

最新非住宅物业对物业管理用房的规定 天津市住宅前期物业服务合同(通用5篇)

人的记忆力会随着岁月的流逝而衰退，写作可以弥补记忆的不足，将曾经的人生经历和感悟记录下来，也便于保存一份美好的回忆。范文怎么写才能发挥它最大的作用呢？这里我整理了一些优秀的范文，希望对大家有所帮助，下面我们就来了解一下吧。

非住宅物业对物业管理用房的规定篇一

第一条 定义. 3

第二条 双方的权利和义务. 3

第四条 物业服务质量. 9

第五条 物业服务费. 11

第六条 物业的经营与管理. 13

第七条 其他有偿服务费用. 14

第八条 专项维修资金的管理与使用. 14

第九条 其他约定事项. 15

第十条 违约责任. 15

第十一至十七条 15

本协议当事人

甲方：（受托方）

乙方：（委托方）

甲方是指：建设单位选聘的物业服务企业

乙方是指：物业买受人(业主)

物业名称：

乙方所购商品房买卖合同编号：

乙方所购商品房基本情况：

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《商品房买卖合同》时，甲乙双方就前期物业服务达成如下协议：

第一条 定义

本协议所称“前期物业服务”是指：建设单位选聘的物业服务企业签订前期物业管理合同至小区正式成立“业主委员会”并签署本小区新的《物业服务委托合同》之日止，在此期间所提供的物业服务。

第二条 双方的权利和义务

一、甲方的权利和义务(包括但不限于)

1、对房屋共用部位、共用设施设备等进行维护、维修、管理，并维护公共区域的绿化、环境卫生、公共秩序、交通秩序等。

- 2、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《临时管理规约》，并书面告知乙方。
- 3、建立健全本物业的物业服务档案资料。
- 4、制止违反《物业管理条例》、《省物业管理条例》等有关物业管理法律法规及本物业有关物业管理制度的行为。
- 5、物业服务企业可委托专业公司承担本物业的专项管理与服务业务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方。
- 6、依据本协议以及甲方与开发商签订的《前期物业服务合同》的相关规定，向乙方收取物业服务费用。
- 7、编制物业服务工作计划，物业共用部位、共用设施设备维修资金的使用计划。
- 8、每6个月向乙方公布物业维修、更新费用的收支账目和物业管理经营用房及其它共用设施设备和场地的经营性收入。
- 9、提前将装饰装修房屋的注意事项和限制条件书面告知乙方，并与乙方订立《房屋装饰装修管理协议》。
- 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、依法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，并合理收取费用。
- 12、甲方向乙方提供各种有偿服务，接受乙方的监督。
- 13、自本协议终止时起30日内，与业主委员会选聘的物业服务企业办理本物业的物业服务移交手续，物业服务移交手续须经业主委员会确认。

14、甲方可采取规劝、公示、纠正等必要措施，制止业主、物业使用人违反《业主临时管理规约》和物业服务区域内物业管理规章制度的行为。

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、按照本协议的约定，享受物业服务企业提供的服务。

3、监督甲方的物业服务行为，就物业服务的有关问题向甲方提出意见和建议。

4、遵守本物业的物业管理制度、《业主临时管理规约》。

5、依据本协议以及甲方与开发商签订的《前期物业服务合同》的相关规定，向甲方缴纳物业服务费用。

6、装饰装修房屋时，遵守甲方制订的装饰装修房屋的注意事项和限制条件及《房屋装饰装修管理协议》。

7、不得擅自安装防盗栅栏、防盗窗、卫星天线、太阳能热水器、搭建阳光房、花架、阳光板等。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，应事先征得甲方同意，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，承担赔偿责任。

8、乙方转让本物业，应事先以书面形式通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议及《业主临时管理规约》，并结清本物业所有费用，包括：物业服务费用、水电费用等。

9、乙方出租本物业，应事先将本物业服务协议告知承租人或

使用人，对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和《业主临时管理规约》等造成的损失、损害承担连带责任。

10、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，不得侵害他人和公共的合法权益。

11、因甲方维护修缮共用部位、共用设施设备需要通过或临时占用乙方自用部位、自用设施设备的，乙方应予以配合。

12、根据本物业原有设计方案及《商品房买卖合同》中规定的用途使用所购房屋，不得擅自改变房屋的结构和用途。

第三条 物业服务内容

一、房屋共用部位的维护和管理

共用部位是指物业管理区域内属全体业主或单幢物业的业主、使用人共同使用的门厅、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、电梯机房、走廊通道、传达室、内天井、房屋承重结构、室外墙面、屋面、等部位。

二、房屋共用设施设备的维护和管理

共用设施设备是指物业管理区域内，属全体业主或单幢物业的业主、使用人共同使用的供水箱(池)、水泵、排水管道、化粪池、垃圾箱(房)、电梯、照明灯具、建筑智能系统、避雷装置、消防器具、防盗门、邮政信箱、娱乐设施等设施设备。

三、物业服务区域内供水、供电、供气、通讯、有线电视等设施的维修养护，由相关企事业单位负责。

四、环境卫生的维护和管理

- 1、本物业服务区域内房屋共用部位的清洁卫生；
- 2、公共场所清扫、道路保洁；
- 3、共用设施设备保洁；
- 4、生活垃圾收集、清运；
- 5、卫生消杀。

五、公共秩序的维护、管理

1、内容

- (1)协助公安部门维护本物业区域内公共秩序；
- (2)24小时保安门岗执勤；
- (3)巡逻检查；
- (4)周界报警监控；
- (5)礼仪安保服务。

2、责任

- (1)协助公安部门做好物业服务区域内的安全防范工作。发生安全事故，甲方在采取应急措施的同时，应及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作。
- (2)协助公安部门维护物业管理公共区域内的秩序，尽到安全防范责任。

