

上海物业服务合同版 前期物业管理服务合同(精选9篇)

随着法律法规不断完善，人们越发重视合同，关于合同的利益纠纷越来越多，在达成意见一致时，制定合同可以享有一定的自由。合同对于我们的帮助很大，所以我们要好好写一篇合同。下面是小编为大家整理的合同范本，仅供参考，大家一起来看看吧。

上海物业服务合同版篇一

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方):

单位名称:

法定代表人:

注册地址:

联系电话:

受托方(以下简称乙方):

企业名称:

法定代表人:

注册地址:

联系电话:

前期物业管理是指:自房屋出售之日起至业主委员会与业主

大会选定的物业管理企业签订的《物业管理服务合同》生效时止的物业管理。

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 物业基本状况

物业名称：

物业类型：

座落位置：_____区(市)县_____路(街道)_____号

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见附件一。

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；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。

第四条 房屋建筑本体共用部位的维修、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、_____。

第五条 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天

线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、高压泵房、楼内消防设施设备、电梯、中央监控设备、建筑物防雷设施、_____。

第六条附属建筑物、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、_____。

第七条共用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理、_____。

第八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、清运、_____。

第十条交通与车辆停放秩序的管理、_____。

本物业管理区域内的业主、物业使用人在本物业管理区域的公共场地停放车辆，停放人应与乙方签订专项合同。

第十一条维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、_____。

前款约定的事项不含业主、使用人的人身与财产保险和财产保管责任，乙方与业主、使用人另行签订合同的除外。

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、_____。

第十三条协助组织开展社区文化娱乐活动。

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，乙方原则上应接受委托，但费用由当事人双方协商。

第十五条对业主和物业使用人违反业主临时公约或物业使用守则的行为，针对具体行为并根据情节轻重采取报告、规劝、制止、_____等措施。

第十六条其它委托事项：

1、在本物业保修期内代为保修的，费用由保修责任人承担；

3□_____□

第十七条委托管理期限暂定为_____年(不超过3年)。

自_____年_____月_____日_____时起

至_____年_____月_____日_____时止。合同期满或业主委员会成立与业主大会所聘的物业管理公司签订物业管理服务合同生效时，本合同自然终止。

第十八条甲方权利义务

2、审定乙方拟定的物业管理方案；

4、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；

5、委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求；

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，支出全部费用；

[3] _____□

6、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，其租用收入用于_____。

签约地点：_____

签约日期：_____年_____月_____日

甲方（盖章）：_____

乙方（盖章）：_____

上海物业服务合同版篇二

第一条本合同当事人

委托方(以下简称甲方)：

第二条受委托方(以下简称乙方)：

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）委托乙方实行物业管理，订立本合同。

第二条物业基本情况

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见附件)

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履行本合同，承担相应的责任。

第二章委托管理事项

第五条共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、污水管、共用照明、中央空调、供暖锅炉房、楼内消防设施设备、电梯、_____。

第七条公共绿地的养护与管理。

第九条公共环境卫生，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、_____。

第十条交通与车辆停放秩序的管理。

第十一条维持公共秩序，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。

第四条第十三条负责向业主和物业使用人收取下列费用：

第十四条业主和物业使用人房屋自用部位、自用设备及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方须接受委托并合理收费。

第十五条对业主牧业使用人违反《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_____时起至_____年_____月_____日_____时止。

第四章双方权利义务

第十八条甲方权利义务

1. 代表和维护产权人、使用人的合法权益;
2. 制定《业主公约》并监督业主和物业使用人遵守公约;
3. 审定乙方制定的物业管理方案;
4. 检查监督乙方管理工作的执行情况;
5. 审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告;
 - (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_____。
9. 协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;(1)____(2)_____
10. 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化生活;

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,制定物业管理方案;
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. 按本合同第十五条的约定,对业主和物主使用人违反业主公约的行为进行处理;
4. 选聘专营公司承担本物业的专项管理业务,但不得将本物业的管理责任转让给第三方;

7. 每_____个月向全体业主和物业使用人公布一次维修养护费用收支使用情况；

9. 本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部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要求标准

第六章物业管理服务费用

第二十一条物业管理服务费

4. 高层住宅电梯、水泵、_____运行费按实结算，由乙方从业主收取；

5. 管理服务费标准的调整，按_____调整；

6. 对业务和物业使用人逾期交纳物业管理费的，乙方可以从逾期之日起按应缴费用千分之三加收滞纳金。

第二十二条住宅区域的非居住用房管理服务按居住收费标准的_____倍收取。

第二十三条车位和使用管理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：_____

第二十四条乙方对业主或物业使用人的房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务，由业主或物业使用人按实际发生的费用计付。

第二十五条乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目的收取标准约定如下：

1. _____ 2. _____

第二十六条房屋共用部位、共用设备、设施、公共设施的维修、养护费用由物业管理区域内的全体业主按照各自拥有的住宅区建筑面积比例共同承担，在物业维修基金中列支或直接向业主收取。

