

北京市国土资源和房屋管理局关于发布《业主临时公约》和《前期物业服务合同》示范文本的通知

【颁布日期】2003/12/09【实施日期】2003/12/09【文号】京国土房管物(2003)1060号

各区县国土房管局，各房地产开发企业，各物业管理企业，各有关单位：

根据国务院《物业管理条例》(国务院第379号令)和有关法规政策，结合我市实际情况，我局制定了《业主临时公约》和《前期物业服务合同》示范文本，现印发给你们，并就有关问题通知如下：

一、新建物业的建设单位与选聘的物业管理企业应当参照示范文本签订书面的前期物业服务合同。前期物业服务合同应当约定物业管理服务内容和要求、服务费用及收取方式、双方权利义务、合同期限、违约责任等。建设单位销售物业时，应将前期物业服务合同中的物业管理服务内容和要求、服务费用和收费方式作为房屋买卖合同的内容。建设单位与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容。

二、新建物业的建设单位在销售物业前应当参照示范文本制定业主临时公约，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，违反公约应当承担的责任等事项依法作出约定。建设单位销售物业时，应向买受人明示业主临时公约。物业买受人在签订买卖合同时，应书面承诺遵守业主临时公约。

三、2003年9月1日前，已经我局核准物业管理公约的新建项目，执行本市原有物业管理公约制度，即建设单位在销售物业时，向买受人明示经核准的物业管理公约，物业买受人书面承诺遵守物业管理公约。

2003年9月1日至本通知颁布之日前，已经核准物业管理公约的新建项目，没有制定业主临时公约的，建设单位在销售物业时，按照本条前款规定执行；已按照《物业管理条例》规定制定业主临时公约的，按本通知第一、二条规定办理。

四、自本通知下发之日起，我局不再受理物业管理公约的核准申请。原《关于加强“商品房物业管理公约”核准和监督管理工作的通知》(京国土房管物〔2002〕326号)和《关于发布“商品房物业管理公约”和“承诺书”示范文本的通知》(京国土房管物〔2002〕563号)即日起废止。

附件一：业主临时公约（示范文本）

为落实本物业的售后物业管理，维护全体业主的合法权益，维护物业区域内公共环境和秩序，根据国务院《物业管理条例》及有关法规、规章、规范性文件制订本公约，由本物业区域内全体业主共同遵守。

第一章 总则

一、物业基本情况

物业名称：

座落位置：

总建筑面积：

国有土地使用证明文件政府批文号：

土地用途：

二、业主应遵守物业管理有关法规、政策和本公约规定，配合物业管理企业的各项管理工作，妥善处理相邻关系，遵守物业管理企业按有关规定和本公约制定的管理细则及各项管理规章制度。同时，业主应保证其共居人、使用人及相关人员遵守本公约和相关规定，合理使用物业。

第二章 物业使用和维修

三、按规划设计用途使用物业，合理使用共用部位共用设施设备，自觉维护物业整洁、美观，遵守政府对市容环境要求的相关规定。不得擅自变更房屋结构、外观和用途；占用共用部位和共用设施设备；利用共用部位搭建建筑物、构筑物等。

（例如：空调外挂设备应按指定位置安装，阳台外和窗外不吊挂和晾晒物品，不得擅自张贴或安装可通过外观看到的任何标识牌、广告牌或标语等。）

四、爱护公共环境，不侵占公共绿地和损坏物业区域内绿地、园林、小品和其他共用设施设备；不随意堆放、倾倒或抛弃垃圾、杂物；不在公共部位乱涂乱画和随便张贴。垃圾应按指定时间和地点堆放，避免遗撒。

五、自觉维护物业区域内的公共生活秩序，不在公共部位或违反规定在房屋内堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品和其他有毒有害物质；不得发出影响其他业主正常生活的噪声；并不得利用物业从事危害公共利益的活动以及进行法律法规及政府规定禁止的其他行为。

六、业主饲养宠物，应遵守《北京市养犬管理规定》及有关法律法规的规定，即时清理宠物粪

便，乘坐电梯的，应当避开乘梯的高峰时间；_____。

七、机动车在住宅区内行驶时速应低于5公里；车辆出入应按要求出示证件；_____。

机动车应在专门的车位停放，禁止在消防通道、井盖、人行便道和绿地等场所停放；车位只可用作停放车辆用途；不得自行车在车位上安装任何设置；夜间停放期间，防盗报警器应使用静音，发生噪音应迅速解除；_____。

本物业区域的共用车位使用分配方式为：_____。

（例如：留出适当数量的访客车位后，按顺序登记分配 / 轮换分配 / 以抽签的方式分配；_____。）

八、业主应及时对屋内影响相邻业主权益的损坏部位和设施进行维修；业主发现房屋内属公共维修责任的共用部位和设施损坏时，应及时通知物业管理企业，并采取合理措施防止损失扩大。

