

高层小区物业服务合同(精选10篇)

合同是适应私有制的商品经济的客观要求而出现的，是商品交换在法律上的表现形式。合同是适应私有制的商品经济的客观要求而出现的，是商品交换在法律上的表现形式。合同的格式和要求是什么样的呢？下面是我给大家整理的合同范本，欢迎大家阅读分享借鉴，希望对大家能够有所帮助。

高层小区物业服务合同篇一

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）；
- 2、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四）；
- 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保养等服务，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；

□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。

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□_____□

2□_____□

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·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。

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·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。

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、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。

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
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____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。

接管。

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

高层小区物业服务合同篇二

(八)依据政府有关法规政策和本协议向乙方收取物业管理各项费用，每半年向乙方公布物业管理费用收支帐目。

第四条 乙方的权利义务：

(一)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；

(四)依据协议向物业管理企业交纳物业管理各项费用；

第五条 物业管理服务事项(范围)：

在物业交付使用后，开发建设单位所委托的物业管理企业提供的物业管理服务事项(根据开发建设单位分期实施情况)，其受益人为本物业的全体业主和物业使用人。

第六条 物业管理服务质量

物业管理企业提供的物业管理服务质量(具体可参考《江苏省住宅物业管理服务标准》)。物业管理企业提供的物业管理服务应达到所约定的目标;对达标的理解有异议的,由双方共同认可的第三方予以评定。评定费用由对达标的理解有错误的一方承担。申请评定时由双方各半支付,最终结算。

第七条 免责条款:

在管理过程中,因下列事由所致的损害,不论其为直接或间接,均构成对开发建设单位和其委托的物业管理企业的免责事由,开发建设单位和其委托的物业管理企业均不负赔偿之责:

(一)天灾、地震等不可抗力事由所致的损害;

(三)因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害;

(四)因乙方或第三者之故意、过失所致的损害;

(五)乙方或物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害;

(六)业主延迟交付物业服务费用所致的损害;

(九)除上述各款外,其它不可归责于开发建设单位和其委托的物业管理企业。

第八条 违约责任:

(四)物业管理企业违反本合同的约定,擅自收费或擅自提高收费标准的,对擅自收费部分或超出标准的部分,业主有权要求返还。

第九条 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,如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况,甲方和其委托的物

业管理企业因采取紧急避险措施造成乙方财产损失的，按有关法律规定处理。

第十条 在本合同履行过程中，乙方的实际经济损失超过物业管理企业支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由物业管理企业据实赔偿；物业管理企业的实际经济损失超过乙方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由乙方据实赔偿。

第十一条 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，补充协议与合同具有同等效力。

第十二条 本合同正本连同附件4页，一式贰份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十三条 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。

第十四条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，甲、乙双方同意按下列第2方式解决：

(一)提交仲裁委员会仲裁；

(二)依法向昆山市人民法院起诉。

第十五条 本合同经双方签字后生效，至本物业业主委员会与物业管理企业签订的《物业管理服务合同》生效之日止。

第十六条 本合同由苏州市房产管理局解释。

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

第一章 总 则

第一条 本协议当事人：

甲方：

乙方(业主)：

甲乙双方依据法律、法规以及乙方与北京首钢房地产开发有限公司签订的“房屋买卖 预售/销售合同”内的有关物业服务的约定，就前期物业管理服务达成如下协议。前期物业服务是指：自房屋出售之日起至业主委员会与物业管理服务企业签定的《物业服务合同》生效时止的物业服务。

第二条 物业基本情况

本物业名称：

乙方房屋情况： 位置： 楼 单元 室；建筑面积 平方米。

第三条 甲方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人。

第二章 委托管理的事项

第四条 房屋建筑共/公用(下同)部位的维护、养护和管理。共用部位是指房屋主体 承重结构(包括基础、承重墙、柱、梁、楼板、屋顶等)户外墙面、楼梯间、走廊通道等。

第五条 共用设施、设备的运行、维护和管理。共用设施设备是指共用的上下水管、 雨漏管、公共供电线路、烟道、公共照明、消防设施、绿地、道路、沟、井和共用设施设备使用的房屋等。

第六条 园艺及环境卫生

一、小区内共用绿地、园林等的管理和养护(不含保修保养期内小区公共绿化的养护)。

二、公共环境的清洁卫生、房屋共用部位的清洁卫生、生活垃圾的收集、清运(不含乙方室内装修、装饰垃圾收集和清运费用)。

第七条 安全及消防

一、为维护本物业区域内的公共秩序(不含人身、财产的保险、保管责任)，对本物业区域进行安全监控和巡视，协助公安部门做好社会治安工作。

二、为维护本物业区域内的消防安全，对本物业区域内的消防设施、设备进行日常检查维护，做好消防教育、宣传、培训、演练、防范等工作。

第八条 交通秩序与车辆停放

对进出小区车辆实施出入证管理，确保进出小区车辆行驶畅通、停放有序。(不含人身、财产的保险、保管责任)。

第九条 档案资料管理

一、本物业的房屋竣工资料、设备、设施、图纸等管理。

二、业主及使用人的档案资料的管理。

第十条 房屋装饰装修管理

按法律法规和北京首房物业管理有限公司装修管理有关规定对本物业装修进行管理、监督。

第十一条 其他管理服务事项

一、受业主的委托对房屋自用部位、自用设施及设备的有偿维修、养护。

二、向业主和使用人提供特约有偿服务。

三、根据本物业内的情况和特点，开展形式多样的有偿社区服务及商务服务。

四、法律政策及协议规定的其他事项。

第十二条 协议期限

自房屋出售之日起至业主委员会与物业管理企业签定的《物业服务合同》时止。

第三章 双方的权利及义务

第十三条 甲方的权利及义务

一、对本物业共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、保安、交通等项目进行维护、修缮、服务与管理。

