

最新前期物业管理合同(通用6篇)

随着人们法律意识的加强，越来越多的人通过合同来调和民事关系，签订合同能够较为有效的约束违约行为。拟定合同的注意事项有许多，你确定会写吗？下面是小编为大家带来的合同优秀范文，希望大家可以喜欢。

前期物业管理合同篇一

物业建设单位(甲方)：

营业执照注册号：

企业资质证书号：

法定代表人： 联系电话：

委托代理人： 联系电话：

通讯地址：

邮政编码：

物业服务企业(乙方)：

营业执照注册号：

企业资质证书号： 资质等级：

法定代表人： 联系电话：

委托代理人： 联系电话：

通讯地址：

邮政编码：

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方以 方式(公开招标方式、邀请招标方式、协议方式)选聘乙方对 (物业名称)提供前期物业服务事宜，订立本合同。

第一条 本合同所涉及的物业基本情况

物业名称： ；

座落位置：福州市 区(县、市) 街道(乡、镇) 路(街、巷) 号；

物业管理区域四至：

东至 ；

南至 ；

西至 ；

北至 ；

占地面积： 平方米；

总建筑面积： 平方米；其中住宅 平方米，非住宅 平方米；

物业构成明细见附件一，物业管理区域划分意见书见附件二。

第二条 甲方应于 (具体时间)向乙方提供物业服务用房。物业服务用房建筑面积 平方米，位于 。

物业服务用房属全体业主所有，乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

第三条 物业专有部分的专有部位、专有设施设备损坏时，业主、物业使用人可以向乙方报修，也可以自行维修。经报修由乙方维修的，维修费用由业主、物业使用人承担。

第四条 乙方提供的物业公共服务事项和质量应符合下列约定：

(二) 公共绿化的维护(详见附件六)；

(三) 公共区域的环境卫生维护(详见附件七)；

(四) 物业管理区域内的安全防范和秩序维护(详见附件八)；

(五) 物业使用中禁止性行为的管理措施(详见附件九)；

(六) 综合服务(详见附件十)；

(七) ；

(八) ；

(九) 。

第五条 乙方根据下述约定，按建筑面积(不含附属间)向业主收取物业服务费，具体标准如下：

多层住宅： 元/月·平方米，物业服务等级标准 级；

高层住宅： 元/月·平方米，物业服务等级标准 级；

别 墅： 元/月·平方米；

酒店式公寓： 元/月·平方米；

低密度联排高档住宅： 元/月·平方米；

办公楼： 元/月·平方米；

商业物业： 元/月·平方米；

物业： 元/月·平方米。

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

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

物业服务成本或物业服务支出构成一般包括以下部分：

- (1)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- (2)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；
- (3)物业管理区域清洁卫生费用；
- (4)物业管理区域绿化养护费用；
- (5)物业管理区域秩序维护费用；
- (6)办公费用；
- (7)物业服务企业固定资产折旧；
- (8)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；
- (9)经业主同意的其它费用。

本条约定的物业服务费不含物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备大修、中修和更新、改造的费用。上述费用应通过专项维修资金予以列支，专项维修资金使用根据相关文件规定执行。

第六条 甲方将物业交付业主前，应会同乙方对物业共有部分及其相应档案进行查验，并按规定向乙方移交物业服务所必需的相关资料。

甲、乙双方办理物业查验、移交手续，对查验、移交中发现的问题及相应解决办法应采用书面方式予以确认(具体内容详见附件十三)。

第七条 自本合同生效之日起至物业出售并交付物业买受人之前发生的物业服务费，由甲方承担；自物业交付物业买受人之日起至本合同终止之日发生的物业服务费，由物业买受人承担。

纳入物业服务范围的已竣工但尚未出售，或者因甲方原因未按时交付给物业买受人的物业，由甲方依照本合同第五条约定的标准向乙方交纳物业服务费。

物业交付物业买受人后，物业管理区域内相关配套设施设备尚未完备的，物业买受人交纳的物业服务费可按本合同第五条约定的标准降低%(15%以内)，差额部分由甲方承担；物业管理区域内相关配套设施设备配套齐全后，物业买受人应按第五条约定的物业服务费标准向物业服务企业缴纳物业服务费。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费的，从其约

定，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的交费约定，业主应及时书面告知乙方。

第八条 前期物业服务期间，乙方按下述第 种收费形式确定物业服务费(住宅前期物业服务收费应采用包干制形式，酬金制仅适用于非住宅物业)。

(一)包干制。由业主向乙方支付本合同第五条约定的物业服务费用，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担。

(二)酬金制。由乙方在本合同第五条约定预收的物业服务资金中按下述第 种方式提取酬金，其余全部用于前期物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担。

1、每 (月/年)在应收的物业服务资金中按 %的比例提取酬金；

2、每 (月/年)在应收的物业服务资金中提取 元的酬金；

(三) 。

第九条 物业服务费用属本合同第八条第二项或者第三项约定的，物业服务资金中按实结算的部分年终结余或不足的处理方式：

(一)年度结算结余部分，按以下第 种方式处理：

1、转入下年继续使用；

2、直接纳入物业专项设施维修资金；

3□□

(二)年度结算不足部分，按以下第 种方式处理：

1、由业主于次年第一个月底之前，按照其专有部分占建筑物总面积的比例追加补足；

第十条 物业服务费(物业服务资金)按月进行交纳,业主应在(每次缴费的具体时间)履行交纳义务。本着业主自愿原则可按(季/年)进行交纳。

第十一条 物业服务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,每年次于(公布的具体时间)向全体业主公布物业服务资金的收支情况,并接受专业机构审计监督。

对物业服务资金收支情况有争议的,甲乙双方同意采取以下方式解决:

(一);

(二)。

第十二条 停车场停车收费

1、停车服务费收费标准按价格部门规定执行。

2、场地使用费:在物业管理区域内公共场地停放车辆收取场地使用费的,由业主大会决定;属于甲方所有或业主私人所有用以出租的车位场地使用费收费标准,由车位所有者与承租人另行约定。

第十三条 乙方应与停车场车位使用人签订书面的停车服务协议,明确双方在车位使用及停车服务等方面的权利义务。物业服务企业应当建立健全车辆停放服务及收费的内部管理制度,做好车辆进出管理、停车场所保洁、照明、巡视(或监视)等服务,并对停车场所及设施设备进行维修养护,保障正常使用等工作。

第十四条 本物业管理区域内按规划配建的停车场，由乙方进行

管理和维护；乙方应当按照有关规范设置相关标识，并按照规定

做好停车场的照明、消防、环境卫生等工作(具体内容详见附件十一)。

第十五条 甲方、乙方、业主应当按照相关规定缴存、管理、使用、续筹物业专项维修资金。

使用物业专项维修资金的，乙方应当按照相关规定提出物业专项维修资金使用方案。

乙方应当将物业专项维修资金使用方案、所需资金、列支范围、工程进展以及资金划拨等情况在物业管理区域内向全体业主或者相关业主公布。

第十六条 业主应按照规定向供水、供电、供气、通讯、有线电视等专业单位交纳水、电、气、通讯、有线电视等有关费用。前款费用属于业主自用的，由业主承担；属于乙方使用的，由乙方承担；属于业主共同使用的，公共水电费用单独按实由业主分摊，具体分摊办法由物业服务企业与业主在《临时管理规约》中约定，物业服务企业每月应在小区醒目处公布一次当月由业主使用的公共水电分摊详细情况。

乙方接受供水、供电、供气、通讯、有线电视等专业单位的委托代收水、电、气、通讯、有线电视等费用的，可以向委托单位收取代办手续费，但不得向业主收取手续费等额外费用。

第十七条 乙方应当协助业主配合有关部门、单位作好物业管理区域内装饰装修管理、治安、环境维护、计划生育、流动

人口管理等工作；对于相关部门进入本物业管理区域内监督检查、行政执法的，乙方、业主、物业使用人不得阻挠。

第十八条 甲方相关的权利义务：

(一)负责制定和拟定《临时管理规约》和前期物业服务费收费标准，提供《房屋使用说明书》、《房屋质量保证书》，并将其作为物业买卖合同的附件。

(五)在乙方承接物业时，应向乙方移交下列资料：

2、共用设施设备的安装、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□；

(六)按照法定的保修期限、范围，承担物业的保修责任；

(七)审定乙方制定的物业服务方案，监督和协助乙方履行物业服务合同；

(八)当业主、物业使用人不按规定交纳物业服务费用时，协助乙方催收；

(九)协助乙方做好物业服务工作和宣传教育、文化活动；

(十)不得干涉乙方依法、依本合同约定内容所进行的物业服务活动；

(十三) ；

(十四)法律、法规规定的其他权利义务。

第十九条 乙方相关的权利义务：

(十三) ；

(十四)法律、法规规定的其他权利义务。

第二十条 在物业服务过程中发生下列事由，乙方不承担责任：

(一)因不可抗力导致物业服务中断的；

(六) 。

第二十一条 甲方违反本合同约定的义务，致使乙方不能完成本合同第四条约定的服务事项和质量的，乙方有权依法解除本合同；甲方应以本合同服务剩余期限物业服务总费用为基数向乙方支付 的违约金，并赔偿由此给乙方、业主、物业使用人造成的损失。

