# 2024年前期物业服务合同备案规定(22篇)

来源：网络 作者：心旷神怡 更新时间：2024-07-14

*在人民愈发重视法律的社会中，越来越多事情需要用到合同，它也是实现专业化合作的纽带。合同的格式和要求是什么样的呢？下面是小编带来的优秀合同模板，希望大家能够喜欢!前期物业服务合同备案规定篇一营业执照注册号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_组织机...*

在人民愈发重视法律的社会中，越来越多事情需要用到合同，它也是实现专业化合作的纽带。合同的格式和要求是什么样的呢？下面是小编带来的优秀合同模板，希望大家能够喜欢!

**前期物业服务合同备案规定篇一**

营业执照注册号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

组织机构代码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

企业资质证书号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方(物业服务企业)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

营业执照注册号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

企业资质等级：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 资质证书编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

项目管理负责人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》等有关法律法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对 (物业名称)提供前期物业服务事宜，订立本合同。

第一章 物业项目基本情况

第一条 本物业项目(以下简称\"本物业\")基本情况

物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

物业类型：□多层住宅 □高层住宅 □独立式住宅 □办公楼

□厂房 □其他

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

四至范围(物业规划总平面图)

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

总建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 平方米

其中：多层住宅面积 平方米

高层住宅面积 平方米

独立式住宅(别墅)面积 平方米

其他 平方米

(物业规划总平面图见附件一，物业构成细目见附件二)。

第二条 物业服务用房

物业服务用房建筑面积为 平方米，其中业主大会及业主委员会办公用房建筑面积为 平方米，位于本物业 。

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并负责维护管理，但不得改变其用途。

(物业服务用房明细表及测绘图见附件三)

第二章 物业服务事项

第三条 乙方确定的本物业服务项目负责人为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ，联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

(项目负责人及主要专业技术与管理人员基本情况见附件四)。

第四条 乙方提供的前期物业服务为以下内容：

1.负责制定本物业服务工作计划并组织实施;保管与本物业相关的工程建设等档案资料;根据法律、法规和《临时管理规约》的授权制定本物业有关管理服务制度。年度、季度服务工作计划应在本物业管理区域内进行公示;

2.负责本物业共用部位的维修、养护、管理，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;

3.负责本物业共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括但不限于：共用的上下水管道、落水管、排污管道、化粪池、沟渠、道路、共用照明、中央空调、供暖锅炉房、高压泵房、楼内消防设施设备、电梯、电子监控设备、建筑物防雷设施及自行车棚、停车场等。

属于水、电、气、通讯、有线电视等专业单位管理、维护的设施设备，以及纳入市政管理的道路除外;

4.负责本物业共用绿地、花木、景观小品、体育文化设施等的维护与管理 ;

5.负责本物业管理区域内公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生，垃圾的收集、清运等;

6.负责对本物业管理区域内的交通与车辆停放秩序的管理及相关设施的维护;

7.协助做好本物业管理区域内公共秩序维护和安全防范工作，包括安全监控、巡视、门岗执勤等。

前款约定的事项不含业主财产保险和财产保管责任;

8.对物业使用中禁止行为进行监督管理;

9.协助社区居委会等单位组织开展社区文化活动等;

10. ;

11. 。

第五条 乙方提供服务的受益人为本物业的业主及物业使用人。本物业的业主(物业使用人)均应履行本合同，享有相应的权利，承担相应的义务。

第六条 其它事项：

1.在本物业保修期内甲方委托乙方代为保修的，费用由甲方承担。

2.会所、幼儿园、商业中心等物业服务内容及费用由相关单位与乙方另行商定。

3. 。

第三章 物业服务质量标准

第七条 乙方应按甲方招标文件、乙方投标文件及本合同约定提供前期物业服务。

乙方提供的前期物业服务标准不得低于物业所在地物业管理主管部门公布的相应等级服务标准。

本物业物业服务等级标准为 级。(具体标准见附件五)。

第八条 乙方应加强对物业使用中禁止行为的监管，对业主(物业使用人)违反《临时管理规约》以及物业管理等相关法律、法规规定的行为及时进行告知、劝阻、制止，对违法行为劝阻无效的应及时向有关行政主管部门报告并协助处理。

第四章 物业服务费用

第九条 物业服务收费实行下述第 种方式：

(一)包干制。乙方按照本合同第十条约定收取物业服务费用后，无论盈亏均自行承担。

(二)酬金制。乙方按照本合同第十条约定预收物业服务费，在按照下述第 种方式先提取酬金后，应全部用于本合同约定的支出。年度结算后结余部分转入下一年度继续使用，不足部分由全体业主承担。

1.每 (月/季/半年)按应收的物业服务费 %的比例提取;

2.每 (月/季/半年)按 元的标准从预收的物业服务费中提取;

3. 。

第十条 物业服务费按房屋建筑面积向业主收取，具体标准约定如下：

多层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

高层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

独立式住宅(别墅)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 元/月.平方米;

办公楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

厂 房：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

其他物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米。

本条约定的物业服务费不含物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备大修、中修和更新、改造的费用。

第十一条 实行物业服务费用包干制的，物业服务费的构成包括物业服务成本、法定税费和物业服务企业的利润。

实行物业服务费用酬金制的，预收的物业服务费包括物业服务支出和物业服务企业的酬金。

物业服务成本或物业服务支出构成一般包括以下部分：

(1)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

(2)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维修、养护费用;

(3)物业管理区域清洁卫生费用;

(4)物业管理区域绿化养护费用;

(5)物业管理区域秩序维护费用;

(6)办公费用;

(7)物业服务企业固定资产折旧;

(8)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

(9)经业主同意的其它费用。

第十二条 物业服务费按 (月、季度、半年)交纳，业主应在 (每月、季度、半年的第 日前)履行交纳义务。业主或物业使用人逾期缴纳物业服务费的，从逾期之日起按欠缴费用的每日千分之

收取滞纳金。

如单个业主与乙方另有约定的的，从其约定。

物业服务费可以预收，但预收期限不得超过6个月。

第十三条 物业管理区域内已竣工但尚未售出，或者因甲方原因未能按时交付物业买受人的物业，其物业服务费由甲方承担，按 支付给乙方。

第十四条 业主和物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带缴纳责任。业主与物业使用人之间的交费约定，业主应及时书面告知乙方。业主在转让物业时，须交清转让之前的物业服务费用。

第十五条 本物业共用设施设备(包括但不限于电梯、水泵、中央空调、公共照明等)的运行费用未计入物业服务费的，根据实际发生额，由业主按所拥有的专有面积比例分摊，未出售面积分摊费用由甲方承担。

第十六条 乙方应于(每半年、每年) 月 日向全体业主公布物业服务费用收支明细情况。

物业服务收费实行酬金制方式的，乙方应制定物业服务费用年度预决算，并向全体业主公示。

对物业服务费用收支情况有争议的，甲乙双方同意采取以下方式解决：

(一) ;

(二) 。

第十七条 乙方在本物业收取的停车服务费不超过价格主管部门规定标准。

1.地面车位

(1)中型机动车 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/辆

(2)小型机动车 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/辆

(3)摩托车(含燃油车) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/辆

(4)电动车 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/辆

(5)三轮车 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/辆

(6)自行车 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/辆

(7)其他 。

2.车库(含地面、地下车库)

(1)中型机动车 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/辆

(2)小型机动车 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/辆

(3)摩托车(含燃油车) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/辆

(4)电动车 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/辆

(5)三轮车 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/辆

(6)自行车 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/辆

(7)其他 。

3.其他 。

(停车服务费以本物业所在地价格主管部门最终核定标准为准。)

4. 乙方收取车辆停放服务费，应建立健全车辆停放服务的内部管理制度，做好车辆进出管理以及停车场所的保洁、照明、巡视和日常维护等服务工作。

第十八条 乙方受甲方、业主(物业使用人)委托对其房屋自用部位、自用设备的维修、养护及其它特约服务的事项与费用，由当事人与乙方自行约定。

第五章 物业承接查验

第十九条 物业承接查验内容和标准

1.甲、乙双方按住房和城乡建设部《物业承接查验办法》规定进行物业承接查验;

2. 甲方应当在物业交付使用15日前，与乙方完成物业共用部位、共用设施设备的承接查验工作。现场检查和验收时甲、乙双方共同参与，共同确认查验结果，并签订物业承接查验协议。建设单位和物业服务企业应当将物业承接查验备案情况书面告知业主。

3.物业承接查验费用由甲方承担。

4.现场查验20日前，甲方应向乙方移交下列资料：

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

(2)共用设施设备清单及安装、使用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)供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等准许使用文件;

(5)承接查验所必需的其他资料。

未能全部移交前款所列资料的，甲方应当列出未移交资料的详细清单并书面承诺补交的具体时限。

5.查验中发现的问题、相应解决办法及时限，甲、乙双方应以书面方式予以确认。

第二十条 甲方按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。乙方有权就房屋本体、共用部位及共用设施设备等质量问题要求甲方承担相关责任。

在保修责任期限内，如存在质量问题，按以下第 种方式处理：

(1)甲方负责返修;

(2)委托乙方返修，甲方支付全部费用;

(3) 。

业主房屋专有部分房屋质量问题，业主根据相关法律法规及购房合同向甲方要求承担相应责任，乙方应积极协调甲方及时履行维修责任。

第六章 双方权利义务

第二十一条 甲方权利义务

1.应当按照国家有关规定和物业买卖合同的约定，移交权属明确、资料完整、质量合格、功能完备、配套齐全的物业;

2.负责在物业销(预)售时将本合同的内容向购房人进行明示，并在与购房人签订的销售合同中包含本合同内容;

3.制定《临时管理规约》，在物业销售前将《临时管理规约》向物业买受人明示，并予以说明，要求物业买受人对《临时管理规约》予以书面承诺;

4.在首次业主大会成立并选举产生业主委员会前，代表全体业主审定乙方制定的前期物业管理服务方案及物业服务年度、季度工作计划。监督、检查乙方物业服务工作开展情况;

5.甲方不得为了有利于物业销售而向物业买受人做出减免物业服务费用等相关承诺;

6.支持配合乙方做好物业服务工作和宣传教育、文化活动，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;

7.按时足额向乙方支付本合同约定的应由甲方承担的各项费用;

8.向乙方移交符合规定面积和标准，可直接投入使用，并与物业管理主管部门备案在册一致的物业服务用房;

9. 按照法定的保修期限、范围，承担物业的保修责任，负责处理开发建设遗留问题引发的纠纷;

10. 按规定向物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)提出成立业主大会的书面报告，并提供业主产权清册、物业建筑面积、物业出售并交付使用时间等文件资料;

11. ;

12. 法律、法规规定的其他权利义务。

第二十二条 乙方权利义务

1.设立专门机构负责本物业的日常服务工作，并按投标承诺委派相应专业要求的管理与技术人员履行本合同;

2.按照物业管理相关法律法规规定及本合同的约定独立开展物业服务活动，接受业主、甲方的监督，每半年向全体业主或甲方报告一次本合同履行及物业服务工作开展情况;

3.依法和本合同的约定，向业主(物业使用人)收取物业服务费;

4.在首次业主大会成立并选举产生业主委员会前，乙方应配合甲方制定本物业管理区域内物业管理相关规章制度，获得甲方同意后实施。乙方根据规章制度提供物业服务时，甲方、业主(物业使用人)应积极给予配合;

5.在甲方首期房屋交付前，乙方应安排主要管理人员和工程技术人员进驻现场，配合甲方做好房屋验收、承接查验及房屋交付、业主入住等服务工作;

6.对业主或物业使用人违反物业管理相关规定及《临时管理规约》的行为，应采取告知、规劝、制止、向有关部门报告并申请强制执行等措施;

7.可选聘专业公司承担本物业的专项服务业务，但不得将全部管理事项转让给第三方;

8.结合本物业的实际情况，编制物业服务方案、年度季度服务计划、年度维修养护计划、年度费用预算和决算报告;保修期满后，乙方应根据物业实际情况制定本物业的年度大修、中修和更新、改造方案，并按规定程序办理;

9.在业主办理交房手续时，应将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项书面告知业主，并按规定与装饰装修房屋的业主签订房屋装饰装修管理服务协议;

10.乙方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉;

11.因物业维修或者公共利益需要确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和乙方的同意;乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得甲方或相关业主的同意。

临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状;

12.建立、妥善保管和正确使用本物业的管理服务档案，并负责及时记载有关变更情况，不得泄露业主个人信息资料;

13.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物业管理区域的物业服务，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;

14. ;

15.法律、法规规定的其他权利义务。

第七章 物业管理服务期限

第二十三条 本合同为期 年，自 年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_月 日起至 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日止。

本合同期限未满，若业主委员会代表业主与业主大会依法选聘的物业服务企业签订《物业服务合同》生效的，本合同自动终止。

第二十四条 本合同期限届满前 月，业主大会尚未成立的，甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议;双方未能达成协议的，乙方应在本合同期限届满后 月内继续履行本合同，甲方或全体业主应在此期间依法选聘新的物业服务企业或其他管理人。

第八章 违约责任

第二十五条 因甲方原因导致乙方未完成本合同约定的物业管理服务目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决或造成乙方经济损失的，乙方有权依法解除本合同，并要求甲方给予乙方经济赔偿。

第二十六条 因乙方原因未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改;逾期未整改或整改不符合合同约定，造成甲方经济损失或一定后果的，甲方有权依法解除本合同，并要求乙方给予甲方经济赔偿。

第二十七条 甲方、业主违反本合同的约定，未能按时足额支付乙方物业管理服务等相关费用的，乙方有权要求甲方、业主限期交纳。逾期仍不缴纳的，乙方可以向人民法院起诉。

乙方违反本合同约定，擅自提高物业管理服务收费标准的，对超出标准的部分，业主有权拒绝支付;已经支付的，业主有权要求乙方清退多收费用。

第二十八条 因房屋、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。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。产生事故的直接原因，以相关主管部门的鉴定为准。

第二十九条 以下情况乙方不承担责任：

1.由于房屋本体及配套设施设备重大质量问题，以及甲方、业主等原因导致乙方的物业管理服务无法达到合同要求的;

2.因不可抗力导致物业管理服务中断而给甲方、业主造成损失的;

3.因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的;

4.非乙方原因出现供水、供电、供气、供热、通讯、电梯、消防、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的;

5.在本物业管理区域内发生治安或刑事案件包括但不限于伤害、抢劫、破坏、爆炸、火灾、盗窃等事由造成损害的，如因乙方故意或存在过失的除外;

6.其他法律、法规规定或与甲方、业主另有约定的情形。

第九章 附则

第三十条 本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整的移交给业主委员会;业主委员会尚未成立的，应移交给甲方或 代管;并按照住房和城乡建设部《物业承接查验办法》、《山东省物业管理条例》等相关规定办理移交和项目退出手续。

第三十一条 为维护甲方、业主的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助生命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方、业主应积极配合乙方对上述情形发生时所采取的紧急避险措施。乙方不承担由此造成的责任和损失。

第三十二条 甲、乙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。

第三十三条 合同有效期内，如价格主管部门批准调整相关物业服务收费标准，从批准执行之日起，乙方可按照调整后的标准向甲方、业主、物业使用人收取。

第三十四条 本合同在履行中如发生争议，甲、乙双方应协商解决，协商不成的，采取下列第 种方式解决：

1.提交 仲裁委员会仲裁;

2.依法向本物业所在地人民法院提起诉讼。

第三十五条 本合同连同附件共 页，一式 份，甲乙双方各执 份，报市(县)、区物业管理行业主管部门备案各一份，具有同等法律效力。

第三六条 本合同经双方签字(盖章)后生效。

甲方盖章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方盖章：

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

授权委托人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 授权委托人：

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

附件一：

物业规划总平面图

附件二 ：

物业构成细目

(一)面积

净用地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

道路广场面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

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

地上建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

地下建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

建筑基底面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

总栋数：1.多层 ;2.高层 ;

3.商业 ;4.配套用房 ;

建筑高度：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.多层 ;2.高层 ;

3.商业 ;4.配套用房 ;

建筑结构：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

抗震设防烈度：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

建筑密度：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

容积率：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

绿地率：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

机动车停车位：地上( 个)，地下( 个);

非机动车停车库(位)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

(二)共用部位

房屋承重结构：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

房屋主体结构：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

公共门厅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

公共走廊：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

公共楼梯间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

内天井：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

户外墙面：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

屋面：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

扶手护栏：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

电梯井道：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

架空层：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

设备间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

(三)共用设施设备

消防设施：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

监控设施：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

避雷设施：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

人防设施：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

垃圾转运设施：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

电梯：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 部;

污水处理站：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 座;

单元路灯：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 只;

单元电表箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 只;

栋号配电箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 只;

单元对讲防盗门：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 套;

主干道路(5米以上)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 米;

六角砖路面：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 平方米;

公共路灯：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 只;

建筑小品：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 个;

共用架空层：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 栋共约 平方米;

围墙：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

大门：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

公共卫生间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 处;

休息设施：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 个;

文体设施：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 处;

宣传栏：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 个;

信报箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 套;

给排水管线：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

雨水井：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 个;

污水井：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 个;

化粪池：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 个;

垃圾箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 个;

游泳池：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 平方米 个;

会所：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 平方米 个;

幼儿园：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 平方米 所;

商业中心：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 平方米 个;

高压配电设备：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 套;

箱式变电站 套;

二次供水设备：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 套;

污水处理设备：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 套。

(四)植株、绿地

绿地总面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 平方米;

草坪面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 平方米;

灌木花丛：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 丛;

乔木：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 株。

**前期物业服务合同备案规定篇二**

予必要配合。

第十九条  乙方可采取规劝、      、      等必要措施，制止业主、物业使用人违反本临时公约和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

第二十条  乙方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

第二十一条  因维修物业或者公共利益，甲方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和乙方的同意；乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和甲方的同意。

临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状。

第二十二条  乙方与装饰装修房屋的业主或物业使用人应签订书面的装饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修管理服务费用等事项进行约定，并事先告知业主或物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项。

第二十三条  甲方应于         （具体时间）按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房。

物业管理用房建筑面积         平方米，其中：办公用房       平方米，位于           ；住宿用房      平方米，位于           ；

用房       平方米，位于           。

第二十四条  物业管理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。

第七章  专项维修资金

第二十五条  专项维修资金的缴存                    。

第二十六条  专项维修资金的管理                    。

第二十七条  专项维修资金的使用                    。

第二十八条  专项维修资金的续筹                    。

第八章  违约责任

第二十九条  甲方违反本合同第十三条、第十四条、第十五条的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同第二条、第三条、第四条约定的服务内容和质量标准的，由甲方赔偿由此给业主和物业使用人造成的损失。