二、设立服务机构，进行专业化物业管理。

三、根据有关法规和政策，结合实际情况，制订物业管理制度。

四、建立健全物业管理档案资料。

五、可委托专业公司承担物业的专项管理与服务业务，但不得将物业的整体管理 责任转让给第三方。

六、根据本协议向乙方收取物业服务费用及其他费用。

七、编制物业管理服务计划及财务年度计划。

八、定期向业主公示财务收支状况。

九、法律法规规定的其他权利义务。

第十四条 乙方的权利及义务

一、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。

二、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。

三、遵守本协议及物业的管理规定。

四、依据政府有关规定，入住前应办理入住手续。

五、装饰装修时，须办理装修申请手续，并遵守北京首房物业管理有限公司在房屋装饰装修方面的管理规定。

六、依据协议按时向甲方交纳物业服务费、供暖费和其他相关费用。

七、不得占用、损坏物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。

八、支持并协助物业公司依法所进行的物业服务和经营活动。

九、转让房产时，须三日前书面通知甲方，并到甲方办理物业费等费用的结算手续。不办理手续的，乙方与房产受让人对所欠费用承担连带责任。

第四章 物业管理服务标准

依据京国土房管物[20xx]1209号《北京市居住小区物业管理服务标准》中的有关规定。

第五章 物业管理服务费用及其他费用

第十六条 物业管理服务费

一、住宅按 元/建筑平方米·月(含：公共秩序维护、公共区域保洁、公共绿化养护、小区日常管理、化粪池清掏、房屋及小区共用部位设施设备小修等)。

二、费用交纳时间：每年1月1日至1月15日交纳该年1月至6月的物业管理服务费，每年7月1日至7月15日交纳该年度7月至12月的物业管理服务费。

第十七条 代收代缴费用(以下费用不属于物业管理服务费，收费标准按政府规定)

一、公共区域的照明电费由单元业主公摊。

二、生活垃圾清运费：30元/户·年。

三、交费时间：与物业管理服务费同时交纳。

第十八条 其他有偿服务费用：

一、大型机动车地上停车位：210元/月·辆。

二、小型机动车地上停车位：150元/月·辆。

三、小型机动车地下车库停车位：300元/月·辆。

四、普通自行车：3元/月·辆。

五、山地自行车：5元/月·辆。

六、人力三轮车：5元/月·辆。

七、小摩托车：10元/月·辆。

八、大摩托车：12元/月·辆。

第十九条 维修基金

一、维修基金的使用由甲方根据实际情况，按照政府有关文件的规定提出年度使用计划，经三分之二业主同意，报行政主管部门审核批准后使用。

二、维修基金不敷使用时，按政府有关规定的程序续筹。

三、乙方转让物业时，结余维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

第二十条 本章收费项目及标准，如政府有新规定，按新规定执行。

第六章 违约责任

第二十一条 违约责任

一、甲方违反本协议，未达到管理服务质量约定标准，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正造成损失的，甲方承担相应的责任。

二、乙方违反本协议，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正造成损失的，乙方承担相应的责任。

三、甲方违反本协议，擅自提高收费标准或乱收费，乙方有权要求甲方清退多收费用，退还利息并支付违约金。

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，甲方有权要求乙方补交费用，并从逾期之日起按应交费总额的5%按日交纳违约金。

第七章 其他约定

第二十二条 《业主临时公约》、《房屋使用说明书》、《住户手册》等作为本协议的附件，具有同等法律效力。

第二十三条 本协议执行期间若因不可抗力致无法履行，双方按有关法律规定处理。

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

共2页，当前第2页12

高层小区物业服务合同篇三

随着法律观念的日渐普及，越来越多的人通过合同来调和民事关系，合同是企业发展中一个非常重要的因素。那么常见的合同书是什么样的呢？下面是小编为大家收集的前期物业服务合同范本，欢迎大家分享。

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）_____

法定代表人：_____

注册地址：_____

联系电话：_____

受委托方(以下简称乙方)：_____

法定代表人：_____

注册地址：_____

联系电话：_____

根据有关法律、法规，通过招投标方式(或协议选聘方式)，甲方将_____ (物业名称)委托乙方实行物业管理，双方经平等协商一致，订立本合同。

第二条 物业基本情况

物业类型：_____

座落：_____

四至：_____

占地面积：_____

总建筑面积：_____

委托管理的物业构成细目见附件一。

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；建立物业管理的各项制度；_____。

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、____、_____、_____、_____。

等。

第五条 共用设施设备的日常维修养护、运行和管理，共用设施设备包括：共用的上下水管道、共用照明、_____、____、_____、_____等。

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、化粪池、泵房、自行车棚、(停车场、库)、_____、_____、_____等。

第七条 公共绿地的养护与管理。

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 维持公共秩序，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的维护，_____。

第十二条 电梯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

1. _____;

2. _____;

3. _____□

第十五条 服务质量要求:

1. 房屋外观: _____;

2. 设备运行: _____;

3. 房屋及设施设备的维修养护: _____;

4. 急修: _____;

5. 小修: _____;

6. 绿化维护: _____;

7. 环境卫生: _____;

甲方(公章): _____ 乙方(公章): _____

法定代表人(签字): _____ 法定代表人(签字): _____

高层小区物业服务合同篇四

第一条 本合同当事人

甲方: _____

乙方: _____

甲乙双方依据有关法律、法规及乙方与售房单位签订的《_____市商品房买卖合同》(编号: _____)内的.

