

# 住建部物业收费管理规定 经典住宅物业服务合同(大全9篇)

范文为教学中作为模范的文章，也常常用来指写作的模板。常常用于文秘写作的参考，也可以作为演讲材料编写前的参考。范文怎么写才能发挥它最大的作用呢？下面是小编为大家收集的优秀范文，供大家参考借鉴，希望可以帮助到有需要的朋友。

## 住建部物业收费管理规定篇一

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《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》、《贵州省物业管理条例》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。

第二条、物业基本情况

物业类型：住宅小区

座落位置：思南县思唐镇城北街碧海花园

四至：东至城北乌江花园，西至城北二期廉租房，南至大同路，北至乌江粮油农贸市场；

住宅面积：20470.93平方米；

第三条、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

第四条、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。

第五条、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、可视门、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)。

第六条、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、停车库及地面停车位等。

第八条、公共区域绿地、花木、建筑小品、水系的养护、维修和管理。

第九条、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。

第十条、小区交通与车辆停放秩序的管理。

第十一条、维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗值勤登记等。对碧海花园小区实行24小时封闭式管理，对碧海花园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。

第十二条、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。

第十三条、为小区业主提供社区文化娱乐服务。

第十四条、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。

第十五条、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。

第十六条、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。

第十七条、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

第十八条、委托管理期限为一年。自1月20日起至1月20日止。

### 第四章双方权利义务

#### 第十九条、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。

## 第二十条、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。

## 住建部物业收费管理规定篇二

第一条本合同当事人

委托方（以下简称甲方）

名称：\_\_\_\_\_业主大会

受委托方（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_

名称：\_\_\_\_\_

物业管理资质等级证书编号：\_\_\_\_\_

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方选聘（或续聘）乙方为\_\_\_\_\_（物业名称）提供物业管理服务，订立本合同。

## 第二条物业管理区域基本情况

物业名称：\_\_\_\_\_

物业用途：\_\_\_\_\_

座落：\_\_\_\_\_

四至：\_\_\_\_\_

占地面积：\_\_\_\_\_

总建筑面积：\_\_\_\_\_

委托管理的物业范围及构成细目见附件一。

## 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；\_\_\_\_\_。

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、\_\_\_\_\_。

第五条共用设施设备的日常维修、养护和管理，共用设施设备包括：共用的上下水管道、共用照明、\_\_\_\_\_。

第六条共用设施和附属建筑物、构筑物的日常维修养护和管理，包括道路、化粪池、泵房、自行车棚、\_\_\_\_\_。

第七条公共区域的绿化养护与管理，\_\_\_\_\_。

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、\_\_\_\_\_。

第九条维护公共秩序，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设备的维护管理，\_\_\_\_\_。

第十二条电梯、水泵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

□3□\_\_\_\_\_□

### 第三章物业服务质量

第十五条乙方提供的物业服务质量按以下第\_\_\_\_\_项执行：

1. 执行北京市国土资源和房屋管理局发布的《北京市住宅物业管理服务标准》（京国土房管物字[20xx]950号）规定的标准一，即普通商品住宅物业管理服务标准；

\_\_\_\_\_。

2. 执行北京市国土资源和房屋管理局发布的《北京市住宅物业管理服务标准》（京国土房管物字[20xx]950号）规定的标准二，即经济适用房、直管和自管公房、危旧房改造回迁房管理服务标准；\_\_\_\_\_。

3. 执行双方约定的物业服务质量要求，具体为：\_\_\_\_\_。

## 第四章物业服务费用

第十六条（适用于政府指导价）物业服务费用执行政府指导价。

1. 物业服务费由乙方按\_\_\_\_\_元/平方米·月向业主（或交费义务人）按年（季、月）收取。（按房屋建筑面积计算，房屋建筑面积包括套内建筑面积和公共部位与公用房屋分摊建筑面积。）

其中，电梯、水泵运行维护费用价格为：\_\_\_\_\_；按房屋建筑面积比例分摊。

2. 如政府发布的指导价有调整，上述价格随之调整。

3. 共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用，按照乙方与保险公司签定的保险单和所缴纳的年保险费按照房屋建筑面积比例分摊。乙方收费时，应将保险单和保险费发票公示。

## 住建部物业收费管理规定篇三

第一条根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策的规定，制定本管理规约，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做出约定。

第二条本管理规约对业主和物业使用人均有约束力。

第三条建设单位与物业管理公司签订的物业服务协议中涉及业主共同利益的约定，应与本管理规约一致。

## 第二章 物业基本情况

第四条根据有关法律法规和商品房购销合同，业主享有以下物业共用部位、共用设施设备的所有权：

3、由物业管理区域内全体业主拥有的共用部位和共用设施设备：包括围墙、池井、照明设施、共用设施设备使用的房屋等。

## 第三章 物业的使用

第五条业主对物业的专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利，但不得妨碍其他业主正常使用物业。

