# 小区物业管理合同应该与谁签订(14篇)

来源：网络 作者：梦中情人 更新时间：2024-06-08

*小区物业管理合同 小区物业管理合同应该与谁签订一乙方：依据中华人民共和国法律、法规规定，甲、乙双方经友好协商，就乙方在群邦・新天地商业街经营场地物业管理之事宜，订立本合同，以兹共同遵守。1.1甲方已合法取得群邦・新天地商业街物业管理权。1....*

**小区物业管理合同 小区物业管理合同应该与谁签订一**

乙方：

依据中华人民共和国法律、法规规定，甲、乙双方经友好协商，就乙方在群邦・新天地商业街经营场地物业管理之事宜，订立本合同，以兹共同遵守。

1.1甲方已合法取得群邦・新天地商业街物业管理权。

1.2乙方经营群邦・新天地商业街

2.1本合同与《群邦・新天地房屋租赁合同》(以下简称《租赁合同》互为不可或缺之组成部分，乙方签订《租赁合同》的同时签订本合同，接受甲方统一管理。

2.2《消防安全管理责任书》是本合同的重要组成部分，与本合同具有同等法律效力;乙方应保证自己及其他工作人员严格遵守本合同规定条款，乙方及工作人员因过失或过错造成的后果由乙方负全部责任。

3.1甲方依照高密市政府有关部门核准的价格，收取乙方的物管费用，标准为元/平方米/月。

3.2本合同签订后，在缴纳租赁费用的同时乙方应缴付个月的物业管理费，共计人民币(大写)：壹仟玖陆拾陆元整，以后物业管理费缴费时间同《租赁合同》中约定的租赁缴纳时间同步。

3.3乙方应缴的税费及其他政府机关另行收取的费用均不包括在物业管理费当中，由乙方自行承担。

3.4水、电、气由乙方持ic卡在甲方统一规定时间内向甲方或相关部门购买。

4.1乙方应当承担由于自身过错，致使甲方的设施、设备发生故障、损失、损坏的相关维修费用。

4.2乙方应当负责经营场地内乙方自有设施、设备的维修。乙方设施、设备的损坏，给甲方及第三人造成损失的，甲方有权要求乙方及时修理，乙方拒绝的，甲方可先行维修，费用由乙方承担。

4.3在经营场地内发生或发现财产损坏、人员伤亡，以及水管、电器线路、燃气管线或装置、设备设施或其他事故和隐患时，乙方应立即通知甲方，并采取合理措施防止损失扩大。

4.4乙方应当遵守甲方营业时间的管理规定，严格按照甲方要求进行经营。

4.5乙方应当在合同终止撤离甲方场地时，向甲方交还经营场地的相关钥匙及水、电、气卡。

4.6乙方应当保持经营场地内地面、室内墙壁及其他设施设备和物品的良好、清洁状态;非甲方原因损坏的，由乙方承担维修费用，并赔偿由此造成的损失。

4.7乙方应当对所经营的`商品投人财产保险，在经营过程中因自身原因而引起的火灾、火险及其他安全事故等承担全部责任(包括但不限于第三方财产损失及人身伤亡)。

5.1甲方有权按照本合同约定向乙方收取物业管理费以及应由乙方承担支付的其它费用。

5.2甲方应保持建筑物的屋顶、墙面、电源、电缆和下水道以及乙方责任外的其它公共设施设备处于可供使用的状态。

5.3甲方应保持维护建筑物所有的公共区域、洗手间及除乙方经营场地以外的其它区域的清洁卫生。

5.4甲方应保持所有消防安全设施、设备及其它营业所需设备处于正常运转状态。

5.5甲方应为顾客营造舒适的购物环境，统一规范管理好营业场地，确保群邦・新天地在行业中的整体形象和商业信誉。

5.6甲方应制定各种治安、消防、安全、保卫制度，提供良好的保安服务。

5.7乙方违反合同规定，不按时缴纳各项费用或严重违反商业街治安、消防、装修等规定，经通知仍不履行义务时，甲方有权按照国家相关规定采取相应措施催缴费用和责令整改。

6.1乙方不得在营业场地内存放任何武器、弹药和其他易爆、易燃、易污染的危险品和化学物品。

6.2乙方不得在公共场地堆放物品，设置障碍影响通行;否则甲方有权搬移物品拆除障碍，费用由乙方支付。

7.1甲方未达到管理服务约定指标的，乙方有权要求甲方限期改正，如影响乙方经营，甲方应给予补偿。乙方不按本合同约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方有权收取乙方拖欠费用的滞纳金，滞纳金的收取标准为：每天收取拖欠费用的千分之五。

