# 前期的物业管理服务合同

来源：网友投稿 作者：小六 更新时间：2025-05-14

*前期的物业管理服务合同（通用28篇）前期的物业管理服务合同 篇1　　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*

前期的物业管理服务合同（通用28篇）

**前期的物业管理服务合同 篇1**

　　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。

　　第七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

　　第八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。

　　第九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、。

　　第十一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

　　第十二条乙方承接物业时，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、。

　　第十三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。

　　第十五条乙方承接物业时，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、。

　　第十六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

　　第十七条业主大会成立前，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。

　　第十八条乙方可采取规劝、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。

　　第十九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。

　　第二十一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。

　　第二十二条甲方应于(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。

　　第二十三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

　　第二十四条专项维修资金的缴存。

　　第二十五条专项维修资金的管理。

　　第二十六条专项维修资金的使用。

　　第二十七条专项维修资金的续筹。

　　第八章违约责任

　　第二十八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。

　　第二十九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。

　　第三十一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。

　　第三十二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。

　　第三十三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

　　第三十四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。

　　第三十五条本合同期满前月，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。

　　第三十八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。

　　第三十九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。

　　第四十一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。

　　第四十二条本合同一式份，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

**前期的物业管理服务合同 篇2**

　　甲方：\_\_有限公司

　　乙方：\_\_物业管理有限公司

　　一、总则

　　㈠ 本合同当事人

　　⒈ 委托方(以下简称甲方)：

　　名称：\_\_有限公司

　　法定代表人：

　　地址：

　　邮编：\_x

　　电话：

　　⒉ 受委托方(以下简称乙方)：

　　名称：\_x物业管理有限公司

　　法定代表人：

　　地址：

　　邮编：\_x

　　电话：\_x

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

　　㈡ \_x大厦位置、面积及服务范围

　　1、坐落位置：

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

　　3、建筑面积：4.6万平方米(含停车场)。

　　二、物业服务期限

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

　　㈡ 本合同期满前一个月，甲方以书面形式通知乙方是否续签。

　　三、物业管理服务内容

　　㈠ 乙方以承包制形式为甲方提供物业管理服务，内容包括但不限于以下方面：

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

　　2、房屋建筑共用部位的日常维修、养护和管理，共用部位包括但不限于：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、公共卫生间、走廊通道、配电房、消防监控室、安全中控室、卫星电视机房等(如以上存在与酒店共用部分的，管理权责以酒店与写字楼分摊管理合同为准)。

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

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

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

　　6、配套服务设施根据甲方委托进行管理。

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

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

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

　　10、电梯的运行和日常维护管理。

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

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

　　13、公共区域节假日物业装饰布置。

　　14、联系政府各职能部门及协调工作。

　　15、每月定期抄水表、电表，并对数据进行统计、汇总。

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

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

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

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

　　㈡ 财务管理原则

　　\_x大厦项目物业相关经营性收入归乙方所有，与之相配比的支出由乙方承担。

　　1、账户管理原则：

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

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

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

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

　　4、乙方必须按国家税法规定，足额缴纳自己应负担的各种税款。

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

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

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

　　8、在不违反现行的

　　法律、法规和北京市的地方法规的前提下，物业管理费主要但不限于以下开支：

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

　　⑵物业共用部位、共用设施设备的日常运行、能源及维护费用;

　　⑶物业管理公共区域清洁卫生费用; ⑷物业管理公共区域绿化养护费用;

　　⑸物业管理公共区域秩序维护费用;

　　⑹办公费用及法律诉讼、审计费用;

　　⑺物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用及其它相关保险;

　　(8)该项目的供暖、制冷费用和公共区域的给排水费用;

　　(9)其他有关物业管理开支及临时应急需支出的(如有)的其他费用;

　　9、物业管理费应全部用于本合同约定的支出。物业服务支出年度结算后结余部分，转入下一年度继续使用，不得用于其他支出。每一年度结束后，甲方派出中介审计机构对物业公司年度收支情况进行专项审计，并视审计结果出具具体意见，如发现物业公司有严重违反本合同约定，将物业收入挪做他用，甲方有权单方中止合同;

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

　　㈢人事管理

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

　　㈣其他委托事项

　　⒈组织开展本物业内的文化娱乐活动;

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

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

　　四、物业管理服务质量要求

　　㈠管理服务质量要求

　　⒈设备运行方面(供冷供暖)

　　⑴夏季空调供应时间为5月1日—9月30日，特殊情况根据北京市相关规定;

　　⑵冬季供暖时间为11月15日—次年3月15日，特殊情况根据北京市相关规定;

　　⒉其他服务标准及服务保证

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

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

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

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

　　⑸绿化维护：保持草坪春夏常绿及进行保养，四季时节定期更换时花;

　　⑹环境卫生：保持物业环境优雅、整洁、美观;

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

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

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

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

　　⑾装饰装修管理：有健全的装修管理服务制度;

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

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

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

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

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

　　⑷财务管理：服务费用收缴率95%;缴费通知单发放率、正确率100%;

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

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

　　⑺环境保洁管理：大厦内公共区域卫生达标率98%;绿植养护达标率99%;

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

　　⑼催缴租户租金：大厦外部租户拖欠租金超过2月以上;

　　五、物业管理费用收取及支付

　　㈠物业服务费

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

　　⒉收取及支付酒店管理公司的物业费内容及标准详见双方共用设施设备管理合同;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

　　1、瓷砖空鼓、裂缝、风化、有脱落危险时应修补或重作。

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

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

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

　　㈡空置费

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

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

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

　　㈣停车场管理

　　⒈乙方按照基本开支、实报实收的原则管理停车常

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

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

　　六、双方权利义务

　　㈠甲方权利义务

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

　　⒉支付乙方在本合同内列明应收取的费用。

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

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

　　⒌审核批准乙方呈报的物业管理年度工作计划、并有权检查、监督其执行情况。

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

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

　　⒏当客户不按规定交纳物业服务费时，协助乙方进行催交。

　　⒐协助乙方作好物业区域内的物业管理工作。

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

　　⒒甲方不得无故干预乙方的正常物业管理工作。

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

　　⒔协助乙方对酒店的设备管理进行督促检查。

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

　　㈡乙方权利义务

　　⒈按照本合同要求向甲方提供服务，主动优质地在合同期内完成各项工作内容。

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

　　⒊有权要求甲方和租户配合乙方的管理服务行为。

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

　　⒌对租

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

　　⒍可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将物业的整体管理委托给第三方。

　　⒎负责编制房屋、附属建筑物、设施设备、绿化的年度维修养护计划，经甲方审定后组织实施。

　　⒏向租户告知物业使用的有关规定。

　　⒐乙方每季度会同甲方进行一次物业服务满意率调查。

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

　　⒒遇客户投诉服务质量问题时，须由乙方出面向客户解释及解决。

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

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

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

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

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

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

　　⒙甲方商业资料，未经甲方允许，不得向与本物业无关的第三方透露。

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

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

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

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

　　七、其他事项

　　㈠ 物业的承接查验

　　⒈ 验收标准：乙方按照国家房屋交验的相关标准和物业的实际情况进行验收工作。

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

　　㈡因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理;产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

　　八、合同变更、解除和终止的约定

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

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

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

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

　　㈤如出现以下任何一种情况时，甲方有权单方面解除本合同。

　　⒈违反国家法律、法规及北京市的地方法规、规章，进行违法经营活动。

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

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

　　㈥本合同生效后，甲、乙双方任何一方公司内部出现的股权转让、股东变更、法定代表人变更或甲方将本物业整体或部分转卖第三方及其它原因均不构成修改或终止本合同的理由，否则违约方须承担违约责任，赔偿守约方直接经济损失。

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

　　九、违约责任

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

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

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

　　㈣在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方为维护公众、本物业客户的切身利益而采取紧急避险措施造成必要的财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

　　十、附则

　　㈠本合同一式四份，甲、乙双方各执二份具有同等法律效力。

　　㈡

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

　　㈢本合同自甲、乙双方签字盖章之日起生效。

　　㈣本合同附件与本合同具有同等法律效力。

　　十一、特别约定

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

　　㈡乙方遵守“写字楼与酒店分摊协议”，不得长时间拖欠协议规定款项。

　　十二、物业委托管理风险金

　　双方签订合同之日起30天内，乙方须缴纳甲方物业委托管理风险金100万元。

　　附件：1.建筑和设备设施大中修规定时间表

　　2. 设备设施和建筑大中修清单

　　3. 保洁卫生标准

　　4. 秩序维护服务月评估细则

**前期的物业管理服务合同 篇3**

　　甲方：xx市xx局

　　乙方：xx市新禹物业

　　依照《物业管理条例》以及相关的法律法规，甲乙双方在自愿平等、互惠互利的基础上，就甲方保洁项目委托乙方提供服务事宜经过友好协商，一致同意签订本合同。

　　第一条 保洁范围

　　1、室内保洁：会议室(定期)，楼梯台阶、扶手、卫生间、走廊、楼内走廊墙裙、局长室(工作日)，

　　2、室外保洁：前后院、硬化路面、停车棚。

　　3、室内保洁不含一层。

　　第二条 服务标准：

　　总体要求：干净、整洁。

　　1、楼道、楼梯地面无杂物、无乱堆乱放、无浮尘、无污渍，扶手、门框无浮尘、无污迹。

　　2、厕所地面无杂物、烟头、浮水，便池无污渍、室内无异味(液封有效为前提)。

　　3、立墙无浮尘、污迹，天花无蛛网;

　　4、垃圾日产日清，每日将服务范围内的垃圾归集到垃圾站。

　　5、雪后清扫道路，大雪天气甲方增援。

　　6、对突发性污染物(酗酒者呕吐物、摔破罐等)及时清理、打扫、擦拭。

　　第三条 人员配置：

　　内外保洁共配置2人，依工作量对保洁员做二次分工。

　　第四条 服务费用以及付款方式

　　全年服务费共计3.888万元，大写：叁万陆仟元。在乙方完成本合同约定的服务项目后，每季度首月10日前甲方向乙方支付服务费元0.972万元。

　　第五条 双方的权利和义务

　　1、甲方的权力和义务。甲方对乙方的服务有权监督并提出整改意见，同时甲方应当积极配合乙方的工作，约束自己方人员可能出现的随意丢弃垃圾的不文明行为。

　　2、乙方的权力和义务。乙方应严格按照服务标准提供服务。对甲方部分人员可能违反本合同的行为可向甲方主管反应，乙方要按照本合同约定为甲方提供满意的服务。

　　3、甲方负责提供所有保洁易耗品(比如垃圾袋、洗手液、卫生纸、芳香球等);乙方自备所有保洁用具(比如笤帚、消毒液、洁厕灵、玻璃刮、抹布等)

　　第六条 合同期限

　　本合同有效期自20xx年11月23日起至20xx年11月22 日止，共计1年。

　　第七条 违约责任

　　1、合同签订后，双方都应该严格遵守，若有一方违约导致本合同无法正常履行，违约方应向对方进行赔偿。

　　2、任何一方无正常理由不得终止合同。否则，因此而造成的损失要承担相应的责任。如果一方有意终止合同，须提前三个月告知对方。

　　3、乙方应严格按照劳动安全法及有关规定组织生产和作业，因违章导致乙方服务人员人身事故，甲方不负任何责任。

　　4、因不可抗力造成损失双方均不负责任。

　　第八条 附则

　　1、其他未尽事宜可临时协商并签订补充协议。

　　2、本合同一式两份，甲乙双方各执一份，自盖章签字之昌起生效。

　　3、未尽事宜双方另行协商解决。

　　甲方：(章)

　　乙方：(章)

　　年 月 日

**前期的物业管理服务合同 篇4**

　　委托方(以下简称甲方)：

　　受委托方(以下简称乙方)：

　　根据《中华人民共和国经济合同法入建设部第33号令《城市新建住宅小区管理办法》、《深圳经济特区住宅区物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对(物业名称)实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

　　第一条物业基本情况

　　座落位置：x市x区x路(街道)x号;占地面积：x平方米;建筑面积：x平方米;其中住宅x平方米;物业类型：x(住宅区或组团、写字楼、商住楼、工业区、其他/低层、高层、超高层或混合)。

　　第二条委托管理事项

　　1.房屋建筑本体共享部位(楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯问、走廊通道、门厅、设备机房、)的维修、养护和管理。

　　2.房屋建筑本体共享设施设备(共享的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共享照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、中水系统等)的维修、养护、管理和运行服务。

　　3.本物业规划红线内属物业管理范围的市政公用设施(道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房棚、停车场)的维修、养护和管理。

　　4.本物业规划红线内的属配套服务设施(网球场、游泳池、商业网点、)的维修、养护和管理。

　　5.公共环境(包括公共场地、房屋建筑物共享部位)的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

　　6.交通、车辆行驶及停泊。

　　7.配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等保安工作，(但不含人身、财产保险保管责任)。

　　8.小区文化娱乐活动。

　　9.物业及物业管理档案、数据;

　　10.法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项;

　　第三条合同期限

　　本合同期限为x年。自xx年x月x日起至xx年x月x日止。

　　第四条甲方的权利和义务

　　1.与物业管理公司议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告;

　　2.对乙方的管理实施监督检查，每年全面进行一次考核评定，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，经市政府物业管理主管部门认定，有权终止合同;

　　3.委托乙方对违反物业管理法规政策及业主公约的行为进行处理：包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失及支付违约金、对无故不缴、交有关费用或拒不改正违章行为的责任人采取停水、停电、。等催缴催改措施;

　　4.甲方在合同生效之日起x日内按规定向乙方提供经营性商业用房x平方米，由乙方按每月每平方米x元标准出租经营，其收入按法规政策规定用于补贴本物业维护管理费用。

　　5.甲方在合同生效之日起x日内按政府规定向乙方提供管理用房x平方米(其中办公用房x平方米，员工宿舍x平方米，其它用房x平方米)，由乙方按下列第x项使用：

　　①无偿使用。

　　②按每月每平方米建筑面积元的标准租用。

　　6.甲方在合同生效之日起一日内按规定向乙方提供本物业所有的物业及物业管理档案、数据(工程建设竣工数据、住用户数据。)，并在乙方管理期满时予以收回;

　　7.不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动;

　　8.负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷;

　　9.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

　　10.法规政策规定由甲方承担的其他责任。

　　第五条乙方的权利和义务

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

　　2.遵照国家、地方物业管理服务收费规定，按物业管理的服务项目、服务内容。服务深度，测算物业管理服务收费标准，并向甲方提供测算依据，严格按合同规定的收费标准收取，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务。

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

　　4.有权依照法规政策、本合同和业主公约的规定对违反业主公约和物业管理法规政策的行为进行处理;

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

　　6.接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方和业主的监督;

　　7.至少每3个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支账民主。

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

　　9.建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

　　10.开展有效的小区文化活动和便民服务工作;

　　11.本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等数据;移交本物业的公共财产，包括用管理费、公共收入积累形成的资产;对本物业的管理财务状况进行财务审计，甲方有权指定专业审计机构。

　　12.不承担对业主及非业主使用人的人身、财产的保管保险义务(另有，专门合同规定除外)。

　　第六条管理目标

　　乙方根据甲方的委托管理事项制定出本物业\"管理分项标准\"(各项维修、养护和管理的工作标准和考核标准)，与甲方协商同意后作为本合同的必备附件。乙方承诺，在本合同生效后年内达到的管理标准;年内达到管理标准，并获得政府主管部门颁发的证书。

　　第七条管理服务费用

　　1.本物业的管理服务费按下列第x项执行：

　　①按政府规定的标准向业主(住用户)收取，即每月每平方米建筑面积x元

　　②按双方协商的标准向业主(住用户)收取，即每月每平方米建筑面积x元;

　　③由甲方按统一标准直接支付给乙方，即每年(月)每平方米建筑面积x元;支付期限：方式：x;

　　2.管理服务费标准的调整按下列第x项执行：

　　①按政府规定的标准调整;

　　②按每年x%的幅度上调;

　　③按每年x%的幅度下调;

　　④按每年当地政府公布的物价涨跌幅度调整;

　　⑤按双方议定的标准调整;

　　3.乙方对物业产权人、使用人的房屋自用部位、自用设备的维修养护，及其他特约服务，采取成本核算方式，按实际发生费用计收;但甲方有权对乙方的上述收费项目及标准进行审核和监督。

　　4.房屋建筑(本体)的共同部位及共享设施设备的维修、养护与更新改造，由乙方提出方案，经双方议定后实施，所需经费按规定在房屋本体维修基金中支付。房屋本体维修基金的收取执行市政府物业管理主管部门的指导标准。甲方有义务督促业主缴交上述基金并配合维护。