第六条业主应遵守法律、法规的规定，按照有利于物业使用、安全、整洁以及公平合理、不损害公共利益和他人利益的原则。在供电、供水、供气、排水、通行、通风、采光、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面妥善处理与相邻业主的关系。

第七条业主应按设计用途使用物业。因特殊情况需要改变物业设计用途的，业主应在征得相邻业主书面同意后，报有关行政主管部门批准，并告知物业服务公司。

第八条业主需要装修房屋时，应提前告知物业服务公司，并与其签订《威信天瑞祥合园小区装修管理协议》。业主应遵照装修管理的规定从事装修行为。遵守装修的注意事项，不应违反所签订的《装修管理协议》。



第九条业主应在指定地点放置装修材料及装修垃圾,不得擅自占用物业共用部位和公共场所。本物业管理区域的装饰装修施工时间定为星期一至星期五8:00—12:00.13:30—18:00其他时间(包括星期六、星期日及法定节假日)不得施工。

第十条因装饰装修房屋影响物业共用部位、共用设施设备的正常使用以及侵害相邻业主合法权益的,业主应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任。

第十一条业主应按有关规定合理使用水、电、气、通讯、有线电视及其他共用设施设备,不得擅自拆改。

第十二条业主在安装空调系统时,应按设计预留的位置安装空调,未预留设计位置的,应按物业管理公司指定的位置安装,并按要求做好噪音及冷凝水的处理。

第十三条在物业管理区域内行驶和停放车辆,应遵守本物业管理区域的车辆行驶和停车规则。

第十四条本物业管理区域内禁止下列行为:

- 1、损坏房屋承重结构、主体结构,破坏房屋外貌,擅自改变房屋设计用途;
- 2、占用或损坏物业共用部位、共用设施设备及相关场地,擅自移动物业共用设施设备;
- 3、违章搭建、私设摊点;
- 4、在非指定位置倾倒或抛弃垃圾、杂物;
- 6、擅自在物业共用部位和相关场所悬挂、张贴、涂改、刻画;

- 7、利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动；
- 8、法律、法规禁止的其他行为。

第十六条业主和物业使用人在本物业管理区域内饲养动物不得违反政府有关规定，并应遵守天瑞祥合园《宠物饲养管理规定》，并书面告知物业管理公司。

#### 第四章物业的维修养护

第十七条业主对物业专有部分的维修养护行为不得妨碍其他业主的合法权益。

第十八条因维修养护物业确需进入相关业主的物业专有部分时，业主或物业管理公司应事先告知相关业主，相关业主应给予必要的配合。

相关业主阻碍维修养护造成物业损坏及其它损失的，应负责修复并承担赔偿责任。

第十九条发生危及公共利益或其他业主合法权益的紧急情况，必须及时进入物业专有部分进行维修养护但无法通知相关业主的，物业管理公司可在第三方（如所在地居委会或派出所或相邻业主）的监督下，进入相关业主的物业专有部分进行维修养护，事后应及时通知相关业主并做好善后工作。

第二十条因维修养护物业或者公共利益，业主确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得物业管理公司的同意，并在约定期限内恢复原状。

第二十一条专有物业存在安全隐患，危及公共利益或其他业主合法权益时，责任人应当及时采取措施消除隐患。

第二十二条建设单位应按国家规定的保修期限和保修范围承

担物业的保修责任。

第二十三条业主应当按照国家有关规定交纳专项维修基金，专项维修基金按房屋总款的2%交纳。专项维修基金交纳、使用和续筹办法根据政府主管部门的文件执行。

## 第五章业主的共同利益

第二十四条为维护业主的共同利益，全体业主同意在物业管理活动中授予物业管理公司以下权利：

2、以批评、规劝、公示、法律等必要措施制止业主、物业使用人违反本管理规约和规章制度的行为。

3、为满足七彩俊园1栋·七彩之门业主或物业使用人的生活办公环境，维护楼道公共部分外观统一和美观，公共部分禁止随意乱贴、安装相关公司铭牌，若有要安装公司铭牌的业主或物业使用人必须遵守物业公司相关管理规定，由业主或物业使用人到物业服务中心提出申请。物业服务中心统一材料、规格型号、摆放位置。安装费用和材料费由业主或物业使用人承担。

第二十五条物业公司应在物业管理区域内显著位置设置公告栏，用于张贴物业管理规章制度，以及应告知全体业主和物业使用人的通知、公告。第二十六条本物业管理区域内，物业服务收费采取包干制方式。业主应按照《威信“天瑞祥合园”小区物业服务协议》的约定按时足额交纳物业服务费用（物业服务资金）。