第二十二条 乙方未按照本合同的约定做好公共区域的安全防范和秩序维护，造成业主、物业使用人人身、财产损害的，乙方应当依法承担相应的法律责任（具体内容详见附件十二）。

第二十三条 乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务收费标准的，对超出标准的部分，业主和物业使用人有权拒绝支付。

第二十四条 甲方拒绝或拖延履行物业保修义务的，业主、物业使用人可以自行维修或委托乙方维修，维修费用及造成的其他损失由甲方承担。

第二十五条 乙方违反本合同约定的义务，或者发生法律、法规、规章规定不得继续从事物业服务活动的其他情形，致使不能完成本合同第四条约定的服务事项和质量的，甲方应依法解除本合同，乙方预收的物业服务资金或物业服务费用应当返还给相关业主、物业使用人；造成业主、物业使用人经济损失的，乙方应予经济赔偿。

甲方解除本合同的，应当在合同终止三十日前书面告知乙方；乙方应当在合同终止之日起十日内退出本物业管理区域，并与甲方作为招标人依法选聘或全体业主依法选聘新的物业服务企业或其他管理人完成交接手续。

第二十六条 双方协商一致，可解除本合同，并在 日内办理交接手续。

第二十七条 本合同其他相关违约责任的约定：

(一) ；

(二) ；

(三) ；

(四) ；

(五) 。

第二十八条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议。

第二十九条 补充协议及本合同的附件均与本合同具有同等法律效力。

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

第三十条 本合同正本连同附件共 页，一式 份，甲、乙双方各执 份，并由物业服务企业持一份样本向物业所在地的区(县、市)人民政府房地产行政主管部门备案。

第三十一条 本合同履行期间，遇不可抗力致使合同无法履行的，双方应按有关法律规定及时处理。

第三十二条 本合同在履行中如发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第 种方式处理：

(一)向 仲裁委员会申请仲裁；

(二)向人民法院提起诉讼。

第三十三条 本合同为期 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

本合同期限未满，若业主委员会代表业主与业主大会依法选聘的物业服务企业或其他管理人签订的物业服务合同生效的，本合同自动终止。

第三十四条 本合同期限届满前 月，业主大会尚未成立的，甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议；双方未能达成协议的，乙方应在本合同期限届满后 月内继续履行本合同，甲方或全体业主应在此期间依法选聘新的物业服务企业或其他管理人。

第三十五条 本合同终止时，乙方应将物业服务用房、物业服务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；业主委员会尚未选举产生的，移交给甲方或 代管；并按照《福建省物业管理条例》、《福州市物业管理若干规定》等相关规定办理移交和项目退出手续。

第三十六条 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：

委托代理人： 委托代理人：

年 月 日 年 月 日

附件：

- 一、物业构成明细
- 二、物业管理区域划分意见书
- 三、物业共用部位明细
- 四、物业共用设施设备明细
- 五、物业共用部位及共用设施设备的管理和维护
- 六、公共绿化的维护
- 七、公共区域的环境卫生维护
- 八、公共区域的秩序维护
- 九、物业使用中对禁止性行为的管理措施
- 十、综合服务
- 十一、按规划配建的停车场的管理和维护
- 十二、人身、财产损害赔偿责任
- 十三、物业服务承接验收确认书

附件一：

甲方：_____

乙方：_____

甲方是指：房地产开发单位或公房出售单位(产权单位)。

乙方是指：购房人(产权人)或承租人。

本物业名称：_____

乙方所购买(租赁)物业基本情况：_____

物业类型：_____

建筑面积：_____平方米

座落位置：_____

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在甲乙双方签订《房屋买卖(预售)合同》或《房屋租赁合同》的同时，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) 甲方的权利和义务

- 1、有权委托物业管理企业实施前期物业管理。
- 2、有权将本协议甲方的有关权利义务转让给委托的物业管理企业。
- 3、监督所委托的物业管理企业的物业管理服务行为，保证所委托的物业管理企业按本协议规定实施物业管理，并对物业管理企业的行为承担责任。
- 4、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的物业管理制度和《物业使用守则》并书面告知乙方。
- 5、按《济南市住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理暂行办法》及其配套文件规定代收维修基金。

- 6、负责建立健全本物业的物业管理档案资料。
- 7、在保修期内按规定承担保修责任，甲方可委托物业管理企业提供保修服务并承担相应费用。
- 8、依据本协议向乙方收取物业管理费用。
- 9、与乙方订立《房屋装饰装修管理协议》。
- 10、制止违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》的行为。
- 11、按规定组织召开业主大会或业主代表大会。
- 12、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。
- 13、甲方委托的物业管理企业可委托专业公司承担本物业专项工程任务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三人。
- 14、自本协议终止之日起7日内，与业主委员会选聘的物业管理企业办理本物业的物业管理移交手续，物业管理移交手续须经业主委员会确认。

(二) 乙方的权利和义务

- 1、参加、出席业主大会或被推选参加、出席业主代表大会，享有相应的权力。
- 2、监督甲方及其委托的物业管理企业的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方或其委托的物业管理企业提出意见和建议。
- 3、遵守本物业的物业管理制度和《物业使用守则》。

- 4、依据本协议交纳物业管理服务费用及其它费用。
- 5、装饰装修房屋时，遵守有关规定并与甲方委托的物业管理企业签订《房屋装饰装修管理协议》。
- 6、不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知甲方或其委托的物业管理企业，并在约定的期限内恢复原状；造成损失的，应给予赔偿。
- 7、转让房屋时应事先通知甲方，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》造成的损失、损害承担民事责任。
- 9、按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。
- 10、接受甲方所委托的物业管理企业的管理和服

第二条 甲方委托物业管理企业向乙方提供下列物业管理服务：

- (一)按《住宅质量保证书》的规定，提供保修服务。
- (二)制定物业管理制度和《物业使用守则》，制止违反物业管理制度和《物业使用守则》的行为。
- (三)编制物业管理服务和财务年度计划。
- (四)当业主、使用人装修物业时，与其签订《房屋装饰装修管理协议》，并按有关规定进行管理。
- (五)为业主、使用人办理入住手续。

(六)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、楼梯间、走廊通道、_____等。

(七)房屋共用设备及其运行的维护和管理。

共用设备是指共用给排水管道、落水管、电梯、避雷装置、公共照明、安全监控、消防设施、邮政信箱、天线、二次加压水泵及水箱、_____。

(八)房屋共用设施及其运行的维护和管理：共用设施是指非市政道路及路灯、化粪池、自行车棚、垃圾箱(房)、庭院灯、停车场、_____。

(九)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。

(十)公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理。

(十一)公共环境卫生管理。包括：公共场所、场地、房屋共用部位、非市政道路的清扫保洁及垃圾的收集。

(十二)经营管理实行封闭物业管理的住宅区内的停车车位，对未参加车辆损失保险、车辆玻璃破碎保险、车辆盗抢保险的，物业管理企业有权制止停放。

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

(十四)与房屋及附属建筑物改建装修相关的垃圾清运、_____等的管理。

(十五)物业档案管理。包括物业工程图纸、竣工验收资料、

产权资料、业主和使用人档案、维修档案。

(十六)负责向业主和使用人收取物业管理服务费、电梯运行费，经有关部门委托可代收电费、水费、煤气费、房租、采暖费、_____。

(十七)接受乙方委托，对乙方房屋自用部位、自用设备进行维修、养护及其他服务。

(十八)_____。

(十九)_____。

第三条 甲方保证其委托的物业管理企业按下述标准向乙方提供物业管理服务。其中，竣工综合验收前的管理服务标准由甲、乙双方按约定标准执行；竣工综合验收后的物业管理服务标准，依据国家有关标准及《济南市物业管理办法》、《济南市住宅小区物业管理等级服务评定(试行)标准》制定，具体内容如下：

(一)房屋及维修管理

- 1、房屋外观完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻现象。
- 2、房屋行政街号、幢号、单元号有明显标志，设有引导方向平面图。
- 3、封闭阳台、空调安装、抽油烟机排气孔等统一有序，房屋立面无吊栏等悬挂物。
- 4、一楼护栏无探出墙面现象，二楼以上无护栏。
- 5、房屋完好率98%以上。
- 6、房屋大中修有完整的开工报告及工程预算书，履行安全技

