

# 2023年物业服务合同(实用5篇)

在人们越来越相信法律的社会中，合同起到的作用越来越大，它可以保护民事法律关系。合同对于我们的帮助很大，所以我们要好好写一篇合同。下面是小编帮大家整理的最新合同模板，仅供参考，希望能够帮助到大家。

## 物业服务合同篇一

广东省美的集团股份有限公司房产公司（以下简称甲方），乃中国顺德美的海岸花园之发展商。甲方在广东省顺德市登记注册，其法定地址。

法人代表：。

（一）顺德美的海岸花园位于顺德北滘镇南部，该发展项目首期工程预计约于1999年8月开始交付使用。甲方在业主委员会成立前拥有顺德美的海岸花园的物业管理权，可独立行使美的海岸花园物业管理的职责。

（二）立约双方根据中华人民共和国（中国）的有关法律和条例，并本着平等互利，共同做好顺德美的海岸花园物业管理工作的原则，经友好协商，特订立本合同。

（三）甲方根据以下条款，聘用并委任乙方为顺德美的海岸花园的物业管理顾问，协助甲方管理该物业之住宅、商场、住客会所及车库，总建筑面积共约245000平方米（以下简称托管物业）。

甲方需向乙方支付管理顾问酬金及其他有关费用。

乙方根据以下条款，接受甲方的聘用，推动托管物业之维修及物业管理工作，并对该项工作负责。

乙方乃怡高物业顾问集团之附属机构，因此，在日后托的管物业管理事宜之对外宣传上，将可沿用怡高物业顾问集团之形象及有关标记。

### （一）甲方的职责

根据本合同的条款，甲方同意聘用乙方为物业管理顾问并协助甲方推动托管物业之管理工作，在履行合约期内，为保障乙方能有效地协助管理托管物业，甲方同意履行下列的职责：

- 2) 协助乙方调派及招聘专业人员加入物业管理公司，推动托管物业的物业管理工作；
- 3) 在履行合约期内，监督乙方的工作表现；
- 4) 保证托管物业按时按质按量通过有关政府部门之正式竣工验收并移交物业管理公司，然后使物业管理公司能顺利履行其既定的管理职责；并须负责相关遗留工程之跟进工作及承担相应发生的费用。
- 5) 在履行合约期内应按甲、乙双方同意的财务预算，由甲方预先垫付一笔可供管理公司初始运作的开办费。