六、交通秩序与车辆停放维护和管理

1、内容

- (1) 限速、限重、限高；
- (2) 禁鸣；
- (3) 业主车辆停放管理；
- (4) 外来车辆进出管理、泊位管理。

2、责任

- (1) 指挥车辆遵章行驶，有序停放；
- (2) 保持物业区域内安静；
- (3) 确保出入口畅通；
- (4) 维护交通秩序。

七、房屋装饰装修管理

1、乙方在对房屋进行装修前，应与甲方另行签订《装饰装修管理协议》。

2、甲方要履行宣传、告知政府有关装修管理规定的义务。

3、甲方对乙方的违章装修采取劝阻、制止措施，劝阻无效的报政府有关行政主管部门依法处理。

4、乙方装修应符合国家建设部《住宅室内装饰装修管理办法》、等有关房屋装饰装修的法律法规以及本物业有关房屋装饰装修制度的规定。

八、消防管理

1、内容

- (1) 公共区域消防设施设备和易燃物品的管理；
- (2) 消防安全知识宣传；
- (3) 定期组织消防演习。

2、责任

- (1) 消防器材无缺少、不失效；
- (2) 消防通道畅通；
- (3) 发现火灾及时报警，并积极组织灭火。

九、公共绿化维护和管理

1、内容

- (1) 修剪、浇灌、施肥等绿化养护；
- (2) 清理公共绿地；
- (3) 除虫和必要的补种。
- (4) 节日绿化布置。

2、责任

- (1) 及时养护，促使花草树木的正常生长；
- (2) 保持公共绿地整洁；

(3)绿化少虫害、无枯死。

第四条 物业服务质量

一、房屋外观

- 1、保持外立面整洁、统一；
- 2、维护小区建筑设计上统一美观的风格。

二、共用部位、共用设施设备的维护与管理

- 1、共用部位无破损，共用设施设备运行正常；
- 2、定期维护保养；
- 3、专人维护保养。

三、环境卫生

- 1、环境整洁、无污染；
- 2、生活垃圾日产日清；
- 3、卫生消杀及时、规范。

四、公共绿化

- 1、养护得当，定期修剪；
- 2、美观协调。
- 3、重大节日(春节、五一、十一)在园区公共部位进行绿化布置。

五、交通秩序与车辆停放

- 1、道路畅通；
- 2、车辆按规定停放。

六、秩序维护员

- 1、统一服务，文明执勤；
- 2、维护物业服务区域内的安全秩序。
- 3、对进出车辆进行登记，对访客应礼貌注视，来访人员应实行询问、登记制度。

4、礼仪安保服务

- 1) 公共区域日间设保安进行秩序维护，提供细心、周到的礼仪安保服务；
- 2) 公寓内白天巡逻次数不少于4次，夜间巡逻次数不少于5次；
- 3) 重点部位和部分时段以及有特殊情况时，每小时巡逻1次，并有签字记录、存档；
- 5) 在遇到安全突发事件时，应及时按照应急程序处理或向相关主管部门报告，同时采取措施尽量减少损失，并协助保护现场。

七、房屋共用部位、共用设施设备小修和急修

- 1、小修：及时修理，两天内完成、并建立登记、回访制度；
- 2、急修：20分钟内到现场，24小时内采取必要措施，并建立登记、回访制度。

3、乙方或使用人报修及时率达 100%，维修质量合格率达 98% 以上。

八、酒店式管家服务

设立12小时客服服务专线，业主来电应100%给予答复：对业主或使用人的报修要20分钟赶到现场，其他咨询等应予以具体回复；对业主或使用人的投诉在24小时内答复。管家在受理业主、非业主使用人报修、求助、咨询、投诉时，回答应礼貌、记录要清晰，并尽快处理，应填写相关记录表格存档。除业主提出的需求和问题以外，客服管家必须做好以下服务工作：

九、业主和物业使用人对甲方的服务满意率达90%。甲方如对满意率有异议，则以《住宅物业管理服务等级标准(试行)一级》的相关服务内容与服务标准来评价甲方的服务质量。

第五条 物业服务费

一、物业服务费用

1、本小区的前期物业服务各项费用采用酬金制形式(酬金制是指在预收的物业服务费用中按约定比例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)，每月按本物业管理区域理论可收取的全额月度前期物业管理服务费的10%比例和所有其他全体业主权益收入的10%比例提取酬金。

? 电梯住宅： 元/月·平方米；

? 室内停车位服务费：元/月·个；

2、物业服务费主要用于以下开支：

(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)物业共用部位、共用设施设备的公共能耗分摊；

(4)物业服务区域清洁卫生费用；

(5)物业服务区域绿化养护费用；

(6)物业服务区域秩序维护费用；

(7)办公费用；

(8)物业服务企业固定资产折旧；

(9)物业共用部位、共用设施设备及相关购买公众责任保险及相关保险费用；

(10)法定税费；

(11)物业服务企业的利润；

(12)其它属于物业服务支出范围的费用。

3、计费时间：自房屋交付使用、乙方可以领取钥匙之日次月起开始计收，如乙方无正当理由拒绝领取钥匙，自开发商发出书面通知约定领房日期的次月起计收。

4、物业服务费首次预交3个月，以后乙方于每月5日前按月或季度、年向甲方交纳物业服务费。

5、停车场车位服务费按每月或季度、年交纳，业主或车位使用人应在每月5日前向甲方交纳当期车位服务费，履行交纳义务。

6、双方约定的交费方式：

委托银行定期自动扣费(代扣手续费由业主自付)

现金交费

转账交费

三、乙方出租物业时，物业服务费由乙方缴纳，乙方与承租人约定由承租人缴纳的，从其约定，乙方负连带缴纳责任。

四、乙方转让物业时，须交清转让之前的物业服务费、单元水电费用等。

五、物业服务费用标准按 优质优价之收费标准 调整。

六、物业服务收费按法定产权面积计收

第六条 物业的经营与管理

一、停车场收费分别采取以下方式：

停车场车位供来访客人、送货车辆等临时停放使用，不作为固定停车用途，收费标准按照《市机动车停放服务收费管理办法》办法执行。

二、甲方对物业经营用房及其它共用设施设备和场地进行经营的，其收入应当专项用于物业共用部位、共用设施设备的维修和养护，不得挪作他用。

第七条 其他有偿服务费用

甲方受乙方的委托对其房屋专有部位、专有设备的维修、养护及其它特约服务的费用，由双方自行约定。

第八条 广告牌设置及权益

一、甲方享有广告牌(品)布设权，但不得有损物业整体观瞻和侵害业主权益。

二、收益(除成本外)专项用于物业共用部位、共用设施设备的维修和养护，不得挪作它用。

三、乙方不得擅自在本物业内设置任何形式的广告(包括门牌、标识)，但乙方在本物业所属商铺内合法经营广告内容符合广告法并经政府相关部门批准且不损害物业整体观瞻和业主合法权益的除外。

第九条 专项维修资金的管理与使用

一、根据《市物业专项维修资金管理办法》的规定，本物业建立由乙方交存的专项用于共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新、改造的维修资金。

二、维修资金由 市物业维修基金管理中心代为监管，本息归业主共有。

三、物业维修资金应当专项用于物业共用部位、共用设施设备的维修、更新，不得挪作他用。

四、维修资金不足时，根据政府规定和业主大会决议，业主委员会应当向小区各业主按乙方占有房屋建筑面积再次筹集维修资金，具体筹集工作由业主委员会或者委托的业主小组实施。

