前期物业服务合同

示范文本(试行)

**合同编号：**

**签约日期：年月日**

**前期物业服务合同书**

**目 录**

**第一章 物业服务区域的范围及基本情况**

**第二章 物业服务事项**

**第三章 物业服务合同期限**

**第四章 物业的承接查验**

**第五章 甲、乙双方的权利和义务**

**第六章 物业服务质量标准**

**第七章 物业服务费用收取标准、收取办法、公布的约定**

**第八章 维修责任的划分和专项维修资金的使用**

**第九章 服务用房的管理和使用**

**第十章 物业服务合同终止、解除条件、服务交接事项**

**第十一章 违约责任**

**第十二章 附则**

委托方(以下简称甲方)：

法定代表人：

注册地：

通讯地址：

联系电话：

受托方(以下简称乙方)：

法定代表人：

注册地：

住所地：

通讯地址：

联系电话：

甲、乙双方根据有关法律、法规的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方将(物业名称)委托乙方实行物业管理服务有关事宜，达成一致意见，特订立本合同。

**第一章 物业管理区域的范围及基本情况**

**第一条** 物业基本状况

物业名称：

物业类型：

坐落位置：

占地面积：平方米

总建筑面积：平方米

委托管理的物业构成明细详见本合同附件一。

**第二条** 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，本管理区域内物业的全体业主和使用人均应履行《临时管理规约》及承担本合同相应的责任及义务。

**第三条** 乙方应参与本物业的竣工验收，并在本物业移交接管时与开发建设单位进行承接查验，共同签署物业管理书面承接查验相关手续。

**第四条** 本物业交付使用后的质量责任，按国家《建设工程质量管理条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》等有关法律、法规的规定承担。

**第二章 物业服务事项**

乙方接受甲方委托，提供以下物业服务：

**第五条** 房屋建筑共用部位的维修、养护和管理。

**第六条** 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理。

**第七条** 附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理。

**第八条** 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理。

**第九条** 共用绿地、花木的养护与管理。

**第十条** 公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾归集、清运。

物业服务人和物业使用人都应当响应国家号召开展垃圾分类活动，遵照《南昌市生活垃圾分类管理条例》要求，积极配合属地政府开展垃圾分类工作。

**第十一条** 交通与车辆停放秩序的维护。

本物业管理区域内车位、车库交由乙方统一进行管理，任何单位和个人不得擅自改变经批准建成的车位、车库的功能或挪作他用。

本物业管理区域内车位、车库按照《中华人民共和国民法典法》等法律规定优先满足本物业管理区域内业主使用。

**第十二条** 协助公安部门维护小区秩序，做好秩序维护等安全防范等工作。

根据《南昌市养犬管理条例》规定，规范养犬行为，协助政府部门做好宣传工作。

根据《南昌市禁止燃放烟花爆竹规定》，在小区内加强宣传教育，并配备必要的安全防护措施。

1. 按照《南昌市房屋使用安全管理条例》等规定，做好房屋装修管理，在房屋装修期间进行日常巡查。发现违法装修行为的，立即予以劝阻，并及时向区（县）人民政府城市管理主管部门报告。