第七章违约责任

第二十七条甲方违反本合同第十八条第_____款的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一不定期限内解决，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，不能完成管理目标，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；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。

第八章附则

第三十一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，办理接管验收手续。

第三十二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。

第三十三条本合同之附件均为合同有效组成部分。在合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力，但不得修改本合同印制条款的本意。

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。

第三十四条本合同正本连同附件_____页，一式三份，甲乙双方及物业管理行政主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

第三十五条因房屋建造质量、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。

第三十六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。

第三十七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，提请_____市仲裁委员会裁决(当事人双方没有达成书面仲裁协议的，可以向人民法院起诉)。

第三十八条合同期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该事同期满_____前向对方提出书面意见。

第三十九条本合同自签订之日起生效。

甲方签章：_____

代表人：_____

乙方签章：_____

代表人：_____

附

业主公约

为加强_____ (以下简称“本物业”)和管理,维护全体业主和物业使用人的合法权益,维护公共环境和秩序,保障物业的安全与合理使用,根据国家有关物业管理的法规政策制订本公约。全体业主和物业使用人均须自觉遵守。

一、 在使用、经营、转让所拥有物业时,应遵守物业管理法规政策的规定。

二、 执行业主委员会或业主大会的决议、决定。

三、 委托物业管理企业负责房屋、设施、设备、环境卫生,公共秩序、保安、绿化等管理,全体业主和物业使用人应遵守物业管理企业根据政府有关法规政策和业主委员会委托制定的各项规章制度。

四、 全体业主和物业使用人应积极配合物业管理企业的各项管理工作。

五、 业主或物业使用人对物业管理企业和管理工作如有意见或建议,可直接向物业管理企业提出,发生争议时可通过业主委员会直辖市解决。

六、 加强安全防范意识,自觉遵守有关安全防范的规章制度,做好防火防盗工作,确保家庭人身财产安全。

七、 业主或物业使用人装修房屋,应遵守有关物业装修的制度,并事先告知物业管理企业。物业管理企业对装修房屋活动进行指导和监督,并将注意事项和禁止行为告知业主和物业使用人。业主或物业使用人违规、违章装修房屋或妨碍他人正常使用物来的现象(如渗、漏、堵、冒等),应当及时纠

正，造成他人物业损失的应承担赔偿损失，对拒不改正的，物业管理公司可采取相应措施制止其行为，并及时告知业主委员并报有关行政管理部门贪污处理。

八、业主对委托物业管理企业对其自用部位和毗连部位的有关设施设备进行维修、养护，应支付相应费用。

九、凡房屋建筑及附属设施设备已经或可能妨碍、危害毗连房屋的他人利益、安全、或有碍外观统一、市容观瞻的，按规定应有由业主单独或联合维修、养护的，业主及时进行维修养护，拒不进行维修养护的，由业主委员会委托物业管理企业进行维修养护，其费用由当事业主按规定分摊。

十、与其他非业主使用人建立合法租赁关系时，应告知并要求对方遵守本业主公约和物业管理规定，并承担连带责任。

十一、在本物业范围内，不得有下列行为：

(2)对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建；

(5)随意堆放杂物、丢弃垃圾、高空抛物；

(6)违反规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有毒、有害、危险物质等；

(7)践踏、占用绿化用地；损坏、涂画园林建筑小品；

(8)在公共场所、道路两侧乱设摊点；

(9)影响市容光焕发观瞻的乱搭、乱贴、乱挂、设立广告牌；

(10)随意停放车辆；

(11)聚从喧闹、噪声扰民等危害公共利益或其他不道德的行

为;

(12) 违反规定饲养家禽、家畜及宠物;

(13) 法律、法规及政府规定禁止的其他行为。

十二、 人为造成公共设施设备或其他业主设施设备损坏，由造成损坏责任人负责修复或赔偿经济损失。

十三、 按规定交纳物业管理企业应收取的各项服务费用。

十四、 业主使用本物业内有偿使用的文化娱乐体育设施和停车场等公用设施、场地时，应按规定交纳费用。

十五、 自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好。

十六、 加强精神文明建设，弘扬社会主义道德风尚，互助友爱，和睦相处，共同创造良好的工作和生活环境。

上海物业服务合同版篇三

前期物业管理服务合同(示范文本)

第一章总则

第二章委托管理服务事项

第三章委托管理服务期限

第四章甲、乙双方的权利和义务

第五章物业管理服务质量标准

第六章物业管理服务费用

第七章违约责任

第八章附则

委托方(以下简称甲方):

名称:

法定代表人:

注册地:

参见陈文主编:《房地产开发经营法律实务》,法律出版社20__年版。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、