九、对异产毗连的物业维修，各相邻业主应积极支持、配合，不得人为阻挠维修。因阻挠维修，造成物业及他人人身伤害和财产损失的，阻挠人应承担赔偿责任。

业主应配合物业管理企业和相邻业主必要时进行入户维修，如因该等维修而损坏业主利益，应予以修复或适当赔偿损失。

十、如因人为原因造成共用部位共用设施设备损坏，造成损坏的责任人应负责修复或赔偿损失。

十一、业主需要进行室内装饰装修的，应与物业管理企业签订装饰装修管理服务协议，并遵守有关规定和制度。

装饰装修房屋，应在规定时间施工，不得擅自拆改承重墙、各种管线和破坏防水层等，不得影响共用部位、共用设施设备的正常使用和维修养护以及相邻产权人的合法权益，因装饰装修导致共用部位、共用设施设备以及其他业主利益受损，应当承担修复及赔偿责任。

十二、其他条款

_____。

第三章 物业服务费用的交纳

十三、业主应按规定或约定向物业管理企业交纳物业服务费，业主因故不能按期交纳物业服务费用的，应委托他人按期代交或及时补交。并按期交纳水、电、燃气等能源费用和供暖等费用。

十四、业主如委托物业管理企业对其自用部位和自用设备进行维修、养护和进行其他特约性服务，应支付相关费用。

十五、房屋共用部位共用设施设备专项维修资金

业主应按有关规定交纳和使用专项维修资金，维修资金不敷使用时，应按有关规定续筹。

十六、其他条款

_____。

第四章 其他相关事项

十七、业主在转让或出租其拥有的物业时，应当要求新业主和承租人承诺遵守公约，并于买卖合同或租赁合同签署之日起一个月内，将房屋转让或出租情况告知物业管理企业。

业主转让物业，应与物业管理企业结清物业服务费用；出租物业，约定由承租人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

十八、其他条款

_____。

第五章 违约责任和违约纠纷的解决

十九、业主应自觉遵守本公约的各项规定，违反本公约造成其他业主、使用人人身伤害或财产损失的应负赔偿责任。

二十、对业主违反公约的行为，相关业主、物业管理企业可督促其改正；协商调解不成的，可提起诉讼；违反相关法规政策的，报告有关部门。

二十一、其他条款

_____。

第六章 附则

二十二、本公约如有与法律、法规、规章和规范性文件相抵触的条款，该条款无效，但不影响其他条款的有效性。

二十三、本公约自物业买受人签署买卖合同书面承诺遵守公约之日生效。

二十四、公约制定人对本公约负有解释义务。在业主大会成立前，不得对本公约进行修改；业主大会成立后，由业主大会重新审议制定业主公约。

二十五、业主大会通过的业主公约生效时，本公约自然终止。

业主临时公约制定人：

年 月 日

附件二：前期物业服务合同（示范文本）

第一章 总则

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）

名称：

法定代表人：

注册地址：

联系电话：

受委托方（以下简称乙方）：

名称：

法定代表人：

注册地址：

联系电话：

根据有关法律、法规，通过招投标方式（或协议选聘方式），甲方将_____（物业名称）委托乙方实行物业管理，双方经平等协商一致，订立本合同。

第二条 物业基本情况

物业类型：

座落：

四至：

占地面积：

总建筑面积：

委托管理的物业构成细目见附件一。

第二章 物业服务内容

第三条 制定物业管理服务工作计划，并组织实施；管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收材料等；建立物业管理的各项制度；_____。

第四条 房屋建筑共用部位的日常维修、养护和管理，共用部位包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道、_____、_____、_____、_____、等。

第五条 共用设施设备的日常维修养护、运行和管理，共用设施设备包括：共用的上下水管道、共用照明、_____、_____、_____、_____、等。

第六条 公共设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、化粪池、泵房、自行车棚、（停车场、库）_____、_____、_____、_____、等。

第七条 公共绿地的养护与管理。

第八条 公共环境卫生，包括房屋共用部位的清洁卫生，公共场所的清洁卫生、垃圾的收集、_____、_____、_____。

第九条 维持公共秩序，包括门岗服务、物业区域内巡查_____、_____、_____。

第十条 维持物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放进行管理。

第十一条 消防管理服务，包括公共区域消防设施的维护，_____。

第十二条 电梯的运行和日常维护管理。

第十三条 房屋装饰装修管理服务。

第十四条 其他委托事项

1. _____；

2. _____；

3. _____。

第三章 物业服务质量要求

第十五条 服务质量要求：

1. 房屋外观：_____；

2. 设备运行：_____；

3. 房屋及设施设备的维修养护：_____；

4. 急修：_____；

5. 小修：_____；

6. 绿化维护：_____；

7. 环境卫生：_____；

8. 公共秩序维护：_____；

9. 停车管理：_____；

10. 消防管理：_____；

11. 电梯运行维护：_____；

12. 装饰装修管理：_____；

13. 其他：_____。

第四章 物业服务期限

第十六条 物业服务期限为_____年。自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

第十七条 合同期限未满，业主大会成立后业主委员会与所选聘的物业管理公司签订的物业服务合同生效时，本合同终止。

第五章 物业服务费用

第十八条 物业服务费价格

1. 物业服务费价格为_____，费用构成包括物业区域内保洁费、公共秩序维护费、共用部位共用设施设备日常维护费、绿化养护费、综合管理费、_____、_____、_____；由乙方按年/季向业主收取；