7.2如因不可抗力造成的损失，双方均不负责任。合同所称的不可抗力是指甲乙双方订立合同后发生的不可预见、不能避免且不能克服的客观自然情况。

非甲乙双方的过错而引发的火灾、水灾及其它事故，甲乙双方均不承担责任。

9.1本合同的内容、效力、解释、争议的解决适用中华人民共和国法律，受其保护和管辖。

9.2甲乙双方在本合同履行中发生争议的，双方应当协商解决，协商不成的，可以向合同履行地高密市人民法院提起诉讼。

9.3本合同作为《房屋租赁合同》不可或缺之组成部分，合同期限与《房屋租赁合同》相同。《房屋租赁合同》终止或解除的，本合同随之终止或解除。

9.4本合同一式三份，甲方执二份，乙方执一份，具有同等法律效力。

9.6本合同经甲、乙双方签字盖章后生效。

9.7双方未尽事宜，经协商可作补充，补充条款与本合同其他条款相抵触的，以补充条款为准。

甲方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日

**小区物业管理合同 小区物业管理合同应该与谁签订二**

第一章 总则

第一条 本合同当事人

委托方(甲方)：

受托方(乙方)：

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)委托于乙方实行物业管理，订立本全同。

第二条 物业基本情况

物业类型：小区住宅、为住宅配套的建筑及设施

坐落位置：

四 至：东\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_南\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_西\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_北\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

委托管理的物业构成细目见附件一。

第三条 乙方提供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均应履行本合同承担相应的责任。

第二章 委托管理事项

第四条 房屋建筑共用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、地下室。

第五条 共用设施、设备的维修、养护运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、烟囱、内外共用照明、有线电视线路、共用中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、高低压水泵房、楼内消防设施设备、电梯、污水泵、水箱、宽带网线、电信线路、楼宇单元门与户门对讲系统、高低压变配电设备及供电线路、避雷及接地保护 、标识、安全监视系统、电话交换机。

第六条 市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场、围墙栏杆。

第七条 公共绿地、花木、建筑小品、喷水池、铺装地面等的养护与维修。

第八条 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场所、会所 。

第九条 公共环境卫生，包括场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾箱及垃圾的分类、收集和清运、拦杆及外建筑外墙面清洁 。

第十条 交通与车辆秩序的管理。

第十一条 维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、小区治安。

第十二条 管理与物业相关的工程图纸、业主和租户档案与竣工验收资料、工程维修记录。

第十三条 组织开展社区文化娱乐活动，建设社区专项活动组织。

第十四条 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

1、物业服务费;

2、有偿使用设施的费用;

3、供暖费。

4、受委托的代收代缴费用，如：水费、电费等。

第十五条 业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方接受委托并合理收费。

第十六条 对业主和物业使用人违反业主公约的行为，针对具体行为并根据情节轻重采取规劝、制止、公告、起诉等措施。

第十七条 其它委托事项

1、协助业主委员会(筹)或业主代表清理zzzz物业管理公司遗留的问题，分清类别(服务、工程、财务等)，并协助逐步解决;

2、接受业主委托，办理业主与开发商之间费用结算的具体手续;

3、执行业主大会有关决议及业主委员会(筹)委托的其他事宜。

第三章 委托管理期限

第十八条 委托管理期限为 年，自 年 月 日 时至 年 月 日 时止。

第四章 双方权利义务

第十九条甲方权利义务(同样适用于业主委员会)

1、代表和维护产权人、使用人的合法权益。

2、制定业主公约并监督物业使用人遵守公约。

3、审定(修改)乙方拟定的物业服务方案和制度。

4、检查监督乙方工作实施及制度的执行情况。

5、审定乙方提出的物业服务年度计划、财务预算及决算。

6、甲方有责任在合同生效后为乙方进驻小区提供管理用房，乙方无偿使用。

7、当业主和物业使用人不按规定交纳物业服务费时，采取协商、规劝、书面公告或授权乙方采取起诉等方式协助乙方催交。

8、协调、处理本合同生效前发生的物业管理遗留问题。

9、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

第二十条乙方权利义务

1、根据有关法律、法规、行业服务标准及本合同的约定，建立物业服务管理机构和管理制度。乙方制定的服务标准应征得甲方同意.