第十二条维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、

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；

等措施；

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。

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：

上海物业服务合同版篇四

受委托方(以下简称甲方)：_____

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。

第一条 物业基本情况

物业类型：_____

坐落位置：_____

占地面积：_____

建筑面积：_____

第二条 物业管理内容

一、保洁

1. 公共保洁

a. 公区域院内及外围卫生、南北生活区院内卫生

b. 人员编制：_____人

c. 保洁标准：_____

2. 楼宇保洁

综合楼两侧楼梯、_____楼走廊卫生间及玻璃卫生

群楼两侧楼梯、二楼卫生间及走廊、平台卫生

人员编制主楼_____人、综合楼及群楼_____人

保洁标准_____

二、绿化

1. 绿化范围：办公及外围区域、生活区域的草坪及树木管理

2. 人员编制：_____人

3. 绿化标准：_____

三、保卫

1. 保卫范围：生活区域的安全及公共交通秩序

2. 人员编制：_____人

标准：_____

四、授权由物业管理公司管理的其他事项。

第三条 物业管理服务质量(乙方按下列约定，实现目标管理)

1. 室外保洁：_____

2. 室外保洁：_____

3. 交通秩序：_____

4. 绿化：_____

5. 保安：_____

6. 物业使用人对乙方的满意率达到：_____

第四条 委托物业管理承包经营、自负盈亏形式

费用包括：

1. 工资及福利费、管理费用、税费
2. 保洁工具、保洁用品及劳服用品
3. 保安器械及劳服用品
4. 绿化工具及劳服用品

第五条 物业管理期限

委托管理期限为_____年，自_____年_____月_____日起
到_____年_____月_____日止。

第六条 甲乙双方经协商一致，本物业的委托物业管理费用
为(大写)_____ (小写)_____。

第七条 委托物业管理费用及支付方式：_____

第八条 双方权利、义务

1. 甲方权利、义务：

(1) 根据本合同规定甲方将住宅区及办公区域委托乙方实行物
业管理；

(2) 给乙方提供管理用房_____平方米(其中办公用房_____平
方米，员工宿舍_____平方米)

(3) 不得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；

(6) 如有重大活动有权支配乙方人员，乙方人员必须服从安排；

(9) 对乙方人员有任免权，如出现一个月内同一员工连续投诉三次有权要求换人

(5) 协助乙方做好宣传教育、文化活动，协调乙方与行政管理部门的关系；

(6) 政策规定由甲方承担的其他责任。

2. 乙方责任、权利、义务：

(1) 根据有关法律、法规，结合实际情况，制订本物业管理的各项规章制度；

(6) 乙方须本着高效、精干的原则在本物业设置管理机构和人员；

(7) 建立本住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况；

(11) 开展卓有成效的社区便民服务工作；

(12) 有权选聘专营公司承担住宅区物业管理的专项业务并支付费用，但不得将住宅区物业管理的整体责任及利益转让给其他人或单位。

第九条 合同更改、补充与终止

1. 经双方协商一致，可对本合同条款进行修订更改或补充，以书面合同为准。

2. 合同规定的管理期满，本合同自然终止，各方如欲续订合同，须于期满前三个月向对方提出书面意见。

3. 合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理。

第十条 其他事项

1. 本合同执行期间，如遇不可抗拒的自然灾害(台风、洪水、地震等)，造成经济损失的，双方应相互体谅，共同协商，合理分摊。

2. 本合同自签订之日起生效;招标书为合同的有效组成部分。

3. 本合同正式一式两份，甲、乙双方各执一份，具有同等法律约束力。

4. 双方如对合同发生争议，协商不成的，可提请物业管理部
门调解，或诉至人民法院。

甲方(盖章): _____ 乙方(盖章): _____

代表(签名): _____ 代表(签名): _____

时间: _____

上海物业服务合同版篇五

甲方:

乙方:

丙方:

经三方协商，一致同意签订本补充协议，本协议就甲、乙方

同意丙方承包xx小区进行物业管理服务，并明确三方有关法律责任。协议如下：

1、乙方与xx开发公司所签的物业管理服务合同，是应丙方要求签订，乙方实际不参与该项目物业管理，而是由丙方承包该项目物业服务管理工作。因此，丙方对该项目物业服务管理承担一切经济 and 法律责任，吉房物业公司与xx开发公司签订的物业管理委托合同中的权利、义务全部由丙方承担。xx物业服务小区的人员、财产出现任何经济 and 法律责任都与甲、乙方无关。

2、该项目物业管理服务期间，丙方应主动维护甲、乙方信誉和形象，自觉加强安全生产和管理，聘请专业技术人员，遵守工作手则与操作规程，接受甲、乙方的指导和监督。如丙方违反此规定，且不改正，乙方有权单方面解除或终止与甲方签订的物业服务委托合同，所造成的一切责任和后果全部由丙方承担。