有关物业管理的约定，双方在自愿、平等、友好协商的基础上，就前期物业服务达成如下协议。

前期物业服务时间是指：从乙方接到售房单位开出的《房屋进住通知单》之日起至业主大会委托业主委员会与甲方签订《物业服务合同》时止。

第二条 物业基本情况

本物业名称：_____市_____文化居住区_____区

座落位置：_____区_____楼_____单元_____室

建筑面积：_____平方米

第三条 甲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协议承担相应的责任。

第二章 双方的权利和义务

第四条 甲方的权利义务

二、在本物业设立服务机构，对本物业进行专业化物业管理；

三、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的管理制度；

四、建立健全本物业的物业管理档案资料；

五、制止违反《物业管理业主临时公约》、《住户手册》和本物业的管理规定的行为；

七、依据本协议向乙方收取物业服务费用及其他费用；

八、编制物业服务及财务年度计划；

九、每六个月向乙方公布物业服务费用收支账目；

十一、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；

十二、法律法规规定的其他权利义务。

第五条乙方的权利及义务

一、享有并履行《物业管理条例》中规定的业主在物业管理活动中的权利及义务；

二、监督甲方的物业管理行为，就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议；

三、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；

五、依据政府有关规定和购房合同规定，办理入住手续时，乙方应交纳公共维修基金；

六、装饰装修时，必须办理装修手续，并遵守物业在房屋装饰装修方面的管理规定；

七、依据本协议向甲方交纳物业服务费用及其他费用；

八、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；

九、支持并协助甲方依法所进行的物业管理和经营活动；

十三、在房屋室内装饰装修时禁止破坏在地面敷设的采暖管线；

十四、法律、法规规定的其他权利义务。

第三章物业管理服务内容

第六条房屋建筑共用部位的维护、养护和管理

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

第七条房屋共用设施设备及其运行的维护和管理

共用设施设备是指不为单个产权人所有而为产权人所共有并共同使用的设施设备，包括共用的上下水管道（自来水分户水表以外计费水表以内的上水管道、楼内下水立管及通向污水井的下水管道）、雨水管、水箱、加压水泵、共用照明、消防设施、绿地、道路、沟渠、池、井、楼道、邮政信箱、避雷装置、电子对讲防盗门、红外线周界报警系统、空调冷凝水管、化粪池、物业管理区域的外围护栏、围墙和共用设施设备使用的房屋等。

第八条园艺及环境卫生

一、区内共用绿化、园艺小品等的管理和养护；

二、公共环境的卫生清洁、房屋共用部位的清洁卫生、生活垃圾的收集、清运（不含垃圾消纳场的管理及建筑装饰垃圾收集和清运）。

第九条安全及消防

二、做好消防教育宣传工作，加强消防培训及演练，积极配合当地消防部门做好消防安全的防范工作。

第十条 交通秩序与车辆停放

对本物业区域内的交通状况进行预测和安排，确保本物业区域内车辆停放有序、交通顺畅（不承担人身、财产的保险、保管责任）。

第十一条 档案资料

一、对本物业的房屋竣工、设施设备及接管验收档案、图纸、资料进行管理；

二、对业主及非业主使用人的档案资料进行管理。

第十二条 房屋装饰装修管理

二、按_____文化居住区《房屋装饰装修管理服务协议》及《房屋装饰装修管理规定》执行。

三、收费标准：

1. 装修押金：_____元（业主交纳_____元，装修企业交纳_____元）

2. 装修管理费：_____元/套（由装修企业交纳）

3. 装修垃圾清运费：_____元/自然间（由业主交纳）

第十三条 其他管理服务事项

一、向业主提供对房屋自用部位、自用设施及设备的有偿维修、养护；

二、向业主和使用人提供各类特约有偿服务；

三、根据本物业内的情况和特点，开展形式多样的有偿社区

服务及商务服务；

四、法律政策及协议规定的其他事项。

第十四条协议期限

本协议自_____年_____月_____日 起至本小区业主大会选举产生的业主委员会与甲方签订《物业服务合同》时止。

第四章物业服务标准

物业服务标准会执行《_____市住宅物业管理服务标准》京国土房管物[20xx] 950号文件规定的经济适用房物业管理服务标准以及本合同的有关规定。

第五章 物业服务费用和其他费用

第十五条物业服务费（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）

三、物业服务费用标准将按_____市法规、政策调整；

四、交纳费用时间：每年_____月_____日前交纳下一年度的物业服务费。

第十六条其他有偿服务费用（此项费用不属于物业服务费用，收费标准执行政府规定，并根据政策进行相应调整）

一、车位及其使用管理服务费：按市物价部门批准的《停车场（库）车辆收费标准》收取；

1. 大型机动车位地面停车位：_____元/辆·月

2. 小型机动车位地面停车位：_____元/辆·月

3. 露天停车场临时停放机动车收费标准：（第一小时不收费）

三、符合相关法规、政策的其他有偿服务费用。

第十七条代收代缴费用（此项费用不属于物业服务费用，收费标准执行政府规定，并根据政策进行相应调整）

如受有关部门或单位的委托，甲方可提供水费、电费、燃气费等费用的代收代缴服务。

1. 公共楼道灯电费（含楼宇对讲）：_____元/度，由本单元全体业主均摊；

2. 生活垃圾清运费：_____元/户·年；

3. 有线电视收视费：_____元/户·月；

4. 自来水：_____元/吨；

5. 燃气：_____元/立方米；

6. 交费时间：按月/年交纳。

第十八条公共部位、公共设施、设备维修基金

一、按照《关于归集住宅共用部位共用设施设备维修基金的通知》（京房地物字[1999]第1088号）的规定，各产权人在其购买房屋时，须按购房款_____%的比例缴纳共用部位共用设施设备维修基金。

二、共用部位共用设施设备维修基金使用和管理按政府有关文件执行。

三、共用部位共用设施设备维修基金不敷使用时，经房地产行政主管部门或业委会研究决定，按建筑面积比例向产权人

续筹。

四、产权人在出售、转让、抵押或馈赠其单元时，所缴交的共用部位共用设施设备维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

第六章违约责任

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，甲方有权要求乙方补交，并从逾期之日起每日加收应缴费用千分之三的的滞纳金。

第七章附则

第十九条为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生燃气泄露、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。

第二十条在本协议执行期间，如遇国家政策调整及其他不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

第二十一条本协议在履行中如发生争执，由双方友好协商解决，或向物业管理行政主管部门申请调解，若协商无效，可向仲裁委员会申请仲裁，或向人民法院起诉。

第二十二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，《房屋使用说明书》、《质量保证书》、《住户手册》、遵守《业主临时公约》承诺书、顶层平台使用《承诺书》和供暖系统（采暖炉）运行《承诺书》为本协议的附件。