# 依据建筑幕墙相关标准和规范，做好建筑幕墙日常维护巡查工作。

**第十四条** 根据江西省《物业消防安全管理规范》要求，做到消防制度完善可行、应急预案措施到位、检查巡查定期开展、设施设备维护良好、消防知识广泛宣传、员工意识不断提升等，切实提升业主的安全感。

**第十五条**  管理与本物业相关的工程资料、竣工验收资料及住用户档案。

**第十六条** 协助社区组织开展本物业服务区域内的文化娱乐活动；协助公安、消防、城管、环卫等相关部门开展辖区内工作。

**第十七条** 业主和物业使用人房屋的自管部位、自用设施及设备的维修、养护，在业主和物业使用人提出委托时，双方协商解决。

**第十八条** 对业主和物业使用人违反临时管理规约或物业使用守则的行为，针对具体行为并根据情节轻重采取规劝、制止、报告、等措施。

**第十九条** 其他委托事项：

1、

2、

3、

**第三章 物业服务期限**

**第二十条**  本合同规定的物业服务期限为＿年，自本合同生效之日起至＿年＿月＿日止。本合同期限届满，若需要续签合同，双方另行签订书面合同。

**第二十一条** 其他服务期限的约定：

1、在合同期间，如果任何一方要提前终止合同，需提前3个月书面通知对方，经双方同意后执行；

2、本合同期限届满或业主大会未成立，本合同自然延续；

3、本合同期限届满或业主大会未成立，如果就合同的某些条款要作修改，按《民法典》的规定执行；

4、业主大会成立，与新的物业服务企业签订《物业服务合同》并备案生效之日起，本合同自然终止；

# 5、依据规定解除合同造成物业服务人损失的,除不可归责于业主的事由外,业主应当赔偿损失。

**第四章 物业的承接查验**

**第二十二条** 甲方应当于交房前30天完成承接查验。乙方应当会同甲方对本合同所规定的物业共用部位、共用设施设备进行查验，并签署物业承接查验确认书。

# 承接查验可以聘请第三方专业机构、行业协会、专家代表参加。

**第二十三条** 承接物业时，按照下面要求甲方应向乙方移交：

（一）甲方应当承接查验十日前，书面邀请街道办事处、乡镇人民政府及县（市、区）人民政府物业管理主管部门参与承接查验。在物业交付使用三十日前，完成物业共用部位、共用设施设备的承接查验工作。

（二）街道办事处、乡镇人民政府应当会同县（市、区）人民政府物业管理主管部门加强对新建物业承接查验工作的监督和指导。

（三）乙方承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验并记录，发现问题应当书面告知甲方，甲方应当限期整改，及时整修并组织复验。

（四）在办理物业承接验收手续时，甲方应当向前期物业服务人移交物业服务用房和下列资料：

1、物业服务区域划分相关资料；

2、竣工总平面图，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验收资料；

3、共用设施设备清单、排水管网平面图及其安装、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、业主清册（包括业主姓名、联系地址和电话，房屋建筑面积、交付时间等）；

6、物业服务所必需的其他资料。

（五）分期开发建设的物业，甲方可以根据开发进度，对符合条件的物业分期承接查验。

**第二十四条** 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。

如甲方委托乙方代为履行保修责任的，应承担保修费用，双方应当另行订立《保修委托协议》。

**第二十五条** 物业的承接验收，必须符合下列条件：

1、建设项目应按照改造规划、设计的要求建成并满足规划、设计的使用功能；

2、建设工程全部施工完毕，并经验收合格，验收资料齐全；

3、消防、安全、供电、供气、给水排水、卫生、绿化、道路、电信、配套设施等主要设备和设施正常使用并符合相关规定；

4、临时设施、施工机具、建筑构件、建筑垃圾、废料等全部清运完毕，室外无架设临时管线；

5、施工单位及施工人员已完工退场，不再占用物业管理区域内房屋且临时施工用房已拆除；

6、绿化、道路、建筑小品等已按设计要求施工完成；

7、专用的机动车、非机动车停车场（车库、车棚）已按规定配置，物业管理区域室外道路建成并保持通畅；

8、 共用区域垃圾中转站，按照垃圾分类要求配置标准的箱、桶；

9、 物业管理区域入口处已设置平面示意标识；

10、 共用部位消防设备设施及信报箱、公告栏、宣传栏已按规定配置；

11、 物业管理区域内房屋的幢、户编号已经完成并经有关部门确认；

12、 物业管理用房已按规定落实，已装修可以直接使用；

13、分期建设的，交付部分必须进行封闭式隔离。

**第五章 甲、乙双方的权利和义务**

**第二十六条**  甲方的权利和义务

1、倡导党建引领，以建设和谐美好家园为宗旨，为业主提供质价相符的服务；

2、应当在销售物业之前，制定《临时管理规约》，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反规约应当承担的责任等事项依法作出约定；

3、应当在物业销售前将《前期物业服务合同》、《临时管理规约》向物业买受人明示，并要求物业买受人在订立物业买卖合同时，做出遵守《前期物业服务合同》、《临时管理规约》的书面承诺；