术交底手续，工程质量验收手续齐全，决算书经过有关部门审计，有完整的竣工报告并建立有关保修制度，工程资料存档备查。

7、房屋小修、急修及时率98%以上，合格率达100%，险情排除及时率达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、维修操作人员严格执行操作规程，按要求经过专业培训，持证上岗。

3、设备良好，运行正常，有设备运行记录。有专门的保养检修制度，无事故隐患。

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

5、电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好。

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

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

(三) 共用设施管理

- 1、小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用。
- 2、公共照明设施设备齐全，运行正常。
- 3、道路畅通，路面平坦无损坏。
- 4、污水排放畅通，沟道无积水。
- 5、危险部位标志明显，有防范措施。

(四)绿化及养护管理

- 1、公共绿地、庭院绿化布局合理，花草、树木、建筑小品配置得当。
- 2、绿化有专人养护和管理，无损坏、践踏现象，无病虫害及枯死现象。对绿地、花木等定期浇水、施肥、除虫、修剪、清除枯叶。

(五)环境卫生管理

- 1、小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施。
- 2、小区内实行垃圾袋装化，日产日清。
- 3、楼梯间、通道、走廊的地面、墙面和楼梯扶手、窗台无灰尘，窗户明亮。楼道内无乱堆乱放现象。设备间清洁卫生，通风照明良好。
- 4、道路、庭院、绿地、共用场地无杂物，保持清洁。
- 5、雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪；雨后及时清理污水。
- 6、小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序。

7、小区内无违章临时建筑。

8、小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象。

9、共用场地定期清洁，地面无油渍等污染现象。

(六) 社区秩序维护

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

(七) 停车场及车辆停放管理

1、甲方委托物业企业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□_____□

5□_____□

(九) 按《房屋装饰装修管理协议》实施装修管理。

(十)_____。

第四条 自乙方办理入住手续当月起，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)由乙方按下述标准向甲方委托的物业管理企业交纳。

(一)住宅按套内建筑面积每月每平方米_____元;

(二)非住宅按建筑面积每月每平方米_____元;

(四)乙方交纳费用时间: _____;

(五)乙方出租物业时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;

(九)保修期满后发生的房屋共用部位、共用设施设备的维修养护更新费用，按《济南市住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理暂行办法》及配套文件执行:

2、维修基金利息不敷使用时，经物业管理行政主管部门审核批准，按业主占有的房屋建筑面积比例续筹。

(十二)电梯运行费按下列约定执行: _____。

1、物业共用部位、共用设施设备维修;

2、绿地养护;

3、弥补减免的物业管理服务费;

4、便民服务费用;

5、业主委员会办公经费。

第五条 甲方委托的物业管理企业每半年向业主、使用人公布一次物业管理服务费收支情况，每年1月份向业主公布全年维

修基金利息收支情况。

第六条 甲方委托物业管理企业负责签订利用本物业管理区内房屋、共用设施、共用场地设置的户外经营性广告及商亭、摊点等有偿使用协议并负责收取有偿使用费。

有偿使用费收入扣除成本后结余部分用于

- 1、物业共用部位、共用设施设备维修；
- 2、绿地养护；
- 3、弥补减免的物业管理服务费；
- 4、便民服务费用；
- 5、业主委员会办公经费。

第六条 违约责任

(一)甲方委托的物业管理企业违反本协议，未达到管理服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方督促物业管理企业限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方应给予赔偿并承担相应的法律责任。

(二)乙方违反本协议，使甲方或其委托的物业管理企业未达到约定的物业管理服务质量目标的，甲方或其委托的物业管理企业有权要求乙方限期改正，逾期未改正造成损失的，乙方应给予赔偿并承担相应的法律责任。

(三)甲方及其委托的物业管理企业违反本协议，擅自提高收费标准或乱收费的，乙方有权要求甲方清退所收费用及利息，并向乙方支付违约金_____元。(四)乙方违反本协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方或其委托的物业企业有权要求乙方补交，并从逾期之日起按应交

费用的_____ %按日交纳滞纳金，或向人民法院起诉。

(五) 因未按规定交纳维修基金，或维修基金利息不敷使用时未按规定续交维修资金，造成物业失修失养导致业主、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。

(六) 甲方委托的物业管理企业不按规定使用维修基金利息，或将维修基金利息挪作他用造成乙方经济损失或导致物业失修失养，甲方应承担违约责任并给予经济赔偿。

(七) 任何一方擅自提前终止本协议的，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。

(八) _____。

第十条 本协议有效期内突发性紧急抢修排险工程费用，由甲方或其委托的物业管理企业先行垫付，按相关业主拥有的建筑面积比例分摊，由甲方或其委托的物业管理企业负责于工程开工起15日内向乙方收缴，逾期未交纳的，按应分摊金额的_____ %按日交纳滞纳金，甲方也可向人民法院提起诉讼。

第十一条 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，甲方或其委托的物业管理企业因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的，按有关法律规定处理。

第十二条 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。

第十三条 本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等

效力。本协议中未尽的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第十四条 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，双方可采取以下措施：

(一)向济南仲裁委员会申请仲裁；

(二)向人民法院起诉。

第十五条 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。

第十六条 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。

第十七条 本协议自签订之日起生效，至业主委员会与其选定的物业管理企业签订《物业管理委托合同》生效之日终止。

甲方(签章)：_____

乙方(签章)：_____

_____年___月___日

_____年___月___日

签订地点：_____

签订地点：_____

附件

1、《物业使用守则》

2、《房屋装饰装修管理协议》

第一章 总则

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）_____

法定代表人：_____

注册地址：_____

联系电话：_____

受委托方（以下简称乙方）：_____

法定代表人：_____

注册地址：_____

联系电话：_____

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

第二条 物业基本情况

物业类型：_____

座落：_____

四至：_____

占地面积：_____

总建筑面积：_____

委托管理的物业构成细目见附件一。

第二章 物业服务内容

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

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

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

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

第七条 公共绿地的养护与管理。

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

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

第十条 维持物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放进行管理。

第十一条 消防管理服务，包括公共区域消防设施的维护，_____。

第十二条 电梯的运行和日常维护管理。

第十三条 房屋装饰装修管理服务。

第十四条 其他委托事项

1. _____;

2. _____;

3. _____□

第三章 物业服务质量要求

第十五条 服务质量要求：

1. 房屋外观：_____；

2. 设备运行：_____；

3. 房屋及设施设备的维修养护：_____；

4. 急修：_____；

5. 小修：_____；

6. 绿化维护：_____；

7. 环境卫生：_____；

甲方(公章): _____ 乙方(公章): _____

法定代表人(签字): _____ 法定代表人(签字): _____

前期物业服务合同范文2

甲方: _____;

邮编: _____;

乙方: _____;

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,就甲方选聘乙方对金湾·龙城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: 金湾·龙城;

物业类型: 综合型物业; 座落位置: 合肥市屯溪路;

建筑面积: 约 _____平方米。

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；
- 2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理；
- 3、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通；
- 4、公共绿化的养护和管理；
- 5、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 乙方提供的前期物业管理服务按《合肥市住宅小区物业管理服务等级标准》____级执行(等级标准见附件)。

第四条 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特约服务，服务内容和费用由双方另行商定。

第五条 乙方在甲方的建设过程中，经常与甲方保持联系，利用自身所长积极为甲方提一些合理化建议，配合好施工，以使该物业交付后能顺利开展的工作。

第三章 服务费用

第六条 本物业管理区域物业服务收费选择包干制方式：

物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标

准如下： 高层住宅：_____元/月.平方米。办公写字楼：_____元/月.平方米，若整层办公楼的产权属于一个业主，且该层公共区域内不需要乙方派专人提供保洁服务，该业主与我公司在签订前期物业服务协议时，可按物管费的90%收取，即：_____元/月.平方米。

商铺：_____元/月.平方米。在整幢商铺销售后或出租后，可根据实际服务内容和标准做相应调整。

第七条 物业服务费用主要用于以下开支：

- (1) 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- (2) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；
- (3) 物业管理区域清洁卫生费用；
- (4) 物业管理区域绿化养护费用；
- (5) 物业管理区域秩序维护费用；
- (6) 办公费用；
- (7) 物业管理企业固定资产折旧；
- (8) 法定税费；
- (9) 物业管理企业利润；
- (10) 其他符合物业管理支出的费用；

