# 2024年前期物业委托合同 简单的物业委托管理协议(二十三篇)

来源：网络 作者：繁花落寂 更新时间：2024-08-14

*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。那么一般合同是怎么起草的呢？下面是小编为大家整理的合同范本，仅供参考，大家一起来看看吧。前期物业委托合同 简单的物业委托管理协议篇一第一条本合同...*

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。那么一般合同是怎么起草的呢？下面是小编为大家整理的合同范本，仅供参考，大家一起来看看吧。

**前期物业委托合同 简单的物业委托管理协议篇一**

第一条本合同当事人

委托方(以下简称甲方):\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

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

受委托方(以下简称乙方):\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

第二条物业基本情况

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

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

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

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

占地面积：\_\_\_\_\_\_平方米

建筑面积：\_\_\_\_\_\_平方米

委托管理的物业构成细目见附表。

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

第四条根据本合同生效时本物业的开发建设现状，乙方参与下列事项管理：

1.参与规划设计，负责\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2.参与工程质量监督，负责\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3.参与竣工验收，负责\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

4.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五条根据规定核实物业管理办公用房和经营用房的位置和面积。

第六条制定《物业使用守则》，与物业产权人、使用人办理物业交接验收和入住手续，收取有关费用，并负责审核购房人《大连市城市住房维修基金专用收据》。

第七条负责保修期满后的房屋共用部位、共用设施设备的维修、养护和管理。

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

共用设备包括：给排水管道、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、二次加水泵及水箱、\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

共用设施包括：非市政路及路灯、化粪池及化粪池以内的排水管道、自行车棚、垃圾房、庭院灯、停车场、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第八条其他委托管理事项

1.按《住宅质量保证书》中甲、乙双方的约定提供维修服务。

2.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。

3.公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理。

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

5.实行封闭物业管理住宅区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。

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

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

8.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、维修档案、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

9.负责向物业产权人和物业使用人收取物业管理服务费、电梯运行费、采暖费、代收电费、水费、煤气费、房租、\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

10.房屋自用部位、自用设备的维修、养护，若产权人委托乙方维修时，乙方可以接受委托合理收费。

第三章委托管理期限

第九条委托管理期限自本合同生效之日起至本物业产权人委员会与物业管理企业签订的《物业管理委托合同》生效之日终止。

第四章双方权利和义务

第十条甲方权利和义务

(一)甲方权利

1.审定乙方前期物业管理办法、方案和规章制度;

2.审核乙方有关前期物业管理的财务预算、批准决算;

3.检查、监督乙方前期物业管理的实施情况，提出整改意见;

4.监督乙方物业管理办公用房、经营用方使用情况。

(二)甲方义务

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

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

3.执行《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度，负责落实保修责任。

4.承担相关的前期物业管理费用。

5.按规定向乙方提供全部工程技术档案资料。

6.按《大连市城市住宅售后修缮资金计提及使用暂行规定》(大政发[1998]51号)及其配套文件规定交纳维修基金。

7.按有关规定提供建筑面积\_\_\_\_\_的物业办公用房(产权归全体物业产权人所有)，应于通过竣工综合验收之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内，交由乙方使用。

8.按物业管理区域总建筑面积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)，应于通过竣工综合验收之日起\_\_\_\_\_日内交由乙方使用。

9.负责处理有关工程建设遗留问题。

第十一条乙方的权利和义务

(一)乙方权利

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

2.依据本合同委托管理事项，向甲方及有关单位提出整改意见和建议。

3.提出维修资金年度使用计划并对委托物业实施维修养护和管理。

4.规劝、制止产权人或使用人违反《物业使用守则》和《前期物业管理服务协议》的行为。

5.有权使用物业管理办公用房和经营用房。

6.依据《前期物业管理服务协议》的约定，向产权人或使用人收取物业管理费用及其他费用。

7.选聘专业公司承担专项业务，但不得将整体物业管理责任转让给第三人。

8.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。

9.《前期物业管理服务协议》中约定的甲方转让给乙方的权利。

(二)乙方义务

1.履行本合同并依法经营管理，自觉维护甲方及产权人或使用人的权益。

2.主动接受甲方的监督。

3.接受物业管理行政主管部门的监督指导。

4.按照有关规定使用维修基金利息。

5.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情况。每年月份向物业产权人公布全年维修基金利息收支情况。

6.本合同终止之日起日内，向物业产权人委员会移交甲方所提供的全部物业管理档案资料、有关财务帐册和物业办公用房、经营用房及本物业的公共财产等。

7.《前期物业管理服务协议》中约定的甲方转让给乙方的义务。

第五章前期物业管理服务标准

第十二条竣工综合验收前的管理服务标准由甲、乙双方按约定标准执行;竣工综合验收后的物业管理服务标准，依据《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，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。

九、按《房屋装饰装修管理协议》实施改装管理

第六章前期物业管理服务费及相关费用

第十三条物业管理服务费

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

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

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

4.甲方、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。

第十四条保修期内物业的维修养护执行建筑工程保修的有关规定，由甲方承担保修责任，可按下列约定具体实施(在下列选项上画“√”)。

1.甲方负责落实保修规定，承担维修费用。

2.甲方委托乙方落实保修规定，并按工程实际发生费用向乙方支付维修费。

第十五条保修期满后发生的房屋公共部位、共用设备、共用设施的维修养护更新费用，执行维修基金制度。已设立维修基金的物业，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;未设立维修基金的物业发生的维修养护更新费用，由甲方和物业产权人按各自分摊的实际费用向乙方支付。

第十六条乙方根据有关委托，按政府定价向物业产权使用人、代收水费、电费、煤气费、房租、\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_等。

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

第十八条电梯运行费、采暖费收费按现行规定执行。

第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。

第二十条乙方按\_\_\_\_\_%的比例从物业管理服务收费中提取管理者利润。

第七章法律责任

第二十一条甲方违反本合同第十一条款第(二)项有关约定，使乙方不便或无法实施前期物业管理的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同;造成乙方经济损失的，甲方应予赔偿。

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

第二十三条乙方违反本合同第二章和第五章的约定，未按物业管理标准管理物业，给甲方经济上和声誉上造成损失和不利影响的，甲方有权解除合同，给甲方造成的经济损失，由乙方赔偿。

第二十四条乙方不按规定使用维修基金利息，或将维修基金利息挪作他用造成甲方和物业产权人经济损失或导致失修失养，乙方应给予经济赔偿。

第二十五条物业交付使用后，发生重大质量事故时，甲乙双方应提请政府主管部门并组织其他相关单位，共同分析查明原因。属设计、施工、材料原因由甲方负责处理，属使用不当、管理不善原因由乙方负责处理。

第二十六条因物业产权人、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。

二十七条影响物业结构安全和设备使用安全的质量问题，由甲方在约定期限日内负责加固补强返修，直至合格。影响相邻房屋安全问题由甲方处理。因施工原因造成的质量问题，由甲方组织施工单位负责解决。对于不影响物业结构安全和设备使用安全的质量问题，由甲方在约定期限\_\_\_\_\_日内负责修缮，也可采取费用补偿办法，由乙方负责处理。

第二十八条甲乙双方任何一方无法律依据和正当理由提前终止合同的，违约方应赔偿对方\_\_\_\_\_\_\_元的违约金;造成对方经济损失的，应给予赔偿。

第八章附则

第二十九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。

第三十条本合同附件均为合同有效组成部分。本合同及附件内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第三十一条本合同正本连同附件\_\_\_\_\_页，一式3份。甲乙双方及物业管理行政主管部门(备案)各执1份，具有同等法律效力。

第三十二条本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第三十三条本合同在执行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解无效的，双方同意1.由大连市仲裁委员会仲裁。2.向人民法院起诉。

第三十四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

**前期物业委托合同 简单的物业委托管理协议篇二**

使 用 说 明

1、根据国家、省物业管理有关法律、法规、规章的规定，结合苏州市实际，印制本合同示范文本。

2、本示范文本于适用房地产开发企业自房屋出售之日起至业主委员会与物业管理企业签订的《物业服务合同》生效时止的物业管理(前期物业管理)

3、经双方当事人协商确定，可以对本示范文本的条款内容(包括选择内容、填写空格部位的内容)进行选择、修改、增补或删减(空格部位供甲乙双方以打“√” 方式选定，未选择部位打“x”)

4、在签订合同时，合同双方应当出示有关资质证明及签约主体资格的证书、证明文件。

5、签约之前，合同双方应当仔细阅读本示范文本的内容，对文本中的条款及专业词汇理解不一致的，可向当地物业管理行政主管部门咨询。

6、合同签订生效后，手写项及未被修改的文本印刷文字视为双方对该部分内容意思表示一致，涉及到选择、填写内容以手写项为优先。

7、根据规定，物业管理公司应当在合同订立之日起15日内，将合同报送当地物业管理主管部门。

苏州市房产管理局监制

委托方 (房地产开发企业，以下简称甲方)

单位名称：

法定代表人： 住所地：

联系电话： 传真：

受委托方(物业管理企业，以下简称乙方)

单位名称：

资质等级： 证书编号：

法定代表人： 住所地：

联系电话： 传真：

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

第一条 本合同所涉及的物业基本情况：

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

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

四至范围：

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

物业构成见附件一，规划平面图见附件三。

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

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

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

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

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

第五条 本物业交付使用后的质量责任，根据国家《建设工程管理质量条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》等规定执行。设施设备保修期如下：电梯\_\_\_月，监控智能设设备\_\_\_\_月，消控设备\_\_\_\_月，电信设备\_\_\_\_月，道路\_\_\_\_月，绿化\_\_\_\_月，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.保修时间确定及计算：由各项工程竣工及设备安装完毕经建设单位、监理单位、施工单位、物业公司及有关专业部门根据国家相关规定，对所完成的建筑、设备进行外观、调试和运行等方面的检查测试，并经签章之日起为保修的起始日期。

本物业共有部分保修责任内，如存在质量问题，按第\_\_\_\_\_种方式处理：(一)甲方负责返修;(二)甲方委托乙方返修，由甲方支出全部费用;(三)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.本物业共有部分超过保修期的，由乙方组织养护和维修，依据养护及维修的范围，按照有关部门的规定，在物业管理费或在专项维修资金中支出。

在物业专有部分(包括自用设备、毗连部位等)保修责任内，如存在质量问题，按第\_\_\_\_\_种方式处理：(一)甲方负责返修;(二)甲方委托乙方返修，由甲方支出全部费用;(三)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.本物业专有部分超过保修期的由业主自行承担，业主、物业使用人要求乙方提供服务的，乙方可以接受委托并合理收费。

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

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

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

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

(四)公共绿地、花木、建筑小品等的养护与管理;

(五)安全防范，维持公共秩序，包括但不限于安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_ 、\_\_\_\_\_\_ 、\_\_\_\_\_\_ 、\_\_\_\_\_\_等;

(六)交通和车辆停放秩序的管理;

(七)物业使用禁止性行为的管理;

(八)物业维修和养护费用的帐务管理;

(九)物业档案资料的保管;

(十)物业其他共同事务的管理服务;

(十一)业主委托的其他物业管理服务事项;

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

第七条 乙方提供的物业管理服务质量(采取招投标的以中标文件为准)见附件二。乙方提供的物业管理服务应达到附件二所约定的目标;对达标的理解有异议的，由双方共同认可的第三方予以评定。评定费用由对达标的理解有错误的一方承担。申请评定时由双方各半支付，最终结算。

第八条 甲方在物业交付使用前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)，其中由乙方无偿使用平方米，由乙方有偿使用平方米，有偿使用部分，按每月每平方米建筑面积\_\_元的标准租用。

由乙方无偿使用部分的物业服务费用不需要缴交。由乙方有偿使用部分的物业服务费用(需要，不需要)缴交。如需缴交，其收费标准为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

甲方所提供的管理用房需达到简装修标准。

第九条 在前期物业管理阶段，实行物业服务费用包干制，物业服务费按月计收。乙方根据下述约定，按建筑面积向业主收取物业服务费(业主与使用人对费用负担另有约定的，从其约定)，住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;办公楼：\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;商业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;会所：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;其他：。小高层、高层住宅另行收取电梯水泵运行费：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米。上述收费标准由甲方在售房同时与购房者在《前期物业管理服务协议》中约定，由乙方向业主收醛甲方未出售的空置房和出租房由甲方全额交纳。

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

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

本物业管理区域内露天车位的停车位使用服务费由乙方收取，收费标准在《前期物业管理服务协议》中约定。《前期物业管理服务协议》中未作决定的，按不高于当地价格主管部门制定的价格执行。

本条第一款的停车位管理服务费和第二款的停车位使用服务费用于补贴本物业维护管理费用。

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

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

(一)健身房：

(二)棋牌室：

(三)乒乓球：

(四)网球场：

(五)篮球场：

(六)游泳池：

(七)其他：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

专业机构由(双方协商选定，甲方选定，乙方选定)

第十六条 前期物业管理阶段，在成立业主委员会之前甲乙双方均不得擅自使用专项维修资金。

第十七条 甲方相关的权利义务：

(一)委托乙方管理的房屋、设施、设备负责达到国家有关部门验收标准要求;

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

(三)在物业管理接管验收时，向乙方提供和移交下列物业资料：

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

(2)设施设备安装、使用说明、产品合格证明和维护保养等技术资料;

(3)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

(4)各专业部门验收材料;

(5)房屋及配套设施的产权归属清单(包括业主姓名、联系方式等);

(6)物业管理所必需的其他资料。

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

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

(六)审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算;

(七)负责协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;

(八)协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

(九)及时缴纳未出售的空置房和出租房的物业管理服务费;

(十)不干涉乙方在法律法规和本合同范围内的管理、经营业务;

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

(十二)法规政策规定由甲方承担的其他责任;

(十三)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第十八条 乙方相关的权利义务：

(一)对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议;

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

(三)向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关限制条件，订立本物业项目的《住宅室内装饰装修管理服务协议》并负责监督;

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

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

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

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

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

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

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

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

(十二)法规政策规定由乙方承担的其他责任;

(十三)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

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

(一)天灾、地震等不可抗力的事由所致的损害;

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

(三)因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害;

(四)因甲方或第三者之故意、过失所致的损害;

(五)甲方或业主、物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害;

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

(七)因20%以上业主延迟交付物业服务费用所致的损害;

(八)因甲方(包括业主委员会)或他方指挥调派乙方工作人员所致的损害;

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

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

(十一)除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由的。

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

委托方：

受托方：

日期：

**前期物业委托合同 简单的物业委托管理协议篇三**

合同编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_甲方（房地产开发企业）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

职务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

帐号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电子信箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方（物业管理企业）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

职务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

帐号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第一条 物业基本情况

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

容 积 率：\_\_\_\_\_\_\_\_\_%

绿地占有率：\_\_\_\_\_\_\_\_\_%

公建配套用房面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

小区总户数：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受益人口：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托管理的物业构成细目见附表。

第二条 委托管理服务期限

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

第三条 物业服务内容

返

**前期物业委托合同 简单的物业委托管理协议篇四**

20\_\_前期物业管理委托合同

合同编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方（房地产开发企业）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

职务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

帐号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电子信箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方（物业管理企业）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

职务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

帐号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电子信箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第一条 物业基本情况

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

容 积 率：\_\_\_\_\_\_\_\_\_%

绿地占有率：\_\_\_\_\_\_\_\_\_%

公建配套用房面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

小区总户数：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受益人口：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托管理的物业构成细目见附表。

第二条 委托管理服务期限

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

第三条 物业服务内容

**前期物业委托合同 简单的物业委托管理协议篇五**

委托方（房地产开发企业，以下简称甲方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

单位名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受委托方（物业管理企业，以下简称乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

单位名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

资质等级：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

证书编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第一条 本合同所涉及的物业基本情况

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

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

四至范围：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

物业构成见附件一，规划平面图见附件三。

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

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

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

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

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

第五条 本物业交付使用后的质量责任，根据国家《建设工程管理质量条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》等规定执行。设施设备保修期如下：电梯\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，监控智能化设备\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，消控设备\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，电信设备\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，道路\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，绿化\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，\_\_\_\_\_\_\_\_\_。保修时间确定及计算：由各项工程竣工及设备安装完毕经建设单位、监理单位、施工单位、物业公司及有关专业部门根据国家相关规定，对所完成的建筑、设备进行外观、调试和运行等方面的检查测试，并经签章之日起为保修的起始日期。

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

（一）甲方负责返修；

（二）甲方委托乙方返修，由甲方支出全部费用；

（三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

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

（一）甲方负责返修；

（二）甲方委托乙方返修，由甲方支出全部费用；

（三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

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

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

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

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

（四）□公共绿地、花木、建筑小品等的养护与管理；

（五）□安全防范，维持公共秩序，包括但不限于安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等；

（六）□交通和车辆停放秩序的管理；

（七）□物业使用禁止性行为的管理；

（八）□物业维修和养护费用的帐务管理；

（九）□物业档案资料的保管；

（十）□物业其他共同事务的管理服务；

（十一）□业主委托的其他物业管理服务事项；\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第七条 乙方提供的物业管理服务质量（采取招投标的以中标文件为准）见附件二。乙方提供的物业管理服务应达到附件二所约定的目标；对达标的理解有异议的，由双方共同认可的第三方予以评定。评定费用由对达标的理解有错误的一方承担。申请评定时由双方各半支付，最终结算。

第八条 甲方在物业交付使用前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），其中由乙方无偿使用\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，由乙方有偿使用\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，有偿使用部分，按每月每平方米建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准租用。

由乙方无偿使用部分的物业服务费用不需要缴交。由乙方有偿使用部分的物业服务费用（□需要，□不需要）缴交。如需缴交，其收费标准为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

甲方所提供的管理用房需达到简装修标准。

第九条 在前期物业管理阶段，实行物业服务费用包干制，物业服务费按月计收。乙方根据下述约定，按建筑面积向业主收取物业服务费（业主与使用人对费用负担另有约定的，从其约定），住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米；办公楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米；商业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米；会所：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米；其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。小高层、高层住宅另行收取电梯水泵运行费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米。上述收费标准由甲方在售房同时与购房者在《前期物业管理服务协议》中约定，由乙方向业主收取。甲方未出售的空置房和出租房由甲方全额交纳。

