时可通过业主委员会直辖市解决。

六、加强安全防范意识，自觉遵守有关安全防范的规章制度，做好防火防盗工作，确保家庭人身财产安全。

七、?业主或物业使用人装修房屋，应遵守有关物业装修的制度，并事先告知物业管理企业。物业管理企业对装修房屋活动进行指导和监督，并将注意事项和禁止行为告知业主和物业使用人。业主或物业使用人违规、违章装修房屋或妨碍他人正常使用物来的现象（如渗、漏、堵、冒等），应当及时纠正，造成他人物业损失的应承担赔偿损失，对拒不改正的，物业管理公司可采取相应措施制止其行为，并及时告知业主委员并报有关行政管理部门\_\_\_\_\_处理。

八、业主对委托物业管理企业对其自用部位和毗连部位的有关设施设备进行维修、养护，应支付相应费用。

九、?凡房屋建筑及附属设施设备已经或可能妨碍、危害毗连房屋的他人利益、安全、或有碍外观统一、市容观瞻的，按规定应有由业主单独或联合维修、养护的，业主及时进行维修养护，拒不进行维修养护的，由业主委员会委托物业管理企业进行维修养护，其费用由当事业主按规定分摊。

十、?与其他非业主使用人建立合法租赁关系时，应告知并要求对方遵守本业主公约和物业管理规定，并承担连带责任。

十一、?在本物业范围内，不得有下列行为：

（1）擅自改变房屋结构、外貌（含外墙、外门窗、阳台等部位的颜色、形状和规格）、设计用途、功能和布局等；

（2）对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建；

（3）占用或损坏楼梯、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房（棚）等公用设施及场地；

（4）损坏、排除或改造供电、供水、供气、供暖、通讯、有线电视、排水、排污、消防等公用设施；

（5）随意堆放杂物、丢弃垃圾、高空抛物；

（6）违反规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有毒、有害、危险物质等；

（7）践踏、占用绿化用地；损坏、涂画园林建筑小品；

（8）在公共场所、道路两侧乱设摊点；

（9）影响市容光焕发观瞻的乱搭、乱贴、乱挂、设立广告牌；

（10）随意停放\_\_\_\_\_；

（11）聚从喧闹、噪声扰民等危害公共利益或其他不道德的行为；

（12）违反规定饲养家禽、家畜及宠物；

（13）法律、法规及政府规定禁止的其他行为。

十二、?人为造成公共设施设备或其他业主设施设备损坏，由造成损坏责任人负责修复或赔偿经济损失。

十三、?按规定交纳物业管理企业应收取的各项服务费用。

十四、业主使用本物业内有偿使用的文化娱乐体育设施和停车场等公用设施、场地时，应按规定交纳费用。

十五、?自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好。

十六、?加强精神文明建设，弘扬\_\_\_\_\_道德风尚，互助友爱，和睦相处，共同创造良好的工作和生活环境。

**前期物业管理服务合同篇十四**

甲方： \_\_\_\_\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_\_

乙方： \_\_\_\_\_\_

法人代表：\_\_\_\_\_\_

经\_\_\_\_\_\_\_\_\_住宅区业主大会\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日投票表决同意：直接聘请\_\_\_\_\_\_\_\_\_为\_\_\_\_\_\_\_\_\_住宅区(以下简称“本住宅区”)提供物业管理服务。为保障管理服务正常运行、规范双方的权利和义务，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《深圳经济特区住宅区物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，本合同的甲、乙双方达成以下合同条款。

第一条物业基本情况

1、住宅区位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2、占地面积： \_\_\_\_\_平方米。

3、建筑面积： \_\_\_\_\_\_\_平方米。其中：住宅面积：\_\_\_\_\_平方米(分别为别墅\_\_\_\_\_平方米、复式别墅\_\_\_\_\_平方米、高层\_\_\_\_\_平方米、多层\_\_\_\_\_平方米);商业面积：\_\_\_\_\_平方米;服务楼面积：\_\_\_\_\_平方米(含首层停车库);其它面积(配电房、地下室等)\_\_\_\_\_平方米。

4、 住宅户数：\_\_\_\_\_户(截止\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止，业主入伙户数\_\_\_\_\_户，\_\_\_\_\_户未入伙)。

5、物业类型： 混合住宅小区。

第二条委托管理服务事项

1、本住宅区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、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等)的维修、养护和管理。

2、本住宅区房屋建筑本体共用设施设备(共用的上下水管道、污水管、垃圾房、共用照明、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、供水系统等)的维修、养护、管理和运行服务。

