

# 重庆市前期物业服务合同

(示范文本)

合同当事人：

甲方（建设单位）：

统一社会信用代码：

法定代表人：

：

联系电话：

乙方（物业管理企业）：

统一社会信用代码：

法定代表人：

：

联系电话：

根据《物业管理条例》《重庆市物业管理条例》规定，双方自愿、平等、协商一致的基础上，就实施的物业管理服务事宜，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 别：\_\_\_\_\_

座落位置：\_\_\_\_\_

东至： 西至：

南至： 北至：

占 地面积：\_\_\_\_\_平方米

总建筑面积：平方米（其中住宅\_\_\_\_\_平方米，非住宅\_\_\_\_\_平方米）；

**第二条** 规划平面图、具体物业构成明细及所配置的共有设备设施明细详见附件一、附件二、附件三。

## 第二章 物业服务事项

**第三条** 乙方提供的物业服务包括但不限于以下内容，双方另有约定的从其约定：

- (一) 物业共有部位和共有设施设备的日常维修、养护、运行、管理。
- (二) 物业共有部位和公共区 的清洁卫生，化粪池清理，引导业主进行生活分类投放，对业主分类投放的生活 进行分类收集清理。
- (三) 共有绿 、景观、花草树木的养护管理。同时对非法破 、占用配套绿 (公共绿 区 ) 的行为及时劝阻、制止并报告有关部门。
- ( ) 物业管理区 内交通秩序维护以及车辆停放管理。
- (五) 采取合理措施做好物业管理区 内安全防范工作。
- (六) 负责编制物业共有部位、共有设施设备、共有绿 的年度维修养护方案。
- (七) 制定本物业区 内服务应急事件预案，定期组织应急演练。
- (八) 物业档案资料的保管。
- (九) 承接查验。
- (十) 依法使用物业专项维修资金，对物业管理区 共有部位、共有设施的维修、更新和改造。
- (十一) 装修管理。
- (十二) 法律法规规定应由乙方管理服务的其它事项。

提供特约服务，具体服务标准、服务内容和价格应当 物业管理区 显著位置进行公示。相关法律法规规定由供水、供电、供暖、供气、有线、宽带等由专业经营单位维护的除外。

### 第三章 物业服务等级及费用

**第四条** 乙方提供的前期物业服务为重庆市住宅物业服务\_\_\_\_ 级标准（具体服务标准见附件 ）。非住宅物业服务标准可参照执行或另行约定。

**第五条** 本物业的物业服务费用选择以下第\_\_\_\_ 种方式：

(一) 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)

#### 1.住宅

(1) 有电梯住宅：\_\_\_\_\_元/月·平方米（建筑面积）

(2) 无电梯住宅：\_\_\_\_\_元/月·平方米（建筑面积）

#### 2.非住宅：

(1) 写 字 楼：\_\_\_\_\_元/月·平方米（建筑面积）

(2) 商业物业：\_\_\_\_\_元/月·平方米（建筑面积）

(3) 其他物业：\_\_\_\_\_元/月·平方米（建筑面积）

3.住宅改为经营性用房：\_\_\_\_\_元/月·平方米（建筑面积）

4.水表、电表、气表 未启用和使用的住宅物业按\_\_\_\_\_元/月·平方米（建筑面积）。

(二)酬金制(酬金制是指 应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 的物业服务资金预收标准如下(按建筑面积计算):

1.住宅:

(1)有电梯住宅\_\_\_\_\_元/月·平方米(建筑面积)

(2)无电梯住宅\_\_\_\_\_元/月·平方米(建筑面积)

2.非住宅:

(1)写字楼:\_\_\_\_\_元/月·平方米(建筑面积)

(2)商业物业:\_\_\_\_\_元/月·平方米(建筑面积)

(3)其他物业:\_\_\_\_\_元/月·平方米(建筑面积)

3.住宅改为经营性用房:\_\_\_\_\_元/月·平方米(建筑面积)

4.水表、电表、气表 未启用和使用的住宅物业按\_\_\_\_\_元/月·平方米(建筑面积)。

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/每年按应预收物业服务资金数额\_\_\_\_\_%的比例提取。