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

第八条 业主应于：_____之日起交纳物业服务费用。

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，其物业服务费用由甲方按_____支付。

物业服务费用(物业服务资金)交纳时间：_____。

首次物管费缴纳时间应在住房业主交房时(因甲方原因未能按时交给物业买受人的物业，物业服务费由甲方同时支付)。

第四章 物业的经营与管理

第九条 停车场收费采取以下方式：

地上停车位

- 1、业主车辆无室内停车泊位，需按月向物业公司缴纳停车费后领取停车证并按指定地点停放。
- 2、未办理停车证的车辆严禁进入本小区。
- 3、费用按市物价局批准的收费标准执行。

地下停车位

- 1、已出售的地下停车位由甲方委托乙方进行管理，车位使用人应按_____元/月的标准向乙方交纳停车管理费。
- 2、未出售地下停车位由甲方委托乙方按指定价位进行租赁管理，乙方收取每车位_____元的管理费，乙方扣除税金、管理费用和其他相关维护费用后所得租金全部按 季度_返还给甲方。

第十条 本物业管理区域内属于全体业主所有的物业共用部位、公用设施设备统一委托乙方管理，本物业管理区域内的会所所有权归_____，所得经营收入全部_____。

第五章 物业的承接验收

第十一条 乙方承接物业时，甲方应配合乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

第十二条 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。

第十三条 乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

- 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、其他物业管理需要的资料。

第十四条 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

第十五条 业主大会成立前，乙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。 第十六条 对于业主、物业使用人违反业主临时公约和物业管理区域内物业管理规章制度的行为，乙方有责任采取一切必要的合法措施进行制止，情况严重的应及时报告甲方及有关部门。

第十七条 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。

第十八条 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。

第十九条 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。

第二十条 甲方应于交房前二个月，向乙方提供(占总建筑面积千分之三)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约_____平方米作为办公用房。前期服务管理费用每月人民币：_____，期限为乙方接甲方通知进驻之日开始到小区业主办理交房入住之日止。开办费人民币：_____由甲方在交楼前二个月支付给乙方。乙方利用开办费置办的办公用品、维修、保洁、安全、消防用品等应制表登记。

第二十一条 物业管理用房由乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变用途。

第七章 专项维修资金

第二十二条 专项维修资金的缴存按合肥市房屋主管部门的规定。

第二十三条 专项维修资金的管理按合肥市房屋主管部门的规定。

第二十四条 专项维修资金的使用按合肥市房屋主管部门的规定。

第二十五条 专项维修资金的续筹按合肥市房屋主管部门的规定。

第八章 违约责任

第二十六条 甲方违反本合同的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同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。

第二十七条 除前条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同的服务内容和质量标准，应承担违约责任，并赔偿由此给业主、物业使用人和甲方造成的损失。

第二十八条 甲方未能按时足额交纳物业服务费用的，应按每日万分之五的标准向乙方支付违约金。

第二十九条 乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务费标准的，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。

第三十条 甲方违反本合同的约定，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。

前期物业管理合同篇二

本协议当事人：

甲方：

甲方电话：

乙方：深圳市万科物业管理有限公司佛山分公司

本物业名称：万科四季花城

甲方所购房屋销售(预售)合同编号：

甲方所购房屋基本情况：

类型：

座落位置：

建筑面积：平方米。

根据国家《物业管理条例》以及有关政府法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲、乙双方就前期物业管理服务达成如下协议。本协议适用于自房屋出售之日起至本物业业主大会与物业管理企业签订的物业管理服务合同生效时止的物业管理。

下列词语在本协议中所赋予的定义是：

专有部分——指甲方在本物业中依法取得独立使用并具有排他性的独立空间或区域，包括上述空间或区域内专用的计量设施和管线接驳端以内的相关设施设备。

共用部位——指住宅主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、抗震结构部位、户外墙面、门厅、楼梯间、公共通道、共用设备和共用设施使用的房屋等。

共用设备——指住宅小区或单幢住宅内，共用上下水和地下排水管道、水箱、加压水泵、电梯、天线、共用线路、照明、锅炉、暖气线路、煤气线路、消防设施、共用智能化设备、其它机电设备等。

共用设施——指住宅小区或单幢住宅内，公共绿地、道路、路灯、沟、渠、池、井、公益性文体设施等。

房屋交付使用——指甲方收到开发商交付使用书面通知并办理完结开发商指定的相应手续；甲方收到交付使用书面通知后在限定期限内不办理相应手续的，视为房屋已交付使用。

第一条双方的权利和义务

一、甲方的权利义务

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. 监督乙方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向乙方提出意见和建议。
3. 遵守本物业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和业主临时公约。
4. 依据本协议在房屋交付使用后按时交纳物业服务资金，按照政府相关规定交纳专项维修资金。
5. 装饰装修房屋时，应事先书面告知乙方，遵守政府房屋装饰装修的相关规定，与乙方签订《装修管理服务协议书》并严格遵守。
6. 不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能，因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知乙方并经其同意后确定使用范围和时限，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，应予赔偿。
7. 对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和

业主临时公约等造成的损失、损害承担连带责任。

8. 做好专有部分的消防安全防范工作，对专有部分用电、用气、用水等安全负责。

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

10. 享有业主临时公约的其他权利，遵守业主临时公约的有关规定和义务。

一、甲方的权利义务

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. 监督乙方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向乙方提出意见和建议。

3. 遵守本物业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和业主临时公约。

4. 依据本协议在房屋交付使用后按时交纳物业服务资金，按照政府相关规定交纳专项维修资金。

5. 装饰装修房屋时，应事先书面告知乙方，遵守政府房屋装饰装修的相关规定，与乙方签订《装修管理服务协议书》并严格遵守。

6. 不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能，因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知乙方并经其同意后确定使用范围和时限，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，

应予赔偿。

7. 对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和业主临时公约等造成的损失、损害承担连带责任。

8. 做好专有部分的消防安全防范工作，对专有部分用电、用气、用水等安全负责。

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

10. 享有业主临时公约的其他权利，遵守业主临时公约的有关规定和义务。

前期物业管理合同篇三

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方)：

单位名称：

法定代表人：

注册地址：

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：

前期物业管理是指：自房屋出售之日起至业主委员会与业主大会选定的物业管理企业签订的《物业管理服务合同》生效时止的物业管理。

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；乙方参与本物业的竣工验收，并在物业移交接管时，与甲方办理物业管理书面交接手续；本物业交付使用后的质量责任，按国家《建设工程质量管理规定》和《房屋建筑工程质量保修办法》等规定承担。

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的公共场地停放车辆，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、_____。

第十三条协助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，但收费由当事人双方协商。

第十五条对业主和物业使用人违反业主临时公约或物业使用守则的行为，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、在本物业保修期内代为保修的，费用由保修责任人承担；

3□_____□

第三章委托管理服务期限

第十七条委托管理期限暂定为_____年(不超过3年)。

自_____年_____月_____日_____时起

至_____年_____月_____日_____时止。合同期满或业主委员会成立与业主大会所聘的物业管理公司签订物业管理服务合同生效时，本合同自然终止。

第四章双方权利义务

第十八条甲方权利义务

2、审定乙方拟定的物业管理方案；

4、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算报告；

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；

在保修责任内，如存在质量问题，按以下第_____种方式处理：

[1]甲方负责返修；

[2]委托乙方返修，支出全部费用；

[3]_____□

[1]无偿使用；

8、在物业管理交接验收时，负责向乙方移交下列资料：

(二)设备设施的安装、使用和维护保养技术资料；

(三)物业质量保修文件和物业使用说明文件；

(四)物业管理所必需的其他资料。

9、为实现本合同约定的物业管理服务要求而发生的物业管理服务费用，除由业主、使用人按规定缴纳外，不足部分由甲方承担。

10、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

(2)_____□

11、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

12、及时缴纳空置房的物业管理公共服务费；依法提供物业维修专项资金；

14□ _____ □

第十九条乙方权利义务

- 2、制定年度开支预算，测算物业管理公共服务收费标准；
- 3、对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议；
- 5、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；
- 13、建立、妥善保管和正确使用本物业的管理档案，并负责及时记载有关变更情况。

16□ _____ □

第五章物业管理服务质量

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、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、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、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。