3、丙方承包xx小区物业管理服务每年需向乙方支付5万元的承包费。

4、本协议自签订之日起生效，有效期壹年。即20xx年5月30日始至20xx年4月30止。如执行中遇到问题，三方应本着友好合作的精神协商解决。

5、协议如需提前终止，须在终止日前十天以书面形式通知对方。

6、本协议是三方真实意思的表达，承担相应法律责任。

7、本协议一式四份，甲方二份、乙方一份、丙方一份。

甲方：

经办人签字：

乙方：

经办人签字：

丙方：

经办人签字：

年 月 日

上海物业服务合同版篇六

乙方：_____

甲方系_____人企业，为_____工作提供综合性的劳动服务；乙方系以_____为主的独立劳动者合伙组织，为社会提供劳动服务。甲方为了更好的为_____提供优质的服务，促进_____事业的发展，甲方将_____物业管理工作承包给乙方，乙方同意集体承包该物业的管理工作。为了保护双方的合法权益，明确双方的权利与义务，现就乙方承包_____物业管理的相关事宜，经双方充分协商，特订立本合同，以资共同遵守。

第一条承包的内容、面积、地点

甲方将位于共计平方米的物业承包给乙方管理，乙方负责该物业的管理、日常维护等全部工作。（详见工作内容清单）

第二条承包期限

承包期限为_____年，从_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。承包期满，双方无异议可以顺延，但需

在承包期满前一个月另行订立书面协议。

第三条承包费的金额与支付方式

1、甲方每年需向乙方支付承包费人民币____元；

2、承包费采用分期付款的方式，即：

_____年____月____日支付人民币____元；

_____年____月____日支付人民币____元；

第四条双方的权利义务

1、甲方适时指派技术人员对乙方进行技术指导，派管理人员对乙方进行监督与管理，乙方应当服从甲方的监督与指导。

2、甲方应当按时向乙方支付物业管理承包费，乙方应当按时完成承包的物业管理任务。

3、在本合同签订之日起日内，乙方应当选派不得少于

人对该区物业进行管理和日常维护，乙方指派的人员由乙方自行安排，但是应当报甲方同意与备案。

4、乙方初步安排的工作人员是；甲方对此经审核认为符合甲方的要求。

5、在未征得甲方书面同意的情况下，乙方不得随意变更人员，否则甲方有权解除本合同；甲方认为乙方安排的人员不适合从事物业管理工作的，有权要求乙方更换人员，乙方应当按照甲方的要求更换管理和日常维护人员，否则甲方有权解除本合同。

6、甲方为乙方购买赔偿最高金额为人民币_____元的意外

伤害保险;乙方在承包经营期间受到意外伤害可以享受赔偿。

7、乙方必须服从甲方技术人员的管理指导，按甲方的要求进行管理和日常维护工作。

8、乙方以及乙方成员在承包管理期间，要自觉加强安全生产意识，在工作中注意安全，并应当遵守甲方制订并公布的工作手则与操作规程。若乙方严重违反甲方工作手则与规程，经警告拒不改正的，甲方有单方权解除本承包合同。

9、乙方应根据甲方的要求，做到：

第五条奖励与处罚

1、甲、乙双方任何一方违反本合同的约定，给对方造成损失的，均应赔偿守约方所造成的损失。

2、甲方有权根据乙方对承包的物业管理效果的好坏，对乙方进行适当的奖励与必要的处罚。(奖励与处罚的幅度不得超过承包金总额的25%)。

3、若乙方不服从甲方的、指导、管理与监督，甲方有权单方宣布解除本承包合同，未付承包费不再支付。

4、乙方不得私自变卖甲方提供的物业管理及日常维护工具、设施等，违者除给予没收非法所得外，并按实物折价金额3倍赔偿，情节特别严重者，移交公安机关处理。

第六条不可抗力

如因不可抗力的自然灾害，造成乙方承包的物业损失，经调查证实后，甲方应据实减免乙方的义务。

第七条其他事项

- 1、乙方以及乙方的成员承诺：本合同旨在承包甲方的物业管理工作，乙方及其成员与甲方为承包与发包关系，而不认为与甲方存在劳动关系，或者是甲方的员工，并由此主张相关的权利与义务。
- 2、若乙方的成员需要委托甲方代买社会劳动保险或者医疗保险的，甲方可以提供协助，但所有的保险费用由乙方自行承担(或者授权甲方从承包费中直接划扣)。
- 4、本合同从承包之日起生效，合同期满失效。合同期满后双方如愿意继续合作，必须重新订立承包合同。
- 5、在合同执行中如有未尽事宜，应由双方共同协商，做出补充约定，补充约定与本合同具有同等效力。
- 6、如因本合同发生争议，双方应当协商解决，协商不成的，任何一方均可向合同签订地的人民法院提起诉讼。
- 7、本合同一式二份，双方各执一份，均具有同等法律效力。

甲方：_____

法定代表人：_____

乙方(签约代表签名)：_____

乙方(全体成员签名)：_____

合同签订日期：_____

合同签订地：_____

上海物业服务合同版篇七

甲方：；

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1章 物业基本情况

第1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2章服务内容与质量

第2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，甲乙双方应按照国家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。

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2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2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。