第二十三条本协议一式贰份，甲、乙双方各执壹份，具有同等法律效力。

第二十四条本协议自签字之日起生效。本协议中未规定事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

甲方签章：_____物业管理经营公司

法定代表人：_____

经办人：_____

乙方签章：_____

业主签字：_____

委托人：_____

签订日期：_____年_____月_____日

附件1

承诺书

为维护小区的管理，本人同意遵守《_____文化居住区顶层平台管理规定》中的一切条款，如有违约，愿承担相应的违约责任及所造成的一切损失。

《_____文化居住区顶层平台管理规定》

1. 禁止在平台上乱搭乱建各种房屋，一经发现，须及时拆除；
2. 禁止从平台上往下扔物品、泼水等，以防砸伤路人及破坏小区公共卫生；
3. 禁止在平台上非法聚会、聚众赌博等其他非法活动；
4. 禁止在平台上支、立各种广告招牌；

5. 禁止在平台内饲养家禽、家畜等；
6. 禁止擅自翻越平台，在平台外沿及屋瓦处行走；
7. 禁止将平台上护墙打通、拆除；
8. 禁止在平台上进行烧烤，以防火灾发生及造成环境污染；
9. 禁止在平台上大声喧哗，以免影响他人正常工作和休息；
10. 禁止在平台上私自安装、使用电网；
11. 只允许种植盆栽类植物，禁止在平台上铺土种植各类花草尤其是攀岩类植物；
12. 禁止在平台上燃放烟花爆竹；
13. 禁止在屋顶、平台安装太阳能热水器。

附件2

供暖系统（采暖炉）运行承诺书

为了维护业主住房的正常供暖，本人同意遵守本承诺书中的一切条款，如有违约，愿承担相应违约责任及所造成的一切损失。

1. 在使用锅炉进行采暖前仔细阅读采暖炉的使用说明。
2. 采暖系统包括采暖炉、采暖管线及设备、室内温控面板、分流器、阀门等。
3. 无论是否装修或居住，在冬季保证将锅炉设置在低温防冻运行状态，以免冻坏采暖管线设备和炉内配件，造成损失。

4. 采暖系统在运行中，每天观察锅炉的水压是否在1□2kg之间，若低于此水压及时补水，并注意放出系统内的空气。

5. 采暖系统运行期间经常对采暖系统进行检查，如发现问题应及时通知采暖炉厂家或联系物业公司。如您不便，可委托物业管理公司管理并办理采暖系统托管低温运行协议，以保证采暖系统安全、正常运行。

高层小区物业服务合同篇五

委托方(以下简称甲方)：

名称：

法定代表人：

注册地：

住所地：

邮编：

联系电话：

受托方(以下简称乙方)：

名称：

法定代表人：

注册地：

住所地：

邮编：

联系电话：

甲、乙双方根据有关法律、法规的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方将(物业名称)委托乙方实行物业管理有关事宜，达成一致意见，特订立本合同。

第一章 总则

第一条 物业基本状况

物业名称：

物业类型：

坐落位置：(市)区

四至：东南西北

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详见本合同附件一。

第二条 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。

第三条 乙方应参与本物业的竣工验收，并在本物业移交接管时，与甲方共同办理物业管理书面交接手续。

第四条 本物业交付使用后的质量责任，按国家《建设工程质量管理条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》等有关法律、法规的规定承担。

第二章 委托管理服务事项

乙方接受甲方委托，提供以下物业管理服务：

第八条 共用绿地、花木的养护与管理、；

第九条 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、；

第十条 公共环境卫生：包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的归集、清运、；

第十一条 交通与车辆停放秩序的管理、；

本物业管理区域内的业主在本物业管理区域的公共场地停放车辆的，停放人应与乙方签订专项合同，并按该专项合同的约定承担各项责任和义务。

第十二条 维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、；前款约定的事项不包含业主的人身与财产保险和财产保管责任，乙方与业主另行签订人身、财产保险和财产保管等专项合同的，按该专项合同的约定承担各项责任和义务。

第十三条 管理与本物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料、；

第十四条 协助组织开展本物业管理区域内的文化娱乐活动；

第十七条 其他委托事项：

1；

2；

3□

第三章 委托管理服务期限

第十八条 本合同规定的物业管理委托期限暂定为年，自本合同生效之日起至年月日止。本合同期限届满，若需要续签合同，双方另行签订书面合同。

第十九条 本合同期限届满或业主委员会成立与业主大会所选聘的物业管理公司签订的物业管理服务合同生效时，本合同自然终止。

第四章 甲、乙双方的权利和义务

第二十条 甲方的权利和义务

1应当在销售物业之前，制定《业主临时公约》，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作出约定。

2应当在物业销售前将《业主临时公约》向物业买受人明示，并要求物业买受人在订立物业买卖合同时，做出遵守《业主临时公约》的书面承诺。

3在物业竣工交付使用时，负责向物业买受人提供房屋质量保证书和房屋使用说明书。

4审定乙方拟定的物业管理方案并在乙方提交上述物业管理方案之日起日内出具书面审定意见。

5检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况并每年进行一次考核评定；并将管理情况报物业管理主管部门备案。

6审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算报告并在乙方提交上述材料之日起日内出具书面审定意见。

