

合同编号: 1811121000348362

前期物业服务合同

(住宅物业示范文本)

2016 版

上海市住房和城乡建设管理委员会
制定
上海市工商行政管理局



前期物业服务合同示范文本 使用说明

- 1、本合同为示范文本,适用于住宅以及同一物业管理区域内非住宅的物业管理。合同双方当事人在签约之前应当仔细阅读本示范文本的内容。
- 2、本示范文本所称的甲方为物业建设单位,乙方为物业建设单位通过招投标或协议选聘方式选聘的物业服务企业。经双方当事人协商确定,可以对本示范文本的条款内容(包括选择内容、填写空格部位的内容)进行选择、修改、增补或删减。
- 3、本示范文本的服务期限应根据《物业管理条例》第二十六条“前期物业服务合同可以约定期限;但是,期限未满、业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的,前期物业服务合同终止”的规定确定。
- 4、根据《上海市住宅物业管理规定》第三十七条的相关规定,本合同为甲方与物业买受人签订的房屋销售合同的组成部分。物业买受人应当仔细阅读本示范文本的内容,对条款及专业用词理解不一致的,可向建设单位和市、区房屋行政管理部门咨询。



2018111461263288

上海市嘉定区《宏立惠园》项目前期物业服务合同

甲方：上海宏立房地产发展有限公司

法定代表人：王华惠

联系地址：于塘路888号

联系电话：56722288

乙方：上海嘉伊房产物业有限公司

法定代表人：陆耀光

资质等级：三级

证书编号：沪房地（嘉定）第0034号

联系地址：嘉定区南翔镇民主东街62号

联系电话：59178556

甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就宏立惠园（物业名称）的物业管理服务事宜，订立本合同。

第一条 本合同所涉及的物业基本情况

物业类型：高层

座落位置：嘉定

区/县

乡/镇

墨玉路388弄1-13号、374-384、392-408（双号）、和静路1051-1071（单号）

四至范围：东至：

墨玉路

西至：

玉兰三村

南至：

玉兰三村

北至：

和静路

以上范围不包括：

总建筑面积: 63967.25 平方米,

其中:住宅面积 42539.4 平方米。

商业面积 6993.51 平方米。

其它物业类型面积 640.09 平方米。

物业构成见附件一, 物业规划平面图见附件二。

第二条 本合同为期 2 年, 自 2018 年 11 月 15 日起至 2020 年 11 月 14 日止。 若合同期限未满, 业主大会与物业服务企业签订的物业服务合同生效的, 本合同终止。

本合同期限届满后, 全体业主没有作出续聘或者另聘物业服务企业决定, 乙方按照本合同继续提供服务的, 本合同中甲方、业主、乙方各自的权利义务延续。在合同权利义务延续期间, 任何一方提出终止合同的, 应当提前三个月书面告知对方。

第三条 乙方根据下述约定按照建筑面积向业主收取物业服务费。

(一) 住宅:

高层: 1.88 元/月·平方米;

多层: 元/月·平方米;

独栋别墅: 元/月·平方米;

(二) 办公楼: 元/月·平方米

(三) 商业用房: 2.50 元/月·平方米

(四) 其他物业类型: 元/月·平方米;

(五)

(六)

本条约定的物业服务费不含物业大修和专项维修费用，物业大修和专项维修费用按规定在维修资金中列支，并按规定分摊。

第四条 本合同履行过程中，物业服务费标准按照下列第_____种方式按签约年度调整：

1、自_____年_____月起，每_____年按照_____（递增或减少）的调整，其中：

• 住宅调整标准如下：

高层_____（%或元/平方米月）；多层_____（%或元/平方米月）；独栋别墅
_____（%或元/平方米月）；

• 办公楼：_____（%或元/平方米月）

• 商业用房：_____（%或元/平方米月）

• 其他物业类型：_____（%或元/平方米月）

2、其它调整方式：_____

第五条 业主的物业服务费用应按_____季（年/季/月）交纳，业主应在_____每季度的第_____（每次缴费的具体时间）履行交纳义务。

自本合同生效之日的当月至出售物业交付之日的当月发生的物业服务费用，由甲方承担；出售物业交付之日的次月至本合同终止之日的物业服务费用，由物业买受人按照本合同的约定承担；房屋销售合同未约定的，由甲方承担。已竣工但尚未出售的物业以及甲方未交付给业主的物业，由甲方依照本合同约定的标准向乙方交纳物业服务费。