3、本住宅区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、停车场等)的维修、养护和管理。

4、本住宅区规划红线内的属配套服务设施(篮球场、儿童游乐园、康乐设施、中心广场等)的维修、养护和管理。

5、本住宅区公共环境(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;小区消杀;公共区域绿化等。

6、本住宅区交通、车辆行驶、停泊及管理。

7、本住宅区的安全管理，实行24小时封闭式管理，对规划红线内范围进行全天候安全监控和巡视，实行外来人员检查登记出入制度，配合和协助当地公安机关做好小区的保安工作。

8、本住宅区的社区文化的开展建设。

9、本住宅区物业、业主、管理服务档案、资料的建立、保管和使用的管理。

10、以及相关法规和行业政策规定的,和在本合同签订后新规定的应由物业管理公司承担的其它事项。

第三条合同期限

本合同管理服务期限为3年。自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

第四条 甲方的权利和义务

1、审定乙方提出的管理服务年度计划、财务预算和决算。

2、对乙方的管理服务水平进行季度或年度全面考核评定，如聘请专业公司需要支付费用的，则该费用从物业收费中支出。如未达标或因乙方管理不善，造成本住宅区业主公共利益的重大经济损失的，甲方有权提前单方终止合同。

3、聘请独立审计机构每年对有关账目进行审计，审计费用在物业收费中列支。如乙方提供虚假或失实的账册、传票等致使甲方利益严重受损的，甲方有权提前单方终止合同。

4、支持乙方向不按合同规定缴纳物业管理服务费的业主催缴物业管理服务费;不怂恿、煽动业主不缴物业管理服务费;反对业主无理拖欠物业管理服务费，致使其他缴费业主的合法权益受到侵害的行为。乙方应作好对欠费业主的催缴、统计、记账工作，确保本住宅区物业管理服务费的收缴率不低于总应收费的98%，如无故达不到该收缴率，则低于的部分以乙方的佣金抵扣。

5、业主应自觉按时缴纳物业管理服务费，不得拖欠。逾期欠费业主将按每日万分之五的标准计算缴纳滞纳金。乙方有权对欠费超过1个月的业主进行公示通报;对欠费超过3个月的业主，可提起讼诉追讨，败诉方除补缴物业管理费外，还应承担胜诉方合理的律师费用。

6、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。

7、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

8、有关法规政策规定的应由甲方承担的其他权利和义务。

第五条 乙方的权利和义务

1、全面执行本合同附件《\_\_\_\_\_\_\_\_\_住宅区物业管理服务方案》(以下简称“服务案”)。

2、完善并制订与“服务方案”相匹配的管理办法和操作规程以履行本合同。如超出业主公约与本合同以外制订涉及业主权利义务的物业管理办法的，以及向业主收取本合同约定以外的其他费用的，应事先报告并获得业主大会批准。

3、有权选聘有资质的专业公司承担本住宅区的单项管理业务并支付费用、但不得将本合同项下的整体管理权利和义务转让给第三人，不得将任何单项业务承包给个人。

4、遵照国家、地方物业管理服务收费规定，乙方应在本住宅区显著位置长期公示物业管理服务项目、服务内容、服务标准、收费标准等内容。

5、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，经甲方审定后组织实施。

6、购买本住宅区的公共财产及公众责任险。

7、作为提供物业管理和服务的对价, 乙方每年年度终了时按年度物业管理总支出的10%计提物业管理服务佣金(以下简称“佣金”)一次。

8、本住宅区物业管理服务费所有收支账目，按政府规定由乙方每3个月向业主公布一次，张贴时间不少于15天，账目公布前送交甲方审核备存。账目公布时间为每季度后的次月15日以前，特殊情况延迟公布账目需书面告知甲方。

9、鉴于乙方一直是本住宅区的事实物业管理人，乙方有权力追缴历年来业主欠缴的物业管理费用。

10、对本住宅区的公共或共用设备、设施和相关场地，乙方不得擅自占用和改变使用功能，如需在本住宅区内改、扩建或完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施。

11、为使本住宅区物业的保值、升值，乙方应采取积极有效的措施，阻止业主或物业使用人擅自改变本住宅区既定的使用用途及功能。尤其阻止将住宅用作商业、办公、集体宿舍或其他非一般住宅的用途。

12、建立本住宅区的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况并及时书面通知甲方。

13、开展积极向上、健康的社区文化活动和便民服务工作。

14、本合同终止时，及时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;移交本住宅区的公共财产，包括物业管理费结余、公共收入积累形成的资产等。

15、有关法律法规规定的应由乙方承担的其他权利、义务和责任。

第六条 物业管理服务标准

本住宅区定位为高档次的住宅区，乙方应执行与之相匹配的物业管理服务标准。

第七条 物业管理服务费收取标准及管理

1、本住宅区物业管理服务费按如下标准收取：别墅物业每平方米\_\_\_\_\_\_元/月;复式别墅每平方米\_\_\_\_\_\_元/月;高层物业每平方米\_\_\_\_\_\_元/月;多层物业每平方米\_\_\_\_\_\_元/月;商业物业每平方米\_\_\_\_\_\_元/月\_\_\_\_\_\_元/月;服务楼每平方米\_\_\_\_\_\_元/月(以上物业面积均按建筑面积计算)。