　　5.本物业的公用设施专用基金共计x元，由甲方负责在时间内按法规政策的规定到位，以保障本物业的公用配套设施的更新改造及重大维护费用。

　　6.乙方在接管本物业中发生的前期管理费用x元，按下列第x项执行：

　　①由甲方在本合同生效之日起x日内向乙方支付;

　　②由乙方承担;

　　③在费用中支付;

　　7.因甲方责任而造成的物业空置并产生的管理费用，按下列第x项执行：

　　①由甲方承担全部空置物业的管理成本费用，即每平方米建筑面积每月x元;

　　第八条奖惩措施

　　1.乙方全面完成合同规定的各项管理目标，甲方分别下列情况，对乙方进行奖励;

　　2.乙方未完成合同规定的各项管理目标，甲方分别下列情况，对乙方进行处罚：

　　3.合同期满后，乙方可参加甲方的管理招投标并在同等条件下优先获得管理权，但根据法规政策或主管部门规定被取消投标资格或优先管理资格的除外。乙方全部完成合同责任并管理成绩优秀，多数业主反映良好，可以不参加招投标而直接续订合同。

　　第九条违约责任

　　1.如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿;乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同。

　　2.如因乙方原因，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。

　　3.因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。(产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准)4.甲、乙双方如有采取不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权，或造成对方经济损失的，应当承担全部责任。

　　第十条其他事项

　　1.双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

　　2.合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满六个月前向对方提出书面意见。

　　3.本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

　　4.本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，提交深圳市仲裁委员会依法裁决。

　　5.本合同之附件均为合同有效组成部分;本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

　　6.本合同正本连同附件共一页，一式三份，甲、乙双方及物业管理主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

　　7.本合同自签订之日起生效。

　　甲方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**前期的物业管理服务合同 篇5**

　　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，xx年x月x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xx年x月x日起至xx年x月x日止)

　　(2)收费标准：多层x元/mx月;门市房x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)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　乙方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**前期的物业管理服务合同 篇6**

　　甲方：华能西藏藏木发电有限公司水电项目筹建处

　　乙方：中物联国际物业服务(北京)有限公司

　　甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方为所其坐落于中华人民共和国西藏自治区山南地区加查县藏木水电站营地的物业(以下简称“该项目” )委托乙方提供物业管理顾问服务。甲乙双方本着平等、互利、互谅、互让的精神，于 20xx年6月 1日订立本合同。

　　一、服务范围

　　该项目位于西藏山南地区加查县境内，项目总建筑面积约\_\_\_\_\_\_\_平方米。乙方根据该项目在合同期限内的发展计划，以丰富的管理经验，以有效务实的方式协助及配合甲方为该项目提供全面、高质量的服务。

　　甲乙双方约定每季度在甲方的办公室或在该项目举行工作会议不少于一次或进行现场巡视一次，每次为期一天，将乙方的顾问工作体现及完成，并定期为甲方物业管理人员提供全面的培训。为甲方的现场管理提供建议，为更有效地完成工作，甲乙双方同意工作会议或现场巡视日期因故需要更改(包括顾问人员休假、生病等等)，应事先通知对方及另订日期。乙方通过去时将书面报告或会议录，以书面的形式将意见和建议呈送甲方，完成有关工作，并向甲方提供和制定工作所需的相关资料。

　　乙方必须在本合同开始时向甲方提供工作计划，并接受甲方监管，使顾问工作时间和运作落到实处。

　　二、委任期限

　　委任期限为期三年，由20xx年6月1日起至20xx年5月31日止。委任满，本合同自然终止。任何一方如续订合同，应在合同期满前1个月向对方提出书面意见。

　　三、服务费用及支付方式

　　4.1 双方同意物业管理顾问费用及支付方式如下：

　　全数人民币 万元正(大写 万元整)，甲方在签定合同时首先支付顾问费25%即人民币 元正(大写 万元整);合同签订三个月后七日内甲方支付乙方顾问费25%即人民币 元正(大写 万元整);于签定合同半年后七日内支付顾问费人民币 元正(大写 万元整);于签订合同九个月后七日内人民币 元正(大写 万元整)。以后年度以此类推。

　　4.2以上顾问服务并不包含甲方在本合同期间要求乙方提供超越本合同约定服务范围的服务或物品的任何费用(以下简称额外服务费用)。有关服务条款及费用经双方协商同意后，以书面形式补充成为合同的附件执行。

　　4.3 顾问费只包含乙方人员前往该项目提供本合同约定范围内的服务所产生的服务费用，(但不包括交通差旅费及食宿费用以及甲方管理层交流学习考察等所发生的费用。)

　　4.4 所有顾问费、额外服务费用，其他费用及劳务费用并不包含任何税项(国税、地税及外地税项。

　　五、付款时间及欠款处理

　　5.1 本合同顾问费、额外服务费用甲方必须在本合同规定的时间之七天内支付，不得拖延。乙方应按合同约定按时有效地向甲方提供顾问服务。

　　5.2 甲方如没有按本合同规定的时间向乙方支付顾问费、额外服务费用，则乙方可停止对甲方物业的顾问支持。

　　六、违约责任

　　6.1 若乙方疏忽、或没有履行、或严重违反本合同规定的全部或部分内容，而且在甲方书面指出并提醒后1个月内，既没有合理解释又没有明确改善，以至无法合作，甲方有权以书面通知乙方终止本合同，终止合同通知在甲方送达乙方5天内生效。

　　6.2若甲方疏忽、或没有履行、或严重违反本合同所规定的全部部分内容，并且在乙方书面指出并提醒后1个月内，既没有合理解释也没有明显改善，以致无法合作，乙方有权以书面通知甲方终止本合同，终止合同通知在乙方送达甲方5天内生效。

　　七、其他事项

　　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办理。

　　7.1 如该项目因建筑设计，建造质量、设备设施质量，安装技术或工程延误等原因，达不到使用及管理功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并善后处处理。

　　7.2与管理该项目有关之机密文件及资料除非经甲方同意，否则不得复印、印制或抄录予第三者。

　　7.3甲方同意向乙方提供其履行本合同所需的一切数据，并协助乙方履行本合同。

　　7.4 如甲方乙双方对本合同产生争议，经协商无效后，可提请人民法院诉讼解决。

　　7.5本合同正本连同附件共\_\_\_\_页，一式肆份，甲乙双方各执两份，均具同等法律效力及约束力。

　　7.6本合同自签定之日起生效。后附合同附件。

　　甲 方：华能西藏藏木发电有限公司 乙方：中物联国际物业服务

　　水电项目筹建处(签章) (北京)有限公司 ( 签章)

　　代表人： 代表人：

　　日 期： 日 期：

**前期的物业管理服务合同 篇7**

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　为加强广州市 的物业管理，保障房屋和公用设施的正常使用，为业主创物业管理服务合同范本造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境，根据国家、地方有关物业管理，订立合同如下：

　　第一条 物业管理内容

　　1.物业基本情况

　　(1)物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(2)座落位置： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(3)建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　2.物业管理事项

　　(1)房屋建筑本体共用部位(楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯问、走廊通道、门厅、设备机房、)的维修、养护和管理。

　　(2)房屋建筑本体共用设施设备(共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、中水系统等)的维修、养护、管理和运行服务。

　　(3)本物业规划内附属物业管理范围的市政公用设施(道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房棚、停车场)的维修、养护和管理。

　　(4)公共环境(包括公共场地、房屋建筑物共用部位)的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

　　(5)交通、车辆行驶及停泊。

　　(6)配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等保安工作(但不含人身、财产保险保管责任)。

　　(7)法规和政策规定及授权由物业管理公司管理的其它事项。

　　第二条 物业管理服务费用

　　1.本物业的管理服务费

　　甲方应当于每月 号前支付物业管理费 元/月。

　　2.管理服务费标准的调整按下列第 (4) 项执行：

　　(1)按政府规定的标准调整;

　　(2)按每年 / %的幅度上调;

　　(3)按每年 / %的幅度下调;

　　(4)按每年当地政府公布的物价涨跌幅度调整;

　　3.甲方应当自 年 月 日起向乙方交付物业管理费。

　　第三条 其他有偿服务费用

　　1.车位及其使用管理服务费用：

　　(1)机动车：人民币\_\_\_元 /月

　　(2)非机动车：人民币\_\_\_元 /月

　　2. 临时停车(按广州市机动车停放保管服务收费办法收取)

　　第四条 代收代缴收费服务

　　受有关部门或单位的委托，乙方可提供水费、电费、燃(煤)气费、热费、房租等代收代缴收费服务(代收代缴费用不属于物业管理服务费用)，收费标准执行政府规定。

　　第五条 物业管理期限

　　委托管理期限为 年，自20xx年\_\_\_\_\_月\_\_\_日起到\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日止。

　　第六条 双方权利、义务

　　1.甲方权利义务：

　　(1)同意遵守乙方指定物业管理规章制度;

　　(2)应当按时支付物业管理费用

　　(3)不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动;

　　(4)对乙方的管理实施监督检查，就物业管理的有关问题向乙方提出意见和建议。

　　(5)如乙方根据对整个物业的专业化和一体化商业管理对物业进行装修或调整单个商铺的位置，则甲方应当予以配合。

　　2.乙方权利义务：

　　(1)根据有关法律、法规，结合实际情况，制订本住宅区物业管理的各项规章制度;

　　(2)遵守各项管理法规和合同规定的责任要求，对本住宅区物业实施综合管理。

　　第七条 合同更改、补充与终止

　　1.经双方协商一致，可对本合同条款进行修订更改或补充，补充协议与本合同具有同等效力。

　　2.合同规定的管理期满，本合同自然终止，各方如欲续订合同，须于期满前的三个月向对方提出书面意见。

　　3.合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理。

　　第八条 不可抗力

　　本合同所称不可抗力是指不能预见，不能克服、不能避免并对一方当事人造成重大影响的客观事件，包括但不限于自然灾害如洪水、地震、火灾和风暴等以及社会事件如战争、动乱、政府行为等。如因不可抗力事件的发生导致合同无法履行时，遇不可抗力的一方应立即将事故情况书面告知另一方，并应在七天内，提供事故详情及合同不能履行或者需要延期履行的书面资料，双方认可后协商终止合同或暂时延迟合同的履行。

　　第九条 突发事件的处理

　　为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急措施造成甲方必要的财产损失的，双方按有关法律规定处理。

　　第十条 通知

　　根据本合同需要发出的全部通知以及双方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，必须用书面形式，可采用邮件方式传递。以上方式无法送达的，方可采取公告送达的方式。一方变更通知或通讯地址，应自变更之日起七日内，以书面形式通知对方;否则，由未通知方承担由此而引起的相应责任。

　　第十一条 争议的处理

　　本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可由有关部门调解;协商或调解不成的，提交广州仲裁委员会仲裁。

　　第十二条 补充与附件

　　本合同未尽事宜，依照有关法律、法规执行，法律、法规未作规定的，甲乙双方可以达成书面补充协议。本合同的附件和补充协议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。

　　第十三条 合同效力

　　本合同自双方或双方法定代表人或其授权代表人签字并加盖公章之日起生效。本合同正本一式两份，双方各执 份，具有同等法律效力。

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

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

　　电话号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 电话号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**前期的物业管理服务合同 篇8**

　　甲方：

　　乙方：

　　根据国家相关法律、法规及《重庆市物业管理条例》的规定、在自愿、平等协商一致的基础上，现双方就甲方关庙市场四楼物业管理事宜达成一致意见，订立物业管理委托服务合同，双方需共同遵守。

　　一、 委托物业服务期限

　　年 月 日到 年 月 日止。

　　二、 物业服务范围及服务内容

　　㈠\_\_公共区域的水、电、消防、卫生和秩序等管理。 ㈡信件、报刊、包裹的收发。㈢完成由甲方交办的其他工作。

　　三、 物业服务费每月包干总价3500元(大写：叁仟伍百元整)

　　四、 物业管理服务要求及质量标准

　　⑴治安秩序维护

　　\_设治安秩序维护员2人(年龄在48岁以内)，白班1人，夜班1人;着统一服装、装备，配证上班;做好接待工作，以标准的动作和优质的服务展示企业形象;严格执行交接班制度，认真填写交接纪录，做到上交下接清楚无误、责任明确;维护责任区的公共秩序，防止各种不安全事件发生;巡视责任区内各种危及安全的情况，防止人为破坏行为，防止丢失，发生异常及时上报;礼貌接待客户，认真回答客户或来访者提出的问题，对与自己不明白的问题不可乱讲，可联系相关工作人员;对管区内的可疑人员要加以监视，禁止外来人员乱贴乱画宣传资料等;制止外来人员在服务区域内严重违反社会公德的行为;根据甲方工作需要的工作作息时间开、关大门，严禁无关人员进入;根据消防部门管理要求做好消防管理工作，上班期间严禁饮酒。

　　⑵办公区域及公共设施管理

　　每月定期对营业厅范围内的各种设施设备检查一次，保持良好的运行状态，发现问题及时告知甲方。

　　⑶水电管理

　　负责\_\_的水电维修、维护，保证正常安全运行;乙方接到甲方维修通知后30分钟内必须到达现场进行维修;如因水、电等造成经济损失，乙方承担全部经济损失责任。维护耗用材料由甲方提供、乙方不记工时费，并负责水、电公司的协调和联系工作。

　　⑷公共环境卫生管理

　　清洁员设置1人每日对营业厅走道、楼梯、扶手、厕所等打扫一次，上、下午上班前保洁一次。营业厅环境、地面无杂物垃圾，不留卫生死角，每日清运垃圾外出，清洁工具费用由乙方自行负责。

　　卫生质量标准达到天花光洁明亮，无蛛网、积灰;墙面整洁美观，公共灯具定期擦拭;清洁工实行全天侯保洁。

　　⑸消防管理

　　根据消防的要求，必须经过培训，熟练掌握消防器械的使用方法。定期检测消防设备，发现问题及时向甲方和消防部门汇报情况，并协助业主与消防部门的联系工作。

　　⑹安全责任

　　在合同执行期间，乙方工作人员为甲方服务中所发生的一切安全责任及人身伤亡事故均由乙方负责并承担事故所发生的一切费用和责任。

　　⑺违约责任

　　⒈甲方违约责任：甲方违反合同约定，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同。

　　⒉乙方违约责任：乙方违反约定，或服务不到位，甲方要求乙方限期改正，逾期未整改的，每次扣减服务费20元，同时甲方有权终止合同。如有下列情形扣减相应的物业管理服务费。①维修维护不到位，每次扣20元;

　　②信件、报刊丢失，每次扣20元;

　　③影响正常的办公秩序，发生扰乱办公事件，秩序维护员又未及时劝阻和制止，每次扣50元;

　　④因秩序员失职导致公共财物(不含现金及其它无法界定的财物)被损坏、盗窃，由乙方照价赔偿，如乙方不赔偿，甲方将从乙方所交的服务保证金中扣除。造成重大损失，甲方有权追究乙方的法律责任。乙方在签订合同时向甲方缴纳物业服务保证金20\_元人民币(大写：贰仟元整)不计息。在合同期满不发生遗失问题，甲方如数归还，否则按违约金额扣款。

　　⑻合同期间，乙方应每月将代缴甲方水电费，并将明细和缴费凭证交甲方办公室备案。

　　⑼本合同经双方签字后，从20\_年三月二十日起生效;本合同期满合同自然终止;甲乙双方在本合同到期前一个月洽谈合同续签事宜。

　　⑽未尽事宜双方以书面形式签定补充协议，具有同等法律效力。⑾本合同一式四份，双方各执二份，具有同等法律效力

　　甲方： 乙方：

　　法定代表人： 法定代表人：

　　电话： 电话：

　　20\_年 月 日 20\_年 月 日

**前期的物业管理服务合同 篇9**

　　第一条本合同当事人

　　委托方（以下简称甲方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　主任：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受托方（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　第二条物业基本状况

　　物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

　　占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

　　建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

　　委托管理的物业构成细目见附件一。

　　第三条乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人；甲方应当要求本物业的全体业主和物业使用人根据业主公约履行本合同中相应义务，承担相应责任，并遵守本物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的管理制度。

　　第二章委托管理服务事项

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

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

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

　　第七条共用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

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

　　第十条交通与车辆停放秩序的管理、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

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

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

　　第十二条管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十三条根据业主委员会的委托组织开展社区文化娱乐活动。

　　第十四条业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方原则上应接受委托，但收费由当事双方协商。

　　第十五条对业主和物业使用人违反业主公约的行为，针对具体行为并根据情节轻重采取报告规劝、制止、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等措施。