五、乙方转让房屋所有权时，结余维修资金不予退还，随房

屋所有权同时过户。

第十条 其他约定事项

- 一、物业服务费须经物价部门批准。
- 二、其他收费按物价管理部门的规定执行。

第十一条 违约责任

- 一、甲方违反协议，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方承担相应的法律责任。
- 二、乙方违反协议，使甲方无法达到管理服务质量约定目标的，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正给甲方造成损失的，乙方承担相应的法律责任。
- 三、甲方违反协议，擅自提高收费标准或乱收费的，乙方有权要求甲方清退多收费用，退还利息并按多收费用每日2%支付违约金。
- 四、乙方违反协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，自逾期之日起，乙方每日按应交金额3%的标准向甲方支付违约金，甲方有权采取法律赋予的权利予以追收。

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。

第十五条 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。

第十六条 本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向当地物业管理行政主管部门申请调解；协商或调解无效的，按下列 种方式处理：

- 1、提交 委员会仲裁；
- 2、依法向 人民法院起诉。

第十七条 本协议连同附件一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十八条 本协议自双方签字(盖章)之日起生效。

代表人： _____

年 月 日 年 月 日

非住宅物业对物业管理用房的规定篇二

法定代表人： _____ ；

住所地： _____ ；

邮编： _____ 。

乙方： _____ ；

法定代表人： _____ ；

住所地： _____ ；

邮编： _____ ；

资质等级： _____ ；

证书编号： _____ 。

对 _____ (物业名称) 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 _____ ；

物业类型 _____ ；

座落位置 _____ ；

建筑面积 _____ 。

物业管理区域四至：

东至 _____ ；

南至 _____ ；

西至 _____ ；

北至 _____ 。

(规划平面图见附件一，物业构成明细见附件二)。

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(物业共用部位明细见附件三)；
- 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 在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：

1□ _____ ；

2□ _____ ；

3□ _____ □

第四条 乙方的前期物业管理服务标准按照《铜陵市住宅小区物业管理服务分等定级标准》 级提供服务。

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：

1、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) _____ □

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。

2、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) _____ □

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 业主应于 之日起交纳物业服务费用(物业服务资金)。

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(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(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。

物业服务费用(物业服务资金)按(年/季/月)交纳,业主或物业使用人应在(每次缴费的具体时间)履行交纳义务。

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:

1□ _____ ;

2□ _____ □

第四章 物业的经营与管理服务

第九条 停车场收费分别采取以下方式:

1、停车场属于全体业主共有的,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停车费。

乙方从停车费中按露天车位 元/个·月、车库车位 元/个·月的标准提取停车管理服务费。

位 元/个·月的标准向乙方交纳停车费。

乙方从停车费中按露天车位 元/个·月、车库车位 元/个·月的标准提取停车管理服务费。

3、停车场车位所有权或使用权由业主购置的,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停车管理服务费。

第十条 乙方应与停车场车位使用人签订书面的停车管理服务

协议，明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。

第十一条 本物业管理区域内的会所属（全体业主/甲方）所有。

会所委托乙方经营管理的，乙方按下列标准向使用会所的业主或物业使用人收取费用：

1□ _____ ；

2□ _____ □

第十二条 本物业管理区域内属于全体业主所有的停车场、会所及其他物业共用部位、公用设备设施统一委托乙方经营，经营收入按下列约定分配：

1□ _____ ；

2□ _____ □

第五章 物业的承接验收

第十三条 甲、乙双方应按照铜陵市住房和城乡建设委员会《关于加强新建物业承接查验工作的通知》（建政〔20__〕190号）规定，开展承接查验。

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，乙方应配合甲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 乙方可采取规劝、
、
等必要措施，制止业主、物业使用人违反本业主临时管理规约和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

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（具体时间）按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业服务用房。

物业服务用房建筑面积 平方米，其中：办公用

房 平方米，位于 ；住宿用房 平方米，位于 ；用房 平方米，位于 。

第二十一条 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。

第七章 专项维修资金

第二十二条 专项维修资金的缴存_____。

第二十三条 专项维修资金的管理_____。

第二十四条 专项维修资金的使用_____。

第二十五条 专项维修资金的续筹_____。

第八章 违约责任

第二十六条 甲方违反本合同第十三条、第十四条的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同第二条、第三条、第四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第二条、第三条、第四条约定的服务内容和质量标准，应按_____的标准向甲方、业主支付违约金。

第二十八条 甲方、业主或物业使用人违反本合同第六条、第七条的约定，未能按时足额交纳物业服务费用(物业服务资金)的，应按_____的标准向乙方支付违约金。

第二十九条 乙方违反本合同第六条、第七条的约定，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。

第三十条 甲方违反本合同第十四条的约定，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。

第三十一条 以下情况乙方不承担责任:

- 1、因不可抗力导致前期物业管理服务中断的；
- 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□ _____ □

第九章 其他事项

第三十二条 本合同期限自 年 月 日起至 年 月 日止；但在本合同期限内，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，本合同自动终止。

第三十三条 本合同期满前 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，甲方应在本合同期满前选聘新的物业服务企业。

第三十四条 本合同终止时，乙方应将物业服务用房、物业管理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；业主委员会尚未成立的，移交给甲方或 代管。

第三十五条 甲方与物业买受人签订的物业买卖合同，应当包含本合同约定的内容；物业买受人签订物业买卖合同，即为对接受本合同内容的承诺。

第三十六条 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。

第三十七条 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。

第三十八条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准。

第三十九条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第 种方式处理：

1、向 仲裁委员会申请仲裁；

2、向人民法院提起诉讼。

第四十条 本合同一式 ____ 份，甲、乙双方各执 ____ 份。

____ 年 ____ 月 ____ 日

非住宅物业对物业管理用房的规定篇三

法定代表人： _____

地址： _____

联系电话： _____

乙方： _____

法定代表人： _____

资质等级： _____，证书编号： _____

地址： _____

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）的前期物业管理服务事宜，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： _____

物业类型：_____

四至范围（规划平面图）：_____

总建筑面积：_____平方米；其中住宅_____平方米。

物业构成见附件一，物业规划平面图见附件二。

第二条 乙方为本物业管理区域的业主、物业使用人提供下列物业管理服务事项。

- （一）物业共用部位的维护；
- （二）物业共用设施设备的日常运行和维护；
- （三）公共绿化养护服务；
- （四）物业公共区域的清洁卫生服务；
- （五）公共秩序的维护服务；
- （六）物业使用禁止性行为的管理；
- （七）物业其他公共事务的管理服务；
- （八）业主委托的其他物业管理服务事项。