### （二）乙方的职责

根据本合同的条款，乙方同意接受甲方的聘用，负责向托管物业提供物业管理顾问服务。在合约期内，乙方同意履行下列的职责：

托管物业交付使用前

- 3) 对管理公司的设立及公司形象、自身建设、管理等提供建议；
- 4) 制定各部门管理及运作制度，包括保安、财务、采购、人

事、行政等制度；

7) 协助甲方或管理公司拟定托管物业日后有偿服务及无偿服务方案；

## 物业服务合同篇二

委托方（以下简称甲方）：

受委托方（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。

### 第二条物业管理内容

#### 1、保洁（1）公共保洁

a□公区域院内及外围卫生、南北生活区院内卫生

b□人员编制：\_\_\_\_\_人

c□保洁标准：

#### （2）楼宇保洁

2、综合楼两侧楼梯、\_\_\_\_\_楼走廊卫生间及玻璃卫生

3、群楼两侧楼梯、二楼卫生间及走廊、平台卫生

b□人员编制主\_\_\_\_\_人、综合楼及群楼\_\_\_\_\_人

c□保洁标准

2、绿化（1）绿化范围：办公及外围区域、生活区域的草坪及树木管理

（2）人员编制：\_\_\_\_\_人

（3）绿化标准：

3、保卫（1）保卫范围：生活区域的安全及公共交通秩序

（2）人员编制：\_\_\_\_\_人

（3）工作标（4）准：

4、授权由物业管理公司管理的其他事项、

第三条物业管理服务质量（乙方按下列约定，实现目标管理）

（1）室外保洁：

（2）室外保洁：

（3）交通秩序：

（4）绿化：

（5）保安：

（5）物业使用人对乙方的满意率达到：

第四条委托物业管理承包经营、自负盈亏形式费用包括：

1、工资及福利费、管理费用、税费

2、保洁工具、保洁用品及劳服用品

3、保安器械及劳服用品

4、绿化工具及劳服用品

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

第七条委托物业管理费用及支付方式：

第八条双方权利、义务

1、甲方权利、义务：

（1）根据本合同规定甲方将住宅区及办公区域委托乙方实行物业管理；

（2）给乙方提供管理用房

—

平方米（其中办公用房

—

平方米，员工宿舍

—

平方米）

（3）不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动；

（5）协助乙方做好宣传教育、文化活动，协调乙方与行政管理部门的关系；

(6) 如有重大活动有权支配乙方人员，政策规定由甲方承担的其他责任。

(7) 乙方人员必须服从安排；

(9) 对乙方人员有任免权，

(10) 如出现一个月內同

(11) 一员工连续投诉三次有权要求换人

## 2、乙方责任、权利、义务：

(1) 根据有关法律、法规，结合实际情况，制订本物业管理的各项规章制度；

(5) 乙方须本着高效、精干的原则在本物业设置管理机构和人员；

(6) 建立本住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况；

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

(8) 开展卓有成效的社区便民服务工作；

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

## 第九条合同更改、补充与终止

1、经双方协商一致，可对本合同条款进行修订更改或补充，以书面合同为准。

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

3、合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理。

## 第十条其他事项

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

2、本合同自签订之日起生效；招标书为合同的有效组成部分。

3、本合同正式一式两份，甲、乙双方各执一份，具有同等法律约束力。

4、双方如对合同发生争议，协商不成的，可提请物业管理部  
门调解，或诉至人民法院。

5□\_\_\_\_\_□

6□\_\_\_\_\_□

甲方（盖章）：\_\_\_\_\_乙方（盖章）：\_\_\_\_\_

代表（签名）：\_\_\_代表（签名）：\_\_\_\_\_

时间：\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

## 物业服务合同篇三

一、本合同当事人：

委托方（以下简称甲方）：

受托方（以下简称乙方）：马鞍山市建华物业有限责任公司

根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》、《安徽省物业管理条例》及其实施细则等国家、地方法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上订立本物业管理服务合同。

## 二、物业基本情况

物业类型：综合小区

座落位置：

四至：东

西

占地面积：35600平方米

建筑面积：95600平方米

其中住宅房屋建筑面积：68078.66平方米

非住宅房屋建筑面积：12568.71平方米

三、乙方提供服务的收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

四、房屋建筑共用部位的维修、养护和管理。包括楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等。



五、共用设施、设备的维修、养护、管理和运行服务。包括共用的上下水管道、落水管、污水管、垃圾库、抽风排烟道、共用照明、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、供水系统等）。

六、住宅小区规划红线内属物业管理范围的市政公用设施的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、室外泵房、路灯、自行车库、停车库及地面停车位等。

八、公共区域绿地、花木、建筑小品、水系的养护、维修和管理。

九、公共环境卫生，包括公共场所、房屋建筑物共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运，小区消杀。

十、小区交通与车辆停放秩序的管理。

十一、维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗值勤登记等。对大地豪庭住宅小区实行24小时封闭式管理，对大地豪庭住宅小区规划红线内范围进行全天候监控巡视，实行外来人员检查登记出入制度，配合和协助公安机关做好小区保安工作。

十二、建立、保存、管理好与物业有关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料等。

十三、为小区业主提供社区文化娱乐服务。

十四、业主或物业使用人自用部位和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。收费标准应公布。

十五、负责向业主和物业使用人收取物业管理服务费，停车

费用等；并负责按照国家规定和双方约定代收代缴有关水电费用。

十六、在甲方的授权和配合下，对违反业主公约的行为及时采取规劝、批评、制止，直至诉讼等措施。

十七、做好政府法规和行业政策所规定的应由物业管理公司承担的其它事项

### 第三章委托管理期限

十八、委托管理期限为三年。自20xx年10月28日起至20xx年10月28日止。

### 第四章双方权利义务

#### 十九、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、核准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、财务预算及决算；
- 6、向乙方提供必要的物业管理用房（产权归甲方）由乙方无偿使用；物业管理用房建筑面积根据具体情势另行协商。
- 8、当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费时，甲方负责协助催交；
- 9、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题；

10、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

## 二十、乙方权利义务

1、积极履行物业管理服务职责；

2、根据有关法律法规及本合同的约定，制订符合本物业管理区域特性的物业管理制度；

3、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；

4、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和物业管理制度的行为进行处理。

8、负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告。

10、对小区共用部位的经营性活动应当经过甲方的书面许可；

11、物业管理用房水电及维护费用由乙方承担；

13、按照国家规定和相关程序收取或代收代缴有关费用，不得乱收费，做到计费准确，收费公开透明，并接受甲方和业主监督。

公摊费用应在收费前公布，并接受甲方审核。同时业主有权查阅公摊水电费用数据的相关凭证。

小区公共收入应每季度公布，并接受甲方审核。

14、乙方物业管理服务工作，接受甲方及业主检查与监督。

(1) 乙方每月工作计划，应当公布，并报甲方备案；

(2) 业主的投诉记录及解决办法，乙方应每个月向甲方报告一次；

15、乙方的行为除受本合同约束外，还应符合国家及本地物业管理的相关规定。

## 第五章物业管理服务质量标准与目标管理

二十一、物业管理服务质量标准按照《住宅小区物业管理服务标准》（详见附件

一）执行

二十二、乙方须按照下列约定及本合同附件二确定的要求，实行目标管理：

1、房屋外观：外观完好、整洁；

2、设备运行：正常，规范操作，完善保养，保证设备的正常运行；

## 物业服务合同篇四

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：\_\_\_\_\_

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，但费用由当事双方协商。

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

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；

(1) 无偿使用；

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：

(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；

14□\_\_\_\_\_.