　　第十六条其它委托事项

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第三章委托管理期限

　　第十七条委托管理期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年（不超过3年）。自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时止。

　　第四章双方权利义务

　　第十八条甲方权利义务

　　1、代表和维护业主、使用人的合法权益；经常听取业主、使用人的意见和建议，并及时将这些反馈给乙方；协调业主、使用人、乙方之间的关系；

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

　　3、审定乙方拟定的物业管理方案；

　　4、检查监督乙方物业管理方案的实施及制度的执行情况；

　　5、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、维修养护计划和财务预算及决算报告；

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

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

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

　　（1）无偿使用；

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

　　9、与乙方办理物业管理验收手续时，应向乙方移交下列资料：

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

　　（2）设备设施的安装、使用和维护保养技术资料；

　　（3）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

　　（4）物业管理所必需的其他资料。

　　并于合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方移交；

　　10、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

　　（1）\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　（2）\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　11、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动及完成物业管理各项管理目标；

　　12、负责本物业维修专项资金的筹集，督促业主缴纳物业维修专项资金；

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

　　14、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十九条乙方权利义务

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

　　2、对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；

　　3、按本合同第十五条的约定，对业主和物业使用人违反业主公约的行为及时进行处理；

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

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

　　6、向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关注意事项和禁止行为，订立书面约定，并负责监督；按养护计划和操作规程，对房屋共用部位、共用设施设备状况进行检查，发现不安全隐患或险情及时排除；

　　7、负责编制物业管理年度管理计划，资金使用计划及决算报告；并于每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，以\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式向甲方提出这些计划和报告。

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

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

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

　　11、建立、妥善保管和正确使用物业管理档案，并负责及时记载有关的变更情况；

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

　　13、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第五章物业管理公共服务质量

　　第二十条乙方须按下列约定，实现目标管理：

　　1、房屋外观；

　　2、设备运行；

　　3、共用部位、共用设施设备的维护和管理；

　　4、公共环境卫生；

　　5、绿化；

　　6、交通秩序与车辆停放；

　　7、公共秩序维护与协助消防；

　　8、房屋共用部位、共用设施设备的急修、小修；

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

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

　　第六章物业管理服务费用

　　第二十一条物业管理服务费

　　1、本物业的管理服务费用执行国家、省、市有关物业管理服务费用的相关规定；

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

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

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

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

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

　　7、业主转让物业时，须交清转让之前该业主应承担的物业管理公共服务费；

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

　　9、业主和物业使用人逾期交纳物业管理服务费的，按以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项处理；

　　（1）从逾期之日起按每天\_\_\_\_\_\_\_\_\_元交纳滞纳金；

　　（2）从逾期之日起按每天应交管理服务费的千分之\_\_\_\_\_\_\_\_\_交纳滞纳金；

　　（3）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

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

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

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

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

　　5、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

　　第二十四条乙方向业主和物业使用人提供的其它服务项目和收费标准如下：

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　第二十五条房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

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

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

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

　　第二十八条房屋共用部位、共用设施设备的保险由乙方代行办理，保险费用由全体业主按各自所占有的房屋建筑面积比例分摊。

　　业主、使用人的家庭财产与人身安全的保险由业主、使用人自行办理；

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第七章违约责任

　　第二十九条甲方违反本合同第十八条第\_\_\_\_\_\_\_\_\_款的约定，使乙方未完成约定管理目标，乙方有权要求甲方在\_\_\_\_\_\_\_\_\_期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

　　第三十条乙方违反本合同第五章的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，并达到合同约定；逾期未整改的，或整改不符合合同约定的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

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

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

　　第三十三条甲乙双方中任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，对超过部分还应给予赔偿。

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

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

　　第三十五条甲乙双方如有采取不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权，或造成对方经济损失的，应当承担全部责任。

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

　　第八章附则

　　第三十七条自本合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

　　第三十八条为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成业主财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

　　第三十九条双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

　　第四十条本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

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

　　第四十一条本合同正本连同附件共\_\_\_\_\_\_\_\_\_页，一式三份，甲乙双方及物业管理行政主管部门（备案）各执一份，具有同等法律效力。

　　第四十二条本合同期满后，乙方可参加甲方的管理招投标，并在同等条件下优先获得管理权，但根据法规政策或主管部门规定被取消投标资格或优先管理资格的除外。

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

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

　　（一）提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁；

　　（二）依法向人法院起诉。

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

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

　　第四十七条本合同自\_\_\_\_\_\_\_\_\_起生效。

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

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

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

**前期的物业管理服务合同 篇10**

　　甲方： 乙方：

　　地址： 地址

　　第一条 双方的权利和义务

　　一、 甲方的权利和义务

　　1. 监督乙方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题提出意见和建议，并遵守本物业的物业管理制度和《物业使用守则》。

　　2. 根据本协议向乙方缴纳物业管理服务费及其它相关费用。

　　3.不得占用、损坏本物业的公用部位、公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公用部位、公用设施设备的，应事先通知乙方，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，给予赔偿。

　　4. 转让物业时，事先通知乙方，告知受让方与乙方签订本协议。

　　5. 对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》等造成的损失、损害承担民事责任。

　　6. 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。

　　7.出现以下情形的，物业服务企业不承担任何责任。

　　(1)非因乙方责任出现供水、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;

　　(2)因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停用公用设施设备等造成损失的;

　　(3)乙方履行本合同约定义务，但因物业设备固有瑕疵造成损失的;

　　二、 乙方的权利和义务

　　1. 对房屋共用部位、公用设施设备、绿化、环境、卫生、治安协管、交通秩序等项目进行维修、养护、修缮的服务与管理。

　　2. 根据有关法规和政策，结合该小区的实际情况，制定适合本物业的物业管理制度和《物业使用守则》并书面告知甲方。

　　3. 建立健全物业管理档案资料。

　　4. 制止违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》的行为。

　　5. 物业管理企业可委托专业公司承担本物业的专项管理与服务业务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方。

　　6. 根据本协议向甲方收取物业管理费用。

　　7. 向甲方提供房屋自用部位启用设施设备维修养护等有偿服务。

　　8. 对业主或物业使用人违反业主公约的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止、收取违约金等措施。

　　(二)、交费方式 (本小区坐式收费)

　　2.甲方交纳物业管理服务费用的时间为 日，逐年类推，费用为

　　第三条 维修基金的管理与使用

　　一、根据规定，本物业建立共用部位公用设备设施保修期满后的大中修、更新、改造的维修基金。甲方在购得房屋时已向建设管理行政主管部门缴纳购房款工程造价的5%的维修基金。

　　二、维修基金的使用由方乙提出年度计划，经当地物业管理行政主管部门审核后划拨。

　　三、维修基金不敷使用时，经当地物业管理行政部门审核批准，按甲方占有的房屋建筑面积比例续筹。

　　四、甲方转让房屋时，结余维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

　　第四条 违约责任

　　一、乙方违反约定，未达到管理服务质量约定目标的，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改给甲方造成损失的，乙方承担相应的法律责任。

　　二、甲方违反约定，使乙方未达到管理服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改给乙方造成损失的，甲方承担相应的法律责任。

　　三、甲方违反协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，乙方有权要求甲方补交并从逾期之日起缴纳每月物业管理费用5%的违约金。

　　第五条为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见的情况下，如发生煤气燃气泄露、漏电、火灾、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急措施造成甲方必要的财产损失的，双方按有关法律规定处理。

　　第六条 在本协议执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

　　第七条 本协议内空格部分填写的文字与印刷体文字具有同等法律效力。本协议中未尽事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章处理。

　　第八条 本协议在履行中，如发生争议，双方协商解决，或向物业管理行政部门申请调解，协商或调解不成的，可向当地仲裁委员会申请仲裁或向人民法院起诉。

　　第九条 本协议一式两份，双方各执一份，具有同等法律效力。

　　第十条 本协议自签字之日起生效。

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

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

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

**前期的物业管理服务合同 篇11**

　　委托方：巴什库勒克小区业主委员会(以下简称甲方) 受托方：伊犁好管家物业服务有限公司(以下简称乙方)根据有关法律法规，在自愿平等协商一致的基础上，甲方将巴什库勒克小区委托乙方实施物业服务，订立本合同：

　　一、物业基本情况、物业类形：居民住宅。坐落位置：伊宁市解放西路。占地面积：17940平方米，建筑面积：3900平方米。

　　二、委托管理事项：

　　1、房屋建筑共用部位的维修养护和管理，包括：楼盖、屋顶，外墙面承重结构，楼梯间，走廊通道门厅。

　　2、共用设施设备的维修、养护和管理包括：共用的上下水管道，落水管，共用照明、暖气干线，楼内消防设施设备。

　　3、公用设施和附属建筑物、构筑物的养护和管理包括：道路、室外、上下水管道、井、自行车棚、停车场地。

　　4、公用绿地、花木、建筑小品等的养护和管理。

　　5、公用环境卫生，包括公共场所，房屋共用部位的清洁卫生，垃圾的收集漕运。

　　6、交通与车辆停放秩序的管理。

　　7、维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤。

　　8、管理与物业相关的工程图纸，住户档案与竣工验收资料。

　　9、组织开展社区文化娱乐活动。

　　三、负责业主和物业使用人收取下列费用：

　　1、物业管理综合服务费。

　　2、代收电费、车辆、澡堂的承包租金。

　　3、装修垃圾清运费。

　　4、其它有偿服务的费用。

　　四、乙方提供服务的受益人为本物业的全体为主和物业使用人，本物业的全体业主物业使用人均应对履行本合同承担相应责任。对业主和物业使用人违反业主公约的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止和报司法公安部门处罚等措施。

　　五、委托管理期限为一年，自20\_年8月1日起至20\_年7月31日止。

　　六、双方的权利义务：

　　甲方权利义务：

　　1、负责制定业主公约，要求业主和物业使用人遵守;

　　2、审定乙方拟定的物业管理制度;

　　3、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

　　4、检查监督乙方提出的物业管理年度计划，预算及决算;

　　5、在本协议签订生效之日起，向乙方提供车场2个，澡堂1个，其租金收入归于全体业主，经业主大会审议后再确定使用方向。

　　6、在本协议生效之日起，向乙方提供物业服务办公室1间，清洁工更衣室1间，放工具杂物1间，无偿使用但产权属甲方。

　　7、当业主和物业使用人在不按规定交纳物业管理费用时，负责催交或以其他方式解决。

　　8、负责收集整理物业管理所需图纸、档案、资料，并于合同生效起，向乙方移交。

　　9、协调处理本合同生效前发生的管理遗留的问题。

　　10、协助乙方做好物业管理工作及宣传教育和文化活动。

　　乙方权利义务：

　　1、根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理制度。

　　2、对业主和物业使用人违反法律规章的行为，提请有关部门处理。

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

　　4、负责编制房屋、附属建筑物，构筑物设施设备，绿化等的年月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。

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

　　6、负责编制物业管理年度计划，资金使用计划及决算报告。

　　7、每年向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支帐目。

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

　　9、在合同期内惭方为改善服务条件进行的投入施设、设备，如合同期满后，更换物业服务公司时，甲方应予以行当作价给予补偿。

　　10、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部经营性场所，管理用房及全部档案资料。

　　七、物业管理服务质量及服务费用：

　　1、乙方按下列约定，实现目标活宝是，按照《新疆维吾尔自治区普通住宅物业三档服务内容及标准》实施服务项目(另附三档服务内容及标准)。

　　2、物业综合服务费和电费每两个月收取一次，具体要求如下：

　　1)本物业管理的综合服务费，住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方0.33元向业主或物业使用人收取，非住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方元向业主或物业使用人收取。

　　2)业主和物业使用人逾期交纳综合管理费，视情节轻重，乙方有权向当地人民法院提请民事情诉讼，并追缴每日5‰的滞纳金。

　　3)车位使用费，由业委会按照州发改委有关规定收费标准，由承租人执行。

　　4)其它乙方向业主和物业使用人提供的有偿服务项目，由业主或物业使用人自行支付其费用。

　　八、违约责任：

　　1、甲方违反合同约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同，造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

　　2、乙方违反本合同约定，未能达到制定的服务标准，甲方有权要求乙方限期整改，逾期不改的，甲方有权终止合同。

　　3、甲、乙双方无法律依据提前终止合同的，违约方应赔偿对方2万元违约金，造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

　　九、附则：

　　1、本合同一式三份，甲、乙双方各执一份，报物业行政主管部门备案一份。

　　2、本合同的附件均为有效组成部分，具有法律效力。

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

　　4、本合同履行中发生争议，双方应协商解决。

　　5、本合同期满，合同延期终止与否或续订合同，应在合同期满30天前向对方提出书面意见，双方均未提出书面意见的，视本合同自行延续有效。

　　6、本合同自20\_年8月1日开始实施，经业主代表大会视物业服务情况表决通过后即生效。

　　甲方：巴什库勒克小区业主委员会

　　委托代理人：

　　乙方：伊犁好管家物业管理有限公司

　　法定代表人：

　　年 月 日

**前期的物业管理服务合同 篇12**

　　甲方（业主）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　乙方（物业管理公司）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方委托乙方对其\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_号提供物业管理服务，订立本合同。

　　物业管理服务期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年，自本合同签字之日起生效。

　　第一章 管理服务事项

　　第一条 房屋建筑共用部位的养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅。

　　第二条 共用设施、设备的养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、共用照明、水泵房、消防设施、低压配电设施、避雷设施。

　　第三条 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、化粪池、沟渠、管道。

　　第四条 公共绿地、绿化、建筑设施等的养护与管理。

　　第五条 附属配套建筑、场地和设施的养护和管理：围墙、大门。

　　第六条 公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生和垃圾的收集、清运。

　　第七条 维护物业区域内的公共秩序。

　　第八条 配合、协助当地公安机关实施小区的治安防范工作，配备保安值勤、巡视、进行安全监控。

　　第九条 管理与物业相关的工程图纸、竣工验收资料与住户档案。

　　第十条 业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方应接受委托并合理收费。

　　第二章 双方权利义务

　　第一条 甲方权利义务。

　　1.维护自身的合法权益，享受乙方提供的物业管理服务。

　　2.监督乙方管理服务工作及实施制度的执行情况。

　　3.有权向有关行政管理部门投诉乙方违反法规、规章的行为。

　　4.有权向乙方投诉其管理人员的服务态度和服务质量并知悉处理结果。

　　5.向乙方递交物业产权证复印件一份作为备案材料。

　　6.遵守业主公约和物业管理规章，协助乙方做好物业管理工作和宣传、文化活动。

　　7.协助处理房地产开发企业、其他部门或单位对物业管理遗留的\'问题。

　　8.如需进行室内装饰装修，必须遵守物业装饰装修管理规定，填写申请表，缴纳装饰装修保证金，经乙方审查核准后方可施工；完工时，通知乙方检查有无违章、损坏物业共用部位、共用设施设备和妨碍他人正常使用物业的现象（如渗、漏、堵、冒等）。乙方检查未发现上述现象，应将保证金返还甲方；若有上述现象，应要求甲方限期修复或扣除保证金作维修费用。

　　9.在本物业范围内，不得有下列行为：

　　（1）损坏房屋承重结构、主体结构，破坏房屋外貌（含外墙、外门窗、阳台等的颜色、形状和规格），擅自改变房屋设计用途、功能和布局：

　　（2）占用或损坏楼梯、通道、屋面、平台、道路、停车畅⒆孕谐捣（棚）等共用场所（地）；

　　（3）占用、损坏或擅自移动供电、供水、供气、通信、排水、排污、消防、监控、路灯等公用设施设备；

　　（4）违章搭建；

　　（5）践踏、占用绿地，毁坏绿化，损坏、涂画公共标志和建筑小品；

　　（6）随意倾倒、堆放、丢弃垃圾或杂物，高空抛物；

　　（7）擅自在物业共用部位或公共场所悬挂、张贴、涂写、刻画、设立广告牌；

　　（8）放置超过安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒、有害物质或者发出超过规定标准的噪音；

　　（9）未经有关部门批准设置摊点；

　　（10）利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动。

　　第二条 乙方权利义务。

　　1.根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理规章。

　　2.制止违反物业管理规章的行为，对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理。

　　3.对物业使用人违反本合同的行为，根据情节轻重，采取规劝、警告、制止、与业主协商解决、索赔、起诉等措施。

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

　　5.负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度安全检查、小修养护计划和大中修方案，并由甲方委托我司落实实施。

