

# 物业前期物业服务合同 前期物业服务合同(通用5篇)

在生活中，越来越多人会去使用协议，签订协议是最有效的法律依据之一。那么一般合同是怎么起草的呢？下面我就给大家讲一讲优秀的合同该怎么写，我们一起来了解一下吧。

## 物业前期物业服务合同篇一

一、根据国家物业服务办法规定，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。乙方在交房时向\*\*房地产开发有限公司交纳维修基金(维修基金按国家相关规定收取)。

二、维修基金的使用由甲方提出年度使用计划，经当地物业主管部门审查后划拨。

三、维修基金不敷使用时，经当地物业服务行政主管部门审查批准后，按乙方占有的房屋建筑面积比例续筹。

四、乙方转让、变更房屋所有权时，结余维修基金不予退还，与房屋所有权同时过户。

## 第八条 保险

乙方的家庭财产与人身安全的保险由乙方自行办理。

## 第九条 其他的约定事项

甲方按\*\*房地产开发有限公司通知的移交房屋之日起计收物业服务费。(未装修空房房屋壹年内按半价计收物业服务费，超过壹年全额计收物业服务费。)

## 第十条违约责任

一、因甲方工作人员在工作中未达到服务内容和质量标准的，乙方有权向物业公司投诉。

二、因乙方违反协议，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未进行整改的且给甲方造成损失的，乙方将承担相应的赔偿及法律责任。

三、甲方违反协议，擅自提高收费标准的，乙方有权要求甲方清退所收提高部分费用。

四、乙方违反协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方有权要求乙方补交并从逾期之日其按每天3‰元交纳违约金，或采取必要的催缴方式进行催缴。

五、因乙方违反甲方所制定的《临时业主管理规约》、《业主手册》及《房屋装饰装修管理协议》等管理制度所造成的公共利益和第三者利益受损的，乙方需承担由此导致的一切赔偿责任。

六、在房屋保修期内发现因房屋出卖人原因造成的质量问题，房屋出卖人应在甲方要求的期限内给予解决，如房屋出卖人在要求的时间期限给拒不履行维护责任，由此给乙方带来的损失将全部由房屋出卖人承担。

## 第十一条其他约定事项

一、乙方进入本物业进行装饰装修时，应到甲方处办理装饰装修手续，签定《房屋装饰装修管理协议》并交纳相关费用。

第十二条为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见的情况下发生的燃气泄漏、漏电、火灾、水管爆裂、救助、协助公安机关执行任务等突发事件，因甲方采取紧急措施所

造成乙方财产损失的，双方按有关法律规定处理。

第十三条本协议在执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定进行处理。

第十四条本协议空格部分填写文字与印刷文字同等法律效力。

第十五条本协议履行中如发生争议，双方协商解决或向物业服务管理行政主管部门申请调解；亦可直接向人民法院提起诉讼。

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服务管理行政主管部门备案。

甲方：\*\*\*\*物业服务有限公司乙方：

代表人：代表人：

年月日年月日

前期物业服务合同范文篇三

第一章总则

第一条本合同当事人

甲方：

乙方：

根据《物业管理条例》和《延边朝鲜族自治州城市住宅物业管理条例》的规定以及相关法律、法规、政策的要求，在自愿、平等、协商一致的基础上，房地产开发公司对所建小区

的物业服务管理事务进行委托乙方进行管理，现就甲方选聘乙方提供物业管理服务的事宜，订立本合同。

小区基本情况

物业类型：商业、住宅

坐落位置：1、汪清县河北2、批发市场对过

委托物业服务建筑面积万平方米(其中，河北平方米、批发市场平方米)栋

总户数：户(河北户、批发市场户)

第三条乙方提供服务的受益人为本物业区域内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对履行本合同承担责任。

第二章委托管理事项

第四条物业公益性服务

特别申明：1、本小区委托乙方的物业管理，系对物业共用部位、共用设施的小修、养护，所述物业的大、中修、更新、改造等不属于乙方的服务范畴，乙方对此的义务在十四条中阐述。2、因为小区的供热、煤气系统属于专营行业，故乙方不提供此设施、设备、运行等的维修、维护和管理。

一、房屋建筑共用部位的维护和管理。包括：屋面防水层、外墙面、承重结构、楼梯间、门厅、走廊通道等(不含仓房)。

三、公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理。包括：小区道路、化粪池、沟渠、井、物业管理用房。

四、公用绿地、花木、娱乐健身器械及场地的养护和管护。

五、公共环境卫生及房屋共用部位清洁、生活垃圾的收集、清运至垃圾箱。

六、小区内车辆停放的管理。

七、小区的大门出入口24小时由公司接待员做接待服务。

八、协助消防部门做好消防安全防范和宣传工作。

九、管理甲方提供的相关资料，按《物业管理条例》第二十九条规定的资料及住户档案、维修记录等。

### 第五条 物业针对性服务

物业公司在小区内为业主提供本合同以外的有偿服务。服务项目、服务质量、收费标准公布于众，业主需要时可自行选择。本条可与业主单独签订约定内容。

### 第六条 物业委托性服务

物业公司根据单个业主的需要提供特殊的服务。如：防盗、服侍病人、接送幼儿、定时为业主打扫室内卫生、做饭等专项服务。物业公司应与业主签订合同，注明双方的责任，委托事项及支付的费用标准等。

第七条 针对性服务和委托性服务的收费标准按市场价自行调节，不包含在公益性服务收费当中。也不用到相关部门备案。

## 第三章 物业服务费用

第八条 本物业管理区域物业服务收费选择包干制方式。乙方按照第九条收取物业服务费，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务。盈余或亏损由乙方享有或承担。

第九条 物业服务费用由业主按其拥有的建筑面积交纳，具体

标准按延边州发改收管联〔2005〕32号《关于制定全州物业管理服务政府指导价的通知》的规定并根据双方协议执行，具体如下：

一、本小区物业服务费用，住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米0.4元向业主或物业使用人收取，空置房屋的物业服务费按乙方进入小区服务时间计算，由乙方按建筑面积每月每平方米0.4元向该业主收取。车库、仓库每月5元。其他房屋按照〔2005〕32号文件收取。

二、物业服务费标准调整。本合同约定的公益性服务的费用(不包括大、中修)，如公益保洁费、房屋共有部位设施设备运行等各项费用，乙方不再分项收取。在实际服务中，如果未进行约定的项目需要维修维护，则由甲方及时召开业主大会、筹措资金，以便及时对项目维修维护。

在合同期限内，物业服务费的调整，须根据国家相关规定及物业服务内容而确定，甲方须及时召开业主大会，按照有关规定做好物业服务费的调整工作，按照规定与乙方签署调整物业服务费的补充协议。非经双方一致同意，物业服务费不得调整。

三、业主和物业使用人逾期交纳物业服务费用，从逾期之日起每天按应交物业服务费的千分之二缴交滞纳金。

四、业主应于物业公司签订物业服务合同之日起按照合同约定交纳物业服务费，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。

五、根据物权行为的优先受偿和追及权的法律效力，无论房屋转让还是按揭、抵押、赠与、继承、买卖、还是拍卖，其受益人都有缴纳前一个业主拖欠物业服务费的义务，新业主

交纳后可依据法律途径以债务的形式向前一个业主追讨。

六、物业服务费用(物业服务资金)按季交纳，实行先服务后收费的原则，乙方在每季度末收取物业服务费。如遇特殊情况，业主或物业使用人最迟应在每年12月末前履行交纳义务。

七、房屋的共用部位、共用设施设备在保修期满后的大修、更新、改造费用由业主支付，如果业主缴存了房屋维修资金，则按规定申请使用物业维修资金支付。房屋维修资金的缴存按照国家的法律法规、政策执行。

第十条乙方对业主和物业使用人的房屋自用部位、自用设备、毗连部位在保修期过后的维修、养护及其他特约服务，由当事人按实际结算。

#### 第四章合同的订立、解除、受聘服务期限

第十一条受聘服务期限为终身。自8月1日起。

第十二条合同的解除。

- 1、征询全体业主意见；
- 2、提出相关措施；
- 3、与乙方协商、督促乙方根据业主大会的意见进行整改，
- 5、督促业主完成解除合同截止日期的物业服务费的交纳。

下一页更多精彩“前期物业服务合同”

## 物业前期物业服务合同篇二

第一条本合同当事人

委托方（以下简称甲方）\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

受委托方（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

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: \_\_\_\_\_;
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: \_\_\_\_\_。

\_\_\_\_\_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；

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\_\_\_\_\_

### 物业前期物业服务合同篇三

第十三条甲方的权利及义务：

一、甲方的权利：

- 1、代表和维护业主、物业使用人的合法权益；
- 2、审定乙方拟定的物业相关管理制度；
- 3、审定乙方服务年度计划、财务预算及决算；
- 4、监督和协助物业公司履行服务合同；
- 5、根据业主大会的决定选聘、解聘物业服务企业；

6、负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料、并于合同生效之日起30日内向乙方移交。

## 二、甲方的义务

1、协助乙方监督业主遵守《业主公约》；

2、协调、处理本合同生效前所发生的本小区物业管理方面的遗留问题；

3、当业主、物业使用人不按规定交纳物业服务费时，协助催缴或按相关规定处置。

4、协助乙方与社区、街道、公安派出所搞好小区物业工作；

5、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

## 第十四条乙方的权利和义务

### 一、乙方的权利

1、根据《物业管理条例》和相关的法律、法规及合同的约定，制定小区物业管理制度；

2、对违反《业主公约》和小区物业管理制度的业主，有权提请有关部门处理；

5、负责编制该小区物业管理年度计划、资金使用计划及决算报告；

6、每一年向该小区全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支帐目；

8、按约定向业主和物业使用人收取服务费用；

9、乙方没有对业主专属物品进行保管的义务，不负责小区业主及物业使用人的各种物品的丢失、损坏、碰撞、乱划等。

## 二、乙方的义务

1、按合同约定的服务项目、服务质量，为小区业主和物业使用人服务；

2、接受业主和业主委员会、物业行政主管部门、物价等部门的监督、检查和指导；

4、对小区内违反《业主公约》、治安、环保、物业装饰、装修和使用等方面的法律、法规规定的行为，及时向有关行政管理部门报告，在确保自身权益不受侵害的条件下有义务及时劝告；对业主安装太阳能热水器等设备、设施要严格限制、管理、指导，以免对共用部位造成损坏。