业主延期支付物业服务费用、停车费或者本合同约定的其它应缴费用的，按照每日千分之
0.5_____计违约金。

业主拒缴物业服务费的，双方约定按照以下第1_____、2_____、_____种方法处理：

1、上海市公共信用信息服务平台依法采集欠费信息，所造成的法律后果由业主承担；

2、乙方可以依法向人民法院起诉；

3、_____

第六条 本项目物业服务费用的结算方式采用下列第 1 种方式:

(一) 包干制: 乙方按包干制收费形式确定物业服务费用, 盈余或者亏损均由乙方享有或者承担。

(二) 酬金制: 乙方在本合同第三条约定预收的物业服务资金中按下述第 _____ 种方式提取酬金, 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:

1、每 _____ (月/年) 在预收的物业服务费用中按 _____ %的比例提取酬金;

2、每 _____ (月/年) 在预收的物业服务费用中提取 _____ 元的酬金。

第七条 本项目采用酬金制结算方式的, 乙方应向全体业主公布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。甲乙双方可聘请专业机构对物业服务资金年度预决算和收支情况进行审计, 审计费用在物业服务资金中列支。

第八条 采用酬金制结算方式的, 物业服务资金年终结余或不足的处理方式:

(一) 年度结算结余部分, 按以下第 _____ 种方式处理:

1、转入下年继续使用;

2、_____。

3、_____。

(二) 年度结算亏不足部分, 按以下第 _____ 种方式处理:

1、由业主一次性补缴相关费用;

2、由业主公共收益补足;

3、_____。

第九条 物业专有部分的自用部位、自用设备损坏时, 业主、物业使用人可以向乙方报修, 也可以自行维修。经报修由乙方维修的, 维修费用由业主、物业使用人承担。

第十条 甲方按规定向乙方提供位于:

4幢5-6号101、103	, 面积: 98.39	平方米,
1号103	, 面积: 6.01	平方米,

1号103, 面积: 30 平方米,
面积: 平方米

建筑面积作为物业管理办公用房, 在合同履行期间供乙方无偿使用, 但不得改变其用途。

第十一条 乙方提供的前期物业管理服务内容和标准应符合下列约定:

- (一) 物业共用部位的维护、物业共用设施设备的日常运行和维护, 详见附件三;
- (二) 物业公共区域绿化养护服务, 详见附件四;
- (三) 物业公共区域的清洁卫生服务, 详见附件五;
- (四) 物业公共区域的秩序维护服务, 详见附件六;
- (五) 物业使用禁止性行为的管理, 详见附件七;
- (六) 物业其他公共事务的管理服务, 详见附件八;

第十二条 甲方将物业交付业主前, 应会同乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验, 并按规定向乙方移交物业管理所必需的相关资料。

甲、乙双方办理物业查验、移交手续, 对查验、移交中发现的问题及相应解决办法应采用书面方式予以确认, 具体内容详见附件九。

第十三条 停车场收费分别采取以下方式:

(一) 停车场属于全体业主共有的, 车位使用人应向乙方交纳停车位租赁费, 乙方可提取停车位物业服务费, 停车位物业服务费可在乙方收取的停车位租赁费中提取, 具体标准如下:

1、停车位租赁费

露天机动车车位 150 元/个·月、车库机动车车位 元/个·月、露天非机动车车位
元/个·月、车库非机动车车位 元/个·月

2、停车位物业服务费:

露天机动车车位 37.5 元/个·月、车库机动车车位 元/个·月、露天非机动车车位
元/个·月、车库非机动车车位 元/个·月

停车位租赁费扣除停车位物业服务费后的收益归全体业主共有, 并按本合同第十八条第四款约定公布。

(二) 停车场属于甲方所有、委托乙方管理的, 业主和物业使用人有优先使用权, 车位使用人应向甲方交纳停车位租赁费; 乙方应向甲方收取停车位物业服务费, 具体标准如下:

1、停车位租赁费:

露天机动车位 _____ 元/个·月、车库机动车位 300 _____ 元/个·月。

该停车位租赁费以最终备案的房屋销售方案为准。

2、停车位物业服务费:

