

最新物业合同没备案可以收物业费么 前期物业服务合同(精选5篇)

在人民愈发重视法律的社会中，越来越多事情需要用到合同，它也是实现专业化合作的纽带。怎样写合同才更能起到其作用呢？合同应该怎么制定呢？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！

物业合同没备案可以收物业费么篇一

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

物业合同没备案可以收物业费么篇二

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

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

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

如甲方委托乙方代为履行保修责任的，双方应当另行订立委托协议。

第五章 物业管理用房

第十九条 甲方应于乙方入驻提供服务时，按照不低于物业建

筑总面积的3%的比例且不少于50平方米的标准在物业管理区域内向乙方无偿提供能够直接投入使用的物业管理用房，本物业的物业管理用房建筑面积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

物业合同没备案可以收物业费么篇三

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将 兴xx1-2单元内72套住宅 委托于乙方实行物业管理，特订立此合同。

第二条 物业基本情况：

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对履行本合同承担相应的责任。

第二章 委托管理事项

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

第六条 公用绿地、花木、建筑物品等的养护与管理。

第七条 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。

第八条 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。

第九条 交通与车辆停放秩序的管理。

第十条 维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤。

第十一条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

第十二条 组织开展文化娱乐活动。

第十三条 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

物业管理服务费；

第十四条 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。

第十五条 对业主和物业使用人违反业主公约的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止等措施。

第十六条 其他委托事项

第三章 委托管理期限

第十七条 委托管理期限为 _____年。自 _____年
____月____日起至 _____年 ____月____日止。

第四章 双方权利义务

第十八条 甲方权利义务

1. 审定乙方拟定的物业管理制度；
2. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
3. 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；
4. 委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求，如出现质量问题，在质保期内甲方协调建设单位处理解决。

5. 在合同生效之日起__内向乙方提供____平方米物业管理用房(产权属甲方), 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, 其租金收用于____。

6. 协乙方助做好物管理工作和宣传教育、文化活动;

第十九条 乙方权利义务

1. 根据有关法律法规及本合同的约定, 制订物业管理制度;

2. 对业主和物业使用人违反法规、规章的行为, 提请有关部门处理;

3. 不得将本物业和管理责任转让给第三方;

5. 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;

6. 每____个月向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支帐目;

8. 本合同终止时, 乙方必须向甲方移交管理用房及物业管理的全

部档案资料;

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。

1. 房屋外观: _____

2. 设备运行: _____
3. 房屋及设施、设备的维修、养护: _____
4. 公共环境: _____
5. 绿化: _____
6. 交通秩序: _____
7. 保安: _____
8. 急修: _____
- 小修: _____
9. 业主和物业使用人对乙方的满意率达到: _____

第六章 物业管理服务费用

第二十二条 物管理服务费用

1. 本物业的管理服务费，住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米 _____元向业主或物业使用人收取；非住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米 _____元向业主或物业使用人收取。
2. 管理服务费标准的调整，按 _____调整。

第二十三条 其他乙方向业主和物业使用人提供的服务项目和收费标准应得到相关部门的批复。

第七章 违约责任

第二十七条 甲方违反合同第十八条的约定，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，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，乙方应给予赔偿。

第三十条 乙方应对本小区物业管理负全责，如因管理不当造成负面影响的，甲方有权终止本合同。

第三十一条 甲乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付____元违约金；给对方造成经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第八章 争议的解决

第三十二条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，可向当地人民提起诉讼。

第三十三条 本合同一式 份，甲、乙双方各执 份。

物业合同没备案可以收物业费么篇四

(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用总额的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

物业合同没备案可以收物业费么篇五

法定代表人：_____ 法定代表人：_____

地址：_____ 地址：_____

联系电话：_____ 联系电话：_____

甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，
就_____ (物业名称) 的前期物业管理服务事宜，订立本合同。

第一条 本合同所涉及的物业基本情况

物业名称：_____

物业类型：_____

四至范围(规划平面图)：总建筑面积：_____平方米；其中住宅_____平方米。

物业构成见附件一，物业规划平面图见附件二。

第二条 乙方为本物业管理区域的业主、物业使用人提供下列物业管理服务事项。

- (一) 物业共用部位的维护；
- (二) 物业共用设施设备的日常运行和维护；
- (三) 公共绿化养护服务；
- (四) 物业公共区域的清洁卫生服务；
- (五) 公共秩序的维护服务；