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；

500

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

甲方：_____

乙方：_____

甲方是指：房地产开发单位或公房出售单位(产权单位)。

乙方是指：购房人(产权人)或承租人。

本物业名称：_____

乙方所购买(租赁)物业基本情况：_____

物业类型：_____

建筑面积：_____平方米

座落位置：_____

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

第一条双方的权利和义务

(一)甲方的权利和义务

- 1、有权委托物业管理企业实施前期物业管理。
- 2、有权将本协议甲方的有关权利义务转让给委托的物业管理企业。

- 3、监督所委托的物业管理企业的物业管理服务行为，保证所委托的物业管理企业按本协议规定实施物业管理，并对物业管理企业的行为承担责任。
- 4、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的物业管理制度和《物业使用守则》并书面告知乙方。
- 5、按《济南市住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理暂行办法》及其配套文件规定代收维修基金。
- 6、负责建立健全本物业的物业管理档案资料。
- 7、在保修期内按规定承担保修责任，甲方可委托物业管理企业提供保修服务并承担相应费用。
- 8、依据本协议向乙方收取物业管理费用。
- 9、与乙方订立《房屋装饰装修管理协议》。
- 10、制止违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》的行为。
- 11、按规定组织召开业主大会或业主代表大会。
- 12、不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。
- 13、甲方委托的物业管理企业可委托专业公司承担本物业专项工程任务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三人。
- 14、自本协议终止之日起7日内，与业主委员会选聘的物业管理企业办理本物业的物业管理移交手续，物业管理移交手续须经业主委员会确认。

(二) 乙方的权利和义务

- 1、参加、出席业主大会或被推选参加、出席业主代表大会，享有相应的权力。
- 2、监督甲方及其委托的物业管理企业的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方或其委托的物业管理企业提出意见和建议。
- 3、遵守本物业的物业管理制度和《物业使用守则》。
- 4、依据本协议交纳物业管理服务费用及其它费用。
- 5、装饰装修房屋时，遵守有关规定并与甲方委托的物业管理企业签订《房屋装饰装修管理协议》。
- 6、不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知甲方或其委托的物业管理企业，并在约定的期限内恢复原状；造成损失的，应给予赔偿。
- 7、转让房屋时应事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议。
- 8、对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》造成的损失、损害承担民事责任。
- 9、按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。
- 10、接受甲方所委托的物业管理企业的管理和服务。

第二条甲方委托物业管理企业向乙方提供下列物业管理服务：

(一)按《住宅质量保证书》的规定，提供保修服务。

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

(三)编制物业管理服务和财务年度计划。

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

(五)为业主、使用人办理入住手续。

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

(七)房屋共用设备及其运行的维护和管理。

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

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

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

(十)公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理。

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

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

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

(十四)与房屋及附属建筑物改建装修相关的垃圾清运、_____等的管理。

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

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

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

(十八)_____。

(十九)_____。

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

(一)房屋及维修管理

1、房屋外观完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻现象。

2、房屋行政街号、幢号、单元号有明显标志，设有引导方向

平面图。

3、封闭阳台、空调安装、抽油烟机排气孔等统一有序，房屋立面无吊栏等悬挂物。

4、一楼护栏无探出墙面现象，二楼以上无护栏。

5、房屋完好率98%以上。

6、房屋大中修有完整的开工报告及工程预算书，履行安全技术交底手续，工程质量验收手续齐全，决算书经过有关部门审计，有完整的竣工报告并建立有关保修制度，工程资料存档备查。