2、对业主和物业使用人违反业主公约的行为，按照本合同的第十六条的约定办理。

3、选聘专业公司承接本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方。

4、负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施。

5、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，告知有关限制条件，订立书面约定，并负责监督。

6、负责编制物业年度工作计划、资金使用计划及决算报告。

7、每6个月向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支帐目。

8、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施。

9、乙方保证执行“xxxx小区业主大会决议”，按照决议规定的时间准时进驻小区实行物业管理服务，并在进驻后尽快完成与原物业公司的交接

10、本合同终止时，乙方必须向甲方无条件移交全部经营性商业用房、管理用房及物业的全部档案资料、收费情况、专项管理的资金和帐户等。

第五章 物业服务质量及方式

第二十一条 乙方必须按下列约定，实现目标管理。

1、小区整体达到桐城市优秀管理住宅小区标准”。

2、物业公司应积极引入国内先进管理经验，提高服务管理水平，并应适时建立iso-9001和iso14001管理体系。

3、业主投诉服务实行首问负责制，有始有终不允许推诿扯皮。

4、本物业的服务采取专业方式，即小区内保安、保洁、绿化、电梯、网络等项专业性较强的工作由乙方组织专项招标，甲乙双方共同决定，乙方负责对承包专业公司进行监督管理，以保证小区物业状况始终处于专业、良好水平。

乙方的主要服务重点是：

(1) 业主的投诉和报修;

(2) 工程维护和维修;

(3)协助业主委员会(筹)工作;

(4)整顿小区私搭乱建、乱停车辆等损害业主整体利益的状况;

(5)不断提升小区物业整体服务水平，争创桐城市一流的居住小区。

第六章 物业服务费用及收入

第二十二条 物业服务费

1、本物业的服务费，住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米 xx元/m2(不带电梯)或xx元/m2(带电梯)向业主或物业使用人收取。

2、业主和物业使用人逾期未交纳物业服务费的，从逾期之日起每天按应交服务费的千分之一交纳滞纳金，但滞纳金总额不应超过应收款总额的30%。

3、乙方对物业服务费的收取采取“先服务后收费”的原则，每月1-5日收取上月物业管理费。

4、乙方收取的物业服务费扣除营业税后，提取8%作为乙方的利润，但在经营亏损时不得提取。

5、物业费在乙方提取应得利润后的结余部分，应该用于对小区业主的服务或者适当减免次年的物业服务费。

第二十三条 车位使用费由乙方按下列标准向车位使用人收取：

1、露天车位：按桐城市标准

2、车 库：230元/位.月

3、自行车存放不收费。

第二十四条 乙方对业主和物业使用人的房屋自用部位、自用设备、毗连部位的维修、养护及其它特约服务，由当事人按实际发生的费用计付，收费标准须经甲方同意并公示。

第二十五条 其它收费：

1、乙方利用业主所拥有的物权取得的`收益，如：房屋租赁、广告、地面停车、物业用房出租、会所经营收费等，进入专项资金账户，扣除相应的一定比例乙方的管理费用(管理费用比例甲乙双方协商确定)后，由业主委员会(筹)决定其使用，专款专用。

2、采暖费为代收代缴，不纳入乙方的收入，专款专用、封闭管理。

第二十六条 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、房屋共用部位的小修、养护费用，由物业管理费承担;大中修费用，由业主交纳的维修基金承担;更新费用，另行商议。

2、房屋共用设施、设备的小修、养护费用，由物业管理费承担;大中修费用，由维修基金承担;更新费用，另行商议。

3、市政公用设施和附属建筑物、构筑物的小修、养护费用，按照与有关部门协议执行，小区界内部分由物业管理费承担;大中修费用，由界内部分维修基金承担;更新费用，另行协商。

4、公共绿地的养护费用，由物业管理费承担;改造、更新费用，另行商议。

5、附属配套建筑和设施的小修、养护费用，由物业管理费承担;大中修费用，由维修基金承担;更新费用，另行商议。

第七章 违约责任

第二十七条 甲方违反合同第十九条的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同;造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第二十八条 乙方违反本合同第四章第二十条不能履行责任，违反第五章的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同;造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第二十九条 乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退;造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十条 甲乙任一方无正当理由提前终止本合同的，应向对方支付本合同金额20%的违约金;给对方造成经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第八章 附则

第三十一条 自本合同应在小区内公示，生效后根据业主大会决议乙方进驻并应与原物业公司办理完交接验收手续。

第三十二条 合同期满后，乙方全部完成合同并且管理成绩优秀，大多数业主和物业使用人反映良好，可续订合同并享有优先权。

第三十三条 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，补充协议与本合同具有同等效力。

第三十四条 本合同之附件为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写与印刷文字具有同等效力。

第三十五条 本合同正本连同附件共 页，一式三份，甲乙双方及物业管理行政主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

