

前期物业管理服务合同范文

合同编号：_____

甲方(房地产开发企业或其委托的物业管理企业)：_____

法定住址：_____

法定代表人：_____

职务：_____

委托代理人：_____

身份证号码：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____

联系人：_____

电话：_____

传真：_____

帐号：_____

电子信箱：_____

乙方(购房人、业主)：_____

法定住址：_____

法定代表人：_____

职务：_____

委托代理人：_____

身份证号码：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____

联系人：_____

电话：_____

传真：_____

帐号：_____

电子信箱：_____

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 概述

前期物业管理是指：自房屋出售之日起至业主委员会与物业管理企业签定的《物业管理合同》生效时止的物业管理。

第二条 物业基本状况

1.本物业名称：_____

2.乙方所购房屋销售(预售)合同编号：_____

3.乙方所购房屋基本情况：

(1)类型：_____

(2)座落位置：_____

(3)四至：_____

(4)建筑面积：_____平方米

第三条 共用部位及共用设施设备的定义

1.所谓共用部位是指，房屋主体承重结构部位(包括基础、门内承重墙体、梁、柱、楼板、屋顶等)、户外墙面、厅门、楼梯间、抗震结构部位、走廊通道等。

2.共用设施设备是指，共用的上下水管道、落水管、水箱、加压泵、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。

第四条 甲方的物业管理职责

1.甲方应当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

2.甲方应当建立健全本物业的物业管理档案资料;

3.物业管理企业可委托专业公司承担本物业的专项管理与服务业务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方;

4.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;

5.向乙方提供房屋自用部位、自用设施设备维修养护等有偿服务;

6.自本协议终止时起____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。

第五条 乙方的监督与保证

1.有权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；

2.有权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.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，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，给予赔偿；

4.转让房屋时，事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议；

5.对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和《物业服务使用守则》等造成的损失、损害承担民事责任。

6.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。

第六条 甲方对共用设备的管理

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℃。

第七条 甲方对共用设施的管理

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。

第八条 甲方对绿化及养护的管理

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。

第九条 甲方对环境卫生的管理

1.由甲方组织清洁队伍对小区内公共环境卫生及楼层公共部位卫生进行保洁；

2.公共部位清洁设施摆放整洁，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施，垃圾日产日清；

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.雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪；雨后及时清理污水；

5.小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序；

6.小区内无违章临时建筑；

7.小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象；

8.定期消杀“四害”。

第十条 甲方应采取的保安措施

1.协助公安部门维护本物业区域内的治安和公共秩序，为小区业主(住户)创造一个安全、有序的生活、工作环境；

2.小区内实行 24 小时值班巡逻制度，杜绝因管理责任造成的重大刑事案件；

3.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；

4.甲方应禁止散发广告、推销产品和无身份证明等人员进入小区，对因管理责任造成的事故和损失应当负责。

第十一条 交通秩序与车辆停放

1.甲方应对车辆进出实行验证、登记制度；

2.乙方的车辆需按规定线路行驶，进场后需按指定位置停放；

- 3.甲方派出的巡逻协防队员负责疏通和维护区内交通秩序;
- 4.甲方应禁止载有有毒、有害物品的车辆进入小区;
- 5.在小区内因乱停、乱放等造成的人员及财产损失由车主自行负责。否则因故造成的车辆丢失、损坏等事故由肇事者负责。

第十二条 房屋装饰装修管理

甲乙双方订立《房屋装饰装修管理协议》，乙方在装饰装修房屋时应当遵守。见附件：《房屋装饰装修管理协议》。

第十三条 甲方物业管理服务质量保证

1.基本要求

(1)服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确。

(2)承接项目时，对住宅小区共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全。

(3)管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或者岗位证书。

(4)有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全。

(5)管理服务人员佩戴标志，行为规范，服务主动、热情。

(6)公示 8 小时服务电话。报修按双方约定时间到达现场，有报修、维修记录。

(7)按有关规定和合同约定公布物业服务费用或者物业服务资金的收支情况。

(8)按合同约定规范使用住房专项维修资金。

(9)每年至少 1 次征询业主对物业服务的意见，满意率 70%以上。

2.房屋管理

(1)对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全。

(2)根据房屋实际使用年限，检查房屋共用部位的使用状况，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复;属于大、中修范围的，及时编制维修计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或者业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修。

(3)每周巡查 1 次小区房屋单元门、楼梯通道以及其他共用部位的门窗、玻璃等，定期维修养护。

(4)按照住宅装饰装修管理有关规定和业主公约(业主临时公约)要求，建立完善的住宅装饰装修管理制度。装修前，依规定审核业主(使用人)的装修方案，告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项。至少两次巡查装修施工现场，发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，及时劝阻并报告业主委员会和有关主管部门。

(5)对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻，并报告业主委员会和有关主管部门。

(6)各组团、栋、单元(门)、户有明显标志。

3.共用设施设备维修养护

(1)对共用设施设备进行日常管理和维修养护(依法应由专业部门负责的除外)。

(2)建立共用设施设备档案(设备台帐),设施设备的运行、检修等记录齐全。

(3)操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范;设施设备运行正常。

(4)对共用设施设备定期组织巡查,做好巡查记录,需要维修,属于小修范围的,及时组织修复;属于大、中修范围或者需要更新改造的,及时编制维修、更新改造计划和住房专项维修资金使用计划,向业主大会或业主委员会提出报告与建议,根据业主大会的决定,组织维修或者更新改造。

(5)载人电梯早 6 点至晚 12 点正常运行。

(6)消防设施设备完好,可随时启用;消防通道畅通。

(7)路灯、楼道灯完好率不低于 80%。

(8)容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施;对可能发生的各种突发设备故障有应急方案。

4.协助维护公共秩序

(1)小区 24 小时值勤。

(2)对重点区域、重点部位每 3 小时至少巡查 1 次。

(3)车辆停放有序。

(4)对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时及时报告业主委员会和有关部门，并协助采取相应措施。

5.保洁服务

(1)小区内设有垃圾收集点，生活垃圾每天清运1次。

(2)小区公共场所每日清扫1次;电梯厅、楼道每日清扫1次;共用部位玻璃每季度清洁1次;路灯、楼道灯每半年清洁1次。

(3)区内公共雨、污水管道每年疏通1次;雨、污水井每半年检查1次，并视检查情况及时清掏;化粪池每季度检查1次，每年清掏1次，发现异常及时清掏。

(4)二次供水水箱按规定清洗，水质符合卫生要求。

6.绿化养护管理

(1)对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、养护。

(2)定期清除绿地杂草、杂物。

(3)预防花草、树木病虫害。

第十四条 费用标准

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。

1.乙方交纳费用时间：从开发公司通知的业主入住之日起，开始向甲方缴纳管理费。

2.管理费标准:

住宅: _____元/ m² /月;

商场(商铺): _____元/ m² /月;

办公写字楼: _____元/ m² /月;

其它: _____。

3.乙方出租物业的,需到甲方登记备案,否则物业管理服务费用仍由乙方交纳;

4.乙方转让物业时,须交清转让之前的物业管理服务费用;

5.物业管理服务费用标准按照市物价部门的有关规定调整;

6.交纳费用时间: 每月_____日前交付。

第十五条 其他有偿服务费用

车位使用管理服务费用及其它有偿服务费: 按物价局审批标准或者双方协商标准执行。

第十六条 收支的公布

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

第十七条 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。

第十八条 保险

- 1.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;
- 2.乙方的家庭财产与人身安全的保险由乙方自行办理;
- 3._____。

第十九条 突发事件的处理

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。

第二十条 违约责任

- 1.甲方违反协议，未达到管理服务质量约定目标的，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，甲方承担相应的法律责任;
- 2.乙方违反协议，使甲方未达到管理服务质量约定目标的，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正给甲方造成损失的，乙方承担相应的法律责任;
- 3.甲方违反协议，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，退还利息并支付违约金;

4.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按每天_____交纳违约金，或_____；

第二十一条 保密

甲乙双方保证对在讨论、签订、执行本协议过程中所获悉的属于对方的且无法自公开渠道获得的文件及资料(包括商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密)予以保密。未经该资料和文件的原提供方同意，另一方不得向任何第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容。但法律、法规另有规定或双方另有约定的除外。保密期限为_____年。

第二十二条 通知

1.根据本合同需要一方向另一方发出的全部通知以及双方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，必须用书面形式，可采用_____(书信、传真、电报、当面送交等)方式传递。以上方式无法送达的，方可采取公告送达的方式。

2.各方通讯地址如下：_____。

3.一方变更通知或通讯地址，应自变更之日起_____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。

第二十三条 合同的变更

本合同履行期间，发生特殊情况时，甲、乙任何一方需变更本合同的，要求变更一方应及时书面通知对方，征得对方同意后，双方在

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/448017116024006112>