## 第六章违约责任

第二十七条业主或物业使用人违反本管理规约关于物业的使用、维护和管理的约定，妨碍物业正常使用造成物业损坏及其它损失的，其他业主和物业管理公司可依据本管理规约要求

违约业主或物业使用人进行赔偿。

第二十八条业主或物业使用人违反本管理规约关于业主共同利益的约定，导致全体业主的共同利益受损的。违约业主或物业使用人应赔偿其他业主或物业公司所受到的损失。

## 第七章附则

第二十九条本管理规约所称物业的专有部分，是指由单个业主独立使用并具有排他性的房屋、空间、场地及相关设施设备。

本管理规约所称物业的共用部位、共用设施设备，是指物业管理区域内单个业主专有部分以外的，属于多个或全体业主共同所有或使用的房屋、空间、场地及相关设施设备。

第三十条业主转让或出租物业时，应提前书面通知物业管理公司，并要求物业继受人签署本管理规约或承租人在租赁合同中承诺遵守本管理规约。

第三十一条本管理规约一式两份。由业主和物业服务公司各执一份。

第三十二条本管理规约自首位物业买受人承诺之日起生效，至业主大会制定的《业主公约》生效之日终止。

甲方(公章)：\_\_\_\_\_乙方(公章)：\_\_\_\_\_

法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

# 住建部物业收费管理规定篇四

执行机构： 业主委员会，负责人： ；

乙方： ；

法定代表人： ；

住所地： ；

资质等级： ；

证书编号： 。

根据有关法律、法规，双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方为（物业名称）提供物业管理服务事宜，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 ；

物业类型 ；

坐落位置 ；

建筑面积 。

物业管理区域四至：

东至 ；

南至 ；

西至 ；

北至 。

(物业构成明细见附件1)。

## 第二章 服务内容与质量

第二条 在物业管理区域内，乙方提供的物业管理服务包括以下内容：

(一) 物业共用部位的维修、养护和管理(物业共用部位明细见附件2)；

(二) 物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理(物业共用设施设备明细见附件3)；

(三) 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；

(四) 公共绿化的养护和管理；

(五) 车辆行驶、停放管理；

(六) 公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；

(七) 装饰装修管理服务；

(八) 物业档案资料管理。

第三条 在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下内容：

(一) ；

(二) ；

(三) 。

第四条 乙方提供的物业服务执行以下第 项质量标准：

(一)乙方提供的服务质量按《石家庄市物业服务等级标准》级执行。（服务等级标准见市价[24]69号《石家庄市物业服务收费管理实施办法》）。

(二)乙方提供的服务质量执行双方约定的物业服务质量标准，具体为：

第五条 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服务，服务内容和费用由双方另行商定。

### 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以下第 种方式：

(一)包干制

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：

多层住宅： 元/月.平方米；

高层住宅： 元/月.平方米；

别墅： 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。

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、物业管理企业的利润；

10

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。

## (二)酬金制

物业服务资金由业主按其拥有物业的建筑面积预先交纳，具体标准如下：

多层住宅： 元/月.平方米；



高层住宅： 元/月.平方米；

别墅： 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。

预收的物业服务资金由物业服务支出和乙方的酬金构成。

物业服务支出为所交纳的业主所有，由乙方代管，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□□

乙方采取以下第 种方式提取酬金：

(1)乙方按（每月/每季/每年）元的标准从预收的物业服务资

金中提取。

(2)乙方（每月/每季/每年）按应收的物业服务资金 %的比例提取。

物业服务支出应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，由全体业主承担。

第七条 物业服务费用(物业服务资金)由乙方按（年/季/月）向业主收取，或者按双方约定的时间、地点由业主向乙方交纳。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用(物业服务资金)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 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，甲乙双方同意采取以下方式解决：

## 住建部物业收费管理规定篇五

第一条 本合同当事人

甲方：

乙方：

根据《物业管理条例》（\_第379号令）、《\_\_\_\_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。

## 第四条 物业公益性服务

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、落水管、共有照明、消防设施设备(不含专项)、暖气干线(以\_\_\_\_省物业管理办法规定内容为准执行)、小区智能化设施设备。

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、 配合部门维护小区内的公共秩序，发现问题及时向部门报告和协助处理。

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。

## 第六条 物业服务费用(本物业服务区域收费选择包干制)

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。

具体收费标准和内容以附件为准，附件和本合同具有同等法律效力。物业服务费用主要用于以下开支：

- 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交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：

## 住建部物业收费管理规定篇六

style="color:#125b86">办公物业服务合同范本1

乙方：含山县富祥物业管理有限公司

经甲乙双方友好协商，就甲方委聘乙方为甲方开发建设的百合花园小区(以下称“本项目”)前期物业管理工作相关事宜、在双方已经签定的《前期物业管理服务合同》(以下称“合同”)基础之上，为保障物业管理企业的正常运营及合理利润，补充约定如下：

### 一、前期物业管理开办费用

1、甲方负责在合同签订之日起个工作日内将 开办费通过转帐或者现金方式给付乙方，该款项作为本项目开办费中，用于物业服务员工招聘培训、办公用品采购、物业管理服务工具采购等。

2、甲方负责在合同签订后 日内无偿提供临时办公用房供乙方使用，并在项目竣工验收合格正式交付使用前10日完成正式物业管理用房装修，无偿提供给乙方使用；物业管理用房的产权、维护责任和其他问题按相关规定处理。