7、房屋小修、急修及时率98%以上，合格率达100%，险情排除及时率达100%，有维修记录和回访记录。

8、房屋档案资料管理完善，按幢、户立档。

(二)共用设备管理

1、设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，管理完善，随时查阅。

2、专业技术人员、维修操作人员严格执行操作规程，按要求经过专业培训，持证上岗。

3、设备良好，运行正常，有设备运行记录。有专门的保养检修制度，无事故隐患。

4、小区内生活用水(高压水泵、水池、水箱)有严密的管理措施，有二次供水卫生许可证和操作人员健康许可证。水质检验合格。

5、电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好。

6、电梯有专业队伍维修保养，安全运行和维修养护规章制度健全，运行养护有记录。

7、负责锅炉供暖的，严格遵守锅炉供暖各项规章制度，运行正常，并有运行记录。供暖期间，居室内温度应为18℃，不低于16℃。

(三) 共用设施管理

1、小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用。

2、公共照明设施设备齐全，运行正常。

3、道路畅通，路面平坦无损坏。

4、污水排放畅通，沟道无积水。

5、危险部位标志明显，有防范措施。

(四) 绿化及养护管理

1、公共绿地、庭院绿化布局合理，花草、树木、建筑小品配置得当。

2、绿化有专人养护和管理，无损坏、践踏现象，无病虫害及枯死现象。对绿地、花木等定期浇水、施肥、除虫、修剪、清除枯叶。

(五) 环境卫生管理

1、小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施。

2、小区内实行垃圾袋装化，日产日清。

3、楼梯间、通道、走廊的地面、墙面和楼梯扶手、窗台无灰

尘，窗户明亮。楼道内无乱堆乱放现象。设备间清洁卫生，通风照明良好。

4、道路、庭院、绿地、共用场地无杂物，保持清洁。

5、雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪；雨后及时清理污水。

6、小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序。

7、小区内无违章临时建筑。

8、小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象。

9、共用场地定期清洁，地面无油渍等污染现象。

(六) 社区秩序维护

1、小区内实行24小时值班巡逻制度。

2、值班人员有明显标志，熟悉辖区情况，工作规范，作风严谨，有值班巡逻记录，各项管理措施落实。

(七) 停车场及车辆停放管理

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

2□_____□

3□_____□

(八) 消防

1、消防系统标志明显，设备完好，可随时启用。

2、配备专职或兼职消防管理人员。

3、消防通道畅通无阻。

4□_____□

5□_____□

(九)按《房屋装饰装修管理协议》实施装修管理。

(十)_____。

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

(一)住宅按套内建筑面积每月每平方米_____元；

(二)非住宅按建筑面积每月每平方米_____元；

(四)乙方交纳费用时间：_____；

(五)乙方出租物业时物业管理服务费用由乙方交纳；

(六)乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用；

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

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

(十二)电梯运行费按下列约定执行：_____。

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

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

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

有偿使用费收入扣除成本后结余部分用于

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

第七条违约责任

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

担相应的法律责任。

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

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

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

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

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

(七)任何一方擅自提前终止本协议的，违约方应赔偿对方_____元的违约金;造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

(八)_____。

第八条本协议有效期内突发性紧急抢修排险工程费用，由甲方或其委托的物业管理企业先行垫付，按相关业主拥有的建筑面积比例分摊，由甲方或其委托的物业管理企业负责于工

程开工起15日内向乙方收缴，逾期未缴纳的，按应分摊金额的_____ %按日交纳滞纳金，甲方也可向人民法院提起诉讼。

第九条为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方或其委托的物业管理企业因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的，按有关法律规定处理。

第十条在本协议执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

第十一条本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本协议中未尽的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

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

(一)向当地仲裁委员会申请仲裁；

(二)向人民法院起诉。

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

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

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

甲方(签章): _____ 乙方(签章): _____

_____年____月____日_____年____月____日

签订地点: _____ 签订地点: _____

附件

1、《物业使用守则》

2、《房屋装饰装修管理协议》

甲方(建设单位): _____

组织名称: _____

法定代表人: _____

地址: _____

联系电话: _____

乙方(物业管理企业): _____

企业名称: _____

法定代表人: _____

地址: _____

联系电话: _____

根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》、
《_____市物业管理条例》等有关法律、法规的规定和本物业
区域《业主临时公约》的约定,在自愿、平等、协商一致的

基础上，就甲方选聘乙方对_____（物业名称）实施前期物业管理服务的事宜，订立本合同。

第一章物业管理区域概况

第一条物业基本情况

座落位置：_____

占地面积：_____平方米；建筑面积：_____平方米

西至：_____北至：_____

其他：_____。

第二条具体物业构成明细及所配置的共用设备设施明细详见附件一和附件二。

第二章物业服务事项

第三条乙方提供的公共性物业服务的主要内容为：

1. 物业共用部位的维修、养护和管理。物业共有部位具体包括：房屋的承重结构（包括：基础、承重墙体、梁柱、楼盖等），非承重结构的分户墙外墙面，屋盖、屋面、大堂、公共门厅、走廊、过道、楼梯间、电梯井、楼内化粪池、垃圾通道、污水管、雨水管、楼道灯、避雷装置、_____。

2. 物业共用设施、设备的维修、养护、运行和管理。具体包括：共用的上下水管道、落水管、污水管、垃圾道、共用照明、天线、中央空调、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯、_____。

3. 市政共用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，

包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、水池、井、停车场、路灯_____。

4. 公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

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

6. 公共场所、房屋共用部位的清洁卫生，垃圾的收集、清运，排水管道、污水管道的疏通。

7. 交通与车辆停放秩序的管理。

8. 公共秩序、安全、消防等事项的协助管理和服务，包括安全监控、巡视、门岗执勤、_____。

前款约定的事项不含业主、非业主使用人的人身、财产保险和财产保管责任。双方另行签订人身、财产保险和财产保管专项合同的，按合同约定执行。

9. 物业档案资料管理。

1. 物业专项维修资金的使用。

11. 装修管理。

12. 接受业主委托，对其物业的专有部分进行维修养护(服务价格由双方另行商定)。

13. 物业服务费和本合同规定的其他费用的收取。

14. 法律政策规定应由乙方管理服务的其它服务事项。

第四条在物业管理区域内，本合同特别约定的物业管理事项为：

1. _____ □

2. _____ □

3. _____ □

第三章物业服务质量

第五条乙方提供的物业管理服务应达到约定的标准(具体服务标准见附件三)。

第四章物业服务费用

第六条本物业管理区域的物业服务收费选择以下第种方式：

1. 包干制(物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业管理企业的利润)