第三条 物业专有部分的自用部位、自用设备损坏时，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 甲方按规定向乙方提供位于_____路_____号_____室（建筑面积_____平方米）的房屋作为物业管理办公用房，在合同履行期间供乙方无偿使用，但不得改变其用途。

第五条 乙方提供的前期物业管理服务内容和标准应符合下列约定：

（一）物业共用部位的维护、物业共用设施设备的日常运行和维护，详见附件三

（二）公共绿化养护服务，详见附件四；

（三）物业公共区域的清洁卫生服务，详见附件五；

（四）公共秩序的维护服务，详见附件六；

（五）物业使用禁止性行为的管理，详见附件七；

（六）物业其他公共事务的管理服务，详见附件八；

第六条 甲方将物业交付业主前，应会同乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验，并按规定向乙方移交物业管理所必需的相关资料。

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。具体内容详见附件九。

第七条 乙方根据下述约定，按建筑面积向业主收取物业服务费。

（一）住宅：

高层_____元/月·平方米；

多层_____元/月·平方米；

别墅_____元/月·平方米；

物业：_____元/月·平方米；

(二) 办公楼：_____元/月·平方米

(三) 商业用房：_____元/月·平方米

(四) _____

(五) _____

(六) _____

上述物业服务收费分项标准（元/月·平方米）如下：

一、住宅物业

1、综合管理服务费：_____

2、共用部位、共用设施设备日常运行、保养、维修费用：_____

3、公共区域的清洁卫生服务费用：_____

4、公共区域绿化养护费用：_____

5、公共区域秩序维护服务费用：_____

6□_____

二、非住宅物业

1、综合管理服务费：_____

2、共用部位、共用设施设备日常运行、保养、维修费用：_____

3、公共区域的清洁卫生服务费用：_____

4、公共区域绿化养护费用：_____

5、公共区域秩序维护服务费用：_____

6□_____

第八条 自本合同生效之日的当月至物业出售并交付物业买受人之日的当月发生的物业服务费用，由甲方承担；自物业交付物业买受人之日的次月起至本合同终止之日发生的物业服务费用，由甲方和物业买受人按照物业出售合同的约定承担。物业出售合同未约定或者约定不明确的，由甲方承担。

已竣工但尚未出售的物业以及甲方未交付给业主的物业，由甲方依照本合同第七条约定的标准向乙方交纳物业服务费。

第九条 前期物业管理期间，乙方按下述第_____种收费形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。

2、每_____（月/年）在预收的物业服务费用中提取_____元的酬金。

（三）_____

第十条 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。

逾期交纳的，违约金的支付约定如下：_____

第十一条 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：

(一) _____；

(二) _____。

第十二条 停车场收费分别采取以下方式：

(一) 停车场属于全体共有全体业主共用的，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_____元/个·月的标准向乙方交纳停车费。

乙方从停车费中按露天机动车车位_____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_____元/个·月的标准提取停车管理服务费。

(二) 停车场属于甲方所有、委托乙方管理的，业主和物业使用人有优先使用权，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停车费。

乙方从停车费中按露天车位_____元/个·月、车库车

位_____元/个·月的标准提取停车管理服务费用。

(三) 停车场车位所有权或使用权由业主购置的, 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停车管理服务费用。

非住宅物业对物业管理用房的规定篇四

甲方:

法定代表人: 联系电话:

住 所: 邮政编码:

营业执照号码:

乙方:

法定代表人: 联系电话:

住 所: 邮政编码:

营业执照号码:

企业资质证号: 资质等级:

(物业项目名称) 委托乙方进行前期物业管理服务事宜, 订立本合同。

第一条 委托物业的基本情况

物业类型(多层住宅、高层住宅、别墅等):

座落位置: 市 区(县) 道(路、街) 号

四至：东南

西北

本物业分期开发建设，总占地面积： 万平方米

总建筑面积： 万平方米。其中：

多层住宅 万平方米 高层住宅 万平方米

别墅 万平方米 商业 万平方米

配套公建 万平方米

委托管理的物业构成细目见附表一、二、三、四。

该项目是通过（招投标、协议）方式选聘物业服务企业的。

第二条 物业服务内容及标准

（一）房屋共用部位和共用设施设备的维修、养护和管理：

（二）电梯、水泵、智能系统等设备的运行管理与服务：

（三）共有区域内环境卫生清扫保洁和绿地、树木、绿化设施的养护、管理：

（四）物业装饰装修的管理：

（五）车辆行驶和停放秩序的服务、管理：

（六）物业管理区域内公共秩序的服务、管理：

（七）物业档案的建立、保管和使用：

(八)其他委托事项:

1□

2□

3□

第三条 前期物业服务合同期限

前期物业服务合同自 年 月 日开始,至业主大会与物业服务企业签订的物业服务合同生效之日终止。

第四条 甲方权利义务

(二)审定乙方提交的物业管理服务方案及管理制度;

(三)监督并配合乙方管理服务工作的实施及制度的执行;

(四)听取乙方提出的合理化建议;

(六)按照有关规定向乙方办理物业管理交接手续;

(七)交纳已竣工但尚未出售或者尚未交给购房人物业的物业管理服务费;

(八)按照法律、法规的规定和商品房质量保证书的约定,承担物业保修责任;

(九)其他:

第五条 乙方权利义务

(三)依照本合同约定向甲方、业主收取物业管理服务费;

(四) 建立物业项目的管理档案；

(七) 不得将物业项目整体转让给其他方管理，但可以将专项服务委托专业公司承担；

(八) 负责编制物业的年度维修养护计划，并组织实施；

(十) 负责编制物业服务年度计划；

(十二) 本合同终止乙方不再管理本物业时，在合同终止之日起十日内，除向甲方或业主委员会移交本合同第十条第一项规定的资料外，还必须办理下列移交事项：

2、物业管理项目的档案资料；

3、物业管理用房和属于业主共同的场地、设施设备；

4、实行酬金制收费方式的，应移交管理服务期间的财务资料。

(十三) 应当协助公安部门做好物业管理区域内的公共秩序维护和安全防范工作。在本物业管理区域内发生治安案件或者各类灾害事故时，应当及时向公安和有关部门报告，并积极协助做好调查和救助工作。

(十四) 接受甲方和全体业主的监督；

(十五) 其他：

第六条 物业管理服务费用

经协商，本物业管理区域内的物业管理服务费采取的形式。（包干制或酬金制）

(一) 物业管理服务费收费标准

1、包干制

物业管理服务费用标准如下(按建筑面积计算):