7、本合同终止时，必须向甲方移交全部档案资料。

## 第六章物业服务质量

第十五条经甲、乙双方约定，小区物业按照《延边州住宅小区物业服务等级标准》为四级服务：

一、房屋外观：完好、整洁、外墙面砖、涂料等装饰材料无脱落、无污迹，每4年对小区楼道进行一次刮大白。

### 二、设备运行：

1、供水、供电、通讯、照明等设备设施齐全，设备运行正常，无事故隐患；

3、设备运行操作人员严格遵守操作规程及保养规范；

4、消防系统设备完好，可随时启用，保证消防通道畅通；

5、道路畅通，路面平坦；

6、路灯、楼道灯等公共照明设备完好率达到90%以上，按规定时间定时开关；

7、设备设施保养、检修制度完备，对设备故障及重大事件有处理记录。

8、保持设备设施场所整洁卫生，制定设备设施管理制度；

9、危及人身安全隐患处有明显标志和防范措施。

10、公用照明灯天黑开灯，24时前关灯。

三、房屋及设施、设备的维修、养护：

1、按政策规定和《业主公约》约定对房屋进行管理服务；

3、空调安装无安全隐患；

4、房屋装修符合规定，不能发生危及房屋结构安全及拆改管线和损害他人利益的现象。

5、小区硬覆盖发现小部位损坏应及时修复。

四、公共环境：

1、小区公共场所、楼道、楼梯、主次干道，每天清扫一次；楼道、楼梯每周拖一次，发现污染，随脏随拖。

2、及时清扫积水、积雪；

3、楼道玻璃每半年擦试一次；

4、垃圾每日收集一次，运送至小区外的垃圾箱。垃圾做到日

产日清；

5、小区内要根据需要进行消杀害虫，有效控制蝇、虫孳生；

6、小区内公共排放雨水、污水管道定期疏通，保证排放管道畅通；

7、对雨水、污水排放井、化粪池定时清掏，保证排放井通畅。

五、绿化管理及养护：

1、花草树木无枯死，发现死树，及时清除，并适时按需要补种。

2、根据气候状况和季节，适时组织浇灌，施肥和松土；

3、适时组织防冻保暖，预防病虫害；

4、草坪应及时进行修剪，及时清除废弃物。

六、交通秩序：

1、小区内谢绝与业主无关的机动车辆长时间滞留、过夜。

2、保持小区内、大门处消防、急救通道畅通。

七、安全防范：

小区主出入口24小时设两名接待员轮流提供接待服务，对小区内重点部位每4小时巡查一次，谢绝商贩随意进入小区。设一名管理人员，八小时工作。

八、急修：接到报告后，白天1小时内或按双方约定时间到达现场，并及时处理，做好维修记录。

九、小修：24小时之内到达现场并及时进行维修，做好维修记录。

十、小区档案资料的管理：

建立档案管理制度，共用设施设备档案、业主档案、维修记录等，建档成册，妥善保管。

十一、业主和物业使用人对乙方的基本满意率达到75%。

## 第七章违约责任

第十六条乙方违反本合同，未达到服务质量约定目标时，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正给甲方造成损失时，乙方应承担相应的法律责任。

第十七条甲方违反本合同，造成乙方未能完成合同内容时，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正，给乙方造成损失的，全体业主承担相应的法律责任。

第十八条乙方违反合同，擅自提高收费标准时，甲方有权要求乙方说明情况，小区内60%以上的业主不同意时，乙方要将多收的部分予以清退，情节严重的要承担赔偿责任。

第十九条甲乙双方的任何一方无正当理由提前终止合同时，应向对方支付本小区年物业管理费用总额的150%的违约金，给对方造成损失超过违约金的还应给予赔偿。

## 第八章其他事宜

第二十条利用物业管理区域内共用部位、设施设备的经营收入在乙方提留合理收入外，其他部分须用于小区的公益性投资，物业公司未经业主大会同意不得擅自利用共用部位经营。

化粪池设施，共有的供暖设施，共有的主体结构，共有墙体

修缮，共有楼盖修缮等，其物业服务费的交纳按照相关文件执行。

第二十二条对于居民住宅楼内至马葫芦之间下水管道堵塞，乙方应及时给予协调修缮，但服务所需费用应由相关业主自行承担，维修费用双方应事先商定方可维修。

## 第九章附则

第二十三条为维护全体业主、物业使用人的切身利益，减少公共财产损失，在不可预见的情况下，如发生火灾、煤气泄漏、漏电、跑水、救助人命，协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因为采取紧急措施造成甲方必要的财产损失时，双方按有关法律规定处理。

第二十四条在本合同有效期间，如遇战争或类似战争行为、自然灾害等不可抗力因素，致使合同无法履行时，双方按国家相关法律处理。

第二十五条双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第二十六条本合同未尽事宜，按《延边州住宅小区物业服务等级标准》、国家法律法规、政策执行。

第二十七条本合同在履行过程中发生争议时，由双方当事人协商解决，协商不成时，可向申请延边仲裁委员会仲裁或依法向人民法院起诉。

第二十八条本合同共8页，一式三份，甲乙双方及物业行政主管部门(备案)各执一份。

第二十九条本合同自双方签字之日起生效。

甲方： 乙方：

代表人代表人：

年月日年月日

## 物业前期物业服务合同篇四

邮编： \_\_\_\_\_；

乙方： \_\_\_\_\_；

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，就甲方选聘乙方对金湾·龙城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： 金湾·龙城；

物业类型： 综合型物业； 座落位置： 合肥市屯溪路；

建筑面积： 约 \_\_\_\_\_平方米。

### 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；
- 2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理；
- 3、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通；
- 4、公共绿化的养护和管理；
- 5、车辆停放管理；
- 6、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；
- 7、装饰装修管理服务；
- 8、物业档案资料管理。