第三十条  除前条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同第二条、第三条、第四条约定的服务内容和质量标准，应按      的标准向甲方、业主支付违约金。

第三十一条  甲方、业主或物业使用人违反本合同第六条、第七条的约定，未能按时足额交纳物业服务费用（物业服务资金）的，应按

的标准向乙方支付违约金。

第三十二条  乙方违反本合同第六条、第七条的约定，擅自提高物业服务费用标准的，业主和物业使用人就超额部分有权拒绝交纳；乙方已经收取的，业主和物业使用人有权要求乙方双倍返还。

第三十三条  甲方违反本合同第十七条的约定，拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以自行或委托乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

第三十四条  以下情况乙方不承担责任：

1、因不可抗力导致物业管理服务中断的；

2、乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；

3、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

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

5、                            。

第九章  其他事项

第三十五条  本合同期限自   年  月  日起至   年  月  日止；但在本合同期限内，业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

第三十六条  本合同期满前    月，业主大会尚未成立的，甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议；双方未能达成协议的，甲方应在本合同期满前选聘新的物业管理企业。

第三十七条  本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会；业主委员会尚未成立的，移交给甲方或           代管。

第三十八条  甲方与物业买受人签订的物业买卖合同，应当包含本

**前期物业服务合同备案规定篇三**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

邮编：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

邮编：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

资质等级：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

证书编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对\_\_\_\_\_\_\_\_\_（物业名称）提供前期物业管理服务事宜，订立本合同。

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况：

物业名称\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

物业类型\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

座落位置\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

物业管理区域四至：

东至\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

南至\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

西至\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

北至\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（规划平面图见附件一，物业构成明细见附件二）。

第二章 服务内容与质量

第二条 在物业管理区域内，乙方提供的前期物业管理服务包括以下内容：

1、物业共用部位的维修、养护和管理（物业共用部位明细见附件三）；

2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理（物业共用设施设备明细见附件四）；

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

4、公共绿化的养护和管理；

5、车辆停放管理；

6、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；

7、装饰装修管理服务；

8、物业档案资料管理。

第三条 在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第四条 乙方提供的前期物业管理服务应达到约定的质量标准（前期物业管理服务质量标准见附件五）。

第五条 单个业主可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

第三章 服务费用

第六条 本物业管理区域物业服务收费选择以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式：

1、包干制

物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

多层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米；

高层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米；

别墅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米；

办公楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米；

商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米；

物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米。

物业服务费用主要用于以下开支：

（1）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（2）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

（3）物业管理区域清洁卫生费用；

（4）物业管理区域绿化养护费用；

（5）物业管理区域秩序维护费用；

（6）办公费用；

（7）物业管理企业固定资产折旧；

（8）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

（9）法定税费；

（10）物业管理企业的利润；

（11）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

2、酬金制

物业服务资金由业主按其拥有物业的建筑面积预先交纳，具体标准如下：

多层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米；

高层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米；

别墅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米；

办公楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米；

商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米；

\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米。

预收的物业服务资金由物业服务支出和乙方的酬金构成。

物业服务支出为所交纳的业主所有，由乙方代管，主要用于以下开支：

（1）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（2）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

（3）物业管理区域清洁卫生费用；

（4）物业管理区域绿化养护费用；

（5）物业管理区域秩序维护费用；

（6）办公费用；

（7）物业管理企业固定资产折旧；

（8）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

（9）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

乙方采取以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式提取酬金：

（1）乙方按\_\_\_\_\_\_\_\_\_（每月/每季/每年）\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准从预收的物业服务资金中提取。

（2）乙方\_\_\_\_\_\_\_\_\_（每月/每季/每年）按应收的物业服务资金\_\_\_\_\_\_\_\_\_%的比例提取。

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

第七条 业主应于\_\_\_\_\_\_\_\_\_之日起交纳物业服务费用（物业服务资金）。

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

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

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

第八条 物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主公布物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每年次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

对物业服务资金收支情况有争议的，甲乙双方同意采取以下方式解决：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第四章 物业的经营与管理

第九条 停车场收费分别采取以下方式：

1、停车场属于全体业主共有的，车位使用人应按露天车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月的标准向乙方交纳停车费。

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

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

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

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

第十条 乙方应与停车场车位使用人签订书面的停车管理服务协议，明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。

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

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

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十二条 本物业管理区域内属于全体业主所有的停车场、会所及其他物业共用部位、公用设备设施统一委托乙方经营，经营收入按下列约定分配：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五章 物业的承接验收

第十三条 乙方承接物业时，甲方应配合乙方对以下物业共用部位、共用设施设备进行查验：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十四条 甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施设备存在以下问题：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

甲方应承担解决以上问题的责任，解决办法如下：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十五条 对于本合同签订后承接的物业共用部位、共用设施设备，甲乙双方应按照前条规定进行查验并签订确认书，作为界定各自在开发建设和物业管理方面承担责任的依据。

第十六条 乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

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

2、设施设备的安装、使用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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十七条 甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

第六章 物业的使用与维护

第十八条 业主大会成立前，乙方应配合甲方制定本物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。

乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方、业主和物业使用人应给予必要配合。

第十九条 乙方可采取规劝、\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等必要措施，制止业主、物业使用人违反本临时公约和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

第二十条 乙方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

第二十一条 因维修物业或者公共利益，甲方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和乙方的同意；乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和甲方的同意。

临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状。

第二十二条 乙方与装饰装修房屋的业主或物业使用人应签订书面的装饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修管理服务费用等事项进行约定，并事先告知业主或物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项。

第二十三条 甲方应于\_\_\_\_\_\_\_\_\_（具体时间）按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房。

物业管理用房建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其中：办公用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_；住宿用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_；\_\_\_\_\_\_\_\_\_用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十四条 物业管理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。

第七章 专项维修资金

第二十五条 专项维修资金的缴存\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十六条 专项维修资金的管理\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十七条 专项维修资金的使用\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十八条 专项维修资金的续筹\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第八章 违约责任

第二十九条 甲方违反本合同第十三条、第十四条、第十五条的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同第二条、第三条、第四条约定的服务内容和质量标准的，由甲方赔偿由此给业主和物业使用人造成的损失。

第三十条 除前条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同第二条、第三条、第四条约定的服务内容和质量标准，应按\_\_\_\_\_\_\_\_\_的标准向甲方、业主支付违约金。

第三十一条 甲方、业主或物业使用人违反本合同第六条、第七条的约定，未能按时足额交纳物业服务费用（物业服务资金）的，应按\_\_\_\_\_\_\_\_\_的标准向乙方支付违约金。

第三十二条 乙方违反本合同第六条、第七条的约定，擅自提高物业服务费用标准的，业主和物业使用人就超额部分有权拒绝交纳；乙方已经收取的，业主和物业使用人有权要求乙方双倍返还。

第三十三条 甲方违反本合同第十七条的约定，拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以自行或委托乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

第三十四条 以下情况乙方不承担责任：

1、因不可抗力导致物业管理服务中断的；

2、乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；

3、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

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

5、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第九章 其他事项

第三十五条 本合同期限自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日止；但在本合同期限内，业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

第三十六条 本合同期满前月，业主大会尚未成立的，甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议；双方未能达成协议的，甲方应在本合同期满前选聘新的物业管理企业。

第三十七条 本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会；业主委员会尚未成立的，移交给甲方或\_\_\_\_\_\_\_\_\_代管。

第三十八条 甲方与物业买受人签订的物业买卖合同，应当包含本合同约定的内容；物业买受人签订物业买卖合同，即为对接受本合同内容的承诺。

第三十九条 业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

第四十条 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第四十一条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准。

第四十二条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式处理：

1、向\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁；

2、向人民法院提起诉讼。

第四十三条 本合同一式\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，甲、乙双方各执\_\_\_\_\_\_\_\_\_份。

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

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

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

附件一： 物业构成明细

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

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

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

│ 高层住宅  │    │        │              │

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

│ 多层住宅  │    │        │              │

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

│ 别 墅   │    │        │              │

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

│ 商业用房  │    │        │              │

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

│ 工业用房  │    │        │              │

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

│ 办公楼   │    │        │              │

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

│ 车 库   │    │        │              │

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

│ 会 所   │    │        │              │

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

│ 学 校   │    │        │              │

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

│ 幼儿园   │    │        │              │

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

│ 其他用房  │    │        │              │

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

│ 合 计   │    │        │              │

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

│ 备 注   │    │        │              │

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

附件二： 物业共用部位明细

1、房屋承重结构；

2、房屋主体结构；

3、公共门厅；

4、公共走廊；

5、公共楼梯间；

6、内天井;

7、户外墙面；

8、屋面；

9、传达室；

10、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

11、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

附件三： 物业共用设施设备明细

1、绿地\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

2、道路\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

3、化粪池\_\_\_\_\_\_\_\_\_个；

4、污水井\_\_\_\_\_\_\_\_\_个；

5、雨水井\_\_\_\_\_\_\_\_\_个；

6、垃圾中转站\_\_\_\_\_\_\_\_\_个；

7、水泵\_\_\_\_\_\_\_\_\_个；

8、水箱\_\_\_\_\_\_\_\_\_个；

9、电梯\_\_\_\_\_\_\_\_\_部；

10、信报箱\_\_\_\_\_\_\_\_\_个；

11、消防设施\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

12、公共照明设施\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

13、监控设施\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

14、避雷设施\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

15、共用天线\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

16、机动车库\_\_\_\_\_\_\_\_\_个\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

17、露天停车场\_\_\_\_\_\_\_\_\_个\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

18、非机动车库\_\_\_\_\_\_\_\_\_个\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

19、共用设施设备用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

20、物业管理用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

21、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

22、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

附件四： 前期物业管理服务质量标准

一、物业共用部位的维修、养护和管理

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

二、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

三、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

四、公共绿化的养护和管理

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

五、车辆停放管理

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

六、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

七、装饰装修管理服务

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

八、物业档案资料管理

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

九、其他服务

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

《前期物业服务合同（示范文本）》使用说明

1、本示范文本仅供建设单位与物业管理企业签订《前期物业服务合同》参考使用。

2、经协商确定，建设单位和物业管理企业可对本示范文本的条款内容进行选择、修改、增补或删减。

3、本示范文本第六条、第七条、第八条、第九条第二款和第三款、第二十条、第二十一条、第二十二条、第二十四条所称业主，是指拥有房屋所有权的建设单位和房屋买受人；其他条款所称业主，是指拥有房屋所有权的房屋买受人。

**前期物业服务合同备案规定篇四**

第一章总则

第一条本合同当事人

委托方（以下简称甲方）

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）：

名称：

法定代表人：

注册地址：

联系电话：

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

第二条物业基本情况

物业类型：

座落：

四至：

占地面积：

总建筑面积：

委托管理的物业构成细目见附件一。

第二章物业服务内容

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

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

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

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

第七条公共绿地的养护与管理。

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

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

第十条维持物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放进行管理。

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

第十二条电梯的运行和日常维护管理。

第十三条房屋装饰装修管理服务。

第十四条其他委托事项

第三章物业服务质量要求

第十五条服务质量要求：

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

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

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

4.急修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

5.小修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

6.绿化维护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

7.环境卫生：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

8.公共秩序维护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

9.停车管理：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

10.消防管理：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

11.电梯运行维护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

12.装饰装修管理：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

13.其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第四章物业服务期限

第十六条物业服务期限为\_\_\_\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

第十七条合同期限未满，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的物业服务合同生效时，本合同终止。

第五章物业服务费用

第十八条物业服务费价格

1.物业服务费价格为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，费用构成包括物业区域内保洁费、公共秩序维护费、共用部位共用设施设备日常维护费、绿化养护费、综合管理费、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；由乙方按年/季向业主收取；

物业服务费价格的调整，按政策规定/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_调整。

2.业主逾期交纳物业服务费的，乙方可以从逾期之日起每日加收应缴费用的万分之\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十九条停车费用由乙方按下列标准向车位使用人收取：

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

2.车库车位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第二十条乙方对业主房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务的费用另行收取。

第六章双方权利义务

第二十一条甲方权利义务

1.审定乙方制定的物业管理服务工作计划，检查监督乙方物业管理服务的实施情况。

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

（1）无偿使用；

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

3.甲方应在合同生效之日起\_\_\_\_日内向乙方移交以下资料：

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

（2）设施设备的安装、使用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）各专业部门验收资料；

（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）物业管理所必须的其它资料。

4.当业主和使用人不按规定交纳物业服务费时，协助催交。

5.协调、处理本合同生效前的遗留问题：

6.协助乙方作好物业区域内的物业管理工作。

7.其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十二条乙方权利义务

1.根据有关法律、法规及本合同的约定，在本物业区域内提供物业服务；

2.向业主和物业使用人收取物业服务费。

3.有权要求甲方和业主及物业使用人配合乙方的管理服务行为；

4.对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，有权提请有关部门处理；

5.对业主和使用人违反《业主临时公约》的行为，有权根据情节轻重，采取劝阻、制止、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_等措施；

6.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；

7.负责编制房屋、附属建筑物、设施设备、绿化的年度维修养护计划，经甲方审定后组织实施；

8.向业主和物业使用人告知物业的使用有关规定；

9.每年会同甲方进行一次物业服务满意率调查；

第七章其他事项

第二十三条物业入住前的物业服务内容为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；服务要求为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十四条物业入住前的物业服务费用为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，由甲方向乙方支付。

第二十五条保修责任内房屋、设施、设备维修养护，按以下方式处理：

1.委托乙方返修，甲方支付全部费用；

2.甲方负责返修；

第八章合同变更、解除和终止的约定

第二十六条本合同期满，甲方决定不再委托乙方的，应提前3个月书面通知乙方；乙方决定不再接受委托的，应提前三个月通知甲方或业主大会、业主委员会。

第二十七条业主大会重新选聘物业管理企业或因其他原因本合同终止时，乙方应在合同终止之日起\_\_\_\_日内撤出本物业，移交物业管理用房以及与本物业的物业管理有关的全部档案资料。

第二十八条本合同终止后，甲乙双方应做好债权债务的处理，包括物业管理费用的清算，对外签署的各种协议等；乙方应协助甲方和业主大会、业主委员会作好物业服务的交接和善后工作。

第二十九条其他条款\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第九章违约责任

第三十条因甲方行为违约导致乙方未能完成管理服务内容，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期不解决的，乙方有权终止合同。造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应经济赔偿。

第三十一条乙方提供的服务达不到合同约定的，甲方有权要求乙方限期整改，整改后仍不符合要求的，甲方有权终止本合同。造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应经济赔偿。

第三十二条其他条款\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十章附则

第三十三条双方约定自本合同生效之日起\_\_\_\_日内，根据甲方委托管理事项，办理承接验收手续。

第三十四条为维护公众、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公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成必要的财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第三十五条本合同正本连同附件共\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_页，一式两份，甲乙双方各执一份，具同等法律效力。

第三十六条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，甲、乙双方同意按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式解决。

1.提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁；

2.依法向人民法院起诉。

第三十七条本合同条款如与有关法律、法规、规章和规范性文件抵触，该条款无效。

第三十八条本合同自\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_起生效。

甲方\_\_\_\_\_\_\_\_乙方\_\_\_\_\_\_\_\_

签章\_\_\_\_\_\_\_\_签章\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**前期物业服务合同备案规定篇五**

第一章 总则

第一条 合同双方当事人

甲方：

联系电话： 邮政编码：

乙方：

法定代表人： 注册地址：

营业执照注册号： 资质等级： 企业资质证书号： 联系电话： 邮政编码：

根据《物业管理条例》及其他有关法律、法规之规定，甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就 小区(以下简称“本物业”)前期物业管理服务及相关事宜，订立本合同，以资双方共同遵守。

第一条 名词解释

1、前期物业管理：是指自房屋出售之日起至业主委员会与物业管理公司签订的《物业管理委托合同》生效之日止期间的物业管理。

2、共有部位：是指房屋主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、公共门厅、公共走廊、公共楼梯间、业主楼梯间的供、排水总管、内天井、户外墙面、屋面、治安监控室、消防监控室等)。

3、公用设施设备：是指冷暖设施、雨落管、给排水主管道、绿地、道

路、化粪池、污水井、雨水井、垃圾中转站、水泵、水箱、电梯、消防设施、公共照明设施、监控设施、避雷设施、公用天线、公用设施设备用房等。

4、维修资金：是指商品住房和公用住房出售后建立的专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的大修、更新、改造的资金。业主转让房屋所有权时，结余维修资金不予退还，随房屋所有权同时过户。

第二条 物业基本情况

物业名称：

物业类型：

坐落位臵：

四 至：东 南

西 北

建筑面积： ;

住宅面积：

商业面积：

第三条 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和甲方，本物业的全体业主和甲方应对履行本合同承担相应的责任。

第二章 物业管理服务事项

第四条 在物业管理区域内，乙方提供的物业服务包括以下内容：

1、物业共用部位的维修、养护和管理;

2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理;

3、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污

水管道的疏通;

4、公共绿化的养护和管理;

5、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理;

6、车辆停放管理服务;

7、房屋装饰装修管理服务;

8、物业档案资料管。

第五条 甲方可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商

第三章 服务质量标准

第六条 乙方提供的物业服务执行以下第 壹 项质量标准：

(一)乙方提供的服务质量按“陕西省住宅小区物业管理公共服务指导标准》(试行) 级执行;

(二)双方约定服务标准;

第七条 甲、乙双方对实际管理效果发生异议的，由双方认可的第三方予以评定。

第四章 物业管理服务相关费用标准和收取办法

第八条 双方约定物业服务费用采取以下第 种计费方式：

(一)包干制。由业主向乙方按本合同的约定标准支付物业服务费用，盈余或者亏损均由乙方享有或承担。

(二)酬金制。在本合同约定标准预收的物业服务资金中提取酬金支付给乙方，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。

第九条 物业服务费用主要用于：

(一)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

(二)物业共用部位、共用设施设备的日常运行维护费用：

(三)物业管理区域清洁卫生费用;

(四)物业管理区域绿化灌溉、养护费用;

(五)物业管理区域秩序维护费用;

(六)办公费用;

(七)乙方固定资产折旧;

(八)法定税费;

(九)利润

物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造费用，应当通过列入维修资金专项支出解决，不计入物业服务支出或者物业服务成本。

物业管理服务费不包括区域内公共水电分摊费用，每月发生的公共水电费(各类水泵、公共照明、中央空调及其他共用设施设备运行的水电费、电梯运行等费用)以建筑平方米为单位，每月按实抄表，据实分摊。

第十条 费用标准

1、物业服务费：由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准为：

(1)住宅物业服务费用： 0元/月.平方米;