根据本物业管理区域物业服务收费指导价格，双方约定物业服务费用标准如下(按建筑面积计算)：

(1)住宅：_____元/月·平方米

(2)写字楼：_____元/月·平方米

(3)商业物业：_____元/月·平方米

(4)其他物业：_____元/月·平方米

业主向乙方交纳物业服务费后，乙方按本合同约定的服务内容和标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

2. 酬金制(酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业管理企业，其余全部用于物

业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。物业服务资金的构成包括物业服务支出和物业管理企业的酬金)

本物业管理区域的物业服务资金预收标准如下(按建筑面积计算)：

(1)住宅：_____元/月·平方米

(2)写字楼：_____元/月·平方米

(3)商业物业：_____元/月·平方米

(4)其他物业：_____元/月·平方米

乙方选择以下第_____种方式对物业服务资金提取酬金：

(1)乙方每月/每年按_____元的标准从物业服务资金中提取；

(2)乙方每月/每年按预收物业服务资金数额_____%的比例提取。

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

1. 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
2. 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；
3. 物业管理区域清洁卫生费用；
4. 物业管理区域绿化养护费用；
5. 物业管理区域秩序维护费用；

6. 办公费用；
7. 物业管理企业固定资产折旧；
8. 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；
9. _____ □

预收的物业服务支出应当全部用于本合同约定的支出。物业服务支出年度结算后结余部分，转入下一年度继续使用，物业服务支出年度结算后不足部分，由业主承担。

第七条共用的专项设备运行的能源消耗，应独立计量核算，合理向业主分摊计收。

第八条业主应于之日起交纳物业服务费用或物业服务资金。

纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因甲方原因未能按时交给物业买受人的物业，其物业服务费用或物业服务资金由甲方全额交纳。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用或物业服务资金的，从其约定，物业使用人不按照约定交纳的，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的缴费约定，业主应当自约定之日起告知乙方。

第九条物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主报告物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每年次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

对物业服务资金收支情况有争议的，甲方或乙方可以委托双方共同认可的专业审计机构对物业服务资金年度预决算和物业服务资金年度收支情况进行审计，审计费用由_____承担。

第十条停车收费分别采取以下方式

3. 业主自行购置车位的，应按露天车位_____元/个·月、车库车位_____元/个·月标准向乙方交纳停车管理服务费。

第十一条乙方应与业主或物业使用人签订书面的《停车协议》，明确双方在停车位使用及管理服务方面的权利义务关系。

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

1. _____□

2. _____□

3. _____□

第十三条乙方经营管理会所，可按标准提取管理服务费；乙方经营配套商业设施，可按标准提取管理服务费；乙方经营管理其他共用部位、共用设施设备，按标准提取管理服务费。

第十四条乙方利用属于全体业主所有的停车场，会所及其他共用部位、共有设施设备进行经营(如：设置商业广告招牌)，应当征得相关业主的同意，所得收益扣除乙方管理服务成本和佣金后，剩余部分用于补充专项维修资金。

第十五条乙方接受业主委托，提供专项服务的，专项服务的内容和费用按其约定执行。

第十六条其他约定_____。

第五章双方的权利义务

第十七条甲方的权利义务

甲方享有的权利：

2. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
5. 依据法律、法规规定享有的其他权利。

甲方应履行的义务：

1. 在销售物业之前，制定《业主临时公约》，并向物业买受人明示、说明，要求物业买受人书面承诺遵守《业主临时公约》。

3. 乙方承接物业时，甲方应和乙方共同对物业共用部位、共用设施设备进行查验，甲方应保证本物业管理区域具备以下条件：

(1)所有建设项目按批准的规划设计和有关专业要求全部建成，并满足使用要求；

(3)机动车停车场、自行车库、垃圾桶、垃圾间、公告栏等可投入使用；

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

(3)_____□

甲方确定以上问题解决办法、解决时间如下：

(3)_____□

甲方应就以上内容与乙方签订确认书，作为界定各自在开发建设和物业管理方面承担责任的依据。

甲方应认真完善和处理本物业的遗留问题，以达到本条甲方应履行的义务中第3项的要求。

5. 乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

(2) 规划设计资料；

(3) 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

(4) 物业质量保修文件和物业使用说明文件；

(5) 物业管理所必需的其他资料。

7. 本物业交付使用后有下列情形之一的，甲方应在物业所在地的区、县(自治县、市)房地产行政主管部门或街道办事处、乡镇人民政府的指导下，在三个月内组织业主召开首次业主大会，选举产生业主委员会：

