

2023年前期物业管理装饰装修管理服务协议书(优秀5篇)

在日常的学习、工作、生活中，肯定对各类范文都很熟悉吧。那么我们该如何写一篇较为完美的范文呢？下面是小编帮大家整理的优质范文，仅供参考，大家一起来看看吧。

前期物业管理装饰装修管理服务协议书篇一

乙方：_____

甲方是指：_____房地产开发单位或公房出售单位（产权单位）。

乙方是指：_____购房人（产权人）或承租人。

本物业名称：_____

房屋买卖（预售）合同、租赁合同编号为：_____

乙方所购买（租赁）物业基本情况：_____

物业类型：_____

建筑面积：_____平方米

座落位置：_____

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在甲乙双方签订《房屋买卖（预售）合同》或《房屋租赁合同》的同时，就前期物业管理服务达成如下协议。

第一条双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

- 1、有权委托物业管理企业实施前期物业管理。
- 2、有权将本协议甲方的有关权利义务转让给委托的物业管理企业。
- 3、监督所委托的物业管理企业的物业管理服务行为，保证所委托的物业管理企业按本协议规定实施物业管理，并对物业管理企业的行为承担责任。
- 4、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《物业使用守则》并书面告知乙方。
- 5、按《济南市住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理暂行办法》及其配套文件规定代收维修基金。
- 6、负责建立健全本物业的物业管理档案资料。
- 7、在保修期内按规定承担保修责任，甲方可委托物业管理企业提供保修服务并承担相应费用。
- 8、依据本协议向乙方收取物业管理费用。
- 9、与乙方订立《房屋装饰装修管理协议》。
- 10、制止违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》的行为。

甲方（盖章）_____

法定代表人（签章）_____

乙方（签章）_____

____年____月____日

前期物业管理装饰装修管理服务协议书篇二

委托方(后称甲方):

受托方(后称乙方):

一、甲方将向乙方支付附加技术服务费用万元整，该费用将包括：

- 1、派出技术专业人员赴现场协调、技术服务费用；
- 2、项目策划文本制作费用；
- 3、酒店项目必要的外出考察、参观、论证等差旅费用等。

二、支付形式：

- 1、甲方收到乙方费用单据后即以现金方式予以支付。
- 2、费用单据除技术专业人员的技术咨询服务费支付单外均须以正式发票予以报销。（附：技术咨询服务费支付单式样）

三、其他：

- 1、技术专业人员的技术咨询服务费按项目和派出人员的资历由乙方制定费用标准。
- 2、乙方将保证该费用做到专款专用。
- 3、该附件一式二份，甲乙双方各持一份

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

前期物业管理装饰装修管理服务协议书篇三

乙方：_____

甲方是指：房地产开发单位或公房出售单位（产权单位）。

乙方是指：购房人（产权人）或承租人。

本物业名称：_____

房屋买卖（预售）合同、租赁合同编号为：_____

乙方所购买（租赁）物业基本情况：_____

物业类型：_____

建筑面积：_____平方米

座落位置：_____

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在甲乙双方签订《房屋买卖（预售）合同》或《房屋租赁合同》的同时，就前期物业管理服务达成如下协议。

第一条双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

- 1、有权委托物业管理企业实施前期物业管理。
- 2、有权将本协议甲方的有关权利义务转让给委托的物业管理企业。
- 3、监督所委托的物业管理企业的物业管理服务行为，保证所委托的物业管理企业按本协议规定实施物业管理，并对物业管理企业的行为承担责任。
- 4、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《物业使用守则》并书面告知乙方。
- 5、按《济南市住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理暂行办法》及其配套文件规定代收维修基金。
- 6、负责建立健全本物业的物业管理档案资料。
- 7、在保修期内按规定承担保修责任，甲方可委托物业管理企业提供保修服务并承担相应费用。
- 8、依据本协议向乙方收取物业管理费用。
- 9、与乙方订立《房屋装饰装修管理协议》。
- 10、制止违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》的行为。
- 11、按规定组织召开业主大会或业主代表大会。
- 12、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。
- 13、甲方委托的物业管理企业可委托专业公司承担本物业专项工程任务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三人。

14、自本协议终止之日起7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。

（二）乙方的权利和义务

1、参加、出席业主大会或被推选参加、出席业主代表大会，享有相应的权力。

2、监督甲方及其委托的物业管理企业的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方或其委托的物业管理企业提出意见和建议。

3、遵守本物业的物业管理制度和《物业使用守则》。

4、依据本协议交纳物业管理服务费用及其它费用。

5、装饰装修房屋时，遵守有关规定并与甲方委托的物业管理企业签订《房屋装饰装修管理协议》。

6、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，应事先通知甲方或其委托的物业管理企业，并在约定的期限内恢复原状；造成损失的，应给予赔偿。

7、转让房屋时应事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议。

8、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》造成的损失、损害承担民事责任。

9、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。

10、接受甲方所委托的物业管理企业的管理和服务。

第二条甲方委托物业管理企业向乙方提供下列物业管理服务：

（一）按《住宅质量保证书》的规定，提供保修服务。

（二）制定物业管理制度和《物业使用守则》，制止违反物业管理制度和《物业使用守则》的行为。

（三）编制物业管理服务和财务年度计划。

（四）当业主、使用人装修物业时，与其签订《房屋装饰装修管理协议》，并按有关规定进行管理。

（五）为业主、使用人办理入住手续。

（六）房屋共用部位的维护和管理。共用部位是指房屋主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、楼梯间、走廊通道、_____等。

（七）房屋共用设备及其运行的维护和管理。

共用设备是指共用给排水管道、落水管、电梯、避雷装置、公共照明、安全监控、消防设施、邮政信箱、天线、二次加压水泵及水箱、_____。

（八）房屋共用设施及其运行的维护和管理：共用设施是指非市政道路及路灯、化粪池、自行车棚、垃圾箱（房）、庭院灯、停车场、_____。

（九）附属配套建筑和设施及构筑物的维修、养护与管理。包括：物业管理办公经营用房、商业网点、文化体育娱乐场所等。

(十) 公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理。

(十一) 公共环境卫生管理。包括：公共场所、场地、房屋共用部位、非市政道路的清扫保洁及垃圾的收集。

(十二) 经营管理实行封闭物业管理的住宅区内的停车车位，对未参加车辆损失保险、车辆玻璃破碎保险、车辆盗抢保险的，物业管理企业有权制止停放。

(十三) 维护社区公共秩序。包括：安全监控、值班、巡视、_____。发生刑事案件依照法律规定报公安部门处理。

(十四) 与房屋及附属建筑物改建装修相关的垃圾清运、_____等的管理。

(十五) 物业档案管理。包括物业工程图纸、竣工验收资料、产权资料、业主和使用人档案、维修档案。

(十六) 负责向业主和使用人收取物业管理服务费、电梯运行费，经有关部门委托可代收电费、水费、煤气费、房租、采暖费、_____。

(十七) 接受乙方委托，对乙方房屋自用部位、自用设备进行维修、养护及其他服务。

(十八) _____。

(十九) _____。

第三条甲方保证其委托的物业管理企业按下述标准向乙方提供物业管理服务。其中，竣工综合验收前的管理服务标准由甲、乙双方按约定标准执行；竣工综合验收后的物业管理服务标准，依据国家有关标准及《济南市物业管理办法》、《济南市住宅小区物业管理等级服务评定（试行）标准》制

定，具体内容如下：

（一）房屋及维修管理

- 1、房屋外观完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻现象。
- 2、房屋行政街号、幢号、单元号有明显标志，设有引导方向平面图。
- 3、封闭阳台、空调安装、抽油烟机排气孔等统一有序，房屋立面无吊栏等悬挂物。
- 4、一楼护栏无探出墙面现象，二楼以上无护栏。
- 5、房屋完好率98%以上。
- 6、房屋大中修有完整的开工报告及工程预算书，履行安全技术交底手续，工程质量验收手续齐全，决算书经过有关部门审计，有完整的竣工报告并建立有关保修制度，工程资料存档备查。
- 7、房屋小修、急修及时率98%以上，合格率达100%，险情排除及时率达100%，有维修记录和回访记录。
- 8、房屋档案资料管理完善，按幢、户立档。

（二）共用设备管理

- 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℃。

（三）共用设施管理

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。

（四）绿化及养护管理

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。

（五）环境卫生管理

- 1、小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施。
- 2、小区内实行垃圾袋装化，日产日清。
- 3、楼梯间、通道、走廊的地面、墙面和楼梯扶手、窗台无灰尘，窗户明亮。楼道内无乱堆乱放现象。设备间清洁卫生，通风照明良好。
- 4、道路、庭院、绿地、共用场地无杂物，保持清洁。
- 5、雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪；雨后及时清理污水。
- 6、小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序。
- 7、小区内无违章临时建筑。
- 8、小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象。
- 9、共用场地定期清洁，地面无油渍等污染现象。

（六）社区秩序维护

- 1、小区内实行24小时值班巡逻制度。
- 2、值班人员有明显标志，熟悉辖区情况，工作规范，作风严谨，有值班巡逻记录，各项管理措施落实。

（七）停车场及车辆停放管理

- 1、甲方委托物业企业经营管理的停车场车辆停放有序，场地清洁卫生无污染、无破损，车辆管理制度完善。

2□_____□

3□_____□

(八) 消防

1、消防系统标志明显，设备完好，可随时启用。

2、配备专职或兼职消防管理人员。

3、消防通道畅通无阻。

4□_____□

5□_____□

(九) 按《房屋装饰装修管理协议》实施装修管理。

(十) _____。

第四条自乙方办理入住手续当月起，物业管理服务费用（不包括房屋共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的费用）由乙方按下述标准向甲方委托的物业管理企业交纳。

(一) 住宅按套内建筑面积每月每平方米_____元；

(二) 非住宅按建筑面积每月每平方米_____元；

(四) 乙方交纳费用时间：_____；

(五) 乙方出租物业时物业管理服务费用由乙方交纳；

(六) 乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用；

（九）保修期满后发生的房屋共用部位、共用设施设备的维修保养更新费用，按《济南市住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理暂行办法》及配套文件执行：

2、维修基金利息不敷使用时，经物业管理行政主管部门审核批准，按业主占有的房屋建筑面积比例续筹。

（十二）电梯运行费按下列约定执行：_____。

- 1、物业共用部位、共用设施设备维修；
- 2、绿地养护；
- 3、弥补减免的物业管理服务费；
- 4、便民服务费用；
- 5、业主委员会办公经费。

第五条甲方委托的物业管理企业每半年向业主、使用人公布一次物业管理服务费收支情况，每年1月份向业主公布全年维修基金利息收支情况。

第六条甲方委托物业管理企业负责签订利用本物业管理区内房屋、共用设施、共用场地设置的户外经营性广告及商亭、摊点等有偿使用协议并负责收取有偿使用费。

有偿使用费收入扣除成本后结余部分用于

- 1、物业共用部位、共用设施设备维修；
- 2、绿地养护；
- 3、弥补减免的物业管理服务费；

4、便民服务费用；

5、业主委员会办公经费。

第六条违约责任

（一）甲方委托的物业管理企业违反本协议，未达到管理服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方督促物业管理企业限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方应给予赔偿并承担相应的法律责任。

（二）乙方违反本协议，使甲方或其委托的物业管理企业未达到约定的物业管理服务质量目标的，甲方或其委托的物业管理企业有权要求乙方限期改正，逾期未改正造成损失的，乙方应给予赔偿并承担相应的法律责任。

（三）甲方及其委托的物业管理企业违反本协议，擅自提高收费标准或乱收费的，乙方有权要求甲方清退所收费用及利息，并向乙方支付违约金_____元。（四）乙方违反本协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方或其委托的物业企业有权要求乙方补交，并从逾期之日起按应交费用的_____％按日交纳滞纳金，或向人民法院起诉。

（五）因未按规定交纳维修基金，或维修基金利息不敷使用时未按规定续交维修资金，造成物业失修失养导致业主、使用人财产损失和人身伤害的，由未交费的责任人承担相应法律责任。

（六）甲方委托的物业管理企业不按规定使用维修基金利息，或将维修基金利息挪作他用造成乙方经济损失或导致物业失修失养，甲方应承担违约责任并给予经济赔偿。

（七）任何一方擅自提前终止本协议的，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。

(八) _____。

第十条本协议有效期内突发性紧急抢修排险工程费用，由甲方或其委托的物业管理企业先行垫付，按相关业主拥有的建筑面积比例分摊，由甲方或其委托的物业管理企业负责于工程开工起15日内向乙方收缴，逾期未缴纳的，按应分摊金额的_____ %按日交纳滞纳金，甲方也可向人民法院提起诉讼。

第十一条为维护公众、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，甲方或其委托的物业管理企业因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的，按有关法律规定处理。

第十二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。

第十三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。本协议中未尽的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第十四条本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解；协商或调解无效的，双方可采取以下措施：

(一) 向济南仲裁委员会申请仲裁；

(二) 向人民法院起诉。

第十五条本协议正本连同附件共页，一式两份，甲乙双方各

执一份，具有同等法律效力。

第十六条在签订本协议前，甲方已将协议样本送_____物业管理行政主管部门备案。

第十七条本协议自签订之日起生效，至业主委员会与其选定的物业管理企业签订《物业管理委托合同》生效之日终止。

甲方（签章）：_____乙方（签章）：_____

签订地点：_____签订地点：_____

前期物业管理装饰装修管理服务协议书篇四

根据《物业管理条例》、《_____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。

第一章 物业管理区域概况

第一条 物业基本情况

座落位置：_____

占地面积：_____平方米；建筑面积：_____平方米

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。

第二章 物业服务事项

第三条 乙方提供的公共性物业服务的主要内容为：

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)。

13、物业服务费和本合同规定的其他费用的收取。

14、法律政策规定应由乙方管理服务的其它服务事项。

第四条 在物业管理区域内，本合同特别约定的物业管理事项为：

1□ _____ □

2□ _____ □

3□ _____ □

第三章 物业服务质量

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)。

第四章 物业服务费用

第六条 本物业管理区域的物业服务收费选择以下第种方式：

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)根据本物业管理区域物业服务收费指导价格,双方约定物业服务费用标准如下(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

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:

(1)乙方每月/每年按_____元的标准从物业服务资金中提

取；

(2) 乙方每月/每年按预收物业服务资金数额_____%的比例提取。

3、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。

第八条 业主应于之日起交纳物业服务费用或物业服务资金。

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。

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用。

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。

第十二条 本物业管理区域内的会所属全体业主/甲方所有，委托乙方经营管理，业主或物业使用人使用会所，应按下列标准支付使用费：

1□_____□

2□_____□

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_____。

第五章 双方的权利义务

第十七条 甲方的权利义务

一、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；
- 5、依据法律、法规规定享有的其他权利。

二、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、乙方承接物业时，甲方应和乙方共同对物业共用部位、共

用设施设备进行查验，甲方应保证本物业管理区域具备以下条件：

(1)所有建设项目按批准的规划设计和有关专业要求全部建成，并满足使用要求；

(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；

4、在查验过程中，甲方应对甲乙双方查验过的物业共用部位、共用设施设备存在以下问题予以确认：

(3)_____□

甲方确定以上问题解决办法、解决时间如下：

(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。

7、本物业交付使用后有下列情形之一的，甲方应在物业所在

地的区、县(自治县、市)房地产行政主管部门或街道办事处、乡镇人民政府的指导下，在三个月内组织业主召开首次业主大会，选举产生业主委员会：

(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；

11、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

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

一、乙方享有的权利：

2、按照本合同和有关规定向甲方、业主或物业使用人收取物业服务费用和其他费用；

6、依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

二、乙方应履行的义务：

1、履行合同、提供物业服务；

11、未经甲方同意，不得擅自在物业管理区域内从事物业管理相关服务以外的经营活动；

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。

第十九条 根据《业主临时公约》的授权，在物业管理服务中授予乙方以下权利：

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。

第六章 专项维修资金的管理和使用

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：

_____ □

第七章 物业管理用房

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。

第八章 合同期限

第二十六条 本合同期限为_____年，自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。合同期未滿，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。

第九章 违约责任

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。

第三十五条 双方约定,以下条件下所致的损害,可构成对乙方的免责事由:

- 1、因不可抗力导致的中断服务或物业价值的贬损;
- 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,解除合同的一

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。

第十章 附则

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。

第四十四条 本合同在履行中如发生争议，双方可以依法申请调解，向有关行政管理部门申诉；也可选择以下方式解决：

1、_____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

前期物业管理装饰装修管理服务协议书篇五

本协议当事人：

甲方：河南物业管理有限公司分公司

乙方：_____

本物业名称：？

乙方所购房屋销售(预售)合同编号：_____？

物业类型：住宅

座落位置：漯河市交叉口；

建筑面积： 万平方米？

第一条 双方的权利和义务？

一、甲方的权利义务？

- 3、建立健全本物业的物业管理档案资料;?
- 4、制止违反本物业的物业管理制度和《业主手册》的行为;?
- 6、依据本协议向乙方收取物业服务费用;?
- 7、编制物业管理服务及财务年度计划;?
- 9、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?;?
- 10、自本协议终止时起10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。

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、监督甲方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议;?
- 3、遵守物业管理相关法律法规和本物业的物业管理制度;?
- 4、依据本协议向甲方按时足额交纳物业服务费用;?
- 5、装饰装修房屋时，遵守《房屋装饰装修管理协议》和《房屋装饰装修管理办法》;?
- 7、转让房屋时，事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议;?
- 9、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。

第二条 物业管理服务内容？

一、房屋共用部位的维护和管理：

二、房屋共用设施设备及其运行的维护和管理：

三、环境卫生：？

1、本物业公共区域的清洁、维护；

2、本物业区域内生活垃圾的清理。

四、绿化养护：

1、本物业公共区域绿地的养护；

2、本物业公共区域水景的维护。

五、公共秩序维护：

1、协助社区、公安部门维护本小区内的公共秩序；

2、协助政府部门处理本物业内的突发事件；

3、对进出小区的车辆实行发证管理，并引导车辆有序停放。

六、房屋装饰装修管理：

1、按照有关法律、法规的规定进行管理；

2、按照双方签订的《房屋装饰装修管理协议》和《房屋装饰装修管理办法》进行管理。

七、物业档案资料管理。

第三条 物业管理服务质量？

一、房屋共用部位的维护和管理？

1、保持楼宇外观统一、整齐，对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻；

2、对房屋共用部位进行日常管理和维护，检修记录和保养记录齐全。

二、共用部位、共用设施设备的运行、维护和管理：？

1、对共用设施设备进行日常管理和维修养护(依法应由专业部门负责的除外)。

2、建立共用设施设备档案，设施设备的运行、检查、维修、保养等记录齐全。

3、设施设备标志齐全、规范，责任人明确；操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范；设施设备运行正常。

4、对共用设施设备定期组织巡查，做好巡查记录，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围或者需要更新改造的，及时编制维修、更新改造计划和住房专项维修资金使用计划，经全体业主同意后，由甲方组织维修或者更新改造。

5、载人电梯24小时正常运行。

6、消防设施设备完好，可随时启用；消防通道畅通。

7、设备房保持整洁、通风，无跑、冒、滴、漏和鼠害现象。

- 8、小区道路平整，主要道路及停车场交通标志齐全、规范。
- 9、路灯、楼道灯完好率不低于95%。
- 10、容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施;对可能发生的各种突发设备故障有应急方案。

三、环境卫生:

- 1、垃圾每日清运2次，垃圾袋装化，保持垃圾桶清洁、无异味。
- 2、合理设置果皮箱、垃圾桶，每日清运2次。
- 3、住宅区道路、广场、停车场、绿地等每日清扫2次;楼梯扶手每日擦洗1次;共用部位玻璃每周清洁1次;路灯、楼道灯每季度清洁1次。及时清除道路积水、积雪。
- 4、共用雨、污水管道每年疏通1次;雨、污水井每月检查1次，视检查情况及时清掏;化粪池每月检查1次，每半年清掏1次，发现异常及时清掏。
- 5、根据小区实际情况进行消毒和灭虫除害。

四、绿化养护:

- 1、有专业人员实施绿化养护管理。
- 2、草坪生长良好，及时修剪，无杂草、杂物。
- 3、花卉、绿篱、树木应根据其品种和生长情况，及时修剪整形，保持观赏效果。
- 4、定期组织浇灌、施肥和松土，做好防涝、防冻。

5、定期喷洒药物，预防病虫害。

五、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理：

1、小区主出入口24小时站岗值勤。

2、小区内按规定路线巡逻，每30分钟巡查不少于1次。

3、对进出小区的装修、家政等劳务人员实行登记管理。

4、对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时及时报告业主委员会和有关部门，并协助采取相应措施。

六、装饰装修管理服务：

按照《房屋装饰装修管理办法》和《业主临时公约》的要求，建立完善的房屋装饰装修管理制度。装修前，依规定审核业主(使用人)的装修方案，告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项。并经常巡查装修施工现场，发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，及时劝阻并报告有关行政主管部门。

七、物业档案资料管理：

1、搜集相关资料，建立业主档案。

2、对技术资料进行分类管理。

第四条 物业服务费用

一、每次交纳费用时间：物业管理服务费实行预交制度，每三个月缴纳一次，乙方应在 每季度的最后一个月预交下季度的 物业服务费和公摊能源费。

二、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： 0.58 元/月·平方米；智能化安防设施维护费：0 元/月·平方米；公共能源费根据实际发生的数额按建筑面积分摊。

高层住宅： 1.08 元/月·平方米；智能化安防设施维护费：0 元/月·平方米；公共能源费根据实际发生的数额按建筑面积分摊。

叠加别墅： 0.98 元/月·平方米；智能化安防设施维护费：0

元/月·平方米；公共能源费根据实际发生的数额按面积分摊。

连排别墅： 元/月·平方米；智能化安防设施维护费： 元/月·平方米；公共能源费根据实际发生的数额按建筑面积分摊。

商业物业： 1.00 元/月·平方米；智能化安防设施维护费：0 元/月·平方米；公共能源费根据实际发生的数额按建筑面积分摊。

三、因乙方原因空置房屋按建筑面积全额交纳物业服务费、智能化安防设施维护费和公共能源费。

四、乙方出租物业的，物业服务费用由物业使用人交纳，乙方负连带交纳责任；?

五、乙方转让物业时，须交清转让之前的物业服务费用；

六、?物业管理服务费用标准按漯河市物价局和政府有关部门的相关规定进行及时调整；

第五条 其他有偿服务费用?

一、车位及其使用管理服务费用：

1、地面露天车位所有权属于开发商所有(委托甲方管理)，乙方应按40元/个·月标准向甲方交纳车位占用费。

2、别墅私家车库所有权属于开发商的，乙方应按 150 元/个·月标准车库使用费，所有权属于乙方的，乙方应按 0元/个·月标准向甲方交纳车库使用费。

3、地下车库、车位所有权或使用权由业主购置的，车库、车位使用人应按20元/个·月的标准向乙方交纳停车管理服务费，所有权属于开发商的(委托甲方管理)，车库、车位使用人应按150元/个·月的标准向乙方交纳停车管理服务费。

二、委托维修费：

保修期满后，乙方物业内自用部位、房屋异产毗连部位及设施可委托甲方进行维修，相关费用由乙方承担。

三、装饰装修垃圾清运费：

以该房屋建筑面积计算，按 2.00元/平方米的标准一次性收取；乙方也可自行清运，但必须遵守物业管理的相关规定，同时要严格遵守与甲方签订的《装修垃圾自行清运承诺书》。

第六条 维修基金的管理与使用？

一、维修基金的缴存、管理、使用与续筹按政府有关管理规定执行。

二、乙方转让房屋所有权时，结余维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

第七条 保险？

一、房屋共用部位、共用设施设备的保险由甲方代行办理，保险费用由全体业主按各自所占有的房屋建筑面积比例分摊。

二、乙方的家庭财产与人身安全的保险由乙方自行办理。？

第八条 消防安全协议

为保证漯河建业·森林半岛各业主的人身财产安全，根据国家有关消防法规的规定，甲乙双方特签定安全协议：

一、甲方作为本小区消防安全的主要管理者，应对乙方的消防安全工作进行监督、检查，并协助乙方做好消防安全工作。

二、甲方应定期进行安全检查，有权要求乙方及时消除火灾隐患，对严重违反消防安全规定并拒不整改的，甲方有权提请消防机关进行处理。安全检查以公共区域及公共设施设备为主。

三、甲方应定期对固定消防设备保养、维护，出现问题及时检修。

四、乙方区域发生火灾消防报警，在房门未能及时打开的情况下，甲方为避免损失扩大，有权以非常手段进入火灾现场，采取上述必要措施尽量减少乙方的损失，完成任务后，甲方应及时通知乙方，并做好善后工作。

五、甲方应及时向乙方转达消防监督部门对消防工作的布署和要求及有关消防工作的各类文件。转达方式为通告或信件。

六、乙方人员在楼宇内应严格遵守国家和本市消防法规，自觉遵守本小区物业公司的消防安全规定，禁止在楼宇内公共部位吸烟。

七、乙方应积极参加甲方专门组织的消防安全讲座，以便能

够获知消防器材的使用、初期火灾的扑救、火场逃生技巧及报警程序和电话。

八、乙方应爱护楼宇内消防设施，如果由于乙方责任造成各类消防设施损坏，应由乙方负责赔偿。

九、乙方如在单元内进行装修施工，应向甲方提出申请，办理室内装修有关手续。

十、乙方对其单元内的消防安全负责，如果乙方单元内发生火灾，由引起火灾的责任方承担相应的法律责任，并应赔偿给楼宇造成的经济损失。

第九条 宠物豢养管理协议

为了使各位住户能够在本小区愉快的生活，共同营造和谐、高尚的生活空间，甲乙双方经过友好协商，特就园区宠物豢养一事达成以下协议：

一、住户宠物豢养必须符合漯河市关于限制宠物豢养的有关法律、法规，并对违反有关法律、法规的行为负全责。

二、宠物豢养必须到畜牧兽医机构进行宠物的健康检查，注射疾病疫苗，并持有畜牧兽医机构签发的《宠物免疫证》。

三、住户宠物豢养须到漯河建业·森林半岛物业管理处备案。

四、每户最多只允许豢养一只宠物。

五、住户宠物豢养，必须采取适当措施，避免打扰他人生活。

六、携宠物外出，必须使用犬链牵引，并在宠物的脖颈上佩戴犬牌，佩戴粪兜、嚼链，不得任其自由活动及随地便溺。

七、住户外出或住户豢养大型宠物，必须将其妥当安置于室

内，不得放养于室外。

八、外出时，应尽量走楼梯，如需乘电梯，尽量避免与其他业主同乘一部电梯。

1、宠物豢养的主人必须对其所养宠物犬造成的扰邻、伤人或其它一切损坏他人利益的行为负全责。

2、本小区物业服务中心根据住户投诉，保留对扰邻、伤人或对公共场所造成危害的宠物进行处理的权利。

第十条 违约责任?

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所收费用;?

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，甲方有权要求乙方全额缴纳所欠物业服务费用外，并按所欠费用日万分之四的标准向乙方收取滞纳金。

第十一条 其它

二、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。?

五、本协议正本连同附件共10页，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。?

六、本协议自签字之日起生效。

甲方签章：河南物业管理有限 乙方(或代表人)签章：

公司分公司

代 表 人：

年 月 日 年 月 日

甲方：_____

乙方：_____

甲方是指：1、房地产开发单位或其委托的物业管理企业；2、公房出售单位或其委托的物业管理企业。

乙方是指：购房人(业主)。

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。

本物业名称：_____

乙方所购房屋销售(预售)合同编号：_____

乙方所购房屋基本情况：

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《房屋买卖(预售)合同》时，甲乙双方就前期物业管理服务达成如下协议：

第一条双方的权利和义务

一、甲方的权利义务

3、建立健全本物业的物业管理档案资料；

- 4、制止违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》的行为；
- 6、依据本协议向乙方收取物业管理费用；
- 7、编制物业管理服务及财务年度计划；
- 8、每_____个月向乙方公布物业管理费用收支帐目；
- 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、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；
- 13□_____□

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、监督甲方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议；
- 3、遵守本物业的物业管理制度和《物业使用守则》；
- 4、依据本协议向甲方交纳物业管理费用；
- 5、装饰装修房屋时，遵守《房屋装饰装修管理协议》；
- 7、转让房屋时，事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议；
- 8、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。

10□_____□

第二条物业管理服务内容

一、房屋共用部位的维护和管理

共用部位是指房屋主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、_____等。

二、房屋共用设施设备及其运行的维护和管理

共用设施设备是指共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、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。

三、环境卫生

1□_____

2□_____

3□_____

四、保安

1、内容

(1)协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序;

(2)_____

(3)_____

2、责任

(1)_____

(2)_____

(3)_____

五、交通秩序与车辆停放

1、内容

(1)_____

(2)_____

(3)_____

2、责任

(1)_____

(2)_____

(3)_____

六、房屋装饰装修管理

见附件：《房屋装饰装修管理协议》。

第三条物业管理服务质量

一、房屋外观：

1□_____

2□_____

二、设备运行：

1□_____

2□_____

三、共用部位、共用设施设备的维护和管理：

1□_____

2□_____

四、环境卫生：

1□_____

2□_____

五、绿化：

1□_____

2□_____

六、交通秩序与车辆停放：

1□_____

2□_____

七、保安：

1□_____

2□_____

八、消防：

1□_____

2□_____

九、房屋共用部位、共用设施设备小修和急修：

1、小修

(1)_____

(2)_____

2、急修

(1)_____

(2)_____

十、_____

第四条物业管理服务费用(不包括房屋共用部位共用设施设备大中修、更新、改造的费用)

一、乙方交纳费用时间：_____；

二、住宅按建筑面积每月每平方米_____元；

三、非住宅按建筑面积每月每平方米_____元；

四、因乙方原因空置房屋按建筑面积每月每平方米_____元；

五、乙方出租物业的，物业管理服务费用由乙方交纳；

六、乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用；

七、物业管理服务费用标准按_____调整；

八、每次交纳费用时间：_____。

第五条其他有偿服务费用

一、车位及其使用管理服务费用：

1、机动车

(1)_____

(2)_____

2、非机动车

(1)_____

(2)_____

二、有线电视：

1□_____

2□_____

三、_____

四、_____

第六条代收代缴收费服务

受有关部门或单位的委托，甲方可提供水费、电费、燃(煤)气费、热费、房租等代收代缴收费服务(代收代缴费用不属于物业管理服务费用)，收费标准执行政府规定。

第七条维修基金的管理与使用

一、根据_____规定，本物业建立共用部位共用设施设备保修期满后大中修、更新、改造的维修基金。乙方在购房时已向_____交纳维修基金_____元。

二、维修基金的使用由甲方提出年度使用计划，经当地物业管理行政主管部门审核后划拨。

三、维修基金不敷使用时，经当地物业管理行政主管部门审核批准，按乙方占有的房屋建筑面积比例续筹。

四、乙方转让房屋所有权时，结余维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

五、_____。

第八条保险

一、房屋共用部位、共用设施设备的保险由甲方代行办理，

保险费用由全体业主按各自所占有的房屋建筑面积比例分摊。

二、乙方的家庭财产与人身安全的保险由乙方自行办理；

三、_____。

第九条广告牌设置及权益

一、_____

二、_____

三、_____

第十条其它约定事项

一、_____

二、_____

三、_____

第十一条违约责任

五、_____。

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必要的财产损失的，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。

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。

第十五条本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解；协商或调解无效的，可向_____仲裁委员会申请仲裁，或向人民法院起诉。

第十六条本协议正本连同附件共_____页，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十七条在签订本协议前，甲方已将协议样本送_____（物业管理行政主管部门）备案。

第十八条本协议自签字之日起生效。

甲方(盖章)：_____乙方(盖章)：_____

代表人(签字)：_____代表人(签字)：_____

_____年___月___日_____年___月___日

附件

1. 《物业使用守则》
2. 《房屋装饰装修管理协议》

甲方是指：房地产开发单位或公房出售单位(产权单位)

乙方是指：购房人(产权人)或承租人

乙方所购买(租赁)物业基本情况：_____

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，在甲乙双方签订《房屋买卖(预售)合同》或《房屋租赁合同》的同时，就前期物业管理服务达成如下协议。

第一条双方的权利和义务

(一)甲方的权利和义务

1. 有权委托物业管理企业实施前期物业管理。
2. 有权将本协议甲方的有关权利义务转让给委托的物业管理企业。
3. 监督所委托的物业管理企业的物业管理服务行为，保证所委托的物业管理企业按本协议规定实施物业管理，并对物业管理企业的行为承担责任。
4. 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《物业使用守则》并书面告知乙方。
5. 按《济南市住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理暂行办法》及其配套文件规定代收维修基金。
6. 负责建立健全本物业的物业管理档案资料。
7. 在保修期内按规定承担保修责任，甲方可委托物业管理企业提供保修服务并承担相应费用。
8. 依据本协议向乙方收取物业管理费用。
9. 与乙方订立《房屋装饰装修管理协议》。
10. 制止违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》的行

为。

11. 按规定组织召开业主大会或业主代表大会。

12. 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。

13. 甲方委托的物业管理企业可委托专业公司承担本物业专项工程任务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三人。

14. 自本协议终止之日起7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。

(二) 乙方的权利和义务

1. 参加、出席业主大会或被推选参加、出席业主代表大会，享有相应的权力。

2. 监督甲方及其委托的物业管理企业的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方或其委托的物业管理企业提出意见和建议。

3. 遵守本物业的物业管理制度和《物业使用守则》。

4. 依据本协议交纳物业管理服务费用及其它费用。

5. 装饰装修房屋时，遵守有关规定并与甲方委托的物业管理企业签订《房屋装饰装修管理协议》。

6. 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，应事先通知甲方或其委托的物业管理企业，并在约定的期限内恢复原状；造成损失的，应给予赔偿。

7. 转让房屋时应事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议。

8. 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》造成的损失、损害承担民事责任。

9. 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。

10. 接受甲方所委托的物业管理企业的管理和服务。

第二条甲方委托物业管理企业向乙方提供下列物业管理服务

(一)按《住宅质量保证书》的规定，提供保修服务。

(二)制定物业管理制度和《物业使用守则》，制止违反物业管理制度和《物业使用守则》的行为。

(三)编制物业管理服务和财务年度计划。

(四)当业主、使用人装修物业时，与其签订《房屋装饰装修管理协议》，并按有关规定进行管理。

(五)为业主、使用人办理入住手续。

(六)房屋共用部位的维护和管理。共用部位是指房屋主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、户外墙面、楼梯间、走廊通道、_____等。

(七)房屋共用设备及其运行的维护和管理。共用设备是指共用给排水管道、落水管、电梯、避雷装置、公共照明、安全监控、消防设施、邮政信箱、天线、二次加压水泵及水箱、_____。

(八)房屋共用设施及其运行的维护和管理：共用设施是指非市政道路及路灯、化粪池、自行车棚、垃圾箱(房)、庭院灯、停车场、_____。

(九)附属配套建筑和设施及构筑物的维修、养护与管理。包括：物业管理办公经营用房、商业网点、文化体育娱乐场所等。

(十)公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理。

(十一)公共环境卫生管理。包括：公共场所、场地、房屋共用部位、非市政道路的清扫保洁及垃圾的收集。

(十二)经营管理实行封闭物业管理的住宅区内的停车车位，对未参加车辆损失保险、车辆玻璃破碎保险、车辆盗抢保险的，物业管理企业有权制止停放。

(十三)维护社区公共秩序。包括：安全监控、值班、巡视、_____。发生刑事案件依照法律规定报公安部门处理。

(十四)与房屋及附属建筑物改建装修相关的垃圾清运、_____等的管理。

(十五)物业档案管理。包括物业工程图纸、竣工验收资料、产权资料、业主和使用人档案、维修档案。

(十六)负责向业主和使用人收取物业管理服务费、电梯运行费，经有关部门委托可代收电费、水费、煤气费、房租、采暖费、_____。

(十七)接受乙方委托，对乙方房屋自用部位、自用设备进行维修、养护及其他服务。

(十
八) _____。

(十
九) _____。

(一)房屋及维修管理

1. 房屋外观完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻现象。
2. 房屋行政街号、幢号、单元号有明显标志，设有引导方向平面图。
3. 封闭阳台、空调安装、抽油烟机排气孔等统一有序，房屋立面无吊栏等悬挂物。
4. 一楼护栏无探出墙面现象，二楼以上无护栏。
5. 房屋完好率98%以上。
6. 房屋大中修有完整的开工报告及工程预算书，履行安全技术交底手续，工程质量验收手续齐全，决算书经过有关部门审计，有完整的竣工报告并建立有关保修制度，工程资料存档备查。
7. 房屋小修、急修及时率98%以上，合格率达100%，险情排除及时率达100%，有维修记录和回访记录。
8. 房屋档案资料管理完善，按幢、户立档。

(二)共用设备管理

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℃。

(三) 共用设施管理

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。

(四) 绿化及养护管理

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。

(五) 环境卫生管理

1. 小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施。
2. 小区内实行垃圾袋装化，日产日清。
3. 楼梯间、通道、走廊的地面、墙面和楼梯扶手、窗台无灰尘，窗户明亮。楼道内无乱堆乱放现象。设备间清洁卫生，通风照明良好。
4. 道路、庭院、绿地、共用场地无杂物，保持清洁。
5. 雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪；雨后及时清理污水。
6. 小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序。
7. 小区内无违章临时建筑。
8. 小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象。
9. 共用场地定期清洁，地面无油渍等污染现象。

(六) 社区秩序维护

1. 小区内实行24小时值班巡逻制度。
2. 值班人员有明显标志，熟悉辖区情况，工作规范，作风严谨，有值班巡逻记录，各项管理措施落实。

(七) 停车场及车辆停放管理

1. 甲方委托物业企业经营管理的停车场车辆停放有序，场地清洁卫生无污染、无破损，车辆管理制度完善。

2. _____
_____□

3. _____
_____□

(八) 消防

1. 消防系统标志明显，设备完好，可随时启用。

2. 配备专职或兼职消防管理人员。

3. 消防通道畅通无阻。

4. _____□

5. _____□

(九) 按《房屋装饰装修管理协议》实施装修管理。

(十) _____
_____。

第四条自乙方办理入住手续当月起，物业管理服务费用(不包括房屋共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的费用)由乙方按下述标准向甲方委托的物业管理企业交纳。

(一) 住宅按套内建筑面积每月每平方米_____元；

(二) 非住宅按建筑面积每月每平方米_____元；

(四) 乙方交纳费用时间：_____；

(五) 乙方出租物业时物业管理服务费用由乙方交纳；

(六) 乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用；

(九) 保修期满后发生的房屋共用部位、共用设施设备的维修养护更新费用，按《济南市住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理暂行办法》及配套文件执行：

2. 维修基金利息不敷使用时，经物业管理行政主管部门审核批准，按业主占有的房屋建筑面积比例续筹。

(十二) 电梯运行费按下列约定执行：_____。

1. 物业共用部位、共用设施设备维修；

2. 绿地养护；

3. 弥补减免的物业管理服务费；

4. 便民服务费用；

5. 业主委员会办公经费。

第五条甲方委托的物业管理企业每半年向业主、使用人公布一次物业管理服务费收支情况，每年1月份向业主公布全年维修基金利息收支情况。

第六条甲方委托物业管理企业负责签订利用本物业管理区内房屋、共用设施、共用场地设置的户外经营性广告及商亭、摊点等有偿使用协议并负责收取有偿使用费。

有偿使用费收入扣除成本后结余部分用于

1. 物业共用部位、共用设施设备维修;
2. 绿地养护;
3. 弥补减免的物业管理服务费;
4. 便民服务费用;
5. 业主委员会办公经费。

第七条违约责任

(一) 甲方委托的物业管理企业违反本协议，未达到管理服务约定目标的，乙方有权要求甲方督促物业管理企业限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方应给予赔偿并承担相应的法律责任。

(二) 乙方违反本协议，使甲方或其委托的物业管理企业未达到约定的物业管理服务质量目标的，甲方或其委托的物业管理企业有权要求乙方限期改正，逾期未改正造成损失的，乙方应给予赔偿并承担相应的法律责任。

(三) 甲方及其委托的物业管理企业违反本协议，擅自提高收费标准或乱收费的，乙方有权要求甲方清退所收费用及利息，并向乙方支付违约金_____元。

(四) 乙方违反本协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方或其委托的物业企业有权要求乙方补交，并从逾期之日起按应交费用的_____ %按日交纳滞纳金，或向人民法院起诉。

(五) 因未按规定交纳维修基金，或维修基金利息不敷使用时未按规定续交维修资金，造成物业失修失养导致业主、使用人财产损失和人身伤害的，由未交费的责任人承担相应法律

责任。

(六)甲方委托的物业管理企业不按规定使用维修基金利息，或将维修基金利息挪作他用造成乙方经济损失或导致物业失修失养，甲方应承担违约责任并给予经济赔偿。

(七)任何一方擅自提前终止本协议的，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。

(八)_____。

第八条本协议有效期内突发性紧急抢修排险工程费用，由甲方或其委托的物业管理企业先行垫付，按相关业主拥有的建筑面积比例分摊，由甲方或其委托的物业管理企业负责于工程开工起15日内向乙方收缴，逾期未缴纳的，按应分摊金额的_____%按日交纳滞纳金，甲方也可向人民法院提起诉讼。

第九条为维护公众、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，甲方或其委托的物业管理企业因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的，按有关法律规定处理。

第十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。

第十二条本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解;协商或调解无效的，双方可采取以下措施：

(一)向济南仲裁委员会申请仲裁;

(二)向人民法院起诉。

第十三条本协议正本连同附件共页，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十四条在签订本协议前，甲方已将协议样本送_____物业管理行政主管部门备案。

第十五条本协议自签订之日起生效，至业主委员会与其选定的物业管理企业签订《物业管理委托合同》生效之日终止。

甲方(签章)：_____乙方(签章)：_____

_____年___月___日_____年___月___日

签订地点：_____签订地点：_____