(1) 多层住宅: 元/月·平方米

(2) 高层住宅: 元/月·平方米

(3) 别墅: 元/月·平方米

(4) 商业: 元/月·平方米

(5) 配套公建: 元/月·平方米

(6) : 元/月·平方米

(7) : 元/月·平方米

配备电梯、消防、二次供水等机电设施的运行、维护、管理费用按建筑面积每月每平方米 元的标准由业主交纳。

业主、开发建设单位向物业服务企业交纳物业管理服务费后,物业服务企业按照本合同约定的服务内容和标准提供服务,盈余或亏损由物业服务企业享有或承担。

2、酬金制

本物业管理区域物业服务资金的预收标准如下(按建筑面积计算):

(1) 多层住宅: 元/月·平方米

(2) 高层住宅: 元/月·平方米

(3) 别墅: 元/月·平方米

(4) 商业： 元/月·平方米

(5) 配套公建： 元/月·平方米

(6)： 元/月·平方米

(7)： 元/月·平方米

物业服务企业选择以下第 种方式从预收的物业服务资金中提取酬金：

(1) 物业服务企业每月/季/年按 元的标准从物业服务资金中提取；

(2) 物业服务企业每月/季/年按应收物业服务资金数额%的比例提取。

配备电梯、消防、二次供水等机电设施的运行、维护、管理费用按建筑面积每月每平方米 元标准由业主交纳。

物业服务企业应向全体业主公布物业服务资金年度预决算并于每季度公布一次物业服务资金的收支情况。

预收的物业服务支出为所交纳的业主所有，由乙方代管，并由乙方按已公示的预算方案主要用于以下开支：

(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 费用。

(二) 竣工验收合格交付业主使用前所发生的物业管理相关费用由甲方向乙方支付。

(三) 竣工验收合格交付业主后的物业管理服务费由业主纳；

(四) 甲方与业主约定由甲方承担物业管理服务费的，由甲方交纳。

(五) 已竣工但尚未出售或者尚未交给购房人的物业，物业管理服务费用由建设单位交纳。

(六) 交纳费用时间：

(1) 甲方于 交纳；

(2) 业主于 交纳。

(七) 甲方或者业主逾期交纳物业管理服务费的，从逾期之日起按应交物业管理服务费的一比例交纳违约金。

(八) 业主应当根据前期物业服务合同的约定交纳物业管理服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业管理服务费用的，从其约定，业主负连带责任。

第七条 车位使用费收费分别采取以下方式

(一) 机动车辆：

1、 占用业主共有的道路或其他场地停放机动车辆的车位， 按照

元/个·月的标准向乙方交纳场地占用费。

场地占用费用于养护维修本物业管理区域内的道路和停车设施、改善共用设施设备、 等。

甲乙双方可就机动车停放管理服务的有关事宜协商如下：

1□

2□

3□

场地占用费的收支情况于每 个月公布一次。

2、 规划用于停放机动车辆的车位， 应当委托乙方管理服务， 车位使用人按露天车位 元/个·月；车库车位 元/个·月的标准向乙方交纳停车服务费。

3、 业主对机动车辆有保管要求的， 另行与乙方签订机动车辆保管合同。

(二) 非机动车辆收费标准：

第八条 代办服务和特约服务费

(一) 代办服务费

乙方可以接受供水、供电、供热、供气、通信、有线电视、

等有关部门或者甲方委托，提供代办服务，代办服务费按以下方式收取：

- 1、甲方与相关部门办理移交手续前，代办服务费由甲方交纳；
- 2、甲方与相关部门办理移交手续后，代办服务费由委托方交纳。

(二) 特约服务费

业主委托乙方提供物业服务合同约定以外特约服务的，其费用由双方约定；乙方应当将服务项目、收费标准进行公布。

第九条 物业管理用房

在物业竣工验收合格后三十日内，甲方向乙方无偿提供并移交不少于本项目规划出售部分总建筑面积的千分之三至千分之四 建筑平方米的物业管理用房，用于物业管理服务和业主活动。乙方负责维修、养护，不得买卖和抵押；任何单位和个人不得占用或者改作他用。

甲方应当按照规划、设计的要求和标准建设物业管理用房，并向业上进行公示。

第十条 物业验收交接

(一) 甲方在物业竣工验收合格后交付业主使用前，应当与乙方办理接管验收手续，并自新建物业竣工验收合格之日起六十日内，向乙方提供下列资料：

- 2、物业竣工验收资料；
- 3、共用设施设备安装、使用、维护和保养技术资料；

4、物业质量保证书和使用说明书；

5□□

(二)乙方在承接新建物业项目时，甲方应当配合乙方对物业管理区域内的房屋及其附属设施设备的共有部分进行查验，发现问题应当书面告知甲方，甲方应当及时进行整改。

(三)甲方未能及时整改的遗留问题，双方约定按以下方式解决：

第十一条 业主或者物业使用人装饰装修房屋，应当遵守国家和本市有关规定

业主、物业使用人和装饰装修企业应当与物业服务企业签订装饰装修管理服务协议。装饰装修管理服务协议一般包括装饰装修工程的内容和期限、允许施工的时间、废弃物的清运和处置以及相关费用等。

第十二条 专项维修资金归集和使用按照本市有关规定执行。

第十三条 符合成立业主大会条件时，甲乙双方均有义务书面告知物业所在地的街道办事处或者乡镇人民政府。

第十四条 违约责任

(一)甲方违反合同第四条的约定，使乙方未完成规定的管理服务目标，乙方有权要求甲方解决，逾期未解决的，甲方承担违约责任；造成乙方经济损失的，甲方应当给予乙方经济赔偿。

(二)乙方违反本合同第二、五条的约定，未能达到约定的管理服务目标，甲方有权要求乙方在日内整改，逾期未整改的，乙方承担违约责任；造成甲方经济损失的，乙方应当给予甲方

经济赔偿。

(三)乙方违反本合同第六、七、八条约定，擅自提高收费标准的，甲方及业主有权要求乙方清退；造成甲方、业主经济损失的，乙方应当给予甲方、业主经济赔偿。

(四)甲乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应当向对方支付

元的违约金；违约方还应当承担超过违约金部分的经济损失。

(五)其他：

第十五条 质量纠纷的约定

因房屋建筑质量、设备设施质量或者安装技术等原因，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，以有资质的鉴定部门的鉴定为准。

第十六条 不可抗力的约定

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

第十七条 免责条款

以下情况乙方不承担责任：

1、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；

4□□

第十八条 争议处理

本合同在履行中如发生争议，双方应当协商解决或者报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或者调解不成的，按下列第种方式处理：

1、向 仲裁委员会申请仲裁；

2、向人民法院提起诉讼。

第十九条 合同附件

(一)双方可以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。

(二)本合同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，均遵照国家和本市有关法律、法规和规章执行。