7保证委托乙方管理的房屋、设施、设备达到国家验收标准及

要求。在保修责任内，如存在质量问题，按以下第种方式处理：

[1]甲方负责返修；

[2]委托乙方返修，由甲方支出全部费用；

[3]□

8在本合同生效之日起日内向乙方提供经营性商业用房(指非住宅房屋)，由乙方按每月每平方米元的标准租用，其租金收入仅用于。

9在本合同生效之日起日内向乙方提供平方米建筑面积的物业管理用房，由乙方按下列第项方式使用：

[1]无偿使用；

[2]按建筑面积每月每平方米元的标准租用，其租金收入仅用于。

10在物业管理交接验收时，负责向乙方移交下列资料：

(二) 设备设施的安装、使用和维护保养技术资料；

(三) 物业质量保修文件和物业使用说明文件；

(四) 物业管理所必需的其他资料。

11为实现本合同约定的物业管理服务要求而发生的物业管理服务费用，除由业主、物业使用人按规定缴纳外，不足部分由甲方承担。

12协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题，包括但不限于以下事项：

(1);

(2)□

13协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

14及时缴纳空置房屋的物业管理服务费;依法提供物业维修专项资金。

15甲方有权指定专业审计机构,对本合同约定的物业管理服务费用收支状况进行审计。

16□

第二十一条 乙方的权利和义务

1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。

2对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议。

3配备工作人员参与物业管理区域内的共用部位、共用设施设备调试、验收和交接。

4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。

5按本合同的约定,对业主和物业使用人违反业主临时公约或物业使用守则及相关管理规定的行为进行制止和处理。

6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,但不得将本区域内的全部物业管理一并委托给第三方。乙方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的,相关的物业管理责任仍由乙方向甲方、业主及物业使

用人承担。

7负责编制房屋及其附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和保修期满后的大修、中修、更新、改造方案，经甲、乙双方议定后由乙方组织实施。

8向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关注意事项和禁止行为，与业主和物业使用人订立书面约定，并负责监督。

9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，并最迟于每年月之前以方式向甲方提出上述计划和报告；经甲方审定后组织实施。

10负责每个月向全体业主和物业使用人公布一次物业管理服务费用收支账目；并将物业管理服务收费项目和收费标准以及向业主和物业使用人提供专项服务的收费项目和收费标准在本物业管理区域内以书面方式公示。

11对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或改善配套项目，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施；不得擅自改变房屋共用部位的用途。

12不得擅自在本物业管理区域内从事物业服务以外的经营活动；不得在处理物业管理事务活动中侵犯业主及物业使用人的合法权益。

13建立、妥善保管和正确使用本物业的管理档案，并负责及时记载有关变更情况。

14本合同终止时，乙方必须在本合同终止之日起日内向甲方移交甲方提供的全部经营性商业用房、管理用房及物业管理的全部档案资料。

15接受业主、物业使用人、甲方和物业管理主管部门等的监督，不断完善物业管理服务，定期以书面方式向甲方报告本合同履行情况。

16□

第五章 物业管理服务质量标准

第二十二条 乙方须按下列标准，完成本合同约定的物业管理事项：

2设备运行：电梯按规定时间运行；水泵、发电机等设备日检查次；

3房屋及设施、设备的维修、养护：屋面及房屋渗漏日修好；

4公共环境：道路：；室内外排水；沙井清理一次；

5清洁卫生：

(1)公共场地每天以标准清扫次；

(2)电梯卫生每天清扫、保洁次；

(3)定期组织实施化粪池清掏（费用由业主承担）；

(4)□

6绿化：绿地完好率达到%以上；

7交通秩序：室内(外)停车场一天小时保管；

8保安：实行小时保安制度，岗位设置个，小时轮流值守；

10业主和物业使用人对乙方的满意率达到：%。

有关上述物业管理服务质量的约定详见本合同附件二。

第六章 物业管理服务费用

第二十三条 物业管理服务费

1本物业的管理服务费用执行国家及北京市有关物业管理服务费用的相关规定。

2本物业管理服务费，住宅房屋由业主按其拥有建筑面积每月每平方米元向乙方交纳；非住宅房屋由业主按其拥有建筑面积每月每平方米元向乙方交纳。本物业管理费包括如下费用：。

3本物业管理服务费每[月]/[季]/[半年])交纳一次，每次交纳费用时间为。

4空置房屋的物业管理服务费，分别由按其拥有建筑面积每月每平方米元向乙方交纳。

5本物业管理服务费标准的调整，按调整。

6业主出租其拥有的物业，其应承担的物业管理服务费由业主交纳，业主与承租人另有约定的，从其约定，但业主应将此约定送乙方备案并就物业管理服务费的缴纳负有连带责任。

7业主转让物业时，须交清转让之前该业主应承担的物业管理服务费。

8物业管理服务费中未计入的共用设施设备运行、能耗费用，按[该幢]/[该物业]住户实际用量共同分摊。

9业主和物业使用人逾期交纳物业管理服务费的，按以下第项方式处理：

(1)从逾期之日起按每天元交纳滞纳金；

(2)从逾期之日起每天按应付物业管理服务费的万分之交纳滞纳金;

(3) □

第二十四条 车位使用费不得高于有权核定部门规定的现行标准,由车位使用人按下列标准向乙方交纳:

1露天车位:每日元,每月元,每年元;

2车库:每日元,每月元,每年元;

3摩托车:每日元,每月元,每年元;

4自行车:每日元,每月元,每年元;

5□

第二十五条 乙方受业主、物业使用人的委托对其房屋自用部位、自用设备的维修、养护及其他特约服务的费用,由当事人自行约定。

第二十六条 乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目和收费标准如下:

1;

2;

3□

第二十七条 房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场所的维修、养护费用:

1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。

2不属保修范围内的、维修、养护费用，由业主按其拥有的权属份额或承担。

3保修期满后，本物业共用部位、共用设施设备的大修、中修、更新、改造费用，在本物业维修专项资金中列支。

第七章 违约责任

第二十八条 甲方违反本合同第二十条的约定，使乙方未完成约定管理目标，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；由于甲方违约给乙方造成经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第二十九条 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并达到本合同约定的标准；逾期未整改的，或整改不符合本合同约定的，甲方有权终止合同；由于乙方违约给甲方造成经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十条 乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权督促和要求乙方清退所收费用，退还利息并按支付违约金；由此给甲方造成经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十一条 甲、乙双方任何一方无正当理由不得提前终止本合同，否则应向对方支付元的违约金；由此给对方造成的经济损失超出违约金的，对超出部分还应给予赔偿。