4、在物业竣工交付使用时，负责向物业买受人提供《房屋质量保证书》和《房屋使用说明书》；

5、保证委托乙方管理的房屋、设施、设备达到国家验收标准及要求。在保修责任内，如存在质量问题，按以下第种方式处理：

（1）甲方负责返修；

（2）委托乙方返修，由甲方支出全部费用；

（3）

6、在本合同生效之日起＿日内向乙方提供＿平方米建筑面积可以直接使用的物业管理用房；

7、在物业管理交接验收时，负责向乙方移交物业管理所必需的全部资料；

8、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题，包括但不限于以下事项：

（1）

（2）

9、协助乙方做好物业服务工作和宣传教育、文化活动；

10、及时全额交纳空置房屋的物业服务费；

11、依法监督乙方物业管理日常工作；

12、

13、

**第二十七条** 乙方的权利和义务

1、参与配合甲方开展党建联建，携手共同建设和谐美好家园；

2、据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管理方案，自主开展物业经营管理服务活动；

3、对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议；

4、配备工作人员参与物业管理区域内的共用部位、共用设施设备的验收和交接；

5、按本合同的约定，对业主和物业使用人违反合同及《临时管理规约》或物业使用守则及相关管理规定的行为进行制止、劝阻，劝阻无效的报有关部门处理；

6、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，但不得将本区域内的全部物业管理一并委托给第三方。乙方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的，乙方承担相关的连带责任；

7、负责编制房屋及其附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划并组织实施；

8、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，告知有关注意事项和禁止行为，与业主和物业使用人订立书面约定，并负责监督；

9、定期将服务的事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况，以及维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开；

10、对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或改善配套项目，须与甲方协商经甲方和相关业主同意后报有关部门批准方可实施；不得擅自改变房屋共用部位的用途；

11、建立、妥善保管和正确使用本物业的管理档案，对业主信息保密，并负责及时记载有关变更情况；

12、本合同终止时，乙方必须在本合同终止之日起＿日内向方移交甲方提供的全部经营性商业场所、用房、管理用房及物业管理的全部档案资料；

13、接受业主、物业使用人、甲方和行政主管等部门的监督，不断完善物业管理服务，定期以书面方式向业主报告本合同履行情况。

**第六章 物业管理服务质量标准**

**第二十八条** 乙方须按下列标准，完成本合同约定的物业服务事项：

（一）基础管理

1、小区物业管理建立健全各项管理制度、各岗位工作标准，并制定具体的落实措施和考核办法；

2、物业管理人的管理人员和专业技术人员持证上岗；员工统一着装、佩戴明显标志，工作规范，作风严谨；

3、物业管理人应用计算机、智能化设备等现代化管理手段，提高管理效率；

4、物业管理人在收费、财务管理、会计核算、税收等方面执行有关规定，定期公开业主共有部分的经营与收益情况；

5、房屋及其共用设施设备档案资料齐全，分类成册，管理完善，查阅方便；

6、建立住用户档案，房屋、停车位及其配套设施权属清册，查阅方便；

7、客服中心建立值班制度，公示24小时服务电话，接受业主和使用人对物业管理服务报修、求助、建议、问询、质疑、投诉等各类信息的收集和反馈，并及时处理，有回访制度和记录；