2、本住宅区物业管理服务费由乙方按月直接向业主或物业使用人收取;乙方应在每月10号前，向已缴费业主提供上月物业服务收费明细账单并接受业主查询。乙方必须按政府规定和程序收费，不得乱收费，做到计费准确，收费公开透明。

3、物业管理服务费的结余部分归全体业主所有，用于弥补以后物业管理费的不足，未经业主大会同意，乙方不可支配使用。第八条 专项本体维修基金的收支管理

1、本住宅区专项本体维修基金按政府收费标准收取：高层每平方米建筑面积\_\_\_\_\_\_元/月;多层每平方米建筑面积\_\_\_\_\_\_元/月(别墅除外)。随物业管理服务费一齐由乙方直接向业主收取，管理处对本体基金以房屋本体每栋为单位进行专(记)帐管理,并设立专用账号存储本物业的本体基金。

2、本住宅区专项本体维修基金的使用，按政府规定的专项本体维修基金使用范围专款专用，乙方先立项报价，甲方审核签字后实施的程序进行运作。

3、本住宅区专项本体维修基金的收支、使用账目，每3个月由甲方向业主公布一次，张贴时间不少于15天，接受全体业主的监督，账目公布前由甲方送交乙方核查备存。账目公布时间为每季度后的次月15日以前。

4、业主拖欠专项本体维修基金的，由乙方按照拖欠物业管理服务费的规定办法进行处理。

5、本住宅区公用设施专用基金的交纳、使用、续筹、管理等，按《深圳市房屋公用设施专用基金管理规定》执行。

第九条 公共设施及业主共有物业收入及管理

1、本住宅区属业主私家车位以外的所有室内、室外停车位实行统筹使用，暂定每车每月车位使用费(含车场管理费)为\_\_\_\_\_\_元。

2、本住宅区的业主私家车位，每月每个车位需缴纳车场管理费\_\_\_\_\_\_元，与物业管理费合并使用。

3、本住宅区产权属于乙方的室内停车位(除已出售的部分)共计\_\_\_\_\_\_个，由乙方有偿提供给全体业主使用，每月由乙方按每个车位每月\_\_\_\_\_\_元(不含车场管理费)的固定标准净提取\_\_\_\_\_\_个车位使用费。

4. 本住宅区的临时停车的收费按市政府指导价执行。

5、本住宅区严格控制外来车辆的停放，除极其特殊的情况外，禁止外来车辆停泊过夜。

6、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。

7、本住宅区公共区域的电梯广告及相关收入、除乙方权属之外的停车场收入、特约服务收入等，归全体业主所有，和物业管理费合并使用。

第十条 合同的终止、续约与交接

1、本住宅区物业管理服务合同到期后，双方合同关系即终止。乙方应提前30天按政府、行业法规，填报固定资产、办公、设备、住宅区资料等交接清单，送甲方审核。住宅区物业收费财务账目，应于合同终止后的10日之内，送交甲方审核，由甲方聘请专业财务公司进行审计。

2、乙方愿意续约的，应在合同到期前60天，书面通知甲方。由甲方在合同到期前30天召开业主大会决定续约与否。如本住宅区全体业主所持投票权2/3同意续约的，将直接与乙方续签合同。

3、本住宅区业主大会表决结果达不到全体业主所持投票权2/3以上的，原合同到期后自行终止。由甲方另行招聘物业管理服务公司。

4、新老物业管理公司的交接过渡期最长为2个月，乙方应提供过渡期物业管理服务;2个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

第十一条 违约责任

1、如因甲方原因，造成乙方未完成规定服务标准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，造成不能完成服务标准或损害物业共同利益的，乙方应给予甲方相应补偿。给业主个人造成损害的，应向业主个人赔偿损失。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。 .

3、甲、乙双方如有采取不正当竞争手段而取得物业管理服务权或致使对方失去物业管理服务权，或造成对方经济损失的，应当承担相应的责任。

5、 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。

6、甲乙双方以及业主因物业服务发生争议的，应尽量平等协商解决，协商不成的，任何一方均可向罗湖区人民法院提起诉讼，判决结果对各方均有约束力。

7、合同期未满，乙方擅自提前停止物业管理服务的;乙方不按时交接、撤离的，均应向甲方赔偿实际损失。

第十二条其他事项

1、本合同未尽事宜，双方可以进一步协商并签订补充协议约定，补充协议与本合同具有同等法律效力。

2、本合同附件《\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_》是本合同有效组成部分，与本合同具同等法律效力。