(2)商业用房物业服务费用： 元/月.平方米。

2、交通工具停放服务费:

(1)、由乙方按照物价部门审批价格向车位使用人收取;

(2)、乙方应与地下停车场车位使用人签订书面停车管理服务协议，明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。

3、装饰装修管理服务费用按照( )规定执行

4、代收代缴费用按以下标准收取

(一)电费：执行政府公布的基准价+损耗+公摊

(二)水费: 执行政府公布的基准价+损耗+二次加压

(三)生活垃圾处理费: 执行市政办发(20xx)71号规定

5、代办服务、特约服务由业主按规定或约定支付相应费用。

第十二条 费用交纳及相关约定

1、物业服务费用按季度预先缴纳，甲方应于每个自然季度的首月10日之前向乙方交纳该季度基本物业服务费。

2、交通工具停放服务费按月预先交纳，甲方应于每月月初5日之前向乙方交纳该月交通工具停放服务费。

2、装饰装修管理服务费在业主办理装饰装修手续时交纳。

3、代收代缴费用 业主应以月为单位按期缴纳，如业主或使用人未按期缴纳，乙方无代缴责任，可以停止相关服务。

4、甲方逾期缴纳本合同约定的相关费用的，应按欠费额0.3%/日的标准向乙方支付滞纳金。

第十三条 维修责任

(一)物业公共用部位、共用设施设备的日常维护费用、保修期满后，由乙方承担，保修期间由开发建设单位承担。物业共用部位、共用设施设备维修和更新、改造费用，保修期内由开发建设单位承担，保修期满后，应当按照相关法律规定，由业主大会决定在专项维修资金中列支。

(二)物业服务区域内，供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等相关管线和设备设施的维修养护，应由其供应单位承担。

第十五条 业主房屋自用部位自用设备维修养护及其他特约服务的费用，乙方应明码标价，按公示的收费标准向甲方收取。

第十六条 本合同约定的有关费用，如遇政策性调整，乙方需向甲方提供有关政策性文件并在物业管理区域内公示后执行，届时不需要再另行约定。

第十七条 合同约定的有关费用，如遇因某项成本的变化而导致最终供应成本的增加或减少，乙方需进行成本核算、送甲方核定后双方另行约定，同时将变更后的价格在物业管理区域内公示后执行。

第五章 双方权利义务

第十八条 甲方的权利义务：

1、参加业主大会和业主代表大会，享有选举权、被选举权和监督权;

2、监督甲方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议;

3、遵守本物业的物业管理制度和《临时业主规约》;

4、按照国家有关规定交纳专项维修基金;

5、依据本合同和相关规定向甲方交纳物业管理费用、共用水、电、电梯、空调运行费等分摊费用;

6、装饰装修房屋时，签订并遵守本物业《装修管理服务协议》;

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

8、房屋转让时须事先通知甲方，并告知受让方与甲方签订本合同;

9、对承租人、使用人及访客等违反本物业的《业主临时公约》等行为造成的损失、损害承担连带民事责任;

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

第十九条 乙方权利义务

1、根据法律、法规和《业主临时公约》的规定制定物业服务的各项公共制度;

2、根据有关法律、法规的规定和本合同的约定，在本物业区域提供物业服务，向业主或物业使用人收取物业服务相关费用;

3、可以委托专业性的服务企业承担本物业内的专项服务业务，但不得将本物业内的全部物业服务委托给第三方;

4、及时向业主和物业使用人通报本物业内有关物业服务方面的重大事项;接受业主和物业使用人对物业服务内容和质量标准的监督;

5、制止业主和物业使用人违反《业主临时公约》的行为;

6、对本物业内发生违反有关环保、物业装饰装修和使用等方面的法律、法规规定的行为，应及时告知、建议、劝阻并向有关部门报告;

7、协助做好物业管理区域内的安全防范工作，发生安全事故时，在采取应急措施的同时，及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作。

8、不得擅自占用本物业内的共用部位或改变用途，不得擅自占用、挖掘本物业内的道路、场地;

9、遵守国家有关规定，教育服务人员在从事物业管理服务、维护公共秩序时，履行职责，不得侵害公民的合法权益;

10、提前将装饰装修房屋的注意事项和管理规定书面告知乙方，并与乙方订立《装修管理服务协议》;

11、向业主提供房屋自用部位、自用设施设备维修养护等有偿服务;

12、不承担对业主及房屋使用人的人身、财产的保管、保险责任;

13、有关法律、法规和《业主临时公约》规定的其他权利义务。

第六章 违约责任

第二十条、乙方擅自提高收费标准或乱收费的，业主和物业使用人就超额部分有权拒绝交纳;乙方已经收取的，甲方有权要求乙方清退所收费用，并支付同期银行存款利息;

第二十一条、乙方违反协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳物业有关费用的，甲方有权要求乙方及时支付迟交或欠交的费用，逾期支付的，甲方每日按迟缴或欠缴费用的千分之三收取滞纳金。

第二十二条 在物业服务中发生下列事由，乙方不承担责任：

1、因不可抗力导致物业服务中断的;

2、乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的;

3、因乙方维修养护建筑物共有部位、共用设施设备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;

4、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。

第二十三条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律、法规规定及时协议处理。

第七章 其他约定

第二十四条 在本协议生效期内发生产权转让，受让的业主必须继续执行本协议条款。

第二十五条 本协议在执行中如发生争议，双方协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解;协商或调解无效的，可向人民法院起诉。

第二十六条 《业主临时公约》、《装修管理服务协议》为本协议的有效附件，与本合同同具有同等法律效力。

第二十七条 本合同连同附件共 页，一式 贰 份，由甲、乙双方各执壹 份，具有同等法律效力。

第二十八条 本合同自双方签字之日起生效。

甲方(业主) 乙方：

法定代表人：

年 月 日 年 月 日

**前期物业服务合同备案规定篇六**

成都市工商行政管理局监制

成都市房产管理局编制

前期物业服务合同使用说明

1.本合同为示范文本(试行)，适用于本市行政区域内各类物业管理活动。合同双方当事人在签约之前应当仔细阅读本示范文本(试行)的内容。

2.本示范文本(试行)中下列词语的定义是：

(1)业主，是指不动产登记簿上记载的所有权人。

(2)使用人，是指房屋的承租人、实际使用房屋的其他人。

(3)物业买受人，是指物业出售合同中确定的房屋购买人。

(4)物业首次交付使用日，是以物业买受人办理房屋交付使用手续之日计。

(5)共有部分，包括全体业主共有部分和相关业主共有部分。全体业主共有部分，是指建筑区划内全体业主共有的道路、绿地、路灯、沟渠、池、井、垃圾箱(房)、公益性文体设施、物业服务用房、闭路电视监控系统、附属设施设备使用的房、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_等。相关业主共有部分，是指一幢建筑物内部，由该幢建筑物的相关业主共有的门厅、户外墙面、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、走廊通道、房屋主体承重结构部位(基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_等部位以及该幢建筑物的相关业主共有的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、照明、锅炉、燃气线路、消防设施、邮政信箱、避雷装置、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_等设施设备。

(6)公共区域，是指一幢建筑物内部，由整幢建筑物的业主、使用人共同使用的区域以及整幢建筑物外、建筑区划内，由全体业主、使用人共同使用的区域。

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

(8)预收的物业服务资金：是由物业服务支出和乙方的酬金构成。

(9)物业服务费用：是包括物业服务成本、法定税率和利润。

3.为体现合同双方的自愿原则，本示范文本(试行)中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以根据实际情况对文本条款的内容进行选择、修改、增补或删减。

4.本示范文本(试行)所称的甲方为物业建设单位，乙方为物业建设单位通过招投标的方式或者经市或区(市)县房产管理部门核准采用协议方式选聘的具有相应条件和相应专业服务人员的物业服务企业或其他管理人。

5.本示范文本(试行)中所指建筑区划类型分为：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。当建筑区划内(整体、单体)，非住宅物业建筑面积占总建筑面积比例小于60%的，以住宅物业计;非住宅物业建筑面积占总建筑面积比例大于60%的，以所占比例最大的物业类型计。

6.根据国务院《物业管理条例》第二十五条的相关规定，本合同的主要内容为甲方与物业买受人签订的物业买卖合同的组成部分。

7.在签订合同前，合同双方应当出示有关资质、信用证明及签约主体资格的证书、证明文件。

8.本示范文本(试行)条款由成都市房产管理局负责解释。 前期物业服务合同

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：成都市\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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;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。

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，依据上年度成都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。

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

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：

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

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

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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/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：

1.按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月;

2.按费用收入\_\_\_\_\_\_\_%/月。

(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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

上述经营收入扣除乙方经营成本后，收益按下列约定分配：

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

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

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

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;

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

(二)年度结算不足部分，按以下第\_\_\_\_种方式处理：

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;

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

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《成都市物业管理条例》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《成都市物业管理条例》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)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(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《成都市物业管理条例》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。

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;

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

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

第二十八条除前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15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30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：

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

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

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

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

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

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.向人民法院提起诉讼。

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;物业在五城区(含高新区)的，向市房产管理部门备案;物业在五城区(含高新区)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

**前期物业服务合同备案规定篇七**

甲方(建设单位)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

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

乙方(物业管理企业)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

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

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《\_\_\_\_\_市物业管理条例》等有关法律、法规的规定和本物业区域《业主临时公约》的约定，在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)实施前期物业管理服务的事宜，订立本合同。

第一章物业管理区域概况

第一条物业基本情况

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

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

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_ 平方米;建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

四至：东至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_南至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

西至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_北至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二条具体物业构成明细及所配置的共用设备设施明细详见附件一和附件二。

第二章物业服务事项

第三条乙方提供的公共性物业服务的主要内容为：

1.物业共用部位的维修、养护和管理。物业共有部位具体包括：房屋的承重结构(包括：基础、承重墙体、梁柱、楼盖等)，非承重结构的分户墙外墙面，屋盖、屋面、大堂、公共门厅、走廊、过道、楼梯间、电梯井、楼内化粪池、垃圾通道、污水管、雨水管、楼道灯、避雷装置、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2.物业共用设施、设备的维修、养护、运行和管理。具体包括：共用的上下水管道、落水管、污水管、垃圾道、共用照明、天线、中央空调、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3.市政共用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、水池、井、停车场、路灯\_\_\_\_\_\_\_。

4.公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

5.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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

6.公共场所、房屋共用部位的清洁卫生，垃圾的收集、清运，排水管道、污水管道的疏通。

7.交通与车辆停放秩序的管理。

8.公共秩序、安全、消防等事项的协助管理和服务，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

前款约定的事项不含业主、非业主使用人的人身、财产保险和财产保管责任。双方另行签订人身、财产保险和财产保管专项合同的，按合同约定执行。

9.物业档案资料管理。

10.物业专项维修资金的使用。

11.装修管理。

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

13.物业服务费和本合同规定的其他费用的收取。

14.法律政策规定应由乙方管理服务的其它服务事项。

第四条在物业管理区域内，本合同特别约定的物业管理事项为：

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

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

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

第三章物业服务质量

第五条乙方提供的物业管理服务应达到约定的标准(具体服务标准见附件三)。

第四章物业服务费用

第六条本物业管理区域的物业服务收费选择以下第种方式：

1.包干制(物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业管理企业的利润)

根据本物业管理区域物业服务收费指导价格，双方约定物业服务费用标准如下(按建筑面积计算)：

(1)住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月?平方米

(2)写字楼：\_\_\_\_\_\_元/月?平方米

(3)商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月?平方米

(4)其他物业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月?平方米

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

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

本物业管理区域的物业服务资金预收标准如下(按建筑面积计算)：

(1)住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月?平方米

(2)写字楼：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月?平方米

(3)商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月?平方米

(4)其他物业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月?平方米

乙方选择以下第的种方式对物业服务资金提取酬金：

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

(2)乙方每月/每年按预收物业服务资金数额\_\_\_\_\_\_\_\_%的比例提取。

预收的物业服务支出为所交纳的业主所有，由乙方代管，并由乙方按已公示的预算方案主要用于以下开支：

1.管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

2.物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

3.物业管理区域清洁卫生费用;

4.物业管理区域绿化养护费用;

5.物业管理区域秩序维护费用;

6.办公费用;

7.物业管理企业固定资产折旧;

8.物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

9.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

第七条共用的专项设备运行的能源消耗，应独立计量核算，合理向业主分摊计收。

第八条业主应于之日起交纳物业服务费用或物业服务资金。

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

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用或物业服务资金的，从其约定，物业使用人不按照约定交纳的，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的缴费约定，业主应当自约定之日起告知乙方。

物业服务费用或者物业服务资金按\_\_\_\_\_\_(年/季/月)交纳，业主或物业使用人应在(每年/每季/每月)前\_\_\_\_日内履行交纳义务

第九条物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主报告物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每年次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

对物业服务资金收支情况有争议的，甲方或乙方可以委托双方共同认可的专业审计机构对物业服务资金年度预决算和物业服务资金年度收支情况进行审计，审计费用由\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

第十条停车收费分别采取以下方式

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

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

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

第十一条乙方应与业主或物业使用人签订书面的《停车协议》，明确双方在停车位使用及管理服务方面的权利义务关系。

第十二条本物业管理区域内的会所属全体业主/甲方所有，委托乙方经营管理，业主或物业使用人使用会所，应按下列标准支付使用费：

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

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

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

第十三条乙方经营管理会所，可按标准提取管理服务费;乙方经营配套商业设施，可按标准提取管理服务费;乙方经营管理其他共用部位、共用设施设备，按标准提取管理服务费。

第十四条乙方利用属于全体业主所有的停车场，会所及其他共用部位、共有设备设施进行经营(如：设置商业广告招牌)，应当征得相关业主的同意，所得收益扣除乙方管理服务成本和佣金后，剩余部分用于补充专项维修资金。

第十五条乙方接受业主委托，提供专项服务的，专项服务的内容和费用按其约定执行。

第十六条其他约定\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五章双方的权利义务

第十七条甲方的权利义务

甲方享有的权利：

1.审定乙方拟定的物业管理方案、年度管理计划、维修养护计划、年度财务预决算报告、监督检查乙方各项方案计划的实施;

2.检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

3.制订物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护方面的规章制度;

4.实行酬金制物业服务收费方式的，有权与乙方共同委托专业审计机构对年度财务收支状况进行审计;

5.依据法律、法规规定享有的其他权利。

甲方应履行的义务：

1.在销售物业之前，制定《业主临时公约》，并向物业买受人明示、说明，要求物业买受人书面承诺遵守《业主临时公约》。

2.甲方与物业买受人签订的物业买卖合同应当包含本合同约定的内容，要求物业买受人认可接受本合同约定的权利和义务;

3.乙方承接物业时，甲方应和乙方共同对物业共用部位、共用设施设备进行查验，甲方应保证本物业管理区域具备以下条件：

(1)所有建设项目按批准的规划设计和有关专业要求全部建成，并满足使用要求;

(2)物业管理区域内道路平整，标识系统完备，雨污水通畅，路灯通亮，园林绿化，围墙大门建设完毕，具备封闭式管理的要求;

(3)机动车停车场、自行车库、垃圾桶、垃圾间、公告栏等可投入使用;

(4)供水、供电、供热、供冷、供气、电梯、通讯、有线电视、消防、邮政等设施能保证供应或正常使用;

4.在查验过程中，甲方应对甲乙双方查验过的物业共用部位、共用设施设备存在以下问题予以确认：

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

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

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

甲方确定以上问题解决办法、解决时间如下：

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

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

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

甲方应就以上内容与乙方签订确认书，作为界定各自在开发建设和物业管理方面承担责任的依据。

甲方应认真完善和处理本物业的遗留问题，以达到本条甲方应履行的义务中第3项的要求。

5.乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

(1)竣工总平面图，绿化图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工资料;

(2)规划设计资料;

(3)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料;

(4)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

(5)物业管理所必需的其他资料。

6.保证交付使用的物业符合国家竣工质量标准，按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任;

7.本物业交付使用后有下列情形之一的，甲方应在物业所在地的区、县(自治县、市)房地产行政主管部门或街道办事处、乡镇人民政府的指导下，在三个月内组织业主召开首次业主大会，选举产生业主委员会：

(1)新建物业建筑面积出售达50%以上的;

(2)物业自首次出售之日起已满两年的。

8.交付已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业服务费用;

9.督促业主或物业使用人按时交纳物业服务费;

10.因维修物业或者公共利益，需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得相关业主和乙方的同意，并在约定的期限内恢复原状;

11.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

12.不得擅自处分业主依法享有的物业共用部分和共用设施设备的所有权和使用权。

13.法律、法规规定的其他义务。

第十八条乙方的权利义务

乙方享有的权利：

1.按照国家和本市有关物业管理的技术标准、行业规范以及本服务合同进行管理，提供专业化的服务;

2.按照本合同和有关规定向甲方、业主或物业使用人收取物业服务费用和其他费用;

3.可以根据业主或物业使用人的委托，提供本合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定;

4.可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人;

5.自主开展各项经营管理活动，但不得侵害业主、物业使用人的合法权益，不得利用管理事项获取不当利益;

6.依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

乙方应履行的义务：

1.履行合同、提供物业服务;

2.及时向全体业主通告本区域内有关物业管理服务的重大事项，及时处理投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督;

3.在承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验，并做好书面记录和签认工作;

4.在物业管理区域内公示物业服务合同约定的收费项目和标准以及向业主提供特约服务的收费项目和标准;

5.结合本物业管理区域的实际情况，编制物业管理方案，年度管理计划，维修保养计划，年度财务预决算报告(仅适用酬金制收费方式)，经依法议定后组织实施;

6.制止本物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面规章制度的行为，对违反法律法规规定的行为及时向有关行政管理部门报告;

7.协助做好本物业管理区域内的安全防范工作，发生安全事故时，在采取应急措施的同时，及时向有关行政管理部门报告，保护好现场、协助做好救助工作;保安人员在维护本物业管理区域的公共秩序时，要履行职责，不得侵害公民的合法权益;

8.实行酬金制收费方式的，应当编制年度财务预决算报告，报甲方审批，并且每六个月应公布一次物业服务费用的收支帐目，每年与甲方共同委托专业审计机构对年度财务收支状况进行审计;

9.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，应与其订立书面协议，告之装修中的禁止行为和注意事项，并负责监督;对业主和物业使用人违反装修管理规定的行为，要及时制止和纠正，对情节严重的，要及时报请相关部门处理;

10.非经甲方和相关业主许可并办理有关手续，不得擅自改变物业管理区域内共用部分、共用设施设备的用途;对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能;

11.未经甲方同意，不得擅自在物业管理区域内从事物业管理相关服务以外的经营活动;