8、定期向住用户发放物业管理工作征求意见单，对合理的意见及时整改，满意率达＿％以上；

9、建立并落实便民维修服务承诺制；零修急修及时率＿％、返修率不高于＿％，并有回访记录。

（二）房屋管理及维修养护

1、主出入口设有小区平面示意图，主要路口设有路标，组团及幢、单元（门）、户门标号标 志明显；

2、无违反规划私搭乱建、无擅 自改变房屋用途现象；

3、房屋外观完好、整洁； 外墙面砖、涂料等装饰 材料无脱落、无污渍；

4、室外招牌、广告牌、霓虹灯按规定设置，保持整洁统一美观，无安全隐患或破损；

5、封闭阳台统一有序，色调一致，不超出外墙面；除建筑设计有 要求外，不得安装外廊及 户外防盗网、晾晒架、遮阳蓬等；

6、空调安装位置统一，冷凝水集中收集。

（三）共用设施设备管理

1. 共用配套设施完好，无随意改变用途；
2. 共用设施设备运行、使用及维护按规定要求有记录，无事故发生；
3. 专业技术人员和维护人员严格遵守操作规程与保养规范；
4. 室外共用管线统一入地或入公共管道，无架空管线，无碍观瞻；
5. 排水、排污管道通畅，无堵塞外溢现象；
6. 道路通畅，路面平整；井盖无缺损、无丢失，路面井盖不影响车辆和行人通行；
7. 供水设备运行正常，设施完好、无渗漏、无污染；二次生活用水有严格的保障措施，水质符合卫生标准；制定停水及事故处理方案；
8. 制订供电系统管理措施并严格执行，记录完整；供电设备运行正常，配电室管理符合规定，路灯、楼道灯等公共照明设备完好；
9. 电梯按规定开放使用，严格按照规定对电梯进行维保养护，出现问题30分钟内到场援救，在规定时间内进行年间，保持完好。

（四）维护秩序、安全防范、监控、消防和车辆管理

1、协助公安部门维护小区的公共秩序维护；

2、小区主出入口24小时值勤；

3、对重点区域、重点部位定时巡查；

4、对进出小区的装修、家政等劳务人员实行严格管理；

5、危及人身安全处有明显标识和具体的防范措施；

6、对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时及时报告有关部门，并协助采取相应措施；

7、非机动车管理制度完善，按规定位置停放，管理有序，充电装置安全可靠；

8、配有安全监控、消控设施的实施24小时监控；

9、监控室值班人员必须持证上岗；

10、安全监控设备完好；

11、消防设备设施完好无损，可随时启动；

12、消防通道畅通，制定消防应急方案，每年最少一次开展包括业主参与的消防演练；

13、小区停车首先以满足业主的需求；

14、机动车停车场管理制度完善，管理责任明确，车辆进出有登记，引导车辆有序通行、停放，有运行路线标识及限速标志；

15、业主和物业使用人要对车辆进行保险。物业收取的服务费不包括车辆停放的保管保险费（如果业主或使用人有保管等要求的，需要另行签订协议，以协议约定为准），发生车辆受损、被盗等损失，物业协助公安部门处理，可以出具情况证明；

16、非机动车严禁在楼道、消防通道等处停放、充电，按规定位置停放，管理有序。

（五）公共环境卫生和公共绿化的养护、管理

1、小区按照国家要求设置垃圾分类设施，每日清运＿次；

2、小区道路、广场、停车场、绿地等公共区域，每日定期打扫，保持洁净；

3、共用雨、污水管道、化粪池等定期检查疏通；

4、二次供水水箱（如果有）按规定具备卫生防疫许可证，有安全关拦措施，定时清洗，定时巡查，水质符合卫生要求；

5、根据当地实际情况定期进行消毒和灭虫除害活动；

6、有专业人员实施绿化养护管理；

7、草坪生长良好，及时修剪和补栽补种，无杂草、杂物；

8、花卉、绿篱、树木应根据其品种和生长情况，及时修剪整形，保持观赏效果；

9、定期组织浇灌、施肥和松土，做好防涝、防冻；

10、定期喷洒药物，预防病虫害。

（六）精神文明建设

1、与社区紧密合作，开展有意义、健康向上的社区文化活动；

2、创造条件积极配合、支持并参与社区文化建设；

# 3、与当地行业协会紧密合作，积极参与行业协会活动。

**第七章 物业服务费用收取标准、办法和公共收益的约定**

**第二十九条** 关于物业服务费用的约定

一、物业服务费用收取标准

本项目物业服务计费方式采取包干制/酬金制管理模式，物业服务费用由业主按其拥有物业的房产证建筑面积交纳（暂时无产权证的，按购房合同），具体标准如下：

（一）物业服务费

本物业管理服务费（以产权证面积为准，没有产权证的以售房合同为准）：

高层住宅：元/平方米/月；

小高层住宅：元/平方米/月；

多层住宅：元/平方米/月；

电梯洋房：元/平方米/月；

别墅：元/平方米/月；

商业店面：元/平方米/月；

办公楼：元/平方米/月；

XXX：元/平方米/月；

（二） 车位服务费（由车位使用人按下列标准向乙方交纳）

1、停车场车位所有权或使用权由业主购置的，车位使用人应向乙方交纳停车服务费。

2、停车服务费标准:

