

扬州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）：_____

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：_____

坐落位置：_____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承诺；

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。

11. 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_____日内向乙方提供；

12. 当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理服务费时，由乙方负责催交；

13. 协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

(1) _____。

(2) _____。

14. 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

15. _____。

第二十条 乙方权利义务

1. 根据有关法律及本合同的约定，制订物业管理制度；

2. 与物业购买人签订前期物业管理服务协议；

3. 对业主和物业使用人违反法规、政策的行为，提请有关部门处理；

4. 按本合同第十六条的约定，对业主、物业使用人违反业主临时公约的行为进行处理；

5. 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；

6. 负责编制房屋、公用部位公用设施设备年度养护计划和维修方案，经双方议定后由乙方组织实施，维修经费来源_____；

7. 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；

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；

9. 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收支帐目；

10. 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，须与甲方协商后报有关部门批准方可实施；

11. 本合同终止或业主大会决议解聘乙方时，乙方必须在合同终止日或在接到解聘通知后7日内，退出该物业管理区域并向甲方或业主委员会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；

12. _____。

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。（参照《江苏省住宅区物业管理服务标准》DB32/T538-2002 填写）。

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：_____
9. 业主和物业使用人对乙方的满意率达到：_____

第六章 物业管理服务费用

第二十二条 物业管理服务费

1. 本物业的物业管理服务费，住宅_____元/m² 及非住宅房屋_____元/m² 由乙方按有关规定向业主或物业使用人收取；
2. 空置房屋的物业管理服务费，由乙方按约定的收费标准向产权人收取；
3. 业主或使用人逾期未交纳物业管理服务费的，按业主临时公约中的有关约定，加收滞纳金。

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. 露天车位：_____
2. 车库：_____
3. _____

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，由当事人按约定支付费用。

第二十五条 其它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. _____
2. _____

3. _____

第二十六条 房屋保修期满后的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

1. 房屋共用部位的日常、养护费用，由_____承担；维修、更新费用由_____承担。

2. 房屋共用设施、设备的日常、养护费用，由_____承担；维修、更新费用，由_____承担。

3. 房屋共用部位、共用设施、设备的维修资金，由_____负责筹集；维修资金用于保修期满后住宅共用部位共用设施设备的维修。未设立维修资金的维修费用由_____承担。

4. 维修资金的其他约定

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 甲乙双方任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，应给予经济赔偿。

第三十一条 甲乙双方的其他约定

第八章 附则

第三十二条 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，办理完接管验收手续。

第三十三条 合同期满后，乙方全部完成合同并且管理成绩优秀，经业主大会同意后，可续订合同。

第三十四条 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，空格部门填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第三十六条 本合同正本连同附件共_____页，一式三份，甲方双方及房地产行政主管部门各执一份，具有同等法律效力。

第三十七条 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。

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

第三十九条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请房地产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（当事人双方不在合同中约定仲裁机构，事后又未达成书面仲裁协议的，可以向人民法院起诉）。

第四十条 合同期满合同自然终止，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。

第四十一条 本合同经房地产行政主管部门备案后生效。

甲方签章：

乙方签章：

代表人：

代表人：

_____年___月___日

_____年___月___日