　　6.负责向业主和物业使用人收取下列费用：

　　（1）物业管理服务费；

　　（2）代收代支费用；

　　（3）有偿服务费用。

　　7.每6个月向甲方和物业使用人公布一次物业管理服务费收支账目。

　　8.协助处理房地产开发企业、其他部门或单位对物业管理遗留的问题。

　　9.对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需改变或完善配套项目，经甲方同意后方可实施。

　　第三章 物业管理服务质量

　　第一条 乙方须按下列约定，实现目标管理。

　　1.房屋外观整洁，无乱搭建，房屋完好率达到90％以上。

　　2.公共设施设备维护良好、正常运行，水电工每周巡查4次以上、每月定期保养，维护完好率达100％以上。

　　3.公共环境整体美观洁净：

　　（1）楼外公共场所每天清扫两次，实施8小时保洁；

　　（2）楼内公共通道、走廊、楼梯、休闲场所每天清扫一次，每月清洁4次（含楼梯扶手），大堂实施8小时保洁；

　　（3）公用蓄水池每季清洗、消毒一次，每半年向甲方提供一次水质化验报告，水质化验符合国家颁布的卫生标准；

　　（4）化粪池每年清疏一次，雨水、污水井每半年清疏一次，如发生堵塞及时处理，确保化粪池不外溢，下水道畅通；

　　（5）每天定时上门收集生活垃圾，垃圾日产日清；

　　（6）每月灭蚊、苍蝇一次，每季度灭鼠、灭蟑一次。

　　4.公共绿化：

　　（1）日常淋水，定期修剪、除杂草、灭虫害；

　　（2）绿化地、园林小品每天清洁一次；

　　（3）植物成活率达到95％以上，出现枯死苗木及时补种。

　　5.保安服务：

　　（1）小区内实行24小时保安制度，日夜巡逻；

　　（2）保安人员有明显标志、工作规范，遇有险情，在接到报警后立即到达现场；

　　（3）对出人小区车辆敬礼（戴白手套敬标准礼），以标准手势指挥车辆的进出停放；

　　（4）区治安达到安全文明小区的标准。

　　6.管理服务：

　　（1）接住户投诉有记录、有跟踪、有处理结果反馈；

　　（2）管理员每日巡视两次以上，接电话投诉半小时内到现场处理。

　　7.维修：

　　（1）开通24小时服务热线（电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_），维修及时率100％以上；

　　（2）维修合格率100％以上。

　　第四章 物业管理服务和维修费用

　　第一条 物业管理服务费，指为完成本合同第二章所规定的委托管理事项而发生的费用，由服务成本、法定税费、经理人酬金构成。

　　本物业的管理服务费标准为\_\_\_\_\_\_\_元/月，管理费每半年结算一次，1月份缴交上半年、7月份缴交下半年。

　　以上已包含乙方提取物业管理服务费总额的10％作为提供服务的经理人酬金和税金。

　　第二条 业主和物业使用人逾期交纳物业管理服务费，从逾期之日起每日按应交费的1％。交纳滞纳金。

　　第三条 甲方同意乙方无偿使用本物业的配套管理用房，乙方不得将管理用房转作其他用途。

　　第四条 乙方对物业使用人的房屋自用部位、自用设备、毗连部位的维修、养护及其他特约服务，应当事先公布收费标准，由当事人按实际发生的费用计付。

　　第五条 物业的共用部位、共用设备设施、公共场地的维修、更新费用由乙方向甲方提交书面报告及预算，经确认后乙方组织实施。

　　第五章 违约责任

　　第一条 甲方违反合同第十四条义务的约定，乙方有权要求甲方在限期内解决；导致乙方未能完成规定管理目标或造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

　　第二条 乙方违反本合同第十五条义务和第四章的约定，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方可报请物业管理行政主管部门作出处理，造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

　　第三条 乙方违反本合同第五章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

　　第六章 附则

　　第一条 本合同一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

　　第二条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

　　第三条 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。

　　第四条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，可以向该物业所在地人民法院起诉。

　　第五条 合同期满本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满30日前向对方提出书面意见。

　　甲方（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　乙方（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**前期的物业管理服务合同 篇13**

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

　　乙方：\_\_\_\_\_\_财务咨询有限公司

　　甲、乙双方根据《合同法》和其它相关法律、法规，就企业管理咨询事宜达成一致，于\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日订立本合同。

　　一、服务范围

　　甲方聘请乙方在下列第\_\_\_\_\_\_项为甲方提供管理咨询服务：

　　1.日常会计帐务处理咨询及税法咨询。

　　2.制订财务核算制度。

　　3.制订财务管理制度。

　　4.制订企业内部控制制度。

　　5.受托财务分析，出具财务分析报告。

　　6.投资融资咨询。

　　7.制订人力资源管理工作手册。

　　8.制订企业总务管理工作手册。

　　9.代办一般纳税人临时认定手续。

　　二、服务期间（项目完成期限）及收费

　　1.托服务期间自\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月止。

　　2.本项服务的收费标准为人民币\_\_\_\_\_\_元，于签约后一次性支付。

　　三、甲方乙方的基本义务

　　（一）甲方的基本义务

　　1.与乙方诚信合作，为乙方开展工作提供便利，向乙方提供与服务事项相关的情况和资料。

　　2.如有关的情况和事实发生变化，应及时告知乙方。

　　3.按照约定支付服务费。

　　4.向乙方提出的.要求不应与法律及会计职业道德和职业纪律的规定相。

　　（二）乙方的基本义务

　　1.必须遵守职业道德和执业纪律。

　　2.应当勤勉尽职，依法在合同约定范围内维护甲方的最利益。

　　3.应当及时向甲方发表顾问意见；按时完成提交项目报告。

　　4.对甲方的`商业秘密或个人隐私应当保守秘密。

　　四、生效、违约处理及其他约定事项

　　1.本协议书在签约并付费后生效。

　　2.双方之间发生争议的，应当进行协商或由第三方调解，在无法通过协商和调解方式的情况下，任何一方均可向人民起诉。

　　3.本协议书未尽事宜，甲乙双方应持积极态度友好协商解决。

　　4.本协议书一式二份，甲乙双方各执一份，效力相同。

　　5.其他约定事项：

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

**前期的物业管理服务合同 篇14**

　　本合同当事人

　　甲 方：

　　法定代表人：

　　注册地址：

　　联系电话：

　　乙 方：

　　法定代表人：

　　公司地址：

　　联系电话：

　　资质等级： 根据国家、地方政府有关物业管理法律、法规和政策的规定，按照《物业管理条例》(中华人民共和国国务院令第504号)第十一条、第十二条的规定，被业主从应聘的三家企业中选聘为 物业服务企业。双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就 提供物业管理服务事宜，订立本合同。

　　第一章 物业管理区域概况

　　物业管理区域基本情况

　　物业名称：

　　物业类型： 坐落位置： 占地面积：方米;

　　总建筑面积： 平方米，其中高层住宅建筑面积 平方米，多层住宅建筑面积 平方米，商业建筑面积 平方米;

　　总户数： 户。

　　经甲、乙双方协商一致达成以下协议：

　　一、甲方的权利与义务(一般性条款)

　　1、 遵守物业管理法规及规章制度，遵守小区《管理规约》的各项规定。积极支持、配合乙方搞好本小区卫生、治安、绿化、规费收缴等物业服务管理工作。

　　2、 有权制止和监督违反物业管理规定的行为，对因乙方原因造成损失的有权要求合理赔偿。

　　3、 甲方业主按规定停放车辆;不饲养超出0.35米以上犬只和禽类，违反规定饲养造成后果的，由该饲养业主负责。

　　4、 按物业管理规定向乙方提供物业用房,面积 平方米。

　　5、 积极配合辖区行政主管部门和社区搞好小区共建工作。

　　二、乙方的权利与义务(一般性条款)

　　1、乙方根据有关法律及《物业管理条例》和小区《管理规约》，按遂宁市三级物业服务标准提供服务，可以制定物业服务实施办法及相关制度，但必须征得小区业主大会或业主委员会同意。

　　2、 必须旗帜鲜明且有措施、有办法、有效制止小区內违反物业管理规定和业委会明文禁止的行为，对造成损失的责任业主有权要求赔偿或予以处罚。

　　3、对楼道、走廊、电梯、院坝、花园等公共区域随时保持清洁卫生;对公共照明做到必要的路灯夜夜灯亮，节假日室外及花园全面亮化;对电梯做到定期检修，突发性故障处理及时迅速;对公共排污管道沟渠隨时清理保持畅通;对绿化花木做到浇灌、修枝、治虫、换季除草及时;按时清运垃圾。

　　4、 协助做好区域内的安全防范工作，发生突发事件时，应及时采取应急措施并迅速报告有关行政主管部门。

　　5、对秩序维护人员做到上标准岗，交标准班;防范得力，巡更到位;穿着军警化，语言标准化、服务文明化;确保车辆放置规范;非小区人员及车辆进入小区，须先盘问登记后放行。

　　6、 除电梯、消防、红外线周界、录像监控、门禁对讲、道闸等专业性较强的系统可对外委托维修外，其他服务内容未经甲方同意不得对外委托。

　　7、 对业主提出的合理问题做到整改有成效，信息有反馈。

　　8、 积极配合辖区行政主管部门和社区搞好小区共建工作。

　　三、物业维修及公共设施的管理

　　1.维修基金专款专用。所提维修基金必须依据建设部、财政部联合制定的《住房专项维修资金管理办法》并由甲方和2/3业主同意方得使用。在所提维修基金不足使用时，由小区业主或该栋受益业主按产权面积续筹(按附件一《电梯、二次加压、配电等设备维修费续筹项目》执行)。维修基金在具体使用实施过程中，甲方应当与乙方各自选派专人负责质量监督或委托有资质人员进行质量监督、验收，维修方必须建立维修档案资料，并将维修资料移交给甲方保管。

　　2.小区业主的公共资产资源和房屋等，除甲方或业主大会决定使用的外，剩余的可按实际情况由业委会租赁给业主使用或对外租赁(乙方无权作出上述决定)，但所收费用应为全体业主或该栋业主共同享有。

　　四、甲、乙双方的事前约定和承诺是签订本合同的前提条件。

　　(A)甲方于选聘前 日向应聘各方公告了“一个制度和三个条件”：

　　一个制度是：

　　对聘用的物业公司实行保证金制度，须向业委会交保证金人民币贰万元。保证金由业委会专户存储，合同期满交接双方园满完成物业交接后，在撤离本小区前，由业委会连本带息退还;若有人为毁损业主资产行为等问题则从保证金中扣抵。

　　三个条件”是：

　　1.小区物业收费标准：住宅多层 元/平方.月;住宅电梯 元/平方.月;营业商铺：业主支持物业公司随市场和本区域价格而调整;小区场地清理费：元/辆.月(一次性交年费 元/辆.年)(委托物业或业委会自收);自有车库仃车清理费： 元/辆.月(委托物业或业委会自收)。

　　2.小区物业岗位一线人员配置要求：保安不少于人，水电工不少于 人且持(技术)证上岗，绿化不少于 人且持(技术)证上岗，卫生保洁工不少于人。上述人员必须日常在岗并接受业主监督，其余行管人员由企业自定。

　　3.服务质量及标准：该企业向业主所报资料作为今后的合同附件执行并考核(遂宁市普通住宅物业服务等级标准作为政策依据)。(即日业主大会上乙方当众开封并由业主代表现场签字的应聘资料，作为本合同附件三以及《物业管理服务标准》简明条款作为双方检查、执行依据)

　　(B)乙方于应聘前向甲方承诺的收费标准并提出了如下要求：“多层住宅 元/平方米.月;高层住宅元/平方米.月;商业门面根据同区域市场水平作相应调整。按此条件服务 个月后，接受业主考核，可以与业主再进行物管费价格协商”。

　　综上所述，根据双方上述亊前约定，在本合同中应执行的结论性意见为：

　　1.根据乙方事前承诺并同意甲方提出的“对选聘的物业企业经双方协商，可签订3—5年合同，但必须每年考核一次，若平时接受业主监督后工作改进不力或不改进四次，或年终超过半数业主对全年服务的综合测评不满意，业委会可于警示，警示无效的，业委会可视情况单方面中止其合同”的条款，本合同有效期自 日起至 。

　　2.合同签订后的物业服务费按多层住宅 元/平方米.月;高层住宅元/平方米.月;商业门面根据同区域市场水平作相应调整。半年后接受业主考核，今后可以与业主再进行物管费价格协商。

　　3.商业门面物业费的收取，甲方支持乙方按隨行就市的市场价格，提出方案经甲方同意后实施。

　　4.乙方应自签订合同后180个日历天数内(六个月內)向甲方缴清保证金。

　　5.住宅、商业门面收费按产权建筑面积核收，每月1-15日收缴上月物业服务费。

　　五、违约责任

　　1、乙方如违反物业服务合同，造成甲方经济损失，应当承担赔偿责任和相应的法律责任;

　　2、乙方服务质量及标准不到位，按本合同笫四条(A)款笫三项考核执行;

　　3、甲方在履行物业服务合同时，对不按规定交纳物业服务费的个别业主，乙方有权要求限期交纳，并按合同约定收取每月3%的违约金，经多次催收继续无理拒交的，乙方可针对该业主向人民法院提起诉讼;

　　六、本合同未尽事宜，按相关法律条文由双方另行协商。

　　七、本合同一式 份，甲、乙双方各执一份，主管部分备案一份。双方签字后于年 月 日起生效。此合同须与全部附件组成方为有效并具同等法律效力。

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

　　代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 　　身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**前期的物业管理服务合同 篇15**

　　第一章 总则

　　第一条

　　第二条

　　第三条

　　第四条 本合同当事人 甲方： 乙方：根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将委托乙方实行甲方指定范围内的宿舍管理服务，特订立本合同。 物业基本情况 物业类型： 员工宿舍坐落位置： 临时位置： 第二章 宿舍管理服务内容 甲方要求乙方每天提供 24 小时宿舍管理服务。服务内容包括如下：1.为本服务项目配置宿舍管理人员名(2男2女)，实行两班两运转的模式工作(两个白班、两个夜班)，白班时间：7：00-19：00、夜班时间：19：00-7：00。2. 其中宿舍管理员年龄为50周岁以下，懂得电脑基本操作，宿舍管理员按照双方约定人数和人员单价计算。 2.负责看管公共区域设施设备及巡视，以免发生外来人员侵入偷窃或损害财物;对上岗服务时间内进出管理区域的人员做好接待登记工作，谢绝无关人员进入管理区域。

　　3. 遵守甲方相关宿舍管理制度并严格按照制度执行，在岗期间严

　　禁与甲方员工发生任何冲突。

　　第三章 合同服务期限

　　第五条 委托管理期限为 12 个月。自 20\_ 年 4 月 6 日起至 20\_ 年 4 月 5 日止。

　　第四章 双方权利与义务

　　第六条 甲方权利与义务

　　1.甲方有权检查监督乙方的宿舍管理服务质量。

　　2.与乙方密切合作，处理本合同履行过程中与甲方有关的事项。

　　3.按时足额支付服务费用。

　　4.在本合同规定的服务起止日办理交接手续。

　　5.向乙方提供必要的场所和宿舍。

　　6.每月组织一次入住人员对宿舍管理员的评价;

　　第七条 乙方权利与义务

　　1. 负责招聘、培训和管理为本项目服务的宿舍管理人员。

　　2. 为宿舍管理人员提供必要的技术装备和技术支持。

　　3. 支付宿舍管理人员的薪资福利。

　　4. 乙方应定期、不定期对本项目宿舍管理人员服务工作进行检查监督，并做必要的记录。

　　5. 除检查和紧急处置需要外，未经许可，乙方不得擅自动用甲方所属的任何设备和物品或擅入任何禁入场所。

　　6. 经证实因乙方工作人员的工作失职或过错行为，造成甲方损失的乙方应承担相应的管理责任。

　　7. 对甲方在工作中发现的问题应及时有效给予解决。

　　第五章 物业管理服务费用

　　第八条 宿舍管理服务费

　　1. (含税)，折合每人每月人民币元整。

　　2. 乙方于当月末提交发票，甲方于次月十日前向乙方支付当月的服务费用。

　　第六章 违约责任

　　第九条 在合同有效期内单方提出终止合同，需向对方支付一个月的服务费为违约赔偿金，如出现第十三条的规定，甲方不需要承担违约责任。

　　第十条如甲方未能按期付款，在超过合同付款日期10天后从第11天起，按照每超出一天加收应收款0.3%的滞纳金，但乙方延期提供发票导致甲方未能按期付款的除外。

　　第十一条乙方应执行国家有关规定，负责乙方员工的劳动保护和工作安全，并按照国家规定为乙方员工缴纳五险和购买相关商业保险，乙方员工发生生病、事故、伤残、死亡和劳动纠纷，甲方不承担任何赔偿或连带责任。