12.不得在处理物业管理事务的活动中侵犯业主的合法权益;

13.新建物业交付使用时，除政府规定、物业销售合同和本合同另有约定外，不得向业主乱收费;

14.本合同终止时，应当将物业管理用房和物业管理相关资料及时如数地移交给业主委员会，业主委员会尚未成立的，移交给甲方代管。

15.法律、法规规定的其他义务。

第十九条根据《业主临时公约》的授权，在物业管理服务中授予乙方以下权利：

1.制定必要的规章制度，并以有效方式督促业主和物业使用人遵守;

2.采取批评、规劝、警告等措施制止业主和物业使用人违反《业主临时公约》及公众管理制度的行为;

3.在物业管理区域内公布违约业主的姓名及其违约情节;

4.对欠费业主停止约定服务直至其履行交费义务。

第六章专项维修资金的管理和使用

第二十条专项维修资金的缴交：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十一条专项维修资金的管理：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十二条专项维修资金的使用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十三条专项维修资金的续筹：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第七章物业管理用房

第二十四条甲方应于首位业主入住前\_\_\_\_\_日内，按照有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房，建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其中包括：办公用房平方米(含物业管理企业和业主委员会的办公用房)、位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，住宿用房平方米、位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，其他用房平方米，位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第二十五条物业管理用房属全体业主所有，由乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

本合同终止时，乙方应当将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财产及时如数地移交给业主委员会;业主委员会尚未成立的，移交给甲方代管。

第八章合同期限

第二十六条本合同期限为\_\_\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日止。合同期未满，业主委员会与选聘或续聘的物业管理企业签订的物业服务合同生效时，本合同终止。

第二十七条本合同期限届满前一个月，业主大会尚未成立的，甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议;双方未达成协议的，甲乙双方应在合同届满后三个月内继续履行本合同，甲方应在此期间选聘新的物业管理企业，重新签订前期物业服务合同。

第九章违约责任

第二十八条因房屋建筑质量、设施设备质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以法定机构的鉴定为准。

第二十九条甲方违反第十七条甲方应履行的义务中第2项，致使业主不履行本合同约定，乙方可要求甲方督促业主履行本合同的约定，同时由甲方承担相应的责任。

第三十条乙方违反合同的约定，擅自提高收费标准的，甲方、业主、物业使用人有权要求乙方清退;造成甲方、业主、物业使用人损失的，乙方应给予甲方、业主、物业使用人赔偿。

第三十一条甲方违反本合同约定，致使乙方的管理服务不能达到本合同第三章“物业服务质量”约定的，由甲方赔偿由此造成的损失;甲方的违约行为致使乙方无法完成本合同第二章约定的三项以上“物业管理事项”的，乙方有权解除合同，并由甲方赔偿相应的损失。

第三十二条乙方管理服务违反本合同的约定，未能达到本合同第三章“物业服务质量”约定的，应承担违约责任，并赔偿甲方及业主相应的损失;乙方无法完成本合同第二章约定的三项以上的“物业管理事项”的，甲方有权解除本合同，并由乙方赔偿甲方及业主相应的损失。

第三十三条甲方、业主或物业使用人违反本合同的约定，未能按时如数交纳物业服务费的，应按每日万分之\_\_\_\_\_\_\_的标准向乙方支付违约金。

第三十四条甲方拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以自行或委托乙方修复，但修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

第三十五条双方约定，以下条件下所致的损害，可构成对乙方的免责事由：

1.因不可抗力导致的中断服务或物业价值的贬损;

2.因物业本身固有的瑕疵造成的损害;

3.因维修、养护共用部位、共用设施设备需要而暂时停水、停电或停止共用设施设备的使用;

4.因非乙方责任造成的供水、供电、供热、供冷、通讯、有线电视及其他共用设施设备的障碍和损失。

第三十六条违反本合同约定需解除本合同的，解除合同的一方应及时通知对方，合同自书面通知送达对方时即行解除，并在二十日内办理交接。

第十章附则

第三十七条本合同的效力及于本物业管理区域的全体业主及物业使用人。业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，有关业主应当承担连带责任。

第三十八条甲方在销售物业时，本合同有关物业管理的约定随之转移。

第三十九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可监督本合同的实施。

第四十条双方约定自本合同生效之日起日内，根据甲方委托管理事项，办理接管验收手续。

第四十一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同等效力。

第四十二条本合同之附件均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

第四十三条本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第四十四条本合同在履行中如发生争议，双方可以依法申请调解，向有关行政管理部门申诉;也可选择以下方式解决：

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_市仲裁委员会仲裁;

2.人民法院诉讼。

第四十五条本合同正本连同附件页，一式三份，甲乙双方及物业管理行政主管部门(备案)各执一份，具同等法律效力。

第四十六条本合同自起生效。

**前期物业服务合同备案规定篇八**

附件二：

物业共用部位明细

1、房屋承重结构；

2、房屋主体结构；

3、公共门厅；

4、公共走廊；

5、公共楼梯间；

6、内天井;

7、户外墙面；

8、屋面；

9、传达室；

10、          ；

11、          。

附件三：

物业共用设施设备明细

1、绿地          平方米；

2、道路          平方米；

3、化粪池      个；

4、污水井      个；

5、雨水井      个；

6、垃圾中转站      个；

7、水泵      个；

8、水箱      个；

9、电梯      部；

10、信报箱      个；

11、消防设施      ；

12、公共照明设施      ；

13、监控设施      ；

14、避雷设施      ；

15、共用天线      ；

16、机动车库      个       平方米；

17、露天停车场      个      平方米；

18、非机动车库      个      平方米；

19、共用设施设备用房      平方米；

20、物业管理用房       平方米；

21、                         ；

22、                         。

附件四：

前期物业管理服务质量标准

一、    物业共用部位的维修、养护和管理

1、                            ；

2、                            ；

3、                            。

二、    物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理

1、                            ；

2、                            ；

3、                            。

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

1、                            ；

2、                            ；

3、                            。

四、    公共绿化的养护和管理

**前期物业服务合同备案规定篇九**

第一章总则

第一条本合同当事人

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

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）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

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

第二条物业基本情况

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

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

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

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

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

委托管理的物业构成细目见附件一。

第二章物业服务内容

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

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

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

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

第七条公共绿地的养护与管理。

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

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

第十条维持物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放进行管理。

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

第十二条电梯的运行和日常维护管理。

第十三条房屋装饰装修管理服务。

第十四条其他委托事项

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第三章物业服务质量要求

第十五条服务质量要求：

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

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

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

4.急修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

5.小修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

6.绿化维护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

7.环境卫生：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

8.公共秩序维护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

9.停车管理：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

10.消防管理：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

11.电梯运行维护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

12.装饰装修管理：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

13.其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第四章物业服务期限

第十六条物业服务期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日止。

第十七条合同期限未满，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的物业服务合同生效时，本合同终止。

第五章物业服务费用

第十八条物业服务费价格

1.物业服务费价格为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，费用构成包括物业区域内保洁费、公共秩序维护费、共用部位共用设施设备日常维护费、绿化养护费、综合管理费、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；由乙方按年/季向业主收取；

物业服务费价格的调整，按政策规定/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_调整。

2.业主逾期交纳物业服务费的，乙方可以从逾期之日起每日加收应缴费用的万分之\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十九条停车费用由乙方按下列标准向车位使用人收取：

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

2.车库车位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第二十条乙方对业主房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务的费用另行收取。

第六章双方权利义务

第二十一条甲方权利义务

1.审定乙方制定的物业管理服务工作计划，检查监督乙方物业管理服务的实施情况。

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

（1）无偿使用；

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

3.甲方应在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方移交以下资料：

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

（2）设施设备的安装、使用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）各专业部门验收资料；

（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）物业管理所必须的其它资料。

4.当业主和使用人不按规定交纳物业服务费时，协助催交。

5.协调、处理本合同生效前的遗留问题：

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

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

6.协助乙方作好物业区域内的物业管理工作。

**前期物业服务合同备案规定篇十**

合同约定的内容；物业买受人签订物业买卖合同，即为对接受本合同内容的承诺。

第三十九条  业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

第四十条  本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第四十一条  本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准。

第四十二条  本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第   种方式处理：

1、向           仲裁委员会申请仲裁；

2、向人民法院提起诉讼。

第四十三条  本合同一式   份，甲、乙双方各执   份。

甲方（签章）                  乙方（签章）

法定代表人                    法定代表人

年   月   日

附件一：

物业构成明细

类  型

幢  数

套（单元）数

建筑面积

（平方米）

高层住宅

多层住宅

别  墅

商业用房

工业用房

办公楼

**前期物业服务合同备案规定篇十一**

合同当事人：

甲方(建设单位)：

统一社会信用代码：

法定代表人：

地 址：

联系电话：

乙方(物业管理企业)：

统一社会信用代码：

法定代表人：

地 址：

联系电话：

根据《物业管理条例》《重庆市物业管理条例》规定，双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就实施的物业管理服务事宜，订立本合同。

第一章 物业管理区域概况

第一条 物业基本情况

物业名称：荣升悦府(以下简称本物业)

物业类型：商住

座落位置：重庆市荣昌区昌州街道天正路7号

东至：金科泽科美丽郡 西至：天正路

南至：荣升路 北至：荣昌区残疾人职业培训学校

占地面积：29062.00平方米

总建筑面积：99316.16平方米(其中住宅72446.24平方米，非住宅26869.92平方米);

第二条规划平面图、具体物业构成明细及所配置的共有设备设施明细详见附件一、附件二、附件三。

第二章 物业服务事项

第三条 乙方提供的物业服务包括但不限于以下内容，双方另有约定的从其约定：

(一)物业共有部位和共有设施设备的日常维修、养护、运行、管理。

(二)物业共有部位和公共区域的清洁卫生，化粪池清理，引导业主进行生活垃圾分类投放，对业主分类投放的生活垃圾进行分类收集清理。

(三)共有绿地、景观、花草树木的养护管理。同时对非法破坏、占用配套绿地(公共绿地区域)的行为及时劝阻、制止并报告有关部门。

(四)物业管理区域内交通秩序维护以及车辆停放管理。

(五)采取合理措施做好物业管理区域内安全防范工作。

(六)负责编制物业共有部位、共有设施设备、共有绿地的年度维修养护方案。

(七)制定本物业区域内服务应急事件预案，定期组织应急演练。

(八)物业档案资料的保管。

(九)承接查验。

(十)依法使用物业专项维修资金，对物业管理区域共有部位、共有设施的维修、更新和改造。

(十一)装修管理。

(十二)法律法规规定应由乙方管理服务的其它事项。

提供特约服务，具体服务标准、服务内容和服务价格应当在物业管理区域显著位置进行公示。相关法律法规规定由供水、供电、供暖、供气、有线、宽带等由专业经营单位维护的除外。

第三章 物业服务等级及费用

第四条 乙方提供的前期物业服务为重庆市住宅物业服务 四级 级标准(具体服务标准见附件四)。非住宅物业服务标准可参照执行或另行约定。

第五条 本物业的物业服务费用选择以下第 一 种方式：

(一)包干制(物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业管理企业的利润)

1.住宅

(1)有电梯高层： 1.80 元/月?平方米(建筑面积)

(2)有电梯洋房： / 元/月?平方米(建筑面积)

2.非住宅：

(1)底商物业 ： 3.50 元/月?平方米(建筑面积)

(2)车 库 ： 60.00 元/月/个

3.住宅改为经营性用房： 改为商业用途则按照住宅物业服务费用标准的2倍收取

4.水表、电表、气表均未启用和使用的住宅物业按 物业服务费用标准的全额收取。

(二)酬金制(酬金制是指在应预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业管理企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。物业服务资金的构成包括物业服务支出和物业管理企业的酬金)

本物业管理区域的物业服务资金预收标准如下(按建筑面积计算)：

1.住宅：

(1)有电梯住宅\_\_\_\_/\_\_\_\_元/月?平方米(建筑面积)

(2)无电梯住宅\_\_\_\_/\_\_\_\_元/月?平方米(建筑面积)

2.非住宅：

(1)写字 楼：\_\_\_/\_\_\_元/月?平方米(建筑面积)

(2)商业物业：\_\_\_/\_\_\_元/月?平方米(建筑面积)

(3)其他物业：\_\_\_\_/\_\_\_元/月?平方米(建筑面积)

3.住宅改为经营性用房：\_\_\_\_/\_\_元/月?平方米(建筑面积)

4. 水表、电表、气表均未启用和使用的住宅物业按\_\_\_/\_\_\_元/月?平方米(建筑面积)。

乙方选择以下第\_\_/\_\_\_种方式对物业服务资金提取酬金：

(1)乙方每月/每年按\_\_\_\_/\_\_\_元的标准从物业服务资金中提取。

(2)乙方每月/每年按应预收物业服务资金数额\_\_\_/\_\_\_%的比例提取。

预收的物业服务资金为所交纳的业主所有，由乙方代管，并由乙方按已公示的预算方案主要用于以下开支：

1.酬金

管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等。

2.支出

(1)物业共有部位、共有设施设备的日常运行、维护费用。

(2)物业管理区域清洁卫生费用。

(3)物业管理区域绿化养护费用。

(4)物业管理区域秩序维护费用。

(5)办公费用。

(6)物业管理企业固定资产折旧。

(7)物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用。

(8)\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_其他费用。

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

第六条 商业物业收费或成本中未包含能源消耗的，应独立计量核算，据实向相关业主分摊计收。

第七条 本合同生效之日至物业交付之日发生的物业服务费，由甲方承担。物业交付后，物业服务费由业主承担，自甲方物业交付通知书约定的交付之日起计收。

业主专有部分存在质量瑕疵需要整改的，由业主、乙方确认登记，并通知甲方进行整改，整改期物业服务费由甲方承担。整改完成后，物业服务费由业主收到整改完成通知书约定的交付之日起计收，若业主(使用人)对整改质量仍存异议未接房的，可通过协商或诉讼方式解决。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用或相关资金的，从其约定，物业使用人不按照约定交纳的，业主应承担交纳责任。业主与物业使用人之间的交费约定，业主应当告知乙方。

物业服务费按月收取，业主或物业使用人应在每月 10日前履行交纳义务，当事人另有约定的从其约定。业主转让物业时应结清物业服务费及其它相关费用。

业主(使用人)违反前期物业服务合同、小区临时管理规约的约定，未能按时足额地交纳物业服务费，乙方应当书面催交，业主逾期仍未交纳的，乙方可以向物业所在地人民法院起诉。

第八条 物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主报告物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每半年1次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

对物业服务资金收支情况有争议的，业主或乙方可以委托双方共同认可的专业审计机构对物业服务资金年度预决算和物业服务资金年度收支情况进行审计，审计费用从物业管理费用中列支，若审计发现乙方收支存在问题的，审计费用由乙方自行承担。

第九条 小区室内规划停车位的物业服务费：60.00元/位·月。

第十条 业主大会成立前，乙方利用物业共有部位、共有设施设备开展多种经营的，应当符合法律、法规和规定，并按照下列规定开展。

(一)本物业可以开展多种经营的场地范围是: 公共部位(含架空层、总坪广场)、共用设施设备 ;上述范围内各类型、区域的场地有偿利用的最低收费标准是 50.00-200.00元/天或50.00-200.00元/次 。

(二)电梯、电梯外大堂等部位设置广告要符合相关的规定。

(三)公共收益属全体业主共有，应独立核算、专户存储，定期公示。

(四)乙方按所得收入提取管理服务费，提取比例是30% 。(不得超过所得收入的30%)

(五)乙方要对所有与公共收益相关的合同、会计凭证进行建档保管。乙方每半年在本物业管理区域显著位置公布公共收益收支情况，公示时间不少于7天。

(六)本物业管理区域20%以上业主书面对公共收益收支提出异议的，可以根据本合同或者业主临时管理规约约定或者经业主大会决定后，在街道办事处、乡(镇)人民政府的指导下进行查询，或委托有资质的中介机构进行财务审计，也可以申请物业管理联席会议协调处理或者依法向人民法院提起诉讼。

(七)本物业禁止开展可能影响业主公共利益的经营性活动，具体包括违反国家、地方政策法律法规规定和扰乱社会治安等活动。

第十一条 乙方接受供水、供电、供气、通信、有线电视等专业单位委托代收费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

第四章 装修管理及承接查验

第十二条 本物业区域业主(使用人)装修由乙方统一管理。

(一)业主或物业使用人对物业装饰装修房屋的，应当提前3天到物业服务中心办理签订装饰装修管理服务协议，遵守乙方提示的合理注意事项，并交纳装修保证金(其金额由双方约定)。自装修完毕之日，业主自行查验并向乙方报备，3个月后经乙方二次复验合格后，乙方应在七个工作日内退还装修保证金。

(二)装修期间产生的建筑垃圾弃土应由业主或使用人自行负责清运至市政垃圾处置场所。委托乙方清运的，清运费用8.00元/平方米。

乙方对业主(使用人)违反装饰装修规定的行为，应当履行发现、劝阻、报告职责，并配合有关部门依法处理。

第十三条 甲方在物业竣工验收后交付使用前，应当组织业主开展物业开放日或者参观日活动，并在交付使用十五日前，与乙方完成物业共有部位、共有设施设备的承接查验工作。物业承接查验的费用，由甲方承担。

甲、乙双方应当签订物业承接查验协议，对物业承接查验基本情况、存在问题、解决方法及其时限、双方权利义务、违约责任等事项作出明确约定。物业承接查验协议应当作为前期物业服务合同的补充协议。

甲方交付的物业或设施设备存在特殊设计或特殊使用要求的，应告知乙方;因甲方未尽到告知义务导致乙方或业主、物业使用人人身、财产损失的应承担赔偿责任。

第十四条 现场查验20日前，甲方应向乙方移交下列资料：

(一)竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料。

(二)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料。

(三)物业质量保修文件和物业使用说明文件。

(四)物业承接查验协议、查验记录、交接记录及备案证明。

(五)物业管理所必需的业主清册。

(六)其他资料。

未能全部移交前款所列资料的，甲方应当列出未移交资料的详细清单并书面承诺补交的具体时限。

第十五条 物业交接后，甲方未能按照物业承接查验协议的约定，及时解决物业共有部位、共有设施设备存在的问题，导致第三人或乙方人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

第十六条 对于分期开发建设的物业项目，可以根据开发进度，对符合交付使用条件的物业分期承接查验。甲乙双方应当在承接最后一期物业时，办理物业整体交接手续。未移交乙方的，其维护管理责任由甲方承担。