物业服务费价格的调整，按政策规定/_____调整。

2. 业主逾期交纳物业服务费的，乙方可以从逾期之日起每日加收应缴费用的万分之_____。

第十九条 停车费用由乙方按下列标准向车位使用人收取：

1. 露天车位：_____
2. 车库车位：_____
3. _____。

第二十条 乙方对业主房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务的费用另行收取。

第六章 双方权利义务

第二十一条 甲方权利义务

1. 审定乙方制定的物业管理服务工作计划，检查监督乙方物业管理服务的实施情况。
2. 合同生效之日起_____日内向乙方提供_____平方米建筑面积管理用房，物业管理用房所有权属于：_____；管理用房位置：_____；管理用房由乙方按下列第_____项方式使用：
 - (1) 无偿使用；
 - (2) 按建筑面积每月每平方米_____元的标准租用。
3. 甲方应在合同生效之日起_____日内向乙方移交以下资料：
 - (1) 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；
 - (2) 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；
 - (3) 物业质量保修文件和物业使用说明文件；
 - (4) 各专业部门验收资料；
 - (5) 房屋及配套设施的产权归属清单（包括业主姓名、联系方式等）；
 - (6) 物业管理所必须的其它资料。
4. 当业主和使用人不按规定交纳物业服务费时，协助催交。
5. 协调、处理本合同生效前的遗留问题：

(1) _____ ;

(2) _____。

6. 协助乙方作好物业区域内的物业管理工作。

7. 其他：_____。

第二十二条 乙方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定，在本物业区域内提供物业服务；

2. 向业主和物业使用人收取物业服务费；

3. 有权要求甲方和业主及物业使用人配合乙方的管理服务行为；

4. 对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，有权提请有关部门处理；

5. 对业主和使用人违反《业主临时公约》的行为，有权根据情节轻重，采取劝阻、制止、_____等措施；

6. 选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将物业的整体管理委托给第三方；

7. 负责编制房屋、附属建筑物、设施设备、绿化的年度维修养护计划，经甲方审定后组织实施；

8. 向业主和物业使用人告知物业的使用有关规定；

9. 每年会同甲方进行一次物业服务满意率调查；

10. _____。

第七章 其他事项

第二十三条 物业入住前的物业服务内容为：_____；服务要求为_____。

第二十四条 物业入住前的物业服务费用为：_____，由甲方向乙方支付。

第二十五条 保修责任内房屋、设施、设备维修养护，按以下方式处理：

1. 委托乙方返修，甲方支付全部费用；

2. 甲方负责返修；

3. _____。

第八章 合同变更、解除和终止的约定

第二十六条 本合同期满，甲方决定不再委托乙方的，应提前3个月书面通知乙方；乙方决定不再接受委托的，应提前三个月通知甲方或业主大会、业主委员会。

第二十七条 业主大会重新选聘物业管理企业或因其他原因本合同终止时，乙方应在合同终止之日起_____日内撤出本物业，移交物业管理用房以及与本物业的物业管理有关的全部档案资料。

第二十八条 本合同终止后，甲乙双方应做好债权债务的处理，包括物业管理费用的清算，对外签署的各种协议等；乙方应协助甲方和业主大会、业主委员会作好物业服务的交接和善后工作。

第二十九条 其他条款

_____。

第九章 违约责任

第三十条 因甲方行为违约导致乙方未能完成管理服务内容，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期不解决的，乙方有权终止合同。造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应经济赔偿。

第三十一条 乙方提供的服务达不到合同约定的，甲方有权要求乙方限期整改，整改后仍不符合要求的，甲方有权终止本合同。造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应经济赔偿。

第三十二条 其他条款

_____。

第十章 附则

第三十三条 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，办理承接验收手续。

第三十四条 为维护公众、业主、物业使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、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，乙方因采取紧急避险措施造成必要的财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第三十五条 本合同正本连同附件共_____页，一式两份，甲乙双方各执一份，具同等法律效力。

第三十六条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，甲、乙双方同意按下列第_____方式解决。

1. 提交_____仲裁委员会仲裁；
2. 依法向人民法院起诉。

第三十七条 本合同条款如与有关法律、法规、规章和规范性文件抵触，该条款无效。

第三十八条 本合同自_____起生效。

甲方	乙方
签章	签章
年 月 日	年 月 日

附件一：委托管理的物业构成细目（略）

law110.com