第三条 乙方提供的前期物业管理服务按《合肥市住宅小区物业管理服务等级标准》\_\_\_\_级执行(等级标准见附件)。

第四条 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特约服务，服务内容和费用由双方另行商定。

第五条 乙方在甲方的建设过程中，经常与甲方保持联系，利用自身所长积极为甲方提一些合理化建议，配合好施工，以使该物业交付后能顺利开展工作。

### 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包干制方式：

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： 高层住宅：\_\_\_\_\_元/月.平方米。办公写字楼：

\_\_\_\_\_元/月.平方米，若整层办公楼的产权属于一个业主，且该层公共区域内不需要乙方派专人提供保洁服务，该业主与本公司在签订前期物业服务协议时，可按物管费的90%收取，即：\_\_\_\_\_元/月.平方米。

商铺：\_\_\_\_\_元/月.平方米。在整幢商铺销售后或出租后，可根据实际服务内容和标准做相应调整。

第七条 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) 法定税费；
- (9) 物业管理企业利润；
- (10) 其他符合物业管理支出的费用；

乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

第八条 业主应于：\_\_\_\_\_之日起交纳物业服务费用。

纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因甲方原因未能按时交给物业买受人的物业，其物业服务费用由甲方按\_\_\_\_\_支付。

物业服务费用(物业服务资金)交纳时间：\_\_\_\_\_。

首次物管费缴纳时间应在住房业主交房时(因甲方原因未能按时交给物业买受人的物业，物业服务费由甲方同时支付)。

## 第四章 物业的经营与管理

第九条 停车场收费采取以下方式：

### 地上停车位

- 1、业主车辆无室内停车泊位，需按月向物业公司缴纳停车费后领取停车证并按指定地点停放。
- 2、未办理停车证的车辆严禁进入本小区。
- 3、费用按市物价局批准的收费标准执行。

### 地下停车位

- 1、已出售的地下停车位由甲方委托乙方进行管理，车位使用人应按\_\_\_\_\_元/月的标准向乙方交纳停车管理费。
- 2、未出售地下停车位由甲方委托乙方按指定价位进行租赁管理，乙方收取每车位\_\_\_\_\_元的管理费，乙方扣除税金、管理费用和其他相关维护费用后所得租金全部按 季度\_返还给甲方。

第十条 本物业管理区域内属于全体业主所有的物业共用部位、公用设备设施统一委托乙方管理，本物业管理区域内的会所

所有权归\_\_\_\_\_，所得经营收入全部\_\_\_\_\_。

## 第五章 物业的承接验收

第十一条 乙方承接物业时，甲方应配合乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

第十二条 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。

第十三条 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、其他物业管理需要的资料。

第十四条 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

第十五条 业主大会成立前，乙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。 第十六条 对于业主、物业使用人违反业主临时公约和物业管理区域内物业管理规章制度的行为，乙方有责任采取一切必要的合法措施进行制止，情况严重的应及时报告甲方及有关部门。

第十七条 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。

第十八条 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。

第十九条 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。

第二十条 甲方应于交房前二个月，向乙方提供(占总建筑面积千分之三)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约\_\_\_\_\_平方米作为办公用房。前期服务管理费用每月人民币：\_\_\_\_\_, 期限为乙方接甲方通知进驻之日开始到小区业主办理交房入住之日止。开办费人民币：\_\_\_\_\_由甲方在交楼前二个月支付给乙方。乙方利用开办费置办的办公用品、维修、保洁、安全、消防用品等应制表登记。

第二十一条 物业管理用房由乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变用途

## 第七章 专项维修资金

第二十二条 专项维修资金的缴存按合肥市房屋主管部门的规定。

第二十三条 专项维修资金的管理按合肥市房屋主管部门的规定。

第二十四条 专项维修资金的使用按合肥市房屋主管部门的规

定。

第二十五条 专项维修资金的续筹按合肥市房屋主管部门的规定。

## 第八章 违约责任

第二十六条 甲方违反本合同的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同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。

第二十七条 除前条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同的服务内容和质量标准，应承担违约责任，并赔偿由此给业主、物业使用人和甲方造成的损失。

第二十八条 甲方未能按时足额交纳物业服务费用的，应按每日万分之五的标准向乙方支付违约金。

第二十九条 乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务费标准的，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。