3、本合同(含附件)正本一式三份，甲乙双方及物业管理主管部门(备案)各执一份，具同等法律效力。

4、本合同自甲乙双方签字盖章后生效，对甲乙双方及本住宅区全体业主均具约束力。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 住宅乙方：\_\_\_\_\_\_

负责人：\_\_\_\_\_\_ 负责人：\_\_\_\_\_\_

签署日期：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

**前期物业管理服务合同篇十五**

年物业管理服务合同【标准版】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)：\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理公司为加强\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)的物业管理，保障房屋和公用设施的正常使用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境。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)委托乙方实和行物业管理，订立本合同。

第一条 物业基本情况

1、物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2、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);

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

4、占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

5、建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其中：住宅面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米(分别为别墅\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米、复式别墅\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米、高层\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米、多层\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米);商业面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;服务楼面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米(含首层停车库);其它面积(配电房、地下室等)\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

6、住宅户数：\_\_\_\_\_\_\_\_\_户(截止\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止，业主入伙户数\_\_\_\_\_\_\_\_\_户，\_\_\_\_\_\_\_\_\_户未入伙)。

第二条 委托管理事项

1、本住宅区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、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等)的维修、养护和管理。

2、本住宅区房屋建筑本体共用设施设备(共用的上下水管道、污水管、垃圾房、共用照明、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、供水系统等)的维修、养护、管理和运行服务。

3、本住宅区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、停车场等)的维修、养护和管理。

4、本住宅区规划红线内的属配套服务设施(篮球场、儿童游乐园、康乐设施、中心广场等)的维修、养护和管理。

5、本住宅区公共环境(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;小区消杀;公共区域绿化等。

6、本住宅区交通、车辆行驶、停泊及管理。

7、本住宅区的安全管理，实行24小时封闭式管理，对规划红线内范围进行全天候安全监控和巡视，实行外来人员检查登记出入制度，配合和协助当地公安机关做好小区的保安工作。

8、本住宅区的社区文化的开展建设。

9、本住宅区物业、业主、管理服务档案、资料的建立、保管和使用的管理。

10、以及相关法规和行业政策规定的,和在本合同签订后新规定的应由物业管理公司承担的其它事项。

第三条 委托管理期限本合同委托管理期限为\_\_\_\_月。自\_\_\_\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

第四条 双方的权利义务

1、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;

a、无偿使用;b 、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;

a、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

b、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(10)协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化生活。

2、乙方的权利和义务

(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。

第五条 物业管理服务要求标准乙方须按下列约定，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：\_\_\_\_;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\_\_\_\_%;

第七条 违约责任

1、甲方或甲方承租人违反本协议及该物业管理文件的规定属违约，若因甲方或甲方承租人违约而造成该物业管理失当或乙方的损失，甲方或相应责任人应予赔偿，赔偿以实际损失额为限。甲方或甲方承租人因违反管理公约等文件，构成的违约行为，责任方还应按该等文件规定向乙方交纳违约金。

2、若因乙方管理不当、疏于管理而造成甲方的物业的损失，乙方应负责修复。若因代表\_\_\_\_\_分之\_\_\_\_\_以上物业所有权的业主联名投诉或联名提议要求撤换乙方，乙方自愿终止本合同，将物业完整地移交甲方。

第八条 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\_\_\_\_市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。甲方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_法人代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 法人代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 \_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日物业管理服务包括哪些方面物业管理费是物业管理公司依据物业管理服务合同为物业使用人或所有人提供物业管理服务，物业管理使用人或所有人依据物业管理服务合同应当付出的费用。根据国家计委、建设部颁布的《\_\_\_\_市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》，住宅小区物业管理费的构成包括以下项目：

(1)管理服务人员的工资和按规定提取的福利费;

(2)公共设施、设备日常运行、维护及保养费;

(3)绿化管理费;

(4)清洁卫生费;

(5)保安费;

(6)办公费;

(7)物业管理单位固定资产折旧费;

(8)法定税费。此外，物业管理费中还应包括物业管理公司的利润。对于高档住宅小区的物业管理，成本中可以增加保险费

**前期物业管理服务合同篇十六**

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

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

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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

坐落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

第二条物业管理内容

一、保洁

1.公共保洁

a.公区域院内及外围卫生、南北生活区院内卫生。

.人员编制：\_\_\_\_\_人。

c.保洁标准：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.楼宇保洁

a.主楼\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_层走廊、卫生间、墙面玻璃及地面卫生。\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_楼电梯口。\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_层地面及电梯间及楼面平台卫生。电梯、安全通道及消防通道卫生。一楼室外平台及两侧通道。

综合楼两侧楼梯、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_楼走廊卫生间及玻璃卫生。

群楼两侧楼梯、二楼卫生间及走廊、平台卫生。

人员编制主楼\_\_\_\_\_人、综合楼及群楼\_\_\_\_\_人。

保洁标准\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

二、绿化

1.绿化范围：办公及外围区域、生活区域的草坪及树木管理。

2.人员编制：\_\_\_\_\_人。

3.绿化标准：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

三、保卫

1.保卫范围：生活区域的安全及公共交通秩序。

2.人员编制：\_\_\_\_\_人

标准：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

四、授权由物业管理公司管理的其他事项.

