### 重庆市前期物业服务合同

合同登记编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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》、《重庆市物业管理条例》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

物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

四至：东至：\_\_\_\_\_\_\_\_南至：\_\_\_\_\_\_\_\_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。

10．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

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：

a．管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

b．物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

c．物业管理区域清洁卫生费用；

d．物业管理区域绿化养护费用；

e．物业管理区域秩序维护费用；

f．办公费用；

g．物业管理企业固定资产折旧；

h．物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

i．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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。物业服务费用或者物业服务资金按（年／季／月）交纳，业主或物业使用人应在（每年／每季／每月）前\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内履行交纳义务。

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

1．停车场属于全体业主的，使用人应按照露天停车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元／个\*月；车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元／个\*月标准向乙方交纳停车费，该项停车费中\_\_\_\_\_\_\_\_\_元／个\*月的停车管理服务费归乙方所有，其余停车费为全体业主所有，可根据业主公约或业主大会的决定用于业主委员会的办公经费支出或纳入维修资金管理；

2．停车场属于甲方所有的，业主享有优先使用权，车位使用人应按照露天停车位\_\_\_\_\_\_\_\_元／个\*月；车库\_\_\_\_\_\_\_\_元／个\*月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\*月标准提取停车管理服务费；

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、共有设备设施进行经营（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

一、甲方享有的权利：

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、年度财务预决算报告、监督检查乙方各项方案计划的实施；

2．检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

3．制订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方面的规章制度；

4．实行酬金制物业服务收费方式的，有权与乙方共同委托专业审计机构对年度财务收支状况进行审计；

5．依据法律、法规规定享有的其他权利。

二、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》；

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．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；

（2）物业管理区域内道路平整，标识系统完备，雨污水通畅，路灯通亮，园林绿化，围墙大门建设完毕，具备封闭式管理的要求；

（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）供水、供电、供热、供冷、供气、电梯、通讯、有线电视、消防、邮政等设施能保证供应或正常使用；

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：

（1）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（2）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（3）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

甲方确定以上问题解决办法、解决时间如下：

（1）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（2）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（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：

（1）竣工总平面图，绿化图，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。

6．保证交付使用的物业符合国家竣工质量标准，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；

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50％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；

10．因维修物业或者公共利益，需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得相关业主和乙方的同意，并在约定的期限内恢复原状；

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

一、乙方享有的权利：

1．按照国家和本市有关物业管理的技术标准、行业规范以及本服务合同进行管理，提供专业化的服务；

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；

3．可以根据业主或物业使用人的委托，提供本合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定；

4．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，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人；

5．自主开展各项经营管理活动，但不得侵害业主、物业使用人的合法权益，不得利用管理事项获取不当利益；

6．依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

二、乙方应履行的义务：

1．履行合同、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，及时处理投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督；

3．在承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验，并做好书面记录和签认工作；

4．在物业管理区域内公示物业服务合同约定的收费项目和标准以及向业主提供特约服务的收费项目和标准；

5．结合本物业管理区域的实际情况，编制物业管理方案，年度管理计划，维修保养计划，年度财务预决算报告（仅适用酬金制收费方式），经依法议定后组织实施；

6．制止本物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面规章制度的行为，对违反法律法规规定的行为及时向有关行政管理部门报告；

7．协助做好本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，保护好现场、协助做好救助工作；保安人员在维护本物业管理区域的公共秩序时，要履行职责，不得侵害公民的合法权益；

8．实行酬金制收费方式的，应当编制年度财务预决算报告，报甲方审批，并且每六个月应公布一次物业服务费用的收支帐目，每年与甲方共同委托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，当业主和物业使用人装修物业时，应与其订立书面协议，告之装修中的禁止行为和注意事项，并负责监督；对业主和物业使用人违反装修管理规定的行为，要及时制止和纠正，对情节严重的，要及时报请相关部门处理；

10．非经甲方和相关业主许可并办理有关手续，不得擅自改变物业管理区域内共用部分、共用设施设备的用途；对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能；

11．未经甲方同意，不得擅自在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；

13．新建物业交付使用时，除政府规定、物业销售合同和本合同另有约定外，不得向业主乱收费；

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；

2．采取批评、规劝、警告等措施制止业主和物业使用人违反《业主临时公约》及公众管理制度的行为；

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**

第二十四条　甲方应于首位业主入住前\_\_\_\_日内，按照有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房，建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其中包括：办公用房\_\_\_\_\_\_\_\_平方米（含物业管理企业和业主委员会的办公用房）、位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，住宿用房\_\_\_\_\_\_\_\_平方米、位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，其他用房平方米\_\_\_\_\_\_\_\_，位于\_\_\_\_\_\_\_\_。

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；

3．因维修、养护共用部位、共用设施设备需要而暂时停水、停电或停止共用设施设备的使用；

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．重庆市仲裁委员会仲裁；

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。

|  |  |
| --- | --- |
| 甲方（盖章）： | 乙方（盖章）： |
| 法定代表人（签字）： | 法定代表人（签字）： |
| 委托代理人（签字）： | 委托代理人（签字）： |
| \_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 | \_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 |
| 签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | 签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**附件**

**附件1　物业构成明细**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 类型 | 幢数 | 套数（单元数） | 建筑面积（平方米） | 套内面积（平方米） |
| 高层住宅 |  |  |  |  |
| 小高层住宅 |  |  |  |  |
| 多层住宅 |  |  |  |  |
| 别墅 |  |  |  |  |
| 商业用房 |  |  |  |  |
| 工业用房 |  |  |  |  |
| 办公楼 |  |  |  |  |
| 车库 |  |  |  |  |
| 会所 |  |  |  |  |
| 学校 |  |  |  |  |
| 幼儿园 |  |  |  |  |
| 其他用房 |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |
| 备注 |  |  |  |  |

**附件2　共用设施设备明细**

1．绿化面积：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

2．道路面积：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

3．化粪池：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_座

4．污水检查井：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_座

5．雨水检查井：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_座

6．垃圾站：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_个

7．公用垃圾桶：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_个

8．配电室：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_个

9．水泵：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_个

10．热交换站：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_个

11．空调冷却塔：\_\_\_\_\_\_\_\_\_个

12．煤气调压站：\_\_\_\_\_\_\_\_\_个

13．机动车库：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_个平方米

14．露天停车场：\_\_\_\_\_\_\_\_\_个平方米

15．非机动车库：\_\_\_\_\_\_\_\_\_个平方米

16．道路灯：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_盏

17．庭院灯：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_盏

18．电梯：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_部

19．共用天线系统：\_\_\_\_\_\_\_个

20．消防水池：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_个

21．信报房（箱）：\_\_\_\_\_\_\_个

22．中央监控系统：\_\_\_\_\_\_\_个

23．消防箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_个

24．设备层：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

25．人防层：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

**附件3　物业管理服务标准**（可参照中国物业管理协会印发的《普通住宅小区物业服务等级标准（试行）》约定）

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．公共场所、物业共用部位的清洁卫生，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．机动车和非机动车的停放管理

6．公共秩序、安全、消防等事项的协助管理

7．装饰装修管理服务

8．物业档案资料管理

9．其他服务