　　第十二条 如出现以下情况，视为一般过错，乙方应立即给予纠正，提交检讨报告，并更换不符合要求的宿舍管理员，如造成甲方相关损失，给予赔偿。

　　1、无正当理由在工作时间内不经许可脱离宿舍管理范围，导致岗位失控;

　　2、宿舍管理员在工作时间内睡觉，或者有其他玩忽职守行为者;

　　3、由于工作上的疏忽，未执行甲方制定的宿舍管理规定制度的;

　　4、宿舍管理员在工作中遇到问题不请示、联络、汇报，给甲方造成较重损失;

　　5、宿舍管理员在工作中对甲方员工进行威胁、恐吓的;

　　6、对进出宿舍内相关人员不盘查、不验证，松懈怠慢，未造成严重影响者。

　　7、有其他与上述各项规定程度相关的行为。

　　第十三条 如出现以下情况，视为乙方有重大过错，乙方应按照法律法规和合同的规定承担相关的连带赔偿责任。同时甲方可以立即与乙方解除劳动合同。

　　1、故意损坏、盗窃甲方或其他员工的财物，性质恶劣，已经经公安部门报案认定的;

　　2、在宿舍范围内动手打人或斗殴的;

　　3、脱岗时间较长(4小时以上)，给甲方造成较重损失者。

　　4、由于工作的玩忽职守或者管理上的疏忽，引起火灾或者其它危害、造成严重损失者的。

　　5、有其他与上述各项规定程度相关的行为。

　　第七章 附则

　　第十四条 合同期满前30日内，双方可商谈本合同续约事宜

　　第十五条双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力，宿舍管理员工作职责作为合同的附件，与合同具有同等的法律效力。

　　第十六条 本合同未约定事宜均按照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

　　第十七条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

　　第十八条 因本合同所生的或与本合同履行有关的争议均由 仲裁委员会依其仲裁规则仲裁解决。

　　第十九条 本合同经甲乙双方代表签字及加盖公章后生效。

　　第二十条 本合同一式二份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。 以下无正文

　　甲方盖章： 乙方盖章：

　　代表(签字)： 代表(签字)：

　　日期： 年 月 日 日期： 年 月 日

**前期的物业管理服务合同 篇16**

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

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

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

　　第二条物业基本情况

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

　　座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_区

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

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

　　第二章委托管理事项

　　第四条房屋建筑共用部位、共用设施、设备的管理、维修养护。

　　第五条道路、排水管道等公用设施的使用管理和维修养护。

　　第六条公用绿地、花木等的养护和管理。

　　第七条公共环境卫生。包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

　　第八条交通与车辆停放秩序的管理。

　　第九条维持公共秩序，巡视、门岗执勤。

　　第十条管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

　　第十一条协助社区组织开展社区文化娱乐活动。

　　第十二条负责向业主和物业使用人收取下列费用;

　　1.物业管理综合服务费;

　　2.房屋共有部位和共用设施日常维修费;

　　3.停车费;

　　4.装璜垃圾清运费。

　　第十三条业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方应接受委托并合理收费。

　　第十四条对业主和物业使用人有违反业主公约的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止等措施，并报有关执法部门处理。

　　第三章委托管理期限

　　第十五条委托管理期限为\_\_\_\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日止。

　　第四章双方权利义务

　　第十六条甲方权利义务

　　1.代表和维护产权人、使用人的合法权益;

　　2.制定业主公约并监督业主和物业使用人遵守公约;

　　3.审议乙方拟定的物业管理制度;

　　4.检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

　　5.审定乙方提出的物业管理服务年度计划、和房屋及设施维修计划;

　　6.按《\_\_\_\_\_\_\_\_\_市住宅小区物业管理条例》向乙方提供物业用房，其租金用于物业管理;

　　7.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

　　8.业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费应承担违约责任，甲方协助做好协调和思想工作，帮助乙方催交。

　　第十七条乙方权利义务

　　1.根据相关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度;

　　2.对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理;

　　3.按本合同第十四条的约定，对业主和物业使用人违反业主公约的行为进行处理;

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

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

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

　　7.负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告;

　　8.每年第一季度底，向全体业主和物业使用人公布上年度相关管理经费的使用情况;

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

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

　　第五章物业管理服务质量

　　第十八条乙方按《\_\_\_\_\_\_\_\_\_市普通住宅小区物业管理服务等级参考标准》中\"\_\_\_\_\_\_\_\_级服务等级标准\"实现目标管理，具体详见附件。

　　第六章物业管理服务费用

　　第十九条物业管理综合服务费

　　1.住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取;非住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取;

　　2.空置房屋的管理服务费，按全额收取;

　　3.业主和物业使用人逾期交纳的，按下列方法处理：

　　从逾期之日起每天应按费用的千分之一交纳滞纳金。

　　第二十条公共设施日常维修费

　　房屋的共有部位、共用设施、设备、公共场地的日常维修、养护费用由乙方按多层住宅每年每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元收取，非住宅按每年每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_收取，并按照下列标准执行：日常小修、养护费用，从房屋共有部位和共用设施日常维修费中承担;大中修费用、更新费用，由乙方制定计划，报甲方审核，由全体业主共同承担。

　　第二十一条车位使用费由乙方按照《\_\_\_\_\_\_\_\_\_市区住宅小区物业管理停车收费办法》和《住宅小区机动车地下停车收费标准》规定，由乙方向车位使用人收取，收入用于弥补物业管理成本。

　　第二十二条乙方对业主和物业使用人的房屋自用部位、自用设备、毗连部位的维修、养护及其它特约服务，由当事人按实发生的费用计付，收费标准须经甲方同意。

　　第七章违约责任

　　第二十三条甲方违反本合同第十六条的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同。

　　第二十四条乙方违反本合同第五章的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同。

　　第二十五条乙方违反本合同第六章约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退。

　　第八章附则

　　第二十六条本合同未尽事宜，可以甲、乙双方共同协商解决。可以用书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

　　第二十七条合同期满后，乙方全部完成合同并且管理成绩优秀，业主、物业使用人反映良好，甲、乙双方可续订合同。

　　第二十八条本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

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

　　第二十九条本合同正本连同附件共\_\_\_\_\_\_\_\_\_页，一式四份，甲乙双方及街道办事处、区物业管理行政主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

　　第三十条因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

　　第三十一条本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

　　第三十二条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请\_\_\_\_\_\_\_\_\_街道办事处、区物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，可以向人民法院起诉。

　　第三十三条合同期满自然终止，双方如续订合同，应在合同期满\_\_\_\_\_\_\_\_\_天前向对方提出书面意见。

　　第三十四条本合同自签字之日起生效。

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

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

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

**前期的物业管理服务合同 篇17**

　　委托方：(以下简称甲方)淇滨区城市管理局

　　受托方：(以下简称乙方)鹤壁市天鹤物业服务公司

　　第一章 总则

　　根据有关法律、法规，为规范物业管理行为，明确甲、乙双方的权利和义务，充分协商，本着自愿、平等的原则，订立本物业管理服务合同。

　　第一条：甲方将之江大厦三层、七层委托给乙方实行物业管理。

　　第二第：物业基本情况

　　物业类型：写字楼

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

　　第二章 委托管理事项

　　一、公共秩序管理： 二、卫生保洁;

　　三、绿化管理; 四、消防管理;

　　五、公共设施维护; 六、交通秩序维护;

　　第三章 物业管理服务费用

　　根据20xx年6月2日之江大厦业主协调会，通过的物业管理服务收费标准，贵单位3楼、7楼物业服务费每月2640元，

　　年总计费用 31680元，每月收取一次。

　　第四章 双方权务和义务

　　一、甲方的权利和义务

　　1、代表和维护产权人、使用人的合法权利。

　　2、审定乙方拟定的物业管理制度。

　　3、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

　　4、协助乙方做好物业管理宣传工作。

　　二、乙方的权利和义务

　　1、根据有关法律法规及合同的规定，制订物业管理制度。

　　2、公共环境：对庭院、大厅及走廊、楼梯保持环境整洁。

　　3、绿化：搞好绿化养护。

　　4、门岗值勤：维护公共秩序、交通秩序，制止一般违规违法行为，使车辆停放有序。

　　5、维修：乙方服务的公共部分如有损坏，乙方提供维修人员，甲方提供维修材料。

　　第五章 附则

　　合同期满本合同自然终止，双方如续订合同，应该在合同期满期30天向对方提出书面意见。

　　本合同自签字之日起生效

　　甲方签章： 乙方签章：

　　代表人： 代表人：

　　年 月 日

**前期的物业管理服务合同 篇18**

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

　　组织名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受委托方（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　根据有关法律、法规、在自愿、平等、协商一玫的基础上，甲方将（牧业名称）委托乙方实和行物业管理，订立本合同。

　　第二条物业基本情况

　　物业类型：

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

　　四至：

　　占地面积：\_\_\_\_\_\_平方米

　　建筑面积：\_\_\_\_\_\_平方米

　　（委托管理的物业构成细目见附件）

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

　　第二章委托管理事项

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

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

　　第六条公共设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理、包括道路、室外上下水管道、化粪池、泵房、自持车棚、停车场。

　　第七条公共绿地的养护与管理。

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

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

　　第十条交通与车辆停放秩序的管理。

　　第十一条维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、。

　　第十二条管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

　　第十三条负责向业主和物业使用人收取下列费用：

　　1、物业管理费：

　　2、保洁费：

　　3、保安费：

　　4、房屋设备运行费：

　　5、维修养护费：

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

　　第十五条对业主牧业使用人违反《业主公约》的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止、等措施。

　　第十六条其他委托事项

　　第三章委托管理期限

　　第十七条委托管理期限为年。自年月日时起至年月日时止。

　　第四章双方权利义务

　　第十八条甲方权利义务

　　1、代表和维护产权人、使用人的合法权益；

　　2、制定《业主公约》并监督业主和物业使用人遵守公约；

　　3、审定乙方制定的物业管理方案；

　　4、检查监督乙方管理工作的执行情况；

　　5、审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告；

　　6、在合同生效之日起日内向乙方提供平方米建筑面积管理用房（产权仍属甲方），由乙方按下列第项执行；

　　（1）无偿使用；

　　（2）按建筑面积每月每平方米元租用，其租金收入用于。

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

　　8、当业主和物业使用人不按规定交纳牧业管理费时，负责催交或以方式偿付；

　　9、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题；

　　10、协助乙方做好牧业管理工作和宣传教育、文化生活。

　　第十九条乙方权利义务

　　1、根据有关法律、法规及本合同的约定，制定牧业管理方安；

　　2、对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；

　　3、按本合同第十五条的约定，对业主和物主使用人违反业主公约的行为进行处理；

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

　　5、负责编制房屋、附属建筑物、设施、设备、绿化的年度维修养护计划，经双方议定后由乙方组织实施；

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

　　7、每个月向全体业主和物业使用人公布一次维修养护费用收支使用情况；

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

　　9、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料。

　　第五章物业管理服务要求标准

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

　　1、房屋外观：

　　2、设备运行：

　　3、房屋及设施、设备的维修、养护：

　　4、公共环境：

　　5、绿化：

　　6、交通秩序：

　　7、保安：

　　8、急修：

　　小修：

　　第六章物业管理服务费用

　　第二十一条物业管理服务费

　　1、管理费由乙方按建筑面积每平方米元或按套每户元向业主收取；

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

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

　　4、高层住宅电梯、水泵、运行费按实结算，由乙方向业主收取；

　　5、管理服务费标准的调整，按调整；

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

　　第二十二条住宅区域的非居住用房管理服务费按居住收费标准的倍收取。

　　第二十三条车位和使用管理费用由乙方按下列标准向车位使用人收取；

　　1、露天车位：

　　2、车库车位：

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

　　第二十五条乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目的收取标准约定如下：

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

　　第七章违约责任

　　第二十七条甲方违反本合同第十八条第款的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一不定期限内解决，逾期未解决的乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

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

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

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

　　第八章附则

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

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

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

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

　　第三十四条本合同正本连同附件页，一式三份，甲乙双方及物业管理行政主管部门（备案）各执一份，具有同等法律效力。

　　第三十五条因房屋建造质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量右故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

　　第三十六条本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

　　第三十七条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请市仲裁委员会裁决（当事人双方没有达成书面仲裁协议的，可以向人民法院起诉）。

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

　　第三十九条本合同自签订之日起生效。

　　甲方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

**前期的物业管理服务合同 篇19**

　　第一章 总 则

　　第一条 本合同当事人

　　委托方(以下简称甲方)：

　　组织名称：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　地址;\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受委托方(以下简称乙方)：

　　企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　根据有关法律、法规、在自愿、平等、协商一玫的基础上，甲方将\_\_\_\_\_\_\_(牧业名称)委托乙方实和行物业管理，订立本合同。

　　第二条 物业基本情况

　　物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　四至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　占地面积：\_\_\_\_平方米

　　建筑面积：\_\_\_\_平方米

　　(委托管理的物业构成细目见附件)

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

　　第二章 委托管理事项

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

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

　　第六条公共设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理、包括道路、室外上下水管道、化粪池、泵房、自持车棚、停车场、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_。

　　第七条 公共绿地的养护与管理。

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

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

　　第十条 交通与车辆停放秩序的管理。

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

　　第十二条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

　　第十三条 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

　　1. 物业管理费：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　2. 保洁费：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　3. 保安费：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　4. 房屋设备运行费：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　5. 维修养护费：\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　第十五条 对业主牧业使用人违反《业主公约》的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止、\_\_\_\_等措施。

　　第十六条 其他委托事项

　　第三章 委托管理期限

　　第十七条 委托管理期限为\_\_\_\_年。自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_时起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_时止。

　　第四章 双方权利义务

　　第十八条 甲方权利义务

　　1、 代表和维护产权人、使用人的合法权益;

　　2、 制定《业主公约》并监督业主和物业使用人遵守公约;

　　3、 审定乙方制定的物业管理方案;

　　4、 检查监督乙方管理工作的执行情况;

　　5、 审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告;

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

　　(1) 无偿使用;

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

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

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

　　9. 协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;

　　(1)\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(2)\_\_\_\_\_\_\_\_

　　10. 协助乙方做好牧业管理工作和宣传教育、文化生活;

　　第十九条 乙方权利义务

　　1. 根据有关法律、法规及本合同的约定，制定牧业管理方安;

　　2. 对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理;

　　3. 按本合同第十五条的约定，对业主和物主使用人违反业主公约的行为进行处理;

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

　　5. 负责编制房屋、附属建筑物、设施、设备、绿化的年度维修养护计划， 经双方议定后由乙方组织实施;

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

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

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

　　9. 本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料;

　　第五章 物业管理服务要求标准

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

　　1. 房屋外观：\_\_\_\_\_\_

　　2. 设备运行：\_\_\_\_\_\_

　　3. 房屋及设施、设备的维修、养护：\_\_\_\_\_\_

　　4. 公共环境：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　5. 绿化：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　6. 交通秩序：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　7. 保安：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　8. 急修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　小修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第六章 物业管理服务费用

　　第二十一条 物业管理服务费

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

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

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

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

　　5. 管理服务费标准的调整，按\_\_\_调整;

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

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

　　第二十三条 车位和使用管理费用由乙方按下列标准向车位使用人收取;

　　1、 露天车位：\_\_\_\_\_\_

　　2、 车库车位：\_\_\_\_\_\_

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

　　第二十五条 乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目的收取标准约定如下：

　　1.\_\_\_\_\_\_

　　2.\_\_\_\_\_\_

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

　　第七章 违约责任

　　第二十七条甲方违反本合同第十八条第\_\_\_款的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一不定期限内解决，逾期未解决的乙方有权终止合同;造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

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

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

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

　　第八章 附则

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

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

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

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

　　第三十四条 本合同正本连同附件\_\_\_\_页，一式三份，甲乙双方及物业管理行政主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

　　第三十五条因房屋建造质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量右故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

　　第三十六条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

　　第三十七条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请\_\_\_\_市仲裁委员会裁决(当事人双方没有达成书面仲裁协议的，可以向人民法院起诉)。

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

　　第三十九条 本合同自签订之日起生效。

　　甲方签章： 乙方签章：

**前期的物业管理服务合同 篇20**

　　委托方(以下简称甲方)：

　　受托方(以下简称乙方)：

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

　　第二条 物业基本情况

　　1、物业类型：办公及住宅。

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

　　3、建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其中住宅总建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，办公楼总建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

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

　　第二章 委托管理事项

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

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

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

　　第七条 公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

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

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

　　第十条 交通与车辆停放秩序的管理。

　　第十一条 维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤 。

　　第十二条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

　　第十三条 组织开展社区文化娱乐活动。

　　第十四条 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

　　1、物业管理服务费及其他经相关部门批准的费用;