第十七条 甲方和乙方应当将物业承接查验情况通过在小区显著位置进行公示的方式告知业主。乙方应当将承接查验有关的文件、资料和记录建立档案并妥善保管。

第十八条甲方应保证交付使用的物业符合国家规定的规划、设计、施工验收标准，按照不低于国家规定的质量保修期限和保修范围履行保修责任。

如甲方委托乙方代为履行保修责任的，双方应当另行订立委托协议。

第五章 物业管理用房

第十九条 甲方应于乙方入驻提供服务时，按照不低于物业建筑总面积的3‰的比例且不少于50平方米的标准在物业管理区域内向乙方无偿提供能够直接投入使用的物业管理用房，本物业的物业管理用房建筑面积299.81平方米。(物业服务用房平面图及说明见附件)

第二十条 物业管理区域成立业主委员会的，乙方应按照不低于20平方米，不高于70平方米的要求从物业管理用房中为业主委员会配置办公用房。

第六章 双方的权利义务

第二十一条甲方的权利义务

甲方的权利：

1.审定乙方拟定的物业管理方案、年度管理计划、维修养护计划，并监督乙方组织实施。

2.制订物业共用部分和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护方面的规章制度。

3.实行酬金制的，与乙方委托的专业审计机构对年度财务收支状况进行审计。

甲方的义务：

1.在销售物业时，制定《业主临时管理规约》，并向物业买受人明示、说明，要求物业买受人书面承诺遵守《业主临时管理规约》。

2.甲方与物业买受人签订的物业买卖合同应当包含本合同约定的内容，要求物业买受人认可接受本合同约定的权利和义务。

3.依据《重庆市物业管理条例》等相关法律法规规定，配合业主召开首次业主大会。选举产生业主委员会。

4.协助乙方因维修物业或公共利益临时占用、挖掘道路、场地，配合做好相关业主工作，并协助乙方在约定或合理期限内恢复原状。

5.配合乙方做好物业管理工作，开展公益宣传教育活动。

6.配合乙方共同处理房屋及附属设施设备维修问题。

法律法规、本合同及管理规约等规定甲方享有和承担的其他权利和义务。

第二十二条 乙方的权利义务

乙方的权利：

1.按照合同约定向业主或使用人收取物业服务费和其他费用。

2.根据业主或使用人的委托，提供本合同约定以外的服务项目，并按约定收取报酬。

3.按照合同约定开展各项经营管理活动，并按约定比例提取管理服务费。

4.对业主违反法律法规及政策规定的行为或违反《临时管理规约》规定的行为进行劝阻、制止，制止无效的可依法上报相关部门。

乙方的义务：

1.履行合同约定，提供物业服务。

2.及时向全体业主通告本区域内有关物业管理服务的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受业主和物业使用人的监督。

3.在物业管理区域内以合理方式公示物业服务收费标准及向业主提供的特约服务内容和收费标准。

4.编制物业管理方案，年度管理计划，维修保养计划，并组织实施。

5.制定本物业管理区域内有关安全、环境、物业装饰装修和使用等规章制度，并监督实施。

6.依法做好本物业管理区域内安全防范工作，根据物业服务项目实际制定有针对性的应急预案;发生安全事故时，采取合理措施，并及时向有关部门报告并协助处理。

7.保安人员在维护本物业管理区域内公共秩序时，不得违法违规限制业主进出、限制人身自由等侵害公民的合法权益的行为。

8.实行酬金制的，应当编制年度财务预决算报告，报甲方审批，并每半年公布一次物业服务费用收支账目，与甲方共同委托的专业审计机构对年度财务收支状况进行审计。

9.向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定。业主和物业使用人装修物业时，应当与其订立装饰装修协议，明确装饰装修的禁止行为和注意事项，并监督落实。对业主和物业使用人违反规定的，及时发现、劝阻、报告。情节严重的，要及时报请相关部门并配合依法处理。

10.本合同终止时，应当将物业管理用房和物业管理相关资料及时全部移交给业主委员会;未成立业主委员会的，移交给物业所在地街道办事处(乡镇人民政府)。

法律法规、本合同及管理规约等规定乙方享有和承担的其他权利和义务。

第二十三条 物业的使用与维护

(一)业主大会成立前，乙方应配合甲方制定本物业管理区域内物业共有部位和共有设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。

乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方、业主和物业使用人应给予协助并遵守履行。

(二)因维修物业或者为公益事宜，甲、乙任一方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状。

(三)乙方发现共有设施设备存在性能故障或者其他安全隐患的，应当立即采取措施。保修期内，通知甲方和相关单位及时维修;保修期外，乙方应当立即组织应急维修。

(四)对需要进入物业管理区域内的执行公务和救援等公共事务的公务车辆，甲乙双方应当配合，不得阻挠，不得收费。

(五)对确需进入业主专有部位对小区公共设施设备进行维修、维护的，应当协调业主予以配合。

第七章 合同期限

第二十四条 本合同期限自20\_\_ 年12月 4 日起至20\_\_ 年12月 3日止。合同期未满，业主大会授权业主委员会与选聘或续聘的物业管理企业签订的物业服务合同生效时，本合同终止。

业主大会决定提前解聘乙方的，应当提前60日书面通知乙方，因提前解聘给乙方造成损失的，除不可归责于业主的事由外，业主应当赔偿损失。

合同到期后，业主大会未作出选聘决定，乙方按照本合同约定继续提供服务的，本合同自动延续至业主大会作出选聘或续聘决定为止。物业服务合同自动延续期间，乙方决定不再提供服务的，应当提前三个月书面告知甲方、物业所在地的街道办事处(乡镇人民政府)和居民委员会，并向业主公示。

第二十五条 本合同终止时，乙方应依照法律规定履行以下义务，并办理交接手续：

1.向业主委员会移交物业档案、有关物业及设施设备改造、维修、运行、保养等物业服务相关资料，以及物业服务用房和其他物业共有部位、共有设施设备;无业主委员会的，向街道办事处、乡(镇)人民政府移交。

2.撤出物业管理区域内的物业服务人员。

3.结算物业服务费用和预收、代收的物业管理区域公共收益等费用。

4.结算委托专业性服务企业对设施设备、清洁卫生、园林绿化等开展专项服务的费用。

第八章 违约责任

第二十六条 因房屋建筑质量、设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。

第二十七条 甲方违反前期物业服务合同、临时管理规约或者相关法律、法规、规章，致使乙方的管理服务无法达到合同约定的服务内容和质量标准，给业主、物业使用人造成损失的，由甲方负责承担相应的赔偿责任。

甲方违反相关法律、法规、规章规定和合同约定，拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以自行或委托乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

由于甲方开发建设遗留问题导致乙方未能完成服务事项的，乙方有权要求甲方限期解决，甲方应当承担相应的违约责任;给乙方造成损失的，甲方应当承担相应的赔偿责任。

第二十八条 乙方违反前期物业服务合同、临时管理规约或者相关法律、法规、规章，管理服务达不到合同约定的服务内容和质量标准，给业主、物业使用人造成损失的，由乙方负责承担相应的赔偿责任。

乙方违反相关法律、法规、规章规定和合同约定，擅自扩大收费范围、提高物业服务费等收费标准或者重复收费的，业主、物业使用人就超额部分有权拒绝交纳。乙方已经收取的违规费用，业主、物业使用人有权要求乙方返还。

乙方违反本合同第十条的规定，擅自利用共有部位、共有设施盈利，或者存在将公共收益全部据为己有、挪用等侵害业主共同权益行为的，应当承担停止侵害、排除妨碍、恢复原状、赔偿损失，返还收益等民事责任，若构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十九条 业主、物业使用人违反前期物业服务合同、临时管理规约或者相关法律、法规、规章，致使乙方的管理服务无法达到合同约定的服务内容和质量标准，给乙方或者其他业主、物业使用人造成损失的，乙方应追究并配合其他业主、物业使用人追究违法违规的业主、物业使用人的责任，并要求其据实赔偿。

第三十条 甲、乙双方和业主对物业服务是否达到服务标准存在争议的，双方可以协商解决。协商无法解决的可以向人民法院提起诉讼。

第三十一条 甲方、业主或物业使用人违反本合同的约定，未能按时足额支付物业管理服务等相关费用的，乙方有权要求甲方、业主限期交纳，逾期不交纳的，乙方可以向人民法院起诉，并要求其按每日万分之五承担相应违约金。

第三十二条 双方约定，下列情形所致的损害，可以作为乙方减轻或免除责任的事由：

(一)因不可抗力导致的中断服务或物业价值的贬损。

(二)因物业本身固有的瑕疵造成的损害。

(三) 因维修、养护共有部位、共有设施设备需要，且事先已告知业主或物业使用人，暂时停水、停电或停止共有设施设备的使用等造成损失的(公共事务部门未通知的除外)。

(四)因非乙方责任造成的供水、供电、供热、供冷、通讯、有线电视及其他共有设施设备的障碍和损失。

(五)由于甲方、业主或物业使用人自身原因导致乙方的服务无法达到合同约定的。

(六)属于物业专项维修资金或共有资金列支范围，乙方已尽充分的说明告知义务，因业主未能就物业专项维修资金使用达成一致意见导致未能及时维修、更新、改造物业的共有部位、共用设施设备造成相关后果的。但乙方未依法或依约定及时组织使用物业专项维修资金导致损失或扩大损失的，应承担相应责任。

(七)乙方向甲方或业主提出书面建议要求修缮、改造专有或共有部位、设施设备或纠正不当行为，而甲方或业主未采纳(包括但不限于违章装饰装修、未及时维修或改造等)造成损失的。但乙方未依法或依约定及时采取措施导致损失扩大的，应承担相应责任。

第三十三条 为维护物业区域内的公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，当事人应当按有关规定处理。

第九章 附则

第三十四条 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可监督本合同的实施。

第三十五条 双方约定自本合同生效之日起日内，根据甲方委托管理事项，办理接管验收手续。

第三十六条 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。签订补充协议的，乙方应当告知业主，补充协议与本合同具同等效力，且补充协议也应按规定与本合同一并备案。

第三十七条 本合同之附件均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

第三十八条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第三十九条 本合同在履行中如发生争议双方可协商解决，协商不成的，

1. □向重庆仲裁委员会仲裁;

2. □依法向人民法院起诉。

第四十条 本合同正本连同附件页，一式三份，甲乙双方及住房城乡建设主管部门(备案)各执一份，具同等法律效力。

第四十一条 本合同自签订之日起生效。

甲方签章： 乙方签章：

法定代表人： 法定代表人：

委托代理人： 委托代理人：

年 月 日

**前期物业服务合同备案规定篇十二**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

邮编：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

邮编：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

资质等级：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

证书编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对\_\_\_\_\_\_\_\_\_（物业名称）提供前期物业管理服务事宜，订立本合同。

第一章物业基本情况

第一条物业基本情况：

物业名称\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

物业类型\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

座落位置\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

物业管理区域四至：

东至\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

南至\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

西至\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

北至\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（规划平面图见附件一，物业构成明细见附件二）。

第二章服务内容与质量

第二条在物业管理区域内，乙方提供的前期物业管理服务包括以下内容：

1、物业共用部位的维修、养护和管理（物业共用部位明细见附件三）；

2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理（物业共用设施设备明细见附件四）；

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

4、公共绿化的养护和管理；

5、车辆停放管理；

6、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；

7、装饰装修管理服务；

8、物业档案资料管理。

第三条在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第四条乙方提供的前期物业管理服务应达到约定的质量标准（前期物业管理服务质量标准见附件五）。

第五条单个业主可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

第三章服务费用

第六条本物业管理区域物业服务收费选择以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式：

1、包干制

物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

多层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米；

高层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米；

别墅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米；

办公楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米；

商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米；

物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米。

物业服务费用主要用于以下开支：

（1）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（2）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

（3）物业管理区域清洁卫生费用；

（4）物业管理区域绿化养护费用；

（5）物业管理区域秩序维护费用；

（6）办公费用；

（7）物业管理企业固定资产折旧；

（8）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

（9）法定税费；

（10）物业管理企业的利润；

（11）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

2、酬金制

物业服务资金由业主按其拥有物业的建筑面积预先交纳，具体标准如下：

多层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米；

高层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米；

别墅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米；

办公楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米；

商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米；

\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米。

预收的物业服务资金由物业服务支出和乙方的酬金构成。

物业服务支出为所交纳的业主所有，由乙方代管，主要用于以下开支：

（1）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（2）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

（3）物业管理区域清洁卫生费用；

（4）物业管理区域绿化养护费用；

（5）物业管理区域秩序维护费用；

（6）办公费用；

（7）物业管理企业固定资产折旧；

（8）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

（9）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

乙方采取以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式提取酬金：

（1）乙方按\_\_\_\_\_\_\_\_\_（每月/每季/每年）\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准从预收的物业服务资金中提取。

（2）乙方\_\_\_\_\_\_\_\_\_（每月/每季/每年）按应收的物业服务资金\_\_\_\_\_\_\_\_\_%的比例提取。

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

第七条业主应于\_\_\_\_\_\_\_\_\_之日起交纳物业服务费用（物业服务资金）。

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

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

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

第八条物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主公布物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每年次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

对物业服务资金收支情况有争议的，甲乙双方同意采取以下方式解决：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第四章物业的经营与管理

第九条停车场收费分别采取以下方式：

1、停车场属于全体业主共有的，车位使用人应按露天车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月的标准向乙方交纳停车费。

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

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

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

**前期物业服务合同备案规定篇十三**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_;

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_;

住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_;

邮编：\_\_\_\_\_\_\_\_。

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_;

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_;

住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_;

邮编：\_\_\_\_\_\_\_\_;

资质等级：\_\_\_\_\_\_\_\_;

证书编号：\_\_\_\_\_\_\_\_。

根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)提供前期物业管理服务事宜，订立本合同。

第一章物业基本情况

第一条物业基本情况：

物业名称\_\_\_\_\_\_\_\_;

物业类型\_\_\_\_\_\_\_\_;

座落位置\_\_\_\_\_\_\_\_;

建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_。

物业管理区域四至：

东至\_\_\_\_\_\_\_\_;

南至\_\_\_\_\_\_\_\_;

西至\_\_\_\_\_\_\_\_;

北至\_\_\_\_\_\_\_\_。

(规划平面图见附件一，物业构成明细见附件二)。

第二章服务内容与质量

第二条在物业管理区域内，乙方提供的前期物业管理服务包括以下内容：

1、物业共用部位的维修、养护和管理(物业共用部位明细见附件三);

2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理(物业共用设施设备明细见附件四);

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

4、公共绿化的养护和管理;

5、车辆停放管理;

6、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理;

7、装饰装修管理服务;

8、物业档案资料管理。

第三条在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_;

2、\_\_\_\_\_\_\_\_;

3、\_\_\_\_\_\_\_\_。

第四条乙方提供的前期物业管理服务应达到约定的质量标准(前期物业管理服务质量标准见附件五)。

第五条单个业主可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

第三章服务费用

第六条本物业管理区域物业服务收费选择以下第\_\_\_种方式：

1、包干制

物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

多层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

高层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

别墅：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

办公楼：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

\_\_\_\_\_物业：\_\_\_\_\_元/月.平方米。

物业服务费用主要用于以下开支：

(1)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

(2)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

(3)物业管理区域清洁卫生费用;

(4)物业管理区域绿化养护费用;

(5)物业管理区域秩序维护费用;

(6)办公费用;

(7)物业管理企业固定资产折旧;

(8)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

(9)法定税费;

(10)物业管理企业的利润;

(11)\_\_\_\_\_\_\_\_。

乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

2、酬金制

物业服务资金由业主按其拥有物业的建筑面积预先交纳，具体标准如下：

多层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

高层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

别墅：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

办公楼：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

物业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米。

预收的物业服务资金由物业服务支出和乙方的酬金构成。

物业服务支出为所交纳的业主所有，由乙方代管，主要用于以下开支：

(1)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

(2)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

(3)物业管理区域清洁卫生费用;

(4)物业管理区域绿化养护费用;

(5)物业管理区域秩序维护费用;

(6)办公费用;

(7)物业管理企业固定资产折旧;

(8)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

(9)\_\_\_\_\_\_\_\_。

乙方采取以下第\_\_\_种方式提取酬金：

(1)乙方按\_\_\_\_\_\_\_\_(每月/每季/每年)\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准从预收的物业服务资金中提取。

(2)乙方\_\_\_\_\_\_\_\_(每月/每季/每年)按应收的物业服务资金\_\_\_\_\_\_\_\_%的比例提取。

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

第七条业主应于\_\_\_\_\_\_\_\_之日起交纳物业服务费用(物业服务资金)。

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

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

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

第八条物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主公布物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每年\_\_\_次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

对物业服务资金收支情况有争议的，甲乙双方同意采取以下方式解决：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_;

2、\_\_\_\_\_\_\_\_。

第四章物业的经营与管理

第九条停车场收费分别采取以下方式：

1、停车场属于全体业主共有的，车位使用人应按露天车位\_\_\_\_\_\_\_\_ 元/个月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月的标准向乙方交纳停车费。

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

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

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

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

第十条乙方应与停车场车位使用人签订书面的停车管理服务协议，明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。

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

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

1、\_\_\_\_\_\_\_\_;

2、\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十二条本物业管理区域内属于全体业主所有的停车场、会所及其他物业共用部位、公用设备设施统一委托乙方经营，经营收入按下列约定分配：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_;

2、\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五章物业的承接验收

第十三条乙方承接物业时，甲方应配合乙方对以下物业共用部位、共用设施设备进行查验：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_;

2、\_\_\_\_\_\_\_\_;

3、\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十四条甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施设备存在以下问题：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_;

2、\_\_\_\_\_\_\_\_;

3、\_\_\_\_\_\_\_\_。

甲方应承担解决以上问题的责任，解决办法如下：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_;

2、\_\_\_\_\_\_\_\_;

3、\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十五条对于本合同签订后承接的物业共用部位、共用设施设备，甲乙双方应按照前条规定进行查验并签订确认书，作为界定各自在开发建设和物业管理方面承担责任的依据。

第十六条乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

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

2、设施设备的安装、使用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、\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十七条甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

第六章物业的使用与维护

第十八条业主大会成立前，乙方应配合甲方制定本物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。

乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方、业主和物业使用人应给予必要配合。

第十九条乙方可采取规劝、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_等必要措施，制止业主、物业使用人违反本临时公约和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

第二十条乙方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

第二十一条因维修物业或者公共利益，甲方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和乙方的同意;乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和甲方的同意。

临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状。

第二十二条乙方与装饰装修房屋的业主或物业使用人应签订书面的装饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修管理服务费用等事项进行约定，并事先告知业主或物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项。

第二十三条甲方应于\_\_\_\_\_\_\_\_(具体时间)按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房。

物业管理用房建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其中：办公用房\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_\_\_\_;住宿用房\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_\_\_\_;\_\_\_\_\_\_\_\_用房\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十四条物业管理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。