预收的物业服务资金为所缴纳的业主所有,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.酬金

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.支出

(1)物业共有部位、共有设施设备的日常运行、维护费用。

(2)物业管理区 清洁卫生费用。

(3)物业管理区 绿化养护费用。

(4)物业管理区 秩序维护费用。

(5)办公费用。

(6)物业管理企业 定资产折旧。

(7)物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用。

(8)\_\_\_\_\_其他费用。

预收的物业服务资金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。

**第六条** 商业物业收费或成本中未包含能源消耗的，应独立计量核算，据实向相关业主分摊计收。

**第七条** 本合同生效之日至物业交付之日发生的物业服务费，由甲方承担。物业交付后，物业服务费由业主承担，自甲方物业交付通知书约定的交付之日起计收。

业主专有部分存 质量瑕疵需要整改的，由业主、乙方确认登记，并通知甲方进行整改，整改期物业服务费由甲方承担。整改完成后，物业服务费由业主收到整改完成通知书约定的交付之日起计收，若业主（使用人）对整改质量仍存异议未接房的，可通过协商或诉讼方式解决。

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相关资金的，从其约定，物业使用人不按照约定交纳的，业主应承担交纳责任。业主与物业使用人之间的交费约定，业主应当告知乙方。

物业服务费按月收取，业主或物业使用人应 每月\_\_\_\_日前履行交纳义务，当事人另有约定的从其约定。业主转让物业时应结清物业服务费及其它相关费用。

业主（使用人）违反前期物业服务合同、小区临时管理规约的约定，未能按时足额交纳物业服务费，乙方应当书面催交，业主逾期仍未交纳的，乙方可以向物业所在人民法院起诉。

**第八条** 物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主报告物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每半年 1 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，业主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，审计费用从物业管理费用中列支，若审计发现乙方收支存 问题的，审计费用由乙方自行承担。

**第九条** 小区室内规划停车位的物业服务费：\_\_\_\_元/位·月。

**第十条** 业主大会成立前，乙方利用物业共有部位、共有设施设备开展多种经营的，应当符合法律、法规和规定，并按照下列规定开展。

（一）本物业可以开展多种经营的 范 是\_\_\_\_\_；  
上述范 内 各 类 、 区 的 有 偿 利 用 的 最 低 收 费 标 准 是 \_\_\_\_\_。

（二）电梯、电梯外大 等部位设置广告要符合相关的规定。

（三）公共收益属全体业主共有，应独立核算、专户存储，定期公示。

（ ）乙方按所得收入提取管理服务费，提取比例是\_\_\_\_\_。（不得超过所得收入的 30%）

（五）乙方要对所有与公共收益相关的合同、会计凭证进行建档保管。乙方每半年

本物业管理区 显著位置公布公共收益收支情况，公示时间不少于 7 天。

(六)本物业管理区 20%以上业主书面对公共收益收支提出异议的，可以根据本合同或者业主临时管理规约约定或者经业主大会决定后， 街道办事处、乡（镇）人民政府的指导下进行查询，或委托有资质的中介机构进行财务审计，也可以申请物业管理联席会议协调处理或者依法向人民法院提起诉讼。

(七)本物业禁止开展可能影响业主公共利益的经营性活动，具体包括 \_\_\_\_\_ 等活动。

**第十一条** 乙方接受供水、供电、供气、通信、有线电视等专业单位委托代收费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

#### **第四章 装修管理及承接查验**

**第十二条** 本物业区 业主（使用人）装修由乙方统一管理。

(一)业主或物业使用人对物业装饰装修房屋的，应当提前 3 天到物业服务中心办理签订装饰装修管理服务协议，遵守乙方提示的合理注意事项，并交纳装修保证金（其金额由双方约定）。自装修完毕之日，业主自行查验并向乙方报备，3 个月后经乙方二次复验合格后，乙方应 七个工作日内退还装修保证金。

(二)装修期间产生的建筑 弃 应由业主或使用人自行负责清运至市政 处 置 所。委托乙方清运的，清运费用\_\_\_\_\_。

乙方对业主（使用人）违反装饰装修规定的行为，应当履行发现、劝阻、报告职责，并配合有关部门依法处理。

**第十三条** 甲方 物业竣工验收后交付使用前，应当组织业主开展物业开放日或者参观日活动，并 交付使用十五日前，与乙方完成物业共有部位、共有设施设备的承接查验工作。物业承接查验的费用，由甲方承担。

甲、乙双方应当签订物业承接查验协议，对物业承接查验 本情况、存 问题、解决方法及其时限、双方权利义务、违约责任等事项作出明确约定。物业承接查验协议应当作为前期物业服务合同的补充协议。