　　2、代收公用照明及自用部位、设施、设备的电梯和水、电费、采暖费。

　　第十五条 业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方应接受委托并合理收费。

　　第十六条 对业主和物业使用人违反业主公约的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止、罚款等措施。

　　第三章 委托管理期限

　　第十七条委托管理期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日时起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日时止。

　　第四章 双方权利义务

　　第十九条 甲方权利义务

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

　　2、审定乙方拟定的物业管理制度;

　　3、检查监督乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算;

　　4、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

　　5、委托乙方管理的土建项目及全部设施、设备应达到国家验收标准要求。在各施工安装单位承诺的保修期内如存在设施、设备的质量问题，负责返修或委托乙方返修，并承担乙方支付的所有费用。

　　6、甲方向所有建设单位及设施、设备供应方退还质量保证金时，应当征询乙方对工程质量及设备是否正常运营的意见，且在乙方同意后方可退回该项质量保证金。

　　7、甲方向乙方提供物业管理用房，由乙方无偿使用。

　　8、档案、资料，并与合同生效之日起30日内全部移交乙方管理。

　　9、协调处理本合同生效前的遗留问题。

　　第二十条 乙方权利义务

　　1、根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度;

　　2、在有关行政部门的指导下，负责召开首次业主大会的筹备工作，成立业主委员会，接受业主委员会的监督。

　　3、配合甲方完成本小区业主的入住交接工作。

　　4、对业和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理;

　　5、按本合同第十六条的约定，对业主和物业使用人违反业主公约的行为进行处理;

　　6、成立专营公司承担本物业的专项管理业务。管理人员、专业操作人员按照国家有关规定必须持有不同岗位的专业资质证书。

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

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

　　9、负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告;

　　10、每六个月向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支帐目;

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

　　12、乙方完全按照甲方提供给业主的“房屋质量保证书”中约定的保修范围、保修期限等条款实施。

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

　　第五章 物业管理服务质量

　　第二十一条 乙方须按下列约定，实现目标管理

　　1、房屋外观：整洁、完好，外墙面砖、涂料等装饰材料无脱落、无污迹。

　　2、设备运行：公用设备运行、使用及维护按规定要求有记录，无事故隐患，必须严格遵守操作规程和保养规范;供水设备无渗漏、无污染，二次生活用水有严格的保障措施，制定停水及事故处理方案;供电系统制定管理措施并严格执行;电梯按规定或约定的时间运行，轿厢、井道保持清洁;制定应急处理方案。

　　3、交通秩序：机动车停车场管理制度完善，管理责任明确，车辆进出登记。

　　4、安保：专业保安队伍实行24小时值班及巡逻制度，文明值勤训练有素、言语规范认真负责。每月进行一次消防演练，彻底消除消防安全隐患。

　　5、业主和物业使用人对乙方的满意率达到95%。

　　第六章 物业管理服务费用

　　第二十二条 物业管理服务费

　　1、本物业的管理服务费，住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取;非住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取。(此物业服务费标准暂定期限为一年。)

　　2、物业管理服务费标准的调整，按市场价及物价上涨水平因素进行调整。具体物业服务费调整后的标准由甲乙双方协商决定，另签订补充协议。

　　3、未出售的及因甲方原因未按时交给物业买受人的物业，管理服务费由甲方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向乙方支付 。

　　4、本物业管理费按季度收取，在每个季度前\_\_\_\_\_\_\_\_\_日缴纳。业主和物业使用人逾期交纳物业管理费的，每日按1%收取滞纳金。

　　第二十三条 车位使用费由乙方按下列标准向车位使用人收取：

　　1、车库： \_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　2、露天车位： \_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

　　第二十五条 房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

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

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

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

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

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

　　第七章 违约责任

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

　　第二十八条乙方违反本合同第二十条及第五章的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同;造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

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

　　第三十条 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;

　　2、乙方已履行本合同规定的义务，但因物业本身固有的瑕疵造成损失的;

　　3、因维修养护物业共用部分、共用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、停止共用设施设备使用造成损失的;

　　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。

　　第三十一条 甲乙任一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付\_\_\_\_\_\_元的违约金;给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

　　第八章 附则

　　第三十二条 自本合同生效之日起30日内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

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

　　第三十四条因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

　　第三十五条 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。

　　第三十六条本合同在履行中发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，双方同意由\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。

　　第三十七条 合同期满本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满60日前向对方提出书意见。

　　第三十八条 本合同一式六份，甲乙双方及物业管理行政主管部门各执二份，具有同等法律效力。

　　第三十九条 本合同自签字之日起生效。

　　甲方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_\_日 \_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_\_日

**前期的物业管理服务合同 篇21**

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

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

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

　　第一条物业基本情况

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

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

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

　　占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

　　建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

　　委托管理的的业构成细目见附件一。

　　第二条乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业的全体业主和物来使用人均应对履行本合同承担相应责任。

　　第二章委托管理事项

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

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

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

　　第七条公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

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

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

　　第十条交通与车辆停放秩序的管理。

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

　　第十二条管理与物来相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

　　第十三条组织开展社区文化娱乐活动。

　　第十四条负责向业主和物业使用人收取下列费用：

　　1.物业管理服务费。

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

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

　　第十五条业主和物来使用人房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方应接受委托并合理收费。

　　第十六条对业主物业使用人违反业主公约的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_等措施。

　　第十七条其他委托事项

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

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

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

　　第三章委托管理期限

　　第十八条委托管理期限为\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_时止。

　　第四章双方权利、义务

　　第十九条

　　A.甲方权利、义务(适用于业主委员会)

　　1.代表和维护产权人、使用人的合法权益。

　　2.制定业主公约并监督业主和物业使用人遵守公约。

　　3.审定乙方拟定的`物业管理年度计划、财务预算及决算。

　　4.检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

　　5.审定乙方提出的物业管理年度计划、财务预算及决算。

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

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

　　(1)无偿使用。

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

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

　　9.当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费时，负责催交或以其他方式偿付。

　　10.协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

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

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

　　11.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

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

　　B.甲方权利、义务(适用于房地产开发企业)

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

　　2.审定乙方拟定的物业管理制度。

　　3.检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

　　4.审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算。

　　5.委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求。

　　如存在质量问题，按以下方式处理：

　　(1)负责返修。

　　(2)委托乙方返修，支付全部费用。

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

　　6.在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积管理用房，由乙方按每月每平方米\_\_\_\_\_\_元租用，其租金收入用于。

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

　　(1)无偿使用。

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

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

　　9.当业主和物来使用人不按规定交纳物业管理费时，负责催交或以其他方式偿付。

　　10.协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

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

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

　　11.协调乙方做好物来管理工作和宣传教育、文化活动。

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

　　第二十条乙方权利、义务

　　1.根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理制度。

　　2.对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理。

　　3.按本合同第十六条的约定，对业主和物来违反业主公约的行为进行处理。

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

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

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

　　7.负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告。

　　8.每\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_个月向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支账目。

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

　　10.合同终止时乙方必须向甲方移交全部经营性商业用房、管理用房及全部档案资料。

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

　　第五章物业管理服务质量

　　第二十一条乙方须按下列约定，实现目标管理。

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

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

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

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

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

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

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

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

　　小修\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

　　具体的物业管理服务质量要求见附件二。

　　第六章物业管理服务费用

　　第二十二条物业管理服务费

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

　　2.管理服务费标准的调整，按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_调整。

　　3.空置房屋的管理服务费，由乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取。

　　4.业主和物业使用人逾期交纳物业管理费的，按以下第\_\_\_\_\_\_\_项处理：

　　(1)从逾期之日起按每天\_\_\_\_\_\_\_\_\_元交纳滞纳金。

　　(2)从逾期之日起按每天应交管理费的万分之\_\_\_\_\_\_\_交纳滞纳金。

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

　　第二十三条车位遇由乙方按下列标准向车位使用人收取：

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

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

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

　　第二十五条其他乙方向业主和物业使用人提供的服务项目和收费标准如下：

　　1.高层楼房电梯运行费按实结算，由乙方向业主或物业使用人收取。

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

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

　　第二十六条房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

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

　　2.房屋共用设施、设备的小修、养护费用，由\_\_\_\_\_\_\_承担。更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

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

　　4.公共绿地的养护费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_承担。改造、更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_承担。

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

　　第七章违约责任

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

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

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

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

　　第八章附则

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

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

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

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

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

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

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

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

　　第三十八条本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商不成的，按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_种方式解决：

　　(一)提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁地仲裁。

　　(二)依法向\_\_\_\_\_\_\_\_\_人民法院起诉。

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

　　第四十条本合同自签字之日起生效。

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

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

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

**前期的物业管理服务合同 篇22**

　　本合同双方当事人

　　委托方(以下简称甲方)： 业主管理委员会/房地产开发公司

　　受委托方(以下简称乙方)： 物业管理公司

　　根据《中华人民共和国经济合同法入建设部第33号令《城市新建住宅小区管理办法》、《深圳经济特区住宅区物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对(物业名称)实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

　　第一条 物业基本情况

　　座落位置： 市 区 路(街道) 号;占地面积： 平方米;建筑面积： 平方米;其中住宅 平方米;物业类型： (住宅区或组团、写字楼、商住楼、工业区、其他/低层、高层、超高层或混合)。

　　第二条 委托管理事项

　　1、房屋建筑本体共用部位(楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯问、走廊通道、门厅、设备机房、)的维修、养护和管理。

　　2、房屋建筑本体共用设施设备(共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、中水系统等)的维修、养护、管理和运行服务。

　　3、本物业规划红线内属物业管理范围的市政公用设施(道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房棚、停车场)的维修、养护和管理。

　　4、本物业规划红线内的属配套服务设施(网球场、游泳池、商业网点、)的维修、养护和管理。

　　5、公共环境(包括公共场地、房屋建筑物共用部位)的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

　　6、交通、车辆行驶及停泊。

　　7、配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等保安工作，(但不含人身、财产保险保管责任)。

　　8、社区文化娱乐活动。

　　9、物业及物业管理档案、资料;

　　10、法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项;

　　第三条 合同期限

　　本合同期限为 年。自 年 月 日起至 年 月日止。

　　第四条 甲方的权利和义务

　　1、与物业管理公司议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告;

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

　　3、委托乙方对违反物业管理法规政策及业主公约的行为进行处理：包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失及支付违约金、对无故不缴、交有关费用或拒不改正违章行为的 责任人采取停水、停电、。等催缴催改措施;

　　4、甲方在合同生效之日起 日内按规定向乙方提供经营性商业用房 平方米，由乙方按每月每平方米 元标准出租经营，其收入按法规政策规定用于补贴本物业维护管理费用。

　　5、甲方在合同生效之日起 日内按政府规定向乙方提供管理用房 平方米(其中办公用房 平方米，员工宿舍 平方米，其它用房 平方米)，由乙方按下列第 项使用：

　　①无偿使用。

　　②按每月每平方米建筑面积元的标准租用。

　　6、甲方在合同生效之日起一日内按规定向乙方提供本物业所有的物业及物业管理档案、资料(工程建设竣工资料、住用户资料、。)，并在乙方管理期满时予以收回;

　　7、不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动;

　　8、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷;

　　9、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

　　10、法规政策规定由甲方承担的其他责任。

　　第五条 乙方的权利和义务

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

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

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

　　4、有权依照法规政策、本合同和业主公约的规定对违反业主公约和物业管理法规政策的行为进行处理;

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

　　6、接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方和业主的监督;

　　7、至少每3个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支账民主。

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

　　9、建立本物业的`物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

　　10、开展有效的社区文化活动和便民服务工作;

　　11、本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料;移交本物业的公共财产，包括用管理费、公共收入积累形成的资产;对本物业的管理财务状况进行财务审计，甲方有权指定专业审计机构。

　　12、不承担对业主及非业主使用人的人身、财产的保管保险义务(另有，专门合同规定除外)。

　　第六条 管理目标

　　乙方根据甲方的委托管理事项制定出本物业“管理分项标准”(各项维修、养护和管理的工作标准和考核标准)，与甲方协商同意后作为本合同的必备附件。乙方承诺，在本合同生效后年内达到的管理标准;年内达到管理标准，并获得政府主管部门颁发的证书。

　　第七条 管理服务费用

　　l、 本物业的管理服务费按下列第 项执行：

　　①按政府规定的标准向业主(住用户)收取，即每月每平方米建筑面积 元

　　②按双方协商的标准向业主(住用户)收取，即每月每平方米建筑面积 元;

　　③由甲方按统一标准直接支付给乙方，即每年(月)每平方米建筑面积 元;支付期限： ;方式： ;

　　2、管理服务费标准的调整按下列第 项执行：

　　①按政府规定的标准调整;

　　②按每年 %的幅度上调;

　　③按每年 %的幅度下调;

　　④按每年当地政府公布的物价涨跌幅度调整;

　　⑤按双方议定的标准调整;

　　3、乙方对物业产权人、使用人的房屋自用部位、自用设备的维修养护，及其他特约服务，采取成本核算方式，按实际发生费用计收;但甲方有权对乙方的上述收费项目及标准进行审核和监督。

　　4、房屋建筑(本体)的共同部位及共用设施设备的维修、养护与更新改造，由乙方提出方案，经双方议定后实施，所需经费按规定在房屋本体维修基金中支付。房屋本体维修基金的收取执行市政府物业管理主管部门的指导标准。甲方有义务督促业主缴交上述基金并配合维护。

　　5、本物业的公用设施专用基金共计 元，由甲方负责在 时间内按法规政策的规定到位，以保障本物业的公用配套设施的更新改造及重大维护费用。

　　6、乙方在接管本物业中发生的前期管理费用 元，按下列第 项执行：

　　①由甲方在本合同生效之日起 日内向乙方支付;

　　②由乙方承担;

　　③在 费用中支付;

　　7、因甲方责任而造成的物业空置并产生的管理费用，按下列第 项执行：

　　①由甲方承担全部空置物业的管理成本费用，即每平方米建筑面积每月 元;

　　②由甲方承担上述管理成本费用的 %;

　　第八条 奖惩措施

　　1、乙方全面完成合同规定的各项管理目标，甲方分别下列情况，对乙方进行奖励;

　　2、乙方未完成合同规定的各项管理目标，甲方分别下列情况，对乙方进行处罚：

　　3、合同期满后，乙方可参加甲方的管理招投标并在同等条件下优先获得管理权，但根据法规政策或主管部门规定被取消投标资格或优先管理资格的除外。乙方全部完成合同责任并管理成绩优秀，多数业主反映良好，可以不参加招投标而直接续订合同。

　　第九条 违约责任

　　1、如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿;乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同。

　　2、如因乙方原因，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。

　　3、因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。(产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准)

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

　　第十条 其他事项

　　1、双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

　　2、合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满六个月前向对方提出书面意见。

　　3、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

　　4、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，提交深圳市仲裁委员会依法裁决。

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

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

　　6、本合同正本连同附件共一页，一式三份，甲、乙双方及物业管理主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

　　7、本合同自签订之日起生效。

　　甲方签章： 乙方签章：

　　法人代表： 法人代表：

**前期的物业管理服务合同 篇23**

　　第一章 总 则

　　第一条 本合同当事人

　　委托方(以下简称甲方):\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

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

　　受委托方(以下简称乙方):\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

　　(物业名称)委托乙方实行物业管理，订立本合同。

　　第二条 物业基本情况

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

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

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

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

　　占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

　　建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

　　委托管理的物业构成细目见附表。

　　第三条 乙方提供服务的受益人为本物业的全体物业产权人和使用人。本物业的全体物业产权人、使用人均应履行本合同，承担相应的责任。

　　第二章 委托管理事项

　　第四条房屋共用部位的维修、养护和管理，包括：房屋承重结构部位(基础、承重墙体、梁、柱、楼板、屋面)、专用房间、门厅、楼梯间、走廊通道及外墙面、\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_。

　　第五条房屋共用设备的维修、养护、运行和管理，包括：上下水管道、落水管、电梯、避雷装置、公共照明、安全监控、消防设施、邮政信箱、天线、二次加压水泵及水箱、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

　　第七条 附属配套建筑和设施及构筑物的维修、养护与管理，包括：物业管理办公经营用房、商业网点、文化体育娱乐场所等。

　　第八条 公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理。

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

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

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

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

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

　　第十四条 维修基金利息及维修资金使用的财务管理。

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

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

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

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

　　第十七条 组织开展社区文化娱乐活动。

　　第十八条 组织开展社区便民有偿服务活动。

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

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

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

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

　　第二十二条 其他委托项目

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

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

　　第三章 委托管理期限

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

　　第四章 双方权利和义务

　　第二十四条 甲方权利和义务

　　(一)甲方权利

　　1.代表和维护物业产权人、使用人的合法权益;