第七章专项维修资金

第二十五条专项维修资金的缴存\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十六条专项维修资金的管理\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十七条专项维修资金的使用\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十八条专项维修资金的续筹\_\_\_\_\_\_\_\_。

第八章违约责任

第二十九条甲方违反本合同第十三条、第十四条、第十五条的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同第二条、第三条、第四条约定的服务内容和质量标准的，由甲方赔偿由此给业主和物业使用人造成的损失。

第三十条除前条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同第二条、第三条、第四条约定的服务内容和质量标准，应按\_\_\_\_\_\_\_\_的标准向甲方、业主支付违约金。

第三十一条甲方、业主或物业使用人违反本合同第六条、第七条的约定，未能按时足额交纳物业服务费用(物业服务资金)的，应按\_\_\_\_\_\_\_\_的标准向乙方支付违约金。

第三十二条乙方违反本合同第六条、第七条的约定，擅自提高物业服务费用标准的，业主和物业使用人就超额部分有权拒绝交纳;乙方已经收取的，业主和物业使用人有权要求乙方双倍返还。

第三十三条甲方违反本合同第十七条的约定，拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以自行或委托乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

第三十四条以下情况乙方不承担责任：

1、因不可抗力导致物业管理服务中断的;

2、乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的;

3、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的;

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

5、\_\_\_\_\_\_\_\_。

第九章其他事项

第三十五条本合同期限自\_\_\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日止;但在本合同期限内，业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

第三十六条本合同期满前\_\_月，业主大会尚未成立的，甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议;双方未能达成协议的，甲方应在本合同期满前选聘新的物业管理企业。

第三十七条本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会;业主委员会尚未成立的，移交给甲方或\_\_\_\_\_\_\_\_代管。

第三十八条甲方与物业买受人签订的物业买卖合同，应当包含本合同约定的内容;物业买受人签订物业买卖合同，即为对接受本合同内容的承诺。

第三十九条业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

第四十条本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第四十一条本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准。

第四十二条本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第\_\_\_种方式处理：

1、向\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁;

2、向人民法院提起诉讼。

第四十三条本合同一式\_\_\_份，甲、乙双方各执\_\_\_份。

甲方(签章)乙方(签章)

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

**前期物业服务合同备案规定篇十四**

甲 方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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

住 所 地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

乙 方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

法定代表人： ;

住 所 地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

资质等级：国家一级;

证书编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对\_\_\_\_\_\_\_\_\_项目提供前期物业管理服务事宜，订立本合同。

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况:

物业名称: ;

物业类型: ;

座落位置: ;

建筑面积: \_\_\_\_\_\_\_\_万平方米(最终建筑面积以政府核定文件为准)。 物业管理区域四至：

东至 ;

南至 ;

西至 ;

北至 。

(物业构成明细表见附件一)

第二条 管理期限

1、本合同期限自\_\_\_\_年月日起，至本小区业主委员会成立、业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订的物业服务合同生效时止。

第二章 管理范围及管理事项

第三条 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_本体共用部位(包括但不限于：楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等)的维修、养护和管理。

第四条 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_本体共用设施设备(包括但不限于：共用的上下水管道、落水管、垃圾道、共用照明、天线、通风系统、加压供水设备、配电系统、楼内消防设备设施、电梯系统、通讯系统等)的维修、养护、管理和运行服务。

第五条 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_红线内属物业管理范围的市政公用设施(包括但不限于：道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠池、井、绿地、花木、建筑小品、室外泵房、路灯、停车场、(人防)地下室等)的维修、养护和管理。

第六条 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业规划红线内的属配套服务设施(包括但不限于：嬉水池、休闲设施等)的维修、养护和管理。

第七条 公共环境(包括但不限于：公共场地、楼宇建筑物共用部位)的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

第八条 物业管理范围内交通、车辆行驶及停泊的管理。

第九条 物业安全监控和巡视等安全工作，配合和协助当地公安机关维护物业内的公共秩序。

第十条 组织开展社区文化娱乐活动和便民服务工作。

第十一条 物业及物业管理档案、资料。

第十二条 法规和政策规定的由物业管理公司承担的其它事项。

第三章 双方权利义务

第十三条 甲方的权利和义务

1、维护全体业主(使用人)的合法权益;

2、与乙方议定年度管理计划、年度费用概预算;

3、对乙方的管理实施监督检查，每年进行一次全面评定，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，经市政府物业管理主管部门认定，甲方有权终止合同;

4、对乙方违反法规规章的行为，甲方有权提请有关主管部门处理;

5、甲方在合同生效之日起至工程竣工验收后60日内按国家有关规定逐步向乙方移交以下的资料，并在乙方管理期满时予以收回：

(1)竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料(资料为复印件加盖甲方公章);

(2)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料(资料为复印件加盖甲方公章);

(3)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

(4)物业管理所必需的其他资料。

6、甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任;

7、甲方不得无理干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动;

8、甲方向乙方提供平方米能够直接投入使用的房屋作为物业管理办公用房，并提供一定面积的秩序维护员和水电值班员住宿用房。

9、协助乙方做好物业服务工作和宣传教育、文化活动;

10、法规政策规定由甲方承担的其他责任。

11、甲方有权使用乙方的名称、业绩、图像等进行销售宣传。

第十四条 乙方的权利和义务

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

2、遵照国家、地方的物业服务收费规定，提供服务项目、服务内容、服务深度，测算物业服务收费标准，并向甲方提供测算依据，严格按合同规定的收费标准收取，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务;

3、负责编制楼宇及附属设施、设备年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施;

4、有权依照法规政策、本合同和《临时管理规约》的规定对违反《临时管理规约》和物业管理法规政策的行为进行处理;

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

6、接受当地政府物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方和业主(使用人)的监督;

7、对本物业的公用设施不得擅自占用或改变使用功能，如需在本物业内改扩建完善配套项目，须报甲方和有关政府部门批准后方可实施;

8、建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

9、开展社区文化活动和客户便民服务工作;

10、单个业主和物业使用人可委托乙方对其物业的专有部分提供维修、养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定;

11、本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物，包括甲方向乙方提供的固定资产及时的移交给业主委员会;业主委员会尚未成立的，移交给甲方或甲方指定的第三方代管。

第四章 服务费用

第十五条 本物业管理区域物业服务收费选择包干制服务方式：

1、物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准暂定如下(如政府部门对物业管理相关费用价格调整，按政府的指导文件为准)：

住宅：\_\_\_\_元/月•平方米(含电梯费);

办公：\_\_\_\_元/月•平方米;

商业：\_\_\_\_元/月•平方米;

以上的费用均报物价局审核。

物业服务费用主要用于以下开支：

(1)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

(2)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

(3)物业管理区域清洁卫生费用;

(4)物业管理区域绿化养护费用;

(5)物业管理区域秩序维护费用;

(6)办公费用;

(7)物业管理企业固定资产折旧;

(8)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

(9)法定税费;

(10)物业管理企业的利润;

2、乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

第十六条 公用水电费(包括电梯电费)等属公共能耗费用的，均按实际发生额从业主入伙之日(以甲方发出的入伙通知书规定的时间为准)起由业主按户进行分摊。

第十七条 乙方向甲方提供前期介入服务。(前期介入的服务内容见附件

二)。

第十八条 甲方一次性向乙方划拨前期开办费人民币共：\_\_\_\_\_\_\_整(￥\_\_\_\_\_\_元)，在首次入伙前3个月一次性划入乙方银行帐户，由乙方负责采购物业管理服务所需物资装备(见附件三)。 (油我们买了再交接，这样价格便宜，也才有交接单)

第十九条 业主应于甲方正式通知办理入伙手续之日(以甲方发出的入伙通知书规定的时间为准)起交纳物业服务费用。

第二十条 纳入物业管理范围的已竣工验收合格但尚未出售的物业，甲方应向乙方全额交纳物业服务费。

第二十一条 业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任;业主与物业使用人之间的交费约定，业主应及时书面告知乙方。

第二十二条 物业服务费用按月交纳，业主或物业使用人应在每月5日前履行交纳义务。

第二十三条 乙方按每户建筑面积以市场价格向业主收取装修垃圾清运费，乙方负责指定位置堆放并清运装修垃圾。

第二十四条 受有关部门或单位的委托，乙方可向业主提供水费、电费、电话费、有线电视、宽带网、城市生活垃圾处理费等代收代缴收费服务，收费标准按政府和相关单位收费标准执行。

第五章 物业的经营与管理

第二十五条 物业管理区域内的室内外停车位统一委托乙方维护、管理并由乙方向使用人收取车辆车位停放费。业主和物业使用人有优先使用权。车位停放费的收费标准以物价局审核为准。

第二十六条 自购汽车停车位的车辆按\_\_\_\_元/月·辆收取物业管理服务

费;

第二十七条 乙方收取的公共部位车位使用费用于补充前期物业服务费用的不足。甲方拥有产权的停车位，甲方委托乙方代为管理，收费标准均按物价局审核定价为准，所得收益(经双方确认)甲乙双方按\_\_\_：\_\_\_的比例进行分成，乙方不另向甲方收取车位服务费及其他相关费用。

第六章 物业服务质量及标准

第二十八条 乙方物业管理服务达到下列要求：

1、房屋外观：完好、整洁。

2、设备运行：正常、无事故和安全隐患。

3、各类设施、设备的维修、养护：及时、状态良好。

4、公共环境：清扫及时、保洁全面、无死角、垃圾日产日清。

5、绿化：植物长势良好、修剪整齐美观、无杂草。

6、交通秩序：行驶有序、保持畅通、车辆无乱停乱放现象。

7、秩序维护员：实行24小时封闭式安全防范管理，辖区内无重大的治安责任事故发生。

8、急修不超过10分钟到场;小修不超过2小时处理到位。

9、物业使用人对乙方的满意率达到95%以上。

10、按照中国物业管理协会制定的《普通住宅小区物业管理服务等级标准》(一级)执行(见附件四)，入伙半年后达到该标准要求。

第七章 违约责任

第二十九条 如甲方违反本合同第十三条，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿;乙方有权要求甲方限期整改，甲方逾期未整改的，乙方有权终止合同。

第三十条 若乙方违反本合同第十四条，给甲方造成直接经济损失的，乙方应给予经济赔偿;未能达到约定管理目标的，甲方有权书面要求整改，乙方在合理整改期内未整改，又未提出合理解释的甲方有权终止本合同。

第三十一条 乙方违反本合同第十四条的约定，擅自提高物业服务费用标准的，业主和物业使用人就超额部分有权拒绝交纳;乙方已经收取的，业主和物业使用人有权要求乙方双倍返还，否则，甲方有权终止合同并按乙方多收金额的200%收取乙方的违约金。

第三十二条 甲、乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付人民币伍万元(¥：50000.00元)的违约金，造成对方经济损失的，还应承担赔偿责任。

第三十三条 甲、乙双方如有采取不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权，或造成对方经济损失的，应当承担全部责任。

第三十四条 对于本合同签订后承接的物业共用部位、共用设施设备，甲乙双方应按照规定进行查验并签订确认书，作为界定各自在开发建设和物业管理方面承担责任的依据。

第三十五条 甲方、业主或物业使用人违反本合同第二十五条的约定，未能按时足额交纳物业服务费用的，应按每日3‰的标准向乙方支付违约金。

第三十六条 甲方违反本合同第十三条的约定，拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以自行或委托乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

第三十七条 以下情况乙方不承担责任：

1、因不可抗力导致物业管理服务中断的;

2、乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有重大且无法修补的瑕疵造成损失的;

3、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的;

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

第八章 专项维修资金

第三十八条 本合同规定的物业管理区域的共用部位、共用设施、设备的更新改造和重大维修工程项目费用，按《住宅专项维修资金管理办法》(建设部、财政部令第165号)及南宁市的有关规定从公共设施设备维修资金中列支，不包括在物业管理服务费项目内。

第三十九条 专项维修资金的缴存：根据《物业管理条例》、《南宁市住宅区物业管理办法》及《住宅专项维修资金管理办法》等国家法律法规的有关规定，本物业设立房屋共用部位、共用设施设备专项维修资金(下简称专项维修资金)。甲方应于房屋交付前(以入伙通知书规定时间为准)向乙方确认专项维修资金的交纳形式。

第四十条 专项维修资金的管理：专项维修资金管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则，用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造。

第四十一条 专项维修资金的使用： 专项维修资金的使用按《住宅专项维修资金管理办法》第二十二条、第二十三条的规定执行。房屋买受人(业主)转让房屋所有权时，房屋公用部位和共用设施设备专项维修资金结余不予退还，随房屋所有权同时过户。

第四十二条 专项维修资金的续筹：房屋公用部位和共用设施设备专项维修资金不敷使用时，经南宁市建设(房地产)主管部门审核批准或业主管理委员会同意后，按房屋买受人(业主)占有的房屋建筑面积比例续筹。经当地房地产行政主管部门或业主委员会研究决定，按业主占有的物业建筑面积比例向业主续筹。

第九章 其他事项

第四十三条 物业买受人与房产开发商签订的物业买卖合同，应当包含《前期物业服务协议》的内容;物业买受人签订物业买卖合同，即为对接受《前期物业服务协议》内容的承诺。

第四十四条 业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

第四十五条 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准。

第四十七条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第 种方式处理：

1、向南宁市仲裁委员会申请仲裁;

2、向本合同履行地人民法院提起诉讼。

第四十八条 本合同一式\_\_份，甲、乙双方各执贰份及物业管理主管部门执壹份，具有同等法律效力。

甲方(签章) 乙方(签章)

法定代表人 法定代表人

年

**前期物业服务合同备案规定篇十五**

甲方： (以下简称为甲方)

乙方： (以下简称为乙方)

为了进一步提高颖都家园各项物业管理水平，构建一个清洁美化、健康文明的和谐小区，经公开报名应聘， 年 月日，经颖都家园业主委员会集体考察并讨论，现已确定泗洪县美环物业管理有限公司中标，经甲、乙双方共同商定，就颖都家园物业管理事项订立如下合同条款。

一、合同标的

1、委托管理内容：甲方将颖都家园小区的物业管理一体化服务委托给乙方管理，物业服务内容主要包括：公共部位及公共设备设施的日常维护与管理、安全管理、清洁管理、客户服务管理、档案资料管理、绿化美化管理、特约服务以及物业接管验收等。

2、合同期限与收费标准

(1)合同期限：贰年。(自 年 月 日起至 年 月 日止)

(2)收费标准：多层 元/m\_ 月;门市房 元/ m\_月。

3、服务内容和标准：

(1)接待礼仪标准：

①佩戴统一标志，仪表端庄、大方，衣着整洁，表情自然和谐、亲切，对业主一视同仁。

②有完善的值班制度和交接班制度，工作记录，值班电话。急修服务2小时到位，24小时内修复，若不能，要有紧急处理措施，并做出解释，做出限时承诺;小修7日内修复。

(2)房屋、共用设施、设备维护与管理

①每年对房屋共用部位、设施设备、道路、绿地等进行全面检查二次;每半午检查巡视一次房屋主体结构;每日巡视1次单元门、楼梯间通道部位及其共用部位的门窗、玻璃、路灯等。巡检有记录，巡检结束将检查情况报告业主委员会办公室。

②对业主房屋进行装修管理，对装修中的违约行为及时劝阻，已造成后果或拒不改正的及时报告有关部门依法处理。

③水箱每年消毒1次，保持泵房清洁卫生、地面排水畅通;每年一次对共用明装给水管道进行1次全面检查维修。

④化粪池每一年半清理1次，日常保持出入口畅通;每月清扫1次排水明沟内的泥沙、纸屑等垃圾，排水通畅，无积水;地下管井堵塞及时疏通。

⑤供配电系统、弱电系统建立相关规章制度，操作人员受过专业培训，持证上岗，每日填写运行记录，建档备查。

⑥避雷接地系统进行维护，在大雷雨过后及时对系统检查，发现严重腐蚀、松脱等立即更换或紧固。

⑦加强道路维修与养护：保持道路畅通，路面平坦整齐，排水畅通。

3、清洁管理。

①共用楼道：各楼层通道和楼梯台阶每周打扫1次。

②道路保洁：每日清扫1次，无灰尘，无垃圾纸屑。

③门岗、标识、宣传牌、变压器箱、电表箱、信报箱保洁;门岗、变压器箱、标识、宣传牌每月擦拭2次，信报箱由业主自行清洁。

④绿化带保洁：每日清扫1次绿化带，草地上的果皮、纸屑等垃圾，目视基本无杂物、无污渍、无垃圾。

⑤休闲、娱乐、健身设施保洁;每周清洁1次。

⑥垃圾桶、果皮箱每日清运1次;周围地面散装垃圾不明显、无明显污迹。生活垃圾由业主自己送至指定的垃圾箱。

4、园林绿化养护与管理。

①草坪：成活率在75%以上，无明显的杂草.无大面积虫害，无明显的堆物堆料、践踏、侵占现象;每年至少进行1次施肥、补苗;至少进行1次修剪。

②园林树木：生长长势一般，无明显死树和明显枯枝死权，缺株在7%以下。

③花坛：花卉长势一般，有黄叶、落叶的株数在20%以下。

5、安全防范：

①有专职安全护卫人员，当班时佩戴标志，有工作及交接班记录。②门卫：主出入口24小时有人值班看守，按合同约定进行进出车辆管理、交通指挥与疏导等工作;

③巡逻：每曰巡逻不少于4次，安全巡逻有记录。

④设有业主求助与报警电话，24小时有人值守，有紧急事故处理预案。

⑤交通、车辆管理：有较完善的车辆管理制度小区设置明显的交通标志。维持交通秩序。业主车辆张贴标志，外来车辆进行登记管理。

⑥健全消防组织，建立消防责任制。

6、档案管理

①档案资料齐全完整，分类成册，查阅方便。

②及时变更登记，帐物相符。

二、甲、乙双方的权利和义务

1、甲方的权利和义务

(1)甲方有权对乙方的服务项目和服务质量进行定期或不定期的检查和监督、考核和评价，发现服务内容和质量不到位的情况，有权予以批评并责令整改。

(2)对乙方的考核办法：乙方每月须将对照合同约定的各项服务条款的执行情况向业主委员会进行书面报告一次;甲方每季度对照合同条款对乙方的服务质量进行一次全面检查，发现问题及时通知乙方进行整改和提高;每半年组织召开一次全体业主代表大会，对乙方服务质量进行一次全面评价。