### 二、正式入驻前期介入服务与费用

1、为保证顺利交接,乙方应于正式入驻小区前两个月对介入

本项目人员进行招聘培训、工程介入等接管准备。

2、乙方前期介入人员的工资福利等由甲方负责按照乙方确定的标准支付

### 三、前期物业管理服务费结算的约定

1、按照《安徽省物业管理条例》、《中华人民共和国物权法》等规定，业主从领取钥匙之日起开始承担物业服务费，所收取的物业服务费归乙方所有。

支付给乙方。甲、乙双方每月月底审核、结算一次，乙方需提供每月支出的账目和有效凭证，在次月10日前甲方将亏损及利润部分支付给乙方。

3、甲方给予房屋买受人物业管理费优惠的一律以甲方正式书面文件为准，房屋买受人持优惠文件乙方予以认可接受，并按月以优惠文件实际发生的当期金额向甲方报销。

4、对本项目收费标准，乙方按物价局核准的标准执行。

### 四、其他服务与费用

1、在合同有效期内本项目所有公共设施的运行保养维修费、绿化养护费、水电费(物业办公用水电、公共照明、绿化用水)等一切费用由甲方承担。

2、甲方要求乙方提供对销售中心安全保卫等服务的，乙方应当按要求提供服务，甲方按照实际发生的成本承担费用。其他双方未明确的服务项目的费用承担一律按照实际发生的成本计算。

### 五、物业移交与接管

1、乙方按照地方关于前期物业服务的管理办法对本项目进行



接管验收后，双方签定正式的物业移交文件，本项目正式移交乙方接管提供前期物业管理服务。甲方将本项目移交乙方接管时，应具备国家及地方有关规定的条件方可移交，否则乙方拒绝接管。

2、本项目移交物业管理前房屋套内、物业公共部位、物业共用设施设备的清洁卫生由甲方负责按照实际正常使用标准完成或督促施工单位完成；乙方不负责承担此类工作；如甲方委托乙方进行，由甲方承担实际发生的成本费用。

3、本项目公共部位及共用设施设备标识和生活垃圾收集等附属设施设备由甲方负责完善，但需征询乙方意见。

4、甲方在不迟于首个业主通知入住手续办理日期15个工作日前将已售房屋业主资料移交乙方，便于乙方做好业主入住手续办理准备工作。

屋钥匙前需按照乙方制定的前期物业管理服务办法办理相关手续；对未销售的房屋甲方借用钥匙需办理借用手续，其他任何第三方借用钥匙必须由甲方书面同意，否则乙方有权拒绝移交钥匙。

6、甲方授权乙方对业主房屋质量问题的报修投诉进行登记和中转，乙方负责协助甲方对业主报修问题进行预先复验及通知业主复验，并对业主进行回访。

7、对本项目保修期内的各种维修，由乙方书面通知甲方处理并约定处理时间，乙方不直接对第三方进行联系；如在约定期限内甲方未处理或者处理不到位，乙方有权自行处理，处理所发生的一切费用由甲方承担。

## 六、其他事项约定

1、乙方负责按照合同、本协议约定的内容和标准提供本项目

前期物业管理服务，接受甲方及政府主管部门和其他业主代表的监督指导。

2、甲方需给付乙方的费用到帐日期一律以当月10日前为最后期限；双方未明确的关于财务支付到帐期限一律按照本约定处理。甲方如不能按时按期给付费用，造成的一切后果由甲方自行负责，乙方在甲方欠费超过30个日历日的情况下，可以采取包括降低服务标准和终止合同等措施。

3、本协议为双方签定的《前期物业管理服务合同》附件，与合同具有同等法律效力，与合同同时生效；其中内容如与合同有冲突的以协议约定为准；其他未尽事宜由双方另行协商解决。

4、本协议在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，由含山县人民法院管辖；

5、本协议壹式贰份，双方各执壹份。

甲方(签章)： 乙方(签章)：

代表人： 代表人：

年 月 日 年 月 日

## 住建部物业收费管理规定篇七

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：

组织名称： \_\_\_\_\_

代表人： \_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

受委托方（以下简称乙方）：

企业名称：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

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：\_\_\_\_\_

座落位置：\_\_\_\_市\_\_\_\_区\_\_\_\_路（街道）\_\_\_\_号

四至：\_\_\_\_\_

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）

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履行本合同，承担相应的责任。

第四条 房屋建筑共用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道、门厅、庭院\_\_\_\_\_。

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、污水管、共用照明、中央空调、供暖锅炉房、楼内消防设施设备、电梯、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_。

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、室外上下水管道、化粪池、泵房、自持车棚、停车场、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_。

第七条 公共绿地的养护与管理。

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、文化体育场所\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_。

第九条 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、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_。

第十条 交通与车辆停放秩序的管理。

第十一条 维持公共秩序，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 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