露天机动车位 _____ 元/个·月、车库机动车位 75 _____ 元/个·月。

甲方委托乙方代为收取停车位租赁费的, 应按照 75 _____ 元/个·月的标准向乙方支付租赁管理服务费。

(三) 停车场车位所有权或使用权由业主购置的, 车位使用人应按露天车位 _____ 元/个·月、车库车位 75 _____ 元/个·月的标准向乙方交纳停车管理服务费。

停车补充事项: 停车位收费标准以地上150元/个, 地下300元/个·月的标准交纳, 临时停车收费标准1小时内免费, 超过1小时-24小时以内收费不超过10元。物业公司只提取地上37.5元/个, 地下75元/个作为物业公司的管理费。

停车位租赁费、停车位物业服务费、租赁管理服务费的支付时间同本合同第五条的约定。

业主或物业使用人对车辆停放有保管要求的, 与乙方另行约定。

第十四条 本物业管理区域内的全体业主所有的会所及相关设施委托乙方经营管理, 经营管理收费约定如下:

(一) 健身房: _____

(二) 棋牌室: _____

(三) 网球场: _____

(四) 游泳池: _____

(五) 其他: _____

上述经营管理收入按下列第_____种方式约定分配：

1、_____

2、_____

3、_____

本物业管理区域内属甲方所有的会所及相关设施，其经营管理收费由甲方与乙方或者业主、物业使用人另行约定。

第十五条 利用小区共有部分获取的收入扣除管理成本后的收益，包括但不限于广告收益、房屋租赁收益，归全体业主所有，在小区业主委员会成立后移交，由小区业主大会进行支配。

第十六条 业主应当按照下列规定筹集、使用和管理维修资金：

（一）业主应当按照规定交纳专项维修资金；

（二）专项维修资金的账务由 代理记账（乙方或代理记账机构）代管；

（三）业主在转让其物业时，其账户上的专项维修资金继续用作物业的共用部位、共用设备设施的维修、更新和改造；

（四）按照政府规章及相关规定使用和管理专项维修资金。

第十七条 甲方相关的权利义务：

（一）应在其制定的《临时管理规约》中向业主明示物业装饰装修管理要求等事项；甲方未尽此义务而给乙方或业主、物业使用人造成损失的，应承担赔偿责任；

（二）在物业销售前，向业主明示物业服务收费标准和停车位租赁费等相关收费标准，督促业主按时交纳物业服务费用等相关费用；对业主或物业使用人违反《临时管理规约》的行为予以劝阻、制止；

（三）授权乙方对业主、物业使用人违反《临时管理规约》的行为，依照《临时管理规约》的约定进行劝阻、制止；

（四）完善本物业管理区域内的配套设施和配套工程，包括物业标识系统、公共垃圾桶、垃圾中转站、垃圾房等；

（五）审查和批准物业管理方案、年度管理计划、年度维修养护计划、年度费用概预算、决算报告，监督、检查乙方各项方案和计划的实施；

(六) _____。

第十八条 乙方相关的权利义务：

(一) 设立专门机构负责本物业的日常管理工作，履行本合同；

(二) 根据法律、法规的有关规定和本合同的约定，开展各项物业服务活动，但不得侵害业主、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益；

(三) 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，通过合法有效的方式解决拖欠物业服务费的问题；

(四) 及时向业主公告本管理区域内的重大物业服务事项，每 6 个月公布一次专项维修资金和共有部分收益的收支账目；

(五) 结合本物业的实际情况，编制物业管理方案、年度管理计划、年度维修养护计划、年度费用概预算和决算报告；

(六) _____。

第十九条 在物业管理服务过程中发生下列事由，乙方不承担责任。

(一) 因不可抗力导致物业管理服务中断的；

(二) 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；

(三) 因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已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；

(四) 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；

(五) _____；

(六) _____。

第二十条 甲方违反本合同约定义务，致使乙方的管理服务无法达到本合同第十一条及附件十物业服务方案约定的服务内容和标准的，由甲方赔偿由此给业主和物业使用人造成的损失。

第二十一条 除前条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同第十一条及附件十物业服务方案约定的服务内容和标准的，乙方承担下列第 1 种方式的违约责任：

(一) 以违约事项涉及并收取的服务费为基数相应减少物业服务费;

(二)

第二十二条 乙方违反本合同的约定,擅自提高收费标准的,对超出标准的部分,业主有权拒绝支付;已经支付的,业主有权要求乙方 1 倍返还。

第二十三条 合同到期后,若业主大会决定不再续聘或法定原因终止的,乙方应当收到不再续聘通知之日起三个月内完成移交,并退出小区管理,否则应当按照每日人民币 200 元支付违约金。