　　2.制定《物业产权人公约》并监督物业产权人、使用人遵守;

　　3.审定乙方制定的物业管理规章、制度和实施方案;

　　4.检查监督乙方物业管理工作的实施及制度的执行情况;

　　5.审议乙方提出的物业管理服务年度计划，财务预算及决算;

　　6.审议物业管理服务收费标准及使用办法并监督、检查使用情况;

　　7.向物业产权人筹集或续筹维修资金，审定维修基金利息的使用及分摊情况;

　　8.监督检查公共建筑、共用设施设备和物业管理办公经营用房的使用情况。

　　(二)甲方义务

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

　　2.保证物业产权人、使用人遵守、执行物业管理有关法规、规章和规范性文件，遵守《物业产权人公约》，按时交纳物业管理服务费及其他费用;

　　3.协助乙方开展物业管理工作，完成和实现物业管理各项管理目标;

　　4.维修基金利息不敷使用时，负责向物业产权人筹集;

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

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

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

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

　　9.调解处理物业产权人、使用人与乙方的纠纷，协调其之间的关系;

　　10.协助乙方搞好社区文化和社区服务工作;

　　11.协调、处理本合同生效前发生的建设及管理遗留问题;

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

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

　　12.完成政府交办属于物业管理区内应完成的各项任务;

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

　　第二十五条 乙方权利和义务

　　(一)乙方的权利

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

　　2.编制物业管理年度管理计划，资金使用计划及预算决算报告，经物业产权人委员会审定，提交物业产权人大会审议通过后实施;

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

　　4.依照本合同和市物价局核发的收费许可证收取物业管理服务费;

　　5.负责物业管理档案资料、有关财务帐册的管理;

　　6.规劝制止物业产权人、使用人违反物业管理规定及《物业产权人公约》的行为;

　　7.有请求物业产权人委员会协助管理的权利;

　　8.有选聘专业公司承担专项工程的权利;但不得将物业管理责任转让给第三人;

　　9.当物业产权人、使用人装修物业时，与其签订《房屋装饰装修管理协议》，并按有关规定进行管理;

　　10.依法向物业产权人使用人追缴欠交的物业管理服务费。

　　(二)乙方的义务

　　1.履行本委托合同并依法经营;

　　2.接受物业委员会和物业产权人、使用人的监督;

　　3.重大管理措施应提交物业产权人委员会审议批准;

　　4.接受物业行政主管部门的监督、指导;

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

　　6.按照有关规定使用维修基金利息;

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

　　8.向物业产权人、使用人提供优良生活工作环境，搞好社区文化和社区服务;

　　9.发现违法行为要及时向政府有关行政主管部门报告;

　　10.定期对房屋设备设施健康状况进行检查，发现不安全隐患或险情及时排除;

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

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

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

　　第五章 物业管理服务质量及标准

　　第二十六条依据《大连市城市住宅小区物业管理标准》(大房局发[1998]86号)和《大连市城市综合大厦物业管理标准》(大房局发[1998]87号)制定本物业管理服务质量及标准，具体内容如下：

　　一、 房屋及维修管理

　　1.房屋外观完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻现象。

　　2.房屋幢号、行政街号、管理号、单元号有明显标志，设有引路方向平面图。

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

　　4.一楼护栏无探出墙面现象，二楼以上无护栏。

　　5.房屋完好率98%以上。

　　6.房屋大中修有完整的开工报告及工程预算书，履行安全技术交底手续，工程质量验收手续齐全，决算书经过审计机构审计，有完整的竣工报告并执行有关保修制度，工程资料存档备查。

　　7.房屋小修、急修及时率达98%以上，合格率达100%，险情排队及时率达100%，有维修记录和回访记录。

　　8.房屋档案资料管理完善，按幢、户立档。

　　二、 共用设备管理

　　1.设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，管理完善，随时查阅。

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

　　3.设备良好，运行正常，有设备运行记录。有专门的保养检修制度，无事故隐患。

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

　　5.电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好。

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

　　7.负责锅炉供暖的，锅炉供暖严守各项规章制度，运行正常并有运行记录。供暖期间，居室内温度应为18℃，不低于16℃。

　　三、 共用设施管理

　　1.小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用。

　　2.公共照明设备设施齐全，运行正常。

　　3.道路畅通，路面平坦无损坏。

　　4.污水排放畅通，沟道无积水。。

　　5.危险部位标志明显，有防范措施。

　　四、 绿化及养护管理

　　1.公共绿地、庭院绿化布局合理、花草、树木、建筑小品配置得当。

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

　　五、环境卫生管理

　　1.小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾放等保洁设施。

　　2.小区内实行垃圾袋装化，随产随清。

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

　　4.道路、庭院、绿地、公用场地无纸屑、烟头、塑料袋等杂物。

　　5.雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪，雨后及时清理污水。

　　6.小区内无马路摊点、马路市场，商业网点牌匾美观整齐，管理有序。

　　7.小区内无违法、临时建筑。

　　8.小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象。

　　9.共用场地定期清洁、地面无油渍等污染现象。

　　六、社区秩序维护

　　1.小区内实行24小时保安值班巡逻制度。

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

　　七、停车场及车辆停放管理

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

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

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

　　八、 消防

　　1.消防系统标志明显，设备完好，可随时启用。

　　2.配备专职或兼职消防管理人员。

　　3.消防通道畅通无阻。

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

　　九、按《房屋装饰装修管理协议》实施改装管理

　　第六章 物业管理服务费及相关费用

　　第二十七条 物业管理服务费

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

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

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

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

　　5.物业产权人转让物业时，须交清转让前的物业管理服务费用。

　　第二十八条 电梯运行费、采暖费收费按现行规定执行。

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

　　1.露天车位每日\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

　　2.车库每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

　　3.摩托车每日\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

　　4.自行车每日\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

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

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

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

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

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

　　甲方的家庭财产与人身安全保险自行办理。

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

　　第七章 违约责任

　　第三十六条甲方违反本合同第二十四条的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同;造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

　　第三十七条乙方违反本合同第五章的约定，未按合同约定标准管理物业，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同;造成经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

　　第三十八条 乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退;造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

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

　　第四十条 甲乙双方任何一方无法律依据提前终止合同的，违约方应赔偿对方 \_\_\_\_\_\_元的违约金;造成对方经济损失的，应给予赔偿。

　　第四十一条 因物业产权人、使用人使用不当发生的物业共用部位、共用设施设备维修费用，由相关的物业产权人、使用人承担。

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

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

　　第四十四条为维护公众、物业产权人、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气漏气、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急措施造成物业产权人、使用人财产损失的，有关各方按有关法律规定处理。

　　第八章 附 则

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

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

　　第四十七条 双方可以对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议。补充协议与本合同具有同等效力。

　　第四十八条 本合同附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内空格部分填写的文与印刷文具有同等效力。

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

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

　　第五十条因房屋建造质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能或造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

　　第五十一条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

　　第五十二条 本合同在执行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，双方同意1.由大连市仲裁委员会仲裁。2.向人民法院起诉。

　　第五十三条 本合同自签订之日起生效。

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

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

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

**前期的物业管理服务合同 篇24**

　　第一章总则

　　第一条本合同当事人

　　委托方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受托方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　第二条物业基本情况

　　物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

　　占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_万平方米

　　建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_万平方米

　　容积率：\_\_\_\_\_\_\_\_\_%

　　绿地占有率：\_\_\_\_\_\_\_\_\_%

　　公建配套用房面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

　　小区总户数：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受益人口：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　第二章委托管理事项

　　第四条房屋建筑共用部位的维修、养护和管理，包括承重结构部位(包括楼板、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等)，户外墙面、楼梯间、直廊通道、门厅、楼内共用存车库、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

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

　　第七条公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

　　第八条公建配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化、体育、娱乐教育场所。

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

　　第十条交通与车辆停放秩序的管理。

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

　　第十二条管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

　　第十三条组织开展社区文化娱乐活动。年\_\_\_\_\_\_\_\_\_次。

　　第十四条负责向业主和物业使用人收取下列费用：

　　1、物业管理服务费：月\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/m2;

　　2、代收代办费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　3、特约服务费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十五条业主和物业使用人房屋自用部位，自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方应接受委托并合理收费。

　　第十六条对业主和物业使用人违反业主临时公约的行为、针对具体行为并根据情节轻重、采取批评、规劝、警告、制止、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等措施。

　　第十七条其它委托事项。

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第三章委托管理期限

　　第十八条委托管理期限自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_首届业主委员会正式签订物业管理合同时止。

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

　　第四章双方权利义务

　　第十九条甲方权利义务(适用于房地产开发企业或产权单位)

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

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

　　3、与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容;

　　4、审定乙方拟定的物业管理立案制度;

　　5、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

　　6、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、账务预算及决算;

　　7、委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求。

　　如存在质量问题，按以下方式处理：

　　(1)负责返修;

　　(2)委托乙方返修，支付全部费用;

　　(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

　　9、在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积管理用房，由乙方按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项执行：

　　(1)无偿使用;

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

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

**前期的物业管理服务合同 篇25**

　　委托方：(以下简称甲方)受托方：(以下简称乙方)

　　根据有关法律法规，在自愿平等协商一致的基础上，甲方将巴什库勒克小区委托乙方实施物业服务，订立本合同：

　　一、物业基本情况、物业类形：居民住宅。坐落位置：伊宁市解放西路。占地面积：17940平方米，建筑面积：3900平方米。

　　二、委托管理事项：

　　1、房屋建筑共用部位的维修养护和管理，包括：楼盖、屋顶，外墙面承重结构，楼梯间，走廊通道门厅。

　　2、共用设施设备的维修、养护和管理包括：共用的上下水管道，落水管，共用照明、暖气干线，楼内消防设施设备。

　　3、公用设施和附属建筑物、构筑物的养护和管理包括：道路、室外、上下水管道、井、自行车棚、停车场地。

　　4、公用绿地、花木、建筑小品等的养护和管理。

　　5、公用环境卫生，包括公共场所，房屋共用部位的清洁卫生，垃圾的收集漕运。

　　6、交通与车辆停放秩序的管理。

　　7、维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤。

　　8、管理与物业相关的工程图纸，住户档案与竣工验收资料。

　　9、组织开展社区文化娱乐活动。

　　三、负责业主和物业使用人收取下列费用：

　　1、物业管理综合服务费。

　　2、代收电费、车辆、澡堂的承包租金。

　　3、装修垃圾清运费。

　　4、其它有偿服务的费用。

　　四、乙方提供服务的受益人为本物业的全体为主和物业使用人，本物业的全体业主物业使用人均应对履行本合同承担相应责任。对业主和物业使用人违反业主公约的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止和报司法公安部门处罚等措施。

　　五、委托管理期限为一年，自20\_\_\_\_\_\_\_\_年8月1日起至20\_\_\_\_\_\_\_\_年7月31日止。

　　六、双方的权利义务：

　　甲方权利义务：

　　1、负责制定业主公约，要求业主和物业使用人遵守;

　　2、审定乙方拟定的物业管理制度;

　　3、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

　　4、检查监督乙方提出的物业管理年度计划，预算及决算;

　　5、在本协议签订生效之日起，向乙方提供车场2个，澡堂1个，其租金收入归于全体业主，经业主大会审议后再确定使用方向。

　　6、在本协议生效之日起，向乙方提供物业服务办公室1间，清洁工更衣室1间，放工具杂物1间，无偿使用但产权属甲方。

　　7、当业主和物业使用人在不按规定交纳物业管理费用时，负责催交或以其他方式解决。

　　8、负责收集整理物业管理所需图纸、档案、资料，并于合同生效起，向乙方移交。

　　9、协调处理本合同生效前发生的管理遗留的问题。

　　10、协助乙方做好物业管理工作及宣传教育和文化活动。

　　乙方权利义务：

　　1、根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理制度。

　　2、对业主和物业使用人违反法律规章的行为，提请有关部门处理。

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

　　4、负责编制房屋、附属建筑物，构筑物设施设备，绿化等的年月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。

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

　　6、负责编制物业管理年度计划，资金使用计划及决算报告。

　　7、每年向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支帐目。

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

　　9、在合同期内惭方为改善服务条件进行的投入施设、设备，如合同期满后，更换物业服务公司时，甲方应予以行当作价给予补偿。

　　10、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部经营性场所，管理用房及全部档案资料。

　　七、物业管理服务质量及服务费用：

　　1、乙方按下列约定，实现目标活宝是，按照《新疆维吾尔自治区普通住宅物业三档服务内容及标准》实施服务项目(另附三档服务内容及标准)。

　　2、物业综合服务费和电费每两个月收取一次，具体要求如下：

　　1)本物业管理的综合服务费，住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方0.33元向业主或物业使用人收取，非住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取。

　　2)业主和物业使用人逾期交纳综合管理费，视情节轻重，乙方有权向当地人民法院提请民事情诉讼，并追缴每日5‰的滞纳金。

　　3)车位使用费，由业委会按照州发改委有关规定收费标准，由承租人执行。

　　4)其它乙方向业主和物业使用人提供的有偿服务项目，由业主或物业使用人自行支付其费用。

　　八、违约责任：

　　1、甲方违反合同约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同，造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

　　2、乙方违反本合同约定，未能达到制定的服务标准，甲方有权要求乙方限期整改，逾期不改的，甲方有权终止合同。

　　3、甲、乙双方无法律依据提前终止合同的，违约方应赔偿对方2万元违约金，造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

　　九、附则：

　　1、本合同一式三份，甲、乙双方各执一份，报物业行政主管部门备案一份。

　　2、本合同的附件均为有效组成部分，具有法律效力。

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

　　4、本合同履行中发生争议，双方应协商解决。

　　5、本合同期满，合同延期终止与否或续订合同，应在合同期满30天前向对方提出书面意见，双方均未提出书面意见的，视本合同自行延续有效。

　　6、本合同自20\_\_\_\_\_\_\_\_年8月1日开始实施，经业主代表大会视物业服务情况表决通过后即生效。

　　甲方：

　　委托代理人：

　　乙方：

　　法定代表人：

　　\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**前期的物业管理服务合同 篇26**

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

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

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

　　第一条委托物业的基本情况

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

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

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

　　西北：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　占地面积：\_\_\_\_\_\_\_万平方米

　　建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_万平方米

　　第二条物业管理服务事项

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

　　（二）房屋共用设施设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的下水管道、落水管、电梯、共用照明、楼内消防设施设备、邮政信箱、避雷装置、天线、二次加压水泵及水箱等；

　　（三）物业管理区域内共用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、化粪池、自行车棚、停车场等；

　　（四）共用绿地、水面、花木、建筑小品等的养护管理；

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

　　（六）车辆停放车位的服务与管理，特别是对未参加车辆保险的车辆有效制止停放；

　　（七）维护公共秩序，包括门岗执勤、巡视等；

　　（八）物业管理有关的文件、资料和业主情况的管理，包括物业工程图纸、竣工验收资料、产权资料、业主和物业使用人档案、维修档案。

　　（九）乙方应当公示特约服务的内容、标准及收费标准，当业主提出上述委托服务要求时，乙方应当提供服务，业主应当按规定付费。

　　第三条前期物业管理服务合同期限

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

　　第四条甲方权利义务

　　（一）维护全体业主的合法权益，拟定并遵守业主公约；

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

　　（三）审定乙方提交的物业管理服务方案及管理制度；

　　（四）审定乙方提出的物业管理服务年度计划和财务预算及财务报告；

　　（五）监督并配合乙方管理服务工作的实施及制度的执行；

　　（六）按照法律、法规的规定和商品房质量保证书的约定，承担物业

　　保修责任。保修期内出现问题，负责返修、完善；

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

　　（八）负责处理本合同生效前发生的遗留问题：

　　1、承担相关的前期物业管理服务费用；

　　2、向乙方提供全部工程技术档案资料；

　　第五条乙方权利义务

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

　　（二）依照本合同约定向甲方、业主收取物业管理服务费；

　　（三）建立物业项目的管理档案；

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

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

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

　　（七）、负责编制物业的年度维修养护计划，并组织实施；

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

　　（九）、负责编制物业管理服务年度计划、财务预算及财务报告；

　　（十）、每6个月向全体业主公布一次物业管理服务费收支账目；

　　（十一）、本物业交付使用后有下列情形之一的，负责召集首次业主会会议：

　　1、出售建筑面积达百分之\_\_\_\_\_以上；

　　2、业主入住率达百分之\_\_\_\_\_以上；

　　3、首位业主实际入住达\_\_\_\_\_年以上。

　　（十二）、对本物业的共用部位、设施及场地不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，经甲方或相关业主同意后报有关部门批准方可实施；

