

# 最新河南省前期物业服务合同 物业服务合同(通用7篇)

生活当中，合同是出现频率很高的，那么还是应该要准备好一份劳动合同。相信很多朋友都对拟合同感到非常苦恼吧。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。

## 河南省前期物业服务合同 物业服务合同(七篇)篇一

乙方：\_\_\_\_\_

为了\_\_\_\_\_数码事业的发展，甲、乙双方本着双赢的原则共同建设\_\_\_\_\_数码系列产品的终端网络形象，共同打造“\_\_\_\_\_”数码行业一流品牌。

一、宗旨：合理利用有限资源，积极开拓无限商机。

二、甲方的权利和义务

1、按乙方每月实际销售回款总额，给予\_\_\_\_\_%的比例作为乙方的地方性广告形象和促销费用。

2、甲方按乙方每月实际销售回款总额，提供一定比例的广告宣传品。

3、甲方提供“\_\_\_\_\_”的手册（光盘）予乙方，以作为乙方地方性形象建设的统一资料。

4、除本合同书规定外，甲方有权根据乙方终端市场建设的情况作相应的政策和决策，并要求乙方严格遵守。

5、甲方有权对地方性广告的终端形象和促销活动进行审核、

审批及管理。

### 三、乙方的权利和义务

- 1、乙方享有向甲方提出书面申请，申请地方性广告媒体、终端形象和促销活动费用的权利。
- 2、乙方有义务垫付地方性广告媒体、终端形象制作和地方性促销活动的费用。
- 3、乙方务必按甲方的手册（光盘）上统一的商标、颜色、图形制作形象（如：门头、门柱、灯箱片、灯箱布等），不得擅自更改。
- 4、乙方务必对自己区域范围内的“\_\_\_\_\_”终端形象进行管理。
- 5、制作给予二级代理商（经销商）的形象（如：门头、门柱、灯箱片、灯箱布等）务必保证展示时间达\_\_\_\_\_年以上。
- 6、海报的展示时间务必达两个月以上。
- 7、乙方不得将任何品牌的广告品布置在甲方的展柜或展架上，也不得将任何品牌的产品摆放在甲方的展示柜内（上）或展架上。若有违反者，经甲方查实将重新审核对其广告宣传品的发放，并要求其作出书面检讨。
- 8、若乙方不管理或管理不善造成甲方终端形象损坏，经甲方查实，将从其信誉保证金中扣除相应的制作费用。

### 四、广告和促销费的申请

- 1、乙方在制作形象（如：门头、门柱、灯箱片、灯箱布、展示柜等）或做促销活动前，务必向甲方提出书面申请（参见申请表），经甲方相关部门审核和审批后方可实施。

2、乙方在提交申请促销活动申请表的同时，务必附带本次活动的效果预测报告，否则，甲方有权不予审核和审批。

3、乙方在提交申请形象制作申请的同时，务必附带形象发布位置的相关平面图和周边的建筑物及街道。否则，甲方有权不予审核和审批。

4、乙方在提交申请广告媒体（如：电视台、报刊等）申请表的同时，务必出示电视台的相关收视率或出示报刊的发行量及覆盖率，否则，甲方有权不予审核和审批。

## 五、费用报销和相关依据

1、乙方务必出示形象制作（如：门头、门柱、灯箱片、灯箱布，展柜等）的照片（照片背面须注明形象的发布地点、地址、负责人、电话、日期）和发票原件（开票单位为：\_\_\_\_市\_\_\_\_电子实业有限公司）。若未出示者，甲方有权不予报销。

2、乙方务必出示促销活动现场的照片（照片背面须注明活动的地点、地址、负责人、电话、日期）和本次促销活动的总结报告、促销品样品及发票原件（开票单位为：\_\_\_\_市\_\_\_\_电子实业有限公司）。若未出示者，甲方有权不予报销。

3、乙方务必出示与广告媒体（如：电视台、报社、广告公司）签定的合同、广告片、报刊的原稿及发票原件（开票单位为：\_\_\_\_市\_\_\_\_电子实业有限公司）和总结报告。若未出示者，甲方有权不予报销。

## 六、费用报销的期限与方式

1、一个季度报销一次，

第二季度

第一个月的一至\_\_\_\_日为结算日。

2、甲方用等额的货款冲抵乙方垫付的广告和促销活动费用。

七、合同书一式两份，甲、乙双方各存档一份，双方签字盖章并执行。

注：本广告投放合同仅针对\_\_\_\_\_数码产品，原cd产品不计在内。

甲方：\_\_\_\_\_乙方：\_\_\_\_\_

代表：\_\_\_\_\_代表：\_\_\_\_\_

盖章：\_\_\_\_\_盖章：\_\_\_\_\_日期：\_\_\_\_\_日期

## 河南省前期物业服务合同 物业服务合同(七篇)篇二

第一条 本合同当事人

甲方：

乙方：

根据《物业管理条例》(xxx第379号令)、《吉林省物业管理办法》和州。市物业管理服务的相关法律、法规的要求，在自愿。平等的基础上，就甲方选聘乙方对\_\_\_\_\_提供前期物业管理服务事宜，特订立本合同。

第二条 项目基本情况

建筑类型：

物业类型：

坐落位置：

占地面积： 建筑面积：

小区内栋数： 总户数：

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

## 第二章

一、 房屋建筑共用部位的维护和管理、包括：屋顶、外墙面、承重结构、

楼梯间、门厅、共用走廊过道。

二、 公有共用设施设备的运行、维护和管理，包括：共用的下水管道、落

三、 公用设施、构造物的维修、养护和管理。

四、 附属建筑物的维修、养护。

五、 公共区域环境保洁、不含生活垃圾的收集、清运(此项按省州市相关规定执行)。

六、 公共区域车辆停放秩序的管理。

七、 配合xxx门维护小区内的公共秩序，发现问题及时向xxx门报告和协助处理。

八、 协助消防部门做好消防安全防范和宣传工作。

九、 管理相关资料及住户档案、维护记录等。

## 第五条 防盗及财产安全服务

防盗及人身、财产(包括业主自行车、摩托车、汽车等自有财物)安全服务是正常物业服务以外的特约服务(根据相关物业规定、物业费内不含此项)。物业公司可以根据业主的特殊需要和要求,根据自身情况确定是否提供特殊的对车辆、摩托车、自行车及个人人身、财产等的安全、防盗服务。并需物业公司另行与委托业主签定特约服务合同,明确双方的责任范围、委托事项及支付费用标准等。

一、 本小区物业服务费用,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。门市房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。其它费用以附件的收费标准为准,附件与本合同具有同等法律效力。如房屋转租、转卖,应到物业公司办理相关手续,如不办理相关手续,一切后果由当前房屋的产权人负责。即对于转租、转卖未按时交纳物业费、电梯费等相关费用的,其所有费用均由当前房屋的产权人负责交纳,并按日千分之一的标准收取相应的违约金。

- 1、 物业服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等。
- 3、 公共区域保洁费用;
- 4、 公共秩序维护费用;
- 5、 办公费用;
- 6、 物业企业固定资产折旧费用;
- 7、 法定费用;

8、企业利润；

9、合同约定的其他费用；

乙方按照上述标准收取物业服务费等相关费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方自行负责。

二、房屋的共用部位、共用设施设备在保修期满后的大修、更新、改造费用，依据相关法律、法规，从业主购房时按规定标准缴纳的维修基金费用中支出。

三、公共车位的费用有乙方按照下列标准像车主收取(以物价部门备案为准)。

1、小汽车每月每台\_\_元

2、临时停车过夜每日每台\_\_元

3、摩托车每月每辆\_\_元

此项费用专款专用，属于全体业主享有。此项费用用于车位的维护，不负责业主车辆的保管。因此并不负责业主车辆的刮、碰、丢失、被盗等。业主保管，应另行协商并签订相应的车辆保管合同。

四、业主与物业使用人约定：由物业使用人交纳物业费的从其约定，业主负连带缴纳责任。业主与物业使用人未约定由谁缴纳物业费的，由业主缴纳物业费，使用人负连带缴纳责任。业主与物业使用人之间的缴费约定，业主应书面告知乙方，如业主未书面告知乙方，则视为由业主即产权人负责缴纳。物业服务费按月交纳，业主和物业使用人逾期交纳物业服务费的，从逾期之日起按总额的1%缴纳违约金。

五、业主与物业使用人的房屋自用部位、自用设施、毗连部位在保修过后的维修、养护及其它特约服务，物业实行有偿服务。费用由当事人按实际发生费用结算。水暖管道属专属管道，维修水暖自用的部位时，由业主与物业公司双方协商维修结算。

#### 第四章 前期物业的承接验收

第七条 乙方承接物业时，开放商应配合乙方对物业共用部位，共用设施查验。

担责任依据；

第十条 乙方承接物业时，开发商应向乙方移交下列资料：

### 河南省前期物业服务合同 物业服务合同(七篇)篇三

前期物业服务合同是指物业建设单位与物业服务企业就前期物业管理阶段双方的权利义务所达成的协议，是物业服务企业被授权开展物业管理服务的依据。

甲方(建设单位)：

组织名称：

法定代表人：

地 址：

联系电话：

乙方(物业管理企业)：

企业名称：



法定代表人：

地 址：

联系电话：

根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》、《重庆市物业管理条例》等有关法律、法规的规定和本物业区域《业主临时公约》的约定，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）实施前期物业管理服务的事宜，订立本合同。

## 第一条 物业基本情况

物业名称：\_\_\_\_\_ 物业类型：\_\_\_\_\_

座落位置：\_\_\_\_\_

四至： 东至： 南至：

西至： 北至：

其他：\_\_\_\_\_。

第二条 具体物业构成明细及所配置的共用设备设施明细详见附件一和附件二。

1、物业共用部位的维修、养护和管理。物业共有部位具体包括：房屋的承重结构(包括：基础、承重墙体、梁柱、楼盖等)，非承重结构的分户墙外墙面，屋盖、屋面、大堂、公共门厅、走廊、过道、楼梯间、电梯井、楼内化粪池、垃圾通道、污水管、雨水管、楼道灯、避雷装置、。

2、物业共用设施、设备的维修、养护、运行和管理。具体包括：共用的上下水管道、落水管、污水管、垃圾道、共用照

明、天线、中央空调、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯、\_\_\_\_\_。

3、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、室外上下水管道、化粪池、沟渠、水池、井、停车场、路灯\_\_\_\_\_。

4、公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

5、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、\_\_\_\_\_。

6、公共场所、房屋共用部位的清洁卫生，垃圾的收集、清运，排水管道、污水管道的疏通。

7、交通与车辆停放秩序的管理。

8、公共秩序、安全、消防等事项的协助管理和服务，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_。

前款约定的事项不含业主、非业主使用人的人身、财产保险和财产保管责任。双方另行签订人身、财产保险和财产保管专项合同的，按合同约定执行。

9、物业档案资料管理。

10、物业专项维修资金的使用。

11、装修管理。

12、接受业主委托，对其物业的专有部分进行维修养护(服务价格由双方另行商定)。

2□

3□

第五条乙方提供的物业管理服务应达到约定的标准(具体服务标准见附件三)。

1、包干制(物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业管理企业的利润)