1. 物业管理费：\_\_\_\_\_
2. 保洁费：\_\_\_\_\_
3. 保安费：\_\_\_\_\_
4. 房屋设备运行费：\_\_\_\_\_
5. 维修养护费：\_\_\_\_\_

第十四条 业主和物业使用人房屋自用部位、自用设备及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方须接受委托并合理收费。

第十五条 对业主牧业使用人违反《业主公约》的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止、\_\_\_\_\_等措施。

第十六条 其他委托事项

第十七条 委托管理期限为\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_时止。

第十八条 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、审定乙方制定的物业管理方案；
- 4、检查监督乙方管理工作的执行情况；
- 5、审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告；
  - (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\_\_\_\_\_。
8. 当业主和物业使用人不按规定交纳牧业管理费时，负责催交或以\_\_\_\_\_方式偿付；
9. 协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题；

□1□\_\_\_\_\_

□2□\_\_\_\_\_

10. 协助乙方做好牧业管理工作和宣传教育、文化生活;

### 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, 制定牧业管理方案;

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, 对业主和物主使用人违反业主公约的行为进行处理;

4. 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;

7. 每\_\_个月向全体业主和物业使用人公布一次维修养护费用收支使用情况;

9. 本合同终止时, 乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料;

1. 房屋外观: \_\_\_\_\_

2. 设备运行: \_\_\_\_\_

4. 公共环境: \_\_\_\_\_

5. 绿化: \_\_\_\_\_

6. 交通秩序: \_\_\_\_\_

7. 保安：\_\_\_\_\_

8. 急修：\_\_\_\_\_

## 第二十一条 物业管理服务费

1. 管理费由乙方按建筑面积每平方米\_\_\_\_元或按套每户\_\_\_\_元向业主收取；

4. 高层住宅电梯、水泵、\_\_\_\_运行费按实结算，由乙方向业主收取；

5. 管理服务费标准的调整，按\_\_\_\_调整；

6. 对业务和物业使用人逾期交纳物业管理费的，乙方可以从逾期之日起按应缴费用千分之三加收滞纳金。

第二十二条住宅区域的非居住用房管理服务费按居住收费标准的\_\_\_\_倍收取。

第二十三条车位和使用管理费用由乙方按下列标准向车位使用人收取；

1、露天车位：\_\_\_\_\_

2、车库车位：\_\_\_\_\_

## 第二十四条 乙方对业

主或物业使用人的房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务，由业主或物业使用人按实际发生的费用计付。

第二十五条乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目的收取标准约定如下：

第二十六条 房屋共用部位、共用设备、设施、公共设施的维修、养护费用由物业管理区域内的全体业主按照各自拥有的住宅区建筑面积比例共同承担，在物业维修基金中列支或直接向业主收取。

第二十七条 甲方违反本合同第十八条第\_\_\_款的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一不定期限内解决，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，不能完成管理目标，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，乙方应给予甲方经济赔偿；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 甲乙双方任何一方无法律依据提前终止保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 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，办理接管验收手续。

第三十二条 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，补充协议与合同具有同等效力。

第三十三条 本合同之附件均为合同有效组成部分。在合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力，但不得修改本合同印制条款的本意。

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。

第三十四条 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，具有同等法律效力。

第三十五条 因房屋建造质量、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。

第三十六条 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。

第三十七条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请\_\_\_\_市仲裁委员会裁决（当事人双方没有达成书面仲裁协议的，可以向人民法院起诉）。

第三十八条 合同期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该事同期满\_\_\_\_天前向对方提出书面意见。

第三十九条 本合同自签订之日起生效。

甲方签章： 乙方签章：

代表人： 代表人：

## 住建部物业收费管理规定篇八

甲方：\_\_\_\_区人民医院（以下简称甲方）

乙方：\_\_\_\_物业管理有限公司（以下简称乙方）

第一条 合同宗旨及原则

为加强和保证\_\_\_\_区人民医院安全防范、保洁质量及维护水电路的正常使用，经双方友好，在平等互利、协商一致的基础上，甲方将医院安保、保洁、洗涤、水电路日常维护工作委托乙方管理，具体事宜协商如下：