第三十二条 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。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。产生质量事故的直接原因，以相关主管部门的鉴定为准。

第三十三条 甲、乙双方任何一方如通过不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权的，或由此给对方造成经济损失的，应当由施加损害的一方承担全部责任。

第三十四条 由于一方违约而致使本合同提前终止的，提出解除合同的一方应及时通知对方，合同自上述书面通知送达对方时即行终止。

第三十五条 本合同期限届满或本合同提前终止的，甲乙双方应在本合同终止之日起日内办理完毕全部物业管理交接手续。

第八章 附则

第三十六条 自本合同生效之日起天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

第三十七条 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，乙方因采取紧急避险措施造成业主必要的财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第三十八条 甲、乙双方经协商一致，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。

第三十九条 本合同之附件均为本合同有效组成部分。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。

第四十条 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。

第四十一条 本合同正本连同附件共页，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。

第四十二条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使本合同无法履行时，甲、乙双方应按有关法律规定及时协商处理。

第四十三条 本合同在履行中如发生争议，甲、乙双方应友好协商解决，协商不成的，甲、乙双方同意按下列第方式解决：

[一]提交仲裁委员会仲裁；

[二]依法向有管辖权的人民法院起诉。

第四十四条 本合同自起生效。

第四十五条 本合同约定的相关内容若与现行有效的法律、法规、规章以及政府文件相抵触时，该约定无效。若在本合同的履行中，遇国家相关法律、法规、规章以及政府文件发生变化时，自然也应按变化后国家相关法律、法规、规章以及政府文件执行。

甲方签章： 乙方签章：

法定代表人： 法定代表人

授权代表： 授权代表：

日期： 年 月 日 日期： 年 月 日

合同签订地：

附件：

一、本物业构成细目

二、本物业管理质量目标

三、本物业的管理方案

高层小区物业服务合同篇六

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）；2、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四）；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；（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。

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、_____；2、_____。

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。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·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。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：1、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；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；3、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；4、因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其

他共用设施设备运行障碍造成损失的；5、_____。

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□[page]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_____年____月____日

高层小区物业服务合同篇七

第一条本合同当事人

委托方（以下简称甲方）_____

法定代表人：_____

注册地址：_____

联系电话：_____

受委托方（以下简称乙方）_____

法定代表人：_____

注册地址：_____

联系电话：_____

根据有关法律、法规，通过招投标方式（或协议选聘方式），甲方将_____（物业名称）委托乙方实行物业管理，双方经平等协商一致，订立本合同。

第二条物业基本情况

物业类型：_____

座落：_____

四至：_____

占地面积：_____

总建筑面积：_____

委托管理的物业构成细目见附件一。

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；建立物业管理的各项制度；_____。

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、____、____、____、____等。

第五条共用设施设备的日常维修养护、运行和管理，共用设施设备包括：共用的上下水管道、共用照明、____、____、____、____等。

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、化粪池、泵房、自行车棚、（停车场、库）____、____、____、____等。

第七条公共绿地的养护与管理。

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、_____、_____、_____。

第九条维持公共秩序，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的维护，_____。

第十二条电梯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

1. _____□

2. _____□

3. _____。

第三章物业服务质量要求

第十五条服务质量要求：

1. 房屋外观：_____；

2. 设备运行：_____；

3. 房屋及设施设备的维修养护：_____；

4. 急修：_____；

5. 小修：_____；

6. 绿化维护：_____；
7. 环境卫生：_____；
8. 公共秩序维护：_____；
9. 停车管理：_____；
10. 消防管理：_____；
11. 电梯运行维护：_____；
12. 装饰装修管理：_____；
13. 其他：_____。

第四章物业服务期限

第十六条物业服务期限为_____年。自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

第十七条合同期限未满，业主大会成立后业主委员会与所选聘的物业管理公司签订的物业服务合同生效时，本合同终止。

第五章物业服务费用

第十八条物业服务费价格

物业服务费价格的调整，按政策规定/_____调整。

2. 业主逾期交纳物业服务费的，乙方可以从逾期之日起每日加收应缴费用的万分之_____。

第十

九条停车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：_____
3. _____.

第二十条乙方对业主房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务的费用另行收取。

第六章双方权利义务

第二十一条甲方权利义务

1. 审定乙方制定的物业管理服务工作计划，检查监督乙方物业管理服务的实施情况。

2. 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，物业管理用房所有权属于：_____；管理用房位置：_____；管理用房由乙方按下列第_____项方式使用：

(1) 无偿使用；

(2) 按建筑面积每月每平方米_____元的标准租用。

3. 甲方应在合同生效之日起_____日内向乙方移交以下资料：

(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) 各专业部门验收资料;

(5) 房屋及配套设施的产权归属清单 (包括业主姓名、联系方式等);

(6) 物业管理所必须的其它资料。

4. 当业主和使用人不按规定交纳物业服务费时, 协助催交。

5. 协调、处理本合同生效前的遗留问题:

□1□_____□

□2□_____.

6. 协助乙方作好物业区域内的物业管理工。作。

7. 其他: _____.

第二十二条乙方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定, 在本物业区域内提供物业服务;

2. 向业主和物业使用人收取物业服务费。

3. 有权要求甲方和业主及物业使用人配合乙方的管理服务行为;

4. 对业主和物业使用人违反法规、规章的行为, 有权提请有关部门处理;

6. 选聘专营公司承担本物业的专项管理业务, 但不得将物业的整体管理委托给第三方;

8. 向业主和物业使用人告知物业的使用有关规定；

9. 每年会同甲方进行一次物业服务满意率调查；

10. _____.

第七章其他事项

第二十三条物业入住前的物业服务内容

为：_____；服务要求为_____.

第二十四条物业入住前的物业服务费用为：_____,
由甲方向乙方支付。

第二十五条保修责任内房屋、设施、设备维修养护，按以下方式处理：

1. 委托乙方返修，甲方支付全部费用；

2. 甲方负责返修；

3. _____.