甲方交付的物业或设施设备存 特殊设计或特殊使用要求的，应告知乙方； 甲方未尽到告知义务导致乙方或业主、物业使用人人身、财产损失的应承担赔偿责任。

**第十四条** 现 查验 20 日前，甲方应向乙方移交下列资料：

(一)竣工总平面 ，单体建筑、结构、设备竣工 ，配套设施、 下管网工程竣工 等竣工验收资料。

(二)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料。

(三)物业质量保修文件和物业使用说明文件。

( ) 物业承接查验协议、查验记录、交接记录及备案证明。

(五) 物业管理所必需的业主清册。

(六) 其他资料。

未能全部移交前款所列资料的,甲方应当列出未移交资料的详细清单并书面承诺补交的具体时限。

**第十五条** 物业交接后,甲方未能按照物业承接查验协议的约定,及时解决物业共有部位、共有设施设备存 的问题,导致第三人或乙方人身、财产安全受到损害的,应当依法承担相应的法律责任。

**第十六条** 对于分期开发建设的物业项目,可以根据开发进度,对符合交付使用条件的物业分期承接查验。甲乙双方应当 承接最后一期物业时,办理物业整体交接手续。未移交乙方的,其维护管理责任由甲方承担。

**第十七条** 甲方和乙方应当将物业承接查验情况通过 小区显著位置进行公示的方式告知业主。乙方应当将承接查验有关的文件、资料和记录建立档案并妥善保管。

**第十八条** 甲方应保证交付使用的物业符合 家规定的规划、设计、施工验收标准,按照不低于 家规定的质量保修期限和保修范 履行保修责任。

如甲方委托乙方代为履行保修责任的,双方应当另行订立委托协议。

## **第五章 物业管理用房**

**第十九条** 甲方应于乙方入驻提供服务时,按照不低于物业建筑总面积的3‰的比例且不少于50平方米的标准 物业管理区 内向乙方无偿提供能够直接投入使用的物业管理用房,本物业的物业管理用房建筑面积为\_\_\_\_\_平方米。(物业服务用房平面及说明见附件)

**第二十条** 物业管理区 成立业主委员会的,乙方应按照不低于20平方米,不高于70平方米的要求从物业管理用房中为业主委员会配置办公用房。

## **第六章 双方的权利义务**

**第二十一条** 甲方的权利义务

甲方的权利:

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,并监督乙方组织实施。

2.制订物业共用部分和共用设施设备的使用、公共秩序和环 卫生的维护方面的规章制度。

3.实行酬金制的,与乙方委托的专业审计机构对年度财务收支状况进行审计。

甲方的义务:

1. 销售物业时,制定《业主临时管理规约》,并向物业买受人明示、说明,要求物业买受人书面承诺遵守《业主临时管理规约》。

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.依据《重庆市物业管理条例》等相关法律法规规定，配合业主召开首次业主大会。选举产生业主委员会。

4.协助乙方 维修物业或公共利益临时占用、挖掘道路、 ，配合做好相关业主工作，并协助乙方 约定或合理期限内恢复原状。

5.配合乙方做好物业管理工作，开展公益宣传教育活动。

6.配合乙方共同处理房屋及附属设施设备维修问题。

法律法规、本合同及管理规约等规定甲方享有和承担的其他权利和义务。

## 第二十二条 乙方的权利义务

乙方的权利：

1.按照合同约定向业主或使用人收取物业服务费和其他费用。

2.根据业主或使用人的委托，提供本合同约定以外的服务项目，并按约定收取报酬。

3.按照合同约定开展各项经营管理活动，并按约定比例提取管理服务费。

4.对业主违反法律法规及政策规定的行为或违反《临时管理规约》规定的行为进行劝阻、制止，制止无效的可依法上报相关部门。

乙方的义务：

1.履行合同约定，提供物业服务。

2.及时向全体业主通告本区 内有关物业管理服务的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受业主和物业使用人的监督。

3. 物业管理区 内以合理方式公示物业服务收费标准及向业主提供的特约服务内容和收费标准。

4.编制物业管理方案，年度管理计划，维修保养计划，并组织实施。

5.制定本物业管理区 内有关安全、环 、物业装饰装修和使用等规章制度，并监督实施。

6.依法做好本物业管理区 内安全防范工作，根据物业服务项目实际制定有针对性的应急预案；发生安全事故时，采取合理措施，并及时向有关部门报告并协助处理。

7.保安人员 维护本物业管理区 内公共秩序时，不得违法违规限制业主进出、限制人身自由等侵害公民的合法权益的行为。

8.实行酬金制的，应当编制年度财务预决算报告，报甲方审批，并每半年公布一次物业服务费用收支账目，与甲方共同委托的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。业主和物业使用人装修物业时，应当与其订立装饰装修协议，明确装饰装修的禁止行为和注意事项，并监督落实。对业