5、本物业管理公共服务费标准的调整，按_____调整。

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；

前期物业管理合同篇四

甲方：_____

乙方：_____

甲方是指：

1. 房地产开发单位或其委托的物业管理企业；
2. 公房出售单位或其委托的物业管理企业。

乙方是指：购房人(业主)。

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

本物业名称：_____

乙方所购房屋销售(预售)合同编号：_____

乙方所购房屋基本情况：

类型_____

座落位置_____

建筑面积_____平方米

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

第一条双方的权利和义务

一、甲方的权利义务

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：

1. 小修

(1) _____

(2) _____

2. 急修

(1) _____

(2) _____

十、 _____

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

一、乙方交纳费用时间： _____；

二、住宅按建筑面积每月每平方米_____元；

三、非住宅按建筑面积每月每平方米_____元；

四、因乙方原因空置房屋按建筑面积每月每平方米_____元；

五、乙方出租物业的，物业管理服务费用由乙方交纳；

六、乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用；

七、物业管理服务费用标准按_____调整；

八、每次交纳费用时间：_____。

第五条其他有偿服务费用

一、车位及其使用管理服务费用：

1. 机动车

(1) _____

(2) _____

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字与印刷文字具有同等效力。

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字之日起生效。

甲方(盖章)：_____ 乙方(盖章)：_____

代表人(签字)：_____ 代表人(签字)：_____

附件

1. 《物业使用守则》
2. 《房屋装饰装修管理协议》

委托方(以下简称甲方)：_____

受委托方(以下简称乙方)：_____

根据《中华人民共和国合同法》、《城市新建住宅小区管理办法》(建设部第33号令)、《深圳经济特区住宅区物业管理条例》及《深圳经济特区住宅区物业管理条例实施细则》等国家、地方有关法律、法规和规章，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对_____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：_____；占地面积：_____平方米；建筑面积：_____平方米；其中地上建筑面积_____平方米，地下建筑面积_____平方米，绿化覆盖率为_____%；物业类型：_____。

第二条委托管理事项

(五)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;

(六)车辆行驶及停泊;

(八)社区文化娱乐活动;

(九)物业及物业管理档案、资料;

(十)法规和政策规定由物业管理公司管理的其他事项。

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

(一)与乙方议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告;

(四)甲方应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(不含设施设备用房面积)。物业管理用房属甲方所有,乙方在本合同期限内无偿使用,但不得改变其用途。

(六)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;

(七)负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷;

(八)协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

(九)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

(六)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；

(七)至少每3个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支账目；

(九)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；

(十)开展有效的社区文化活动和便民服务工作；

(十二)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)。

第七条管理服务费用

(一)本物业的管理服务费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；如业主或物业使用人将宿舍改为商业用途，物业管理服务费将按商业用途收取。

(四)本物业的公用设施专用基金由甲方负责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。

第八条奖惩措施

(一)乙方未完成合同规定的各项管理目标，或出现重大事故，

经市政府物业管理主管部门确认需由乙方承担责任的，甲方有权解除与乙方所签物业服务合同。

(二)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约_____年。

第九条违约责任

(四)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

(七)本合同自签订之日起生效。

甲方签章：

乙方签章：

法人代表：

法人代表：

年月日

第一章 总则

第二章 委托管理服务事项

第三章 委托管理服务期限

第四章 甲、乙双方的权利和义务

第五章 物业管理服务质量标准

第六章 物业管理服务费用

第七章 违约责任

第八章 附则

委托方(以下简称甲方) 名称: 法定代表人: 注册地: 住
所地: 邮编: 联系电话:

受托方(以下简称乙方) 名称: 法定代表人: 注册地: 住
所地: 邮编: 联系电话:

甲、乙双方根据有关法律、法规的规定,在自愿、平等、协
商一致的基础上,就甲方将(物业名称)委托乙方实行物业管
理有关事宜,达成一致意见,特订立本合同。

第一章 总则

第一条 物业基本状况

物业名称:

物业类型:

坐落位置: (市) 区

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详见本合同附件一。

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。

第三条 乙方应参与本物业的竣工验收，并在本物业移交接管时，与甲方共同办理物业管理书面交接手续。

第四条 本物业交付使用后的质量责任，按国家《建设工程质量管理条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》等有关法律、法规的规定承担。

第二章 委托管理服务事项

乙方接受甲方委托，提供以下物业管理服务：

第八条 共用绿地、花木的养护与管理

第九条 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、

第十条 公共环境卫生：包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的归集、清运、

第十一条 交通与车辆停放秩序的管理

本物业管理区域内的业主在本物业管理区域的公共场地停放车辆的，停放人应与乙方签订专项合同，并按该专项合同的约定承担各项责任和义务。

第十二条 维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、；前款约定的事项不包含业主的人身与财产保险和财产保管责任，乙方与业主另行签订人身、财产保险和财产保管等专项合同的，按该专项合同的约定承担各项责任和义务。

第十三条 管理与本物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料

第十四条 协助组织开展本物业管理区域内的文化娱乐活动；

第十七条 其他委托事项：

1.；

2.；

3..

第三章 委托管理服务期限

第十八条 本合同规定的物业管理委托期限暂定为 年，自本合同生效之日起至 年 月 日止。本合同期限届满，若需要续签合同，双方另行签订书面合同。

第十九条 本合同期限届满或业主委员会成立与业主大会所选聘的物业管理公司签订的物业管理服务合同生效时，本合同自然终止。

第四章 甲、乙双方的权利和义务

第二十条 甲方的权利和义务

1. 应当在销售物业之前，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。

2. 应当在物业销售前将《业主临时公约》向物业买受人明示，并要求物业买受人在订立物业买卖合同时，做出遵守《业主临时公约》的书面承诺。

3. 在物业竣工交付使用时，负责向物业买受人提供房屋质量保证书和房屋使用说明书□

4. 审定乙方拟定的物业管理方案并在乙方提交上述物业管理方案之日起 日内出具书面审定意见。

5. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况并每年进行一次考核评定；并将管理情况报物业管理主管部门备案。

6. 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算报告并在乙方提交上述材料之日起 日内出具书面审定意见。

7. 保证委托乙方管理的房屋、设施、设备达到国家验收标准及要求。在保修责任内，如存在质量问题，按以下第x种方式处理：

(1) 甲方负责返修；

(2) 委托乙方返修，由甲方支出全部费用；

(3) .

8. 在本合同生效之日起x日内向乙方提供经营性商业用房(指非住宅房屋)，由乙方按每月每平方米x元的标准租用，其租金收入仅用于 .

9. 在本合同生效之日起x日内向乙方提供x平方米建筑面积的物业管理用房，由乙方按下列第x项方式使用：

(1) 无偿使用；

(2) 按建筑面积每月每平方米x元的标准租用，其租金收入仅用于 .

10. 在物业管理交接验收时，负责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。

11. 为实现本合同约定的物业管理服务要求而发生的物业管理服务费用，除由业主、物业使用人按规定缴纳外，不足部分由甲方承担。

12. 协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题，包括但不限于以下事项：

(1) ；

(2) .

13. 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

14. 及时缴纳空置房屋的物业管理服务费；依法提供物业维修专项资金。

15. 甲方有权指定专业审计机构，对本合同约定的物业管理服务费用收支状况进行审计。

16 . .

第二十一条 乙方的权利和义务

1. 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. 对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议。
3. 配备工作人员参与物业管理区域内的共用部位、共用设施设备调试、验收和交接。
4. 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。
5. 按本合同的约定，对业主和物业使用人违反业主临时公约或物业使用守则及相关管理规定的行为进行制止和处理。
6. 可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将本区域内的全部物业管理一并委托给第三方。乙方将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业的，相关的物业管理责任仍由乙方向甲方、业主及物业使用人承担。
7. 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保修期满后的大修、中修、更新、改造方案，经甲、乙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，告知有关注意事项和禁止行为，与业主和物业使用人订立书面约定，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，并最迟于每年x月之前以xx方式向甲方提出上述计划和报告；经甲方审定后组织实施。
10. 负责每 个月向全体业主和物业使用人公布一次物业管理服务费用收支账目；并将物业管理服务收费项目和收费标准以及向业主和物业使用人提供专项服务的收费项目和收费标准在本物业管理区域内以书面方式公示。

11. 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，须与甲方协商经甲方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。

12. 不得擅自在本物业管理区域内从事物业服务以外的经营活动；不得在处理物业管理事务活动中侵犯业主及物业使用人的合法权益。

13. 建立、妥善保管和正确使用本物业的管理档案，并负责及时记载有关变更情况。

14. 本合同终止时，乙方必须在本合同终止之日起x日内向甲方移交甲方提供的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。

15. 接受业主、物业使用人、甲方和物业管理主管部门等的监督，不断完善物业管理服务，定期以书面方式向甲方报告本合同履行情况。

16. .

第五章 物业管理服务质量标准

第二十二条 乙方须按下列标准，完成本合同约定的物业管理事项：

2. 设备运行：电梯按规定时间xx运行；水泵、发电机等设备x检查x次；

3. 房屋及设施、设备的维修、养护：屋面及房屋渗漏x日修好；

4. 公共环境：道路□x；室内外排水x；沙井x清理一次；

5. 清洁卫生:

- (1) 公共场地每天以x标准清扫x次;
- (2) 电梯卫生每天清扫、保洁x次;
- (3) 定期组织实施化粪池清掏(费用由业主承担);
- (4) .