(1)住宅：\_\_\_\_\_元/月·平方米

(2)写字楼：\_\_\_\_\_元/月·平方米

(3)商业物业：\_\_\_\_\_元/月·平方米

(4)其他物业：\_\_\_\_\_元/月·平方米

业主向乙方交纳物业服务费后，乙方按本合同约定的服务内容和标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

2、酬金制(酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业管理企业，其余全部用于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的物业服务计费方式。物业服务资金的构成包括物业服务支出和物业管理企业的酬金)

本物业管理区域的物业服务资金预收标准如下(按建筑面积计算)：

(1)住宅：\_\_\_\_\_元/月·平方米

(2)写字楼：\_\_\_\_\_元/月·平方米

(3) 商业物业：\_\_\_\_\_元/月·平方米

(4) 其他物业：\_\_\_\_\_元/月·平方米

乙方选择以下第 种方式对物业服务资金提取酬金：

(2) 乙方每月/每年按预收物业服务资金数额\_\_\_\_\_%的比例提取。

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、物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

9□\_\_\_\_\_□

预收的物业服务支出应当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，物业服务支出年度结算后不足部分，由业主承担。

第七条 共用的专项设备运行的能源消耗，应独立计量核算，合理向业主分摊计收。

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，其物业服务费用或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或物业服务资金的，从其约定，物业使用人不按照约定交纳的，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的缴费约定，业主应当自约定之日起告知乙方。

物业服务费用或者物业服务资金按（年/季/月）交纳，业主或物业使用人应在（每年/每季/每月）前 日内履行交纳义务。

第九条 物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主报告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，甲方或乙方可以委托双方共同认可的专业审计机构对物业服务资金年度预决算和物业服务资金年度收支情况进行审计，审计费用由 承担。

第十条 停车收费分别采取以下方式：

3、业主自行购置车位的，应按露天车位\_\_\_\_\_元/个·月、车库车位\_\_\_\_\_元/个·月标准向乙方交纳停车管理服务费。

第十一条 乙方应与业主或物业使用人签订书面的《停车协议》，明确双方在停车位使用及管理服务方面的权利义务关系。

1□

2□

3□

第十三条乙方经营管理会所，可按 标准提取管理服务费；乙方经营配套商业设施，可按 标准提取管理服务费；乙方经营管理其他共用部位、共用设施设备，按标准提取管理服务费。

第十四条 乙方利用属于全体业主所有的停车场，会所及其他共用部位、共有设施设备进行经营(如：设置商业广告招牌)，应当征得相关业主的同意，所得收益扣除乙方管理服务成本和佣金后，剩余部分用于补充专项维修资金。

第十五条乙方接受业主委托，提供专项服务的，专项服务的内容和费用按其约定执行。

第十六条 其他约定 \_\_\_\_\_。

第十七条甲方的权利义务

甲方享有的权利：

2、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

3、制订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方面的规章制度□

5、依据法律、法规规定享有的其他权利。

甲方应履行的义务：

1、在销售物业之前，制定《业主临时公约》，并向物业买受人明示、说明，要求物业买受人书面承诺遵守《业主临时公约》。

(3)机动车停车场、自行车库、垃圾桶、垃圾间、公告栏等可投入使用；

(1) ;

(2) ;

(3) □

甲方确定以上问题解决办法、解决时间如下：

(1) ;

(2) ;

(3) □

甲方应就以上内容与乙方签订确认书，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。

甲方应认真完善和处理本物业的遗留问题，以达到本条甲方应履行的义务中第3项的要求。

5、乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

(2) 规划设计资料；

(3) 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

(4) 物业质量保修文件和物业使用说明文件；

(5) 物业管理所必需的其他资料。

(1) 新建物业建筑面积出售达50%以上的；

(2) 物业自首次出售之日起已满两年的。

8、交付已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业服务费用；

9、督促业主或物业使用人按时交纳物业服务费；

12、不得擅自处分业主依法享有的物业共用部分和共用设施设备的所有权和使用权。

13、法律、法规规定的其他义务。

## 第十八条乙方的权利义务

乙方享有的权利：

6、依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

乙方应履行的义务：

1、履行合同、提供物业服务；

12、不得在处理物业管理事务的活动中侵犯业主的合法权益；

14、本合同终止时，应当将物业管理用房和物业管理相关资料及时如数地移交给业主委员会，业主委员会尚未成立的，移交给甲方代管。

15、法律、法规规定的其他义务。

1、制定必要的规章制度，并以有效方式督促业主和物业使用人遵守；

3、在物业管理区域内公布违约业主的姓名及其违约情节；

4、对欠费业主停止约定服务直至其履行交费义务。



第二十条 专项维修资金的缴交 。

第二十一条 专项维修资金的管理 。

第二十二条 专项维修资金的使用 。

第二十三条 专项维修资金的续筹 。

第二十四条 甲方应于首位业主入住前 日内，按照有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房，建筑面积 平方米，其中包括：办公用房 平方米(含物业管理企业和业主委员会的办公用房)、位于 ， 住宿用房 平方米、位于 ， 其他用房 平方米，位于 。

第二十五条 物业管理用房属全体业主所有，由乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

本合同终止时，乙方应当将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财产及时如数地移交给业主委员会；业主委员会尚未成立的，移交给甲方代管。

第二十六条 本合同期限为\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。合同期未满，业主委员会与选聘或续聘的物业管理企业签订的物业服务合同生效时，本合同终止。

第二十七条 本合同期限届满前一个月，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；双方未达成协议的，甲乙双方应在合同届满后三个月内继续履行本合同，甲方应在此期间选聘新的物业管理企业，重新签订前期物业服务合同。