(1) 新建物业建筑面积出售达5%以上的；

(2) 物业自首次出售之日起已满两年的。

8. 交付已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业服务费用；

9. 督促业主或物业使用人按时交纳物业服务费；

11. 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

12. 不得擅自处分业主依法享有的物业共用部分和共用设施设备的所有权和使用权。

13. 法律、法规规定的其他义务。

第十八条乙方的权利义务

乙方享有的权利：

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

6. 依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

乙方应履行的义务：

1. 履行合同、提供物业服务；

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

12. 不得在处理物业管理事务的活动中侵犯业主的合法权益；

14. 本合同终止时，应当将物业管理用房和物业管理相关资料及时如数地移交给业主委员会，业主委员会尚未成立的，移交给甲方代管。

15. 法律、法规规定的其他义务。

第十九条根据《业主临时公约》的授权，在物业管理服务中授予乙方以下权利：

1. 制定必要的规章制度，并以有效方式督促业主和物业使用人遵守；

3. 在物业管理区域内公布违约业主的姓名及其违约情节；

4. 对欠费业主停止约定服务直至其履行交费义务。

第六章专项维修资金的管理和使用

第二十条专项维修资金的缴
交：_____。

第二十一条专项维修资金的管理：
_____。

第二十二条专项维修资金的使用：
_____。

第二十三条专项维修资金的续
筹：_____。

第七章物业管理用房

第二十五条物业管理用房属全体业主所有，由乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

本合同终止时，乙方应当将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财产及时如数地移交给业主委员会；业主委员会尚未成立的，移交给甲方代管。

第八章合同期限

第二十六条本合同期限为_____年，自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。合同期未满，业主委员会与选聘或续聘的物业管理企业签订的物业服务合同生效时，本合同终止。

第二十七条本合同期限届满前一个月，业主大会尚未成立的，甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议；双方未达成协议的，甲乙双方应在合同届满后三个月内继续履行本合同，甲方应在此期间选聘新的物业管理企业，重新签订前期物业服务合

同。

第九章违约责任

第二十八条因房屋建筑质量、设施设备质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以法定机构的鉴定为准。

第二十九条甲方违反第十七条甲方应履行的义务中第2项，致使业主不履行本合同约定，乙方可要求甲方督促业主履行本合同的约定，同时由甲方承担相应的责任。

第三十条乙方违反合同的约定，擅自提高收费标准的，甲方、业主、物业使用人有权要求乙方清退；造成甲方、业主、物业使用人损失的，乙方应给予甲方、业主、物业使用人赔偿。

第三十一条甲方违反本合同约定，致使乙方的管理服务不能达到本合同第三章“物业服务质量”约定的，由甲方赔偿由此造成的损失；甲方的违约行为致使乙方无法完成本合同第二章约定的三项以上“物业管理事项”的，乙方有权解除合同，并由甲方赔偿相应的损失。

第三十二条乙方管理服务违反本合同的约定，未能达到本合同第三章“物业服务质量”约定的，应承担违约责任，并赔偿甲方及业主相应的损失；乙方无法完成本合同第二章约定的三项以上的“物业管理事项”的，甲方有权解除本合同，并由乙方赔偿甲方及业主相应的损失。

第三十三条甲方、业主或物业使用人违反本合同的约定，未能按时如数交纳物业服务费的，应按每日万分之_____的标准向乙方支付违约金。

第三十四条甲方拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使

用人可以自行或委托乙方修复，但修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

第三十五条双方约定，以下条件下所致的损害，可构成对乙方的免责事由：

1. 因不可抗力导致的中断服务或物业价值的贬损；
2. 因物业本身固有的瑕疵造成的损害；
4. 因非乙方责任造成的供水、供电、供热、供冷、通讯、有线电视及其他共用设施设备的障碍和损失。

第三十六条违反本合同约定需解除本合同的，解除合同的一方应及时通知对方，合同自书面通知送达对方时即行解除，并在二十日内办理交接。

第十章附则

第三十七条本合同的效力及于本物业管理区域的全体业主及物业使用人。业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，有关业主应当承担连带责任。

第三十八条甲方在销售物业时，本合同有关物业管理的约定随之转移。

第三十九条乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业的全体业主和物业使用人均可监督本合同的实施。

第四十条双方约定自本合同生效之日起日内，根据甲方委托管理事项，办理接管验收手续。

第四十一条双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签

订补充协议，补充协议与本合同具同等效力。

第四十二条本合同之附件均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

第四十三条本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

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

1. _____市仲裁委员会仲裁；

2. 人民法院诉讼。

第四十五条本合同正本连同附件页，一式三份，甲乙双方及物业管理行政主管部门(备案)各执一份，具同等法律效力。

第四十六条本合同自起生效。

附件：

1. 物业构成明细

2. 共用设施设备明细

3. 物业管理服务标准

上海物业服务合同版篇八

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、设施设备及其接管验收档案、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、向业主和使用者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[]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[]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

上海物业服务合同版篇九

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. _____

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)

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：_____

代表人：_____

_____年___月___日

乙方签章：_____

代表人：_____

_____年___月___日