6. 绿化: 绿地完好率达到 %以上;

7. 交通秩序: 室内(外)停车场一天 小时保管;

8. 保安: 实行x小时保安制度, 岗位设置x个, x小时轮流值守;

10. 业主和物业使用人对乙方的满意率达到□x%.

有关上述物业管理服务质量的约定详见本合同附件二。

第六章 物业管理服务费用

第二十三条 物业管理服务费

1. 本物业的管理服务费用执行国家及北京市有关物业管理服务费用的相关规定。

2. 本物业管理服务费, 住宅房屋由业主按其拥有建筑面积每月每平方米 元向乙方交纳;非住宅房屋由业主按其拥有建筑面积每月每平方米 元向乙方交纳。本物业管理费包括如下费用: .

3. 本物业管理服务费每 (月) / (季) / (半年) 交纳一次,

每次交纳费用时间为 .

4. 空置房屋的物业管理服务费，分别由xx按其拥有建筑面积每月每平方米x元向乙方交纳。

5. 本物业管理服务费标准的调整，按xx调整。

6. 业主出租其拥有的物业，其应承担的物业管理服务费由业主交纳，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就物业管理服务费的缴纳负有连带责任。

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服务费。

8. 物业管理服务费中未计入的共用设施设备运行、能耗费用，按 x□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x项方式处理：

(1) 从逾期之日起按每天x元交纳滞纳金；

(2) 从逾期之日起每天按应付物业管理服务费的万分之x交纳滞纳金；

(3) .

第二十四条 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. .

第二十五条 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、养护及其他特约服务的费用，由当事人自行约定。

第二十六条 乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目和收费标准如下：

1. ;

2. ;

3. .

第二十七条 房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场所的维修、养护费用：

1. 保修期内属保修范围内的房屋共用部位、共用设施设备、公共场所的维修、养护费用由甲方承担。

2. 不属保修范围内的xx□xx□维修、养护费用，由业主按其拥有的权属份额或xx承担。

3. 保修期满后，本物业共用部位、共用设施设备的大修、中修、更新、改造费用，在本物业维修专项资金中列支。

第七章 违约责任

第二十八条 甲方违反本合同第二十条的约定，使乙方未完成

约定管理目标，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；由于甲方违约给乙方造成经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第二十九条 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本合同约定的标准；逾期未整改的，或整改不符合本合同约定的，甲方有权终止合同；由于乙方违约给甲方造成经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十条 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；由此给甲方造成经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十一条 甲、乙双方任何一方无正当理由不得提前终止本合同，否则应向对方支付 元的违约金；由此给对方造成的经济损失超出违约金的，对超出部分还应给予赔偿。

第三十二条 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。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。

第三十三条 甲、乙双方任何一方如通过不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权的，或由此给对方造成经济损失的，应当由施加损害的一方承担全部责任。

第三十四条 由于一方违约而致使本合同提前终止的，提出解除合同的一方应及时通知对方，合同自上述书面通知送达对方时即行终止。

第三十五条 本合同期限届满或本合同提前终止的，甲乙双方

应在本合同终止之日起 日内办理完毕全部物业管理交接手续。

第八章 附则

第三十六条 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。

第三十七条 为维护公众、业主、物业使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏；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必要的财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第三十八条 甲、乙双方经协商一致，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。

第三十九条 本合同之附件均为本合同有效组成部分。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。

第四十条 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x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 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使本合同无法履行时，甲、乙双方应按有关法律规定及时协商处理。

第四十三条 本合同在履行中如发生争议，甲、乙双方应友好协商解决，协商不成的，甲、乙双方同意按下列第x方式解决：

(1) 提交xx仲裁委员会仲裁；

(2) 依法向有管辖权的人民法院起诉。

第四十四条 本合同自xx起生效。

第四十五条 本合同约定的相关内容若与现行有效的法律、法规、规章以及政府文件相抵触时，该约定无效。若在本合同的履行中，遇国家相关法律、法规、规章以及政府文件发生变化时，自然也应按变化后国家相关法律、法规、规章以及政府文件执行。

甲方签章： 乙方签章：

法定代表人： 法定代表人

授权代表： 授权代表：

日期： 年 月 日 日期： 年 月 日

合同签订地：

附件：

一、本物业构成细目

二、本物业管理质量目标

三、本物业的管理方案

前期物业管理合同篇五

乙方： _____

甲方是指： 房地产开发单位或公房出售单位（产权单位）。

乙方是指：购房人（产权人）或承租人。

本物业名称：_____

房屋买卖（预售）合同、租赁合同编号为：_____

乙方所购买（租赁）物业基本情况：_____

物业类型：_____

建筑面积：_____平方米

座落位置：_____

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在甲乙双方签订《房屋买卖（预售）合同》或《房屋租赁合同》的同时，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）甲方的权利和义务

- 1、有权委托物业管理企业实施前期物业管理。
- 2、有权将本协议甲方的有关权利义务转让给委托的物业管理企业。
- 3、监督所委托的物业管理企业的物业管理服务行为，保证所委托的物业管理企业按本协议规定实施物业管理，并对物业管理企业的行为承担责任。
- 4、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的物业管理制度和《物业使用守则》并书面告知乙方。
- 5、按《济南市住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理暂

行办法》及其配套文件规定代收维修基金。

6、负责建立健全本物业的物业管理档案资料。

7、在保修期内按规定承担保修责任，甲方可委托物业管理企业提供保修服务并承担相应费用。

8、依据本协议向乙方收取物业管理费用。

9、与乙方订立《房屋装饰装修管理协议》。

10、制止违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》的行为。

11、按规定组织召开业主大会或业主代表大会。

12、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。

13、甲方委托的物业管理企业可委托专业公司承担本物业专项工程任务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三人。

14、自本协议终止之日起7日内，与业主委员会选聘的物业管理企业办理本物业的物业管理移交手续，物业管理移交手续须经业主委员会确认。

（二）乙方的权利和义务

1、参加、出席业主大会或被推选参加、出席业主代表大会，享有相应的权力。

2、监督甲方及其委托的物业管理企业的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方或其委托的物业管理企业提出意见和建议。

- 3、遵守本物业的物业管理制度和《物业使用守则》。
- 4、依据本协议交纳物业管理服务费用及其它费用。
- 5、装饰装修房屋时，遵守有关规定并与甲方委托的物业管理企业签订《房屋装饰装修管理协议》。
- 6、不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知甲方或其委托的物业管理企业，并在约定的期限内恢复原状；造成损失的，应给予赔偿。
- 7、转让房屋时应事先通知甲方，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》造成的损失、损害承担民事责任。
- 9、按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。
- 10、接受甲方所委托的物业管理企业的管理和服务。

第二条甲方委托物业管理企业向乙方提供下列物业管理服务：

- （一）按《住宅质量保证书》的规定，提供保修服务。
- （二）制定物业管理制度和《物业使用守则》，制止违反物业管理制度和《物业使用守则》的行为。
- （三）编制物业管理服务和财务年度计划。
- （四）当业主、使用人装修物业时，与其签订《房屋装饰装

修管理协议》，并按有关规定进行管理。

（五）为业主、使用人办理入住手续。

（六）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、楼梯间、走廊通道、_____等。

（七）房屋共用设备及其运行的维护和管理。

共用设备是指共用给排水管道、落水管、电梯、避雷装置、公共照明、安全监控、消防设施、邮政信箱、天线、二次加压水泵及水箱、_____。

（八）房屋共用设施及其运行的维护和管理：共用设施是指非市政道路及路灯、化粪池、自行车棚、垃圾箱（房）、庭院灯、停车场、_____。

（九）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。

（十）公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理。

（十一）公共环境卫生管理。包括：公共场所、场地、房屋共用部位、非市政道路的清扫保洁及垃圾的收集。

（十二）经营管理实行封闭物业管理的住宅区内的停车车位，对未参加车辆损失保险、车辆玻璃破碎保险、车辆盗抢保险的，物业管理企业有权制止停放。

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

（十四）与房屋及附属建筑物改建装修相关的垃圾清

运、_____等的管理。

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

（十六）负责向业主和使用人收取物业管理服务费、电梯运行费，经有关部门委托可代收电费、水费、煤气费、房租、采暖费、_____。

（十七）接受乙方委托，对乙方房屋自用部位、自用设备进行维修、养护及其他服务。

（十八）_____。

（十九）_____。

第三条甲方保证其委托的物业管理企业按下述标准向乙方提供物业管理服务。其中，竣工综合验收前的管理服务标准由甲、乙双方按约定标准执行；竣工综合验收后的物业管理服务标准，依据国家有关标准及《济南市物业管理办法》、《济南市住宅小区物业管理等级服务评定（试行）标准》制定，具体内容如下：