(3)甲方对房屋维修基金享有管理权和使用权，乙方在没有取得甲方授权的情况下不得向房管部门申请使用房屋维修基金。

(4)甲方向乙方免费提供相应的物业管理用房。

(5)甲方有义务帮助乙方处理好乙方与业主的纠纷，通过多种方式广泛宣传相关法律法规精神，努力做好广大业主的思想教育工作，积极配合乙方收取物业管理费用。

(6)甲方不得干涉乙方正常的业务工作和内容管理。

(7)甲方不得向乙方收取合同约定之外的其他费用，更不得索取乙方的任何好处。

2、乙方的权利和义务

(1)乙方享有独立的内部自主管理权、民事权及相应的服务收费权(包括外来小区内经营销售、宣传等租用场地费归乙方收取)。

(2)经业主委员会授权，乙方可以对违反《业主管理公约》的行为给予处罚，处罚所得归乙方所有。

(3)乙方必须按照合同约定的服务内容和标准认真履行职责。

(4)乙方有义务以多种方式向甲方定期或不定期地汇报物业服务情况，以便于业主委员会全面了解乙方的工作状态。

(5)乙方须按照《中华人民共和国物业管理条例》规范自身的服务行为，所做所为不得违反政策法规，否则由此产生的一切后果由乙方自行承担。

(6)乙方必须按照合同约定的收费标准收取，不得擅自提高收费标准，更不得以任何理由变项收取其他费用而增加业主的经济负担。

(7)水费、电费、电视收视费原则上由服务单位直接向最终用户收取，如果乙方为相关部门代收，但不得收取手续费等其他额外费用。

三、违约责任

1、乙方在服务过程中如存在服务不到位，被业主委员会提出应当整改提高而拒不执行的，第一次警告，第二次以业主委员会名义向县房地产管理部门通报情况，作为不良记录在案;第三次仍拒不整改或改不到位的，经业主代表大会表决，甲方将中止《物业管理服务合同》。

2、如甲方违约干涉乙方正常的内部管理和业务活动，给乙方经济利益造成损害的，由乙方向县房产处和县住宅小区管理委员会办公室提出申诉，由县主管部门纠正其不法行为，由甲方负责赔偿乙方的经济损失。如果是集体作出的决定，由集体赔偿损失，因个人行为造成后果的，由个人作出赔偿。

四、未尽事宜，双方可再行协商，签订补充合同，所约定的条款与原合同具有同等法律效力。如甲、乙双方有不同意见可协商解决，协商不成可提交县房产处和县小区住宅管理委员会办公室进行处理。

五、本合同一式四份，甲、乙双方各执一份;县城管局一份，县住宅小区管理委员会办公室一份。

六、本合同由双方法定代表人共同签字并盖章后生效。

甲方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

**前期物业服务合同备案规定篇十六**

甲方：

乙方：

根据中华人民共和国《合同法》、《物权法》以及《物业管理条例》等有关法律、法规和规定，在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，甲方同意选聘乙方对市房地产交易中心大楼提供物业管理服务，特订立本合同。

一、物业管理服务内容

1、归集和管理大楼档案和物业资料，按规定制订物业服务的各项制度、工作计划和方案并组织实施;

2、物业共用部位的日常维护和管理，一般包括建筑物的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及门厅、楼梯间、走廊、楼道、扶手、护栏、电梯井道、架空层及设备间等;

3、物业共用设备的日常维护和管理，一般包括电梯、水泵、水箱、避雷设施、消防设备、楼道灯、发电机、变配电设备、给排水管线、电线及空调设备等;

5、维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序，做好共用部位、公共场所的清洁卫生、生活垃圾收集清运工作，做好绿化树木养护工作，对车辆停放进行规范和管理，协助做好安全防范工作;

6、制订物业管理区域内共用部位、共用设施设备、环境绿化等方面的年度维修养护方案并予公示和组织实施，制订突发事件的应急处臵预案并协助做好有关工作;

7、按照有关法律法规和规定对房屋装饰装修进行管理;

8、设立服务监督电话，并将物业服务内容、服务标准和收费标准进行公示;

9、双方认可的其他事项：

二、合同期限

本合同期限为叁年，合同签订后，合同的履行期(含试用期)从大楼正式运行前1个月开始计算(正式运行时间以甲方书面通知为准)，试用期叁个月，试用期满后，经甲方考核合格，则合同正式生效，否则，合同终止。合同期满后，本合同自行终止。合同签订日至合同的履行日之前为前期物业管理服务。

三、甲方的权利和义务

1、与乙方议定年度管理计划、年度费用概算、决算报告。

2、对乙方实施监督检查，有权要求乙方对违反服务承诺的事项进行限期整改;有权要求乙方采纳合理要求;有权对乙方的违纪、违规、不履行职务人员提出撤换的建议;有权对乙方的管理及服务考核评定。如因乙方管理不善，工作人员失职、渎职，造成经济损失或管理失误，甲方有权要求乙方给予合同赔偿;造成重大经济损失或管理失误，经物业管理主管部门核定，有权终止合同。

3、甲方有权对乙方违反物业管理法规、违反大楼管理规定、违反设备、设施管理规定和操作规程的行为或乙方的工作人员违纪、违法、违规、不履行职务行为进行应急处理，包括责令立即停止行为、恢复原状、核查事实情况、采取有效措施等。

4、如果乙方所提供的物业管理服务达不到管理方规定的质量标准，或存在问题，甲方有权利和义务向乙方反馈，并得出整改意见。乙方应采取有效措施立即给予纠正、改进，解决问题。对甲方提出的较难处理的物业管理问题，双方协商解决问题的时限，乙方必须在商定合理的时间内予以解决。不能改进工作，达到质量标准，或解决问题的，甲方有权延期支付相应部分的物业管理费用而不承担任何责任，直至问题解决。

5、甲方委托乙方对大楼进行管理，任何单位(团体)、个人如有违反大楼管理规定、对大楼设备和设施造成侵害、有可能危害大楼安全和影响大楼办公环境的行为进行有效处理，并及时报告甲方。

6、有权要求乙方按双方约定的管理标准提供物业管理状况报告等管理信息。

7、甲方在合同生效之日起无偿向乙方提供管理用房、值班室、仓库等物业管理用房。

8、甲方在合同生效之日起30日内，按规定向乙方提交相关物业管理档案资料，并在乙方管理期满时予以收回。

9、不干涉乙方依法或依本合同规定内容进行的管理和经营活动。

10、协助乙方做好物业管理工作的宣传教育、文化活动。

11、大楼的水电费由甲方直接向供水公司、供电公司交纳。

12、乙方按合同完成工作，甲方须按时支付有关款项。

13、本合同终止时，甲方有权指定专业审计机构对本物业的管理财务状况进行财务审计。

14、法律法规政策规定的其他权利和义务。

四、乙方的权利和义务

1、根据有关法律法规政策及本合同规定，制定大楼的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理服务活动，但不得损害甲方的合法权益获取不当利益。

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

3、负责编制大楼建筑本体及附属建筑物、设施、设备、绿化等年度维修养护计划及大、中型维修方案，经双方商定报批后组织实施。大、中型和更新改造费用由甲方负责，单项费用少于叁佰无(含叁佰元)的小修由乙方直接维修，并承担费用。

4、有权依照本合同对在物业管理范围内发生的违反大楼管理规定和有可能危害大楼安全、影响大楼办公环境的行为以及突发事件(如盗窃、火灾等)进行应急处臵，并及时报告甲方有关人员。

5、乙方有权要求大楼所有办公人员遵守有关大楼管理规定。

6、乙方可以在公安部门的指导下，做好安保工作，检查大楼出入物品、车辆，盘查进出人员。

7、乙方不得以任何形式和理由(含挂靠等)将本合同的权益与责任转让给其他第三人。在征得甲方同意的情况下，乙方可以选取专营公司承担本物业的一、二项专业服务并支付费用，但必须是有相应资质的专营公司;甲方只与乙方发生合同关系，不承担任何连带责任;第三方过错责任视为乙方过错责任。

8、接受甲方监督。

9、就“大楼”管理设立专门账户，用于“大楼”的物业管理并至少每季度向甲方公布一次管理费用的收支账目。

10、对“大楼”的功能设施不得擅自占用、改变功能和用途，如需在“大楼”内、外，改建、扩建、完善配套项目，须报甲方批准后方可实施。

11、建立本大楼的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

12、及时向甲方提交年度工作总结和计划报告。

13、向甲方提交各类治安、刑事及突发事件处理的报告。

14、加强乙方员工职业道德和法制教育，做好保密。

15、乙方有义务执行甲方制定的节电节水节油的各项规定，采取有效措施给予支持和配合，积极提出合理化建议。

16、本合同终止时，乙方必须从合同终止之日起十天内向甲方移交原委托管理的全部物业项目、管理用房及其他各类管理档案、财务等资料。

17、法律法规政策规定的其他权利和义务。

五、管理目标

1、在合同期限内，执行《全国物业管理示范大厦标准评分细则》，开展工作。

2、严格按照方案中承诺的物业服务标准组织实施物业服务，在甲方组织的检查考核中得分都在95%以上。

3、有效投诉率低于2‰。

4、有效投诉及时处理率达100%。

5、报修项目的及时处理率达到100%(小修项目在1小时内组织有效地维修)。

6、公共配套设施、设备完好率达99%以上，卫生保洁率100%。

7、对房屋、设备设施、环境卫生、车辆、绿化及物业人员行为规范等各方面的管理，民意测评满意率95%以上。

8、利用现代化管理手段对物业进行管理。

9、消防管理设备设施按照法规规定，随时抽查完好率100%。

10、支持配合甲方做好节电节水节油的工作，有明显效果。

11、工程维护人员中有总公司派出的经政府有关部门颁发的特种作业人员操作证(电梯维护)人员1人。

六、管理服务费用(合同价格)

1、本物业的年管理服务费109万元，即“ 3.3元/㎡建筑面积〃月”，每月人民币9.1万元。甲方每月中旬拨付，签署付款凭证，本合同期满当月的管理服务费待甲乙双方办好交接手续后，再予支付。

2、合同签订后，合同的履行期(含试用期)从大楼正式运行前1个月开始计算，正式运行前1个月之前的物业管理费按核定的公司的人员等费用总额加20%的管理费由甲方支付。

3、大楼超过叁佰元以上的日常维修仅收材料费，其它特约服务，采取成本核算方式，按实际发生费用计收。

七、违约责任

1、如因甲方原因，致使乙方未完成规定管理目标或造成乙方经济损失的，甲方应给予相应补偿。

2、如因乙方原因，致使不能完成规定管理目标或造成甲方经济损失的，乙方应给予相应补偿;甲方有权要求乙方限期整改，并扣付相应部分物业管理费用。

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

4、甲方根据方案对大楼的物业管理服务进行定期和不定期的检查考核;如乙方达不到管理目标的要求，甲方有权扣付5%以下月物业管理费用。

八、本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同互为补充且具有同等法律效力。招投标书若有与本合同相矛盾的地方，以本合同为准。

九、未尽事宜由甲、乙方双方协商并签订相关的补充协议，签订的补充协议与本合同具有同等法律效力。

十、本合同一式五份，由甲、乙双方各执二份，吉安市政府采购办执一份，均具有同等法律效力。

甲方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

**前期物业服务合同备案规定篇十七**

甲方：

法定代表人：

地址：

联系电话：

乙方：

法定代表人：

资质等级：

证书编号：

地址：

联系电话：

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

第一条本合同所涉及的物业基本情况

物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

物业构成见附件一，物业规划平面图见附件二。

第二条乙方为本物业管理区域的业主、物业使用人提供下列物业管理服务事项。

(一)物业共用部位的维护;

(二)物业共用设施设备的日常运行和维护;

(三)公共绿化养护服务;

(四)物业公共区域的清洁卫生服务;

(五)公共秩序的维护服务;

(六)物业使用禁止性行为的管理;

(七)物业其他公共事务的管理服务;

(八)业主委托的其他物业管理服务事项。

第三条物业专有部分的自用部位、自用设备损坏时，业主、物业使用人可以向乙方报修，也可以自行维修。

经报修由乙方维修的，维修费用由业主、物业使用人承担。

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

第五条乙方提供的前期物业管理服务内容和标准应符合下列约定：

(一)物业共用部位的维护、物业共用设施设备的日常运行和维护，详见附件三

(二)公共绿化养护服务，详见附件四;

(三)物业公共区域的清洁卫生服务，详见附件五;

(四)公共秩序的维护服务，详见附件六;

(五)物业使用禁止性行为的管理，详见附件七;

(六)物业其他公共事务的管理服务，详见附件八;

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

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

具体内容详见附件九。

第七条乙方根据下述约定，按建筑面积向业主收取物业服务费。

(一)住宅：

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

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

(二)办公楼：\_\_\_\_\_\_元/月平方米

(三)商业用房：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

(四)

(五)

(六)

上述物业服务收费分项标准(元/月平方米)如下：

一、住宅物业

1、综合管理服务费：

2、共用部位、共用设施设备日常运行、保养、维修费用：

3、公共区域的清洁卫生服务费用：

4、公共区域绿化养护费用：

5、公共区域秩序维护服务费用：

6、

二、非住宅物业

1、综合管理服务费：

2、共用部位、共用设施设备日常运行、保养、维修费用：

3、公共区域的清洁卫生服务费用：

4、公共区域绿化养护费用：

5、公共区域秩序维护服务费用：

6、

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

物业出售合同未约定或者约定不明确的，由甲方承担。

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

第九条前期物业管理期间，乙方按下述第种收费形式确定物业服务费用。

(一)包干制。

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

(二)酬金制。

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

1、每(月/年)在预收的物业服务费用中按\_\_\_\_%的比例提取酬金;

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

(三)

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

逾期交纳的，违约金的支付约定如下：

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

对物业服务资金收支情况有争议的，甲乙双方同意采取以下方式解决：

(一);

(二)。

第十二条停车场收费分别采取以下方式：

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

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

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

乙方从停车费中按露天车位元/个月、车库车位元/个月的标准提取停车管理服务费。

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

第十三条业主或物业使用人对车辆停放有保管要求的，与乙方另行约定。

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

(一)健身房：

(二)棋牌室：

(三)网球场：

(四)游泳池：

(五)其他：

上述经营管理收入按下列约定分配：

1、

2、

3、

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

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

(一)年度结算结余部分，按以下第\_\_\_\_种方式处理：

1、转入下年继续使用;

2、直接纳入专项维修资金;

3、

(二)年度结算亏不足部分，按以下第\_\_\_\_种方式处理：

1、由业主追加补足;

2、

第十六条业主应当按照下列规定筹集、使用和管理维修资金：

(一)业主应当按照规定交纳专项维修资金;

(二)专项维修资金的帐务由物业管理企业代管;

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

(四)按照政府规章及相关规定使用和管理专项维修资金。

第十七条甲方相关的权利义务：

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

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

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

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

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

(六)

第十八条乙方相关的权利义务：

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

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

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

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

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

(六)

第十九条在物业管理服务过程中发生下列事由，乙方不承担责任。

(一)因不可抗力导致物业管理服务中断的;

(二)乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的;

(三)因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和

物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的;

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

(五)

(六)

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

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

的违约金。

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

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

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

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

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

第二十六条双方协商一致，可解除本合同，并在日内办理交接手续。

第二十七条本合同其他相关违约责任的约定：

(一)

(二)

(三)

(四)

(五)

第二十八条本合同中下列词语的定义是：

(一)业主，是指物业的所有权人。

(二)物业使用人，是指物业的承租人和实际使用物业的其他人。

(三)物业买受人，是指物业出售合同中确定的物业购买人。

(四)物业交付使用，是指物业买受人收到甲方书面入住通知并已办理相应手续。

物业买受人依约收到入住通知后在限定期限内不办理相应手续的，视为已交付使用。

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

(六)共用设施设备，是指：

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

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

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

第二十九条本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议。

第三十条补充协议及本合同的附件均与本合同具有同等法律效力。

本合同、本合同的附件及补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

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

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

第三十三条本合同在履行中如发生争议，双方可以通过协商方式解决;协商不成的，采取以下第种方式解决。

(一)向\_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁;

(二)向\_\_\_\_人民法院提起诉讼。

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

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

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

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

第三十七条本合同经甲乙双方签字/后生效。

甲方签章：乙方签章：

法定代表人：法定代表人：

年月日年月日

附件一：物业构成(略)

附件二：物业规划平面图(略)

附件三：物业共用部位、共用设施设备的日常运行、保养和维修服务(略)

附件四：公共区域绿化养护服务(略)

附件五：物业公共区域的清洁卫生服务(略)

附件六：公共区域秩序的维护服务(略)

附件七：物业使用禁止性行为的管理(略)

附件八：综合管理服务(略)

附件九：物业承接验收确认书(略)

甲方：

法定代表人：

地址：

联系电话：

乙方：

法定代表人：

资质等级：，证书编号：

地址：

联系电话：

根据《物业管理条例》第二十八条、第二十九条的规定及其他相关规定，甲、乙双方就乙方承接(物业名称)(座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_区/县\_\_\_\_\_\_\_\_乡/镇路\_\_\_\_\_\_\_弄\_\_\_\_\_\_\_号)的前期物业管理服务，办理物业验收手续等事宜，共同确认如下：

一、物业共用部位、共用设施设备的查验内容

甲方已于年月日会同乙方对物业下述共用部位、共用设施设备进行了查验：

1、

2、

3、

4、

二、物业共用部位、共用设施设备的查验结论(查验结论在下属中选择)

经乙方查验、甲方确认，上述物业共用部位、共用设施设备完好，乙方同意承接验收。

经乙方查验、甲方确认，上述物业共用部位、共用设施设备中存在的问题如下：

1、

2、

3、

4、

经甲、乙双方协商一致，就存在的问题确定解决办法如下：

1、

2、

3、

4、

三、物业资料的移交

甲方已于年月日，向乙方提供和移交了下列物业资料(具体清单另附)：

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、物业质量保证文件和物业使用说明文件;

甲方签章：乙方签章：

法定代表人：法定代表人：

年月日年月日

**前期物业服务合同备案规定篇十八**

1、                            ；

2、                            ；

3、                            。

一、    车辆停放管理

1、                            ；

2、                            ；

3、                            。

二、    公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理

1、                            ；

2、                            ；

3、                            。

三、    装饰装修管理服务

1、                            ；

2、                            ；

3、                            。

四、    物业档案资料管理

1、                            ；

2、                            ；

3、                            。

五、    其他服务

1、                            ；

2、                            ；

3、                            。

《前期物业服务合同（示范文本）》使用说明

1、本示范文本仅供建设单位与物业管理企业签订《前期物业服务合同》参考使用。

2、经协商确定，建设单位和物业管理企业可对本示范文本的条款内容进行选择、修改、增补或删减。

3、本示范文本第六条、第七条、第八条、第九条第二款和第三款、第二十条、第二十一条、第二十二条、第二十四条所称业主，是指拥有房屋所有权的建设单位和房屋买受人；其他条款所称业主，是指拥有房屋所有权的房屋买受人。

