# **前期物业服务合同（住宅）**

**甲方（委托方）：**
       法定代表人：
**乙方（受托方）：**
       法定代表人：

      上述各方经平等自愿协商，签订本合同以共同遵守。

### 一、合同标的物

     物业名称：        小区。
     物业类型：住宅（含平层公寓、花园洋房、联排别墅、电梯公寓、独立别墅）；
     非住宅物业（含商铺、地下车位、架空车位等）。
     坐落位置：        。
     四至：东至：        ；南至：        ；西至：        ；北至：        。
     占地面积：    平方米。
     建筑面积：    万平方米。

### 二、物业服务期限

     自          年       月         日起至业主委员会成立终止本合同之时。

### 三、物业服务委托事项

  全体业主委托乙方实施如下物业服务：
     1.物业服务区域内物业的共用部位、共用设备设施维护；
     2.物业服务区域内的公共秩序维护，但不含业主、物业使用人的人身保障和财产保管责任；
     3.物业服务区域内的共用部位、共用设施设备的清洁卫生维护；
     4.物业服务区域内的绿化养护；
     5.物业服务区域内的客户服务；
     6.共用部位、共用设施设备的经营管理；
     7.适应业主需求，协助开展社区文化活动；
     8.接受业主和物业使用人房屋专有部位、专有设施及设备的维修、养护委托，并收取费用。

### 四、物业服务费用

1.由乙方根据物业不同类型，按建筑面积向业主或物业使用人收取，具体收费标准如下：
     住宅：多层：人民币        元/月•平方米
     阳光公寓：人民币           元/月•平方米
     电梯公寓：人民币           元/月•平方米
     联排别墅：人民币           元/月•平方米
     独立别墅：人民币           元/月•平方米
     商业：商业物业：人民币          元/月•平方米
     幼儿园：人民币          元/月•平方米
    本条约定的物业服务费用不含物业保修期满后属于维修资金列支范围内的建筑物及其附属设施的维修、更新、改造的费用，该费用在建筑物及其附属设施专项维修资金中列支，并按业主专有部分占建筑物总面积的比例分摊。
     2.物业服务费于本合同生效之日起计收。本合同生效后，开发商未售出的空置物业的服务费，由开发商全额交纳；售出物业的物业服务费自交付业主之日起全额计收。
     3.业主或物业使用人应于每月末的最后一天前向乙方缴纳物业服务费。业主或物业使用人可以通过银行托收、交纳现金或银行卡支付的方式缴纳物业服务费。乙方应于每月    日前办理银行托收业务，未通过托收完成缴费的可以现金或银行卡支付的方式交纳。逾期未缴纳物业服务费的，乙方将从欠费次月开始计收违约金。违约金每日按应交纳欠费总额的万分之三计算。

### 五、停车服务费用

  业主自有产权车位（架空层停车位、地下车库停车位）依据本合同约定缴纳车位物业服务费，用于产权车位配套设施设备的日常维护、清洁、公共秩序维护等服务；业主共有地面停车位依本合同约定缴纳车位场地使用费，用于共有车位的配套设施设备的日常维护、清洁和公共秩序维护等服务。乙方不承担车辆及车内物品的保管责任。利用共有道路或者其他场地改造成为车位的，产权为业主共有，收益归全体业主。
      1.停车场属于全体业主共有的，按《机动车停放服务收费管理暂行办法》的规定，使用人应按照下列标准向乙方交纳车位使用服务费（如遇政府主管部门对相关收费标准进行调整，则按新标准执行）：
     （1）临时停放车辆：4小时内按人民币    元/次•车收取；4小时后，每1小时收费加收1元；
     （2）露天车位月租：排气量2.2升以下（含2.2升）：人民币    元/月•车
排气量2.3升以上（含2.3升）：人民币    元/月•车。
      2.属于开发商所有或业主个人购置的车位，开发商或业主应按照下列标准向乙方交纳车位服务费：
     （1）大车位：    元/个•月；
     （2）小车位：    元/个•月。
     3.乙方接受业主委托对摩托车、非机动车实施管理的，业主按政府公布的收费标准交纳服务费用并遵守相关管理规定。
     4.收益处置
     根据业主大会决定，共有产权停车场收入用于补充物业服务费。