## 第二条服务范围

1、保洁（人员随科室投入使用而逐步增加，费用和前面的相同）

a□门诊大楼（9层）：大厅、急诊科、输液室、办公室、报告厅、通道、电梯；

b□医技综合楼（5层）：检验科、放射科、功能科；

c□外科大楼：内儿科、妇产科、外一科、外二科、及icu□手术室；

d□医院的外围环境：车场、走廊；公厕卫生；

e□洗涤房：床单、被套、医务人员、手术室服装的洗涤。

（注：各幢楼房外墙清洁等高空作业不在服务范围内，若需清洁，费用另计）。

2、安保服务：整个医院的安全防范及兼管氧气房的正常使用。

3、水电服务：水电路的日常维护及电梯的日常管理（不含材料更换费）。第三条人员配置

1、和谐卫士：5人，其中2人兼管电梯和氧气房；

2、水电技工：1人；

3、保洁（洗涤）人员：10人；

（注：人员随工作量增加而增加，具体事项双方共同协商）

#### 第四条甲乙双方责任和义务

##### 一、甲方责任和义务

- 1、按合同约定向乙方支付保安、保洁、水电服务费；
- 2、负责支付保洁人员工作服装及水、电、保洁消耗品的费用；
- 3、无偿为乙方提供保安住房及保洁用水、用电；
- 4、对乙方服务应随时监察检查，发现质量问题及时要求乙方改进和完善，达到质量标准；
- 5、教育有关人员遵守甲方管理制度，共同维护甲方良好环境，爱护院内公共设施；
- 6、为乙方提供办公（或仓库）用房1间，在各科室、各服务点，提供必要的工具存放处；
- 9、负责处理非乙方因素而产生的各种纠纷；
- 10、有主管人员协助乙方做好保安、保洁、水电等医院后勤服务工作；
- 11、对乙方配置服务人员不满意的可提出更换意见；
- 12、法律、法规政策规定由甲方承担的其他责任。

##### 二、乙方责任和义务

- 1、负责水、电、保洁消耗品的订购，其采购流程（双方协商

约定) 按规定运作;

4、保证按时发放人员工资;

5、管理人员每天到现场管理, 业务上随时与甲方各科室主管领导交流和沟通;

6、认真完成承包范围内规定的工作项目, 确保质量及安全防范;

11、乙方在作业中应严格要求工作人员, 做好各项防护措施, 不得擅自挪用甲方的物品;

12、在工作过程中要加强安全管理, 确保安全工作, 在工作中发现的工伤, 由乙方负责;

14、乙方在工作过程中要对甲方财产物资进行妥善保管、使用, 对故意损坏、遗失, 乙方负赔偿责任。

## 第五条服务金额及付款方式

1、本合同承包金额为: \_\_\_\_元人民币 (大写: \_\_\_\_元整)。

2、付款方式: 甲方以现金或转账支票方式, 于次月5日 (如遇休息日或节假日, 付款日期提前) 前向乙方支付上月的承包服务费\_\_\_\_元整, 在合同最后一个月结清所有合同余款 (\_\_\_\_元)。

## 第六条合同期限

合同期限1年, 自20\_\_年9月10日至20\_\_年9月9日。

## 第七条合同解除

2、乙方严重失职造成甲方因保洁、保安、水电工问题影响正

常工作的，经期限整改达不到标准，甲方可以解除合同；3、任何一方发生严重违约后，在收到对方书面通知一个月内仍不能采取补救措施，对方可以解除合同。

## 第八条违约责任

2、如乙方未按合同要求进行优质的服务，给甲方造成恶劣影响和损失时，甲方有权向乙方收取剩余合同款3‰违约金。

## 第九条其它

1、合同未尽事宜，双方友好协商解决，并签订补充协议，协议与本合同有同等法律效力。

2、本合同一式二份，双方各执一份，合同自授权代表签字盖章之日起生效。

附件：《\_\_\_\_区人民医院物业服务人员配置及财务预算》

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人： 法定代表人：

## 住建部物业收费管理规定篇九

甲方：

法定代表人：

住所地：

邮编：

联系电话：

乙方：

法定代表人：

住所地：

邮编：

资质等级：

证书编号：

联系电话：

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xxxxxxx住宅小区提供前期物业服务事宜，订立本合同。

下列词语在本合同中，所赋予的定义是：

1、专有部分-----指在建筑物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。

2、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、公共通道等。

3、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、下水管、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、其它机电设备和共用设备使用的房屋。

4、共用设备-----指住宅小区或单幢住宅、公共绿地、道路、

路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和公共设施使用的房屋等。

5、交付使用——指业主按《商品房买卖合同》约定办理完结开发商指定的相应手续；业主在约定期限内不办理相应手续，视为房屋已交付使用。

## 第一章 物业基本情况

### 第一条 物业基本情况：

物业名称：；

物业类型：；

座落位置：；

建筑面积：；

总占地面积：；

### 物业服务区域四至：

东至：；

南临：；

西至：；

北至：。

## 第二章 服务内容与质量

第二条 在物业服务区域内，乙方提供的前期物业服务包括以下内容：

- 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、污水管道的疏通；
- 4、公共绿化的养护和管理；
- 5、停车场秩序管理服务；
- 6、物业档案资料管理。

说明：业主门户以内的部位和设备，包括但不限于水、电、气户门以内的管线和自用阳台、空调位等不在本合同的服务范围之内。

第三条乙方提供的前期物业服务应达到约定的质量标准(前期物业服务质量标准详见附件)。

### 第三章服务费用

第四条本物业服务区域物业服务收费采用包干制方式。

第五条物业服务资金由业主按其拥有物业的建筑面积预先交纳，具体标准如下：

- 1、高层住宅物业服务费：元/平方米/月；
- 2、朝外商铺物业服务费：元/平方米/月
- 3、朝内商铺物业服务费：元/平方米/月
- 4、预收的物业服务资金由物业服务支出和乙方的经营利润构成。



## 第六条其他服务收费标准

- 1、地面车位服务费：元/月；
- 2、地下车位服务费：元/月
- 3、电梯费按政府规定收费标准收取，即：中间层元/平方米/月，上下逐层增减0.01元/平方米/月。首层可直接入户业主不收取电梯费。
- 4、水费：住宅：吨；商业：吨
- 5、电费：住宅：度；商业：度
- 6、生活垃圾处理费按政府规定收费标准收取，即：元/月/户
- 7、装修服务费：元/平方米
- 8、装修垃圾清运费按政府规定收费标准收取，即：
  - (1) 200元/户一室一厅以下
  - (2) 260元/户二室及二室一厅
  - (3) 320元/户二室二厅及三室一厅
  - (4) 380元/户三室二厅及四室以上。

## 第七条物业服务资金主要用于以下开支：

- 1、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、物业服务区域清洁卫生费用；

- 4、物业服务区域绿化养护费用；
- 5、物业服务区域秩序维护费用；
- 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、法定税费；
- 10、物业服务企业的利润；
- 11、其他费用。

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。

第八条物业服务费收费标准会随着项目规划变更、政府政策变化而进行调整。

第九条物业服务费采取银行托收或业主自行交纳的方式。

第十一条业主应于本物业交付之日起交纳物业服务费用。

1、纳入物业服务范围的已竣工但尚未出售，或者因甲方原因未能按时交给物业买受人的物业，其物业服务费用由甲方按70%交纳。

2、业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，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规定，业主应及时书面告知乙方。

3、物业服务费用按季交纳，业主或物业使用人应于每季首

月15日前向乙方交纳当期物业服务费，逾期交纳物业服务费的，每逾期一日，应交纳欠费总额的3%作为滞纳金。

4、根据有关法律、法规的规定和本合同的约定向业主或物业使用人收取物业服务费用，乙方对于拖欠物业服务费的行为可以通过将欠缴费用的业主名单在物业服务区域内予以公布等合法手段催收、催缴。乙方也可以采用寄送挂号信等方式对拖欠物业费得业主进行催收、催缴，邮寄地址为业主办理入住登记时登记地址为送达地址。未交纳物业服务费超过3个月的，乙方可依法向人民法院起诉。第十二条乙方应当明示物业服务费用的收费项目和标准以及特约服务项目的收费标准。

#### 第四章物业的经营与管理

第十三条本物业服务区域内的车位所有权属，依照法定或业主与甲方签订的合同约定。

第十四条停车场收费分别采取以下方式：

1、共有产权停车场使用，车位使用人应按元/次·位的标准向乙方交纳车位服务费(含车位使用费)。

2、按月、季或年进行预先交纳，未交费车辆不得进入园区及使用停车位。

3、独体车库由业主购置的，业主或车库使用人按元/月的标准向乙方交纳服务费，服务费用按季交纳，业主或车库使用人应于每季首月15日前向乙方交纳当期车库服务费，拖欠及逾期的处理方式同第十一条第3、4款。

第十五条乙方应与车位使用人签订书面的车位使用协议，明确双方在车位使用及停车服务等方面的权利义务。

第十六条本物业管理区域内属于全体业主所有的停车场及其他物业共用部位、公用设备设施统一委托乙方经营，乙方可以在此物业服务区域内进行宣传、场地租赁等经营活动。

第十七条装修服务费与装修垃圾清运费纳入物业服务收入资金，专项专用。

## 第五章物业的承接验收

第十八条乙方承接物业时，甲方应配合乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

第十九条甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施设备所存在问题，甲方应承担相应责任。

第二十条对于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服务方面承担责任的依据。

第二十条乙方承接物业时，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、物业服务所必需的其它资料。

第二十二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

维护等方面的规章制度。物业交付后，乙方根据规章制度提供服务时，业主和物业使用人应给予必要配合。

第二十四条乙方可采取规劝、发出书面整改通知、上报政府相关部门等必要措施，制止业主、物业使用人违反本小区□xxxxxxx规章制度的行为。

第二十五条乙方应及时向全体业主通告本物业服务区域内有关物业服务的重大事项，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。

第二十六条乙方应当开展对本物业的共用部位、共用设施设备的年度安全检查工作，发现安全隐患应及时予以整改。

第二十七条因维修物业或者公共利益，甲方确需临时占用、挖掘本物业服务区域内道路、场地的，应征得相关业主和乙方的同意；乙方确需临时占用、挖掘本物业服务区域内道路、场地的，应征得相关业主的同意，临时占用、挖掘本物业服务区域内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状。

第二十八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服务协议，就双方的权力、义务与装饰装修服务内容、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。

第二十九条甲方应于物业交付使用前30天向乙方提供能够直接投入使用的、不少于法律规定面积的物业服务用房。

第三十条物业服务用房属全体业主所有，乙方可以在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

## 第七章 双方其他权利义务

### 第三十一条 甲方的权利和义务

1、监督检查乙方各项方案和计划的实施。

3、制定《xxxxxxx业主临时管理规约》，并在物业买卖合同中要求物业买受人书面承诺遵守。

4、不得擅自改变本物业的公共建筑、共用部位、共用设施设备的用途，应取得本物业三分之二的业主同意后报有关部门批准实施。

5、当项目具备成立业主大会条件后，甲方应当向项目所在地的区房地产行政主管部门，街道办事处提出成立业主大会的申请。

### 第三十二条 乙方的权利义务

1、在本物业服务区域内设立专门机构负责本物业的日常管理工作，履行本合同的有关权利、义务。

2、根据法律、法规的有关规定和本合同的约定，自主开展各项物业服务经营活动，但不得侵害业主、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业服务的便利获取不当利益。

3、建立物业服务档案，及时记载变更情况。

4、可以将物业服务区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业服务一并委托给他人。

5、应当协助做好物业服务区域内的安全防范工作。发生安全事故时，乙方在采取应急措施的同时，应当及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作。

6、监督xxxxxxx的行为。

7、物业存在安全隐患，危及公共利益及他人合法权益时，责任人应当及时维修养护，有关业主必须予以配合，责任人不履行维修养护义务或有关业主拒绝给予配合的，乙方将事件

通知相关业主或社区后，可以自行维修养护，所发生费用由责任人承担。

8、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，乙方可自主决定采取相应紧急避险措施《业主临时管理规约》的实施，告知业主、物业使用人违反《xxxxxxx业主临时管理规约》施，乙方因采取紧急避险措施造成业主必要财产损失的，当事双方按照有关法规处理。

第三十三条本合同终止时，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。

## 第八章专项维修资金

第三十四条专项维修资金的缴存按xxxxxxx市政府相关文件由业主在入住前一次性交纳并存入政府指定专用账户。

第三十五条专项维修资金的使用和分摊，按照国家和xxxxxxx当地法规和政策规定。

第三十六条相关业主不批准乙方所编制的专项维修资金使用方案，或资金不够所引致的经济损失及法律责任，由相关业主承担。

第三十七条专项维修资金的续筹：业主专维修资金账面余额不足首次缴集专项维修资金总额的30%时，依据《xxxxxxx市物业共用部位共用设施设备专项维修资金补建续筹及使用规定》的相关条款，按房屋所有权人所拥有的房屋建筑面积比例向房屋所有权人续筹。续筹的专项维修资金标准，由业主大会讨论决定，并报市房产局和区房产局。

## 第九章违约责任

第三十八条甲方违反本合同第十九条、第二十条、第二十一条的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同第二条、第三条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。

第三十九条除前条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同

第二条、第三条约定的服务内容和 Service 质量标准，应按国家或地方行业主管部门规定的标准向甲方、业主支付违约金。

第四十条甲方，业主或物业使用人违反本合同第五条、第六条、第十一条的约定，未能按时足额交纳物业服务费用的，每逾期一日应按欠交总额的0.3%的标准向乙方支付违约金。

第四十一条乙方违反本合同第五条、第六条的约定，擅自提高物业服务费用标准的，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。

第四十二条甲方违反本合同第二十三条的约定，拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以自付或委托乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

第四十三条以下情况乙方不承担责任：

- 1、因不可抗力导致物业服务中断的；
- 2、乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；
- 5、在本物业内发生治安或刑事案件包括但不限于伤害、抢劫、



破坏、爆炸、火灾、盗窃等事由所致之损害。

6、甲方或业主、物业使用人未经乙方同意，擅自委托乙方工作人员提供服务所致之任何损害。

7、甲方或业主在已有标识提示或告之的前提下，不遵守□xxxxxxx何损害。

8、业主门户内部位、设施、自用阳台、空调位及附属构件的损失以及由于该部位、设施、自用阳台、空调位及附属构件的损坏及其他原因给第三人所造成的损失。

9、甲方或业主、物业使用人未经乙方同意，擅自委托乙方工作人员提供服务所致之任何损害。

10、其他业主与使用人另有约定的情形。

## 第十章其他事项

第四十四条本合同期限自年月日起至业主委员会代表全体业主与物业服务企业签订的物业服务合同生效时，业主临时管理规约》或其他法律法规所引致之任本合同自动终止。

第四十五条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，业主应承担连带责任。

第四十六条本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第四十七条本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以补充协议为准。

第四十八条本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可向人民法院提起诉讼方式处理。

第四十九条本合同一式陆份，经甲、乙双方法定代表人或授权代理人签字并加盖公章后生效。甲方执叁份、乙方、物价局及房地产行政主管部门备案各执壹份，具有同等法律效力。

甲方(公章)：\_\_\_\_\_乙方(公章)：\_\_\_\_\_

法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日