（1）露天车位（包月）：

（2）临时停车费：

（3）地下车库：

（4）地下出租车库：

（5）非机动车车库（包月）：

（三）二次供水费

按业主实际用水量计费：在市政供水价基础上每吨增加＿%（或元/吨）。

二、采取酬金制管理模式的

1、本项目物业服务计费方式采取酬金制的管理模式，物业服务费用按照上述标准不变；

# 2、物业服务人酬金按照（固定酬金制、比例酬金制、或酬金制）执行；

3、按照固定酬金制的，每月物业服务人酬金为元；按照比例酬金制的，按每月费用开支的＿%提取酬金；按照酬金制的，按每月执行。

**第三十条** 收费办法

1. 缴费时间约定：小区物业服务费收费从＿年＿月＿日起收取,按物业费标准的100%缴纳；
2. 业主可以按月/季度/半年/年预缴纳当年物业服务费；

3、未销售和未交付的房屋由甲方按照100%缴纳；

4、业主应当根据物业服务合同的约定按时交纳物业服务费用。甲方、物业产权人、使用人逾期交纳物业管理服务费，从逾期之日起，按照应交金额的＿%按日交纳违约金；

5、业主出租其拥有的物业，其应承担的物业服务费由业主交纳，业主与承租人另有约定的，从其约定，但业主应将此约定送乙方备案，并就物业服务费的缴纳负有连带责任；

6、业主转让物业时，须交清转让之前该业主应承担的物业服务费；

7、业主缴纳物业服务费属于分期履行行为,诉讼时效期间自最后一期履行期限届满之日起计算。

**第三十一条** 前期物业服务介入费

1. 早期介入费：因物业公司需提前进驻小区开展物业管理的准备工作，需提前＿个月进驻项目，按双方约定，物业公司每月按照＿

元标准由甲方提供前期补贴，委派管理人员到现场开展如下工作：

（1）参与早期介入，熟悉场地，掌握开发地块的管网、线路布置及设施设备功能，对设计建设方案提出优化修改建议；

（2）提供有关售楼宣传所需要的物业管理资料，对项目营销及工作人员进行物业服务基本知识培训，对业主和潜在客户进行物业服务宣传、交流；解答客户对小区物业管理方面的疑问；

（3）对销售大厅的甲方所聘用物业服务人员进行物业服务理念、工作技能方面培训和演练，做好现场规范化管理的检查、指导工作。

2、甲乙双方同意在交房前＿个月物业公司正式进入项目，在开始收取物业服务费前，费用支出由甲方承担，按照每月＿元整。

**第三十二条** 关于公共收益的约定

1、利用物业共用部位、共用设施设备设置及小区公共区域的广告、停车场或者从事租赁和临时停车等收入属于公共收益；

2、乙方利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理管理成本后，属于业主所有；

3、在业主大会成立之前，经营所得收益委托物业服务人代为收取和管理；公共收益扣除合理管理成本＿%后，剩余部分的＿%用于小区前期不具备动用维修资金期间及设施设备保修期满后的维修和改造费用；