## 第十九条 乙方权利义务

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；

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。

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；

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；

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。

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；

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之千分之\_\_\_\_\_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：

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、公共场所的维修、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) 依法向人民法院起诉。

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：\_\_\_\_\_

## 物业服务合同篇五

乙方：\_\_\_\_\_

甲方是指：1. 房地产开发单位或其委托的物业管理企业；2. 商品房出售单位或其委托的物业管理企业。

乙方是指：购房人(业主)。

前期物业管理是指：自房屋出售之日起至业主委员会与物业管理企业签定的《物业管理合同》生效时止的物业管理。

本物业名称：\_\_\_\_\_

乙方所购房屋销售(预售)合同编号：\_\_\_\_\_

乙方所购房屋基本情况：

类型\_\_\_\_\_

座落位置\_\_\_\_\_

建筑面积\_\_\_\_\_平方米

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在乙方签订《房屋买卖(预售)合同》时，甲乙双方就前期物业管理服务达成如下协议：

### 第一条 双方的权利和义务

#### 一、甲方的权利义务

3. 建立健全本物业的物业管理档案资料；

4. 制止违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》的行

为；

6. 依据本协议向乙方收取物业管理费用；
7. 编制物业管理服务及财务年度计划；
8. 每\_\_\_\_\_个月向乙方公布物业管理费用收支帐目；
10. 不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能；
11. 向乙方提供房屋自用部位、自用设施设备维修养护等有偿服务；
13. \_\_\_\_\_□

## 二、乙方的权利义务

1. 参加业主大会或业主代表大会，享有选举权、被选举权和监督权；
2. 监督甲方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议；
3. 遵守本物业的物业管理制度和《物业使用守则》；
4. 依据本协议向甲方交纳物业管理费用；
5. 装饰装修房屋时，遵守《房屋装饰装修管理协议》；
7. 转让房屋时，事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议；
8. 对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》等造成的损失、损害承担民事责任。



10. \_\_\_\_\_ □

## 第二条 物业管理服务内容

### 一、房屋共用部位的维护和管理

共用部位是指房屋主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、\_\_\_\_\_等。

### 二、房屋共用设施设备及其运行的维护和管理

共用设施设备是指共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、通讯线路、照明、锅炉、供热线路、供气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋、\_\_\_\_\_等。

### 三、环境卫生

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

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

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

### 四、保安

#### 1. 内容

(1) 协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序;

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

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

## 2. 责任

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

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

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

## 五、交通秩序与车辆停放

### 1. 内容

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

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

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

### 2. 责任

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

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

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

## 六、房屋装饰装修管理

见附件：《房屋装饰装修管理协议》。

## 第三条 物业管理服务质量

一、房屋外观：

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

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

二、设备运行：

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

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

三、共用部位、共用设施设备的维护和管理：

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

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

四、环境卫生：

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

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

五、绿化：

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

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

六、交通秩序与车辆停放：

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

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

七、保安：

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

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

八、消防：

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

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

九、房屋共用部位、共用设施设备小修和急修：

小修

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

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

急修

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

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

第四条 物业管理服务费用(不包括房屋共用部位共用设施设备大中修、更新、改造的费用)

二、住宅按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元；

三、非住宅按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元；

四、因乙方原因空置房屋按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元;

五、乙方出租物业的,物业管理服务费用由乙方交纳;

六、乙方转让物业时,须交清转让之前的物业管理服务费用;

七、物业管理服务费用标准按\_\_\_\_\_调整;

八、每次交纳费用时间:\_\_\_\_\_。

#### 第五条 其他有偿服务费用

一、车位及其使用管理服务费用:

机动车

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

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

非机动车

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

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

二、有线电视:

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

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

三、 \_\_\_\_\_

四、\_\_\_\_\_

## 第六条 代收代缴收费服务

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

## 第七条 维修基金的管理与使用

一、根据\_\_\_\_\_规定，本物业建立共用部位共用设施设备保修期满后大中修、更新、改造的维修基金。乙方在购房时已向\_\_\_\_\_交纳维修基金\_\_\_\_\_元。

二、维修基金的使用由甲方提出年度使用计划，经当地物业管理行政主管部门审核后划拨。

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

四、乙方转让房屋所有权时，结余维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

五、\_\_\_\_\_。

## 第八条 保险

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

二、乙方的家庭财产与人身安全的保险由乙方自行办理；

三、\_\_\_\_\_。

## 第九条 广告牌设置及权益

一、 \_\_\_\_\_

二、 \_\_\_\_\_

三、 \_\_\_\_\_

## 第十条 其它约定事项

一、 \_\_\_\_\_

二、 \_\_\_\_\_

三、 \_\_\_\_\_

## 第十一条 违约责任

五、 \_\_\_\_\_。

第十二条为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的，双方按有关法律规定处理。

第十三条 在本协议执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

第十四条 本协议内空格部分填写的文与印刷文具有同等效力。

本协议中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第十五条本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解；协商或调解无效的，可向\_\_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁，或向人民法院起诉。

第十六条 本协议正本连同附件共\_\_\_\_\_页，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十七条 在签订本协议前，甲方已将协议样本送\_\_\_\_\_ (物业管理行政主管部门) 备案。

第十八条 本协议自签之日起生效。

甲方签章：\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

乙方签章：\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日