（一）房屋及维修管理

- 1、房屋外观完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻现象。
- 2、房屋行政街号、幢号、单元号有明显标志，设有引导方向平面图。
- 3、封闭阳台、空调安装、抽油烟机排气孔等统一有序，房屋立面无吊栏等悬挂物。
- 4、一楼护栏无探出墙面现象，二楼以上无护栏。

5、房屋完好率98%以上。

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

7、房屋小修、急修及时率98%以上，合格率达100%，险情排除及时率达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、维修操作人员严格执行操作规程，按要求经过专业培训，持证上岗。

3、设备良好，运行正常，有设备运行记录。有专门的保养检修制度，无事故隐患。

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

5、电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好。

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

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

（三）共用设施管理

- 1、小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用。
- 2、公共照明设施设备齐全，运行正常。
- 3、道路畅通，路面平坦无损坏。
- 4、污水排放畅通，沟道无积水。
- 5、危险部位标志明显，有防范措施。

（四）绿化及养护管理

- 1、公共绿地、庭院绿化布局合理，花草、树木、建筑小品配置得当。
- 2、绿化有专人养护和管理，无损坏、践踏现象，无病虫害及枯死现象。对绿地、花木等定期浇水、施肥、除虫、修剪、清除枯叶。

（五）环境卫生管理

- 1、小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施。
- 2、小区内实行垃圾袋装化，日产日清。
- 3、楼梯间、通道、走廊的地面、墙面和楼梯扶手、窗台无灰尘，窗户明亮。楼道内无乱堆乱放现象。设备间清洁卫生，通风照明良好。
- 4、道路、庭院、绿地、共用场地无杂物，保持清洁。
- 5、雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪；雨后及时清理污水。

6、小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序。

7、小区内无违章临时建筑。

8、小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象。

9、共用场地定期清洁，地面无油渍等污染现象。

（六）社区秩序维护

1、小区内实行24小时值班巡逻制度。

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

（七）停车场及车辆停放管理

1、甲方委托物业企业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□_____□

5□_____□

(九) 按《房屋装饰装修管理协议》实施装修管理。

(十) _____。

第四条自乙方办理入住手续当月起，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）由乙方按下述标准向甲方委托的物业管理企业交纳。

(一) 住宅按套内建筑面积每月每平方米_____元；

(二) 非住宅按建筑面积每月每平方米_____元；

(四) 乙方交纳费用时间：_____；

(五) 乙方出租物业时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；

(九) 保修期满后发生的房屋共用部位、共用设施设备的维修保养更新费用，按《济南市住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理暂行办法》及配套文件执行：

2、维修基金利息不敷使用时，经物业管理行政主管部门审核批准，按业主占有的房屋建筑面积比例续筹。

(十二) 电梯运行费按下列约定执行：_____。

1、物业共用部位、共用设施设备维修；

2、绿地养护；

3、弥补减免的物业管理服务费；

- 4、便民服务费用；
- 5、业主委员会办公经费。

第五条甲方委托的物业管理企业每半年向业主、使用人公布一次物业管理服务费收支情况，每年1月份向业主公布全年维修基金利息收支情况。

第六条甲方委托物业管理企业负责签订利用本物业管理区内房屋、共用设施、共用场地设置的户外经营性广告及商亭、摊点等有偿使用协议并负责收取有偿使用费。

有偿使用费收入扣除成本后结余部分用于

- 1、物业共用部位、共用设施设备维修；
- 2、绿地养护；
- 3、弥补减免的物业管理服务费；
- 4、便民服务费用；
- 5、业主委员会办公经费。

第六条违约责任

（一）甲方委托的物业管理企业违反本协议，未达到管理服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方督促物业管理企业限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方应给予赔偿并承担相应的法律责任。

（二）乙方违反本协议，使甲方或其委托的物业管理企业未达到约定的物业管理服务质量目标的，甲方或其委托的物业管理企业有权要求乙方限期改正，逾期未改正造成损失的，乙方应给予赔偿并承担相应的法律责任。

（三）甲方及其委托的物业管理企业违反本协议，擅自提高收费标准或乱收费的，乙方有权要求甲方清退所收费用及利息，并向乙方支付违约金_____元。（四）乙方违反本协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方或其委托的物业企业有权要求乙方补交，并从逾期之日起按应交费用的_____％按日交纳滞纳金，或向人民法院起诉。

（五）因未按规定交纳维修基金，或维修基金利息不敷使用时未按规定续交维修资金，造成物业失修失养导致业主、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。

（六）甲方委托的物业管理企业不按规定使用维修基金利息，或将维修基金利息挪作他用造成乙方经济损失或导致物业失修失养，甲方应承担违约责任并给予经济赔偿。

（七）任何一方擅自提前终止本协议的，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。

（八）_____。

第十条本协议有效期内突发性紧急抢修排险工程费用，由甲方或其委托的物业管理企业先行垫付，按相关业主拥有的建筑面积比例分摊，由甲方或其委托的物业管理企业负责于工程开工起15日内向乙方收缴，逾期未交纳的，按应分摊金额的_____％按日交纳滞纳金，甲方也可向人民法院提起诉讼。

第十一条为维护公众、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，甲方或其委托的物业管理企业因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的，

按有关法律规定处理。

第十二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。

第十三条本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本协议中未尽的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第十四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，双方可采取以下措施：

（一）向济南仲裁委员会申请仲裁；

（二）向人民法院起诉。

第十五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。

第十六条在签订本协议前，甲方已将协议样本送_____物业管理行政主管部门备案。

第十七条本协议自签订之日起生效，至业主委员会与其选定的物业管理企业签订《物业管理委托合同》生效之日终止。

甲方（签章）：_____乙方（签章）：_____

_____年___月___日_____年___月___日

签订地点：_____签订地点：_____

附件

1、《物业使用守则》

2、《房屋装饰装修管理协议》

前期物业管理合同篇六

甲方：_____

乙方：_____

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

乙方是指：购房人(业主)

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

本物业名称：_____

乙方所购房屋销售(预售)合同编号：_____

乙方所购房屋基本情况：

类型_____

座落位置_____

建筑面积_____平方米

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

第一条 双方的权利和义务

一、甲方的权利义务

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字与印刷文字具有同等

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 本协议自签字之日起生效。

甲方签章：_____

代表人：_____

_____年___月___日

乙方签章：_____

代表人：_____

_____年___月___日

甲方：_____

乙方：_____

甲方是指：房地产开发单位或公房出售单位(产权单位)。

乙方是指：购房人(产权人)或承租人。

本物业名称：_____

乙方所购买(租赁)物业基本情况：_____

物业类型：_____

建筑面积：_____平方米

座落位置：_____

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在甲乙双方签订《房屋买卖(预售)合同》或《房屋租赁合同》的同时，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)甲方的权利和义务

- 1、有权委托物业管理企业实施前期物业管理。
- 2、有权将本协议甲方的有关权利义务转让给委托的物业管理企业。
- 3、监督所委托的物业管理企业的物业管理服务行为，保证所委托的物业管理企业按本协议规定实施物业管理，并对物业管理企业的行为承担责任。
- 4、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的物业管理制度和《物业使用守则》并书面告知乙方。
- 5、按《济南市住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理暂行办法》及其配套文件规定代收维修基金。

- 6、负责建立健全本物业的物业管理档案资料。
- 7、在保修期内按规定承担保修责任，甲方可委托物业管理企业提供保修服务并承担相应费用。
- 8、依据本协议向乙方收取物业管理费用。
- 9、与乙方订立《房屋装饰装修管理协议》。
- 10、制止违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》的行为。
- 11、按规定组织召开业主大会或业主代表大会。
- 12、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。
- 13、甲方委托的物业管理企业可委托专业公司承担本物业专项工程任务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三人。
- 14、自本协议终止之日起7日内，与业主委员会选聘的物业管理企业办理本物业的物业管理移交手续，物业管理移交手续须经业主委员会确认。

(二) 乙方的权利和义务

- 1、参加、出席业主大会或被推选参加、出席业主代表大会，享有相应的权力。
- 2、监督甲方及其委托的物业管理企业的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方或其委托的物业管理企业提出意见和建议。
- 3、遵守本物业的物业管理制度和《物业使用守则》。

- 4、依据本协议交纳物业管理服务费用及其它费用。
- 5、装饰装修房屋时，遵守有关规定并与甲方委托的物业管理企业签订《房屋装饰装修管理协议》。
- 6、不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知甲方或其委托的物业管理企业，并在约定的期限内恢复原状；造成损失的，应给予赔偿。
- 7、转让房屋时应事先通知甲方，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》造成的损失、损害承担民事责任。
- 9、按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。
- 10、接受甲方所委托的物业管理企业的管理和服务。