第二十八条 因房屋建筑质量、设施设备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，以法定机构的鉴定为准。

第二十九条 甲方违反第十七条甲方应履行的义务中第2项，致使业主不履行本合同约定，乙方可要求甲方督促业主履行本合同的约定，同时由甲方承担相应的责任。

第三十条乙方违反合同的约定，擅自提高收费标准的，甲方、业主、物业使用人有权要求乙方清退；造成甲方、业主、物业使用人损失的，乙方应给予甲方、业主、物业使用人赔偿。

第三十一条甲方违反本合同约定，致使乙方的管理服务不能达到本合同第三章“物业服务质量”约定的，由甲方赔偿由此造成的损失；甲方的违约行为致使乙方无法完成本合同第二章约定的三项以上“物业管理事项”的，乙方有权解除合同，并由甲方赔偿相应的损失。

第三十二条乙方管理服务违反本合同的约定，未能达到本合同第三章“物业服务质量”约定的，应承担违约责任，并赔偿甲方及业主相应的损失；乙方无法完成本合同第二章约定的三项以上的“物业管理事项”的，甲方有权解除本合同，并由乙方赔偿甲方及业主相应的损失。

第三十三条甲方、业主或物业使用人违反本合同的约定，未能按时如数交纳物业服务费的，应按每日万分之 的标准向乙方支付违约金。

第三十四条甲方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，但修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

2、因物业本身固有的瑕疵造成的损害；

4、因非乙方责任造成的供水、供电、供热、供冷、通讯、有

线电视及其他共用设施设备的障碍和损失。

第三十六条 违反本合同约定需解除本合同的，解除的一方应及时通知对方，合同自书面通知送达对方时即行解除，并在二十日内办理交接。

第三十七条 本合同的效力及于本物业管理区域的全体业主及物业使用人。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，有关业主应当承担连带责任。

第三十八条 甲方在销售物业时，本合同有关物业管理的约定随之转移。

第三十九条 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可监督本合同的实施。

第四十条 双方约定自本合同生效之日起 日内，根据甲方委托管理事项，办理接管验收手续。

第四十一条 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同等效力。

第四十二条 本合同之附件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。

1、重庆市仲裁委员会仲裁；

2、人民法院诉讼。

第四十五条 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，具同等法律效力。

第四十六条 本合同自 起生效。

附件：

- 1、物业构成明细
- 2、共用设施设备明细
- 3、物业管理服务标准

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

## 河南省前期物业服务合同 物业服务合同(七篇)篇四

甲方：\_\_\_\_\_乙方：\_\_\_\_\_为了\_\_\_\_\_数码事业的发展，甲、乙双方本着双赢的原则共同建设\_\_\_\_\_数码系列产品的终端网络形象，共同打造“\_\_\_\_\_”数码行业一流品牌。

一、宗旨：合理利用有限资源，积极开拓无限商机。

二、甲方的权利和义务

2.

1. 按乙方每月实际销售回款总额，给予\_\_\_\_\_%的比例作为乙

方的地方性广告形象和促销费用。

2.

2. 甲方按乙方每月实际销售回款总额，提供一定比例的广告宣传品。

2.

3. 甲方提供“\_\_\_\_\_”的手册（光盘）予乙方，以作为乙方地方性形象建设的统一资料。

2.

4. 除本合同书规定外，甲方有权根据乙方终端市场建设的情况作相应的政策和决策，并要求乙方严格遵守。

2.

5. 甲方有权对地方性广告的终端形象和促销活动进行审核、审批及管理。

### 三、乙方的权利和义务

3.

1. 乙方享有向甲方提出书面申请，申请地方性广告媒体、终端形象和促销活动费用的权利。

3.

2. 乙方有义务垫付地方性广告媒体、终端形象制作和地方性促销活动的费用。

3.

3. 乙方务必按甲方的手册（光盘）上统一的商标、颜色、图形制作形象（如：门头、门柱、灯箱片、灯箱布等），不得擅自更改。

3.

4. 乙方务必对自己区域范围内的“\_\_\_\_\_”终端形象进行管理。

3.

4.

1. 制作给予二级代理商（经销商）的形象（如：门头、门柱、灯箱片、灯箱布等）务必保证展示时间达\_\_\_\_\_年以上。

3.

4.

2. 海报的展示时间务必达两个月以上。

3.

4.

3. 乙方不得将任何品牌的广告品布置在甲方的展柜或展架上，也不得将任何品牌的产品摆放在甲方的展示柜内（上）或展架上。若有违反者，经甲方查实将重新审核对其广告宣传品的发放，并要求其作出书面检讨。

3.

4.

4. 若乙方不管理或管理不善造成甲方终端形象损坏，经甲方查实，将从其信誉保证金中扣除相应的制作费用。

#### 四、广告和促销费的申请

4.

1. 乙方在制作形象（如：门头、门柱、灯箱片、灯箱布、展示柜等）或做促销活动前，务必向甲方提出书面申请（参见申请表），经甲方相关部门审核和审批后方可实施。

4.

2. 乙方在提交申请促销活动申请表的同时，务必附带本次活动的效果预测报告，否则，甲方有权不予审核和审批。

4.

3. 乙方在提交申请形象制作申请的同时，务必附带形象发布位置的相关平面图和周边的建筑物及街道。否则，甲方有权不予审核和审批。

4.

4. 乙方在提交申请广告媒体（如：电视台、报刊等）申请表的同时，务必出示电视台的相关收视率或出示报刊的发行量及覆盖率，否则，甲方有权不予审核和审批。

#### 五、费用报销和相关依据

5.