第三条物业管理服务质量(乙方按下列约定，实现目标管理)

1.室外保洁：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.室外保洁：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.交通秩序：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4.绿化：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5.保安：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6.物业使用人对乙方的满意率达到：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第四条委托物业管理承包经营、自负盈亏形式

费用包括：

1.工资及福利费、管理费用、税费。

2.保洁工具、保洁用品及劳服用品。

3.保安器械及劳服用品。

4.绿化工具及劳服用品。

第五条物业管理期限

委托管理期限为\_\_\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起到\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

第六条甲乙双方经协商一致，本物业的委托物业管理费用为(大写)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(小写)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第七条委托物业管理费用及支付方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第八条双方权利、义务

1.甲方权利、义务：

(1)根据本合同规定甲方将住宅区及办公区域委托乙方实行物业管理。

(2)给乙方提供管理用房\_\_\_\_\_平方米(其中办公用房\_\_\_\_\_平方米，员工宿舍\_\_\_\_\_平方米)。

(3)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。

(4)对乙方的管理实施监督检查，每半年一次考核评定，如因乙方管理不善造成重大经济损失，有权终止合同。

(6)如有重大活动有权支配乙方人员，乙方人员必须服从安排。

(9)对乙方人员有有任免权，如出现一个月内同一员工连续投诉三次有权要求换人

(5)协助乙方做好宣传教育、文化活动，协调乙方与行政管理部门的关系。

(6)政策规定由甲方承担的其他责任。

2.乙方责任、权利、义务：

(1)根据有关法律、法规，结合实际情况，制订本物业管理的各项规章制度。

(2)遵守各项管理法规和合同规定的责任要求，根据甲方授权，对本物业实施综合管理，确保实现管理目标，并承担相应责任，自觉接受甲方检查监督。

(3接受甲方对经营管理过程中财务帐目的监督并报告工作，定期向甲方报送财务报表公布管理费支出帐目。

(6对住宅区的公用设施不得擅自占用和改变其使用功能，乙方如在住宅区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。

(6)乙方须本着高效、精干的原则在本物业设置管理机构和人员。

(7)建立本住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

(10)在管理期满时向甲方移交全部专用房屋及有关财产、全部物业管理档案及有关资料。

(1

1)开展卓有成效的社区便民服务工作。

(1

2)有权选聘专营公司承担住宅区物业管理的专项业务并支付费用，但不得将住宅区物业管理的整体责任及利益转让给其他人或单位。

第九条合同更改、补充与终止

1.经双方协商一致，可对本合同条款进行修订更改或补充，以书面合同为准。

2.合同规定的管理期满，本合同自然终止，各方如欲续订合同，须于期满前三个月向对方提出书面意见。

3.合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理。

第十条其他事项

1.本合同执行期间，如遇不可抗拒的自然灾害(台风、洪水、地震等)，造成经济损失的，双方应相互体谅，共同协商，合理分摊。

2.本合同自签订之日起生效。招标书为合同的有效组成部分。

3.本合同正式一式两份，甲、乙双方各执一份，具有同等法律约束力。

4.双方如对合同发生争议，协商不成的，可提请物业管理部门调解，或诉至人民。

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

代表(签名)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_代表(签名)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

时间

**前期物业管理服务合同篇十七**

第一章 总则

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

主任：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受托方(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 物业基本状况

物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_区(市)县\_\_\_\_\_\_\_\_\_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;甲方应当要求本物业的全体业主和物业使用人根据业主公约履行本合同中相应义务，承担相应责任，并遵守本物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的管理制度。

第二章 委托管理服务事项

第四条 房屋建筑本体共用部位的维修、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、高压泵房、楼内消防设施设备、电梯、中央监控设备、建筑物防雷设施、\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第六条 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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第七条 共用绿地、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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第十条 交通与车辆停放秩序的管理、\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

本物业管理区域内的业主、物业使用人在本物业管理区域公共场地停放车辆，停放人应与乙方签订专项合同。

第十一条 维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

前款约定的事项不含业主、使用人的人身与财产保险和财产保管责任，乙方与业主、使用人另行签订合同的除外。

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 根据业主委员会的委托组织开展社区文化娱乐活动。

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，乙方原则上应接受委托，但收费由当事双方协商。

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报告规劝、制止、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等措施。