第八章合同变更、解除和终止的约定

第二十六条本合同期满，甲方决定不再委托乙方的，应提前3个月书面通知乙方；乙方决定不再接受委托的，应提前三个月通知甲方或业主大会、业主委员会。

第二十七条业主大会重新选聘物业管理企业或因其他原因本合同终止时，乙方应在合同终止之日起_____日内撤出本物业，移交物业管理用房以及与本物业的物业管理有关的全部档案资料。

第二十八条本合同终止后，甲乙双方应做好债权债务的处理，包括物业管理费用的清算，对外签署的各种协议等；乙方应协助甲方和业主大会、业主委员会作好物业服务的交接和善后工作。

第二十九条其他条款_____.

第九章违约责任

第三十条因甲方行为违约导致乙方未能完成管理服务内容，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期不解决的，乙方有权终止合同。造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应经济赔偿。

第三十一条乙方提供的服务达不到合同约定的，甲方有权要求乙方限期整改，整改后仍不符合要求的，甲方有权终止本合同。造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应经济赔偿。

第三十二条其他条款_____.

第十章附则

第三十三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，办理承接验收手续。

第三十四条为维护公众、业主、物业使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、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必要的财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第三十五条本合同正本连同附件共_____页，一式两份，甲乙双方各执一份，具同等法律效力。

第三十六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，甲、乙双方同意按下列第_____方式解决。

1. 提交_____仲裁委员会仲裁；

2. 依法向人民法院起诉。

第三十七条本合同条款如与有关法律、法规、规章和规范性文件抵触，该条款无效。

第三十八条本合同自_____起生效。

甲方：_____

签章：_____

_____年_____月_____日

乙方：_____

签章：_____

_____年_____月_____日

高层小区物业服务合同篇八

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：_____

坐落位置_____

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；

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：

小修

1. _____

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:

机动车1. _____

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。

甲方签章： _____ 乙方签章： _____

代表人：_____ 代表人：_____

年 月 日

高层小区物业服务合同篇九

甲方（业主）：_____ 法定代表人负责人：_____

性别_____ 通讯地址：_____

邮政编码：_____ 联系电话：_____

法定代理人委托代理人：_____ 国
籍：_____

身份证护照：_____ 出生日期：__年__月__日

性别_____ 通讯地址：_____

邮政编码：_____ 联系电话：_____

乙方（建设单位）：_____ 营业执照注册
号：_____

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国消费者权益保护法》、《物业管理条例》及《北京市物业管理办法》等有关法律、法规和规章的规定，在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就乙方为甲方提供前期物业服务的有关事宜，协商订立本合同。

第一章

物业项目基本情况

第一条本物业项目（以下简称“本物业”）基本情况如下：

名称：地名核准名称暂定名_____。类型：住宅办公商业_____。坐落位置：_____区（县）_____路（街）_____。规划建筑面积：_____平方米。

第二条物业管理区域四至：东至_____；南至_____；西至_____；北至_____。规划平面图和物业管理区域内的物业构成明细分别见附件一、二。

第三条物业服务用房主要用于物业服务企业客服接待、项目档案资料保存、工具物料存放、人员值班备勤、业主大会及业主委员会办公用房等。物业服务用房建筑面积为_____平方米，其中地上建筑面积为_____平方米，位于_____号楼幢座_____层_____单元_____号；地下建筑面积为_____平方米，位于_____号楼幢座_____层_____单元_____号；其中业主大会及业主委员会办公用房建筑面积为_____平方米，位于_____号楼幢座_____层_____单元_____号。（注：物业服务用房为多处时，双方可自行增加以上内容）

第二章

物业服务事项、标准及有关约定

第四条乙方指定物业服务项目负责人为：_____，联系电话：_____。乙方更换项目负责人的，应当于7日内在本物业管理区域内的显著位置公示。

第五条乙方提供的前期物业服务包括以下主要内容：

4. 负责共有绿地、景观的养护和管理；
5. 负责清洁卫生服务，包括物业共用部位、公共区域的清洁

卫生，垃圾的收集等；

6. 负责协助维护公共秩序和协助做好安全防范工作；

7. 其他服务事项：_____。

第六条乙方按以下第_____种方式提供住宅的前期物业服务：

1. 《住宅物业服务标准》中的_____级物业服务标准，详见附件五；

2. 选择《住宅物业服务标准》中不同等级的具体物业服务事项和标准，详见附件五；非住宅的物业服务标准以及甲、乙双方约定的《住宅物业服务标准》范围以外的具体服务事项和标准，详见附件六。

第七条经乙方委托的物业服务评估监理机构评估测算，本物业管理区域内的物业服务费标准为：住宅元/平方米月；办公楼：_____元/平方米月；商业物业：_____元/平方米月；会所：_____元/平方米月；物业：_____元/平方米月。物业服务费用评估报告摘要详见附件七。

第八条交付房屋前，乙方应当向甲方发放该套房屋的“业主一卡通”。甲方入住前，甲、乙双方与_____银行签订前期物业服务费托收协议，甲方按第七条约定的物业服务费标准在“业主一卡通”内预存_____个月（不超过12个月）的物业服务费。

第九条在完成物业共用部分交接前，乙方不得向甲方收取物业服务费。但发生下列情形之一的，甲方应当缴纳物业服务费：

1. 筹备组成立满3个月未召开首次业主大会会议的；

2. 首次业主大会会议未决定解除前期物业服务合同且未确定物业管理方式的；

4. 物业共用部分经查验符合相关标准，乙方向全体业主发出书面交接通知之日起30日内未完成交接的。

第十条发生第九条约定情形之一的，自该情形出现之次日起，乙方可按前期物业服务费托收协议的约定，通过银行从“业主一卡通”中划转相应的物业服务费。但除非发生第九条约定的情形，否则任何一方均不得从该账户中划转任何款项。