1. 乙方务必出示形象制作（如：门头、门柱、灯箱片、灯箱布，展柜等）的照片（照片背面须注明形象的发布地点、地址、负责人、电话、日期）和发票原件（开票单位为：\_\_\_\_市\_\_\_\_电子实业有限公司）。若未出示者，甲方有权不予报销。

5.

2. 乙方务必出示促销活动现场的照片（照片背面须注明活动的地点、地址、负责人、电话、日期）和本次促销活动的总结报告、促销品样品及发票原件（开票单位为：\_\_\_\_市\_\_\_\_电子实业有限公司）。若未出示者，甲方有权不予报销。

5.

3. 乙方务必出示与广告媒体（如：电视台、报社、广告公司）签定的合同、广告片、报刊的原稿及发票原件（开票单位为：\_\_\_\_市\_\_\_\_电子实业有限公司）和总结报告。若未出示者，甲方有权不予报销。

## 六、费用报销的期限与方式

6.

1. 一个季度报销一次，

第二季度

第一个月的一至\_\_\_\_日为结算日。

6.

2. 甲方用等额的货款冲抵乙方垫付的广告和促销活动费用。



## 河南省前期物业服务合同 物业服务合同(七篇)篇五

物业服务合同是指物业服务企业与业主委员会订立的,规定由物业服务企业提供对房屋及其配套设施、设施和相关场地进行专业化维修、养护、管理以及维护相关区域内环境卫生和公共秩序,由业主支付报酬的服务合同。对于成都前期物业服务合同你还了解多少呢?以下是本站小编整理的成都前期物业服务合同,欢迎参考阅读。

甲方:

法定代表人:

住 所:

联系电话:

乙方:

法定代表人(负责人):

资质等级: , 资质证书编号:

住 所:

公司联系电话:

甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上,就(物业名称)的前期物业服务事宜,订立本合同。

建筑区划类型:(住宅、别墅、商务写字楼、医院、学校、商业、工业、车站、码头、机场、其他物业类型)

座落位置:成都市 区(市、县) 路(街道) 段(巷) 号附 号;

四至范围(规划平面图):

东南西北 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;

物业构成见附件一, 建筑区划划分意见书见附件二。

第二条 乙方为本建筑区划配备的物业服务力量情况, 详见附件三。

第三条 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。

第四条 建筑物专有部分损坏时, 业主、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、使用人承担。

(一)建筑物共有部位及设施设备的使用、管理和维护, 详见附件四;

(二)公共绿化的维护, 详见附件五;

(三)公共区域环境卫生的维护, 详见附件六;

(四)公共区域的秩序维护, 详见附件七;

(五)物业使用中禁止行为的告知、劝阻、报告, 详见附件八;

(六)物业维修、更新、改造费用的帐务管理, 详见附件九;

(八) 。

第六条 乙方承接本建筑区划的物业服务时，甲方应当配合乙方对建筑物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档案、物业服务档案、业主名册等物业服务所必需的相关资料。

甲、乙双方对查验、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 乙方根据物业的使用性质和特点及下述约定，按房屋建筑面积向业主收取物业公共服务费用。

### 1、住宅建筑区划内：

住宅用房： 元/月·平方米；其中：绿化养护费用： 元/月·平方米；环境卫生维护费用： 元/月·平方米；秩序维护费用： 元/月·平方米；物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用： 元/月·平方米；物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用 元/月·平方米；管理人员费用： 元/月·平方米；办公费用： 元/月·平方米；固定资产折旧费： 元/月·平方米；费用： 元/月·平方米；费用： 元/月·平方米。

非住宅用房： 元/月·平方米；其中：绿化养护费用： 元/月·平方米；环境卫生维护费用： 元/月·平方米；秩序维护费用： 元/月·平方米；物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用： 元/月·平方米；物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用 元/月·平方米；管理人员费用： 元/月·平方米；办公费用： 元/月·平方米；固定资产折旧费： 元/月·平方米；费用： 元/月·平方米；费用： /月·平方米；用： 元/月·平方米；费用： 元/月·平方米；费用： 元/月·平方米。

集中供热、供暖等系统的运行与维护费、建筑物附属设施设备按规定需强制检测的费用，依据其实际支出，由业主在上

述物业服务费用外合理分摊，具体费用标准由相关业主与乙方另行约定。

在本合同期内，业主擅自将住宅用房改为非住宅用房的，该房屋应分摊的物业公共服务费用为 元/月·平方米。

## 2、别墅建筑区划内：

住宅用房： 元/月·平方米；其中：绿化养护费用： 元/月·平方米；环境卫生维护费用： 元/月·平方米；秩序维护费用： 元/月·平方米；物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用： 元/月·平方米；物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用 元/月·平方米；管理人员费用：元/月·平方米；办公费用： 元/月·平方米；固定资产折旧费： 元/月·平方米；费用： 元/月·平方米；费用： /月·平方米；用： 元/月·平方米；费用： 元/月·平方米；费用： 元/月·平方米。

非住宅用房：元/月·平方米；其中：绿化养护费用： /月·平方米；环境卫生维护费用： 元/月·平方米；秩序维护费用： 元/月·平方米；物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用：元/月·平方米；物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用/月·平方米；管理人员费用： 元/月·平方米；办公费用： 元/月·平方米；固定资产折旧费：元/月·平方米；费用： 元/月·平方米；费用： /月·平方米；用： 元/月·平方米；费用： 元/月·平方米；费用：元/月·平方米。在本合同期内，业主擅自将住宅用房改为非住宅用房的，该房屋应分摊的物业公共服务费用为 元/月·平方米。