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

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

本物业管理区域内露天车位的停车位使用服务费由乙方收取，收费标准在《前期物业管理服务协议》中约定。《前期物业管理服务协议》中未作决定的，按不高于当地价格主管部门制定的价格执行。

本条第一款的停车位管理服务费和第二款的停车位使用服务费用于补贴本物业维护管理费用。

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

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

（一）健身房：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（二）棋牌室：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（三）乒乓球：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（四）网球场：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（五）篮球场：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（六）游泳池：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（七）其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

（四）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

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

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

专业机构由（□双方协商选定，□甲方选定，□乙方选定）。

第十六条 前期物业管理阶段，在成立业主委员会之前甲乙双方均不得擅自使用专项维修资金。

第十七条 甲方相关的权利义务：

（一）委托乙方管理的房屋、设施、设备负责达到国家有关部门验收标准要求；

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

（三）在物业管理接管验收时，向乙方提供和移交下列物业资料：

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

（2）设施设备安装、使用说明、产品合格证明和维护保养等技术资料；

（3）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（4）各专业部门验收材料；

（5）房屋及配套设施的产权归属清单（包括业主姓名、联系方式等）；

（6）物业管理所必需的其他资料。

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

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

（六）审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；

（七）负责协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题；

（八）协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

（九）及时缴纳未出售的空置房和出租房的物业管理服务费；

（十）不干涉乙方在法律法规和本合同范围内的管理、经营业务；

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

（十二）法规政策规定由甲方承担的其他责任；

（十三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十八条 乙方相关的权利义务：

（一）对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议；

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

（三）向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关限制条件，订立本物业项目的《住宅室内装饰装修管理服务协议》并负责监督；

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

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

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

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

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

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

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

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

（十二）法规政策规定由乙方承担的其他责任；

（十三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

（一）天灾、地震等不可抗力的事由所致的损害；

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

（三）因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害；

（四）因甲方或第三者之故意、过失所致的损害；

（五）甲方或业主、物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害；

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

（七）因20％以上业主延迟交付物业服务费用所致的损害；

（八）因甲方（包括业主委员会）或他方指挥调派乙方工作人员所致的损害；

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

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

（十一）除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由的。

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

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

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

│ │ 项目名称 │ 收费标准 │ 收费总额 │ 收费单位 │

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

│1 │装修垃圾清运费 │││ │

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

│2 │装修保证金│││ │

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

│3 │汽车车库物业管理费 │││ │

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

│4 │汽车车位物业管理费 │││ │

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

│ │ │││ │

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

│ │ │││ │

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

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

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

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

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

本合同期满，业主委员会没有将续聘或解聘乙方的意见通知乙方，且没有选聘新的物业管理企业，乙方继续管理的，视为合同自动延续。延续期限为本合同的期限。合同自动延续期间，业主委员会决定不委托乙方的，应提前三个月书面通知乙方；乙方决定不再接受委托的，应提前三个月书面通知业主委员会。

第二十五条 第二十一条和第二十二条项下物业管理合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业项目之前，除甲方或业主委员会要求乙方提前撤离外，乙方应当应甲方的要求为甲方提供3个月的过渡期物业管理服务，过渡期物业管理服务标准和物业服务费标准不变，由乙方收取；3个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

第二十六条 本合同生效后，甲乙双方任何一方无正当理由要求终止合同的，除双方签订补充协议外，责任方须按本合同及其补充协议的有关条款之规定承担违约责任，并应向对方支付\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元的违约金。

第二十七条 本合同终止时，乙方应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方或业主委员会作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方或业主委员会移交管理用房和物业管理的全部档案资料、专项维修资金及帐目等。乙方在合同终止后，不移交物业管理权，不撤出本物业或移交管理用房及有关档案资料等，每逾期一日应向甲方支付\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的违约金。

第二十八条 在本合同履行过程中，乙方的实际经济损失超过甲方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由甲方据实赔偿；甲方的实际经济损失超过乙方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由乙方据实赔偿。

第二十九条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与合同具有同等效力。

第三十条 《江苏省住宅物业管理服务标准db32/t538-20\_\_》为本合同附件。本合同之附件均为合同有效组成部分。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第三十一条 本合同正本连同附件页，一式叁份，甲乙双方及物业管理行政主管部门各执一份，具有同等法律效力。

第三十二条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第三十三条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，甲、乙双方同意按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式解决。

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

（二）依法向人民法院起诉。

第三十四条 本合同经双方签字后生效。

第三十五条 本合同由苏州市房产管理局解释。

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

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

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

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

附件一： 物业构成

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

│ 类 型 │幢 数│ 套（单元）数 │ 建筑面积（平方米） │ 备 注 │

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

│高层 │ │ │ │ │

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

│小高层 │ │ │ │ │

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

│多层 │ │ │ │ │

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

│别墅 │ │ │ │ │

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

│商业用房 │ │ │ │ │

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

│工业用房 │ │ │ │ │

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

│办公楼 │ │ │ │ │

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

│车库 │ │ │ │ │

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

│会所 │ │ │ │ │

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

│其他用房 │ │ │ │ │

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

│合计 │ │ │ │ │

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

附件二： 物业管理服务质量：

（一）公共服务：接待和值守按《江苏省住宅物业管理服务标准db32/t538-20\_\_》（以下简称《省标》）执行。服务时限按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

（二）房屋、共用设施、设备维护与管理

1、巡检、装修管理按《省标》执行。

2、房屋油漆粉饰按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。但3─5年油饰（粉刷）1次的费用应纳入维修资金。

3、房屋建筑物外立面。因施工等原因致使建筑物、构筑物外立面有明显污迹的，应当用时进行清洗、粉饰。

4、给水设施按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

5、排水设施按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

6、供配电系统按《省标》执行。

7、弱电系统按《省标》执行。

8、避雷接地系统按《省标》执行。

9、电梯运行与管理按《省标》执行。

10、共用空调系统按《省标》执行。

11、道路、停车场（车棚、车库）及配套设施按《省标》执行。

12、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（三）清洁管理

1、共用楼道保洁按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

2、电梯及电梯厅保洁按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

3、传达室共用卫生间保洁按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

4、停车场、共用车库或车棚保洁按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

5、道路保洁按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

6、标识、宣传牌、雕塑、信报箱保洁按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

7、绿化带保洁按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

8、休闲、娱乐、健身设施保洁按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

9、门卫、岗亭、监控探头保洁按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

10、垃圾桶、果皮箱按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

11、垃圾收集与处理按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

12、卫生消杀按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

13、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（四）园林绿化养护与管理

1、草坪按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

2、园林树木按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

3、花坛按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

4、人工湖、喷水池按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

5、假山、亭、廊、雕塑等建筑小品按《省标》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。

6、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（五）安全防范

1、人员组织按《省标》级执行。

2、门卫按《省标》级执行。

3、巡逻按《省标》级执行。

4、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（六）其他：紧急事故反应、其他防范措施、交通和车辆管理、消防、档案资料、专项服务、特约服务等按《省标》执行。

附件三： 前期物业管理委托合同报送表

合同号：（\_\_\_\_\_\_\_\_\_）字第（\_\_\_\_\_\_\_\_\_）号

┌────────────────────────────────────┐

│一、合同双方当事人： │

│委托方（以下简称甲方）：＿＿＿＿＿＿＿＿＿（签章） │

│联系人：＿＿＿＿＿，联系电话：＿＿＿＿＿＿ │

│受托方（以下简称乙方）：＿＿＿＿＿＿＿＿＿（签章） │

│物业管理负责人：＿＿＿，联系电话：＿＿＿＿ │

├────────────────────────────────────┤

│二、物业基本状况： │

│物业名称：＿＿＿＿，物业类型：＿＿＿＿＿＿ │

│物业座落：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ │

│物业总建筑面积：＿＿平方米，其中：已竣工建筑面积＿＿平方米，尚在建的＿＿│

│平方米；按物业类型划分，具体是： │

│①住宅建筑面积，总计＿＿平方米；独立式住宅＿幢＿套，计＿＿平方米；多层住││层住宅＿幢＿套，计＿＿平方米；21～30层住宅＿幢＿套，计＿＿平方米；31层以│

│上住宅＿幢＿套，计＿＿平方米； │

│②商务办公用房＿幢，层数＿，套（间）数＿，建筑面积总计＿＿平方米； │

│③商业用房＿幢，层数＿，套（间）数＿，建筑面积总计＿＿平方米； │

│④工业用房＿幢，建筑面积总计＿＿平方米； │

│⑤机动车场（库）建筑面积总计＿＿平方米，停车位＿个；地面停车库＿个，建筑│

│面积＿＿平方米，地面停车位＿个； │

│⑥其他用房＿处，建筑面积计＿＿平方米。 │

├────────────────────────────────────┤

│三、物业管理公共服务费标准（请分类填写）：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。│

├────────────────────────────────────┤

│四、物业管理期限：＿年＿月＿日＿时至＿年＿月＿日＿时 │

├────────────────────────────────────┤

│五、乙方向甲方出示的证件： │

│1、企业的营业执照，编号：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。 │

│2、企业的物业管理资质证书，编号：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。 │

│3、其他有关业绩证明文件，＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。 │

├────────────────────────────────────┤

│六、报送时间与接收机关：│

│接收机关：＿＿＿＿＿（盖章） │

│报送时间：＿＿年＿＿月＿＿日 │

└────────────────────────────────────┘

1、根据国家、省物业管理有关法律、法规、规章的规定，结合苏州市实际，印制本合同示范文本。

2、本示范文本于适用房地产开发企业自房屋出售之日起至业主委员会与物业管理企业签订的《物业服务合同》生效时止的物业管理（前期物业管理）。

3、经双方当事人协商确定，可以对本示范文本的条款内容（包括选择内容、填写空格部位的内容）进行选择、修改、增补或删减（□空格部位供甲乙双方以打\"√\"方式选定，未选择部位打\"x\")。

4、在签订合同时，合同双方应当出示有关资质证明及签约主体资格的证书、证明文件。

5、签约之前，合同双方应当仔细阅读本示范文本的内容，对文本中的条款及专业词汇理解不一致的，可向当地物业管理行政主管部门咨询。

6、合同签订生效后，手写项及未被修改的文本印刷文字视为双方对该部分内容意思表示一致，涉及到选择、填写内容以手写项为优先。

7、根据规定，物业管理公司应当在合同订立之日起15日内，将合同报送当地物业管理主管部门。

**前期物业委托合同 简单的物业委托管理协议篇六**

第一章总则

第一条本合同当事人

委托方（以下简称甲方）:\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

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

受委托方（以下简称乙方）:\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

第二条物业基本情况

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

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

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

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

占地面积：\_\_\_\_\_\_平方米

建筑面积：\_\_\_\_\_\_平方米

委托管理的物业构成细目见附表。

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

第四条根据本合同生效时本物业的开发建设现状，乙方参与下列事项管理：

1.参与规划设计，负责\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2.参与工程质量监督，负责\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3.参与竣工验收，负责\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

4.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五条根据规定核实物业管理办公用房和经营用房的位置和面积。

第六条制定《物业使用守则》，与物业产权人、使用人办理物业交接验收和入住手续，收取有关费用，并负责审核购房人《大连市城市住房维修基金专用收据》。

第七条负责保修期满后的房屋共用部位、共用设施设备的维修、养护和管理。

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

共用设备包括：给排水管道、落水管、电梯、避雷装置、公共照明、安全监控、消防设施、信箱、天线、二次加水泵及水箱、\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

共用设施包括：非市政路及路灯、化粪池及化粪池以内的排水管道、自行车棚、垃圾房、庭院灯、停车场、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第八条其他委托管理事项

1.按《住宅质量保证书》中甲、乙双方的约定提供维修服务。

2.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。

3.公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理。

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

5.实行封闭物业管理住宅区的停车场和由物业产权人出资建设的停车场地，由乙方负责管理。对未参加\_\_\_\_\_损失\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_玻璃破碎\_\_\_\_\_、盗抢\_\_\_\_\_的\_\_\_\_\_，乙方有权制止停放，不承担相应的管理责任。

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

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

8.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、维修档案、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

9.负责向物业产权人和物业使用人收取物业管理服务费、电梯运行费、采暖费、代收电费、水费、煤气费、房租、\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

10.房屋自用部位、自用设备的维修、养护，若产权人委托乙方维修时，乙方可以接受委托合理\_\_\_\_\_。

第三章委托管理期限

第九条委托管理期限自本合同生效之日起至本物业产权人委员会与物业管理企业签订的《物业管理委托合同》生效之日终止。

第四章双方权利和义务

第十条甲方权利和义务

（一）甲方权利

1.审定乙方前期物业管理办法、方案和规章制度；

2.审核乙方有关前期物业管理的财务预算、批准决算；

3.检查、监督乙方前期物业管理的实施情况，提出整改意见；

4.监督乙方物业管理办公用房、经营用方使用情况。

（二）甲方义务

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

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

3.执行《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度，负责落实保修责任。

4.承担相关的前期物业管理费用。

5.按规定向乙方提供全部工程技术档案资料。

6.按《大连市城市住宅售后修缮资金计提及使用暂行规定》（大政发[1998]51号）及其配套文件规定交纳维修基金。

7.按有关规定提供建筑面积\_\_\_\_\_㎡的物业办公用房（产权归全体物业产权人所有），应于通过竣工综合验收之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内，交由乙方使用。

8.按物业管理区域总建筑面积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），应于通过竣工综合验收之日起\_\_\_\_\_日内交由乙方使用。

9.负责处理有关工程建设遗留问题。

第十一条乙方的权利和义务

（一）乙方权利

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

2.依据本合同委托管理事项，向甲方及有关单位提出整改意见和建议。

3.提出维修资金年度使用计划并对委托物业实施维修养护和管理。

4.规劝、制止产权人或使用人违反《物业使用守则》和《前期物业管理服务协议》的行为。

5.有权使用物业管理办公用房和经营用房。

6.依据《前期物业管理服务协议》的约定，向产权人或使用人收取物业管理费用及其他费用。

7.选聘专业公司承担专项业务，但不得将整体物业管理责任转让给第三人。

8.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。

9.《前期物业管理服务协议》中约定的甲方转让给乙方的权利。

（二）乙方义务

1.履行本合同并依法经营管理，自觉维护甲方及产权人或使用人的权益。

2.主动接受甲方的监督。

3.接受物业管理行政主管部门的监督指导。

4.按照有关规定使用维修基金利息。

5.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情况。每年月份向物业产权人公布全年维修基金利息收支情况。

6.本合同终止之日起7日内，向物业产权人委员会移交甲方所提供的全部物业管理档案资料、有关财务帐册和物业办公用房、经营用房及本物业的公共财产等。

7.《前期物业管理服务协议》中约定的甲方转让给乙方的义务。

第五章前期物业管理服务标准

第十二条竣工综合验收前的管理服务标准由甲、乙双方按约定标准执行；竣工综合验收后的物业管理服务标准，依据《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，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\_\_\_\_\_停放管理

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

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\_\_\_\_\_消防管理人员。

3.消防通道畅通无阻。

九、按《房屋装饰装修管理协议》实施改装管理

第六章前期物业管理服务费及相关费用

第十三条物业管理服务费

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

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

3.合同有效期内，若物价部门批准调整物业管理服务费\_\_\_\_\_标准，从批准执行之日起，乙方按调整标准向甲方、物业产权人、使用人收取。

4.甲方、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。

第十四条保修期内物业的维修养护执行建筑工程保修的有关规定，由甲方承担保修责任，可按下列约定具体实施（在下列选项上画“√”）。

1.甲方负责落实保修规定，承担维修费用。

2.甲方委托乙方落实保修规定，并按工程实际发生费用向乙方支付维修费。

第十五条保修期满后发生的房屋公共部位、共用设备、共用设施的维修养护更新费用，执行维修基金制度。已设立维修基金的物业，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；未设立维修基金的物业发生的维修养护更新费用，由甲方和物业产权人按各自分摊的实际费用向乙方支付。

第十六条乙方根据有关委托，按政府定价向物业产权使用人、代收水费、电费、煤气费、房租、\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_等。

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

第十八条电梯运行费、采暖费\_\_\_\_\_按现行规定执行。

第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\_\_\_\_\_的，由乙方对要求停放\_\_\_\_\_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。

第二十条乙方按\_\_\_\_\_%的比例从物业管理服务\_\_\_\_\_中提取管理者利润。

第七章法律责任

第二十一条甲方违反本合同第十一条款第（二）项有关约定，使乙方不便或无法实施前期物业管理的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应予赔偿。

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

第二十三条乙方违反本合同第二章和第五章的约定，未按物业管理标准管理物业，给甲方经济上和声誉上造成损失和不利影响的，甲方有权解除合同，给甲方造成的经济损失，由乙方赔偿。

第二十四条乙方不按规定使用维修基金利息，或将维修基金利息挪作他用造成甲方和物业产权人经济损失或导致失修失养，乙方应给予经济赔偿。

第二十五条物业交付使用后，发生重大质量事故时，甲乙双方应提请政府主管部门并组织其他相关单位，共同分析查明原因。属设计、施工、材料原因由甲方负责处理，属使用不当、管理不善原因由乙方负责处理。

第二十六条因物业产权人、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。

二十七条影响物业结构安全和设备使用安全的质量问题，由甲方在约定期限日内负责加固补强返修，直至合格。影响相邻房屋安全问题由甲方处理。因施工原因造成的质量问题，由甲方组织施工单位负责解决。对于不影响物业结构安全和设备使用安全的质量问题，由甲方在约定期限\_\_\_\_\_日内负责修缮，也可采取费用补偿办法，由乙方负责处理。