第三十条 甲方违反本合同的约定，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。

## 物业前期物业服务合同篇五

2、交通工具停放服务费：

(1)、由乙方按照物价部门审批价格向车位使用人收取；

(2)、乙方应与地下停车场车位使用人签订书面停车管理服务协议，明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义

务。

3、装饰装修管理服务费用按照()规定执行

4、代收代缴费用按以下标准收取

(一)电费：执行政府公布的基准价+损耗+公摊

(二)水费：执行政府公布的基准价+损耗+二次加压

(三)生活垃圾处理费：执行市政办发71号规定

5、代办服务、特约服务由业主按规定或约定支付相应费用。

## 第十二条费用交纳及相关约定

1、物业服务费用按季度预先缴纳，甲方应于每个自然季度的首月10日之前向乙方交纳该季度基本物业服务费。

2、交通工具停放服务费按月预先交纳，甲方应于每月月初5日之前向乙方交纳该月交通工具停放服务费。

2、装饰装修管理服务费在业主办理装饰装修手续时交纳。

3、代收代缴费用业主应以月为单位按期缴纳，如业主或使用人未按期缴纳，乙方无代缴责任，可以停止相关服务。

4、甲方逾期缴纳本合同约定的相关费用的，应按欠费额0.3%/日的标准向乙方支付滞纳金。

## 第十三条维修责任

(一)物业共用部位、共用设施设备的日常维护费用、保修期满后，由乙方承担，保修期间由开发建设单位承担。物业共用部位、共用设施设备维修和更新、改造费用，保修期内

由开发建设单位承担，保修期满后，应当按照相关法律规定，由业主大会决定在专项维修资金中列支。

(二)物业服务区域内，供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等相关管线和设备设施的维修养护，应由其供应单位承担。

第十五条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，乙方应明码标价，按公示的收费标准向甲方收取。

第十六条本合同约定的有关费用，如遇政策性调整，乙方需向甲方提供有关政策性文件并在物业管理区域内公示后执行，届时不需要再另行约定。

第十七条合同约定的有关费用，如遇因某项成本的变化而导致最终供应成本的增加或减少，乙方需进行成本核算、送甲方核定后双方另行约定，同时将变更后的价格在物业管理区域内公示后执行。

## 第五章双方权利义务

第十八条甲方的权利义务：

- 1、参加业主大会和业主代表大会，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《临时业主规约》；
- 4、按照国家有关规定交纳专项维修基金；
- 6、装饰装修房屋时，签订并遵守本物业《装修管理服务协议》；

8、房屋转让时须事先通知甲方，并告知受让方与甲方签订本合同；

## 第十九条 乙方权利义务

1、根据法律、法规和《业主临时公约》的规定制定物业服务的各项公共制度；

5、制止业主和物业使用人违反《业主临时公约》的行为；

7、协助做好物业管理区域内的安全防范工作，发生安全事故时，在采取应急措施的同时，及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作。

11、向业主提供房屋自用部位、自用设施设备维修养护等有偿服务；

12、不承担对业主及房屋使用人的人身、财产的保管、保险责任；

13、有关法律、法规和《业主临时公约》规定的其他权利义务。

## 第六章 违约责任

第二十一条、乙方违反协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳物业有关费用的，甲方有权要求乙方及时支付迟交或欠交的费用，逾期支付的，甲方每日按迟缴或欠缴费用的千分之三收取滞纳金。

第二十二条在物业服务中发生下列事由，乙方不承担责任：

1、因不可抗力导致物业服务中断的；

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；

4、因非乙方责任出现供水、供电、供气、信息、通讯、有线电视及其他附属设施设备运行障碍造成损失的。

第二十三条本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律、法规规定及时协议处理。

## 第七章其他约定

第二十四条在本协议生效期内发生产权转让，受让的业主必须继续执行本协议条款。

第二十五条本协议在执行中如发生争议，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，可向人民法院起诉。

第二十六条《业主临时公约》、《装修管理服务协议》为本协议的有效附件，与本合同同具有同等法律效力。

第二十七条本合同连同附件共页，一式贰份，由甲、乙双方各执壹份，具有同等法律效力。

第二十八条本合同自双方签字之日起生效。

甲方(业主)乙方：

法定代表人：

年月日年月日

下一页更多精彩“前期物业服务合同”