第二十四条 本合同期限内,任何一方擅自解除合同的,违约方应当支付守约方人民币 10000 元作为违约金。

第二十五条 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,修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

第二十六条 甲方违反本合同约定的义务,致使乙方不能完成本合同约定的服务内容和标准的,乙方有权依法解除本合同;造成乙方经济损失的,甲方应予经济赔偿。

第二十七条 经全体业主专有部分占建筑物总面积二分之一以上业主且占总人数二分之一以上业主同意解除合同的,甲方应当解除合同,并按合同第二十三条的约定进行移交。

甲方解除合同的,乙方应当在甲方或业主通知的合理时间内与甲方或其选聘的物业服务企业完成交接手续。

第二十八条 双方协商一致,可解除本合同,并在 30 日内办理交接手续。

第二十九条 本合同其他相关违约责任的约定:

(一) _____;

(二) _____;

(三) _____;

(四) _____;

(五) _____;

第三十条 本合同中下列词语的定义是:

(一) 业主,是指物业的所有权人。

(二) 物业使用人,是指物业的承租人和实际使用物业的其他人。

(三) 物业买受人,是指物业出售合同中确定的物业购买人。

(四) 物业交付使用,是指物业买受人收到甲方书面入住通知并已办理相应手续。物业买受人依约收到入住通知后在限定期限内不办理相应手续的,视为已交付使用。

(五) 共用部位,是指一幢住宅内部,由整幢住宅的业主、使用人共同使用的门厅、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、电梯机房、走廊通道、传达室、内天井、房屋承重结构、室外墙面、屋面、____、____、____等部位。

(六) 共用设施设备,是指:

1、一幢住宅内部,由整幢住宅的业主、使用人共同使用的供水管道、排水管道、落水管、照明灯具、垃圾通道、电视天线、水箱、水泵、电梯、邮政信箱、避雷装置、消防器具、____、____、____等设备;

2、物业管理区域内,由业主和使用人共同使用的道路、绿地、停车场库、照明路灯、排水管道、窨井、化粪池、垃圾箱(房)、____、____、____等设施。

(七) 公共区域,是指一幢住宅内部,由整幢住宅的业主、使用人共同使用的区域以及整幢住宅外、物业管理区域内,由全体业主、使用人共同使用的区域。

(八) 专有部分,是指在构造上及利用上具有独立性,由业主独立使用、处分的物业部位。

第三十一条 本合同未尽事宜,双方可另行以书面形式签订补充协议。补充协议及本合同的附件均与本合同具有同等法律效力。

本合同、本合同的附件及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。

第三十三条 本合同正本连同附件共 22 页,一式 伍 份,甲乙双方各执 贰 份,一份向房地产主管部门办理备案。

第三十三条 本合同履行期间,遇不可抗力致使合同无法履行的,双方应按有关法律规定及时协商处理。

第三十四条 本合同在履行中如发生争议，双方可以通过协商方式解决；协商不成的，采取以下第
2 种方式解决。

(一) 向 _____ 仲裁委员会申请仲裁；

(二) 向人民法院提起诉讼。

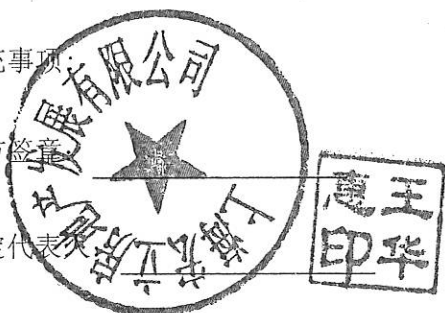
第三十五条 本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会；业主委员会尚未成立的，移交给甲方或 _____ 代管。

第三十六条 本合同经甲乙双方签字/盖章后生效。

补充事项:

甲方签章:

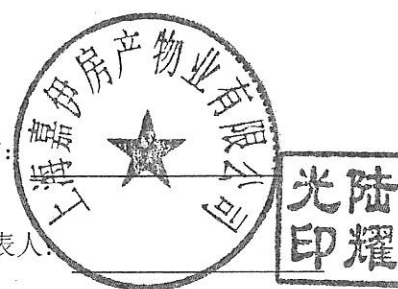
法定代表人:



____年 ____月 ____日

乙方签章:

法定代表人:



____年 ____月 ____日