

成都市前期物业管理服务合同

第一章 总则

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：_____

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：_____。

坐落位置：_____区（市）_____县_____路（街道）_____号。

四至：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《建设工程质量管理条例》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. 在本物业保修期内代为保修的，费用由保修责任人承担；
2. _____；
3. _____。

第三章 委托管理服务期限

第十七条 委托管理期限为_____年（不超过_____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

1. 在业主委员会成立之前，负责制定《业主临时公约》，让购房人订立物业买卖合同时，对业主临时公约予以书面承诺，并在与购房人订立的买卖合同中有包含本合同的内容；或负责让购房人与乙方签订《前期物业管理服务协议》及其附件《物业使用守则》和《房屋装饰装修管理协议》，并将其作为房屋租售合同的附件；物业竣工交付使用时，负责向购房人提供房屋质量保证书和房屋使用说明书；

2. 审定乙方拟定的物业管理方案；

3. 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；

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) _____。

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（大写：_____）租用，其
租用收入用于_____；

7. 在合同生效之日起____日内向乙方提供_____平方米建筑面积的管
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（大写：_____）租用，其租
金收入用于_____；

8. 在物业管理交接验收时，负责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。

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：

（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. 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；

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. 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；

4. 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，并制定合理的工程保修、维修养护计划；
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；
6. 按本合同第十五条的约定，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；
7. 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；
8. 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，经双方议定后由乙方组织实施；
9. 向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关注意事项和禁止行为，订立书面约定，并负责监督；
10. 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；经甲方审定后组织实施；
11. 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账目；并将物业管理服务收费项目、收费标准在本物业管理区域内公示；
12. 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；
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全部档案资料；
15. 接受业主、使用人、甲方和物业管理主管部门等的监督，不断完善管理服务，定期向甲方报告本合同履行情况；
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（大写：_____）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（大写：_____）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（大写：_____）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。
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(大写:_____)交纳滞纳金;
- (2) 从逾期之日起按每天应交管理服务费的万分之_____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(大写:_____), 每月: _____元(大写:_____), 每年: _____元(大写:_____);
2. 车库: 每日: _____元(大写:_____), 每月: _____元(大写:_____), 每年: _____元(大写:_____);
3. 摩托车: 每日: _____元(大写:_____), 每月: _____元(大写:_____), 每年: _____元(大写:_____);
4. 自行车: 每日: _____元(大写:_____), 每月: _____元(大写:_____), 每年: _____元(大写:_____);
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

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_____、_____、_____维修、养护费用,由业主按其拥有的权属份额或_____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

第二十六条 甲方违反本合同第十八条的约定，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；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第二十七条 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。

第二十八条 乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权督促和要求乙方清退所收费用，退还利息并支付违约金_____元（大写：_____）；给甲方造成的经济损失超过违约金的，乙方对超过部分还应给予赔偿。

第二十九条 甲乙任一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付_____元（大写：_____）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。

第三十一条 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。

第八章 附则

第三十二条 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。

第三十三条 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必要的财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第三十四条 甲乙双方可对本合同的条款进行补充,以书面形式签订补充协议,补充协议与本合同具有同等效力。

第三十五条 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内,空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

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

第三十六条 本合同正本连同附件共_____页,一式叁份,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。

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

第三十八条 本合同在履行中如发生争议,双方应协商解决,协商不成的,双方同意按下列第_____种方式解决(只能选择一种):

1. 提交_____仲裁委员会仲裁;
2. 依法向_____人民法院起诉。

第三十九条 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

附件:

附件一: 本物业构成细目

附件二: 本物业管理质量目标

附件三: 本物业的管理方案

附件四：

成都市前期物业管理服务合同备案表

合同备案号：_____

一、合同双方当事人

委托方（以下简称甲方）：_____（签章）

联系人：_____

联系电话：_____

受托方（以下简称乙方）：_____（签章）

物业管理负责人：_____

联系电话：_____

二、物业基本状况：物业名称：_____，物业类型：_____，物业坐落：_____，物业总建筑面积：_____平方米，其中：已竣工建筑面积_____平方米，尚在建的_____平方米；

按物业类型划分，具体是：

1. 住宅建筑面积，总计_____平方米；独立式住宅_____幢_____套，计_____平方米；多层住宅_____幢_____单元_____套，计_____平方米；8~9层住宅_____幢_____套，计_____平方米；10~20层住宅_____幢_____套，计_____平方米；21~30层住宅_____幢_____套，计_____平方米；31层以上住宅_____幢_____套，计_____平方米；

2. 商务办公用房_____幢，层数_____，套（间）数_____，建筑面积总计_____平方米；

3. 商业用房_____幢，层数_____，套（间）数_____，建筑面积总计_____平方米；

4. 工业用房_____幢，建筑面积总计_____平方米；

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

6. 其他用房_____处，建筑面积计_____平方米。

三、物业管理公共服务费标准(请分类填写):_____。

四、物业管理期限: _____年_____月_____日_____时至_____年
_____月_____日_____时。

五、乙方向甲方出示的证件

1. 企业的营业执照，编号: _____。

2. 企业的物业管理资质证书，编号: _____。

3. 其他有关业绩证明文件，_____。

六、备案时间与备案机关

备案机关: _____ (盖章)

备案时间: _____年_____月_____日

说明:

1. 乙方持本合同备案表和合同原件及相关证件到物业所在地物业管理主管部门进行合同备案。

2. 经备案机关备案的本合同备案表由乙方收执，在进行企业资质年审、企业资质换级时，应连同合同正式文本一并(均为复印件)向物业管理主管部门提交。

3. 本合同备案表与合同文本的相关内容应保持一致。

4. 业主可向物业管理主管部门查询合同备案信息。

特别提示

1. 本合同文本为示范文本，也可作为签约使用文本。签约之前，受托方应当仔细阅读本合同内容，对合同条款及专业用词理解不一致的，可向当地物业管理主管部门咨询。

2. 本合同文本所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

本合同文本所称空置房是指在一个物业区域内房地产开发企业非自用和出租尚未售出的房屋。

本合同文本所称空关房是指购房人已购但未使用的房屋。

3. 为体现合同双方的自愿原则，本合同文本中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删除。合同签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

4. 本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

5. 本合同文本适用于开发建设单位与其选定的物业管理企业签订。

6. 对合同文本【】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方应当协商确定。【】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或委托双方不作约定时，应在空格部位打×，以示删除。

7. 在签订合同前，受托方应当向委托方出示应当由受托方提供的有关证书、证明文件。

8. 本合同文本条款由成都市房产管理局负责解释。