## 3、建筑区划内：

非住宅用房： 元/月·平方米；其中：绿化养护费用： 元/月·平方米；环境卫生维护费用： 元/月·平方米；秩序维护

费用：元/月·平方米；物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用：元/月·平方米；物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用元/月·平方米；管理人员费用：元/月·平方米；办公费用：元/月·平方米；固定资产折旧费：元/月·平方米；费用：元/月·平方米；费用：/月·平方米；用：元/月·平方米；费用：元/月·平方米；费用：元/月·平方米。

住宅(别墅除外)用房：元/月·平方米；其中：绿化养护费用：元/月·平方米；元/月·平方米；元/月·平方米；物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用：元/月·平方米；物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用/月·平方米；管理人员费用：元/月·平方米；办公费用：元/月·平方米；固定资产折旧费：元/月·平方米；费用：元/月·平方米；费用：元/月·平方米。

在本合同期内，业主擅自将住宅用房改为非住宅用房的，该房屋应分摊的物业公共服务费用为元/月·平方米。

本条约定的物业服务费用不含物业保修期满后建筑物及其附属设施维修、更新、改造的费用，建筑物及其附属设施维修、更新、改造的费用在建筑物及其附属设施维修资金中列支，并按业主专有部分占建筑物总面积比例分摊。

第八条 物业买受人自物业首次交付使用之日起，按本合同的约定足额缴纳物业服务费用，首次交付使用之日前的物业服务费用由甲方缴纳。

第九条 按照价格法相关规定，依据上年度成都市物价指数标准及物业服务质量的年平均业主满意度情况，物业服务收费标准可以相应上浮或下调；具体调整比例由业主与乙方另行约定。

第十条 本合同有效期间，乙方按下述第 种计费方式确定物

业服务费用：

(一)包干制。由业主向乙方支付本合同第七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。在本合同第七条约定预收的物业服务资金中按下述第 种方式提取酬金，其余全部用于本合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担。

1、每（月/年）在应收的物业服务费用中按 %的比例提取酬金；

第十一条 物业服务费用(物业服务资金)按（年/季/月）交纳，业主应在（每次缴费的具体时间）履行交纳义务。业主逾期交纳物业服务费用的，违约金的支付约定如下： 。

第十二条 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服务年度计划和物业服务资金年度预决算，每年 月 日向全体业主公布物业服务资金的收支情况，并接受 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：

第十三条 本建筑区划内按规划配建的停车场(库)、位，由乙方进行管理和维护的，乙方应当按照有关规范设置相关标识，并按照相关规定做好停车场(库)的照明、消防、环境卫生等工作。具体内容详见附件十一。

第十四条 停车场(库)收费分别采取以下方式：

(一)依法属于全体业主共有的停车场(库)，车位使用人应按露天机动车车位 元/个·月、车库机动车车位 元/个·月、露天非机动车车位 元/个·月、车库非机动车车位/个·月的

标准向乙方交纳费用。

乙方按以下第 种方式提取报酬：

1、按 元/月；

2、按费用收入 %/月。

乙方提取上述报酬后所剩下的停车场(库)的经营收益，归全体业主所有。

(二) 机动车停车场(库)属于甲方所有的，应当首先满足本建筑区划内的业主、使用人停车需要；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费用。

委托乙方管理的，乙方按以下第 种方式提取报酬：

(三) 机动车停车场(库)的车位所有权或使用权由业主购置的，车位承租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费用。

(一) 网球场：

(二) 游泳池：

(三) 电梯轿厢：

上述经营收入扣除乙方经营成本后，收益按下列约定分配：

乙方应当就上述共有部分的经营所得收入单独列帐，并至少每半年在建筑区划内书面公告经营所得收入的收支情况。经营所得收入扣除乙方经营成本、收益后，其剩下收益归全体业主或者相关业主所有。

(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、直接纳入建筑物及其附属设施维修资金；

第十八条 使用建筑物及其附属设施维修资金的，乙方应当按照相关规定提出建筑物及其附属设施维修资金使用方案。

乙方应当将建筑物及其附属设施维修资金使用方案等在建筑区划内向全体业主或者相关业主公布，并每个月定期向全体业主或者相关业主公布建筑物及其附属设施维修资金使用情况。

第十九条 本建筑区划内，乙方、业主应按照规定向供水、供电、供气、信息、环卫等专业单位交纳水、电、气、信息、环卫等有关费用。业主自用的，由上述专业单位向业主收取；乙方使用的，由上述专业单位向乙方收取；部分业主共同使用的，由相关业主分摊；全体业主共同使用的，由全体业主分摊。

乙方接受供水、供电、供气、信息、环卫等专业单位的委托代收水、电、气、信息、环卫等费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

第二十条 乙方应当协助业主配合有关部门、单位作好建筑区划内计划生育、流动人口管理、犬只管理等工作。

第二十一条 甲方相关的权利义务：

(一)负责制定《临时管理规约》和提供《房屋使用说明书》，并将其作为物业买卖合同的附件。

(五)按照《成都市物业管理条例》的规定，交存、补存新建住宅物业保修金，缴存建筑物及其附属设施维修资金。

(六)按照法定的保修期限、范围，承担物业的保修责任；



(七)当业主、使用人不按规定交纳物业服务费用时，协助乙方催收。

(八)协助乙方做好物业服务工作和宣传教育、文化活动；

(九)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；

(十一)法律、法规规定的其他权利义务。

第二十二条 乙方相关的权利义务：

(四)按照相关规定，建立健全“办事制度、办事纪律、收费项目和标准”等信息公开制度。

(八)协助有关部门制止违法、违规的行为；

(九)将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项书面告知业主，并按规定与业主签订房屋装饰装修管理服务协议。