(六) 物业使用禁止性行为的管理；

(七) 物业其他公共事务的管理服务；

(八) 业主委托的其他物业管理服务事项。

第三条 物业专有部分的自用部位、自用设备损坏时，业主、物业使用人可以向乙方报修，也可以自行维修。经报修由乙方维修的，维修费用由业主、物业使用人承担。

第四条 甲方按规定向乙方提供位于路号室(建筑面积平方米)的房屋作为物业管理办公用房，在合同履行期间供乙方无偿使用，但不得改变其用途。

第五条 乙方提供的前期物业管理服务内容和标准应符合下列约定：

(一) 物业共用部位的维护、物业共用设施设备的日常运行和维护，详见附件三

(二) 公共绿化养护服务，详见附件四；

(三) 物业公共区域的清洁卫生服务，详见附件五；

(四) 公共秩序的维护服务，详见附件六；

(五) 物业使用禁止性行为的管理，详见附件七；

(六) 物业其他公共事务的管理服务，详见附件八；

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

甲、乙双方办理物业查验、移交手续，对查验、移交中发现

的问题及相应解决办法应采用书面方式予以确认。具体内容详见附件九。

第七条 乙方根据下述约定，按建筑面积向业主收取物业服务费。

(一)住 宅：

(二)办公楼：_____ 元/月_____平方米

(三)商业用房：_____元/月_____平方米

上述物业服务收费分项标准(元/月 平方米)如下：

一、住宅物业

1、综合管理服务费：

2、共用部位、共用设施设备日常运行、保养、维修费用：

3、公共区域的清洁卫生服务费用：

4、公共区域绿化养护费用：

5、公共区域秩序维护服务费用：

二、非住宅物业

1、综合管理服务费：

2、共用部位、共用设施设备日常运行、保养、维修费用：

3、公共区域的清洁卫生服务费用：

4、公共区域绿化养护费用：

5、公共区域秩序维护服务费用：

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

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

第九条 前期物业管理期间，乙方按下述第种收费形式确定物业服务费用。

(一)包干制。由业主向乙方支付本合同第七条约定的物业服务费用，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担。

(二)酬金制。在本合同第七条约定预收的物业服务资金中按下述第____种方式提取酬金，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担。

2、每_____ (月/年)在预收的物业服务费用中提取_____元的酬金。

第十条 物业服务费用(物业服务资金)按(年/季/月)交纳，业主应在_____(每次缴费的具体时间)履行交纳义务。

逾期交纳的，违约金的支付约定如下：

第十一条 物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主公布物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每年次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

对物业服务资金收支情况有争议的，甲乙双方同意采取以下

方式解决：

(二)_____。

第十二条 停车场收费分别采取以下方式：

(一)停车场属于全体共有全体业主共用的，车位使用人应按露天机动车车位_____元/个?月、车库机动车车位_____元/个?月、露天非机动车车位_____元/个?月、车库非机动车车位_____元/个?月的标准向乙方交纳停车费。

乙方从停车费中按露天机动车车位_____元/个?月、车库机动车车位_____元/个?月、露天非机动车车位_____元/个?月、车库非机动车车位_____元/个?月的标准提取停车管理服务费用。

(二)停车场属于甲方所有、委托乙方管理的，业主和物业使用人有优先使用权，车位使用人应按露天车位_____元/个?月、车库车位_____元/个?月的标准向乙方交纳停车费。