第二条甲方委托物业管理企业向乙方提供下列物业管理服务：

- (一)按《住宅质量保证书》的规定，提供保修服务。
- (二)制定物业管理制度和《物业使用守则》，制止违反物业管理制度和《物业使用守则》的行为。
- (三)编制物业管理服务和财务年度计划。
- (四)当业主、使用人装修物业时，与其签订《房屋装饰装修管理协议》，并按有关规定进行管理。
- (五)为业主、使用人办理入住手续。

(六)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、楼梯间、走廊通道、_____等。

(七)房屋共用设备及其运行的维护和管理。

共用设备是指共用给排水管道、落水管、电梯、避雷装置、公共照明、安全监控、消防设施、邮政信箱、天线、二次加压水泵及水箱、_____。

(八)房屋共用设施及其运行的维护和管理：共用设施是指非市政道路及路灯、化粪池、自行车棚、垃圾箱(房)、庭院灯、停车场、_____。

(九)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。

(十)公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理。

(十一)公共环境卫生管理。包括：公共场所、场地、房屋共用部位、非市政道路的清扫保洁及垃圾的收集。

(十二)经营管理实行封闭物业管理的住宅区内的停车车位，对未参加车辆损失保险、车辆玻璃破碎保险、车辆盗抢保险的，物业管理企业有权制止停放。

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

(十四)与房屋及附属建筑物改建装修相关的垃圾清运、_____等的管理。

(十五)物业档案管理。包括物业工程图纸、竣工验收资料、

产权资料、业主和使用人档案、维修档案。

(十六)负责向业主和使用人收取物业管理服务费、电梯运行费，经有关部门委托可代收电费、水费、煤气费、房租、采暖费、_____。

(十七)接受乙方委托，对乙方房屋自用部位、自用设备进行维修、养护及其他服务。

(十八)_____。

(十九)_____。

第三条甲方保证其委托的物业管理企业按下述标准向乙方提供物业管理服务。其中，竣工综合验收前的管理服务标准由甲、乙双方按约定标准执行；竣工综合验收后的物业管理服务标准，依据国家有关标准及《济南市物业管理办法》、《济南市住宅小区物业管理等级服务评定(试行)标准》制定，具体内容如下：

(一)房屋及维修管理

- 1、房屋外观完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻现象。
- 2、房屋行政街号、幢号、单元号有明显标志，设有引导方向平面图。
- 3、封闭阳台、空调安装、抽油烟机排气孔等统一有序，房屋立面无吊栏等悬挂物。
- 4、一楼护栏无探出墙面现象，二楼以上无护栏。
- 5、房屋完好率98%以上。
- 6、房屋大中修有完整的开工报告及工程预算书，履行安全技

术交底手续，工程质量验收手续齐全，决算书经过有关部门审计，有完整的竣工报告并建立有关保修制度，工程资料存档备查。

7、房屋小修、急修及时率98%以上，合格率达100%，险情排除及时率达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、维修操作人员严格执行操作规程，按要求经过专业培训，持证上岗。

3、设备良好，运行正常，有设备运行记录。有专门的保养检修制度，无事故隐患。

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

5、电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好。

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

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

(三) 共用设施管理

- 1、小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用。
- 2、公共照明设施设备齐全，运行正常。
- 3、道路畅通，路面平坦无损坏。
- 4、污水排放畅通，沟道无积水。
- 5、危险部位标志明显，有防范措施。

(四)绿化及养护管理

- 1、公共绿地、庭院绿化布局合理，花草、树木、建筑小品配置得当。
- 2、绿化有专人养护和管理，无损坏、践踏现象，无病虫害及枯死现象。对绿地、花木等定期浇水、施肥、除虫、修剪、清除枯叶。

(五)环境卫生管理

- 1、小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施。
- 2、小区内实行垃圾袋装化，日产日清。
- 3、楼梯间、通道、走廊的地面、墙面和楼梯扶手、窗台无灰尘，窗户明亮。楼道内无乱堆乱放现象。设备间清洁卫生，通风照明良好。
- 4、道路、庭院、绿地、共用场地无杂物，保持清洁。
- 5、雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪；雨后及时清理污水。
- 6、小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序。

7、小区内无违章临时建筑。

8、小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象。

9、共用场地定期清洁，地面无油渍等污染现象。

(六) 社区秩序维护

1、小区内实行24小时值班巡逻制度。

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

(七) 停车场及车辆停放管理

1、甲方委托物业企业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□_____□

5□_____□

(九) 按《房屋装饰装修管理协议》实施装修管理。

(十)_____。

合同编号：_____

甲方(房地产开发企业或其委托的物业管理企业)：_____

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

第一条概述

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。

第二条物业基本状况

2. 乙方所购房屋销售(预售)合同编号：_____

3. 乙方所购房屋基本情况：

第三条共用部位及共用设施设备的定义

1. 所谓共用部位是指，房屋主体承重结构部位(包括基础、门内承重墙体、梁、柱、楼板、屋顶等)、户外墙面、厅门、楼梯间、抗震结构部位、走廊通道等。

2. 共用设施设备是指，共用的上下水管道、落水管、水箱、加压泵、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。

第四条甲方的物业管理职责

2. 甲方应当建立健全本物业的物业管理档案资料;
4. 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;
5. 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;
6. 自本协议终止时起5日内, 与业主委员会选聘的物业管理企业办理本物业的物业管理移交手续, 物业管理移交手续须经业主委员会确认。

第五条乙方的监督与保证

1. 有权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. 有权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;
4. 转让房屋时, 事先通知甲方, 告知受让方与甲方签订本协议;
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。

第六条甲方对共用设备的管理

1. 设备图纸、档案资料齐全, 设备台帐记录清晰, 管理完善, 随时查阅。

2. 专业技术人员、维修操作人员严格执行操作规程，按要求经过专业培训，持证上岗。
3. 设备良好，运行正常，有设备运行记录。有专门的保养检修制度，无事故隐患。
4. 小区内生活用水(高压水泵、水池、水箱)有严密的管理措施，有二次供水卫生许可证和操作人员健康许可证。水质检验合格。
5. 电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好。
6. 电梯有专业队伍维修保养，安全运行和维修养护规章制度健全，运行养护有记录。
7. 负责锅炉供暖的，严格遵守锅炉供暖各项规章制度，运行正常，并有运行记录。供暖期间，居室内温度应为18℃，不低于16℃。

第七条甲方对共用设施的管理

1. 小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用。
2. 公共照明设施设备齐全，运行正常。
3. 道路畅通，路面平坦无损坏。
4. 污水排放畅通，沟道无积水。
5. 危险部位标志明显，有防范措施。

第八条甲方对绿化及养护的管理

1. 公共绿地、庭院绿化布局合理，花草、树木、建筑小品配置得当。

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

第九条甲方对环境卫生的管理

1. 由甲方组织清洁队伍对小区内公共环境卫生及楼层公共部位卫生进行保洁；
2. 公共部位清洁设施摆放整洁，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施，垃圾日产日清；
4. 雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪；雨后及时清理污水；
5. 小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序；
6. 小区内无违章临时建筑；
7. 小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象；
8. 定期消杀“四害”。

第十条甲方应采取的保安措施

2. 小区内实行24小时值班巡逻制度，杜绝因管理责任造成的重大刑事案件；
4. 甲方应禁止散发广告、推销产品和无身份证明等人员进入小区，对因管理责任造成的事故和损失应当负责。

第十一条交通秩序与车辆停放

1. 甲方应对车辆进出实行验证、登记制度；

2. 乙方的车辆需按规定线路行驶，进场后需按指定位置停放；
3. 甲方派出的巡逻协防队员负责疏通和维护区内交通秩序；
4. 甲方应禁止载有有毒、有害物品的车辆进入小区；
5. 在小区内因乱停、乱放等造成的人员及财产损失由车主自行负责。否则因故造成的车辆丢失、损坏等事故由肇事者负责。

第十二条房屋装饰装修管理

甲乙双方订立《房屋装饰装修管理协议》，乙方在装饰装修房屋时应当遵守。见附件：《房屋装饰装修管理协议》。

第十三条甲方物业管理服务质量保证

1. 基本要求

- (1) 服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确。
- (2) 承接项目时，对住宅小区共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全。
- (3) 管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或者岗位证书。
- (4) 有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全。
- (5) 管理服务人员佩戴标志，行为规范，服务主动、热情。
- (6) 公示8小时服务电话。报修按双方约定时间到达现场，有报修、维修记录。

(7) 按有关规定和合同约定公布物业服务费用或者物业服务资金的收支情况。

(8) 按合同约定规范使用住房专项维修资金。

(9) 每年至少1次征询业主对物业服务的意见，满意率70%以上。

2. 房屋管理

(1) 对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全。

(2) 根据房屋实际使