主和物业使用人违反规定的，及时发现、劝阻、报告。情节严重的，要及时报请相关部门并配合依法处理。

10.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全部移交给业主委员会；未成立业主委员会的，移交给物业服务所 街道办事处（乡镇人民政府）。

法律法规、本合同及管理规约等规定乙方享有和承担的其他权利和义务。

### 第二十三条 物业的使用与维护

（一）业主大会成立前，乙方应配合甲方制定本物业管理区内物业共有部位和共有设施设备的使用、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协助并遵守履行。

（二）维修物业或者为公益事宜，甲、乙任一方确需临时占用、挖掘本物业管理区内道路、 的，应 约定期限内恢复原状。

（三）乙方发现共有设施设备存 性能故障或者其他安全隐患的，应当立即采取措施。保修期内，通知甲方和相关单位及时维修，保修期外，乙方应当立即组织应急维修。

（ ）对需要进入物业管理区 内的执行公务和救援等公共事务的公务车辆，甲乙双方应当配合，不得阻挠，不得收费。

（五）对确需进入业主专有部位对小区公共设施设备进行维修、维护的，应当协调业主予以配合。

## 第七章 合同期限

第二十四条 本合同期限自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。合同期未满，业主大会授权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。

业主大会决定提前解聘乙方的，应当提前 60 日书面通知乙方， 提前解聘给乙方造成损失的，除不可归责于业主的事由外，业主应当赔偿损失。

合同到期后，业主大会未作出选聘决定，乙方按照本合同约定继续提供服务的，本合同自动延续至业主大会作出选聘或续聘决定为止。物业服务合同自动延续期间，乙方决定不再提供服务的，应当提前三个月书面告知甲方、物业服务所 的街道办事处（乡镇人民政府）和居民委员会，并向业主公示。

第二十五条 本合同终止时，乙方应依照法律规定履行以下义务，并办理交接手续：

1.向业主委员会移交物业档案、有关物业及设施设备改造、维修、运行、保养等物业服务相关资料，以及物业服务用房和其他物业共有部位、共有设施设备；无业主委员会的，向街道办事处、乡（镇）人民政府移交。



- 2.撤出物业管理区 内的物业服务人员。
- 3.结算物业服务费用和预收、代收的物业管理区 公共收益等费用。
- 4.结算委托专业性服务企业对设施设备、清洁卫生、 林绿化等开展专项服务的费用。

## 第八章 违约责任

**第二十六条** 房屋建筑质量、设施设备质量或安装技术等原 ,造成重大事故的,由甲方承担责任并作善后处理。

**第二十七条** 甲方违反前期物业服务合同、临时管理规约或者相关法律、法规、规章,致使乙方的管理服务无法达到合同约定的服务内容和质量标准,给业主、物业使用人造成损失的,由甲方负责承担相应的赔偿责任。

甲方违反相关法律、法规、规章规定和合同约定,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。

由于甲方开发建设遗留问题导致乙方未能完成服务事项的,乙方有权要求甲方限期解决,甲方应当承担相应的违约责任;给乙方造成损失的,甲方应当承担相应的赔偿责任。

**第二十八条** 乙方违反前期物业服务合同、临时管理规约或者相关法律、法规、规章,管理服务达不到合同约定的服务内容和质量标准,给业主、物业使用人造成损失的,由乙方负责承担相应的赔偿责任。

乙方违反相关法律、法规、规章规定和合同约定,擅自扩大收费范 、提高物业服务费等收费标准或者重复收费的,业主、物业使用人就超额部分有权拒绝交纳。乙方已经收取的违规费用,业主、物业使用人有权要求乙方返还。

乙方违反本合同第十条的规定,擅自利用共有部位、共有设施盈利,或者存 将公共收益全部据为己有、挪用等侵害业主共同权益行为的,应当承担停止侵害、排除妨碍、恢复原状、赔偿损失,返还收益等民事责任,若构成犯罪的,依法追究刑事责任。

**第二十九条** 业主、物业使用人违反前期物业服务合同、临时管理规约或者相关法律、法规、规章,致使乙方的管理服务无法达到合同约定的服务内容和质量标准,给乙方或者其他业主、物业使用人造成损失的,乙方应追究并配合其他业主、物业使用人追究违法违规的业主、物业使用人的责任,并要求其据实赔偿。

**第三十条** 甲、乙双方和业主对物业服务是否达到服务标准存 争议的,双方可以协商解决。协商无法解决的可以向人民法院提起诉讼。

**第三十一条** 甲方、业主或物业使用人违反本合同的约定,未能按时足额支付物业管理服务等相关费用的,乙方有权要求甲方、业主限期交纳,逾期不交纳的,乙方可以向人民法院起诉,并要求其按每日万分之\_\_承担相应违约金。

**第三十二条** 双方约定，下列情形所致的损害，可以作为乙方减轻或免除责任的事由：

（一） 不可抗力导致的中断服务或物业价值的贬损。

（二） 物业本身 有的瑕疵造成的损害。

（三） 维修、养护共有部位、共有设施设备需要，且事先已告知业主或物业使用人，暂时停水、停电或停止共有设施设备的使用等造成损失的（公共事务部门未通知的除外）。

（四） 非乙方责任造成的供水、供电、供热、供冷、通讯、有线电视及其他共有设施设备的障碍和损失。

（五）由于甲方、业主或物业使用人自身原因 导致乙方的服务无法达到合同约定的。

（六）属于物业专项维修资金或共有资金列支范围，乙方已尽充分的说明告知义务，业主未能就物业专项维修资金使用达成一致意见导致未能及时维修、更新、改造物业的共有部位、共用设施设备造成相关后果的。但乙方未依法或依约定及时组织使用物业专项维修资金导致损失或扩大损失的，应承担相应责任。

（七）乙方向甲方或业主提出书面建议要求修缮、改造专有或共有部位、设施设备或纠正不当行为，而甲方或业主未采纳（包括但不限于违章装饰装修、未及时维修或改造等）造成损失的。但乙方未依法或依约定及时采取措施导致损失扩大的，应承担相应责任。

**第三十三条** 为维护物业区 内的公共利益， 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，乙方 采取紧急避险措施造成损失的，当事人应当按有关规定处理。

## 第九章 附则

**第三十四条** 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 可监督本合同的实施。

**第三十五条** 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。

**第三十六条** 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。签订补充协议的，乙方应当告知业主，补充协议与本合同具同等效力，且补充协议也应按规定与本合同一并备案。

**第三十七条** 本合同之附件 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。

**第三十八条** 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。

**第三十九条** 本合同履行中如发生争议双方可协商解决，协商不成的，

1. 向重庆仲裁委员会仲裁；

2. 依法向人民法院起诉。

**第四十条** 本合同正本连同附件页，一式三份，甲乙双方及住房 乡建设主管部门（备案）各执一份，具同等法律效力。

**第四十一条** 本合同自签订之日起生效。

附件：1.规划平面

2.物业构成明细

3.物业共用设施设备明细

4.物业管理服务内容和标准

5.物业服务用房平面 及说明

甲方签章：

法定代表人：

委托代理人：

乙方签章：

法定代表人：

委托代理人：

年 月 日

附件一：规划平面

附件二：物业构成明细

类 / 态	幢数	单元数	电梯数	套数 (户)	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	占 面 (m <sup>2</sup> )	备注
有电梯住宅							
无电梯住宅							
非住宅							
学校							
幼儿							
社区配置用房							
物业管理用房							
配电房							
其他							
合计							

附件三：共用 及设施设备明细

序号	名称	单位	数量	备注
1	绿化面积	平方米		
2	道路面积	平方米		
3	污水检查井	座		
4	雨水检查井	座		
5	化粪池	个/容积		
6	中转站	个		
7	公用 桶	个		
8	配电室	个		
9	水泵	个		
10	消防水池	个		
11	消防箱	个		

12	中央监控系统	个		
13	监控设施			
14	电梯	部		
15	避雷设施			
16	共用天线			
17	道路灯	盏		
18	庭院灯	盏		
19	机动车库	个/平方米		
20	露天停车	个/平方米		
21	共用设施设备用房	平方米		
22	物业服务用房	平方米		
23	人防层	平方米		
24	其他			

#### 附件四：物业服务内容和标准



**附件五：物业服务用房平面图及说明**