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

(三)停车场车位所有权或使用权由业主购置的，车位使用人应按露天车位_____元/个?月、车库车位_____元/个?月的标准向乙方交纳停车管理服务费用。

第十三条 业主或物业使用人对车辆停放有保管要求的，与乙方另行约定。

第十四条 本物业管理区域内的全体业主所有的会所及相关设施委托乙方经营管理，经营管理收费约定如下：

上述经营管理收入按下列约定分配：

本物业管理区域内属甲方所有的会所及相关设施，其经营管理收费由甲方与乙方或者业主、物业使用人另行约定。

第十五条 物业服务费属本合同第九条第二项或者第____项约定的，物业服务费中按实结算的部分年终结余或不足的处理方式：

(一)年度结算结余部分，按以下第____种方式处理：

- 1、转入下年继续使用；
- 2、直接纳入专项维修资金；

(二)年度结算亏不足部分，按以下第____种方式处理：

- 1、由业主追加补足；

第十六条 业主应当按照下列规定筹集、使用和管理维修资金：

(一)业主应当按照规定交纳专项维修资金；

(二)专项维修资金的帐务由物业管理企业代管；

(四)按照政府规章及相关规定使用和管理专项维修资金。

第十七条 甲方相关的权利义务：

第十八条 乙方相关的权利义务：

第十九条 在物业管理服务过程中发生下列事由，乙方不承担责任。

(一)因不可抗力导致物业管理服务中断的；

(二)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；

(三)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；

第二十条 甲方违反本合同第六条的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同第二条、第五条约定的服务内容和标准的，由甲方赔偿由此给业主和物业使用人造成的损失。

的违约金。

第二十二条 乙方违反本合同的约定，擅自提高收费标准的，对超出标准的部分，业主有权拒绝支付；已经支付的，业主有权要求乙方倍返还。

第二十三条 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，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

第二十四条 甲方违反本合同约定的义务，致使乙方不能完成本合同约定的服务内容和标准的，乙方有权依法解除本合同；造成乙方经济损失的，甲方应予经济赔偿。

第二十五条 经全体业主所持投票权(按首次业主大会会议的投票权计算规定确定)2/3以上通过解除本合同的，甲方应当解除合同。

甲方解除合同的，乙方应当在甲方通知的合理时间内与甲方或其选聘的物业管理企业完成交接手续。

第二十六条 双方协商一致，可解除本合同，并在日内办理交接手续。

第二十七条 本合同其他相关违约责任的约定：

第二十八条 本合同中下列词语的定义是：

(一) 业主，是指物业的所有权人。

(二) 物业使用人，是指物业的承租人和实际使用物业的其他人。

(三) 物业买受人，是指物业出售合同中确定的物业购买人。

(四) 物业交付使用，是指物业买受人收到甲方书面入住通知并已办理相应手续。物业买受人依约收到入住通知后在限定期限内不办理相应手续的，视为已交付使用。

(五) 共用部位，是指一幢住宅内部，由整幢住宅的业主、使用人共同使用的门厅、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、电梯机房、走廊通道、传达室、内天井、房屋承重结构、室外墙面、屋面、_____?、_____、_____等部位。

(六) 共用设施设备，是指：1、一幢住宅内部，由整幢住宅的业主、使用人共同使用的供水管道、排水管道、落水管、照明灯具、垃圾通道、电视天线、水箱、水泵、电梯、信箱、避雷装置、消防器具、_____、_____、_____等设备；2、物业管理区域内，由业主和使用人共同使用的道路、绿地、停车场库、照明路灯、排水管道、窨井、化粪池、垃圾箱(房)、_____、_____?、_____等设施。

(七) 公共区域，是指一幢住宅内部，由整幢住宅的业主、使用人共同使用的区域以及整幢住宅外、物业管理区域内，由

全体业主、使用人共同使用的区域。

(八) 专有部分，是指在构造上及利用上具有独立性，由业主独立使用、处分的物业部位。

第二十九条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议。

第三十条 补充协议及本合同的附件均与本合同具有同等法律效力。

本合同、本合同的附件及补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第三十一条 本合同正本连同附件共页，一式____份，甲乙双方各执____份，一份向房地产主管部门办理备案。

第三十二条 本合同履行期间，遇不可抗力致使合同无法履行的，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第三十三条 本合同在履行中如发生争议，双方可以通过协商方式解决；协商不成的，采取以下第种方式解决。

(一) 向____仲裁委员会申请仲裁；

(二) 向____人民法院提起诉讼。

第三十四条 本合同为期____年，自____年____月____日起至____年____月____日止。

本合同期限未满，若业主大会与物业管理企业签订的物业服务合同生效的，本合同终止。

第三十五条 本合同期限届满前月，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，乙方应在本合同期限届满后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。

第三十六条 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。

第三十七条 本合同经甲乙双方签字/后生效。