### 六、其他费用负担

  1.特约服务及会所经营价目详见现场公示。
     2.业主应按照规定向供水、供电、信息、环卫等专业单位交纳水、电、信息、环卫等有关费用，属于业主自用的，由业主承担；属于乙方使用的，由乙方承担。
     3.乙方接受供水、供电、信息、环卫等专业单位的委托代收水、电、信息、环卫等费用的，因乙方已于费用发生当月垫付了水、电等相关费用，业主或物业使用人须于每月末前向乙方交清相关费用。业主或物业使用人可通过银行托收、交纳现金或银行卡支付的方式缴纳水、电等费用。乙方应于每月    日前办理银行托收业务，未通过托收完成缴费的可以以现金或银行卡支付的方式交纳费用。逾期未缴纳水、电等费用的，乙方将从欠费的次月开始计收违约金。违约金每日按应交纳欠费总额的万分之三计算。

### 七、物业服务酬金

  1.本物业采取酬金制方式收取物业服务费用。
     2.乙方根据本物业服务应收收入（物业服务费、停车费、会所等其他收入）总额的10%计提当年酬金，每月计提。
     3.业主专有物业部位的维修、养护及提供其他特约服务，服务报酬由乙方与业主或物业使用人另行约定。

### 八、物业服务费年终不足、结余的处理方式

  1.当年物业服务费发生不足的，由全体业主按建筑面积多少分摊并在下年一月收取补足。
     2.当年物业服务费节余的，转入下年继续使用。
     3.在符合法律法规的前提下，全体业主授权乙方对本物业共用部位、共用设施进行经营，其收益优先用于补充住宅专项维修基金，剩余用于弥补物业管理服务费的不足、业主大会运作经费及业主委员会工作经费。

### 九、专项维修资金的筹集、管理与使用

   1.专项维修资金用于本物业共用部位、共用设备、设施的维修、更新、改造。
      2.本物业专项维修资金的筹集、管理与使用，依据本地维修管理办法的规定缴存、管理、使用、筹集，并按甲方的管理规定《临时管理规约》中相关的约定执行。
      3.业主大会不批准乙方所编制的专项维修资金使用方案或资金不够所引致的经济损失及法律责任，由业主承担。业主大会批准后，乙方未及时按专项资金使用方案实施的，所引致的经济损失及法律责任由乙方承担。

### 十、甲方的权利和义务

  1.监督乙方各项方案和计划的实施。
     2.可以与乙方共同聘请专业机构对本合同期内的物业服务费用的收支情况进行审计，审计费用从物业服务费里列支，如物业服务费不够支出时，由甲方承担。
     3.督促业主和物业使用人交纳物业服务费用，配合和协助乙方按有关规定处理物业与业主的纠纷。
     4.监督《临时管理规约》的实施，并对业主、物业使用人违反本合同及《临时管理规约》的行为进行劝阻、制止。
     5.督促业主、物业使用人不得乱堆杂物，乱弃垃圾，高空抛物，随意践踏绿化用地，乱图乱画，悬挂任何形式的宣传牌、广告牌。
     6.督促业主、物业使用人正确处理通风、采光、给排水、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。
     7.要求业主、物业使用人对相关维修工作提供通行和维修的便利，因此造成的损害，由责任人承担。
     8.不干涉乙方依法或依本合同约定所进行的物业服务和经营活动。
     9.甲方收到乙方文件应签收，并对乙方的意见和建议需7日内答复，不答复则视为同意。
     10.业主、物业使用人不得侵占物业共用部位、共用设施设备，因搬迁、装饰装修需要合理使用共用部位、共用设施设备应事先通知乙方，并在约定期限内恢复原状，造成损失的，应承担相应的赔偿责任。
      11.物业管理用房产权归属全体业主所有，由乙方在物业服务期内无偿使用。