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

　　1、物业管理服务费、场地占用费、利用物业共用设施所得收益等余额和财务账册；

　　2、物业及业主档案和有关资料；

　　3、物业管理服务用房、场地和属于业主共同所有的其他财物。

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

　　（十五）、接受全体业主的监督；

　　（十六）、接受物业管理行政主管部门的监督指导；

　　第六条物业管理服务标准

　　（一）、房屋外观：

　　1、房屋外观完好、整洁，无脏损和有碍市容观瞻现象；

　　2、房屋行政街号、幢号、单元号有明显标志，设有平面引导图；

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

　　4、一楼护栏无探出墙面现象，二楼以上无护栏；

　　5、房屋完好率\_\_\_\_\_%以上；

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

　　7、房屋档案资料管理完善，按幢、户立档；

　　（二）、设备运行：保持良好。

　　（三）、房屋共用部位及共用设备的维修、养护：

　　1、设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，管理完善，随时查阅；

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

　　3、设备良好，运行正常，有设备运行记录。有专门的保养检修制度，无事故隐患；

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

　　5、电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好；

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

　　7、负责锅炉供暖的.，严格遵守锅炉供暖的各项规章制度，运行正常，并有运行记录。供暖期间，居室内温度按照有关标准执行；

　　（四）、物业管理区域内共用设施、场地的维修、养护：

　　1、小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用；

　　2、公共照明设施设备齐全，运行正常；

　　3、道路畅通，路面平坦无损坏；

　　4、污水排放畅通，沟道无积水；

　　5、危险部位标志明显，有防范措施；

　　（五）、环境卫生：

　　1、小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施；

　　2、小区内实行垃圾袋装化，日产日清；

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

　　4、道路、庭院、绿地、公用场地无杂物，保持清洁；

　　5、雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪；雨后及时清理污水；

　　6、小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序；

　　7、小区内无违章临时建筑；

　　8、小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象；

　　9、共用场地定期清洁地面无油渍等污染现象；

　　（六）、绿化养护：

　　1、公共绿地、庭院绿化布局合理，花草、树木、建筑小品配置得当；

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

　　（七）、车辆行驶与停放秩序管理：

　　车辆停放有序，场地清洁卫生无污染、无破损，车辆管理制度完善。

　　（八）、公共秩序管理及消防：

　　1、小区内实行24小时值班巡逻制度；

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

　　3、消防系统标志明显，设备完好，可随时启用；

　　4、配备专职或兼职消防管理人员；

　　5、消防通道畅通无阻。

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

　　第七条物业管理服务费用

　　（一）物业管理服务费

　　1、竣工验收合格交付业主使用前所发生的物业管理相关费用由甲方承担。

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

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

　　业主应在每月日前交纳

　　3、甲方与业主约定由甲方承担物业管理服务费用的，由甲方交纳。

　　4、未出售的空置房屋的物业管理服务费由甲方交纳。

　　5、业主转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用。

　　6、业主逾期交纳物业管理服务费用的，从逾期之日起按每天应交物业管理服务费的万分之三交纳滞纳金。

　　（二）车位使用费

　　车位使用费由车位投资方委托物业向车位使用人按下列标准收取：

　　1、机动车辆：

　　（1）、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　（2）、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　2、非机动车辆：

　　3、车位费收入扣除经营管理成本后的结余部分，主要用于：

　　（1）、物业共用部位、共用设施设备维修；

　　（2）、绿地养护；

　　（3）、弥补减免的物业管理服务费用；

　　（4）、便民服务费用；

　　（5）、业主委员会办公经费。

　　（三）、代办服务费

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

　　1、甲方与相关部门办理移交手续前，代办服务费由甲方交纳；

　　2、甲方与相关部门办理移交手续后，代办服务费由委托方交纳。

　　第八条物业管理服务用房

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

　　第九条物业管理验收交接

　　（一）甲方在竣工验收合格后交付业主使用前\_\_\_\_\_日内，应与乙方办理接管验收手续，委托乙方管理的房屋、设施、设备等物业。

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

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

　　2、物业竣工验收资料；

　　3、共用的设施、设备安装使用和维护保养技术资料；

　　4、物业质量保证文件和使用说明文件；

　　5、物业管理需要的其他资料。

　　第十条违约责任

　　（一）甲方违反本合同第四条的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

　　（二）乙方违反本合同第五、六条的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方在五日内整改，预期未整改的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

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

　　（四）甲乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的违约金；给对方造成经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

　　第十一条质量纠纷的约定

　　因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以有资质的鉴定部门的鉴定为准。

　　第十二条不可抗力的约定

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

　　第十三条争议处理

　　本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商调解不成的，向天津仲裁委员会申请仲裁；

　　第十四条合同附件

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

　　（二）本合同附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

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

　　第十五条合同备案

　　（一）本合同正本连同补充协议及附件一式三份，甲乙双方及物业管理行政主管部门（备案）各执一份，具有同等法律效力。

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

　　第十六条合同责任及生效

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

　　（二）本合同自签订之日起生效。

　　（三）本合同经业主签订前期物业管理确认书后对其具有约束力。

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

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

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

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

**前期的物业管理服务合同 篇27**

　　乙方：

　　根据国家相关法律、法规及《重庆市物业管理条例》的规定、在自愿、平等协商一致的基础上，现双方就甲方关庙市场四楼物业管理事宜达成一致意见，订立物业管理委托服务合同，双方需共同遵守。

　　一、 委托物业服务期限

　　年 月 日到 年 月 日止。

　　二、 物业服务范围及服务内容

　　㈠\_\_公共区域的水、电、消防、卫生和秩序等管理。 ㈡信件、报刊、包裹的收发。㈢完成由甲方交办的其他工作。

　　三、 物业服务费每月包干总价3500元(大写：叁仟伍百元整)

　　四、 物业管理服务要求及质量标准

　　⑴治安秩序维护

　　\_\_设治安秩序维护员2人(年龄在48岁以内)，白班1人，夜班1人;着统一服装、装备，配证上班;做好接待工作，以标准的动作和优质的服务展示企业形象;严格执行交接班制度，认真填写交接纪录，做到上交下接清楚无误、责任明确;维护责任区的公共秩序，防止各种不安全事件发生;巡视责任区内各种危及安全的情况，防止人为破坏行为，防止丢失，发生异常及时上报;礼貌接待客户，认真回答客户或来访者提出的问题，对与自己不明白的问题不可乱讲，可联系相关工作人员;对管区内的可疑人员要加以监视，禁止外来人员乱贴乱画宣传资料等;制止外来人员在服务区域内严重违反社会公德的行为;根据甲方工作需要的工作作息时间开、关大门，严禁无关人员进入;根据消防部门管理要求做好消防管理工作，上班期间严禁饮酒。

　　⑵办公区域及公共设施管理

　　每月定期对营业厅范围内的各种设施设备检查一次，保持良好的运行状态，发现问题及时告知甲方。

　　⑶水电管理

　　负责\_\_的水电维修、维护，保证正常安全运行;乙方接到甲方维修通知后30分钟内必须到达现场进行维修;如因水、电等造成经济损失，乙方承担全部经济损失责任。维护耗用材料由甲方提供、乙方不记工时费，并负责水、电公司的协调和联系工作。

　　⑷公共环境卫生管理

　　清洁员设置1人每日对营业厅走道、楼梯、扶手、厕所等打扫一次，上、下午上班前保洁一次。营业厅环境、地面无杂物垃圾，不留卫生死角，每日清运垃圾外出，清洁工具费用由乙方自行负责。

　　卫生质量标准达到天花光洁明亮，无蛛网、积灰;墙面整洁美观，公共灯具定期擦拭;清洁工实行全天侯保洁。

　　⑸消防管理

　　根据消防的要求，必须经过培训，熟练掌握消防器械的使用方法。定期检测消防设备，发现问题及时向甲方和消防部门汇报情况，并协助业主与消防部门的联系工作。

　　⑹安全责任

　　在合同执行期间，乙方工作人员为甲方服务中所发生的一切安全责任及人身伤亡事故均由乙方负责并承担事故所发生的一切费用和责任。

　　⑺违约责任

　　⒈甲方违约责任：甲方违反合同约定，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同。

　　⒉乙方违约责任：乙方违反约定，或服务不到位，甲方要求乙方限期改正，逾期未整改的，每次扣减服务费20元，同时甲方有权终止合同。如有下列情形扣减相应的物业管理服务费。①维修维护不到位，每次扣20元;

　　②信件、报刊丢失，每次扣20元;

　　③影响正常的办公秩序，发生扰乱办公事件，秩序维护员又未及时劝阻和制止，每次扣50元;

　　④因秩序员失职导致公共财物(不含现金及其它无法界定的财物)被损坏、盗窃，由乙方照价赔偿，如乙方不赔偿，甲方将从乙方所交的服务保证金中扣除。造成重大损失，甲方有权追究乙方的法律责任。乙方在签订合同时向甲方缴纳物业服务保证金20\_元人民币(大写：贰仟元整)不计息。在合同期满不发生遗失问题，甲方如数归还，否则按违约金额扣款。

　　⑻合同期间，乙方应每月将代缴甲方水电费，并将明细和缴费凭证交甲方办公室备案。

　　⑼本合同经双方签字后，从20\_年三月二十日起生效;本合同期满合同自然终止;甲乙双方在本合同到期前一个月洽谈合同续签事宜。

　　⑽未尽事宜双方以书面形式签定补充协议，具有同等法律效力。⑾本合同一式四份，双方各执二份，具有同等法律效力

　　甲方： 乙方：

　　法定代表人： 法定代表人：

　　电话： 电话：

　　20\_年 月 日 20\_年 月 日

**前期的物业管理服务合同 篇28**

　　甲方：

　　法定代表人：

　　注册地址：

　　联系电话：

　　乙方：

　　法定代表人：

　　公司地址：

　　联系电话：

　　经甲、乙双方协商一致达成以下协议：

　　一、甲方的权利与义务（一般性条款）

　　1、遵守物业管理法规及规章制度，遵守小区《管理规约》的各项规定。积极支持、配合乙方搞好本小区卫生、治安、绿化、规费收缴等物业服务管理工作。

　　2、有权制止和监督违反物业管理规定的行为，对因乙方原因造成损失的有权要求合理赔偿。

　　3、甲方业主按规定停放车辆；不饲养超出0。35米以上犬只和禽类，违反规定饲养造成后果的，由该饲养业主负责。

　　4、按物业管理规定向乙方提供物业用房，面积平方米。

　　5、积极配合辖区行政主管部门和社区搞好小区共建工作。

　　二、乙方的权利与义务（一般性条款）

　　1、乙方根据有关法律及《物业管理条例》和小区《管理规约》，按遂宁市三级物业服务标准提供服务，可以制定物业服务实施办法及相关制度，但必须征得小区业主大会或业主委员会同意。

　　2、必须旗帜鲜明且有措施、有办法、有效制止小区內违反物业管理规定和业委会明文禁止的行为，对造成损失的责任业主有权要求赔偿或予以处罚。

　　3、对楼道、走廊、电梯、院坝、花园等公共区域随时保持清洁卫生；对公共照明做到必要的路灯夜夜灯亮，节假日室外及花园全面亮化；对电梯做到定期检修，突发性故障处理及时迅速；对公共排污管道沟渠隨时清理保持畅通；对绿化花木做到浇灌、修枝、治虫、换季除草及时；按时清运垃圾。

　　4、协助做好区域内的安全防范工作，发生突发事件时，应及时采取应急措施并迅速报告有关行政主管部门。

　　5、对秩序维护人员做到上标准岗，交标准班；防范得力，巡更到位；穿着军警化，语言标准化、服务文明化；确保车辆放置规范；非小区人员及车辆进入小区，须先盘问登记后放行。

　　6、除电梯、消防、红外线周界、录像监控、门禁对讲、道闸等专业性较强的系统可对外委托维修外，其他服务内容未经甲方同意不得对外委托。

　　7、对业主提出的合理问题做到整改有成效，信息有反馈。

　　8、积极配合辖区行政主管部门和社区搞好小区共建工作。

　　三、物业维修及公共设施的管理

　　1、维修基金专款专用。所提维修基金必须依据建设部、财政部联合制定的《住房专项维修资金管理办法》并由甲方和2/3业主同意方得使用。在所提维修基金不足使用时，由小区业主或该栋受益业主按产权面积续筹（按附件一《电梯、二次加压、配电等设备维修费续筹项目》执行）。维修基金在具体使用实施过程中，甲方应当与乙方各自选派专人负责质量监督或委托有资质人员进行质量监督、验收，维修方必须建立维修档案资料，并将维修资料移交给甲方保管。

　　2、小区业主的公共资产资源和房屋等，除甲方或业主大会决定使用的外，剩余的可按实际情况由业委会租赁给业主使用或对外租赁（乙方无权作出上述决定），但所收费用应为全体业主或该栋业主共同享有。

　　四、甲、乙双方的事前约定和承诺是签订本合同的前提条件。

　　（A）甲方于选聘前日向应聘各方公告了“一个制度和三个条件”：

　　一个制度是：

　　对聘用的物业公司实行保证金制度，须向业委会交保证金人民币贰万元。保证金由业委会专户存储，合同期满交接双方园满完成物业交接后，在撤离本小区前，由业委会连本带息退还；若有人为毁损业主资产行为等问题则从保证金中扣抵。

　　三个条件”是：

　　1、小区物业收费标准：住宅多层元/平方。月；住宅电梯元/平方。月；营业商铺：业主支持物业公司随市场和本区域价格而调整；小区场地清理费：元/辆。月（一次性交年费元/辆。年）（委托物业或业委会自收）；自有车库仃车清理费：元/辆。月（委托物业或业委会自收）。

　　2、小区物业岗位一线人员配置要求：保安不少于人，水电工不少于人且持（技术）证上岗，绿化不少于人且持（技术）证上岗，卫生保洁工不少于人。上述人员必须日常在岗并接受业主监督，其余行管人员由企业自定。

　　3、服务质量及标准：该企业向业主所报资料作为今后的合同附件执行并考核（遂宁市普通住宅物业服务等级标准作为政策依据）。（即日业主大会上乙方当众开封并由业主代表现场签字的应聘资料，作为本合同附件三以及《物业管理服务标准》简明条款作为双方检查、执行依据）

　　（B）乙方于应聘前向甲方承诺的收费标准并提出了如下要求：“多层住宅元/平方米。月；高层住宅元/平方米。月；商业门面根据同区域市场水平作相应调整。按此条件服务个月后，接受业主考核，可以与业主再进行物管费价格协商”。

　　综上所述，根据双方上述亊前约定，在本合同中应执行的结论性意见为：

　　1、根据乙方事前承诺并同意甲方提出的“对选聘的物业企业经双方协商，可签订3—5年合同，但必须每年考核一次，若平时接受业主监督后工作改进不力或不改进四次，或年终超过半数业主对全年服务的综合测评不满意，业委会可于警示，警示无效的，业委会可视情况单方面中止其合同”的条款，本合同有效期自日起至。

　　2、合同签订后的物业服务费按多层住宅元/平方米。月；高层住宅元/平方米。月；商业门面根据同区域市场水平作相应调整。半年后接受业主考核，今后可以与业主再进行物管费价格协商。

　　3、商业门面物业费的收取，甲方支持乙方按隨行就市的市场价格，提出方案经甲方同意后实施。

　　4、乙方应自签订合同后180个日历天数内（六个月內）向甲方缴清保证金。

　　5、住宅、商业门面收费按产权建筑面积核收，每月1—15日收缴上月物业服务费。

　　五、违约责任

　　1、乙方如违反物业服务合同，造成甲方经济损失，应当承担赔偿责任和相应的法律责任；

　　2、乙方服务质量及标准不到位，按本合同笫四条（A）款笫三项考核执行；

　　3、甲方在履行物业服务合同时，对不按规定交纳物业服务费的个别业主，乙方有权要求限期交纳，并按合同约定收取每月3%的违约金，经多次催收继续无理拒交的，乙方可针对该业主向人民法院提起诉讼；

　　六、本合同未尽事宜，按相关法律条文由双方另行协商。

　　七、本合同一式份，甲、乙双方各执一份，主管部分备案一份。双方签字后于20xx年xx月xx日起生效。此合同须与全部附件组成方为有效并具同等法律效力。

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

　　20xx年xx月xx日

本文档由范文网【dddot.com】收集整理，更多优质范文文档请移步dddot.com站内查找