第十六条 其它委托事项

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第三章 委托管理期限

第十七条委托管理期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年(不超过3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、代表和维护业主、使用人的合法权益;经常听取业主、使用人的意见和建议，并及时将这些反馈给乙方;协调业主、使用人、乙方之间的关系;

2、监督业主和物业使用人遵守业主公约及物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的管理制度;采取措施督促业主、使用人按时交纳物业管理公共服务费用;

3、审定乙方拟定的物业管理方案;

4、检查监督乙方物业管理方案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、维修养护计划和财务预算及决算报告;

6、审批物业维修专项资金的使用预算，并监督物业共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的竣工验收;审查乙方提供的物业共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的书面报告;

7、在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

8、在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积物业管理用房，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\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

9、与乙方办理物业管理验收手续时，应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)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

(4)物业管理所必需的其他资料。

并于合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方移交;

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、文化活动及完成物业管理各项管理目标;

12、负责本物业维修专项资金的筹集，督促业主缴纳物业维修专项资金;

13、甲方有权指定专业审计机构，对本合同约定的物业管理公共服务费收支状况进行审计;

14、\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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，制定物业管理方案，自主开展物业经营管理服务活动;

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，对业主和物业使用人违反业主公约的行为及时进行处理;

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、负责编制房屋及其附属建筑物、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，告知有关注意事项和禁止行为，订立书面约定，并负责监督;按养护计划和操作规程，对房屋共用部位、共用设施设备状况进行检查，发现不安全隐患或险情及时排除;

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;并于每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，以\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式向甲方提出这些计划和报告。

8、每\_\_\_\_\_\_\_\_\_月向全体业主和物业使用人公布一次物业管理公共服务费用收支帐目和物业维修专项资金使用情况，将物业管理服务项目、收费标准在物业管理区域内公示;

9、对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或改善配套项目，须与相邻业主协商同意并征得业主大会同意后报有关部门批准方可实施;不得擅自改变房屋共用部位的用途;

10、本合同终止时，乙方必须向甲方移交由甲方提供的全部经营性商业用房、管理用房及物业管理全部档案资料;

11、建立、妥善保管和正确使用物业管理档案，并负责及时记载有关的变更情况;

12、接受业主、使用人、甲方、物业管理主管部门等的监督，不断完善管理服务，定期向甲方报告本合同履行情况;

13、\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第五章 物业管理公共服务质量

第二十条 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、共用部位、共用设施设备的维护和管理;

4、公共环境卫生;

5、绿化;

6、交通秩序与车辆停放;

7、公共秩序维护与协助消防;

8、房屋共用部位、共用设施设备的急修、小修;

9、业主和物业使用人对乙方的满意率达到：\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

上述1～8项物业管理服务质量不低于物业管理服务的行业指导标准，具体见附件二。

第六章 物业管理服务费用

第二十一条 物业管理服务费

1、本物业的管理服务费用执行国家、省、市有关物业管理服务费用的相关规定;

2、本物业管理公共服务费，住宅由业主按其拥有建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向乙方交纳;非住宅由业主按其拥有建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向乙方交纳，具体是\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3、本物业管理公共服务费每\_\_\_\_\_\_\_\_\_[月]/[季]/[半年])交纳一次，每次交纳费用时间为\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4、本物业管理公共服务费标准的调整[由甲方召开业主大会讨论决定后，乙方据此向物价主管部门申报并获核定的标准进行调整]/[甲方召开业主大会决定标准，甲乙双方协商调整].

5、空置、空关房屋的物业管理公共服务费，分别由\_\_\_\_\_\_\_\_\_按其拥有建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向乙方交纳。

6、业主出租其拥有的物业，其应承担的物业管理公共服务费由业主交纳，业主与承租人另有约定的，从其约定，但业主应将此约定送乙方备案并负连带缴纳责任;

7、业主转让物业时，须交清转让之前该业主应承担的物业管理公共服务费;

8、物业管理公共服务费中未计入的共用设施设备运行、能耗费用，按\_\_\_\_\_\_\_\_\_[该幢]/[该物业]住户实际用量共同分摊;

9、业主和物业使用人逾期交纳物业管理服务费的，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服务费的千分之\_\_\_\_\_\_\_\_\_交纳滞纳金;

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

第二十二条 车位使用费不得高于有权核定部门规定的现行标准，由车位使用人按下列标准向乙方交纳：

1、露天车位：每日：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每月：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每年：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

2、车库：每日：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每月：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每年：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

3、摩托车：每日：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每月：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每年：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

4、自行车：每日：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每月：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每年：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

5、\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第二十三条 乙方受业主、物业使用人的委托对其房屋自用部位、自用设备的维修、养护及其它特约服务的费用，由当事人自行约定。

第二十四条 乙方向业主和物业使用人提供的其它服务项目和收费标准如下：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