**前期物业服务合同备案规定篇十九**

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

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

住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮编：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮编：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

资质等级：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

证书编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（物业名称）提供前期物业管理服务事宜，订立本合同。

第一章物业基本情况

第一条物业基本情况：

物业名称\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

物业类型\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

座落位置\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

物业管理区域四至：

东至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

南至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

西至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

北至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（规划平面图见附件一，物业构成明细见附件二）。

第二章服务内容与质量

第二条在物业管理区域内，乙方提供的前期物业管理服务包括以下内容：

1.物业共用部位的维修、养护和管理（物业共用部位明细见附件三）；

2.物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理（物业共用设施设备明细见附件四）；

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

4.公共绿化的养护和管理；

5.车辆停放管理；

6.公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；

7.装饰装修管理服务；

8.物业档案资料管理。

第三条在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：

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

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

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

第四条乙方提供的前期物业管理服务应达到约定的质量标准（前期物业管理服务质量标准见附件五）。

第五条单个业主可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

第三章服务费用

第六条本物业管理区域物业服务收费选择以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式：

1.包干制

物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

多层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米；

高层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米；

别墅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米；

办公楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米；

商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米；

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米。

物业服务费用主要用于以下开支：

（1）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（2）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

（3）物业管理区域清洁卫生费用；

（4）物业管理区域绿化养护费用；

（5）物业管理区域秩序维护费用；

（6）办公费用；

（7）物业管理企业固定资产折旧；

（8）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

（9）法定税费；

（10）物业管理企业的利润；

（11）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

2.酬金制

物业服务资金由业主按其拥有物业的建筑面积预先交纳，具体标准如下：

多层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米；

高层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米；

别墅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米；

办公楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米；

商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米；

物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米。

预收的物业服务资金由物业服务支出和乙方的酬金构成。

物业服务支出为所交纳的业主所有，由乙方代管，主要用于以下开支：

（1）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（2）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

（3）物业管理区域清洁卫生费用；

（4）物业管理区域绿化养护费用；

（5）物业管理区域秩序维护费用；

（6）办公费用；

（7）物业管理企业固定资产折旧；

（8）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

（9）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

乙方采取以下第\_\_\_\_\_\_\_\_种方式提取酬金：

（1）乙方按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（每月/每季/每年）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准从预收的物业服务资金中提取。

（2）乙方\_\_\_\_\_\_\_\_\_（每月/每季/每年）按应收的物业服务资金\_\_\_%的比例提取。

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

第七条业主应于\_\_\_\_\_\_\_\_之日起交纳物业服务费用（物业服务资金）。

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

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

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

**前期物业服务合同备案规定篇二十**

甲方：(物业服务企业)物业服务有限公司

乙方：(购房户/业主)

乙方所购房屋销售合同编号：

乙方所购房屋基本情况：

类型：

坐落位臵：

遵义市汇川区高桥镇\*小区 栋 单元 层 号房，建筑面积： ㎡

根据相关法律、法规，在自愿、平等协商一致的基础上，甲乙双方就前期物业服务达成如下协议：

第一条 双方权利和义务

一、甲方的权利和义务

1、对房屋的共同部位，共用设施设备、环境卫生、交通等项目进行维护、修缮服务与管理。

2、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业小区的《业主手册》和《临时业主管理规约》等有关服务及管理规定并书面告知乙方。

3、建立健全本物业小区的管理服务资料及设施设备档案资料。

4、有权制止违反本物业服务管理制度和《业主手册》、《临时业主管理规约》的行为。

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

6、根据本协议向乙方收取物业服务费用。

7、提前将装饰装修房屋的注意事项和限制条件等书面告知乙方，并与乙方签订《房屋装饰装修管理协议》。

8、向乙方提供自用部位，自用设施、设备的维护、养护等有偿服务。

二、乙方的权利及义务：

1、参加业主大会或业主代表大会，享有选举权、被选举权和监督权。

2、监督甲方的物业管理服务行为，就物业服务的有关问题向甲方提出意见或建议。

3、遵守本物业小区的物业管理制度和《临时业主管理规约》。

4、依据本协议向甲方缴纳物业服务费用。

5、装饰装修房屋时，遵守《房屋装饰装修管理协议》。

6、不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备等或改变其使用功能。因乙方搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共同部位、共用设施设备的，应事先通知甲方，并在约定期限内恢复原状。造成损失的，乙方需进行赔偿。

7、乙方如转让房屋产权及租赁给其他人时，需提前通知甲方，并告知受让方与甲方签订本协议。

8、对承担人、使用人及访客等违反本物业管理制度和《临时业主管理规约》等制度造成损失的，乙方及损害人将承担民事及赔偿责任。

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

第二条 物业服务内容与质量

一、事务管理：实施热情、认真、周到、细致的制度化物业服务，随时接受乙方的监督，听取乙方的合理化建议。

二、房屋外观：清洁、美观大方、步调一致、整洁统一。

三、房屋共用部位、共用设施设备及运行的维护和管理：

共同部位是指房屋主体承重结构部位(包括基础、内承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶)、户外墙面、门厅、楼道间、走廊通道等。共用设施设备是指共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、天线、供电线路、通讯线路、照明、供气线路、消防设施、绿地、小区道路、小区路灯、小区沟渠池井、公益性文体设施和共用设施、设备使用的房屋等。保证小区公共配套设施完好，不得随意改变用途。供水、供电、通讯、照明设备齐全，正常运行。道路畅通，路面平坦，污水排放畅通。各类车辆管理有序，无乱停乱放。随时检查维护设施设备，出现问题和故障及时排除解决，使设备运行正常，不影响业主生活(特殊情况除外)。

四、环境卫生：生活垃圾每日清理、清运，无臭水、污物，保持共用部位的清洁，随时清扫。注意卫生防疫和有计划的对环境、卫生器具的消毒，以及灭四害工作。

五、绿化：保持小区空气清新，绿化带根据实际进行养护，按绿化方案进行修枝施肥等维护，保持小区绿地美观大方。

六、公共秩序维护：小区内实行24小时巡逻、值班，发现问题及时处理。积极协助公安机关做好安防工作。

七、交通管理：对车辆进入小区以及在小区内的行驶和停放加以规范，保持小区整洁宁静的环境。

八、社区文化活动组织：在一些特殊的节庆日，组织开展相关的社区文化活动，以丰富小区居民的文化生活。

九、消防：设备完好，可随时启用，定期检查，做到消防设施无锈蚀，开关灵活。

十、房屋装饰装修的管理，见《房屋装饰装修管理协议》。

第三条 物业服务费用(不包括房屋共用部位、公共设施、设备的大、中修、更新、改造的费用)

一、物业服务费用收费标准：本物业管理区域物业服务选择包干制方式，甲方按建筑面积每月每平方米 元向乙方收取物业服务费用。如业主或物业使用人改变房屋的使用功能作为商业或办公用房，甲方将按建筑面积每月每平方米 元向乙方或物业使用人收取物业服务费用。(该费用不包括房屋共用部位、共用设施、设备的大、中修及更新改造的费用)

二、甲方收费时间：物业服务费按半年度预收，每半年度首月的前

10天收取物业服务费。

三、物业服务费用的调整：

随着物价指数的上升在适当的时间内按政府物价部门指导价或经业主大会(业主委员会)协商一致的意见而调整。

二、乙方出租、出借物业的，业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费的，从其约定。物业使用人不履行交费义务的，业主承担连带交纳责任。

三、乙方转让物业时，须交清转让前的物业服务费用。

四、物业服务费用按照国家有关规定或市场物价因素进行调整。

第四条 其他有偿服务费用

一、车位及其使用服务费用：

1、小型汽车： 元/月/辆

临停： 元/次/辆(3小时内) 三小时以上： 元/次/辆

已购买的车位：水、电及服务费： 元/辆

摩托车(包括电动车)： 元/月/辆

临停： 元/次/辆(3小时内)

三小时以上： 元/次/辆

2、自行车： 元/月/辆

以上收费按物价局审核核定为准。

二、甲方为乙方提供特约服务，市物价局有收费标准的按相关标准收取，无相关标准的由甲方制定并公告。

三、房屋装饰装修期间的相关收费标准见物业服务公司公示。

第五条 甲方在不危及物业安全、美观的前提下可在楼顶、墙体、裙楼等合理位臵依法设臵广告位、广告牌的投入和收益由业主承担和享有，由物业公司用于小区文化建设和节日庆祝活动。

第六条 代收代缴收费服务：

如受有关部门、单位的委托，甲方可提供水、电、燃气、房租等代收代缴收费服务(代收代缴收费费用不属于物业服务费用)，收费标准执行政府相关规定。

第七条 维修基金的管理与使用

一、根据国家物业服务办法规定，本物业建立共用部位共用设施设备保修期满后大中修、更新、改造的维修基金。乙方在交房时向\*\*房地产开发有限公司交纳维修基金(维修基金按国家相关规定收取)。

二、维修基金的使用由甲方提出年度使用计划，经当地物业主管部门审查后划拨。

三、维修基金不敷使用时，经当地物业服务行政主管部门审查批准后，按乙方占有的房屋建筑面积比例续筹。

四、乙方转让、变更房屋所有权时，结余维修基金不予退还，与房屋所有权同时过户。

第八条 保险

乙方的家庭财产与人身安全的保险由乙方自行办理。

第九条 其他的约定事项

甲方按\*\*房地产开发有限公司通知的移交房屋之日起计收物业服务费。(未装修空臵房屋壹年内按半价计收物业服务费，超过壹年全额计收物业服务费。)

第十条 违约责任

一、因甲方工作人员在工作中未达到服务内容和质量标准的，乙方有权向物业公司投诉。

二、因乙方违反协议，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未进行整改的且给甲方造成损失的，乙方将承担相应的赔偿及法律责任。

三、甲方违反协议，擅自提高收费标准的，乙方有权要求甲方清退所收提高部分费用。

四、乙方违反协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方有权要求乙方补交并从逾期之日其按每天3‰元交纳违约金，或采取必要的催缴方式进行催缴。

五、因乙方违反甲方所制定的《临时业主管理规约》、《业主手册》及《房屋装饰装修管理协议》等管理制度所造成的公共利益和第三者利益受损的，乙方需承担由此导致的一切赔偿责任。

六、在房屋保修期内发现因房屋出卖人原因造成的质量问题，房屋出卖人应在甲方要求的期限内给予解决，如房屋出卖人在要求的时间期限给拒不履行维护责任，由此给乙方带来的损失将全部由房屋出卖人承担。

第十一条 其他约定事项

一、乙方进入本物业进行装饰装修时，应到甲方处办理装饰装修手续，签定《房屋装饰装修管理协议》并交纳相关费用。

第十二条 为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见的情况下发生的燃气泄漏、漏电、火灾、水管爆裂、救助、协助公安机关执行任务等突发事件，因甲方采取紧急措施所造成乙方财产损失的，双方按有关法律规定处理。

第十三条 本协议在执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定进行处理。

第十四条 本协议空格部分填写文字与印刷文字同等法律效力。 第十五条 本协议履行中如发生争议，双方协商解决或向物业服务管理行政主管部门申请调解;亦可直接向人民法院提起诉讼。

第十六条 本协议正本连同附件共 页，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十七条 在签订本协议前，甲方已将协议样本送物业服务管理行政部门备案。

甲方：物业服务有限公司 乙方：

代表人： 代表人：

年 月 日 年 月 日

**前期物业服务合同备案规定篇二十一**

成都市工商行政管理局监制

成都市房产管理局编制

前期物业服务合同使用说明

1.本合同为示范文本（试行），适用于本市行政区域内各类物业管理活动。合同双方当事人在签约之前应当仔细阅读本示范文本（试行）的内容。

2.本示范文本（试行）中下列词语的定义是：

（1）业主，是指不动产登记簿上记载的所有权人。

（2）使用人，是指房屋的承租人、实际使用房屋的其他人。

（3）物业买受人，是指物业出售合同中确定的房屋购买人。

（4）物业首次交付使用日，是以物业买受人办理房屋交付使用手续之日计。

（5）共有部分，包括全体业主共有部分和相关业主共有部分。全体业主共有部分，是指建筑区划内全体业主共有的道路、绿地、路灯、沟渠、池、井、垃圾箱（房）、公益性文体设施、物业服务用房、闭路电视监控系统、附属设施设备使用的房、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_等。相关业主共有部分，是指一幢建筑物内部，由该幢建筑物的相关业主共有的门厅、户外墙面、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、走廊通道、房屋主体承重结构部位（基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_等部位以及该幢建筑物的相关业主共有的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、照明、锅炉、燃气线路、消防设施、邮政信箱、避雷装置、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_等设施设备。

（6）公共区域，是指一幢建筑物内部，由整幢建筑物的业主、使用人共同使用的区域以及整幢建筑物外、建筑区划内，由全体业主、使用人共同使用的区域。

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

（8）预收的物业服务资金：是由物业服务支出和乙方的酬金构成。

（9）物业服务费用：是包括物业服务成本、法定税率和利润。

3.为体现合同双方的自愿原则，本示范文本（试行）中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以根据实际情况对文本条款的内容进行选择、修改、增补或删减。

4.本示范文本（试行）所称的甲方为物业建设单位，乙方为物业建设单位通过招投标的方式或者经市或区（市）县房产管理部门核准采用协议方式选聘的具有相应条件和相应专业服务人员的物业服务企业或其他管理人。

5.本示范文本（试行）中所指建筑区划类型分为：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。当建筑区划内（整体、单体），非住宅物业建筑面积占总建筑面积比例小于60%的，以住宅物业计；非住宅物业建筑面积占总建筑面积比例大于60%的，以所占比例最大的物业类型计。

6.根据国务院《物业管理条例》第二十五条的相关规定，本合同的主要内容为甲方与物业买受人签订的物业买卖合同的组成部分。

7.在签订合同前，合同双方应当出示有关资质、信用证明及签约主体资格的证书、证明文件。

8.本示范文本（试行）条款由成都市房产管理局负责解释。前期物业服务合同

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：成都市\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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。

**前期物业服务合同备案规定篇二十二**

第一章总则

第一条本合同当事人

委托方\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称甲方)

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)

名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

第二条物业基本情况

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

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

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

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

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

委托管理的物业构成细目见附件一。

第二章物业服务内容

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

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

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

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

第七条公共绿地的养护与管理。

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

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

第十条维持物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放进行管理。

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

第十二条电梯的运行和日常维护管理。

第十三条房屋装饰装修管理服务。

第十四条其他委托事项

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第三章物业服务质量要求

第十五条服务质量要求：

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

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

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

4.急修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

5.小修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

6.绿化维护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

7.环境卫生：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

8.公共秩序维护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

9.停车管理：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

10.消防管理：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

11.电梯运行维护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

12.装饰装修管理：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

13.其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第四章物业服务期限

第十六条物业服务期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日止。

第十七条合同期限未满，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的物业服务合同生效时，本合同终止。

第五章物业服务费用

第十八条物业服务费价格

1.物业服务费价格为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，费用构成包括物业区域内保洁费、公共秩序维护费、共用部位共用设施设备日常维护费、绿化养护费、综合管理费、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;由乙方按年/季向业主收取;

物业服务费价格的调整，按政策规定/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_调整。

2.业主逾期交纳物业服务费的，乙方可以从逾期之日起每日加收应缴费用的万分之\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十九条停车费用由乙方按下列标准向车位使用人收取：

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

2.车库车位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第二十条乙方对业主房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务的费用另行收取。

第六章双方权利义务

第二十一条甲方权利义务

1.审定乙方制定的物业管理服务工作计划，检查监督乙方物业管理服务的实施情况。

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

(1)无偿使用;

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

3.甲方应在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方移交以下资料：

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

(2)设施设备的安装、使用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)各专业部门验收资料;

(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)物业管理所必须的其它资料。

4.当业主和使用人不按规定交纳物业服务费时，协助催交。

5.协调、处理本合同生效前的遗留问题：

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

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

6.协助乙方作好物业区域内的物业管理工作。

7.其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十二条乙方权利义务

1.根据有关法律、法规及本合同的约定，在本物业区域内提供物业服务;

2.向业主和物业使用人收取物业服务费。

3.有权要求甲方和业主及物业使用人配合乙方的管理服务行为;

4.对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，有权提请有关部门处理;

5.对业主和使用人违反《业主临时公约》的行为，有权根据情节轻重，采取劝阻、制止、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_等措施;

6.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;

7.负责编制房屋、附属建筑物、设施设备、绿化的年度维修养护计划，经甲方审定后组织实施;

8.向业主和物业使用人告知物业的使用有关规定;

9.每年会同甲方进行一次物业服务满意率调查;

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

第七章其他事项

第二十三条物业入住前的物业服务内容为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;服务要求为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十四条物业入住前的物业服务费用为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，由甲方向乙方支付。

第二十五条保修责任内房屋、设施、设备维修养护，按以下方式处理：

1.委托乙方返修，甲方支付全部费用;

2.甲方负责返修;

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

第八章合同变更、解除和终止的约定

第二十六条本合同期满，甲方决定不再委托乙方的，应提前3个月书面通知乙方;乙方决定不再接受委托的，应提前三个月通知甲方或业主大会、业主委员会。

第二十七条业主大会重新选聘物业管理企业或因其他原因本合同终止时，乙方应在合同终止之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内撤出本物业，移交物业管理用房以及与本物业的物业管理有关的全部档案资料。

第二十八条本合同终止后，甲乙双方应做好债权债务的处理，包括物业管理费用的清算，对外签署的各种协议等;乙方应协助甲方和业主大会、业主委员会作好物业服务的交接和善后工作。

第二十九条其他条款\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第九章违约责任

第三十条因甲方行为违约导致乙方未能完成管理服务内容，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期不解决的，乙方有权终止合同。造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应经济赔偿。

第三十一条乙方提供的服务达不到合同约定的，甲方有权要求乙方限期整改，整改后仍不符合要求的，甲方有权终止本合同。造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应经济赔偿。

第三十二条其他条款\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十章附则

第三十三条双方约定自本合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内，根据甲方委托管理事项，办理承接验收手续。

第三十四条为维护公众、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公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成必要的财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第三十五条本合同正本连同附件共\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_页，一式两份，甲乙双方各执一份，具同等法律效力。

第三十六条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，甲、乙双方同意按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式解决。

1.提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁;

2.依法向人民法院起诉。

第三十七条本合同条款如与有关法律、法规、规章和规范性文件抵触，该条款无效。

第三十八条本合同自\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_起生效。

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

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