第二十八条甲乙双方任何一方无法律依据和正当理由提前终止合同的，违约方应赔偿对方\_\_\_\_\_\_\_元的违约金；造成对方经济损失的，应给予赔偿。

第八章附则

第二十九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。

第三十条本合同附件均为合同有效组成部分。本合同及附件内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第三十一条本合同正本连同附件\_\_\_\_\_页，一式3份。甲乙双方及物业管理行政主管部门（备案）各执1份，具有同等法律效力。

第三十二条本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第三十三条本合同在执行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解无效的，双方同意1.由大连市\_\_\_\_\_委员会\_\_\_\_\_。2.向人民法院起诉。

第三十四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

附件：委托管理物业明细

**前期物业委托合同 简单的物业委托管理协议篇七**

委托人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受托人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

依照《民法典》、《中华人民共和国招标投标法》、《物业管理条例》、《前期物业管理招标投标管理暂行办法》《济南市物业管理招标投标管理办法》及国家的有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就前期物业管理招标代理事项协商一致，订立合同。

一、项目概况

项目名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

项目地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

项目规模：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

招标范围：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

二、招标要求

物业管理资质\_\_\_\_\_\_\_\_级。

三、价款支付方式

中标人向受托人支付代理费（人民币）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

四、组成本合同的文件

1.本合同协议书；

2.本合同专用条款；

3.本合同通用条款；

4.合同履行过程中双方以书面形式签署的补充和修正文件。

五、本协议中的有关词语定义与本合同第二部分《通用条款》中分别赋予他们的定义相同。

六、受托人向委托人承诺，按照本合同的规定，承担本合同专用条款中约定范围内的代理业务。

七、委托人向受托人承诺，按照本合同约定支付方式和时间，向受托人支付报酬。

八、合同订立

合同订立时间：\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日

合同订立地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

九、合同生效

本合同自双方约定之日起生效。

委托人（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人或授权代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

受托人（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人或授权代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**前期物业委托合同 简单的物业委托管理协议篇八**

委托人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受托人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国招标投标法》、《物业管理条例》、《前期物业管理招标投标管理暂行办法》《济南市物业管理招标投标管理办法》及国家的有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就前期物业管理招标代理事项协商一致，订立合同。

一、项目概况

项目名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

项目地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

项目规模：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

招标范围：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

二、招标要求

物业管理资质\_\_\_\_\_\_\_\_级。

三、价款支付方式

中标人向受托人支付代理费(人民币)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

四、组成本合同的文件

1.本合同协议书;

2.本合同专用条款;

3.本合同通用条款;

4.合同履行过程中双方以书面形式签署的补充和修正文件。

五、本协议中的有关词语定义与本合同第二部分《通用条款》中分别赋予他们的定义相同。

六、受托人向委托人承诺，按照本合同的规定，承担本合同专用条款中约定范围内的代理业务。

七、委托人向受托人承诺，按照本合同约定支付方式和时间，向受托人支付报酬。

八、合同订立

合同订立时间：\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日

合同订立地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

九、合同生效

本合同自双方约定之日起生效。

委托人(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人或授权代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

受托人(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人或授权代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**前期物业委托合同 简单的物业委托管理协议篇九**

第一章总则

第一条本合同当事人

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

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

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

第二条物业基本情况

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

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

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

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

委托管理的物业构成细目见附件一。

第三条乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业的全体业主和物业使用人均应对履行本合同承担相应的责任。

第二章委托管理事项

第四条房屋建筑共用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、\_\_\_\_\_\_。

第五条共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯、\_\_\_\_\_。

第六条市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场、\_\_\_\_\_。

第七条公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

第八条附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场所、\_\_\_\_\_。

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

第十条交通与车辆停放秩序的管理。

第十一条维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_。

建设部、国家工商行政管理局

一九九七年八月十五日

第一章总则

第一条本合同当事人

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

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

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

第二条物业基本情况

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

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

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

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

委托管理的物业构成细目见附件一。

第三条乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业的全体业主和物业使用人均应对履行本合同承担相应的责任。

第二章委托管理事项

第四条房屋建筑共用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、\_\_\_\_\_\_。

第五条共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯、\_\_\_\_\_。

第六条市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场、\_\_\_\_\_。

第七条公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

第八条附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场所、\_\_\_\_\_。

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

第十条交通与车辆停放秩序的管理。

第十一条维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_。

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

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

11.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

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

b甲方权利义务(适用于房地产开发企业)

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

2.审定乙方拟定的物业管理制度;

3.检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

4.审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算;

5.委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求。

如存在质量问题，按以下方式处理：

(1)负责返修;

(2)委托乙方返修，支付全部费用;

(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

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

(1)无偿使用;

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

8.负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料，并于合同生效之日起\_\_\_日内向乙方移交;

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

10.协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

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

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

11.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

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

第二十条乙方权利义务

1.根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度;

2.对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理;

3.按本合同第十六条的约定，对业主和物业使用人违反业主公约的行为进行处理;

4.可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方;

5.负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设备、设备、绿化等的年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施;

6.向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关限制条件，订立书面约定，并负责监督;

7.负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告;

8.每\_\_个月向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支帐目;

9.对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施;

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

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

第五章物业管理服务质量

第二十一条乙方须按下列约定，实现目标管理。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.业主和物业使用人对乙方的满意率达到：\_\_\_\_\_\_\_\_

具体的物业管理服务质量要求见附件二。

第六章物业管理服务费用

第二十二条物业管理服务费

1.本物业的管理服务费，住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_元向业主或物业使用人收取;非住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_元向业主或物业使用人收取。

2.管理服务费标准的调整，按\_\_\_调整。

3.空置房屋的管理服务费，由乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_元向\_\_\_\_\_\_收取。

4.业主和物业使用人逾期交纳物业管理费的，按以下第\_\_\_\_项处理：

(1)从逾期之日起按每天\_\_\_元交纳滞纳金;

(2)从逾期之日起按每天应交管理费的万分之\_\_交纳滞纳金;

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

第二十三条车位使用费由乙方按下列标准向车位使用人收取：

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

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

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

第二十四条乙方对业主和物业使用人的房屋自用部位、自用设备、毗连部位的、维修、养护及其它特约服务，由当事人按实发生的费用计付，收费标准须经甲方同意。

第二十五条其它乙方向业主和物业使用人提供的服务项目和收费标准如下：

1.高屋楼房电梯运行费按实结算，由乙方向业主或物业使用人收取;

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

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

第二十六条房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

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

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

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

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

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

第七章违约责任

第二十七条甲方违反合同第十九条的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同;造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第二十八条乙方违反本合同第五章的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同;造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

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

第三十条甲乙任一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付\_\_\_元的违约金;给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第八章附则

第三十一条自本合同生效之日起\_\_天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

第三十二条合同期满后，乙方全部完成合同并且管理成绩优秀，大多数业主和物业使用人反映良好，可续订合同。

第三十三条双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第三十四条本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第三十五条本合同正本连同附件共\_\_页，一式三份，甲乙双方及物业管理行政主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

第三十六条因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

第三十七条本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第三十八条本合同在履行中发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，双方同意由\_\_\_\_仲裁委员会仲裁(当事人双方不在合同中约定仲裁机构，事后又未达成书面仲裁协议的，可以向人民法院起诉)。

第三十九条合同期满本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满\_\_\_天前向对方提出书意见。

第四十条本合同自签字之日起生效。

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

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

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

一、物业构成细目(略)

二、物业管理质量目标(略)

**前期物业委托合同 简单的物业委托管理协议篇十**

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方):\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

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

受委托方(以下简称乙方):\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

第二条 物业基本情况

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

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

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

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

占地面积：\_\_\_\_\_\_平方米

建筑面积：\_\_\_\_\_\_平方米

委托管理的物业构成细目见附表。

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

第四条 根据本合同生效时本物业的开发建设现状，乙方参与下列事项管理：

1.参与规划设计，负责\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

2.参与工程质量监督，负责 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

3.参与竣工验收，负责\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

第五条 根据规定核实物业管理办公用房和经营用房的位置和面积。

第六条 制定《物业使用守则》，与物业产权人、使用人办理物业交接验收和入住手续，收取有关费用，并负责审核购房人《大连市城市住房维修基金专用收据》。

第七条 负责保修期满后的房屋共用部位、共用设施设备的维修、养护和管理。

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

共用设备包括：给排水管道、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、二次加水泵及水箱、\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 、\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

共用设施包括：非市政路及路灯、化粪池及化粪池以内的排水管道、自行车棚、垃圾房、庭院灯、停车场、\_\_\_\_\_\_\_\_ 、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

第八条 其他委托管理事项

1. 按《住宅质量保证书》中甲、乙双方的约定提供维修服务。

2. 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。

3. 公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理。

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

5. 实行封闭物业管理住宅区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。

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

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

8. 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、维修档案、\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

9. 负责向物业产权人和物业使用人收取物业管理服务费、电梯运行费、采暖费、代收电费、水费、煤气费、房租、\_\_\_\_\_\_\_ 、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

10. 房屋自用部位、自用设备的维修、养护，若产权人委托乙方维修时，乙方可以接受委托合理收费。

第三章 委托管理期限

第九条 委托管理期限自本合同生效之日起至本物业产权人委员会与物业管理企业签订的《物业管理委托合同》生效之日终止。

第四章 双方权利和义务

第十条 甲方权利和义务

(一) 甲方权利

1.审定乙方前期物业管理办法、方案和规章制度;

2.审核乙方有关前期物业管理的财务预算、批准决算;

3.检查、监督乙方前期物业管理的实施情况，提出整改意见;

4.监督乙方物业管理办公用房、经营用方使用情况。

(二) 甲方义务

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

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

3.执行《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度，负责落实保修责任。

4.承担相关的前期物业管理费用。

5.按规定向乙方提供全部工程技术档案资料。

6.按《大连市城市住宅售后修缮资金计提及使用暂行规定》(大政发[1998]51号)及其配套文件规定交纳维修基金。

7.按有关规定提供建筑面积\_\_\_\_\_㎡的物业办公用房(产权归全体物业产权人所有)，应于通过竣工综合验收之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内，交由乙方使用。

8.按物业管理区域总建筑面积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)，应于通过竣工综合验收之日起\_\_\_\_\_日内交由乙方使用。

9.负责处理有关工程建设遗留问题。

第十一条 乙方的权利和义务

(一) 乙方权利

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

2.依据本合同委托管理事项，向甲方及有关单位提出整改意见和建议。

3.提出维修资金年度使用计划并对委托物业实施维修养护和管理。

4.规劝、制止产权人或使用人违反《物业使用守则》和《前期物业管理服务协议》的行为。

5.有权使用物业管理办公用房和经营用房。

6.依据《前期物业管理服务协议》的约定，向产权人或使用人收取物业管理费用及其他费用。

7.选聘专业公司承担专项业务，但不得将整体物业管理责任转让给第三人。

8.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。

9.《前期物业管理服务协议》中约定的甲方转让给乙方的权利。

(二) 乙方义务

1.履行本合同并依法经营管理，自觉维护甲方及产权人或使用人的权益。

2.主动接受甲方的监督。

3.接受物业管理行政主管部门的监督指导。

4.按照有关规定使用维修基金利息。

5.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情况。每年月份向物业产权人公布全年维修基金利息收支情况。

6.本合同终止之日起7日内，向物业产权人委员会移交甲方所提供的全部物业管理档案资料、有关财务帐册和物业办公用房、经营用房及本物业的公共财产等。

7.《前期物业管理服务协议》中约定的甲方转让给乙方的义务。

第五章 前期物业管理服务标准

第十二条 竣工综合验收前的管理服务标准由甲、乙双方按约定标准执行;竣工综合验收后的物业管理服务标准，依据《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，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。

九、按《房屋装饰装修管理协议》实施改装管理

第六章 前期物业管理服务费及相关费用

第十三条 物业管理服务费

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

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

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

4.甲方、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。

第十四条 保修期内物业的维修养护执行建筑工程保修的有关规定，由甲方承担保修责任，可按下列约定具体实施(在下列选项上画“√”)。

1.甲方负责落实保修规定，承担维修费用。

2.甲方委托乙方落实保修规定，并按工程实际发生费用向乙方支付维修费。

第十五条 保修期满后发生的房屋公共部位、共用设备、共用设施的维修养护更新费用，执行维修基金制度。已设立维修基金的物业，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;未设立维修基金的物业发生的维修养护更新费用，由甲方和物业产权人按各自分摊的实际费用向乙方支付。

第十六条 乙方根据有关委托，按政府定价向物业产权使用人、代收水费、电费、煤气费、房租、\_\_\_\_\_\_ 、\_\_\_\_\_\_\_ 、\_\_\_\_\_\_\_ 等。

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

第十八条 电梯运行费、采暖费收费按现行规定执行。

第十九条 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。

第二十条 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 法律责任

第二十一条 甲方违反本合同第十一条款第(二)项有关约定，使乙方不便或无法实施前期物业管理的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同;造成乙方经济损失的，甲方应予赔偿。

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

第二十三条 乙方违反本合同第二章和第五章的约定，未按物业管理标准管理物业，给甲方经济上和声誉上造成损失和不利影响的，甲方有权解除合同，给甲方造成的经济损失，由乙方赔偿。

第二十四条 乙方不按规定使用维修基金利息，或将维修基金利息挪作他用造成甲方和物业产权人经济损失或导致失修失养，乙方应给予经济赔偿。

第二十五条 物业交付使用后，发生重大质量事故时，甲乙双方应提请政府主管部门并组织其他相关单位，共同分析查明原因。属设计、施工、材料原因由甲方负责处理，属使用不当、管理不善原因由乙方负责处理。

第二十六条 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。

二十七条 影响物业结构安全和设备使用安全的质量问题，由甲方在约定期限 日内负责加固补强返修，直至合格。影响相邻房屋安全问题由甲方处理。因施工原因造成的质量问题，由甲方组织施工单位负责解决。对于不影响物业结构安全和设备使用安全的质量问题，由甲方在约定期限\_\_\_\_\_日内负责修缮，也可采取费用补偿办法，由乙方负责处理。

第二十八条 甲乙双方任何一方无法律依据和正当理由提前终止合同的，违约方应赔偿对方\_\_\_\_\_\_\_元的违约金;造成对方经济损失的，应给予赔偿。

第八章 附 则

第二十九条 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。

第三十条 本合同附件均为合同有效组成部分。本合同及附件内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第三十一条 本合同正本连同附件\_\_\_\_\_页，一式3份。甲乙双方及物业管理行政主管部门(备案)各执1份，具有同等法律效力。

第三十二条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第三十三条 本合同在执行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解无效的，双方同意1.由大连市仲裁委员会仲裁。2.向人民法院起诉。

第三十四条 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

附件：委托管理物业明细

**前期物业委托合同 简单的物业委托管理协议篇十一**

第一章?总则

第一条

本合同当事人

委托方（以下简称甲方）

企业名称：

法定代表人：

注册地址：

联系电话：

受委托方（以下简称乙方）

企业名称：

法定代表人：

注册地址：

联系电话：

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

第二条?物业基本情况

物业类型：

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

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

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

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

委托管理的物业构成细目见附表。

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

第二章委托管理事项

第四条根据本合同生效时本物业的开发建设现状，乙方参与下列事项管理：

（一）参与项目设计，负责\_\_\_\_\_\_\_\_。

（二）参与工程质量监督，负责\_\_\_\_\_\_\_\_。

（三）参与竣工验收，负责\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五条根据规定核实物业管理办公用房和经营用房的位置和面积。

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

第七条负责保修期满后的房屋共用部位、共用设施设备的维修、养护和管理。

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

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

共用设施包括：非市政道路及路灯、化粪池、自行车棚、垃圾房、庭院灯、停车场。

第八条其它委托管理事项

（一）按《住宅质量保证书》中甲、乙双方的约定提供维修服务。

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

（三）公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理。

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

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

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

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

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

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

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

第三章委托管理期限

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

第四章?双方权利和义务

第十条?甲方权利和义务

（一）甲方权利

1、审定乙方前期物业管理方案和规章制度；

2、审核乙方有关前期物业管理的财务预算，批准决算；

3、检查、监督乙方前期物业管理的实施情况，提出整改意见；

4、监督乙方物业管理办公用房、经营用房使用情况。

（二）甲方义务

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

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

3、执行《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度，负责落实保修责任。

4、承担相关的前期物业管理费用。

5、按规定向乙方提供全部工程技术档案资料。

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

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

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

9、负责处理有关工程建设遗留问题。

第十一条?乙方的权利和义务

（一）乙方权利

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

2、依据本合同委托管理事项，向甲方及有关单位提出整改意见和建议。

3、提出维修资金年度使用计划并对委托物业实施维修养护和管理。

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

5、有权使用物业管理办公用房和经营用房。

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

7、选聘专业公司承担专项工程业务，但不得将整体物业管理责任转让给第三人。

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

9、《前期物业管理服务协议》中约定的甲方转让给乙方的权利。

（二）乙方义务

1、履行本合同并依法经营管理，自觉维护甲方及产权人或使用人的权益。

2、主动接受甲方的监督。

3、接受物业管理行政主管部门的监督指导。

4、对保修期满后房屋共用部位、共用设施设备按有关规定实施维修、养护和管理。

5、按照有关规定使用维修基金利息。

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

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

8、《前期物业管理服务协议》中约定的甲方转让给乙方的义务。

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

第五章?前期物业管理服务标准

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

（一）房屋及维修管理

1、房屋外观完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻现象。

2、房屋行政街号、幢号、单元号有明显标志，设有引导方向平面图。

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

4、一楼护栏无探出墙面现象，二楼以上无护栏。

5、房屋完好率98%以上。

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

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

8、房屋档案资料管理完善，按幢、户立档。

（二）共用设备管理

1、设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，管理完善，随时查阅。

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

3、设备良好，运行正常，有设备运行记录。有专门的保养检修制度，无事故隐患。

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

5、电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好。

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

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

（三）共用设施管理

1、小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用。

2、公共照明设施设备齐全，运行正常。

3、道路畅通，路面平坦无损坏。

4、污水排放畅通，沟道无积水。

5、危险部位标志明显，有防范措施。

（四）绿化及养护管理

1、公共绿地、庭院绿化布局合理，花草、树木、建筑小品配置得当。

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

（五）环境卫生管理

1、小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施。

2、小区内实行垃圾袋装化，日产日清。

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

4、道路、庭院、绿地、公用场地无杂物，保持清洁。

5、雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪；雨后及时清理污水。

6、小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序。

7、小区内无违章临时建筑。

8、小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象。

9、共用场地定期清洁地面无油渍等污染现象。

（六）社区秩序维护

1、小区内实行24小时值班巡逻制度。

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

（七）停车场及\_\_\_\_\_停放管理

1、甲方委托乙方经营管理的停车场，\_\_\_\_\_停放有序，场地清洁卫生无污染、无破损，\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_消防管理人员。