(十二)；(十三)法律、法规规定的其他权利义务。

第二十三条 本合同期限 年，自 年 月 日 时起至 年 月 日 时止。

本合同期限未满，但业主委员会代表业主与业主大会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时，本合同终止。

第二十四条 本合同期限届满前 日，业主大会尚未设立的，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 日内继续履行本合同。

第二十五条 本合同自解除之日起 日内，甲、乙双方按规定办理交接手续。

第二十六条 本合同终止、解除时，乙方应将物业服务用房、物业档案、物业服务档案、业主名册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，移交给物业所在地街道办事处、乡(镇)人民政府或社区居民委员会代管；并按照《成都市物业管理条例》等相关规定办理移交和项目退出手续。

(一)因不可抗力导致物业服务中断的；

(二)乙方已履行本合同约定义务，但因建筑物本身固有瑕疵造成损失的；

第二十八条 乙方的物业服务达不到本合同第五条约定的服务事项和质量的，应以本合同第七条第 项约定收取的物业服务费用为基数向全体业主或相应业主支付 元的违约金，并赔偿由此给甲方、业主造成的损失。

第二十九条 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，业主有权拒绝支付；已经支付的，业主有权要求乙方 倍返还。

第三十条 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五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应业主、使用人；造成业主、使用人经济损失的，乙方应予以经济赔偿。

甲方解除本合同的，乙方应当在甲方通知的 日内与甲方作为招标人选聘或全体业主共同决定选聘的新物业服务企业或其他管理人完成交接手续。

第三十一条 乙方未按照本合同的约定履行物业服务，导致业主、使用人人身、财产损害的，乙方应承担相应赔偿责任；赔

赔偿金可从本合同第三十四条约定的履约保证金中予以抵扣。  
具体内容详见附件十二。

第三十二条 甲方违反本合同约定的义务，致使乙方不能完成本合同第五条约定的服务事项和质量的，乙方有权依法解除本合同；甲方应以本合同第七条第 项约定的物业服务费用为基数向乙方支付 元的违约金，造成乙方经济损失的，甲方应予以经济赔偿。

第三十三条 甲方拒绝或拖延履行物业保修义务的，业主、使用人可以自行或委托乙方维修，维修费用及造成的其他损失由甲方承担。

第三十四条 乙方应在本建筑区划内的物业首次交付使用之日起，向甲方交纳履约保证金 元，作为乙方履行合同的保证。

本合同期间，乙方交纳的履约保证金按照本合同的约定被动用后，乙方应当自上述履约保证金被动用之日起15日内足额补存。

本合同期限届满后，甲方应在本合同期限届满之日起30日内将履约保证金本息余额如数退还乙方。

乙方未按照本合同第五条约定的服务事项和质量履行本合同，有违约行为发生的，甲方按照本合同第二十八条约定的违约金 元，从履约保证金中予以抵扣。

第三十五条 本合同其他相关违约责任的约定：

第三十六条 本合同履行期间，遇不可抗力致使合同无法履行的，甲、乙双方应按有关法律法规规定及时协商处理。

(一)双方协商解决；

(二) 申请调解;

(三) 调解不成的, 采取以下第 种方式解决:

1、向成都仲裁委员会申请仲裁;

2、向人民法院提起诉讼。

第三十八条 本合同未尽事宜, 甲、乙双方可另行以书面形式签订补充协议。 第三十九条 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。

第四十条 本合同正本连同附件共 页, 一式 份, 甲乙双方各执 份; 由甲方或乙方抄送一份样本向房产管理部门备案; 物业在五城区(含高新区)的, 向市房产管理部门备案; 物业在五城区(含高新区)外的, 向物业所在地区(市)县房产管理部门备案。

第四十一条 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(负责人):

年 月 日 年 月 日

共3页, 当前第1页123

## 河南省前期物业服务合同 物业服务合同(七篇) 篇六

### 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：

（4）建筑面积：

\_\_\_\_\_平方米

## 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；
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

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；

### 河南省前期物业服务合同 物业服务合同(七篇) 篇七

代表人：

地址：

联系电话：\_\_\_\_\_

受委托方：\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

物业基本情况

物业类型：住宅及配套设施

座落位置：北京市海淀区永泰庄北路甲19号

占地面积： 平方米

建筑面积： \_\_\_\_\_平方米

受托方提供服务的受益人为本物业区域的全体业主和物业使用人，全体业主和物业使用人均应遵守本合同约定。

受托方应提供以下服务：

3、公共绿地的养护与管理；

5、小区内交通与车辆停放秩序的维护；

7、保管与物业相关的工程图纸、住户档案与竣工验收资料；

8、按xx有关规定代收、代缴水电等费用；

10、其他通常应当由物业服务公司提供的小区公共服务，如业主或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。

受托方可以选聘专营公司承担本物业的专项管理或服务，但不得将本物业的管理责任转嫁给第三方。

受托方不履行上述某项义务或提前终止合同给业主或物业使用人造成损失的，应当依法赔偿。

业主或物业使用人应向受托方交纳以下费用：

2、保安费，由受托方按每套住宅每季 xx元收取；

3、小区绿化费，由受托方按每套住宅每季 xx元收取；

7、公共设施维修费，由受托方按套内面积每平方米每季xx元收取；

9、供暖费，由受托方按套内面积每平方米每个供暖年度 xx元收取；

10、停车管理费，由受托方按地上每车每季 xx元、地下每车每季 xx元收取；停车场地使用费，由受托方按地上每车每季xx元、地下每车每季 xx元收取；临时停车，每次逗留时间不超过2小时的来客免收，超过2小时的按地上每车每小时 1元、地下每车半小时 1元收取管理费，超过半小时算一小时，不足半小时不算，大型车辆加倍。