### 十一、乙方的权利义务

  1.结合本物业的实际情况，编制年度工作计划、年度费用预算。
     2.编制《年度维修资金使用计划》报业主大会批准后实施。
     3 .在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常管理工作，履行本合同的有关权利、义务。
     4.根据法律、法规的有关规定和本合同的约定，自主开展各项物业服务经营活动，但不得侵害业主、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业服务的便利获取不当利益。
     5.根据有关法律、法规的规定和本合同的约定向业主或物业使用人收取物业服务费用，对于拖欠物业服务费的行为可以通过将欠缴费用的业主名单在物业服务区域内予以公布等合法手段催收、催缴。未交纳管理费的，乙方可依法向人民法院起诉。
     6.建立物业管理档案，及时记载变更情况。
     7.可以将本物业服务区域内的专项服务业务委托给专业服务企业或其他管理人，但不得将该区域内的全部物业服务一并委托给他人。
     8.明示物业服务费用的收费项目和标准以及特约服务项目的收费标准。
     9.及时向业主公告本服务区域内的重大物业服务事项，每3个月公布一次物业服务费用收支情况。
     10.应当协助做好物业服务区域内的安全防范工作。发生安全事故时，乙方在采取应急措施的同时，应当及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作。
     11.不得擅自占用、挖掘物业服务区域内的道路、场地，损害业主的共同利益。确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会的同意。并将临时占用、挖掘的道路、场地，在约定期限内恢复原状。
     12.对业主或和物业使用人违反本合同及《临时管理规约》的行为，有权采取劝阻、制止、在小区公示、要求赔偿经济损失、报告业委会、诉讼等方式进行处理。
     13.向业主和物业使用人告知本物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装饰装修物业时，订立书面装修管理协议，告知有关注意事项和禁止行为。
     14.本合同终止，乙方退出本物业时，应及时办理交接手续，向业主委员会移交全部物业管理用房、物业档案资料。
乙方履行以上权利和义务，则完全充分地满足了甲方及业主的监督权和知情权。

### 十二、违约责任

  1.双方约定因为下列事由所导致之损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，即乙方均不负赔偿之责：
     （1）天灾、地震等不可抗力之事及非乙方能够控制的其他事由，包括但不限于政府行为或政策法规变动等所致之损害；
     （2）在本物业内发生治安或刑事案件，包括但不限于暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾等事由所致之损害，但因乙方故意或重大过失所致，不在此限；
     （3）因本物业内设备或相关设施，本身固有瑕疵所致的一切相关损害；
     （4）因甲方或第三者之故意或过失所致，或业主、使用人违反本合同、《临时管理规约》和其他物业管理规定所致的一切相关损害；
     （5）非因乙方违反本合同义务，业主专有及约定专用部分之火灾、盗窃等治安、刑事案件所致之损害；
     （6）乙方书面建议改善专有、共用及约定共用部分设施或改进管理措施，而甲方未采纳所致之损害；
     （7）自业主迟延给付服务费用至清偿日期间（含票据未兑现部分）产生之任何损害；
     （8）因本物业区域内车辆被窃、被破坏或车内财物被窃而产生的相关损失，但因乙方违反本合同义务而导致以上事故者除外；
     （9）甲方或业主、物业使用人未经乙方同意，擅自委托乙方工作人员提供服务所致之任何损害；
    （10）除上述各款外，其他不可归责于乙方之事由者。
     2.乙方违反本合同的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退。
     3 .甲方或业主违反本合同的约定，致使乙方未完成本合同约定的服务标准，乙方不承担违约责任，造成乙方重大损失的，甲方或相关业主应给予乙方经济赔偿，如双方不能达成一致，乙方有权解除合同。
     4.乙方违反本合同约定，未能达到约定的服务标准，并给甲方、业主造成重大损失的，甲方、业主有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方经业主大会依法定程序审议通过，有权解除合同。造成甲方、业主经济损失的，乙方应给予甲方、业主经济赔偿。
     5.因违约而需解除本合同的，提出解除合同的一方应至少提前30日通知对方。如有异议，可请求人民法院确认解除合同的效力。

### 十三、通知与送达

  为更好的履行本合同，双方提供如下联系方式：
    （1）甲方联系方式
     邮寄地址：                               。
     联系人：                                。
     电话：                                 。
     电子邮箱：                              。
     （2）乙方联系方式
     邮寄地址：                 。
     联系人：                    。
     电话：                      。
  电子邮箱：        。
    双方通过上述联系方式之任何一种（包括电子邮箱），就本合同有关事项向对方发送相关通知等，均视为有效送达与告知对方，无论对方是否实际查阅。上述邮寄送达地址同时作为有效司仲裁文书送达地址。
  一方变更通知或通讯地址，应自变更之日起三日内，以书面形式通知对方；否则，由未通知方承担由此而引起的相关责任。

### 十四、争议解决

 因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，由合同各方协商解决，协商不成的，双方均同意提交安庆仲裁委员会进行仲裁。

### 十五、其他

  1.本协议一式二份，协议各方各执一份。各份协议文本具有同等法律效力。
     2.本协议经各方签署后生效。
 **甲方（签字）：                   乙方（签字）：**
 授权代表：                        授权代表：
 联系方式：                        联系方式：

签署时间：  年    月    日

##

##

## **附件：物业服务内容和标准**