第十一条乙方对甲方物业专有部分提供维修养护或其他特约服务的，甲、乙双方应当签订特约服务协议，服务事项、标准及费用由双方在协议中约定。甲方或物业使用人在符合相关法律法规规定的前提下，利用住宅物业从事经营活动的，乙方可按照商业物业标准收取相应的物业服务费。

第十二条乙方接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等公用事业服务单位委托代收使用费用的，不得向甲方收取手续费等额外费用，不得限制或变相限制甲方或物业使用人购买或使用。

第十三条物业装饰装修前，甲、乙双方签订书面装饰装修服务协议，乙方应当告知甲方相关的禁止行为和注意事项，并将装饰装修的时间、地点等情况在甲方所在楼内公示。除约定收取装修管理费_____元、装修保证金_____元、装修垃圾清运费_____元外，乙方不得另行收取其他任何费用。如收取装修保证金的，未造成共用部位、共用设施设备或承重结构损坏，乙方应当在完工后7日内将装修保证金全额退还甲方。

第十四条在前期物业管理期间，甲方转让或出租其物业时，应当将本合同、临时管理规约以及有关费用缴纳情况等事项告知受让人或承租人，并自买卖合同或租赁合同签订之日

起15日内，将买卖或出租情况告知乙方。甲方转让物业前，应当与乙方结清相关费用。

第三章

权利与义务

第十五条甲方的权利义务：

1. 有权要求乙方按合同约定提供物业服务；
2. 监督乙方履行本合同，对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利；
5. 按照国家和本市有关规定缴纳专项维修资金；
6. 根据本合同的约定缴纳物业服务费和特约服务费；
7. 对乙方根据合同和有关规章制度提供的管理服务给予必要配合；
8. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第十六条乙方的权利义务：

1. 可自行或选聘物业服务企业提供物业服务，并承担物业服务责任；
2. 按本合同约定的物业服务事项和标准提供物业服务；
8. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第四章

合同终止

第十七条业主大会成立并确定物业管理方式后，与乙方完成物业共用部分查验交接的，自完成查验交接之日起，本合同终止。

第十八条本合同终止时，甲、乙双方应当共同做好交接事宜，包括物业服务费用的清算、对外签订的各种协议的执行、物业共用部分查验交接以及移交相关档案资料等，见附件八。

第五章

违约责任

第十九条甲、乙双方对物业服务质量发生争议的，双方可共同委托物业服务评估监理单位就乙方的物业服务质量是否符合本合同第六条约定的服务标准进行评估；乙方服务达不到本合同第六条约定的服务内容和标准的，应当承担采取补救措施或赔偿损失等违约责任。除不可预见的情况外，乙方擅自停水、停电的，甲方有权要求乙方限期解决，乙方应当承担相应的民事责任。

第二十条乙方违反本合同第七条的约定，擅自提高物业服务费标准，甲方和物业使用人就超额部分有权拒绝缴纳，同时乙方应当按_____的标准向甲方支付违约金。

第二十一条如果乙方违反本合同第十六条第3款的约定，擅自将甲方信息用于物业管理活动之外的，应当按_____的标准向甲方支付违约金，如违约金数额不足以弥补甲方所遭受的直接损失的，乙方应当补足。

第二十二条甲方违反第十一条的约定，或在“业主一卡通”中预存的费用不足以支付物业服务费，经乙方书面催缴后甲方仍未续缴的，甲方应当按_____的标准向乙方支付违约金。

甲方违反本合同的约定，实施妨害物业服务行为的，应当承担恢复原状、停止侵害、排除妨碍等相应的民事责任。

第二十三条除本合同另有约定外，甲乙双方可以结合具体情况对违约责任进行补充，见附件九。任何一方的违约行为给另一方造成损失的，均应当承担相应的赔偿责任。

第二十四条因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

第二十五条为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、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，应当按有关规定处理。

第二十六条乙方有确凿证据证明属于以下情况的，可免于承担违约责任：

1. 由于甲方或物业使用人自身的责任导致乙方的服务无法达到合同约定的；
3. 非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第六章

争议解决

第二十七条合同履行过程中发生争议的，双方可通过协商解决或向物业所在地物业纠纷人民调解委员会申请调解解决；不愿协商、调解或协商、调解不成的，可按以下方式解决：

1. 向_____人民法院提起诉讼；
2. 向_____仲裁委员会申请仲裁。

第七章

附则

第二十八条本合同经双方签字（盖章）后生效。第二十九条合同正本连同附件一式_____份，甲方、乙方_____各执一份，具有同等法律效力。

第三十条其他约定：_____

甲方：_____乙方：_____

高层小区物业服务合同篇十

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：荣升悦府(以下简称本物业)

物业类型：商住

座落位置：重庆市荣昌区昌州街道天正路7号

东至：金科泽科美丽郡西至：天正路

南至：荣升路北至：荣昌区残疾人职业培训学校

占地面积：29062.00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)有电梯高层：1.80元/月?平方米(建筑面积)

(2)有电梯洋房：/元/月?平方米(建筑面积)

2. 非住宅：

(1)底商物业：3.50元/月?平方米(建筑面积)

(2)车库：60.00元/月/个

3. 住宅改为经营性用房：改为商业用途则按照住宅物业服务费用标准的2倍收取

4. 水表、电表、气表均未启用和使用的住宅物业按物业服务费用标准的全额收取。

(二)酬金制(酬金制是指在应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：

(1)有电梯住宅____/____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: ____/____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)。

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/每年按应预收物业服务资金数额____/____%的比例提取。

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：60.00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，应当符合法律、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：公共部位(含架空层、总坪广场)、共用设施设备；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50.00-200.00元/天或50.00-200.00元/次。

(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服务费，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，具体包括违反国家、地方政策法规规定和扰乱社会治安等活动。

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8.00元/平方米。

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299.81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，通知甲方和相关单位及时维修；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12月4日起至20__年12月3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五承担相应违约金。

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。

_____年___月___日