商铺的管理费、暖气费按套内面积收取。第1-6项收费按每100平米套内面积折算为一户，电梯费暂不收取。如商铺需要经常性地使用电梯，须事先与业主委员会商定电梯费价格。

上述第1-7项收费及第9项供暖费、第10项车辆管理费应与受托方完成相关任务的支出（含提供相关劳务的工人工资）相符，多余部分受托方应交给业主委员会，归全体业主共有。

停车场地使用费应于收费后按季交给产权人或共同产权人（由业主委员会代表）受托方的利润与受托方管理层的工资只能从管理费中提取。

管理费于提供服务后按季交纳，暖气费按供暖年度预交，其他费用均按季预交交。相关服务开始提供满一月后尚未缴纳的，受托方可以在公告栏公示催交。

业主或物业使用人交纳物业费或由物业代收、代交的费用逾期的，从享受服务满一月之日起受托方可以加收滞纳金：逾期的第一个月，每逾期一天加收千分之一的滞纳金；逾期的第二个月，每逾期一天加收千分之二滞纳金；从逾期的第三个月起，每逾期一天加收千分之三的滞纳金。

受托方应于本合同生效后一周内制定各种家庭维修服务的收费标准（维修辅助材料如螺丝、钉子、凝结剂等包括在维修服务费内）与保证修理质量的时间，报业主委员会备案后公布。房屋自有部位、自用设备的维修、养护在业主或物业使用人提出委托时，受托方必须接受委托并按公布的标准收费；在保质时间内出现修理质量问题的，受托方应当免费返修。房屋自有部位、自用设备的维修需要的主要材料用户可自行购买，如需受托方提供则应先跟用户就材料价格达成一致意见。

受托方的服务质量应达到下列要求：

- 1、房屋及共用设施设备的维修和管理：定期进行检查，发现问题及时排除，建立维修服务回访制度，每年进行年检并保存大、中、小修的相关记录，保证设备的正常运行。
- 2、保洁服务：居住区域的道路、楼梯每天清扫一次，垃圾每天清运一次，及时清理居住区内公共场所的废弃物，及时清扫积水和积雪，及时组织清理乱堆放物品、乱张贴的宣传品。

- 3、保安服务：24小时专人值守，进行日常巡查，对火警事故、交通事故、治安事件以及其它紧急情况有处理预案并于事发时及时处理，配合派出所处理区内的违法现象，不得对业主及其家属使用暴力，对来犯外人使用暴力时不得超出正当防卫限度。
- 4、绿化管理：绿地无杂物，基本无裸露土地，草木修剪及时，无明显枯枝及病虫害现象。
- 5、消防管理：建立消防责任制，定期进行消防训练，定期巡查、检修消防设备，保证消防设备完好并有明显标志。
- 6、车辆管理：车辆停放有序，设有专人负责看管，对区内停放车辆的人为损伤与区内停放车辆的失窃负补充责任（就侵权人或保险公司赔偿后剩余的损失负责）
- 7、装修管理：监督业主和施工单位遵照有关规定进行装修并对装修过程进行监控。
- 8、档案资料管理：设专人管理，建立档案资料管理办法，并对物业基础资料和业主入住后的相关资料统一管理。
- 9、急修：12小时内完成，及时率达95%以上；小修：72小时内完成，及时率达80%以上。
- 10、供暖：保证门窗长时间关闭的情况下顶楼北向房间气温不低于15度。

为保证以上约定达到目的，委托方享有下列权利：

- 2、检查受托方管理、服务工作的执行情况；
- 3、审查受托方的费用支出情况（管理费除外）并在小区内公告；

4、按季（或按半年、按年，依群众意见的强烈程度而定）就业主或物业使用人对受托方工作的满意程度进行民意测验，民意测验的样本数不得低于100人。

委托方在享有上述权利的同时应履行如下义务：

3、当业主或物业使用人不按规定交纳物业管理费时，协助受托方催交；

受托方提供服务或进行管理应尽量做到服务及时、高效（质量）节约、和善，使业主或物业使用人对受托方的服务与管理满意。民意测验将对本合同第二条、第四条规定的委托事项分别按及时、高效（质量）节约、和善四个指标打分后取平均值。民意测验对受托方的平均满意率达到60%为受托方取得全部管理费的条件。平均满意率每降低5个百分点，应扣减测验前一季度和测验后一季度的管理费各5%。平均满意率不足40%，委托方可提前单方解除合同并免除负违约责任。平均满意率超过80%，或平均满意率超过70%且有明显的通货膨胀（10%以上），委托方应建议业主大会适当提高下一年度的管理费标准。

本合同有效期限为一年，自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

本合同到期时，任何一方不愿续约的，应当提前30天告知对方，否则视为同意本合同自动顺延一年。但因服务质量太差导致业主与物业使用人抽样调查平均满意率低于40%而提前解除合同的，不受“提前告知”条款限制。

本合同终止或解除后，受托方必须于10日内向委托方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料，委托方应当采用公告催交、出具证明材料、出庭作证等方式协助受托方追收欠费业主或物业使用人应当交纳的费用。

本合同草签后需依《怡清园业主大会议事规则》的规定进行公示，公示15天后无异议或异议者不足规定人数的，加盖业主委员会印章，合同正式生效。

本合同双方协商一致时可对合同条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与合同具有同等效力。但补充协议实质性地修改了合同条款的，需要完成《怡清园业主大会议事规则》规定的公示程序。

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。

本合同一式三份，甲乙双方及物业行政主管部门（备案）各执一份，具有同等法律效力。

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决；协商不成时，应当向海淀区人民法院起诉。

委托方签章： 受托方签章：

代表人： 代表人：