第二十条 合同备案

(一)本合同正本连同补充协议及附件共 页，一式五份，甲乙双方及市、区(县)物业管理行政主管部门(备案)各执一份，售房现场公示一份，具有同等法律效力。

(二)本合同签订之日起三十日内，甲方持本合同到市物业管理行政主管部门办理备案。

第二十一条 其他约定事项

(一)

(二)

(三)

(四)

(五)

第二十二条 合同责任及生效

(一) 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主，本物业的全体业主应当对履行本合同承担相应的责任。

(二) 本合同自签订之日起生效。

甲方(开发建设单位)： 乙方(物业服务企业)：

住所： 住所：

法定代表人： 法定代表人：

委托代理人： 委托代理人：

邮政编码： 邮政编码：

电话： 电话：

传真： 传真：

年 月 日 年 月 日

附表一

物业构成细目

一、房屋建筑细目

楼 号 建筑面积

(平方米)结 构总层数备 注

总计：楼 幢 门 个

附表二

二、设施细目

项目内容型 号单 位数 量备 注

附表三

三、设施细目

项目内容型 号单 位数 量备 注

附表四

四、其他

非住宅物业对物业管理用房的规定篇五

甲方(建设单位):

统一社会信用代码:

法定代表人:

地 址:

联系电话:

乙方(物业管理企业):

统一社会信用代码:

法定代表人：

地 址：

联系电话：

根据《物业管理条例》《重庆市物业管理条例》规定，双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就实施的物业管理服务事宜，订立本合同。

第一章 物业管理区域概况

第一条 物业基本情况

物业名称：中海·璟悦

物业类型：住宅、商业

座落位置：

东至：现状道路 西至：规划道路

南至： 盘西五支路 北至：现状道路

占地面积：__平方米

第二条 规划平面图、具体物业构成明细及所配置的共有设备设施明细详见附件一、附件二、附件三。

第二章 物业服务事项

第三条 乙方提供的物业服务包括但不限于以下内容，双方另有约定的从其约定：

(一) 物业共有部位和共有设施设备的日常维修、养护、运行、

管理。

(二) 物业共有部位和公共区域的清洁卫生，化粪池清理，引导业主进行生活垃圾分类投放，对业主分类投放的生活垃圾进行分类收集清理。

(三) 共有绿地、景观、花草树木的养护管理。同时对非法破坏、占用配套绿地(公共绿地区域)的行为及时劝阻、制止并报告有关部门。

(四) 物业管理区域内交通秩序维护以及车辆停放管理。

(五) 采取合理措施做好物业管理区域内安全防范工作。

(六) 负责编制物业共有部位、共有设施设备、共有绿地的年度维修养护方案。

(七) 制定本物业区域内服务应急事件预案，定期组织应急演练。

(八) 物业档案资料的保管。

(九) 承接查验。

(十) 依法使用物业专项维修资金，对物业管理区域共有部位、共有设施的维修、更新和改造。

(十一) 装修管理。

(十二) 法律法规规定应由乙方管理服务的其它事项。

提供特约服务，具体服务标准、服务内容和价格应当在物业管理区域显著位置进行公示。相关法律法规规定由供水、供电、供暖、供气、有线、宽带等由专业经营单位维护的除外。

第三章 物业服务等级及费用

第四条 乙方提供的前期物业服务为重庆市住宅物业服务_超四___级标准(具体服务标准见附件四)。非住宅物业服务标准可参照执行或另行约定。

第五条本物业的物业服务费用选择以下第一种方式:

(一)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

(1)有电梯住宅: 高层/小高层3.60元/月?平方米(建筑面积)

(2)无电梯住宅: /元/月?平方米(建筑面积)

2. 非住宅:

(1)写 字 楼: ___/___元/月?平方米(建筑面积)

(2)商业物业: ___10__元/月?平方米(建筑面积)

(3)其他物业: ___/___元/月?平方米(建筑面积)

3. 住宅改为经营性用房: ___/___元/月?平方米(建筑面积)

4. 水表、电表、气表均未启用和使用的住宅物业按___/___元/月?平方米(建筑面积)。

预收的物业服务资金为所交纳的业主所有, 由乙方代管, 并由乙方按已公示的预算方案主要用于以下开支:

1. 酬金

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. 支出

(1) 物业共有部位、共有设施设备的日常运行、维护费用。

(2) 物业管理区域清洁卫生费用。

(3) 物业管理区域绿化养护费用。

(4) 物业管理区域秩序维护费用。

(5) 办公费用。

(6) 物业管理企业固定资产折旧。

(7) 物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用。

(8) _____/_____其他费用。

预收的物业服务资金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。

第六条 商业物业收费或成本中未包含能源消耗的，应独立计量核算，据实向相关业主分摊计收。

第七条 本合同生效之日至物业交付之日发生的物业服务费，由甲方承担。物业交付后，物业服务费由业主承担，自甲方物业交付通知书约定的交付之日起计收。

业主专有部分存在质量瑕疵需要整改的，由业主、乙方确认登记，并通知甲方进行整改，整改期物业服务费由甲方承担。整改完成后，物业服务费由业主收到整改完成通知书约定的交付之日起计收，若业主(使用人)对整改质量仍存异议未接

房的，可通过协商或诉讼方式解决。

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相关资金的，从其约定，物业使用人不按照约定交纳的，业主应承担交纳责任。业主与物业使用人之间的交费约定，业主应当告知乙方。

物业服务费按月收取，业主或物业使用人应在每月10日前履行交纳义务，当事人另有约定的从其约定。业主转让物业时应结清物业服务费及其它相关费用。

业主(使用人)违反前期物业服务合同、小区临时管理规约的约定，未能按时足额地交纳物业服务费，乙方应当书面催交，业主逾期仍未交纳的，乙方可以向物业所在地人民法院起诉。

第八条 物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主报告物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每半年1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，业主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，审计费用从物业管理费用中列支，若审计发现乙方收支存在问题的，审计费用由乙方自行承担。

第九条 小区室内规划停车位的物业服务费： 80元/位·月。

第十条 业主大会成立前，乙方利用物业共有部位、共有设施设备开展多种经营的，应符合法律、法规和规定，并按照下列规定开展。

(一)本物业可以开展多种经营的场地范围是全体共有部分、部分共有部分的公共场地；上述范围内各类型、区域的场地有偿利用的最低收费标准是市场价格。

(二) 电梯、电梯外大堂等部位设置广告要符合相关的规定。

(三) 公共收益属全体业主共有，应独立核算、专户存储，定期公示。

(四) 乙方按所得收入提取管理费，提取比例是_30%_。(不得超过所得收入的30%)