3、消防通道畅通无阻。

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

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

（九）按《房屋装饰装修管理协议》实施装修管理。

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

第六章?前期物业管理服务费及相关费用

第十三条?物业管理服务费

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

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

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

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

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

（六）业主转让物业时，须交清转让前的物业管理服务费用。

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

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

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

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

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

第十九条在实行封闭物业管理住宅区内的停车车位，由乙方对停放\_\_\_\_\_的业主、使用人实行委托服务，按物价部门规定收取车位费。车位费收入扣除经营管理成本后的结余部分，主要用于1、物业共用部位、共用设施设备维修；2、绿地养护；3、弥补减免的物业管理服务费；4、便民服务费用，5、业主委员会办公经费。

第七章?违约责任

第二十条?甲方违反本合同第十一条第（二）项有关约定，使乙方不便或无法实施前期物业管理的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应予赔偿。

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

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

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

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

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

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

第八章?附则

第二十七条双方可以对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议。补充协议与本合同具有同等效力。

第二十八条?本合同附件均为合同有效组成部分。本合同及附件内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

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

**前期物业委托合同 简单的物业委托管理协议篇十二**

第一章   总  则

第一条   本合同当事人

委托方（以下简称甲方）:\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

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

受委托方（以下简称乙方）:\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

第二条   物业基本情况

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

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

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

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

占地面积：\_\_\_\_\_\_平方米

建筑面积：\_\_\_\_\_\_平方米

委托管理的物业构成细目见附表。

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

第四条   根据本合同生效时本物业的开发建设现状，乙方参与下列事项管理：

1.参与规划设计，负责\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

2.参与工程质量监督，负责 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

3.参与竣工验收，负责\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

第五条   根据规定核实物业管理办公用房和经营用房的位置和面积。

第六条   制定《物业使用守则》，与物业产权人、使用人办理物业交接验收和入住手续，收取有关费用，并负责审核购房人《大连市城市住房维修基金专用收据》。

第七条    负责保修期满后的房屋共用部位、共用设施设备的维修、养护和管理。

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

共用设备包括：给排水管道、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、二次加水泵及水箱、\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 、\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

共用设施包括：非市政路及路灯、化粪池及化粪池以内的排水管道、自行车棚、垃圾房、庭院灯、停车场、\_\_\_\_\_\_\_\_ 、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

第八条   其他委托管理事项

1.  按《住宅质量保证书》中甲、乙双方的约定提供维修服务。

2.  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。

3.  公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理。

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

5.  实行封闭物业管理住宅区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。

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

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

8.  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、维修档案、\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

9.  负责向物业产权人和物业使用人收取物业管理服务费、电梯运行费、采暖费、代收电费、水费、煤气费、房租、\_\_\_\_\_\_\_ 、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

10.  房屋自用部位、自用设备的维修、养护，若产权人委托乙方维修时，乙方可以接受委托合理收费。

第三章  委托管理期限

第九条   委托管理期限自本合同生效之日起至本物业产权人委员会与物业管理企业签订的《物业管理委托合同》生效之日终止。

第四章  双方权利和义务

第十条  甲方权利和义务

（一）  甲方权利

1.审定乙方前期物业管理办法、方案和规章制度；

2.审核乙方有关前期物业管理的财务预算、批准决算；

3.检查、监督乙方前期物业管理的实施情况，提出整改意见；

4.监督乙方物业管理办公用房、经营用方使用情况。

（二） 甲方义务

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

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

3.执行《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度，负责落实保修责任。

4.承担相关的前期物业管理费用。

5.按规定向乙方提供全部工程技术档案资料。

6.按《大连市城市住宅售后修缮资金计提及使用暂行规定》（大政发[1998]51号）及其配套文件规定交纳维修基金。

**前期物业委托合同 简单的物业委托管理协议篇十三**

委托方 (房地产开发企业，以下简称甲方)：

单位名称：

法定代表人： 住所地：

联系电话： 传真：

受委托方(物业管理企业，以下简称乙方)：

单位名称：

资质等级： 证书编号：

法定代表人： 住所地：

联系电话： 传真：

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

第一条本合同所涉及的物业基本情况：

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

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

四至范围：

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

物业构成见附件一，规划平面图见附件三。

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

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

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

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

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

第五条本物业交付使用后的质量责任，根据国家《建设工程管理质量条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》等规定执行。设施设备保修期如下：电梯\_\_\_月，监控智能化设备\_\_\_\_月，消控设备\_\_\_\_月，电信设备\_\_\_\_月，道路\_\_\_\_月，绿化\_\_\_\_月，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。保修时间确定及计算：由各项工程竣工及设备安装完毕经建设单位、监理单位、施工单位、物业公司及有关专业部门根据国家相关规定，对所完成的建筑、设备进行外观、调试和运行等方面的检查测试，并经签章之日起为保修的起始日期。

本物业共有部分保修责任内，如存在质量问题，按第\_\_\_\_\_种方式处理：(一)甲方负责返修;(二)甲方委托乙方返修，由甲方支出全部费用;(三)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。本物业共有部分超过保修期的，由乙方组织养护和维修，依据养护及维修的范围，按照有关部门的规定，在物业管理费或在专项维修资金中支出。

在物业专有部分(包括自用设备、毗连部位等)保修责任内，如存在质量问题，按第\_\_\_\_\_种方式处理：(一)甲方负责返修;(二)甲方委托乙方返修，由甲方支出全部费用;(三)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。本物业专有部分超过保修期的由业主自行承担，业主、物业使用人要求乙方提供服务的，乙方可以接受委托并合理收费。

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

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

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

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

(四)公共绿地、花木、建筑小品等的养护与管理;

(五)安全防范，维持公共秩序，包括但不限于安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_ 、\_\_\_\_\_\_ 、\_\_\_\_\_\_ 、\_\_\_\_\_\_等;

(六)交通和车辆停放秩序的管理;

(七)物业使用禁止性行为的管理;

(八)物业维修和养护费用的帐务管理;

(九)物业档案资料的保管;

(十)物业其他共同事务的管理服务;

(十一)业主委托的其他物业管理服务事项;

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

第七条乙方提供的物业管理服务质量(采取招投标的以中标文件为准)见附件二。乙方提供的物业管理服务应达到附件二所约定的目标;对达标的理解有异议的，由双方共同认可的第三方予以评定。评定费用由对达标的理解有错误的一方承担。申请评定时由双方各半支付，最终结算。

第八条甲方在物业交付使用前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)，其中由乙方无偿使用平方米，由乙方有偿使用平方米，有偿使用部分，按每月每平方米建筑面积\_\_元的标准租用。

由乙方无偿使用部分的物业服务费用不需要缴交。由乙方有偿使用部分的物业服务费用(需要，不需要)缴交。如需缴交，其收费标准为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

甲方所提供的管理用房需达到简装修标准。

第九条在前期物业管理阶段，实行物业服务费用包干制，物业服务费按月计收。乙方根据下述约定，按建筑面积向业主收取物业服务费(业主与使用人对费用负担另有约定的，从其约定)，住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;办公楼：\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;商业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;会所：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;其他：。小高层、高层住宅另行收取电梯水泵运行费：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米。上述收费标准由甲方在售房同时与购房者在《前期物业管理服务协议》中约定，由乙方向业主收醛甲方未出售的空置房和出租房由甲方全额交纳。

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

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

本物业管理区域内露天车位的停车位使用服务费由乙方收取，收费标准在《前期物业管理服务协议》中约定。《前期物业管理服务协议》中未作决定的，按不高于当地价格主管部门制定的价格执行。

本条第一款的停车位管理服务费和第二款的停车位使用服务费用于补贴本物业维护管理费用。

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

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

(一)健身房：

(二)棋牌室：

(三)乒乓球：

(四)网球场：

(五)篮球场：

(六)游泳池：

(七)其他：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

专业机构由(双方协商选定，甲方选定，乙方选定)。

第十六条前期物业管理阶段，在成立业主委员会之前甲乙双方均不得擅自使用专项维修资金。

第十七条甲方相关的权利义务：

(一)委托乙方管理的房屋、设施、设备负责达到国家有关部门验收标准要求;

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

(三)在物业管理接管验收时，向乙方提供和移交下列物业资料：

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

(2)设施设备安装、使用说明、产品合格证明和维护保养等技术资料;

(3)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

(4)各专业部门验收材料;

(5)房屋及配套设施的产权归属清单(包括业主姓名、联系方式等);

(6)物业管理所必需的其他资料。

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

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

(六)审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算;

(七)负责协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;

(八)协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

(九)及时缴纳未出售的空置房和出租房的物业管理服务费;

(十)不干涉乙方在法律法规和本合同范围内的管理、经营业务;

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

(十二)法规政策规定由甲方承担的其他责任;

(十三)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十八条乙方相关的权利义务：

(一)对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议;

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

(三)向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关限制条件，订立本物业项目的《住宅室内装饰装修管理服务协议》并负责监督;

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

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

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

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

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

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

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

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

(十二)法规政策规定由乙方承担的其他责任;

(十三)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

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

(一)天灾、地震等不可抗力的事由所致的损害;

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

(三)因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害;

(四)因甲方或第三者之故意、过失所致的损害;

(五)甲方或业主、物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害;

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

(七)因20%以上业主延迟交付物业服务费用所致的损害;

(八)因甲方(包括业主委员会)或他方指挥调派乙方工作人员所致的损害;

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

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

(十一)除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由的。

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

**前期物业委托合同 简单的物业委托管理协议篇十四**

委托人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受托人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国招标投标法》、《物业管理条例》、《前期物业管理招标投标管理暂行办法》《济南市物业管理招标投标管理办法》及国家的有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就前期物业管理招标代理事项协商一致，订立合同。

一、项目概况

项目名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

项目地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

项目规模：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

招标范围：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

二、招标要求

物业管理资质\_\_\_\_\_\_\_\_级。

三、价款支付方式

中标人向受托人支付代理费(人民币)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

四、组成本合同的文件

1.本合同协议书;

2.本合同专用条款;

3.本合同通用条款;

4.合同履行过程中双方以书面形式签署的补充和修正文件。

五、本协议中的有关词语定义与本合同第二部分《通用条款》中分别赋予他们的定义相同。

六、受托人向委托人承诺，按照本合同的规定，承担本合同专用条款中约定范围内的代理业务。

七、委托人向受托人承诺，按照本合同约定支付方式和时间，向受托人支付报酬。

八、合同订立

合同订立时间：\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日

合同订立地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

九、合同生效

本合同自双方约定之日起生效。

委托人(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人或授权代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

受托人(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人或授权代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

通用条款

一、词语定义、适用范围和法律

1.词语定义

下列词语除本合同专用条款另有约定外，应具有本条款所赋予的定义：

1.1委托招标代理合同：委托人将前期物业管理招标工作委托给具有相应资质等级的招标代理人实施招标活动签订委托合同。

1.2通用条款：是根据法律、行政法规规定订立，通用于各类前期物业管理项目招标代理的条款。

1.3专用条款：是委托人与受托人根据法律、行政法规规定，结合具体前期物业管理项目招标代理的实际，经协商达成一致意见的条款，是对通用条款的具体化、补充或修改。

1.4委托人：指在协议书中约定的，具有前期物业管理项目招标委托主体资格和支付代理费用能力的当事人，以及取得该当事人资格的合法继承人。

1.5受托人：指在协议书中约定的，被委托人接受的具有前期物业管理项目招标代理主体资格的当事人，以及取得当事人资格的合法继承人。

1.6前期物业管理项目：指由委托人和受托人在协议书中约定的委托代理招标的工程。

1.7招标代理业务：委托人委托受托人在协议书中约定的委托代理招标的工程。

1.8代理费用：委托人和受托人在协议书中约定的，委托人用以支付受托人的按照合同约定的代理费用总额。

1.9支付方式：指按照本合同专用条款约定的，委托人支付受托人代理费的方式和方法。

1.10书面形式：指合同书、信件和数据电文(包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件)等可以有形地表现所在内容的形式。

1.12违约责任：指合同一方不履行合同义务或履行合同义务不符合约定的所应承担的责任。

1.13索赔：指在合同履行过程中，对于并非自己的过错，而是应由对方承担责任的情况造成的实际损失，向对方提出经济补偿和其他的要求。

1.14不可抗力：指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

1.15小时或天：本合同中规定按小时计算时间的，从事件有效开始时计算(不扣除休息时间);规定按天计算时间的，开始当天不计入，从次日开始计算，时限的最后一天是休息日或者其他法定节假日的，以节假日次日为限的最后一天。

2.合同文件及解释顺序

2.1合同文件应能互相解释，互为说明。除本合同专用条款另有约定外，组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

(1)本合同协议书;

(2)本合同专用条款;

(3)本合同通用条款;

(4)本合同履行过程中双方以书面形式签署的补充和修正文件。

2.2当合同文件内容出现含糊不清或不一致时，应在不影响项目正常进行的情况下，由委托人和受托人协商解决。双方协商不成时，按本合同通用条款第12条关于争议的约定处理。

3.语言文字和适用法律

3.1语言文字

除本合同专用条款中另有约定，本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明，如本合同专用条款约定使用两种以上(含两种)语言文字时，汉语应为解释和说明本合同的标准语言文字。

3.2适用法律和法规

本合同文件适用国家的法律和行政法规。需要明示的法律、行政法规，由双方在本合同专用条款中约定。

二、双方一般权利和义务

4.委托人的义务

4.1委托人将委托前期物业管理招标代理工作的具体范围在本合同专用条款中约定。

4.2委托人按本合同专用条款约定的内容和时间完成下列工作

(1)向受托人提供与物业管理有关的物业项目开发建设的政府批件;

(2)向受托人提供满足完成物业招标代理业务的全部资料，并对提供资料的真实性、完整性、准确性负责;

(3)向受托人提供保证招标工作顺利完成的条件，提供的条件在本合同条款内约定;

(4)指定专人与受托人联系，指定人员的姓名、职务、职称在本合同专用条款内约定;

(5)根据需要，作好与第三方的协调工作;

(6)按本合同专用条款约定的支付方式、币种及时间向受托人支付委托费用;

(7)依法应尽的其他义务，双方在本合同专用条款内约定。

4.3委托人不得提出违反法律、行政法规规定的要求，否则受托人有权拒绝这类要求。

4.4受托人在履行招标代理业务过程中，提出的合理化建议，经委托人同意并得到经济效益，委托人应向受托人支付一定的经济奖励。

4.5委托人未能履行以上各项义务，给受托人造成损失的，应当赔偿受托人的有关损失。

4.6确定受托人提供的有关资料。

5.受托人的义务

5.1受托人应根据本合同专用条款中约定的委托招标代理的工作范围，选择有足够经验的物业招标代理从业人员完成前期物业招标代理工作。

5.2受托人按本合同专用条款约定的内容和时间完成下列工作：

(1)依法按照公开、公平、公正和诚实信用原则，组织招标工作，维护各方的合法权益;

(2)应用专业技术与技能向委托人提供为完成招标工作的相关咨询服务。

(3)向委托人宣传有关工程招标的法律、行政法规和规章，解释合理的招标程序，以便得到委托人的支持和配合;

(4)依法应尽的其他义务，双方在本合同专用条款内约定。

5.3受托人应对其招标工作有关数据的计算，技术经济资料等的科学性和正确性负责。

5.4受托人不得接受与本合同物业管理项目有关的投标咨询业务。

5.5受托人未经委托人同意不得分包或转让本合同的任何权利和义务。

5.6合同履行期内和合同终止后，未经委托人同意，受托人不得泄漏与本合同相关的任何招标资料和情况。

5.7受托人不得接受任何投标人的奖品、宴请和贿赂，不得泄漏招标、评标、定标过程中依法需要保密的内容。

5.8受托人未能履行以上各项义务，给委托人造成损失的，应当赔偿委托人的有关损失。

6.委托人的权利

6.1委托人拥有以下权利

(1)向受托人询问本次物业招标工作进展情况和相关内容或提出不违反法律、行政法规的建议;

(2)审查受托人为本合同前期物业项目编制的各种文件，并提出修正意见;

(3)要求受托人提交物业招标代理业务工作报告;

(4)与受托人协商，建议更换其不称职的招标代理从业人员;

(5)依法选举中标人;

(6)合同履行期间，由于受托人的原因，给委托人造成损失或影响招标工作正常进行的，委托人有权终止合同，并依法向受托人追索经济赔偿，直到追究法律责任;

(7)依法享有的其他权利，双方在本合同专用条款内约定。

7.受托人的权利

(1)对招标过程中应由委托人做出的决定，有权提出建议;

(2)当委托人提供的资料不足或不明确时，有权提出补足资料或作出明确答复;

(3)拒绝委托人提出的违反法律、行政法规的要求，并向委托人作出解释。

(4)有权参加委托人组织的涉及招标工作的所有会议和活动;

(5)对于本合同前期物业项目编制的所有文件拥有版权，委托人仅有使用和复制的权利;

(6)依法享有其他权利，双方在本合同专用条款内约定。

三、委托代理费用与支付

8.委托代理费用

8.1按照双方在本合同专用条款内约定的物业招标代理工作范围，双方在本合同专用条款内约定委托代理费用的计算方法、金额和支付方式和支付时间。

8.2受托人对所承接的前期物业招标代理业务需要出外考察的，其外出人员数量和费用，经委托人同意后，在预算范围内由委托人实报实销。

8.3在招标代理业务范围内，如需聘用专家咨询或协助，由受托人聘用的，其费用由受托人承担;由委托人聘用的，其费用由委托人承担。

9.委托人代理费用的支付

9.1本合同签订后，委托人应在三个工作日内向受托人支付不少于全部代理费用\_\_\_\_\_%的代理预付款，具体额度(或比例)双方在专用条款内约定。

9.2经委托人同意，受托人完成委托人委托的物业招标代理工作范围以外的工作，为额外工作，需支付的费用由双方协商一致，签订补充协议。

9.3委托人在本合同专用条款约定的支付时间未能如期支付代理费，自应支付之日起，向受托人支付滞纳金，滞纳金从规定应支付之日起计算。滞纳金的计算方法，在本合同专用条款内约定。

9.4委托人在双方约定的支付时间，未能如期支付代理费用，除支付滞纳金外，还应按同期银行贷款利率，计算支付应付代理费用的利息。

9.5支付代理费的币种、汇率在本合同专用条款内约定。

9.6委托代理费用应由委托人按本合同专用条款约定的支付方法和时间，直接向受托人支付，委托人不得转嫁支付责任。

四、违约、赔偿和争议

10.违约

10.1委托人违约。当发生下列情况时

(1)本合同通用条款第4.2款提到的委托人未按本合同专用条款的约定向受托人提供为保证物业招标工作顺利完成的条件，致使招标工作无法进行;

(2)本合同通用条款第4.2款提到的委托人未按本合同专用条款的约定向受托人支付委托费用;

(3)委托人不履行合同义务或不按合同约定履行义务的其他情况。

委托人承担违约责任，赔偿因其违约给受托人造成的经济损失，双方在本合同专用条款内约定委托人赔偿受托人损失的计算方法或委托人应当支付违约金的数额或计算方法。

10.2受托人违约。当发生下列情况时

(1)本合同通用条款第5.2款提出的受托人未按合同专用条款的约定向委托人提供为完成物业招标工作的咨询服务。

(2)本合同通用条款5.4款提到的受托人未按合同专用条款的约定接受了与本合同工程项目有关的物业投标咨询业务。

(3)本合同通用条款第5.6款提到的受托人未按合同专用条款的约定泄漏了与本合同前期物业相关的任何招标资料和情况;

(4)受托人不履行合同义务或不按合同约定履行义务的其他情况。

受托人承担违约责任，赔偿因其违约给委托人造成的经济损失，双方在本合同专用条款内约定受托人赔偿委托人损失的计算方法或受托人应当支付违约金的数额或计算方法。

11.索赔

11.1一方未能按本合同约定履行自己的各项义务或发生错误，给另一方造成损失，另一方可以提出索赔。

11.2当一方向另一方提出索赔时，要有正当的索赔理由，且有索赔事件发生时的有效证据。

11.3受托人向委托人提出索赔，可按下列程序以书面形式进行。

(1)索赔事件发生后7天内，向委托人发出提出补偿损失的索赔报告及有关资料。

(2)委托人受到受托人递交的索赔报告及有关资料后，于7天内未予答复，或要求受托人作进一步补充索赔理由和证据。

(3)委托人受到受托人递交的索赔报告及有关资料后7天内未予答复或未对受托人作进一步要求，视为该项索赔已经认可。

11.4因受托人的过错给委托人造成损失的，委托人可以要求赔偿损失。

12.争议

12.1委托人和受托人在履行合同时发生争议，可以和解或者要求有关部门调解。当事人不愿和解、调解或者和解、调解不成的，双方可以在本合同专用条款内约定争议解决的方式。

五、合同变更、生效与终止

13.合同变更或解除

13.1本合同签订后，由于委托人原因，使得受托人不能持续履行物业招标代理业务时，委托人应及时通知受托人暂停物业招标代理业务。当需要恢复物业招标代理业务时，应当在正式恢复前日通知受托人。

13.2本合同当事人一方要求变更或解除合同时，应当在变更或解除日前通知对方，应解除合同使一方遭受损失的，除依法可以免除责任的外，应由责任方负责赔偿损失，赔偿方法或金额应在专用条款内约定。

13.3变更或解除合同的通知或协议，须采用书面形式，协议未达成之前，原合同依然有效.

14.合同生效

14.1本合同自双方签字盖章之日起生效。附生效条件时双方在协议书内约定。

15.合同终止

15.1受托人完成委托人全部委托物业招标代理业务后，委托人支付了全部代理费用(含增加额外工作的费用)后本合同终止。

15.2本合同终止并不影响各方应有的权利和应承担的义务。

15.3因不可抗力，致使本合同无法继续履行时，本合同自行终止。除委托人应付给受托人已完成工作的费用外，各自承担相应的损失。

15.4本合同的权利义务终止后，委托人和受托人应当遵循诚实信用原则，履行通知、协助、保密等义务。

六、其他

16.合同的份数

16.1本合同正本一式两份，委托人和受托人各执一份。副本根据双方需要在本合同专用条款内约定。

17.补充条款

双方根据有关法律、行政法规规定，结合工程实际，经协商一致后，可对本合同通用条款内容具体化、补充或修改，在本合同专用条款内约定。

专用条款

一、词语定义、适用范围和法律

1.合同文件及解释顺序：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.合同适用范围：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.语言文字和适用法律

3.1语言文字：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.2本合同需要明示的法律、行政法规和规章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

二、双方一般的权利和义务

4.委托人的义务

4.1委托前期物业管理招标代理工作的具体范围：

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4.2委托人应按约定的时间和要求完成下列工作

(1)向受托人提供与物业管理有关的物业项目开发建设的政府批件或相关资料情况的时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(2)向受托人提供满足完成前期物业管理招标代理业务其它资料的时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(3)向受托人提供的保证物业招标工作顺利完成的条件：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(4)指定的与受托人联系的人员姓名：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，职务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，职称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(5)需要与第三方协调的工作：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(6)应尽的其他义务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5.受托人的义务

受托人应按约定的时间和要求完成下列工作：

(1)组织物业招标工作的内容：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(2)为招标人提供的完成物业招标工作的相关咨询服务。

6.委托人的权利

6.1委托人拥有的权利：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托人拥有的其它权利：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7.受托人的权利

7.1受托人拥有的权利：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受托人拥有的其它权利：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

三、委托代理费用与支付

8.委托代理费用

8.1代理费用的计算方法：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

8.2代理费用的支付时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

9.委托代理费用的支付方法

9.1预付款的比例：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

9.2受托人完成额外工作，委托人需支付的费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

9.3滞纳金的计算方法：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

9.4支付代理费用的币种：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;汇率：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

四、违约、索赔和争议

10.违约

10.1本合同关于委托人的具体责任

(1)委托人未按照本合同通用条款第4.2款约定的支付方式、币种及时间向受托人支付委托费用违约应承担的违约责任：

(2)委托人与受托人签订合同后，中途不得再与其他招标代理机构签订前期物业管理招标代理合同，若违反此规定则委托人向受托人支付中标价代理费的双倍违约金。

(3)双方约定的委托人的其他违约责任：

10.2本合同关于受托人违约的具体责任

(1)受托人未按照本合同通用条款第5.2款约定的依法按照公开、公平、公正和诚实信用原则，组织前期物业招标工作应承担的违约责任：

(2)双方约定的受托人的其他违约责任：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

11.争议

11.1双方约定，在履行合同过程中产生争议，由双方当事人协商解决，协商不成的按下列第\_\_\_\_\_\_\_种方式解决：

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

(二)依法向人民法院起诉。

六、其他

12.合同份数

12.1双方约定本合同副本\_\_\_\_\_\_\_份，其中委托人\_\_\_\_\_\_\_份，受托人\_\_\_\_\_\_\_份。

委托人(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受托人(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**前期物业委托合同 简单的物业委托管理协议篇十五**

苏州市前期物业管理委托合同



使?用?说?明

1、根据国家、省物业管理有关法律、法规、规章的规定，结合苏州市实际，印制本合同示范文本。

2、本示范文本于适用房地产开发企业自房屋出售之日起至业主委员会与物业管理企业签订的《物业服务合同》生效时止的物业管理（前期物业管理）。

3、经双方当事人协商确定，可以对本示范文本的条款内容（包括选择内容、填写空格部位的内容）进行选择、修改、增补或删减（空格部位供甲乙双方以打“√”?方式选定，未选择部位打“\_\_\_\_\_\_\_\_\_”）。

4、在签订合同时，合同双方应当出示有关资质证明及签约主体资格的证书、证明文件。

5、签约之前，合同双方应当仔细阅读本示范文本的内容，对文本中的条款及专业词汇理解不一致的，可向当地物业管理行政主管部门咨询。

6、合同签订生效后，手写项及未被修改的文本印刷文字视为双方对该部分内容意思表示一致，涉及到选择、填写内容以手写项为优先。

7、根据规定，物业管理公司应当在合同订立之日起15日内，将合同报送当地物业管理主管部门。

苏州市房产管理局监制

委托方?（房地产开发企业，以下简称甲方）：

单位名称：

法定代表人：住所地：

联系电话：传真：

受委托方（物业管理企业，以下简称乙方）：

单位名称：

资质等级：证书编号：

法定代表人：住所地：

联系电话：传真：

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

第一条?本合同所涉及的物业基本情况：

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

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

四至范围：

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

物业构成见附件一，规划平面图见附件三。

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

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

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

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

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

第五条?本物业交付使用后的质量责任，根据国家《建设工程管理质量条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》等规定执行。设施设备保修期如下：电梯\_\_\_月，监控智能化设备\_\_\_\_月，消控设备\_\_\_\_月，电信设备\_\_\_\_月，道路\_\_\_\_月，绿化\_\_\_\_月，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。保修时间确定及计算：由各项工程竣工及设备安装完毕经建设单位、监理单位、施工单位、物业公司及有关专业部门根据国家相关规定，对所完成的建筑、设备进行外观、调试和运行等方面的检查测试，并经签章之日起为保修的起始日期。

本物业共有部分保修责任内，如存在质量问题，按第\_\_\_\_\_种方式处理：（一）甲方负责返修；（二）甲方委托乙方返修，由甲方支出全部费用；（三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。本物业共有部分超过保修期的，由乙方组织养护和维修，依据养护及维修的范围，按照有关部门的规定，在物业管理费或在专项维修资金中支出。

在物业专有部分（包括自用设备、毗连部位等）保修责任内，如存在质量问题，按第\_\_\_\_\_种方式处理：（一）甲方负责返修；（二）甲方委托乙方返修，由甲方支出全部费用；（三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。本物业专有部分超过保修期的由业主自行承担，业主、物业使用人要求乙方提供服务的，乙方可以接受委托并合理\_\_\_\_\_。

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

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

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

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

（四）公共绿地、花木、建筑小品等的养护与管理；

（五）安全防范，维持公共秩序，包括但不限于安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_?、\_\_\_\_\_\_?、\_\_\_\_\_\_?、\_\_\_\_\_\_等；

（六）交通和\_\_\_\_\_停放秩序的管理；

（七）物业使用禁止性行为的管理；

（八）物业维修和养护费用的帐务管理；

（九）物业档案资料的保管；

（十）物业其他共同事务的管理服务；

（十一）业主委托的其他物业管理服务事项；

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

第七条?乙方提供的物业管理服务质量（采取招投标的以中标文件为准）见附件二。乙方提供的物业管理服务应达到附件二所约定的目标；对达标的理解有异议的，由双方共同认可的第三方予以评定。评定费用由对达标的理解有错误的一方承担。申请评定时由双方各半支付，最终结算。

第八条?甲方在物业交付使用前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），其中由乙方无偿使用平方米，由乙方有偿使用平方米，有偿使用部分，按每月每平方米建筑面积\_\_元的标准租用。

由乙方无偿使用部分的物业服务费用不需要缴交。由乙方有偿使用部分的物业服务费用（需要，不需要）缴交。如需缴交，其\_\_\_\_\_标准为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

甲方所提供的管理用房需达到简装修标准。

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

本物业管理区域内露天车位的停车位使用服务费由乙方收取，\_\_\_\_\_标准在《前期物业管理服务协议》中约定。《前期物业管理服务协议》中未作决定的，按不高于当地价格主管部门制定的价格执行。

本条第一款的停车位管理服务费和第二款的停车位使用服务费用于补贴本物业维护管理费用。

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

?（一）健身房：

?（二）棋牌室：

?（三）乒乓球：

?（四）网球场：

?（五）篮球场：

?（六）游泳池：

?（七）其他：

该部分物业服务费用（需要，不需要）缴交。如需缴交，其\_\_\_\_\_标准为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

专业机构由（双方协商选定，甲方选定，乙方选定）。

第十六条?前期物业管理阶段，在成立业主委员会之前甲乙双方均不得擅自使用专项维修资金。

第十七条?甲方相关的权利义务：

（一）委托乙方管理的房屋、设施、设备负责达到国家有关部门验收标准要求；

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

（三）在物业管理接管验收时，向乙方提供和移交下列物业资料：

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

（2）设施设备安装、使用说明、产品合格证明和维护保养等技术资料；

（3）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（4）各专业部门验收材料；

（5）房屋及配套设施的产权归属清单（包括业主姓名、联系方式等）；

（6）物业管理所必需的其他资料。

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

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

（六）审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；

（七）负责协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题；

（八）协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

（九）及时缴纳未出售的空置房和出租房的物业管理服务费；

（十）不干涉乙方在法律法规和本合同范围内的管理、经营业务；

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

（十二）法规政策规定由甲方承担的其他责任；

（十三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十八条?乙方相关的权利义务：

（一）对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议；

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

（三）向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关限制条件，订立本物业项目的《住宅室内装饰装修管理服务协议》并负责监督；

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

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

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

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

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

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

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

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

（十二）法规政策规定由乙方承担的其他责任；

（十三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_?。

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

（一）天灾、地震等不可抗力的事由所致的损害；

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

（三）因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害；

（四）因甲方或第三者之故意、过失所致的损害；

（五）甲方或业主、物业使用人专有部分的火灾、\_\_\_\_\_等所致的损害；

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

（七）因20%以上业主延迟交付物业服务费用所致的损害；

（八）因甲方（包括业主委员会）或他方指挥调派乙方工作人员所致的损害；

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

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

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

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

项目名称\_\_\_\_\_标准?\_\_\_\_\_总额?\_\_\_\_\_单位

1装修垃圾清运费

2装修保证金

3汽车车库物业管理费

4汽车车位物业管理费?如乙方违反甲方与购房者的约定，擅自\_\_\_\_\_或擅自提高\_\_\_\_\_标准，甲方承诺双倍返还购房者擅自\_\_\_\_\_部分或超出标准的部分的款项由乙方承担。

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

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

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

本合同期满，业主委员会没有将续聘或解聘乙方的意见通知乙方，且没有选聘新的物业管理企业，乙方继续管理的，视为合同自动延续。延续期限为本合同的期限。合同自动延续期间，业主委员会决定不委托乙方的，应提前三个月书面通知乙方；乙方决定不再接受委托的，应提前三个月书面通知业主委员会。

第二十五条?第二十一条和第二十二条项下物业管理合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业项目之前，除甲方或业主委员会要求乙方提前撤离外，乙方应当应甲方的要求为甲方提供3个月的过渡期物业管理服务，过渡期物业管理服务标准和物业服务费标准不变，由乙方收取；3个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

第二十六条?本合同生效后，甲乙双方任何一方无正当理由要求终止合同的，除双方签订补充协议外，责任方须按本合同及其补充协议的有关条款之规定承担违约责任，并应向对方支付万元的违约金。

第二十七条?本合同终止时，乙方应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方或业主委员会作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方或业主委员会移交管理用房和物业管理的全部档案资料、专项维修资金及帐目等。乙方在合同终止后，不移交物业管理权，不撤出本物业或移交管理用房及有关档案资料等，每逾期一日应向甲方支付\_\_\_\_\_\_元的违约金。

第二十八条?在本合同履行过程中，乙方的实际经济损失超过甲方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由甲方据实赔偿；甲方的实际经济损失超过乙方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由乙方据实赔偿。

第二十九条?双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与合同具有同等效力。

第三十条?《江苏省住宅物业管理服务标准db32/t538-\_\_\_\_\_\_\_\_\_》为本合同附件。本合同之附件均为合同有效组成部分。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第三十一条?本合同正本连同附件\_\_\_\_\_\_页，一式\_\_\_\_\_\_份，甲乙双方及物业管理行政主管部门各执一份，具有同等法律效力。

第三十二条?本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第三十三条?本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，甲、乙双方同意按下列第\_\_\_\_\_\_方式解决。

（一）提交（苏州，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）\_\_\_\_\_委员会\_\_\_\_\_；

（二）依法向人民法院起诉。

第三十四条?本合同经双方签字后生效。

第三十五条?本合同由苏州市房产管理局解释。

甲方签章：?乙方签章：

法定代表人：法定代表人：

年?月?日年?月?日

**前期物业委托合同 简单的物业委托管理协议篇十六**

济南市前期物业管理委托合同

第一章?总则

第一条

本合同当事人

委托方（以下简称甲方）

企业名称：

法定代表人：

注册地址：

联系电话：

受委托方（以下简称乙方）

企业名称：

法定代表人：

注册地址：

联系电话：

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

第二条?物业基本情况

物业类型：

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

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

西至\_\_\_\_\_\_\_\_；北至：\_\_\_\_\_\_\_\_?。

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

委托管理的物业构成细目见附表。

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

第二章委托管理事项

第四条根据本合同生效时本物业的开发建设现状，乙方参与下列事项管理：

（一）参与项目设计，负责\_\_\_\_\_\_\_\_。

（二）参与工程质量监督，负责\_\_\_\_\_\_\_\_。

（三）参与竣工验收，负责\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五条根据规定核实物业管理办公用房和经营用房的位置和面积。

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

第七条负责保修期满后的房屋共用部位、共用设施设备的维修、养护和管理。

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

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

共用设施包括：非市政道路及路灯、化粪池、自行车棚、垃圾房、庭院灯、停车场。

第八条其它委托管理事项

（一）按《住宅质量保证书》中甲、乙双方的约定提供维修服务。

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

（三）公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理。

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

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

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

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

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

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

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

第三章委托管理期限

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

第四章?双方权利和义务

第十条?甲方权利和义务

（一）甲方权利

1、审定乙方前期物业管理方案和规章制度；

2、审核乙方有关前期物业管理的财务预算，批准决算；

3、检查、监督乙方前期物业管理的实施情况，提出整改意见；

4、监督乙方物业管理办公用房、经营用房使用情况。

（二）甲方义务

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

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

3、执行《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度，负责落实保修责任。

4、承担相关的前期物业管理费用。

5、按规定向乙方提供全部工程技术档案资料。

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

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

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

9、负责处理有关工程建设遗留问题。

第十一条?乙方的权利和义务

（一）乙方权利

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

2、依据本合同委托管理事项，向甲方及有关单位提出整改意见和建议。

3、提出维修资金年度使用计划并对委托物业实施维修养护和管理。

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

5、有权使用物业管理办公用房和经营用房。

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

7、选聘专业公司承担专项工程业务，但不得将整体物业管理责任转让给第三人。

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

9、《前期物业管理服务协议》中约定的甲方转让给乙方的权利。

（二）乙方义务

1、履行本合同并依法经营管理，自觉维护甲方及产权人或使用人的权益。

2、主动接受甲方的监督。

3、接受物业管理行政主管部门的监督指导。

4、对保修期满后房屋共用部位、共用设施设备按有关规定实施维修、养护和管理。

5、按照有关规定使用维修基金利息。

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

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

8、《前期物业管理服务协议》中约定的甲方转让给乙方的义务。

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

第五章?前期物业管理服务标准

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

（一）房屋及维修管理

1、房屋外观完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻现象。

2、房屋行政街号、幢号、单元号有明显标志，设有引导方向平面图。

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

4、一楼护栏无探出墙面现象，二楼以上无护栏。

5、房屋完好率98%以上。

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

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

8、房屋档案资料管理完善，按幢、户立档。

（二）共用设备管理

1、设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，管理完善，随时查阅。

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

3、设备良好，运行正常，有设备运行记录。有专门的保养检修制度，无事故隐患。

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

5、电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好。

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

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

（三）共用设施管理

1、小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用。

2、公共照明设施设备齐全，运行正常。

3、道路畅通，路面平坦无损坏。

4、污水排放畅通，沟道无积水。

5、危险部位标志明显，有防范措施。

（四）绿化及养护管理

1、公共绿地、庭院绿化布局合理，花草、树木、建筑小品配置得当。

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

（五）环境卫生管理

1、小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施。

2、小区内实行垃圾袋装化，日产日清。

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

4、道路、庭院、绿地、公用场地无杂物，保持清洁。

5、雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪；雨后及时清理污水。

6、小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序。

7、小区内无违章临时建筑。

8、小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象。

9、共用场地定期清洁地面无油渍等污染现象。

（六）社区秩序维护

1、小区内实行24小时值班巡逻制度。

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

（七）停车场及\_\_\_\_\_停放管理

1、甲方委托乙方经营管理的停车场，\_\_\_\_\_停放有序，场地清洁卫生无污染、无破损，\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_消防管理人员。

3、消防通道畅通无阻。

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

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

（九）按《房屋装饰装修管理协议》实施装修管理。

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

第六章?前期物业管理服务费及相关费用

第十三条?物业管理服务费

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

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

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

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

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

（六）业主转让物业时，须交清转让前的物业管理服务费用。

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

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

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

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

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

第十九条在实行封闭物业管理住宅区内的停车车位，由乙方对停放\_\_\_\_\_的业主、使用人实行委托服务，按物价部门规定收取车位费。车位费收入扣除经营管理成本后的结余部分，主要用于1、物业共用部位、共用设施设备维修；2、绿地养护；3、弥补减免的物业管理服务费；4、便民服务费用，5、业主委员会办公经费。

第七章?违约责任

第二十条?甲方违反本合同第十一条第（二）项有关约定，使乙方不便或无法实施前期物业管理的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应予赔偿。

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

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

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

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

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

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

第八章?附则

第二十七条双方可以对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议。补充协议与本合同具有同等效力。

第二十八条?本合同附件均为合同有效组成部分。本合同及附件内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

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

第三十条本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第三十一条本合同在执行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，双方同意：

（一）由济南市\_\_\_\_\_委员会\_\_\_\_\_。

（二）向人民法院起诉。

第三十二条本合同自签订之日起生效。

甲方签章：乙方签章：

代表人：代表人：

年?月?日年?月?日

**前期物业委托合同 简单的物业委托管理协议篇十七**

第一章?总则

第一条?本合同当事人

委托方（以下简称甲方）

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

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

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

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受委托方（以下简称乙方）

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

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

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

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第二条?物业基本情况

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

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

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

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

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

委托管理的物业构成细目见附表。

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

第二章委托管理事项

第四条根据本合同生效时本物业的开发建设现状，乙方参与下列事项管理：

（一）参与项目设计，负责\_\_\_\_\_\_\_\_。

（二）参与工程质量监督，负责\_\_\_\_\_\_\_\_。

（三）参与竣工验收，负责\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五条根据规定核实物业管理办公用房和经营用房的位置和面积。

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

第七条负责保修期满后的房屋共用部位、共用设施设备的维修、养护和管理。

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

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

共用设施包括：非市政道路及路灯、化粪池、自行车棚、垃圾房、庭院灯、停车场。

第八条其它委托管理事项

（一）按《住宅质量保证书》中甲、乙双方的约定提供维修服务。

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

（三）公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理。

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

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

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

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

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

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

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

第三章委托管理期限

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

第四章?双方权利和义务

第十条?甲方权利和义务

（一）甲方权利

1.审定乙方前期物业管理方案和规章制度；

2.审核乙方有关前期物业管理的财务预算，批准决算；

3.检查、监督乙方前期物业管理的实施情况，提出整改意见；

4.监督乙方物业管理办公用房、经营用房使用情况。

（二）甲方义务

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

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

3.执行《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度，负责落实保修责任。

4.承担相关的前期物业管理费用。

5.按规定向乙方提供全部工程技术档案资料。

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

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

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

9.负责处理有关工程建设遗留问题。

第十一条?乙方的权利和义务

（一）乙方权利

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

2.依据本合同委托管理事项，向甲方及有关单位提出整改意见和建议。

3.提出维修资金年度使用计划并对委托物业实施维修养护和管理。

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

5.有权使用物业管理办公用房和经营用房。

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

7.选聘专业公司承担专项工程业务，但不得将整体物业管理责任转让给第三人。

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

9.《前期物业管理服务协议》中约定的甲方转让给乙方的权利。

（二）乙方义务

1.履行本合同并依法经营管理，自觉维护甲方及产权人或使用人的权益。

2.主动接受甲方的监督。

3.接受物业管理行政主管部门的监督指导。

4.对保修期满后房屋共用部位、共用设施设备按有关规定实施维修、养护和管理。

5.按照有关规定使用维修基金利息。

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

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

8.《前期物业管理服务协议》中约定的甲方转让给乙方的义务。

9.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_?。

第五章?前期物业管理服务标准

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

（一）房屋及维修管理

1.房屋外观完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻现象。

2.房屋行政街号、幢号、单元号有明显标志，设有引导方向平面图。

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

4.一楼护栏无探出墙面现象，二楼以上无护栏。

5.房屋完好率98%以上。

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

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

8.房屋档案资料管理完善，按幢、户立档。

（二）共用设备管理

1.设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，管理完善，随时查阅。

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

3.设备良好，运行正常，有设备运行记录。有专门的保养检修制度，无事故隐患。

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

5.电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好。

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

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

（三）共用设施管理

1.小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用。

2.公共照明设施设备齐全，运行正常。

3.道路畅通，路面平坦无损坏。

4.污水排放畅通，沟道无积水。

5.危险部位标志明显，有防范措施。

（四）绿化及养护管理

1.公共绿地、庭院绿化布局合理，花草、树木、建筑小品配置得当。

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

（五）环境卫生管理

1.小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施。

2.小区内实行垃圾袋装化，日产日清。

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

4.道路、庭院、绿地、公用场地无杂物，保持清洁。

5.雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪；雨后及时清理污水。

6.小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序。

7.小区内无违章临时建筑。

8.小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象。

9.共用场地定期清洁地面无油渍等污染现象。

（六）社区秩序维护

1.小区内实行24小时值班巡逻制度。

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

（七）停车场及\_\_\_\_\_停放管理

1.甲方委托乙方经营管理的停车场，\_\_\_\_\_停放有序，场地清洁卫生无污染、无破损，\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_消防管理人员。

3.消防通道畅通无阻。

4.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

5.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（九）按《房屋装饰装修管理协议》实施装修管理。

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

第六章?前期物业管理服务费及相关费用

第十三条?物业管理服务费

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

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

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

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

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

（六）业主转让物业时，须交清转让前的物业管理服务费用。

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

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

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

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

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

第十九条在实行封闭物业管理住宅区内的停车车位，由乙方对停放\_\_\_\_\_的业主、使用人实行委托服务，按物价部门规定收取车位费。车位费收入扣除经营管理成本后的结余部分，主要用于1.物业共用部位、共用设施设备维修；2.绿地养护；3.弥补减免的物业管理服务费；4.便民服务费用，5.业主委员会办公经费。

第七章?违约责任

第二十条?甲方违反本合同第十一条第（二）项有关约定，使乙方不便或无法实施前期物业管理的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应予赔偿。

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

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

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

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

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

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

第八章?附则

第二十七条双方可以对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议。补充协议与本合同具有同等效力。

第二十八条?本合同附件均为合同有效组成部分。本合同及附件内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

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

第三十条本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第三十一条本合同在执行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，双方同意：

（一）由济南市\_\_\_\_\_委员会\_\_\_\_\_。

（二）向人民法院起诉。

第三十二条本合同自签订之日起生效。

甲方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

乙方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**前期物业委托合同 简单的物业委托管理协议篇十八**

使用说明

1.根据国家、省物业管理有关法律、法规、规章的规定，结合苏州市实际，印制本合同示范文本。

2.本示范文本于适用房地产开发企业自房屋出售之日起至业主委员会与物业管理企业签订的《物业服务合同》生效时止的物业管理（前期物业管理）。

3.经双方当事人协商确定，可以对本示范文本的条款内容（包括选择内容、填写空格部位的内容）进行选择、修改、增补或删减（□空格部位供甲乙双方以打“√”?方式选定，未选择部位打“\_\_\_\_\_\_\_\_\_”）。

4.在签订合同时，合同双方应当出示有关资质证明及签约主体资格的证书、证明文件。

5.签约之前，合同双方应当仔细阅读本示范文本的内容，对文本中的条款及专业词汇理解不一致的，可向当地物业管理行政主管部门咨询。

6.合同签订生效后，手写项及未被修改的文本印刷文字视为双方对该部分内容意思表示一致，涉及到选择、填写内容以手写项为优先。

7.根据规定，物业管理公司应当在合同订立之日起15日内，将合同报送当地物业管理主管部门。

苏州市房产管理局监制

委托方?（房地产开发企业，以下简称甲方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

单位名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受委托方（物业管理企业，以下简称乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

单位名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

资质等级：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

证书编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第一条?本合同所涉及的物业基本情况：

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

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

四至范围：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

物业构成见附件一，规划平面图见附件三。

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

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

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

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

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

第五条?本物业交付使用后的质量责任，根据国家《建设工程管理质量条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》等规定执行。设施设备保修期如下：电梯\_\_\_月，监控智能化设备\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，消控设备\_\_\_\_月，电信设备\_\_\_\_月，道路\_\_\_\_月，绿化\_\_\_\_月，\_\_\_\_\_\_\_，\_\_\_\_\_\_\_\_，\_\_\_\_\_\_。保修时间确定及计算：由各项工程竣工及设备安装完毕经建设单位、监理单位、施工单位、物业公司及有关专业部门根据国家相关规定，对所完成的建筑、设备进行外观、调试和运行等方面的检查测试，并经签章之日起为保修的起始日期。

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

（一）甲方负责返修；

（二）甲方委托乙方返修，由甲方支出全部费用；

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

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

（一）甲方负责返修；

（二）甲方委托乙方返修，由甲方支出全部费用；

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

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

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

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

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

（四）□公共绿地、花木、建筑小品等的养护与管理；

（五）□安全防范，维持公共秩序，包括但不限于安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_?、\_\_\_\_\_\_?、\_\_\_\_\_\_?、\_\_\_\_\_\_等；

（六）□交通和\_\_\_\_\_停放秩序的管理；

（七）□物业使用禁止性行为的管理；

（八）□物业维修和养护费用的帐务管理；

（九）□物业档案资料的保管；

（十）□物业其他共同事务的管理服务；

（十一）□业主委托的其他物业管理服务事项。

第七条?乙方提供的物业管理服务质量（采取招投标的以中标文件为准）见附件二。乙方提供的物业管理服务应达到附件二所约定的目标；对达标的理解有异议的，由双方共同认可的第三方予以评定。评定费用由对达标的理解有错误的一方承担。申请评定时由双方各半支付，最终结算。

第八条?甲方在物业交付使用前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），其中由乙方无偿使用平方米，由乙方有偿使用平方米，有偿使用部分，按每月每平方米建筑面积\_\_\_\_\_\_\_元的标准租用。

由乙方无偿使用部分的物业服务费用不需要缴交。由乙方有偿使用部分的物业服务费用（□需要，□不需要）缴交。如需缴交，其\_\_\_\_\_标准为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

甲方所提供的管理用房需达到简装修标准。

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

本物业管理区域内露天车位的停车位使用服务费由乙方收取，\_\_\_\_\_标准在《前期物业管理服务协议》中约定。《前期物业管理服务协议》中未作决定的，按不高于当地价格主管部门制定的价格执行。

本条第一款的停车位管理服务费和第二款的停车位使用服务费用于补贴本物业维护管理费用。

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

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

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

（三）乒乓球：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（四）网球场：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（五）篮球场：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（六）游泳池：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（七）其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

专业机构由（□双方协商选定，□甲方选定，□乙方选定）。

第十六条?前期物业管理阶段，在成立业主委员会之前甲乙双方均不得擅自使用专项维修资金。

第十七条?甲方相关的权利义务

（一）委托乙方管理的房屋、设施、设备负责达到国家有关部门验收标准要求；

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

（三）在物业管理接管验收时，向乙方提供和移交下列物业资料：

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

（2）设施设备安装、使用说明、产品合格证明和维护保养等技术资料；

（3）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（4）各专业部门验收材料；

（5）房屋及配套设施的产权归属清单（包括业主姓名、联系方式等）；

（6）物业管理所必需的其他资料。

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

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

（六）审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；

（七）负责协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题；

（八）协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

（九）及时缴纳未出售的空置房和出租房的物业管理服务费；

（十）不干涉乙方在法律法规和本合同范围内的管理、经营业务；

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

（十二）法规政策规定由甲方承担的其他责任；

（十三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十八条?乙方相关的权利义务

（一）对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议；

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

（三）向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关限制条件，订立本物业项目的《住宅室内装饰装修管理服务协议》并负责监督；

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

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

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

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

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

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

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

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

（十二）法规政策规定由乙方承担的其他责任；

（十三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_?。

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

（一）天灾、地震等不可抗力的事由所致的损害；

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

（三）因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害；

（四）因甲方或第三者之故意、过失所致的损害；

（五）甲方或业主、物业使用人专有部分的火灾、\_\_\_\_\_等所致的损害；

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

（七）因20%以上业主延迟交付物业服务费用所致的损害；

（八）因甲方（包括业主委员会）或他方指挥调派乙方工作人员所致的损害；

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

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

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

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

项目名称\_\_\_\_\_标准\_\_\_\_\_总额\_\_\_\_\_单位

1.装修垃圾清运费

2.装修保证金

3.汽车车库物业管理费

4.汽车车位物业管理费

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

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

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

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

本合同期满，业主委员会没有将续聘或解聘乙方的意见通知乙方，且没有选聘新的物业管理企业，乙方继续管理的，视为合同自动延续。延续期限为本合同的期限。合同自动延续期间，业主委员会决定不委托乙方的，应提前三个月书面通知乙方；乙方决定不再接受委托的，应提前三个月书面通知业主委员会。

第二十五条?第二十一条和第二十二条项下物业管理合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业项目之前，除甲方或业主委员会要求乙方提前撤离外，乙方应当应甲方的要求为甲方提供3个月的过渡期物业管理服务，过渡期物业管理服务标准和物业服务费标准不变，由乙方收取；3个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

第二十六条?本合同生效后，甲乙双方任何一方无正当理由要求终止合同的，除双方签订补充协议外，责任方须按本合同及其补充协议的有关条款之规定承担违约责任，并应向对方支付万元的违约金。

第二十七条?本合同终止时，乙方应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方或业主委员会作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方或业主委员会移交管理用房和物业管理的全部档案资料、专项维修资金及帐目等。乙方在合同终止后，不移交物业管理权，不撤出本物业或移交管理用房及有关档案资料等，每逾期一日应向甲方支付\_\_\_\_\_\_元的违约金。

第二十八条?在本合同履行过程中，乙方的实际经济损失超过甲方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由甲方据实赔偿；甲方的实际经济损失超过乙方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由乙方据实赔偿。

第二十九条?双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与合同具有同等效力。

第三十条?《江苏省住宅物业管理服务标准db32/t538-\_\_\_\_\_\_\_\_\_》为本合同附件。本合同之附件均为合同有效组成部分。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第三十一条?本合同正本连同附件\_\_\_\_\_\_页，一式\_\_\_\_\_\_份，甲乙双方及物业管理行政主管部门各执一份，具有同等法律效力。

第三十二条?本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第三十三条?本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，甲、乙双方同意按下列第\_\_\_\_\_\_方式解决。

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

（二）依法向人民法院起诉。

第三十四条?本合同经双方签字后生效。

第三十五条?本合同由苏州市房产管理局解释。

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

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

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

**前期物业委托合同 简单的物业委托管理协议篇十九**

使?用?说?明

1、根据国家、省物业管理有关法律、法规、规章的规定，结合苏州市实际，印制本合同示范文本。

2、本示范文本于适用房地产开发企业自房屋出售之日起至业主委员会与物业管理企业签订的《物业服务合同》生效时止的物业管理（前期物业管理）。

3、经双方当事人协商确定，可以对本示范文本的条款内容（包括选择内容、填写空格部位的内容）进行选择、修改、增补或删减（空格部位供甲乙双方以打“√”?方式选定，未选择部位打“\_\_\_\_\_\_\_\_\_”）。

4、在签订合同时，合同双方应当出示有关资质证明及签约主体资格的证书、证明文件。

5、签约之前，合同双方应当仔细阅读本示范文本的内容，对文本中的条款及专业词汇理解不一致的，可向当地物业管理行政主管部门咨询。

6、合同签订生效后，手写项及未被修改的文本印刷文字视为双方对该部分内容意思表示一致，涉及到选择、填写内容以手写项为优先。

7、根据规定，物业管理公司应当在合同订立之日起15日内，将合同报送当地物业管理主管部门。

苏州市房产管理局监制

委托方?（房地产开发企业，以下简称甲方）：

单位名称：

法定代表人：住所地：

联系电话：传真：

受委托方（物业管理企业，以下简称乙方）：

单位名称：

资质等级：证书编号：

法定代表人：住所地：

联系电话：传真：

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

第一条?本合同所涉及的物业基本情况：

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

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

四至范围：

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

物业构成见附件一，规划平面图见附件三。

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

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

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

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

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

第五条?本物业交付使用后的质量责任，根据国家《建设工程管理质量条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》等规定执行。设施设备保修期如下：电梯\_\_\_月，监控智能化设备\_\_\_\_月，消控设备\_\_\_\_月，电信设备\_\_\_\_月，道路\_\_\_\_月，绿化\_\_\_\_月，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。保修时间确定及计算：由各项工程竣工及设备安装完毕经建设单位、监理单位、施工单位、物业公司及有关专业部门根据国家相关规定，对所完成的建筑、设备进行外观、调试和运行等方面的检查测试，并经签章之日起为保修的起始日期。

本物业共有部分保修责任内，如存在质量问题，按第\_\_\_\_\_种方式处理：（一）甲方负责返修；（二）甲方委托乙方返修，由甲方支出全部费用；（三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。本物业共有部分超过保修期的，由乙方组织养护和维修，依据养护及维修的范围，按照有关部门的规定，在物业管理费或在专项维修资金中支出。

在物业专有部分（包括自用设备、毗连部位等）保修责任内，如存在质量问题，按第\_\_\_\_\_种方式处理：（一）甲方负责返修；（二）甲方委托乙方返修，由甲方支出全部费用；（三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。本物业专有部分超过保修期的由业主自行承担，业主、物业使用人要求乙方提供服务的，乙方可以接受委托并合理\_\_\_\_\_。

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

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

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

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

（四）公共绿地、花木、建筑小品等的养护与管理；

（五）安全防范，维持公共秩序，包括但不限于安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_?、\_\_\_\_\_\_?、\_\_\_\_\_\_?、\_\_\_\_\_\_等；

（六）交通和\_\_\_\_\_停放秩序的管理；

（七）物业使用禁止性行为的管理；

（八）物业维修和养护费用的帐务管理；

（九）物业档案资料的保管；

（十）物业其他共同事务的管理服务；

（十一）业主委托的其他物业管理服务事项；

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

第七条?乙方提供的物业管理服务质量（采取招投标的以中标文件为准）见附件二。乙方提供的物业管理服务应达到附件二所约定的目标；对达标的理解有异议的，由双方共同认可的第三方予以评定。评定费用由对达标的理解有错误的一方承担。申请评定时由双方各半支付，最终结算。

第八条?甲方在物业交付使用前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），其中由乙方无偿使用平方米，由乙方有偿使用平方米，有偿使用部分，按每月每平方米建筑面积\_\_元的标准租用。

由乙方无偿使用部分的物业服务费用不需要缴交。由乙方有偿使用部分的物业服务费用（需要，不需要）缴交。如需缴交，其\_\_\_\_\_标准为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

甲方所提供的管理用房需达到简装修标准。

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

本物业管理区域内露天车位的停车位使用服务费由乙方收取，\_\_\_\_\_标准在《前期物业管理服务协议》中约定。《前期物业管理服务协议》中未作决定的，按不高于当地价格主管部门制定的价格执行。

本条第一款的停车位管理服务费和第二款的停车位使用服务费用于补贴本物业维护管理费用。

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

（一）健身房：

（二）棋牌室：

（三）乒乓球：

（四）网球场：

（五）篮球场：

（六）游泳池：

（七）其他：

该部分物业服务费用（需要，不需要）缴交。如需缴交，其\_\_\_\_\_标准为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

专业机构由（双方协商选定，甲方选定，乙方选定）。

第十六条?前期物业管理阶段，在成立业主委员会之前甲乙双方均不得擅自使用专项维修资金。

第十七条?甲方相关的权利义务：

（一）委托乙方管理的房屋、设施、设备负责达到国家有关部门验收标准要求；

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

（三）在物业管理接管验收时，向乙方提供和移交下列物业资料：

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

（2）设施设备安装、使用说明、产品合格证明和维护保养等技术资料；

（3）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（4）各专业部门验收材料；

（5）房屋及配套设施的产权归属清单（包括业主姓名、联系方式等）；

（6）物业管理所必需的其他资料。

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

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

（六）审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；

（七）负责协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题；

（八）协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

（九）及时缴纳未出售的空置房和出租房的物业管理服务费；

（十）不干涉乙方在法律法规和本合同范围内的管理、经营业务；

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

（十二）法规政策规定由甲方承担的其他责任；

（十三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十八条?乙方相关的权利义务：

（一）对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议；

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

（三）向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关限制条件，订立本物业项目的《住宅室内装饰装修管理服务协议》并负责监督；

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

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

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

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

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

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

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

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

（十二）法规政策规定由乙方承担的其他责任；

（十三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_?。

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

（一）天灾、地震等不可抗力的事由所致的损害；

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

（三）因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害；

（四）因甲方或第三者之故意、过失所致的损害；

（五）甲方或业主、物业使用人专有部分的火灾、\_\_\_\_\_等所致的损害；

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

（七）因20%以上业主延迟交付物业服务费用所致的损害；

（八）因甲方（包括业主委员会）或他方指挥调派乙方工作人员所致的损害；

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

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

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

第二十一条<

**前期物业委托合同 简单的物业委托管理协议篇二十**

甲方：

法定代表人：

住 所：

联系电话：

乙方：

法定代表人(负责人)：

资质等级： ，资质证书编号：

住 所：

公司联系电话：

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

第一条 本合同所涉及的建筑区划(以下简称本建筑区划)基本情况 建筑区划名称：

建筑区划类型： (住宅、别墅、商务写字楼、医院、学校、商业、工业、车站、码头、机场、其他物业类型)

座落位置：\_\_\_\_市 区(市、县) 路(街道) 段(巷) 号附 号;

四至范围(规划平面图)：

东南西 北 占地面积： 平方米;

总建筑面积： 平方米;其中住宅 平方米，非住宅 平方米;

物业构成见附件一，建筑区划划分意见书见附件二。

第二条 乙方为本建筑区划配备的物业服务力量情况，详见附件三。

第三条 甲方应于 (具体时间)向乙方提供物业服务用房。物业服务用房建筑面积 平方米，位于 。

物业服务用房属全体业主所有，乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

第四条 建筑物专有部分损坏时，业主、使用人可以向乙方报修，也可以自行维修。经报修由乙方维修的，维修费用由业主、使用人承担。

第五条 乙方提供的物业公共服务事项和质量应符合下列约定：

(一)建筑物共有部位及设施设备的使用、管理和维护，详见附件四;

(二)公共绿化的维护，详见附件五;

(三)公共区域环境卫生的维护，详见附件六;

(四)公共区域的秩序维护，详见附件七;

(五)物业使用中禁止行为的告知、劝阻、报告，详见附件八;

(六)物业维修、更新、改造费用的帐务管理，详见附件九;

(七)物业服务档案和物业档案的保管，详见附件十;

(八) 。

第六条 乙方承接本建筑区划的物业服务时，甲方应当配合乙方对建筑物共有部分及其相应档案进行查验，并按规定向乙方移交物业档案、物业服务档案、业主名册等物业服务所必需的相关资料。

甲、乙双方对查验、移交中发现的问题及相应解决办法应采用书面方式予以确认。具体内容详见附件十三。

第七条 乙方根据物业的使用性质和特点及下述约定，按房屋建筑面积向业主收取物业公共服务费用。

1、住宅建筑区划内：

住宅用房： 元月平方米; 其中：绿化养护费用： 元月平方米; 环境卫生维护费用： 元月平方米;秩序维护费用： 元月平方米; 物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用： 元月平方米; 物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用 元月平方米; 管理人员费用： 元月平方米; 办公费用： 元月平方米;固定资产折旧费： 元月平方米; 费用： 元月平方米;费用：元月平方米。

非住宅用房： 元月平方米; 其中：绿化养护费用： 元月平方米; 环境卫生维护费用： 元月平方米;秩序维护费用： 元月平方米; 物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用： 元月平方米; 物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用 元月平方米; 管理人员费用： 元月平方米; 办公费用： 元月平方米;固定资产折旧费： 元月平方米; 费用： 元月平方米;费用：月平方米;用： 元月平方米; 费用： 元月平方米; 费用： 元月平方米。

集中供热、供暖等系统的运行与维护费、建筑物附属设施设备按规定需强制检测的费用，依据其实际支出，由业主在上述物业服务费用外合理分摊，具体费用标准由相关业主与乙方另行约定。

在本合同期内，业主擅自将住宅用房改为非住宅用房的，该房屋应分摊的物业公共服务费用为 元月平方米。

2、别墅建筑区划内：

住宅用房： 元月平方米; 其中：绿化养护费用： 元月平方米; 环境卫生维护费用： 元月平方米;秩序维护费用： 元月平方米; 物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用： 元月平方米; 物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用 元月平方米; 管理人员费用： 元月平方米; 办公费用： 元月平方米;固定资产折旧费： 元月平方米; 费用： 元月平方米;费用：月平方米; 用： 元月平方米; 费用： 元月平方米; 费用： 元月平方米。

非住宅用房：元月平方米; 其中：绿化养护费用：月平方米; 环境卫生维护费用： 元月平方米;秩序维护费用： 元月平方米; 物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用：元月平方米; 物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用月平方米; 管理人员费用： 元月平方米; 办公费用： 元月平方米;固定资产折旧费： 元月平方米; 费用： 元月平方米;费用：月平方米;用： 元月平方米; 费用： 元月平方米; 费用： 元月平方米。在本合同期内，业主擅自将住宅用房改为非住宅用房的，该房屋应分摊的物业公共服务费用为 元月平方米。

3、 建筑区划内：

非住宅用房： 元月平方米;其中：绿化养护费用： 元月平方米; 环境卫生维护费用： 元月平方米;秩序维护费用： 元月平方米; 物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用： 元月平方米; 物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用 元月平方米; 管理人员费用： 元月平方米; 办公费用： 元月平方米;固定资产折旧费： 元月平方米; 费用： 元月平方米;费用：月平方米;用： 元月平方米; 费用： 元月平方米; 费用： 元月平方米。

住宅(别墅除外)用房： 元月平方米; 其中：绿化养护费用： 元月平方米; 元月平方米;元月平方米; 物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用：元月平方米; 物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用月平方米; 管理人员费用： 元月平方米; 办公费用： 元月平方米;固定资产折旧费： 元月平方米; 费用： 元月平方米;费用：元月平方米。

在本合同期内，业主擅自将住宅用房改为非住宅用房的，该房屋应分摊的物业公共服务费用为 元月平方米。

本条约定的物业服务费用不含物业保修期满后建筑物及其附属设施维修、更新、改造的费用，建筑物及其附属设施维修、更新、改造的费用在建筑物及其附属设施维修资金中列支，并按业主专有部分占建筑物总面积比例分摊。

第八条 物业买受人自物业首次交付使用之日起，按本合同的约定足额缴纳物业服务费用，首次交付使用之日前的物业服务费用由甲方缴纳。

第九条 按照价格法相关规定，依据上年度\_\_\_\_市物价指数标准及物业服务质量的年平均业主满意度情况，物业服务收费标准可以相应上浮或下调;具体调整比例由业主与乙方另行约定。

第十条 本合同有效期间，乙方按下述第 种计费方式确定物业服务费用：

(一)包干制。由业主向乙方支付本合同

第七条约定的物业服务费用，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担。

(二)酬金制。在本合同

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

1、每 (月年)在应收的物业服务费用中按 %的比例提取酬金;

2、每 (月年)在应收的物业服务费用中提取 元的酬金。

第十一条 物业服务费用(物业服务资金)按 (年季月)交纳，业主应在 (每次缴费的具体时间)履行交纳义务。 业主逾期交纳物业服务费用的，违约金的支付约定如下： 。

第十二条 物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主公布物业服务年度计划和物业服务资金年度预决算，每年\_\_\_\_月\_\_\_\_日向全体业主公布物业服务资金的收支情况，并接受 审计监督。

对物业服务资金收支情况有争议的，甲乙双方同意采取以下方式解决：

第十三条 本建筑区划内按规划配建的停车场(库)、位，由乙方进行管理和维护的，乙方应当按照有关规范设置相关标识，并按照相关规定做好停车场(库)的照明、消防、环境卫生等工作。具体内容详见附件十一。

第十四条 停车场(库)收费分别采取以下方式：

(一)依法属于全体业主共有的停车场(库)，车位使用人应按露天机动车车位 元个月、车库机动车车位 元个月、露天非机动车车位 元个月、车库非机动车车位个月的标准向乙方交纳费用。

乙方按以下第 种方式提取报酬：

1、按 元月;

2、按费用收入 %月。

乙方提取上述报酬后所剩下的停车场(库)的经营收益，归全体业主所有。

(二)机动车停车场(库)属于甲方所有的，应当首先满足本建筑区划内的业主、使用人停车需要;车位使用人应按露天车位 元个月、车库车位 元个月的标准向乙方交纳费用。

委托乙方管理的，乙方按以下第 种方式提取报酬：

(三)机动车停车场(库)的车位所有权或使用权由业主购置的，车位承租使用人应按露天车位 元个月、车库车位 元个月的标准向乙方交纳费用。

第十五条 停车人对车辆停放有保管要求的，由停车人与乙方另行约定。

第十六条 本建筑区划内下列共有部分委托乙方经营的，其经营收费约定如下：

(一)网球场：

(二)游泳池：

(三)电梯轿厢：

上述经营收入扣除乙方经营成本后，收益按下列约定分配：

乙方应当就上述共有部分的经营所得收入单独列帐，并至少每半年在建筑区划内书面公告经营所得收入的收支情况。经营所得收入扣除乙方经营成本、收益后，其剩下收益归全体业主或者相关业主所有。

第十七条 物业服务费计费方式采用本合同

第十条

第二项或者

第三项约定的，物业服务费中按实结算的部分年终结余或不足的处理方式：

(一)年度结算结余部分，按以下第\_\_\_\_种方式处理：

1、转入下年继续使用;

2、直接纳入建筑物及其附属设施维修资金;

1、由业主于次年

第一个月底之前，按照其专有部分占建筑物总面积的比例追加补足;

第十八条 使用建筑物及其附属设施维修资金的，乙方应当按照相关规定提出建筑物及其附属设施维修资金使用方案。

乙方应当将建筑物及其附属设施维修资金使用方案等在建筑区划内向全体业主或者相关业主公布，并每 个月定期向全体业主或者相关业主公布建筑物及其附属设施维修资金使用情况。

第十九条 本建筑区划内，乙方、业主应按照规定向供水、供电、供气、信息、环卫等专业单位交纳水、电、气、信息、环卫等有关费用。业主自用的，由上述专业单位向业主收取;乙方使用的，由上述专业单位向乙方收取;部分业主共同使用的，由相关业主分摊;全体业主共同使用的，由全体业主分摊。

乙方接受供水、供电、供气、信息、环卫等专业单位的委托代收水、电、气、信息、环卫等费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

第二十条 乙方应当协助业主配合有关部门、单位作好建筑区划内计划生育、流动人口管理、犬只管理等工作。

第二十一条 甲方相关的权利义务：

(一)负责制定《临时管理规约》和提供《房屋使用说明书》，并将其作为物业买卖合同的附件。

(二)在销售物业前，应在其制定的《临时管理规约》中向业主明示物业装饰装修中的注意事项、禁止事项等事项;

(三)授权乙方对业主、使用人违反《临时管理规约》的行为，依照《临时管理规约》的约定进行劝阻、制止;

(四)保证本建筑区划内的附属设施设备符合《\_\_\_\_市物业管理条例》规定的交付使用条件;并完善本建筑区划内的其他配套设施设备，包括物业的安全防范和消防设施、标识系统、环卫处理系统等;

(五)按照《\_\_\_\_市物业管理条例》的规定，交存、补存新建住宅物业保修金，缴存建筑物及其附属设施维修资金。

(六)按照法定的保修期限、范围，承担物业的保修责任;

(七)当业主、使用人不按规定交纳物业服务费用时，协助乙方催收。

(八)协助乙方做好物业服务工作和宣传教育、文化活动;

(九)不得干涉乙方依法、依本合同约定内容所进行的物业服务活动;

(十

一)法律、法规规定的其他权利义务。

第二十二条 乙方相关的权利义务：

(一)负责本建筑区划内的日常物业服务工作，并配备本合同

第二条所列物业服务力量履行本合同;

(二)根据法律、法规的有关规定和本合同的约定，开展各项物业服务活动，但不得侵害业主、使用人及他人的合法权益;