第二十五条 房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

本物业的房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的日常养护费用，由乙方在收取的物业管理公共服务费中列支，其大修、中修、更新、改造费用，在本物业维修专项资金中列支。共用的专项设备运行的能耗，应设独立计量表核算，据实际用量合理分摊计收费用。

第二十六条 经甲方同意，物业管理主管部门将本物业当年度需用维修专项资金移交给乙方代管的，乙方应当定期接受甲方的检查与监督。

第二十七条乙方发生变换时，代管的维修专项资金帐目经甲方审核无误后，应当办理帐户转移手续。帐户转移手续应当自双方签字盖章起十日内送当地物业管理主管部门和甲方备案。

第二十八条 房屋共用部位、共用设施设备的保险由乙方代行办理，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。

业主、使用人的家庭财产与人身安全的保险由业主、使用人自行办理;

\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第七章 违约责任

第二十九条甲方违反本合同第十八条第\_\_\_\_\_\_\_\_\_款的约定，使乙方未完成约定管理目标，乙方有权要求甲方在\_\_\_\_\_\_\_\_\_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。

第三十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，并达到合同约定;逾期未整改的，或整改不符合合同约定的，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。

第三十一条乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权督促和要求乙方清退所收费用，退还利息并按\_\_\_\_\_\_\_\_\_支付违约金;造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十二条甲方违反协议，未能让业主按其拥有房屋建筑面积按本合同约定的物业管理公共服务费标准和时间交纳费用的，乙方有权要求甲方向业主催促补交并从逾期之日起按\_\_\_\_\_\_\_\_\_交纳违约金或\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第三十三条甲乙双方中任何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，对超过部分还应给予赔偿。

第三十四条 因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲乙双方向开发建设单位索赔。

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。产生质量事故的直接原因，以相关主管部门的鉴定为准。

第三十五条 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。

第三十六条因违约而需解除本合同的，提出解除合同的一方应及时通知对方，合同自书面通知到达对方时即行解除，并在二十日内办理交接。如有异议，可请求人民法院或仲裁机构确认解除合同的效力。

第八章 附则

第三十七条 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。

第三十八条为维护公众、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，乙方因采取紧急避险措施造成业主财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第三十九条 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，补充协议与本合同具有同等效力。

第四十条 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。

第四十一条 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。

第四十二条本合同期满后，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。

第四十三条 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。

第四十四条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，双方同意按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式解决：

(一)提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁;

(二)依法向人法院起诉。

第四十五条甲乙双方应将本物业的《业主公约》作为本合同的附件;业主转让物业时，应当将《业主公约》与本合同作为转让合同的附件，并告之受让人关于物业管理公共服务费用等费用的交纳情况。

第四十六条 本合同期满自然终止，双方如续订合同，应在本合同期满\_\_\_\_\_\_\_\_\_天前向对方提出书面意见。

第四十七条 本合同自\_\_\_\_\_\_\_\_\_起生效。

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

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

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

**前期物业管理服务合同篇十八**

合同编号：

甲方(用人单位)名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方(劳动者)姓名：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;性别：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_部门：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;职位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

出生年月：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;家庭地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据甲乙双方签署的劳动合同的有关规定，为进一步明确双方的权利和义务，经双方平等协商，同意签订本协议，并共同遵守执行下列条款：

一、甲方的责任、权利、义务：

1、根据工作需要，自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，乙方在进行有关(方面)的学习与培训，为期天。

2、甲方为乙方提供学习(培训)费用预计人民币元。

3、甲方保证乙方在学习与培训期间享受如下待遇：

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

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

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

4、甲方有权对乙方的学习情况进行检查监督，并对乙方在学习培训中的不良表现进行惩处。

5、甲方有权要求乙方自当期劳动合同终止日起必须为甲方服务\_\_\_\_\_\_\_\_年，即自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。服务期内，如乙方违反培训协议，应将甲方支付的39;学习培训费用及违约金按“未履行月数服务期月数”的比例退还。

二、乙方的责任、权利、义务：

1、学习与培训期间，自觉遵章守纪，努力学习，完成培训任务。

2、若乙方因个人原因未能完成培训任务，乙方须自己出资参加相同培训一次，并作为记录记入年底绩效考核中。

3、一经签订本培训协议，将严格按照培训协议规定的年限为公司服务。乙方无论以何种原因离开公司，将依的相关规定支付相应的培训费用和违约金后，方可办理离职手续。

4、乙方学习培训期满，应将毕业证合格证交人力资源本部审核。如果成绩不合格，应将甲方支付的学费按比例退还甲方。乙方一次退还有困难的，甲方斟情从其月总收入中扣除。

三、双方约定的其它事宜：

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

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

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

四、本协议作为甲乙双方签订的劳动合同的补充文件，与合同正本具有同样的法律效力。

五、甲乙双方在履行本协议发生争议时，可由甲乙双方协商解决。若双方不能协商解决的，双方根据\_\_\_\_市有关法规提请劳动争议仲裁，必要时将通过法律途径解决。

六、本协议一式两份，甲乙双方各执一份，自签字之日起生效。

甲方(签字)：

乙方(签字)：

\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**前期物业管理服务合同篇十九**

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\_\_\_\_\_\_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;

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;

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)协助公安部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.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

四、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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与印刷文具有同等效力。

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 本协议自签之日起生效。

甲方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

乙方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**前期物业管理服务合同篇二十**

第一章总 则

第一条 本合同当事人委托方（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、中央空调、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 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收费。

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收费标准的＿＿＿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.＿＿＿＿＿＿

2.＿＿＿＿＿＿

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\_\_\_\_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，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＿＿＿＿市仲裁委员会裁决（当事人双方没有达成书面仲裁协议的，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：乙方签章：代表人：代表人：附：业主公约为加强＿＿＿＿（以下简称;本物业;）和管理，维护全体业主和物业使用人的合法权益，维护公共环境和秩序，保障物业的安全与合理使用，根据国家有关物业管理的法规政策制订本公约。全体业主和物业使用人均须自觉遵守。

一、 在使用、经营、转让所拥有物业时，应遵守物业管理法规政策的规定。

二、 执行业主委员会或业主大会的决议、决定。

三、 委托物业管理企业负责房屋、设施、设备、环境卫生，公共秩序、保安、绿化等管理，全体业主和物业使用人应遵守物业管理企业根据政府有关法规政策和业主委员会委托制定的各项规章制度。

四、 全体业主和物业使用人应积极配合物业管理企业的各项管理工作。

五、 业主或物业使用人对物业管理企业和管理工作如有意见或建议，可直接向物业管理企业提出，发生争议时可通过业主委员会\_\_\_\_市解决。

六、 加强安全防范意识，自觉遵守有关安全防范的规章制度，做好防火防盗工作，确保家庭人身财产安全。

七、 业主或物业使用人装修房屋，应遵守有关物业装修的制度，并事先告知物业管理企业。物业管理企业对装修房屋活动进行指导和监督，并将注意事项和禁止行为告知业主和物业使用人。业主或物业使用人违规、违章装修房屋或妨碍他人正常使用物来的现象（如渗、漏、堵、冒等），应当及时纠正，造成他人物业损失的应承担赔偿损失，对拒不改正的，物业管理公司可采取相应措施制止其行为，并及时告知业主委员并报有关行政管理部门贪污处理。

八、 业主发委托物业管理企业对其自用部位和毗连部位的有关设施、设备进行维修、养护，应支付相应费用。

九、 凡房屋建筑及附恬设施设备已经或可能妨碍、危害毗连房屋的他人利益、安全、或有碍外观统

一、市容观瞻的，按规定应有由业主单独或联合维修、养护的，业主及时进行维修养护，拒不进行维修养护的，由业主委员会委托物业管理企业进行维修养护，其费用由当事业主按规定分摊。

十、 与其他非业主使用人建立佥租赁关系时，应告知并要求对方遵守本业主公约和物业管理规定，并承担连带责任。十

一、 在本物业范围内，不得有下列行为：

（1） 擅自改变房屋结构、外貌（含外墙、外门窗、阳台等部位的颜色、形状和规格）、设计用途、功能和布局等；

（2） 对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建；

（3） 占用或损坏楼梯、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房（棚）等公用设施及场地；

（4） 损坏、排除或改造供电、供水、供气、供暖、通讯、有线电视、排水、排污、消防等公用设施；

（5） 随意堆放杂物、丢弃垃圾、高空抛物；

（6） 违反规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有毒、有害、危险物质等；

（7） 践踏、占用绿化用地；损坏、涂画园林建筑小品；

（8） 在公共场所、道路两侧乱设摊点；

（9） 影响市容光焕发观瞻的乱搭、乱贴、乱挂、设立广告牌；

（10） 随意停放车辆；（1

1） 聚从喧闹、噪声扰民等危害公共利益或其他不道德的行为；（1

2） 违反规定饲养家禽、家畜及宠物；（1

3） 法律、法规及政府规定禁止的共他行为。十

二、 人为造成公共设施设备或其他业主设施设备损坏，由造成损坏责任人负责修复或赔偿经济损失。十

三、 按规定交纳物业管理企业应收取的各项服务费用。十

四、 业主使用本物业内有偿使用的文化娱乐体育设施和停车场等公用设施、场地时，应按规定交纳费用。十

五、 自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好。 十

六、 加强精神文明建设，弘扬社会主义道德风尚，互助友爱，和睦相处，共同创造良好的工作和生活环境。

返

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