(五) 乙方要对所有与公共收益相关的合同、会计凭证进行建档保管。乙方每半年在本物业管理区域显著位置公布公共收益收支情况，公示时间不少于7天。

(六) 本物业管理区域20%以上业主书面对公共收益收支提出异议的，可以根据本合同或者业主临时管理规约约定或者经业主大会决定后，在街道办事处、乡(镇)人民政府的指导下进行查询，或委托有资质的中介机构进行财务审计，也可以申请物业管理联席会议协调处理或者依法向人民法院提起诉讼。

(七) 本物业禁止开展可能影响业主公共利益的经营性活动，具体包括含有影响业主权益、具有安全隐患、无正规许可的经营内容等活动。

第十一条 乙方接受供水、供电、供气、通信、有线电视等专业单位委托代收费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

第四章 装修管理及承接查验

第十二条 本物业区域业主(使用人)装修由乙方统一管理。

(一) 业主或物业使用人对物业装饰装修房屋的，应当提前3天到物业服务中心办理签订装饰装修管理服务协议，遵守乙方提示的合理注意事项，并交纳装修保证金(其金额由双方约定)。自装修完毕之日，业主自行查验并向乙方报备，3个月后经乙方二次复验合格后，乙方应在七个工作日内退还装修

保证金。

(二) 装修期间产生的建筑垃圾弃土应由业主或使用人自行负责清运至市政垃圾处置场所。委托乙方清运的，清运费用_10_。

乙方对业主(使用人)违反装饰装修规定的行为，应当履行发现、劝阻、报告职责，并配合有关部门依法处理。

第十三条 甲方在物业竣工验收后交付使用前，应当组织业主开展物业开放日或者参观日活动，并在交付使用十五日前，与乙方完成物业共有部位、共有设施设备的承接查验工作。物业承接查验的费用，由甲方承担。

甲、乙双方应当签订物业承接查验协议，对物业承接查验基本情况、存在问题、解决方法及其时限、双方权利义务、违约责任等事项作出明确约定。物业承接查验协议应当作为前期物业服务合同的补充协议。

甲方交付的物业或设施设备存在特殊设计或特殊使用要求的，应告知乙方；因甲方未尽到告知义务导致乙方或业主、物业使用人人身、财产损失的应承担赔偿责任。

第十四条 现场查验20日前，甲方应向乙方移交下列资料：

(一) 竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料。

(二) 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料。

(三) 物业质量保修文件和物业使用说明文件。

(四) 物业承接查验协议、查验记录、交接记录及备案证明。

(五) 物业管理所必需的业主清册。

(六)其他资料。

未能全部移交前款所列资料的，甲方应当列出未移交资料的详细清单并书面承诺补交的具体时限。

第十五条物业交接后，甲方未能按照物业承接查验协议的约定，及时解决物业共有部位、共有设施设备存在的问题，导致第三人或乙方人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

第十六条对于分期开发建设的物业项目，可以根据开发进度，对符合交付使用条件的物业分期承接查验。甲乙双方应当在承接最后一期物业时，办理物业整体交接手续。未移交乙方的，其维护管理责任由甲方承担。

第十七条 甲方和乙方应当将物业承接查验情况通过在小区显著位置进行公示的方式告知业主。乙方应当将承接查验有关的文件、资料和记录建立档案并妥善保管。

第十八条甲方应保证交付使用的物业符合国家规定的规划、设计、施工验收标准，按照不低于国家规定的质量保修期限和保修范围履行保修责任。

如甲方委托乙方代为履行保修责任的，双方应当另行订立委托协议。

第五章 物业管理用房

第十九条 甲方应于乙方入驻提供服务时，按照不低于物业建筑总面积的3%的比例且不少于50平方米的标准在物业管理区域内向乙方无偿提供能够直接投入使用的物业管理用房，本物业的物业管理用房建筑面积为 109.95平方米。（物业服务用房平面图及说明见附件）

第二十条 物业管理区域成立业主委员会的，乙方应按照不低于20平方米，不高于70平方米的要求从物业管理用房中为业主委员会配置办公用房。

第六章 双方的权利义务

第二十一条甲方的权利义务

甲方的权利：

1. 审定乙方拟定的物业管理方案、年度管理计划、维修养护计划，并监督乙方组织实施。
2. 制订物业共用部分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。
3. 实行酬金制的，与乙方委托的专业审计机构对年度财务收支状况进行审计。

甲方的义务：

1. 在销售物业时，制定《业主临时管理规约》，并向物业买受人明示、说明，要求物业买受人书面承诺遵守《业主临时管理规约》。
2. 甲方与物业买受人签订的物业买卖合同应当包含本合同约定的内容，要求物业买受人认可接受本合同约定的权利和义务。
3. 依据《重庆市物业管理条例》等相关法律法规规定，配合业主召开首次业主大会。选举产生业主委员会。
4. 协助乙方因维修物业或公共利益临时占用、挖掘道路、场地，配合做好相关业主工作，并协助乙方在约定或合理期限内恢复原状。

5. 配合乙方做好物业管理工作，开展公益宣传教育活动。
6. 配合乙方共同处理房屋及附属设施设备维修问题。

法律法规、本合同及管理规约等规定甲方享有和承担的其他权利和义务。

第二十二条 乙方的权利义务

乙方的权利：

1. 按照合同约定向业主或使用人收取物业服务费和其他费用。
2. 根据业主或使用人的委托，提供本合同约定以外的服务项目，并按约定收取报酬。
3. 按照合同约定开展各项经营管理活动，并按约定比例提取管理服务费。
4. 对业主违反法律法规及政策规定的行为或违反《临时管理规约》规定的行为进行劝阻、制止，制止无效的可依法上报相关部门。

乙方的义务：

1. 履行合同约定，提供物业服务。
2. 及时向全体业主通告本区域内有关物业管理服务的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受业主和物业使用人的监督。
3. 在物业管理区域内以合理方式公示物业服务收费标准及向业主提供的特约服务内容和收费标准。
4. 编制物业管理方案，年度管理计划，维修保养计划，并组

织实施。

5. 制定本物业管理区域内有关安全、环境、物业装饰装修和使用等规章制度，并监督实施。

6. 依法做好本物业管理区域内安全防范工作，根据物业服务项目实际制定有针对性的应急预案；发生安全事故时，采取合理措施，并及时向有关部门报告并协助处理。

7. 保安人员在维护本物业管理区域内公共秩序时，不得违法违规限制业主进出、限制人身自由等侵害公民的合法权益的行为。

8. 实行酬金制的，应当编制年度财务预决算报告，报甲方审批，并每半年公布一次物业服务费用收支账目，与甲方共同委托的专业审计机构对年度财务收支状况进行审计。

9. 向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定。业主和物业使用人装修物业时，应当与其订立装饰装修协议，明确装饰装修的禁止行为和注意事项，并监督落实。对业主和物业使用人违反规定的，及时发现、劝阻、报告。情节严重的，要及时报请相关部门并配合依法处理。