4、公共收益应单独列账，物业服务人应当将收益和使用情况每年公示一次。

**第三十三条** 物业服务费主要用于以下开支

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、管理费用；

7、物业服务人固定资产折旧费用；

8、法定税费；

9、物业服务人管理费分摊；

10、物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

11、经甲方/业主同意的其他费用。

**第三十四条** 乙方受业主、物业使用人的委托对其房屋自用部位、自用设备的维修、养护及其他特约服务的费用，按照物业公示的特约服务报价表执行或由当事人自行约定。

**第三十五条** 乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目和收费标准如下：

4、特约服务按乙方公示的收费标准执行。

**第八章 维修责任的划分和专项维修资金的使用**

**第三十六条**  房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

1、保修期内属保修范围内的房屋共用部位、共用设施设备、公共场地的维修、养护费用由甲方承担；

2、不属保修范围内的日常零星维修、小型维修、养护和运行费用，由乙方在物业服务费中承担；

3、更新、添置费用出现短缺可以按照约定动用公共收益承担；

4、保修期满后，本物业共用部位、共用设施设备的大修、中修、更新、改造费用，在本物业专项维修资金(含公共收益)中列支；

5、因业主或物业使用人造成公共区域或公共设施设备损坏则由当事人承担相应费用；

6、其他相关单位（如有线电视、宽带、供水、供电、燃气等单位）对本住宅小区改造则必须告知乙方后书面通知甲方，造成需发生恢复费用全部由相关单位承担。

**第三十七条** 专项维修资金属于全体业主所有，按照单元、栋和项目独立建账，便于区分所有。

保修期结束，属动用维修资金的大、中维修或设施设备更新、改造费用的，按规定程序报批，从维修资金中支出。

**第九章服务用房的管理和使用**

**第三十八条** 物业服务用房依法属于全体业主所有，无偿专用于物业服务办公及值班等需要，不得挪作他用，不得擅自变更位置，也不得擅自分割、租赁、转让和抵押。

**第三十九条** 物业服务用房的配置条件应当按照政府法律法规文件要求执行，地面以上的独立成套装修房屋，具备通水、通电、通信、采光、通风等基本使用功能和办公条件，配置独立合格的水、电等计量装置，能够直接使用。

**第四十条** 在物业交付时，物业服务用房由甲方交付乙方无偿使用。

**第十章 物业服务合同终止、解除条件、服务交接事项**

**第四十一条** 甲方与乙方订立的前期物业服务合同约定的服务期限届满前, 业主大会或业主委员会与新物业服务人签订的物业服务合同依法备案生效,前期物业服务合同终止。

**第四十二条** 业主大会或业主委员会依照法定程序共同决定解聘乙方的，可以解除物业服务合同。决定解聘的，应当提前九十日书面通知乙方。

依据前款规定解除合同造成乙方损失的，除不可归责于业主的事由外，业主应当赔偿损失。

# **第四十三条** 物业服务期限届满后, 业主大会或业主委员会没有依法作出续聘或者另聘物业服务人的决定，物业服务人继续提供物业服务的，原物业服务合同继续有效。

**第四十四条** 物业服务合同终止的，乙方应当在约定期限或者合理期限内退出物业服务区域，将物业服务用房、相关设施、物业服务所必需的相关资料等交还给业主，配合新物业服务人做好交接工作,并如实告知物业的使用和管理状况。

**第四十五条** 物业服务合同终止后,在业主或者业主大会选聘的新物业服务人或者决定自行管理的业主接管之前,乙方应当继续处理物业服务事项，并可以收取该期间的物业费。

**第十一章 违约责任**

**第四十六条** 甲乙双方任何一方无法律依据提前解除合同的，违约方应支付对方人民币＿万元的违约金；造成对方经济损失超过违约金的，应给予经济赔偿。

**第四十七条** 甲、乙双方任何一方如通过不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权的，或由此给对方造成经济损失的，应当由施加损害的一方承担全部责任。

**第四十八条** 由于一方违约而致使本合同提前终止的，提出解除合同的一方应提前天书面通知对方。

**第四十九条** 甲方、业主或物业使用人损害物业共用部位、共用设施和物业管理区域内的配套设施，应向权利人承担赔偿责任。

**第五十条**  因房屋建筑质量、设备设施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。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。产生质量事故的直接原因，以相关主管部门的鉴定为准。

**第五十一条** 乙方未能履行物业服务合同的约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。但因为下列事由所导致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由（即乙方均不负赔偿责任）：

1、因天灾（包括但不限于洪水、暴雨、地震等）不可抗力之原因及非乙方能够控制的其它事由，包括但不限于政府行为或政策法规变动等所导致的损害；

2、非乙方故意或过失所致，在本物业公共区域内发生治安或刑事案件包括但不限于暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾等事由所导致的损害；

3、因甲方、业主或第三者之故意或过失所致，或业主、使用人违反本合同、临时管理规约和其它物业管理服务规定所导致的一切相关损害（同时包括高空抛物、高空坠物、未按规定养犬、燃放烟花爆竹等所造成的第三方人身和财产的伤害）；

4、非因乙方违反本合同义务，业主专有及约定专用部分所发生的火灾、盗窃等治安、刑事案件而导致的损害；

5、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；

6、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要而且事先已经告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

7、因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的，如若因乙方不作为造成连续发生不能正常供水、供电等的不在此列；

8、乙方书面建议改善自用、共用及约定共用部分设施或改进管理措施，而甲方及业主和物业使用人未采纳所导致的损害；

9、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）产生的任何损害；

10、所有车辆均需购买保修，非乙方违反本合同义务，所导致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；

11、业主出租、出借房屋时，应书面告知乙方，并就房屋使用安全与承租人、借用人就房屋使用安全责任等事项进行约定，由于承租人、借用人违规造成安全事故的；

12、甲方或业主、物业使用人未经乙方同意，擅自委托乙方员工提供服务所导致的任何损害（如代为泊车、家政服务等）。

**第十二章 附则**

**第五十二条** 自本合同生效之日起＿天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续，未交接的内容由延缓交接方承担责任。

**第五十三条** 甲、乙双方经协商一致，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效力。

**第五十四条**  本合同之附件均为本合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

**第五十五条**  本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

**第五十六条** 本合同正本连同附件共页，一式＿份，甲、乙双方各执＿份，物业管理行政主管部门(备案)一份，具有同等法律效力。

**第五十七条**  本合同执行期间，如遇不可抗力，致使本合同无法履行时，甲、乙双方应按有关法律规定及时告知对方并协商处理。

**第五十八条**  本合同在履行中如发生争议，甲、乙双方应友好协商解决，协商不成的，甲、乙双方同意按下列方式解决：

1、提交项目所在地仲裁委员会仲裁；

2、依法向有管辖权的人民法院起诉。

**第五十九条** 本合同自签订之日起生效。

**第六十条** 本合同约定的相关内容若与现行有效的法律、法规、规章以及政府文件有严重相抵触时，该约定无效，但不影响其他条款的执行。若在本合同的履行中，遇国家相关法律、法规、规章以及政府规定发生变化时，后续合同的履行也应按变化后国家相关法律、法规、规章以及政府文件执行。

附件：

一、本物业构成细目

二、物业共用部位明细

三、物业共用设施设备明细

四、本物业的管理方案

甲方签章： 乙方签章：

法定代表人： 法定代表人:

授权代表： 授权代表：

日期： 年 月 日 日期： 年 月 日

合同签订地：

附件1：

**物业构成明细**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 类 型 | 幢 数 | 套（单元）数 | 建筑面积  （平方米） |
| 高层住宅 |  |  |  |
| 小高层 |  |  |  |
| 洋 房 |  |  |  |
| 多层住宅 |  |  |  |
| 别 墅 |  |  |  |
| 商业用房 |  |  |  |
| 大型超市 |  |  |  |
| 办公楼 |  |  |  |
| 车 库 |  |  |  |
| 会 所 |  |  |  |
| 学 校 |  |  |  |
| 幼儿园 |  |  |  |
| 用 房 |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 合 计 |  |  |  |
| 备 注 |  |  |  |

附件2：

**物业共用部位明细**

1、房屋承重结构；

2、房屋主体结构；

3、公共门厅；

4、公共走廊；

5、公共楼梯间；

6、内天井;

7、户外墙面；

8、屋面；

9、传达室；

10、

11、

附件3：

**物业共用设施设备明细**

1、绿地＿平方米；

2、道路＿平方米；

3、化粪池＿个；

4、污水井＿个；

5、雨水井＿个；

6、垃圾中转站＿个；

7、水泵＿个；

8、水箱＿个；

9、电梯＿部；

10、信报箱个＿；

11、消防设施；

12、公共照明设施；

13、监控设施；

14、避雷设施；

15、共用天线；

16、机动车库＿个＿平方米；

17、露天停车场＿个＿平方米；

18、非机动车位＿个＿平方米；

19、共用设施设备用房＿平方米；

20、物业管理用房＿平方米；

21、

# 22、