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

(四)按照相关规定，建立健全办事制度、办事纪律、收费项目和标准等信息公开制度。

(五)接受业主的监督，定期向业主报告物业服务合同履行情况，及时向业主公告本建筑区划内的重大物业服务事项;采取酬金制计费方式的，应当每 个月在本建筑区划内公布一次按实结算项目的物业服务资金收支帐目;

(六)结合本建筑区划的实际情况，编制物业服务方案、年度服务计划、年度维修养护计划等;

(七)可选聘专业公司承担本建筑区划内的 、 的专项服务，但不得将本建筑区划内的整体服务责任转让给

第三方，并对专业公司的服务行为承担连带责任;

(八)协助有关部门制止违法、违规的行为;

(九)将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项书面告知业主，并按规定与业主签订房屋装饰装修管理服务协议。

(十)不得擅自占用和改变本建筑区划内共有部分的用途;如需在本建筑区划内改、扩建或完善配套项目，应与甲方协商并经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意后，报有关部门批准方可实施;

(十

一)本合同依法解除、协商解除、单方解除或者期满终止时,乙方应当按照有关规定和本合同约定退出本建筑区划的物业服务，并按有关规定和本合同约定办理移交手续和项目退出手续;

(十

二) ; (十

三)法律、法规规定的其他权利义务。

第二十三条 本合同期限\_\_\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 时起至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 时止。

本合同期限未满，但业主委员会代表业主与业主大会选聘的物业服务企业或其他管理人签订的物业服务合同生效时，本合同终止。

第二十四条 本合同期限届满前\_\_\_\_日，业主大会尚未设立的，甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议;双方未能达成协议的，乙方应在本合同期限届满后\_\_\_\_日内继续履行本合同。

第二十五条 本合同自解除之日起\_\_\_\_日内，甲、乙双方按规定办理交接手续。

第二十六条 本合同终止、解除时，乙方应将物业服务用房、物业档案、物业服务档案、业主名册等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会;业主委员会尚未选举产生的，移交给物业所在地街道办事处、乡(镇)人民政府或社区居民委员会代管;并按照《\_\_\_\_市物业管理条例》等相关规定办理移交和项目退出手续。

乙方逾期不按约定、规定办理移交工作、退出项目的，由乙方向全体业主每日支付违约金 元，并从本合同

第三十四条约定的履约保证金中予以抵扣。 一13一

第二十七条 在物业服务中发生下列事由，乙方不承担责任。

(一)因不可抗力导致物业服务中断的;

(二)乙方已履行本合同约定义务，但因建筑物本身固有瑕疵造成损失的;

(三)因维修养护建筑物共有部分需要且事先已告知业主、使用人，暂时停水、停电、停止附属设施设备使用等造成损失的;

(四)因非乙方责任出现供水、供电、供气、信息、通讯、有线电视及其他附属设施设备运行障碍造成损失的;

第二十八条 乙方的物业服务达不到本合同

第五条约定的服务事项和质量的，应以本合同

第七条第 项约定收取的物业服务费用为基数向全体业主或相应业主支付 元的违约金，并赔偿由此给甲方、业主造成的损失。

第二十九条 乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务收费标准的，对超出标准的部分，业主有权拒绝支付;已经支付的，业主有权要求乙方 倍返还。

第三十条 乙方违反本合同约定的义务，或者发生法律、法规、规章规定不得继续从事物业服务活动的其他情形，致使不能完成本合同

第五条约定的服务事项和质量的，甲方应依法解除本合同;乙方预收的物业服务资金或物业服务费用应当返还给相应业主、使用人;造成业主、使用人经济损失的，乙方应予经济赔偿。

甲方解除本合同的，乙方应当在甲方通知的\_\_\_\_日内与甲方作为招标人选聘或全体业主共同决定选聘的新物业服务企业或其他管理人完成交接手续。

第三十一条 乙方未按照本合同的约定履行物业服务，导致业主、使用人人身、财产损害的，乙方应承担相应赔偿责任;赔偿金可从本合同

第三十四条约定的履约保证金中予以抵扣。具体内容详见附件十二。

第三十二条 甲方违反本合同约定的义务，致使乙方不能完成本合同

第五条约定的服务事项和质量的，乙方有权依法解除本合同;甲方应以本合同

第七条第 项约定的物业服务费用为基数向乙方支付 元的违约金，造成乙方经济损失的，甲方应予经济赔偿。

第三十三条 甲方拒绝或拖延履行物业保修义务的，业主、使用人可以自行或委托乙方维修，维修费用及造成的其他损失由甲方承担。

第三十四条 乙方应在本建筑区划内的物业首次交付使用之日起，向甲方交纳履约保证金 元，作为乙方履行合同的保证。

本合同期间，乙方交纳的履约保证金按照本合同的约定被动用后，乙方应当自上述履约保证金被动用之日起\_\_\_\_日内足额补存。

本合同期限届满后，甲方应在本合同期限届满之日起\_\_\_\_日内将履约保证金本息余额如数退还乙方。

乙方未按照本合同

第五条约定的服务事项和质量履行本合同，有违约行为发生的，甲方按照本合同

第二十八条约定的违约金 元，从履约保证金中予以抵扣。

第三十五条 本合同其他相关违约责任的约定：

第三十六条 本合同履行期间，遇不可抗力致使合同无法履行的，甲、乙双方应按有关法律法规规定及时协商处理。

第三十七条 本合同在履行中发生争议的，甲、乙双方可以通过以下方式解决：

(一)双方协商解决;

(二)申请调解;

(三)调解不成的，采取以下第 种方式解决：

1、向成都仲裁委员会申请仲裁;

2、向人民提起诉讼。

第三十八条 本合同未尽事宜，甲、乙双方可另行以书面形式签订补充协议。

第三十九条 补充协议及本合同的附件均与本合同具有同等法律效力。 本合同、本合同的附件及补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第四十条 本合同正本连同附件共 页，一式 份，甲乙双方各执 份;由甲方或乙方抄送一份样本向房产管理部门备案;物业在五\_\_\_\_区(含高\_\_\_\_区)的，向市房产管理部门备案;物业在五\_\_\_\_区(含高\_\_\_\_区)外的，向物业所在地区(市)县房产管理部门备案。

第四十一条 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(负责人)：

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

**前期物业委托合同 简单的物业委托管理协议篇二十一**

委托方(以下简称甲方)：

受托方(以下简称乙方)：

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

第二条 物业基本情况

1、物业类型：办公及住宅。

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

3、建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其中住宅总建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，办公楼总建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

第三条 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业的全体业主和物业使用人均应对履行本合同承担相应的责任。

第二章 委托管理事项

第四条 房屋建筑共用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅。

第五条 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯 。

第六条 市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场 。

第七条 公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

第八条 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场所 。

第九条 公用环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运 。

第十条 交通与车辆停放秩序的管理。

第十一条 维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤 。

第十二条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

第十三条 组织开展社区文化娱乐活动。

第十四条 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

1、物业管理服务费及其他经相关部门批准的费用;

2、代收公用照明及自用部位、设施、设备的电梯和水、电费、采暖费。

第十五条 业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方应接受委托并合理收费。

第十六条 对业主和物业使用人违反业主公约的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止、罚款等措施。

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

第十九条 甲方权利义务

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

2、审定乙方拟定的物业管理制度;

3、检查监督乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算;

4、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

5、委托乙方管理的土建项目及全部设施、设备应达到国家验收标准要求。在各施工安装单位承诺的保修期内如存在设施、设备的质量问题，负责返修或委托乙方返修，并承担乙方支付的所有费用。

6、甲方向所有建设单位及设施、设备供应方退还质量保证金时，应当征询乙方对工程质量及设备是否正常运营的意见，且在 乙方同意后方可退回该项质量保证金。

7、甲方向乙方提供物业管理用房，由乙方无偿使用。

8、档案、资料，并与合同生效之日起\_\_\_\_日内全部移交乙方管理。

9、协调处理本合同生效前的遗留问题。

第二十条 乙方权利义务

1、根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度;

2、在有关行政部门的指导下，负责召开首次业主大会的筹备工作，成立业主委员会，接受业主委员会的监督。

3、配合甲方完成本小区业主的入住交接工作。

4、对业和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理;

5、按本合同第十六条的约定，对业主和物业使用人违反业主公约的行为进行处理;

6、成立专营公司承担本物业的专项管理业务。管理人员、专业操作人员按照国家有关规定必须持有不同岗位的专业资质证书。

7、负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设备、设备、绿化等的年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施;

8、向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关限制条件，订立书面约定，并负责监督;

9、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;

10、每六个月向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支帐目;

1

1、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施;

1

2、乙方完全按照甲方提供给业主的房屋质量保证书中约定的保修范围、保修期限等条款实施。

1

3、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部经营性商业用房、管理用房及物业管理的全部档案资料;

第五章 物业管理服务质量

第二十一条 乙方须按下列约定，实现目标管理

1、房屋外观：整洁、完好，外墙面砖、涂料等装饰材料无脱落、无污迹。

2、设备运行：公用设备运行、使用及维护按规定要求有记录，无事故隐患，必须严格遵守操作规程和保养规范;供水设备无渗漏、无污染，二次生活用水有严格的保障措施，制定停水及事故处理方案;供电系统制定管理措施并严格执行;电梯按规定或约定的时间运行，轿厢、井道保持清洁;制定应急处理方案。

3、交通秩序：机动车停车场管理制度完善，管理责任明确，车辆进出登记。

4、安保：专业保安队伍实行24小时值班及巡逻制度，文明值勤训练有素、言语规范认真负责。每月进行一次消防演练，彻底消除消防安全隐患。

5、业主和物业使用人对乙方的满意率达到95%。

第六章 物业管理服务费用

第二十二条 物业管理服务费

1、本物业的管理服务费，住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取;非住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取。(此物业服务费标准暂定期限为\_\_\_\_\_\_\_\_年。)

2、物业管理服务费标准的调整，按市场价及物价上涨水平因素进行调整。具体物业服务费调整后的标准由甲乙双方协商决定，另签订补充协议。

3、未出售的及因甲方原因未按时交给物业买受人的物业，管理服务费由甲方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向乙方支付 。

4、本物业管理费按季度收取，在每个季度前\_\_\_\_日缴纳。业主和物业使用人逾期交纳物业管理费的，每日按1%收取滞纳金

**前期物业委托合同 简单的物业委托管理协议篇二十二**

委托方（房地产开发企业，以下简称甲方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

单位名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受委托方（物业管理企业，以下简称乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

单位名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

资质等级：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

证书编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第一条本合同所涉及的物业基本情况

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

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

四至范围：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

物业构成见附件一，规划平面图见附件三。

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

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

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

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

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

第五条本物业交付使用后的质量责任，根据国家《建设工程管理质量条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》等规定执行。设施设备保修期如下：电梯\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，监控智能化设备\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，消控设备\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，电信设备\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，道路\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，绿化\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，\_\_\_\_\_\_\_\_\_。保修时间确定及计算：由各项工程竣工及设备安装完毕经建设单位、监理单位、施工单位、物业公司及有关专业部门根据国家相关规定，对所完成的建筑、设备进行外观、调试和运行等方面的检查测试，并经签章之日起为保修的起始日期。

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

（一）甲方负责返修；

（二）甲方委托乙方返修，由甲方支出全部费用；

（三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

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

（一）甲方负责返修；

（二）甲方委托乙方返修，由甲方支出全部费用；

（三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

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

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

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

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

（四）□公共绿地、花木、建筑小品等的养护与管理；

（五）□安全防范，维持公共秩序，包括但不限于安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等；

（六）□交通和车辆停放秩序的管理；

（七）□物业使用禁止性行为的管理；

（八）□物业维修和养护费用的帐务管理；

（九）□物业档案资料的保管；

（十）□物业其他共同事务的管理服务；

（十一）□业主委托的其他物业管理服务事项；\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第七条乙方提供的物业管理服务质量（采取招投标的以中标文件为准）见附件二。乙方提供的物业管理服务应达到附件二所约定的目标；对达标的理解有异议的，由双方共同认可的第三方予以评定。评定费用由对达标的理解有错误的一方承担。申请评定时由双方各半支付，最终结算。

第八条甲方在物业交付使用前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），其中由乙方无偿使用\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，由乙方有偿使用\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，有偿使用部分，按每月每平方米建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准租用。

由乙方无偿使用部分的物业服务费用不需要缴交。由乙方有偿使用部分的物业服务费用（□需要，□不需要）缴交。如需缴交，其收费标准为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

甲方所提供的管理用房需达到简装修标准。

第九条在前期物业管理阶段，实行物业服务费用包干制，物业服务费按月计收。乙方根据下述约定，按建筑面积向业主收取物业服务费（业主与使用人对费用负担另有约定的，从其约定），住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米；办公楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米；商业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米；会所：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米；其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。小高层、高层住宅另行收取电梯水泵运行费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米。上述收费标准由甲方在售房同时与购房者在《前期物业管理服务协议》中约定，由乙方向业主收取。甲方未出售的空置房和出租房由甲方全额交纳。

**前期物业委托合同 简单的物业委托管理协议篇二十三**

委托人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受托人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

依照《民法典》、《中华人民共和国招标投标法》、《物业管理条例》、《前期物业管理招标投标管理暂行办法》《济南市物业管理招标投标管理办法》及国家的有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就前期物业管理招标代理事项协商一致，订立合同。

一、项目概况

项目名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

项目地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

项目规模：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

招标范围：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

二、招标要求

物业管理资质\_\_\_\_\_\_\_\_级。

三、价款支付方式

中标人向受托人支付代理费（人民币）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

四、组成本合同的文件

1.本合同协议书；

2.本合同专用条款；

3.本合同通用条款；

4.合同履行过程中双方以书面形式签署的补充和修正文件。

五、本协议中的有关词语定义与本合同第二部分《通用条款》中分别赋予他们的定义相同。

六、受托人向委托人承诺，按照本合同的规定，承担本合同专用条款中约定范围内的代理业务。

七、委托人向受托人承诺，按照本合同约定支付方式和时间，向受托人支付报酬。

八、合同订立

合同订立时间：\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日

合同订立地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

九、合同生效

本合同自双方约定之日起生效。

委托人（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人或授权代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

受托人（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人或授权代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

通用条款

一、词语定义、适用范围和法律

1.词语定义

下列词语除本合同专用条款另有约定外，应具有本条款所赋予的定义：

1.1委托招标代理合同：委托人将前期物业管理招标工作委托给具有相应资质等级的招标代理人实施招标活动签订委托合同。

1.2通用条款：是根据法律、行政法规规定订立，通用于各类前期物业管理项目招标代理的条款。

1.3专用条款：是委托人与受托人根据法律、行政法规规定，结合具体前期物业管理项目招标代理的实际，经协商达成一致意见的条款，是对通用条款的具体化、补充或修改。

1.4委托人：指在协议书中约定的，具有前期物业管理项目招标委托主体资格和支付代理费用能力的当事人，以及取得该当事人资格的合法继承人。

1.5受托人：指在协议书中约定的，被委托人接受的具有前期物业管理项目招标代理主体资格的当事人，以及取得当事人资格的合法继承人。

1.6前期物业管理项目：指由委托人和受托人在协议书中约定的委托代理招标的工程。

1.7招标代理业务：委托人委托受托人在协议书中约定的委托代理招标的工程。

1.8代理费用：委托人和受托人在协议书中约定的，委托人用以支付受托人的按照合同约定的代理费用总额。

1.9支付方式：指按照本合同专用条款约定的，委托人支付受托人代理费的方式和方法。

1.10书面形式：指合同书、信件和数据电文

（包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）等可以有形地表现所在内容的形式。

1.12违约责任：指合同一方不履行合同义务或履行合同义务不符合约定的所应承担的责任。

1.13索赔：指在合同履行过程中，对于并非自己的过错，而是应由对方承担责任的情况造成的实际损失，向对方提出经济补偿和其他的要求。

1.14不可抗力：指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

1.15小时或天：本合同中规定按小时计算时间的，从事件有效开始时计算（不扣除休息时间）；规定按天计算时间的，开始当天不计入，从次日开始计算，时限的最后一天是休息日或者其他法定节假日的，以节假日次日为限的最后一天。

2.合同文件及解释顺序

2.1合同文件应能互相解释，互为说明。除本合同专用条款另有约定外，组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

（1）本合同协议书；

（2）本合同专用条款；

（3）本合同通用条款；

（4）本合同履行过程中双方以书面形式签署的补充和修正文件。

2.2当合同文件内容出现含糊不清或不一致时，应在不影响项目正常进行的情况下，由委托人和受托人协商解决。双方协商不成时，按本合同通用条款第四百七十条关于争议的约定处理。

3.语言文字和适用法律

3.1语言文字

除本合同专用条款中另有约定，本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明，如本合同专用条款约定使用两种以上（含两种）语言文字时，汉语应为解释和说明本合同的标准语言文字。

3.2适用法律和法规

本合同文件适用国家的法律和行政法规。需要明示的法律、行政法规，由双方在本合同专用条款中约定。

二、双方一般权利和义务

4.委托人的义务

4.1委托人将委托前期物业管理招标代理工作的具体范围在本合同专用条款中约定。

4.2委托人按本合同专用条款约定的内容和时间完成下列工作

（1）向受托人提供与物业管理有关的物业项目开发建设的政府批件；

（2）向受托人提供满足完成物业招标代理业务的全部资料，并对提供资料的真实性、完整性、准确性负责；

（3）向受托人提供保证招标工作顺利完成的条件，提供的条件在本合同条款内约定；

（4）指定专人与受托人联系，指定人员的姓名、职务、职称在本合同专用条款内约定；

（5）根据需要，作好与第三方的协调工作；

（6）按本合同专用条款约定的支付方式、币种及时间向受托人支付委托费用；

（7）依法应尽的其他义务，双方在本合同专用条款内约定。

4.3委托人不得提出违反法律、行政法规规定的要求，否则受托人有权拒绝这类要求。

4.4受托人在履行招标代理业务过程中，提出的合理化建议，经委托人同意并得到经济效益，委托人应向受托人支付一定的经济奖励。

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