10. 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全部移交给业主委员会；未成立业主委员会的，移交给物业所在地街道办事处（乡镇人民政府）。

法律法规、本合同及管理规约等规定乙方享有和承担的其他权利和义务。

第二十三条 物业的使用与维护

(一) 业主大会成立前，乙方应配合甲方制定本物业管理区域内物业共有部位和共有设施设备的使用、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协助并遵守履行。

(二)因维修物业或者为公益事宜，甲、乙任一方确需临时占用、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。

(三)乙方发现共有设施设备存在性能故障或者其他安全隐患的，应当立即采取措施。保修期内，通知甲方和有关单位及时维修；保修期外，乙方应当立即组织应急维修。

(四)对需要进入物业管理区域内的执行公务和救援等公共事务的公务车辆，甲乙双方应当配合，不得阻挠，不得收费。

(五)对确需进入业主专有部位对小区公共设施设备进行维修、维护的，应当协调业主予以配合。

第七章 合同期限

第二十四条 本合同期限自_20__年_03__月_01__日起至_20__年_03__月_01__日止。合同期未满，业主大会授权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。

业主大会决定提前解聘乙方的，应当提前60日书面通知乙方，因提前解聘给乙方造成损失的，除不可归责于业主的事由外，业主应当赔偿损失。

合同到期后，业主大会未作出选聘决定，乙方按照本合同约定继续提供服务的，本合同自动延续至业主大会作出选聘或续聘决定为止。物业服务合同自动延续期间，乙方决定不再提供服务的，应当提前三个月书面告知甲方、物业所在地的

街道办事处(乡镇人民政府)和居民委员会，并向业主公示。

第二十五条 本合同终止时，乙方应依照法律规定履行以下义务，并办理交接手续：

1. 向业主委员会移交物业档案、有关物业及设施设备改造、维修、运行、保养等物业服务相关资料，以及物业服务用房和其他物业共有部位、共有设施设备；无业主委员会的，向街道办事处、乡(镇)人民政府移交。
2. 撤出物业管理区域内的物业服务人员。
3. 结算物业服务费用和预收、代收的物业管理区域公共收益等费用。
4. 结算委托专业性服务企业对设施设备、清洁卫生、园林绿化等开展专项服务的费用。

第八章 违约责任

第二十六条 因房屋建筑质量、设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。

第二十七条 甲方违反前期物业服务合同、临时管理规约或者相关法律、法规、规章，致使乙方的管理服务无法达到合同约定的服务内容和质量标准，给业主、物业使用人造成损失的，由甲方负责承担相应的赔偿责任。

甲方违反相关法律、法规、规章规定和合同约定，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。

由于甲方开发建设遗留问题导致乙方未能完成服务事项的，乙方有权要求甲方限期解决，甲方应当承担相应的违约责任；

给乙方造成损失的，甲方应当承担相应的赔偿责任。

第二十八条 乙方违反前期物业服务合同、临时管理规约或者相关法律、法规、规章，管理服务达不到合同约定的服务内容和质量标准，给业主、物业使用人造成损失的，由乙方负责承担相应的赔偿责任。

乙方违反相关法律、法规、规章规定和合同约定，擅自扩大收费范围、提高物业服务费等收费标准或者重复收费的，业主、物业使用人就超额部分有权拒绝交纳。乙方已经收取的违规费用，业主、物业使用人有权要求乙方返还。

乙方违反本合同第十条的规定，擅自利用共有部位、共有设施盈利，或者存在将公共收益全部据为己有、挪用等侵害业主共同权益行为的，应当承担停止侵害、排除妨碍、恢复原状、赔偿损失，返还收益等民事责任，若构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十九条 业主、物业使用人违反前期物业服务合同、临时管理规约或者相关法律、法规、规章，致使乙方的管理服务无法达到合同约定的服务内容和质量标准，给乙方或者其他业主、物业使用人造成损失的，乙方应追究并配合其他业主、物业使用人追究违法违规的业主、物业使用人的责任，并要求其据实赔偿。

第三十条 甲、乙双方和业主对物业服务是否达到服务标准存在争议的，双方可以协商解决。协商无法解决的可以向人民法院提起诉讼。

第三十一条 甲方、业主或物业使用人违反本合同的约定，未能按时足额支付物业管理服务等相关费用的，乙方有权要求甲方、业主限期交纳，逾期不交纳的，乙方可以向人民法院起诉，并要求其按每日万分之3承担相应违约金。

第三十二条 双方约定，下列情形所致的损害，可以作为乙方减轻或免除责任的事由：

(一) 因不可抗力导致的中断服务或物业价值的贬损。

(二) 因物业本身固有的瑕疵造成的损害。

(三) 因维修、养护共有部位、共有设施设备需要，且事先已告知业主或物业使用人，暂时停水、停电或停止共有设施设备的使用等造成损失的(公共事务部门未通知的除外)。

(四) 因非乙方责任造成的供水、供电、供热、供冷、通讯、有线电视及其他共有设施设备的障碍和损失。

(五) 由于甲方、业主或物业使用人自身原因导致乙方的服务无法达到合同约定的。

(六) 属于物业专项维修资金或共有资金列支范围，乙方已尽充分的说明告知义务，因业主未能就物业专项维修资金使用达成一致意见导致未能及时维修、更新、改造物业的共有部位、共用设施设备造成相关后果的。但乙方未依法或依约定及时组织使用物业专项维修资金导致损失或扩大损失的，应承担相应责任。

(七) 乙方向甲方或业主提出书面建议要求修缮、改造专有或共有部位、设施设备或纠正不当行为，而甲方或业主未采纳(包括但不限于违章装饰装修、未及时维修或改造等)造成损失的。但乙方未依法或依约定及时采取措施导致损失扩大的，应承担相应责任。

第三十三条 为维护物业区域内的公共利益，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损失的，当事人应当按有关规定处理。

第九章 附则

第三十四条 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。

第三十五条 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。

第三十六条 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。签订补充协议的，乙方应当告知业主，补充协议与本合同具有同等效力，且补充协议也应按规定与本合同一并备案。

第三十七条 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可协商解决，协商不成的，

1. 向重庆仲裁委员会仲裁；
2. 依法向人民法院起诉。

第四十条 本合同正本连同附件页，一式三份，甲乙双方及住房城乡建设主管部门(备案)各执一份，具同等法律效力。

第四十一条 本合同自签订之日起生效。

甲方：

乙方：

日期: