

# 最新小区保洁物业合同 小区物业保洁服务合同(优质5篇)

随着法律观念的日渐普及，我们用到合同的地方越来越多，正常情况下，签订合同必须经过规定的方式。相信很多朋友都对拟合同感到非常苦恼吧。下面是小编给大家带来的合同的范文模板，希望能够帮到你哟!

## 小区保洁物业合同篇一

甲方：\_\_\_\_\_ (清洁公司)

法定代表人：\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

### 第一条委托事项

甲方将其实施物业管理的\_住宅小区的保洁业务委托给乙方管理。

### 第二条委托期限

甲方委托乙方代理行使保洁权的期限为\_年。从\_\_年\_月\_日至\_\_年\_月\_日止。

合同期满双方协商一致可续签。

### 第三条委托费用

标准：

数额：

甲方向乙方支付保洁费用的方式：

#### 第四条保洁标准

乙方的保洁标准为：

1. 按时清洁道路、走廊等公共地方和公共设施, 频率标准\_x;
2. 住宅小区内窨井、化粪池的清淘清运, 频率标准\_x;
3. 按时清运住宅小区内的垃圾, 并协调与环卫部门的关系, 频率标准\_x;
4. 定期对住宅小区公共区域进行害虫消杀工作, 频率标准\_x;
6. 对住宅小区高层公寓防火通道进行清理, 保证畅通, 清理、频率标准\_x;
7. 对高层公寓内的应急灯的使用情况进行巡视, 损坏打及时报修并跟踪处理结果, 巡视频率标准\_x□

#### 第五条甲方的权利、义务

##### (一) 权利

1. 拥有对乙方的保洁行为监督指导的权利;
2. 拥有要求乙方提高保洁标准的权利;
3. 拥有对乙方危害住宅小区行为的制止权;
4. 拥有对乙方重大保洁措施的审定权;

## (二) 义务

1. 为乙方完成住宅小区的保洁工作提供保障的义务；
2. 向乙方支付保洁代理费用的义务；

## 第六条乙方的权利、义务

### (一) 权利

1. 拥有依法取得报酬的权利；
2. 拥有要求甲方协助完成住宅小区保洁业务的权利；
3. 甲方丧失住宅小区物业管理资格；
4. 乙方丧失保洁公司资格；
5. 一方严重违约使合同无法履行；
6. 因不可抗力使合同无法继续履行的。

甲方：\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_

时间：\_\_\_\_\_

## 小区保洁物业合同篇二

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：\_\_\_\_\_。

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(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\_\_\_\_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\_\_\_\_区域内，乙方提供的其他服务包括以下

事项:

1□—————;

2□—————;

3□—————□

第四条乙方提供的前期物业管理服务应达到约定的质量标准(前期物业管理服务质量标准见附件五)。

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\_\_\_\_区域清洁卫生费用；

(4) 物业管\_\_\_\_区域绿化养护费用；

(5) 物业管\_\_\_\_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) 法定税费；

(10) 物业管理企业的利润；

(1

1)-----□

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\_\_\_\_区域清洁卫生费用；

(4)物业管\_\_\_\_区域绿化养护费用；

(5)物业管\_\_\_\_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)\_\_\_\_\_□



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\_\_\_\_\_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。

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：

1□—————；

## 第四章物业的经营与管理

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———一月、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183;月、车库车位———元个183;月的标准提取停车管理服务费用。

2、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183;月、车库车位———元个183;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183;月、车库车位元个183;月的标准提取停车管理服务费用。

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183;月、车库车位———元个183;月的标准向乙方交纳停车管理服务费用。

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\_\_\_\_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

第十三条乙方承接物业时，甲方应配合乙方对以下物业共用部位、共用设施设备进行查验：

1□—————;

2□—————;

3□—————□

第十四条甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施设备存在以下问题：

1□—————;

2□—————;

3□—————□

甲方应承担解决以上问题的责任，解决办法如下：

1□—————;

2□—————;

3□—————□

第十五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管理方面承担责任的依据。

第十六条乙方承接物业时，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□—————□

第十七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

第十八条业主大会成立前，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。

第十九条乙方可采取规劝、—————、等必要措施，制止业主、物业使用人违反本临时公约和物业管理\_\_\_\_区域内物业管理规章制度的行为。

第二十条乙方应及时向全体业主通告本物业管\_\_\_\_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。

第二十一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\_\_\_\_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\_\_\_\_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\_\_\_\_区域内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状。

第二十二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。

第二十三条甲方应于(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管理用房。

物业管理用房建筑面积———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———。

第二十四条物业管理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

第二十五条专项维修资金的缴存———。

第二十六条专项维修资金的管

理—————。

第二十七条专项维修资金的使用—————。

第二十八条专项维修资金的续筹—————。

## 第八章违约责任

第二十九条甲方违反本合同

第十三条、

第十四条、

第十五条的约定，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。

第三十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。

### 第三十一条甲方、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。

### 第三十二条乙方违反本合同

#### 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。

### 第三十三条甲方违反本合同

第十七条的约定，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。

### 第三十四条以下情况乙方不承担责任:

- 1、因不可抗力导致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

第三十五条本合同期限自—————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管理企业签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

第三十六条本合同期满前一月，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管理企业。

第三十七条本合同终止时，乙方应将物业管理用房、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。

第三十八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。

第三十九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。

第四十一条本合同未尽事宜，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。

第四十二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。

第四十三条本合同一式——份，甲、乙双方各执——份。

甲方(签章) 乙方(签章)



法定代表人法定代表人

———年——月——日

## 小区保洁物业服务合同篇三

### 第一章 总则

#### 第一条 本合同当事人

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将\_\_\_\_\_（物业名称）委托于乙方实行物业管理，订立本合同。

#### 第二条 物业基本情况

物业类

型：\_\_\_\_\_；座

落位置：\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_路(街

道)\_\_\_\_\_号；四至：东\_\_\_\_\_南\_\_\_\_\_

西\_\_\_\_\_北\_\_\_\_\_；占地面积：\_\_\_\_\_万平方米；

建筑面积：\_\_\_\_\_万平方米；容积率：\_\_\_\_\_%；绿地

占有率：\_\_\_\_\_%；公建配套用房面积：\_\_\_\_\_平方米；

小区总户数：\_\_\_\_\_；受益人口：\_\_\_\_\_。

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

### 第二章 委托管理事项

第四条 房屋建筑共用部位的维修、养护和管理，包括承重结构部位(包括楼板、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等)，户外墙面、楼梯间、直廊通道、门厅、楼内共用存车

库、\_\_\_\_\_。

第五条 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：上下水管道、水箱、加压水泵、电梯、天线、落水管、住宅区道路、绿地沟渠、池、井、室外停车场、车库、游泳池、小区自管公厕、垃圾间、垃圾箱、\_\_\_\_\_。

第六条 市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场、\_\_\_\_\_。

第七条 公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

第八条 公建配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化、体育、娱乐教育场所。

第九条 公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、\_\_\_\_\_。

第十条 交通与车辆停放秩序的管理。

第十一条 维修公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_。

第十二条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

第十三条 组织开展社区文化娱乐活动。年\_\_\_\_\_次。

第十四条 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

1、物业管理服务费：月\_\_\_\_\_元/m<sup>2</sup>;

2、代收代办费：\_\_\_\_\_。

3、特约服务费：\_\_\_\_\_。

第十五条 业主和物业使用人房屋自用部位，自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方应接受委托并合理收费。

第十六条 对业主和物业使用人违反业主临时公约的行为、针对具体行为并根据情节轻重、采取批评、规劝、警告、制止、\_\_\_\_\_等措施。

第十七条 其它委托事项。

3□\_\_\_\_\_□

### 第三章 委托管理期限

第十八条 委托管理期限自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_首届业主委员会正式签订物业管理合同时止。

首届业主大会召开后，本合同自行终止，首届业主大会可按照规定选聘或者续聘物业企业，并签订本住宅区的物业管理委托合同。

### 第四章 双方权利义务

第十九条 甲方权利义务(适用于房地产开发企业或产权单位)

3、与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容；

4、审定乙方拟定的物业管理立案制度；

- 5、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- 6、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、账务预算及决算；
- 7、委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求。

如存在质量问题，按以下方式处理：

- (1) 负责返修；
- (2) 委托乙方返修，支付全部费用；
- (3) \_\_\_\_\_ □

8、在合同生效之日起\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_平方米建筑面积的经营性商业用房，由乙方按每月每平方米\_\_\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_\_。

9、在合同生效之日起\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_平方米建筑面积管理用房，由乙方按下列第\_\_\_\_\_项执行：

- (1) 无偿使用；
- (2) 按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_\_。

10、在合同生效之日起\_\_\_\_\_日内向乙方提供委托管理费\_\_\_\_\_元/m<sup>2</sup>；合计\_\_\_\_\_元。

12、当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理服务费时，由乙方负责催交；

13、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

(1) \_\_\_\_\_ □

(2) \_\_\_\_\_ □

14、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

15 □ \_\_\_\_\_ □

## 第二十条 乙方权利义务

1、根据有关法律及本合同的约定，制订物业管理制度；

2、与物业购买人签订前期物业管理服务协议；

3、对业主和物业使用人违反法规、政策的行为，提请有关部门处理；

8、负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告；

12 □ \_\_\_\_\_ □

## 第五章 物业管理服务质量

第二十一条 乙方须按下列约定，实现目标管理。（参照《江苏省住宅区物业管理服务标准□db32/t538-填写）。

## 第六章 物业管理服务费用

### 第二十二条 物业管理服务费

2、空置房屋的物业管理服务费，由乙方按约定的收费标准向

产权人收取；

3、业主或使用人逾期未交纳物业管理服务费的，按业主临时公约中的有关约定，加收滞纳金。

第二十三条 车位使用费由乙方按下列标准向车位使用人收取：

第二十四条 乙方对业主和物业使用人的房屋自用部位、自用设备、毗连部位的维修、养护及其它特约服务，由当事人按约定支付费用。

第二十五条 其它乙方向业主和物业使用人提供的服务项目和收费标准如下：

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

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

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

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

4、维修资金的其他约定

## 第七章 违约责任

第二十七条 甲方违反合同第十九条的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期

未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第二十八条 乙方违反本合同第五章的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第二十九条 乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十条 甲乙双方任何一方无法律依据提前终止合同的，违约方应赔偿对方\_\_\_\_\_元的违约金；造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

第三十一条 甲乙双方的其他约定

## 第八章 附则

第三十二条 双方约定自本合同生效之日起\_\_\_\_\_天内，根据甲方委托管理事项，办理完接管验收手续。

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

第三十四条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第三十五条 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部门填写的文字与印刷文字具有同等效力。

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

力。

第三十七条 因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

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

第三十九条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请房地产行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，双方同意由\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁(当事人双方不在合同中约定仲裁机构，事后又未达成书面仲裁协议的，可以向人民法院起诉)。

第四十条 合同期满合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满\_\_\_\_\_天前向对方提出书面意见。

第四十一条 本合同经房地产行政主管部门备案后生效。

## 小区保洁物业服务合同篇四

委托方(以下简称甲方):

注册地址:

邮政编码:

法定代表人: 职务:

电 话: 传真:

受委托方(以下简称乙方):



注册地址：

邮政编码：

法定代表人： 职务：

电 话： 传真：

根据《物业管理条例》和南宁市物业管理规定及有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对龙光?玖誉湖(二期)项目雅湖组团小区(以下简称本物业)实施专业化、一体化的物业管理订立本合同，以供双方恪守。

## 第一章 物业基本情况

### 第一条 物业基本情况

1. 物业名称：龙光?玖誉湖(二期)项目雅湖组团(以下简称本物业)

2. 本物业位置：

四 至：北至庆林路、南至规划路

西至规划路、东至延庆路

3. 占地面积： 平方米

4. 总建筑面积： 平方米

5. 车位数量： 个(其中地上车位 个，地下车位 个)

6. 物业类型：混合式住宅

上述指标，最终以政府相关部门对本项目工程竣工验收后的

备案数据为准。如相关指标变化，不影响本合同各项条款的履行。

第二条乙方参与本物业的竣工验收，并在物业移交接管时，与甲方办理物业管理书面交接手续；本物业交付使用后的质量责任，按国家《建设工程质量管理规定》和《房屋建筑工程质量保修办法》等规定承担。

第三条 本物业的交付时间为甲方在销售合同中约定的时间，暂定为： 年 月。甲方若需变更交付时间，则应提前30天书面通知乙方。

## 第二章 物业服务事项

第一条房屋建筑本体共用部位的养护和管理，包括楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等。

信报箱。

第三条 附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场。

第四条 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场所。

第五条 共用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

第六条 公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的

收集、清运（建筑垃圾、装修垃圾的清运按政府有关规定另行疏一清运，统一收

费)。

第七条交通与车辆停放秩序的管理(但不含车辆及车上财产的保险和保管 责任)。

第八条 维护公共秩序,包括安全监控、巡视、门岗执勤(但不舍业主、使 用人的人身与财产保险和财产保管责任)。

第九条组织开展社区文化娱乐活动。

第十条 管理与物业相关的档案、资料,包括工程建设竣工验收资料、业主 及物业使用人档案资料等。

第十一条 业主房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护,在业主提出 委托时,乙方可接受委托并合理收费。

第十二条对业主和物业使用人违反有关物业管理法规、政策及《临时管理 规约\》的行为,可以根据具体情况进行相应处理。包括:责令停止违章行为、要 求恢复原状、要求赔偿损失;对无故不交纳法律、法规政策规定或合同约定的有 关费用或者拒不改正违章行为的责任人,提请有关行政主管部门或司法部门予以 解决。

第十三条 负责向业主或物业使用人收取物业物业服务费、公摊水电费、电 梯电费、车位服务费、垃圾清运费等费用;受有关部门委托负责向业主或物业使 用人收取政府规定的各项代收代付费用。

第十四条 法律、法规及政策规定由物业管理企业管理的其它 事项。

第十五条 以上委托管理事项,均指本物业范围内事项。

第三章 物业服务期限

第一条本合同的服务期限：

1、 本项目前期物业服务合同的期限为自合同签订之日起，至该项目业主委员会与业主大会决议选聘的物业服务企业签订物业服务合同生效时终止。

2、 本物业交付之前，物业服务费用由甲方承担；自甲方限定的交付期限届满之日起至本物业业主大会与其选聘的物业服务企业签订的物业服务合同约定开始提供物业服务之日止，该期间的物业服务费用由本物业的全体业主承担。

#### 第四章甲方的权利和义务

第一条 本合同签订后，甲方应当指定专职人员，负责与乙方保持联络和协调依本合同约定的相关事务。

第二条 在本物业正式销售前，负责协同乙方制定、《龙光?玖誉湖(二期)项目雅湖组团小区临时管理规约》；在与购房人签订《商品房买卖合同》时，《龙光?玖誉湖(二期)项目雅湖组团小区临时管理规约》应得到购房人的书面确认；《商品房买卖合同》中应包含本合同的有关内容。

第三条 审定乙方拟定的与甲方或业主有重大关联的本物业管理文件。

第四条 在不妨碍乙方正常物业管理的情形下，有权检查监督乙方物业管理服务过程。

第五条 审定乙方提出的本物业管理年度工作计划、费用收支计划及基金使用计划等。

第六条 有权聘请专业审计机构，对本合同约定的物业管理服务费及专项维修资金等收支状况进行审计。

第七条 本物业房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求；在保修责任期内，如发生保修范围内的质量问题，经甲方确认属实后，由甲方协助返修；甲方应修但未能及时返修的，可委托乙方维修，由此所发生的维修费用由甲方承担。

列资料：

1. 竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，附属配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料。
2. 设备设施的安装、使用和维护保养技术资料。
3. 本物业质量保修文件及使用说明文件。
4. 物业管理所必需的其他资料。

第九条按照本物业原有规划设计及乙方提供的本物业整体标识设计配备方案，对本物业各类设施、设备、房号、楼层号、栋号、消防疏散图、本物业总平面图、宣传栏、公告、公约栏、会所、娱乐等公共场所、地下停车场及首层电梯厅内外的各类标识警示牌、指示牌和告示牌等在审定后进行制作和安装。

第十条 在本物业内设置安防监控系统、住户对讲系统等技防设施，应统一设置在一个值班室，以利于本物业的治安管理。

第十一条 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动，并在销售房屋时告知业主本物业的各项收费标准。

第十二条 有权向社会各界宣布甲、乙双方合作之事实。

第十三条 甲方承担本物业开办费及前期介入费。

第十四条依据本合同规定向乙方提供符合乙方使用要求并适应本物业档

次的管理用房。上述用房的产权属本物业全体业主共同所有，乙方在本合同期内 享有无偿使用积。

第十五条协助乙方依法或依本合同规定内容所进行的物业管理服务和经 营活动。

第十六条 不干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动。 第十七条负责处理因甲方原因而产生的各种纠纷。

第十八条法律、法规及政策规定由甲方承担的其它权利和义务。

## 第五章乙方的权利和义务

第一条 本合同签订之日起，乙方应配备项目联络专人，便于与甲方沟通联

系。

第二条根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理方案，自主开展 物业经营管理服务活动。

第三条根据有关法律法规及本合同的约定，制订本物业的物业管理制度， 且根据实际情况，针对不同方面制订专项规章制度，并向业主、物业使用人告知 物业使用的有关规定。

第四条 本合同签订后，乙方要及时掌握本物业工程进展情况，并向甲方提 供物业管理咨询服务。具体计划由双方另行商定。

第五条 参与本物业的竣工验收，并在本物业移交接管时，与甲方办理物业 管理书面交接手续。

第六条 乙方须于本物业交付前60天内组建本物业管理处，配备主要物业 管理人员，本物业管理处代表乙方履行本合同的

权利和义务。

第七条本物业管理区域内属于业主所有的物业共用部位、共用设施设备统一委托乙方经营。

乙方对物业管理区域内公共部位、共用设施设备提供有偿经营管理服务(包括但不限于业主共有的车位、外墙及电梯轿厢、道路和绿地，通道、楼梯、大堂等，以及其他物业管理区域内的公共场所、公共设施和物业服务用房等)，服务收费标准由乙方自行根据市场行情制定和调整。公共区域经营收益30%用于乙方管理成本，70%。纳入小区服务资金，用于弥补小区物业服务费用。

第八条负责编制物业管理年度收支计划及管理计划，经甲方审定后由乙方

实施。

第九条有权依法制订本物业管理文件，与甲方或业主有重大关联的文件报

如需变动需按程序向当地相关政府部门申报。

第十一条负责编制房屋及附属设施、设备年度维修养护计划和大、中修方案并组织实施，其费用按政府有关规定列支。

第十二条 在经营管理场所或收费地点醒目的位置，向业主公布有关物业服

务收费项目、收费标准及收费办法等内容。

第十三条建立完善的本物业管理档案并负责及时记载有关变更、登记情

况。

第十四条 开展健康向上的社区文化活动，提供便民服务项目。

第十五条 对业主和物业使用人违反国家和政府有关法律、法规、政策、本合同和本物业临时管理规约规定的行为进行处理。

第十六条 负责制定本物业房屋装修管理办法，报甲方审定后向业主公示；当业主和物业使用人装修物业时，告之有关限制条件，订立书面合同，并负责监督落实；发现业主违规装修的，应及时予以制止并提出合理解决方案，同时报告甲方。

第十七条 在本物业交付后，对进入本物业提供经营服务的单位和个人实行统一管理。

第十八条 有权选聘专业公司承担本物业的专项管理服务并支付费用，但不得将本物业整体转让或委托给其他个人或单位进行管理，不得将重要专项业务承包给任何个人或单位。

第十九条 物业管理服务过程中存在的问题，应当及时有效处理；如属甲方责任的，应及时反馈给甲方并协助处理。

第二十条 在本物业内有损甲方信誉行为的，应当及时告知甲方，并协助甲方妥善处理。

第二十一条 本合同终止后，向甲方移交全部管理用房及物业管理全部档案资料，并详细列明清单，签署书面交接手续。

第二十二条 接受物业管理主管部门及有关政府部门的管理、监督、指导，接受甲方和业主的监督。

第二十三条 法律、法规及政策规定由乙方承担的其他权利和义务。

第六章 物业服务费用



第一条 本物业管理区域服务收费采用包干制，物业服务费用由业主按建筑面积向业主或物业使用人收取(公共水电及电梯电费分摊另计)，具体标准如下：

【住宅】每月每平方米2.50元：

【商业】每月每平方米5.00元。

物业服务费用主要用于以下开支：

1. 乙方管理、服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费、员工生活用房租金等。
2. 的业共用部位、共用设施设备及预装设备的日常维护费用。
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. 物业管理区域外墙清洗(合同期限内不少于一次)、小区消杀费用。
6. 物业管理区域秩序维护费用。
7. 乙方的办公费用(含电话通讯费、网络使用费、有线电视费等)。
8. 社区文化活动费用(文化活动室管理成本和淮护费用、节日装饰费等)。
9. 乙方固定资产折旧。
10. 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用。
11. 法定税费。

12. 乙方的利润及不可预见费等一切费用。

(八) 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，盈余或亏损风险由乙方享有或承担。如遇政府政策调整，则甲、乙双方协商，按调整后的标准执行。

(九) 车场收费标准(业主已购买车位的，收取车位服务费)：

业主已购买车位的，收取车位物业服务费60元/个/月。

车位使用人应从签收车位之日或视为车位交付使用之日起缴交费用，费用按月交纳，当月费用缴交时间为当月5日前。车位使用人不按约定标准和时间交纳上述费用的，乙方有权要求车位使用人限期补交并暂停车位使用人使用停车卡，并从逾期之日起按每日千分之一追缴违约金。

(十) 非机动车收费按政府有关规定执行。

(十一) 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，其物业服务费用由甲方按以上收费标准全额交纳。

第二条 乙方受业主或物业使用人的委托，对其房屋自用部位、自用设备、毗连部位的维修、养护及其它特约服务所发生的费用由业主或物业使用人承担。

第三条 乙方向业主或物业使用人提供其它服务项目的收费原则：

(一) 属于市场价调节价的按照市场调节价或低于市场价的价格收取；

(二) 属于政府指导价的按照政府指导价执行。 上述价格乙

方均应当明示于业主和物业使用人。

第四条 保修期内属保修范围内的房屋共用部位、共用设施设备、公共场地的维修养护费用由甲方承担。

## 第五条 物业专项维修资金的管理与使用

一、 维修资金根据政府部门相关文件要求收取，属于所缴纳的业主所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造，不得挪作他用。

二、 乙方按照《南宁市物业专项维修资金管理办法》反相关流程使用物业专项维修资金。

## 第七章 违约责任

第一条 甲方违反本合同相关条款约定的义务，直接导致乙方无法完成管理目标的，乙方有权要求甲方在一定期限内整改，整改仍不能达到目标的，乙方有权解除本合同，造成乙方经济和名誉损失的，乙方有权要求甲方给予经济补偿。

第二条 乙方违反本合同相关条款约定的义务，未能在本合同约定的期限内达到相应的管理目标或无法达到物业管理质量标准要求，甲方有权要求乙方在一定期限内整改，整改仍不能达到目标的，甲方有权解除本合同，造成甲方经济和名誉损失的，甲方有权要求乙方赔偿直接经济补偿。

第三条 除本合同另有约定以及经双方协商一致可以终止本合同以外，任何一方不得以任何理由擅自终止本合同。如单方终止合同，造成守约方经济和名誉损失的，守约方有权要求违约方给予经济补偿。

第四条 甲方房屋建筑和设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管

理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理(产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准)。

## 第八章其他事项

第一条双方对本合同条款的更改或补充，均须以书面方式签订修改或补充协议，修改或补充协议与本合同具有同等效力。

第二条本合同履行期间，如遇不可抗力致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

logan

## 龙光服务

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遵循本合同当定的各项内容。

第四条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决；协商不成的，提请物业管理主管部门调解；调解不成的，可到物业所在地法院提起诉讼。

第五条本合同之附件均为合同有软组成部分，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。

第六条本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

第七条本合同正本连同附件共十五页，一式五份，甲、乙双方各执二份，政

府物业管理主管部门(备案)一份，具有同等法律效力。第八

条 本合同自签订之日起生效。(正文完)

甲方：南至市鑫泰房地产开发有限公司 签署 盖章：

二、 物业构成明细

三、 物业共用设施设备明细

四、 前期物业管理服务标准

附件一： 规划总平面图

附件二：

物业构成明细

类型幢数数量建筑面积(平方米)

住宅 套

商业

地下停车位 个

物业管理用房

社区管理用房

合计

备注： 实际面积以测绘报告为准

附件三：

物业共用设施设备明细

- 1、 绿地
- 2、 道路
- 3、 化粪池
- 4、 污水井
- 5、 雨水井
- 6、 门禁系统
- 7、 安防监控系统
- 8、 垃圾中转站0个
- 9、 加压水泵15个
- 10、 水箱2个
- 11、 电梯20部
- 12、 发电机1台
- 13、 消防设施
- 14、 公共照明设施
- 15、 避雷设施
- 16、 共用天线
- 17、 机动车库
- 18、 露天(生态)停车场

19、 非机动车库

20、 停车场管理系统

21、 物业管理用房415. 25平方米

logan

徬光販务

附件四：

前期物业管理服务标准

一、 物业共用部位的维修、养护和管理

1、 房屋外观定期丞查；

2、 根据房屋使用年限，编制年度维修计划。

二、 物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理

1、 建立设备房巡查制度和设备管理台帐；

2、 停水停电提前通知(市政突发停水停电及设备突然故障除外)

3、 电梯困人：15分钟到达现场处理；

4、 二次供水水箱清洗及检测：2次/年, 检测结果合格；

5、 设备故障及重大事件有完善的应急方案和现场处理措施、处理记录。

1、 服务时间：每天7： 30— 19 : 00；

3、 消杀：蚊虫消杀4次/月(夏)，\_2\_次/月(冬)；

4、 雨雪天气后及时清扫积水积雪。

#### 四、 公共绿化的养护和管理

1、 防治病虫害；

2、 乔木修剪：1次/年；草坪修剪：4次/年；灌木修剪：4次/年。

#### 五、 车辆停放管理

1、 经营性停车场有合法手续，有交通标识和进出凭据；

2、 引导车辆有序停放，对乱停放车辆进行提醒；

3、 经营性停车场有巡视，发现问题按照车主留下的联系方式尽快与车主取得联系。

#### 六、 公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理

1、 安全管理部门建立24小时值班制度；

2、 对火灾等突发事件有相应预案；

3、 定期开展消防和居家安全宣传，消防演习：2次/年。

#### 七、 装饰装修管理服务

1、 业主在办理装饰装修时，告知其装饰装修中的禁止行为和注意事项；

#### 八、 物业档案资料管理



- 1、 建立物业档案资料管理制度；
- 2、 档案资料有专人管理，借阅有记录。

## 九、其他服务

- 1、 报修服务时间：24小时，急修： 15分钟到达或按约定时间到认；
- 2、 向业主公布紧急联系电话、日常服务电话和公司投诉电话。；
- 3、 社区文化活动：每季度开展一次。

## 临时管理规约

### 目的：

为维护小区全体业主、物业使用人在物业管理中的合法权益，促进管理、维护、养护、合理使用建筑区划内物业共有部分和维护相关区域的环境卫生、公共秩序等活动能正常持续进行，建立全体业主必须遵守的共同行为准则，建设管理有序、整洁美观、服务规范完善、环境优美、文明和谐的新型社区，根据有关法律法规及结合本物业项目实际，制订本临时管理规约。

本临时管理规约(以下简称“本规约”)是开发建设单位在预售商品房之前，为明确业主、物业使用人的权利义务而制订，并作为开发建设单位与业主物业买受人签署的《商品房买卖合同》的附件，由物业买受人签字确认。

## 第一条 物业基本情况

建筑区划物业名称：龙光?玖誉湖(二期)项目雅湖组团；

建筑区划物业座落： 南宁市良庆区良庆大道9号；

建筑区划所属物业类型： 混合式住宅。

## 第二条物业管理模式

本物业区域内，在业主依法选聘物业服务企业前，由开发建设单位依法通过 招投标方式选聘物业服务企业，依据前期物业管理服务合同对物业共有部分进行 管理、维修、养护，并维护相关区域的环境卫生和公共秩序的物业管理模式。

## 第三条物业共有部分

根据有关法律、法规规定和本规约及物业买卖合同约定， 业主享有以下共有 部分的共有权：

二、由建筑区域内全体业主共有的部分，包括全体业主共有的道路、绿地、 路灯、沟渠、池、井、垃圾箱(房)、公益性文体设施、物业服务用房、闭路电 视监控系统、附属设施设备使用的房屋等。

## 第四条共有部分的管理及经营

二、 业主对共有部分，享有权利，承担义务，不得以放弃权利为理由不履行 义务；

三、 全体业主一致同意在业主委员会、业主大会设立前，统 一委托物业服务 企业对物业共有部分进行经营管理。

物业服务企业对物业管理区域内公共部位、共用设施设备提供有偿经营管理 服务(包括但不限于业主共有的车位、外墙及电梯轿厢、道路和绿地，通道、楼 梯、大堂等，以及其他物业管理区域内的公共场所、公共设施和物业服务用房等)， 服务收费标准由物业服务企业自行根据市场行情制定和调整。

公共区域经营收益 30%用于乙方管理成本，70%纳入小区服务资金，用于弥补小区物业服务费用。

## 第五条开发建设单位所有的部分

在本建筑区划内，根据物业买卖合同，以下部分属开发建设单位所有，开发建设单位享有业主的权利和义务：

1. 地下停车场(库)、地面规划用于停放汽车的车位(库)；
2. 未出售的其他住宅、经营性用房；
3. 其他未计入销售公摊面积的房屋如会所、商务中心、教育用房等；
4. 其他未计入销售公摊面积的部分如泳池、运动场等。

## 第六条业主的权利与义务

业主在物业管理活动中依照国务院《物业管理条例》、地方政府关于物业管理的地方性法规以及相关法律、法规、规章政策的规定，享有相应的权利，履行相应的义务。

### 一、本物业区域内的业主依法享有以下权利：

1. 依法并按照物业服务合同约定，接受物业服务企业提供的服务。
2. 参与本物业区域的物业管理活动。
3. 监督前期物业服务企业履行前期物业服务合同。
4. 对本物业区域共用部位、共用设施设备和相关场地、专项维修资金的使用和管理情况享有知情权和监督权。

5. 授权物业服务企业制订物业共用部位和共用设施设备使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度。
6. 对本物业区域内影响业主共同利益、业主正常生活秩序的行为进行投诉。
7. 提议召开业主大会，提出补充、修改规约的建议。
8. 开发建设单位对于未售出的物业，享有业主的权利。
9. 法律、法规规定的业主的其他权利。

## 二、本物业区域内的业主依法应当履行的义务：

1. 按照前期物业服务合同约定的时间，按其专有建筑面积向物业服务企业交纳物业服务费用。
2. 按规定交存专项维修资金。
3. 遵守本物业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维护等方面的规章制度。
4. 配合物业服务活动。
5. 按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则处理相邻关系，互助友爱，和睦相处。
6. 出租、转让物业时，告知承租人、买受人遵守本规约。
7. 开发建设单位对于未售出的物业，履行业主的义务。

## 三、业主在本物业区域内应当遵守的公共环境管理的行为：

1. 不得擅自占用公共走道、大堂、绿地、屋面等共用部位、共用设施设备。

2. 不得擅自改变共用部位、共用设施设备用途;不得妨碍他人合法使用共用 部位、共用设施设备。
3. 不得损坏路灯、消防设备、水泵、电房、避雷器、道路、花基(栏)等共 用设施设备。
4. 不得制造超标准噪声, 破坏公众安宁;不得聚众喧闹。
5. 不得乱堆放杂物;不得堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品。
6. 不得排放有毒、有害物质或烟尘污染环境。
7. 不得违反房屋的规划设计要求, 改变建筑灼的用途。
8. 饲养动物应当遵守当地政府的有关规定, 并提前告知初业服务企业, 按当 地政府规定办理注册、免疫等手续。
9. 不得有影响市容的乱搭、乱贴、乱挂、乱写、乱画等。
10. 遵守市容及环境卫生保洁规定, 自觉将家居杂物、垃圾投放到指定的场 地, 不得乱抛垃圾、杂物, 严禁从门窗、阳台向外抛掷垃圾和杂物。

#### 四、 业主在本物业区域内应当遵守的治安、消防管理的行为:

1. 不得利用房屋窝藏犯罪人员和赃物或其他从事危害公共利益的活动, 对违 法犯罪人员和行为应及时举报。
2. 如有亲戚等外来人员居住(1个月以上), 应按规定向有关部门和物业服 务企业申报。
3. 业主出租房屋, 应符合法律法规和有关规定, 并告知物业服务企业, 协助 物业服务企业通知承租人履行非业主使用人的义务。

4. 爱护各种防火设施设备，遵守防火各项规定，发现火灾隐患，应及时通知物业服务企业处理。
5. 楼层防火门应保持关闭状态，不可私自加锁或长期打开。
6. 管理好电炉、燃气用具，使用电炉、燃气炉时请勿外出。

#### 五、业主在本物业区域内应当遵守的交通管理行为：

1. 不得随意停放车辆，车辆应当停放在停车场或物业服务企业指定的停放点 保管。
2. 严禁鸣喇叭，车辆停放时应当及时关闭发动机。
3. 除救护车、公安消防车、清洁车、工程抢险车等特殊车辆外，其他机动车 进入本物业区域，应当严格遵守本物业区域的交通管理规则。

#### 六、业主在本物业区域内安装空调、装饰装修应当遵守的相关规定：

1. 应当将空调机外机安装在建筑设计指定位置，并注意安装牢固，防止跌落。 发现有不牢固的情况，应当及时加固。
2. 空调机》凝水应当接入统一管道，不得随处滴漏。
3. 空调机外机发出超标噪音的，应当停止使用，经排除故障或更换后再使用。
4. 业主对房屋进行装修，应当遵守有关规定，不得对房屋内外承重墙、梁、柱、板、阳台、天台、屋面及通道进行违章凿、拆、搭、占。
5. 业主如需安装空调和对房屋进行装饰装修，应在事前告知物业服务企业， 物业服务企业应当告知业主禁止行为和注意

事项。业主装饰装修时违反禁止行为和注意事项的，自行承担 responsibility。

## 第七条 业主大会

### 一、 业主大会的设立

当本建筑区划内交付的专有部分建筑面积达到建筑物总面积50%以上，或者首次交付专有部分之日起已满两年，依法在项目所在地房产管理部门、街道办事处指导下，召开首次业主大会会议，设立一个业主大会，并选举产生业主大会的执行机构 业主委员会。业主大会由本建筑区划内的全体业主组成，代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益。

首次业主大会会议的召开、筹备组的组成、首届业主委员会的选举产生、委员候选人的产生办法等，均按《物业管理条例》和地方政府关于物业管理的相关规定执行。

二、 业主大会通过业主大会会议选举产生业主委员会作为执行机构；业主大会、业主委员会依照法律法规、管理规约和业主大会议事规则、业主委员会工作规则履职。

三、 业主大会依法作出的决定，对业主具有约束力；业主应当遵守并服从业主大会依法作出的决定。

四、 业主大会、业主委员会作出的决定违反法律法规的，业主可以向物业所在地区(市)县房产管理部门或街道办事处、乡(镇)人民政府投诉、举报，由受理单位依法处理；业主大会、业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以依法请求人民法院予以撤销。

五、 业主大会的议事方式、表决程序、业主投票权确定办法、业主委员会的组成与任期、工作经费、印章管理使用等事项由业主大会议事规则依法作出约定。

前期物业服务中，业主拒付物业服务费用、不缴存建筑物及其附属设施维修资金的，不享有首次业主大会会议上的投票权。

## 第八条物业服务企业的选聘、解聘

一、各业主同意，物业服务企业的选聘依法采取招投标方式，并由业主大会授权其执行机构业主委员会或委托招标代理机构办理实施招标活动的相关事宜。

二、业主大会选聘物业服务企业之前，应当按照本建筑区划业主大会议事规则的约定召开业主大会会议，对选聘方式、具体实施者、物业服务合同的主要内容等进行表决。

三、业主大会依法选聘、解聘物业服务企业，须经专有部分占建筑物总面积二分之一以上的业主且占总人数二分之一以上的业主同意。

四、业主大会与其依法选聘的物业服务企业签订物业服务合同，应当有业主委员会三分之二以上委员在场签名并加盖业主大会印章。

五、因物业服务企业突然撤离等原因，业主大会无法及时另聘新物业服务企业的，在另聘新物业服务企业之前，业主大会可以请求物业所在地街道办事处、乡(镇)人民政府或者区(市)县房产管理部门指定物业服务企业临时代管；临时代管期间的物业服务费用，按照临时代管前的物业服务合同约定的物业服务费用标准执行，并由全体业主按照其专有部分占建筑物总面积的比例分担。

## 第九条物业服务费用及其交纳、监督

一、业主自当有部分交付之日起至前期物业服务合同终止之日发生的物业服务费用(物业服务资金)，按照前期物业服务



合同约定每月i日前足额交纳当月 物业服务费用。

二、 业主与使用人约定由使用人交纳物业服务费用的，业主对使用人的交纳 义务向物业服务企业承担连带责任。

三、 业主委托物业服务企业或其他管理人提供前期物业服务合同约定以外的 其他专项服务、特约服务的，其费用由双方当事人另行约定;物业服务企业或其 他管理人应当将服务项目、服务质量、服务标准进行公布。

## 第十条水、电、气等费用的交纳及其设施的维修责任

一、 本建筑区划内，业主应当按照相关规定和相关供用合同的约定向供水、 供电、供气、通讯网络、环卫等专业单位交纳有关费用。

二、 业主应当按照相关规定足额交纳水、电、气、通讯网络、环卫等费用， 并不得以任何理由拖欠、拒交上述费用。业主拖欠、拒交上述费用的，应按本规 约第二十三条的相关规定承担违约责任，或由政府有关部门直接或委托物业服务 企业采取行动停止服务。

三、 水、电、气、通讯网络、环卫等设施的维修责任，由业主、专业单位控 照相关规定承担;前款设施属于业主专有的，由业主承担维修费用;属于业主共 同所有的，由全体业主或 者相关业主按照其专有部分占建筑物总面积的比例分担 维修 费用。

四、 物业服务企业应当代表业主，及时与供水、供电、供气、 通讯网络、环 卫等专业单位建立供用合同关系，并与开发建设 单位办理结算表户名变更手续。

## 第十一条相邻关系

各业主同意，在物业使用和维护中，遵守相关法律、法规政策规定和本规约 约定及业主共同决定，按照有利于物业使用效能发挥、秩序良好以及公平、合理的原则，正确处理供水、排水、通行、通风、采光以及设施设备维修、房屋装饰装修、环境卫生维护、环境保护等方面的相邻关系。

## 第十二条物业的使用

本建筑区划内的业主、使用人应当遵守相关法律、法规政策规定和本建筑区划《房屋使用说明书》的规定，并按照下列规定使用物业：

钻等产生严重噪声的施工；

五、 业主或物业使用人应按设计预留的位置安装空调，未预留设计位置的， 应与物业服务企业协商确定合理的位置，并做好噪音预防及冷凝水的处理。

七、 使用电梯，应遵守本建筑区划内电梯使用管理规定；

八、 停放车辆，应遵守本建筑区划内车辆停放有关规定；

九、 阳台封闭，应遵守本建筑区划内本规约和其他相关规定中的有关规定；十、法律、法规政策的其他规定。

## 第十三条使用物业的禁止行为

业主、使用人在使用物业中，除应当遵守法律、法规政策的规定外，不得从事下列危及建筑物安全或者损坏他人合法权益的行为：

二、 对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建；

五、 违法搭建建筑物、构筑物，私设摊点；

六、在非指定位置倾倒或抛弃垃圾、杂物；

八、践踏、占用绿化地，损坏、涂划园林建筑小品；

九、擅自在物业共用部位和相关场所悬挂、张贴、涂改、刻画、设立广告牌

等；..

十、随意停放车辆，鸣喇叭或以其他方式制造超过规定标准的噪音；

十二、使用电梯时超载、运载粗重物品，在轿厢内吸烟、张贴、涂画或损伤 内壁；

十三、利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动；

十四、法律、法规、规章和本规约禁止业主的其他行为。

#### 第十四条物业的维修养护

业主、使用人同意按照下列规定维修养护物业：

一、对物业专有部分的维修养护，不侵害其他业主的合法权益；

七、建设单位拒绝维修的，业主可以自行或者委托他人维修，维修费用及维 修期间造成的其他损失由建设单位承担。

#### 第十五条物业保修金

建设单位不履行保修义务的，业主可以按照《房屋质量保证书》等相关规定 提出申请，经市或区(市)县房产管理部门核实后，由物业服务企业或社区居民 委员会组织维修，其费用

由建设单位负责。

## 第十六条建筑物及其附属设施维修资金的筹集和使用

一、本物业区域内的全体业主按规定交存、使用、续筹和管理本建筑区划内建筑物及其附属设施专项维修资金。

二、使用建筑物及其附属设施维修资金的，物业服务企业根据维修项目提出维修资金使用方案，提前向业主大会提出维修计划和维修资金使用方案，并经建筑物及其附属设施维修资金列支范围的专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。

三、物业服务企业应当将维修资金使用方案、所需资金、工程进度以及资金划拨等情况在建筑区划内向全体业主或者相关业主公布。

四、业主分户账面物业专项维修资金余额不足首期交存额30%的，应当及时续交。相关业主续交后的物业专项维修资金余额不得少于其首期物业专项维修资金数额；物业专项维修资金的续交方案由业主委员会拟订，提交业主大会决定后，由业主委员会具体实施。未成立业主大会续交维修资金的，由业主按照首期物业专项维修资金标准补足。

五、房屋所有权转让时，业主应当向受让人说明物业专项维修资金交存和结余情况并出具有效证明，该房屋分户账中结余的物业专项维修资金随房屋所有权同时转让。原业主未交存首期物业专项维修资金，业主应当在办理房屋所有权转移登记前协商足额交存。

六、业主共同决定上述建筑物及其附属设施维修资金的筹集和使用方案时，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意，并由业主大会专项表决通过。

## 第十七条 物业维修、更新、改造的实施

物业共有部分的维修、更新、改造符合下述情形之一的，由物业服务企业直接组织实施，费用按相关规定列支：

- 一、 属相关规定的急修项目；
- 二、 物业发生危及房屋使用安全或者公共安全的紧急情况；
- 三、 经安全鉴定机构鉴定的危险房屋；
- 四、 出现法律法规、规章和有关技术标准规定必须维修房屋的情形；
- 五、 物业维修、更新、改造费用在百元以下。

除上述情形外，需对物业共有部分进行维修、更新、改造时，应经相关业主共同同意后，由物业服务企业组织实施，费用按规定列支。

## 第十八条 物业转让、出租的相关事项

一、 业主转让或者出租物业专有部分时，须将本规约作为物业专有部分转让 合同或者租赁合同的附件。业主转让或者出租物业专有部分后，当事人应当于物 业专有部分买卖合同或者租赁合同签订之日起30日内，将物业专有部分转让或 者出租情况和通讯方式书面告知物业服务企业。

二、 房屋出租应当遵守相关法律法规政策规定，尊重社会公德，不得危及物 业的安全，不得损害其他业主的合法权益。无论出租或转租的，业主均应承担相 应的责任。

三、 房屋出租必须符合本市规定的房屋出租条件和人均承租面积标准；不得 擅自改变房屋原设计功能和布局，对房屋进行分割搭建，按床位出租或转租，或 将厨房、卫生间、不分

门进出的客厅改成卧室出租或转租。

四、对违反本规约出租或转租的，物业服务企业可书面责成业主、使用人立即终止租赁行为。

五、业主转让物业专有部分，应当与物业服务企业结清物业服务费用、物业服务资金、建筑物及其附属设施维修资金；出租物业，约定由承租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。

#### 第十九条 业主提交通讯联系方式的义务

业主应当向物业服务企业书面提供联系地址、通讯方式。

#### 第二十条 违反物业使用禁止行为的处置

业主、使用人在物业使用过程中，有违反本规约物业使用禁止行为的，其他业主、使用人、物业服务企业可以向有关行政主管部门报告，由有关部门依法查处；受侵害的相关业主可以依法向人民法院提起诉讼。

#### 第二十一条 相关工作的配合

业主、物业使用人应当积极配合公安机关、街道办事处、乡(镇)人民政府、社区居民委员会等相关部门、单位做好本建筑区划内计划生育、流动人口、犬只管理等工作；对于相关部门进入本建筑区划内监督检查、行政执法的，业主、物业使用人、物业服务企业不得阻挠。

#### 第二十二条 未按规定交纳物业服务费用的责任

业主未按规定交纳物业服务费用的，物业服务企业应当督促其限期交付，业主应按欠付金额每天千分之一的标准支付违约金；业主逾期仍不交纳的，物业服务企业可以在本建筑区

划内公布物业服务费用收交情况，并注明欠缴费用的业主 房  
门号；仍不交纳的，物业服务企业可以依法选择以下第二、三  
条款方式解决：

- 一、 向仲裁委员会申请仲裁；
- 二、 向物业所在地人民法院提起诉讼。
- 三、 采取让为合适的行动催收。

### 第二十三条授予物业服务企业的权利

全体业主同意在物业服务中，授予物业服务企业以下权利：

二、 采取批评、规劝、警告等方式制止业主、物业使用人违  
反本规约的行为；对业主、物业使用人违反本规约第十三条、  
第十四条规定的行为，物业服务企业 或其他管理人制止后，  
业主、物业使用人拒不改正的，物业服务企业有权采取下 列  
措施予以制止：

1. 禁止施工人员、施工工具、装修材料等进入本建筑区划；
2. 采取必要措施限制业主、使用人使用共有设施设备；

### 第二十四条物业服务企业的变更

前期物业服务期间发生下列情形式之一的，由全体业主共同  
决定或建设单位 作为招标人依法另行选聘物业服务企业：

- 二、 物业服务企业提出解除合同；
- 三、 物业服务企业因解散、破产等原因无法履行前期物业服  
务合同的；
- 四、 前期物业服务合同约定由全体业主共同决定或建设单位

作为招标人依法 另行选聘物业服务企业的情形。

因物业服务企业突然撤离等原因，建设单位或全体业主无法及时另聘新物业服务企业的，在另聘新物业服务企业之前，建设单位、业主可以请求物业所在地 街道办事处、乡(镇)人民政府或者区(市)县房产管理部门指定物业服务企业 临时代管；临时代管期间的物业服务费用，按临时代管前的前期物业服务合同约定的物业服务费用标准执行，并由全体业主按照其专有部分占建筑物总面积的比例分担。

## 第二十五条违反本规约的责任

业主、物业使用人违反本规约规定，侵害他人合法权益的，物业服务企业有权要求其改正；业主、物业使用人拒不改正的，应承担赔偿责任，并在本建筑区划内公布该业主、物业使用人的姓名及违约事实。

## 第二十六条连带责任

物业使用人违反本规约的，相关业主承担连带责任。

## 第二十七条纠纷的处理与相关民事诉讼

业主之间因本规约发生的纠纷，协商不成的，由物业所在地街道办事处、乡(镇)人民政府、社区居民委员会进行调解；调解不成的，依法向物业所在地的 人民法院提起诉讼。

## 第二十八条规约的制订与生效

### 一、 本规约的制订：

本规约由开发建设单位制订，开发建设单位在销售物业时应向物业买受人明示，并在物业区域内公示。

### 二、 本规约的生效：



物业买受人在与开发建设单位签订物业房屋预售买卖合同时，一并签署本规 约，承诺遵守本规约。本规约自建筑区划内的首套物业销售之日起生效，至业主 大会会议依法召开并表决通过新的《管理规约》后终止。

## 第二十九条规约的效力

本规约对本建筑区划内的各业主和物业使用人均具有约束力。物业的所有人 发生变更时，规约的效力及于物业的继受人。

## 第三十条规约备案

制订和修改的临时管理规约，按规定报物业所在地区(市)县房产管理部门 备案。

## 第三十一条规约保存与执有

本规约一式四份，开发建设单位执壹份，物业服务企业执壹份，业主执壹份， 物业所在地区(市)县房产管理部门、街道办事处、乡(镇)人民政府、社区居 民委员会部门备案壹份。

## 承诺书

致：

本(人/公司)为 栋 层室(以下简称该物业)的买受人，为维 护物业管理区域内全体业主的共同利益，保证物业管理工作正常进行，本人/本 公司同意并声明如下：

四、 本人/本公司同意在将该物业转让、馈赠或变更的同时 必须取得物业继 受人签署的承诺书，在建设单位/物业服务企业收到有效的新承诺书前，本承诺 仍然继续有效。

承诺人(签章)：

签署日期： 年 月 日

## 小区保洁物业服务合同篇五

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：

联系电话：

说 明

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、太阳能供水设备、电梯、共用线路、照明、燃气线路、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、共用设施——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《房屋买卖合同》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。

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《广西壮族自治区物业管理条例》、国家、地方有关物业管理的法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对小区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： ；

总占地面积： ；

物业管理区域四至：

东至： ；

南临： ；

西至： ；

北至： 。

## 第二章 服务内容与质量

第二条 在物业管理区域内，乙方提供的前期物业服务包括以下内容：

- 1、物业共用部位的维护、养护和管理；
- 2、物业共用设施设备的运行、维护、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 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 本物业管理区域物业服务收费采用包干制方式，物业服务费由物业服务支出和乙方的经营利润构成。

第五条 物业服务费由业主/物业使用人按其拥有/使用物业的建筑面积交纳，收费标准如下：

1、高层住宅物业服务费： 元/平方米/月；

2、商铺物业服务费： 元/平方米/月；

第六条 其他服务收费标准

1、地面停车费： 元/月；

2、地下停车费： 元/月；

3、生活垃圾处理费：按南宁市人民政府关于统一征收城市生活垃圾处理费的规定和标准代环卫部门代收代缴，即： 8 元/月/户；(本合同期内如政府进行价格调整将按调整后的价格执行)

4、乙方向业主或物业使用人代收的自用水费和公用水电费及水电损耗的分摊如下：

(1)自用水费、太阳能水费按业主或物业使用人实际使用量据实代收；

(2)太阳能水损耗及维护费用按实际发生额据实分摊收取；

(4)水、电损耗费按实际发生额据实分摊收取；

(5)水电费公摊由乙方与收取物业管理服务费同时一起代收；

(6)由于业主或物业使用人不及时交纳水电费所产生的滞纳金，由业主或物业使用人自行承担。

第七条 物业服务费主要用于以下开支：

- 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、物业管理公共区域清洁卫生费用；
- 4、物业管理公共区域绿化养护费用；
- 5、物业管理公共区域秩序维护费用；
- 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、政府政策变化及市场价格变化而进行调整。

第九条 物业服务费采取银行托收或业主自行交纳的方式。

第十条 业主自用部位的维护、养护及提供其他特约服务，服务报酬由乙方与甲方业主和物业使用人另行约定有偿服务。

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100%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度首月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管理区域内予以公布等手段催收、催缴。乙方也可以采用寄送挂号信的方式对拖欠物业费的业主进行催收、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 本物业管理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 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管理，经营收入根据有关法律法规约定执行。

## 第五章 物业的承接验收

第十五条 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。

第十六条 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。

第十七条 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。

第十八条 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。

第十九条 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

第二十条 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。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。

第二十一条 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。

第二十二条 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。

第二十三条 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，就双方的权利、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。

第二十四条 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管理用房。

第二十五条 物业管理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

### 第二十六条 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。

2、与物业买受人签订物业买卖合同时，应包含本合同的主要内容，要求物业买受人承诺在本物业具备入住条件后继承本合同的相关权利、义务。

2、制定《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。

### 第二十七条 乙方的权利义务

1、在本物业管理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、可以将物业管理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、应当协助做好物业管理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。

第二十八条 本合同终止时，乙方应将物业管理用房、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

第二十九条 专项维修资金的缴存按南宁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。

第三十条 专项维修资金的使用和分摊，按照国家和南宁市当地法规和政策规定。

第三十一条 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。

第三十二条 专项维修资金的续筹：业主专项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《南宁市物业专项维修资金管理暂行办法》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，并报市住房局和城区房管所。

## 第九章 违约责任

第三十三条 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。

第三十四条 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3%的标准向乙方支付违约金。

第三十五条 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。

## 第十章 其他事项

第三十六条 本合同期限自 年 月 日起至 年 月 日止。本合同期满后，甲方没有将续聘或解聘乙方的意见书面通知乙方，且没有选聘新的物业服务企业的，如乙方继续管理，视为此合同自动延续，直至甲方与新的物业服务签订物业服务合同生效为止。

第三十七条 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。

第三十八条 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。

第三十九条 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。

第四十一条 本合同一式 贰 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、乙双方各执壹份，具有同等法律效力。

甲方(签章) 乙方(签章)

法定代表人 法定代表人

日期： 日期：

附件：

前期物业服务质量标准

物业服务内容物业服务标准

物业共用部位的维护、养护和管理1. 房屋外观定期巡查；

2. 根据房屋使用年限，编制年度维护计划

物业共用设施设备的运行、维护、养护和管理

1、 建立设备房巡查制度和设备管理台帐；

2、 因乙方维护、养护原因造成的停水停电提前通知；

3、 设备故障及重大事件有完善的应急方案和现场处理措施、处理记录；

4、 化粪池清淘1次/年；电梯检查1次/周，复检1次/三周，保养1次/月。

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

- 1、 服务时间：每天7：30—16：30；
- 2、 楼内清洁：地面清扫1次/日；  
楼梯扶手、栏杆、窗台：擦抹1次/周；  
楼道玻璃：1次/月；  
电梯：轿厢每日擦拭、清扫1次、门壁1次/月；
- 3、 生活垃圾收集：按单元每日定时清理1次；
- 4、 公共场所、绿地、道路：清扫1次/日；
- 5、 截水沟、雨水井、标识牌、信报箱：清洁1次/周；
- 6、 水景：清洁1次/周；路灯：清洁1次/月；
- 7、 消杀：蚊虫消杀2次/月(夏)，1次/月(冬)；灭鼠半年1次；
- 8、 雨雪天气后及时清扫积水、积雪，节日烟花炮屑

#### 公共绿化的养护和管理

- 1、 防治病虫害；
- 2、 修剪：乔木2次/年、草坪5次/年、灌木3次/年；
- 3、 花卉：2次/年。

#### 车辆停放管理

- 1、 经营性停车场有合法手续，车辆进出有管理；
- 2、 经营性停车场有巡视，发现问题按照车主留下的联系方

式尽快与车主取得联系。

- 2、 对火灾等突发事件有相应预案；
- 3、 定期开展消防和居家安全宣传，消防演习：4次/年。

### 装饰装修服务

- 1、 告知业主物业使用禁止行为和注意事项；
- 2、 对违反规划私搭乱建及擅自改变房屋用途的现象及时劝告、阻止、报告有关部门依法处理。

物业档案资料管理1、 建立物业档案资料管理制度；

2、 档案资料有专人管理，借阅有记录。

2、 设立并向业主公布服务诉讼电话，提供全天客户咨询接待服务；

3、 社区文化活动：每季度开展一次。