第三十六条 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，由甲方负责向开发商追索并由开发商作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门或者有资质检查单位的鉴定为准。

第三十七条 本合同执行期间，如遇战争、水灾、地震、龙卷风等自然灾害或其它不可抗力的因素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。

第三十八条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，双方同意通过司法程序解决。

第三十九条 合同期满本合同自然终止，双方如续订合同，应在本合同期满15天前向对方提出书面意见。

第四十条 本合同自签字之日起生效。

甲方签章： 乙方签章：

代表人： 代表人：

年月 年月

**小区物业管理合同 小区物业管理合同应该与谁签订三**

甲方（委托方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主管理委员会

乙方（受委托方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理公司

为加强\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_小区（大厦）的物业管理，保障房屋和公用设施的正常使用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境，根据\_\_\_\_市物业管理方面的法规和政策，经双方友好协商，达成如下协议。

（一）甲方将位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_路的\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_范围内的物业委托给乙方实行统一管理，综合服务。

（二）管理事项包括：

1.房屋的使用、维修、养护；

2.物业范围的公用设施、设备及场所（地）（消防、电梯、机电设备、路灯、走廊、自行车房、棚、园林绿化地、沟、渠、池、井、道路、停车场等）的使用、维修和管理；

3.清洁卫生（不含垃圾运到中转站后的工作）；

4.公共生活秩序；

5.文娱活动场所；

6.便民服务网点及物业范围内所有营业场所；

7.车辆行驶及停泊；

8.物业档案管理；

9.授权由物业管理公司管理的其他事项。

承包经营、自负盈亏。

委托管理期限为\_\_\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起到\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

（一）甲方权利、义务

1.根据本合同规定甲方将住宅区委托乙方实施物业管理；

2.监督乙方对公用设施专用基金的合理使用，并按公用设施专用基金管理办法拨付给乙方。

3.按市政府规定的比例提供商业用房（总建设面积的0.5%）\_\_\_\_平方米给乙方，按月租金\_\_\_\_元租用，并负责办理使用手续；

4.给乙方提供管理用房\_\_\_\_平方米（其中办公用房\_\_\_\_平方米，员工宿舍\_\_\_\_平方米），按月租金\_\_\_\_元租用；

5.负责向乙方提供本住宅区工程建设竣工资料一套并在乙方管理期满时予以收回；

6.不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动；

7.对乙方的管理实施监督检查，每半年一次考核评定，如因乙方完不成第五条规定的目标和指标或管理不善造成重大经济损失，有权终止合同；

8.负责确定本住宅区管理服务费收费标准；

9.委托乙方对违反物业管理法规和规章制度以及业主公约的行为进行处理；包括予以罚款、责令停工、责令赔偿经济损失，以停水、停电等措施对无故不缴有关费用或拒不改正违章作业责任人进行催交、催改；

10.协助乙方做好宣传教育、文化活动，协调乙方与行政管理部门、业主间的关系；

11.政策规定由甲方承担的其他责任。

（二）乙方权利、义务：

1.根据有关法律、法规，结合实际情况，制订本住宅区物业管理的各项规章制度；

2.遵守各项管理法规和合同规定的要求，根据甲方授权，对本住宅区物业实施综合管理，确保实际管理目标、经济指标，并承担相应责任，自觉接受甲方检查监督；

3.根据住宅区内大、中修的需要制订维修方案，报甲方审议通过后，从公用设施专用基金中领取所需的维修经费；

4.接受甲方对经营管理过程中财务账目的监督并报告工作，每月向甲方和住宅区管理部门报送一次财务报表，每三个月向全体业主张榜公布一次管理费收支账目；

5.对住宅区的公用设施不得擅自占用和改变其使用功能，乙方如在住宅区内改扩建完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施；

6.乙方须本着高效、精干的`原则在本住宅区设置管理机构和人员；

7.建立本住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况；

8.负责测算住宅区管理服务费收费标准并向甲方提供测算标准与依据，严格按照甲方审议通过的收费标准收取，不得擅自加价；

9.有权依照甲方委托和业主公约的规定对违反业主公约和物业管理规章制度的行为进行处理；

10.在管理期满时向甲方移交全部专用房屋及有关财产、全部物业管理档案及有关资料；

11.开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作；

12.有权选聘专营公司承担住宅区物业管理的专项业务并支付费用，但不得将住宅区物业管理的整体责任及利益转让给其他人或单位。

第五条物业管理目标和经济指标

（一）各项管理指标执行物业行政主管部门规定的各项标准，要求住宅区在乙方接管后\_\_\_\_年内达到\_\_\_\_标准。

（二）确保年完成各项收费指标\_\_\_\_万元，合理支出\_\_\_\_万元，乙方可提成所收取管理费的\_\_\_\_%作为经营收入。

（一）乙方在合同签订之日起3日内向甲方一次性支付人民币\_\_\_\_元，作为风险抵押金。

（二）乙方完成合同规定的管理目标和经济指标，甲方在合同期满后3日内退还全部抵押金及银行活期存款利息。

（三）如由于甲方过错致使本合同不能履行，由甲方双倍返还抵押金并赔偿乙方经济损失。

（四）如由于乙方过错致使合同不能履行，乙方无权要求返还抵押金，并应赔偿甲方经济损失。

（一）在各项管理目标、经济指标全面完成的前提下，管理费如有节余，甲方按节余额\_\_\_\_%奖励乙方。

（二）如该住宅区被评为全国、省、市文明住宅小区，甲方分别奖励乙方人民币\_\_\_\_元（全国）、\_\_\_\_元（省）、\_\_\_\_元（市）；获得上级部门单项奖或有关荣誉的奖金另订；如在乙方管理期间，由乙方获得的文明小区称号被上级部门取消，则乙方应全部返还上述奖金及银行活期存款利息。

（三）如果甲方不完成应负的合同责任，由此而影响乙方的承包管理目标和经济指标，或给乙方造成直接经济损失，甲方应当给予补偿或承担相应责任。

（四）如果乙方没有完成合同责任或管理目标和经济指标，甲方应当责成乙方限期改正，情节严重的处以人民币\_\_\_\_至\_\_\_\_元的罚款，直至终止合同，经济损失由乙方承担。

（五）由乙方管理不善或重大失误，造成住户经济损失或生活严重不便的，应当赔偿甲方或业主及使用人的经济损失。

（一）经双方协商一致，可对本合同条款进行修订更改或补充，以书面合同为准。

（二）合同规定的管理期满，本合同自然终止，各方如欲续订合同，须于期满前3个月向对方提出书面意见。

（三）合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理。

（一）本合同执行期间，如遇不可抗拒的自然灾害（台风、洪水、地震等），造成经济损失的，双方应相互体谅，共同协商、合理分摊。

（二）本合同自签订之日起生效；附件1、2、3、4……为合同的有效组成部分。

（三）本合同正本一式三份，甲、乙双方和物业管理部门各执一份，具有同等法律约束力。

（四）双方如对合同发生争议，协商不成的，诉请人民法院解决。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

**小区物业管理合同 小区物业管理合同应该与谁签订四**

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：

受托方（以下简称乙方）：

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将 委托于乙方实行物业管理，订立本合同。

第二条 物业基本情况

物业类型：

座落位置： 市 区

建筑面积： 平方米；

第三条 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均应对履行本合同承担相应的责任。

第二章 委托管理事项

第四条 房屋建筑共用部位、共用设施、设备的管理、维修养护。

第五条 道路、排水管道等公用设施的使用管理和维修养护。

第六条 公用绿地、花木等的养护和管理。

第七条 公共环境卫生。包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

第八条 交通与车辆停放秩序的管理。

第九条 维持公共秩序，巡视、门岗执勤。

第十条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

第十一条 协助社区组织开展社区文化娱乐活动。

第十二条 负责向业主和物业使用人收取下列费用 ;

1、物业管理综合服务费；

2、房屋共有部位和共用设施日常维修费；

3、停车费；

4、装璜垃圾清运费。

第十三条 业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方应接受委托并合理收费。

第十四条 对业主和物业使用人有违反业主公约的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止等措施，并报有关执法部门处理。

第三章 委托管理期限

第十五条 委托管理期限为 年。自 年 月 日起至 年 月 日止。

第四章 双方权利义务

第十六条 甲方权利义务

1、代表和维护产权人、使用人的合法权益。

2、制定业主公约并监督业主和物业使用人遵守公约。

3、审议乙方拟定的物业管理制度。

4、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

5、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、和房屋及设施维修计划。

6、按《宁波市住宅小区物业管理条例》向乙方提供物业用房，其租金用于物业管理。

7、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

8、业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费应承担违约责任，甲方协助做好协调和思想工作，帮助乙方催交。

第十七条 乙方权利义务

1、根据相关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度；

2、对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；

3、按本合同第十四条的约定，对业主和物业使用人违反业主公约的行为进行处理；

4、可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业和管理责任转让给第三方；

5、负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备 、绿化带的年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施；

6、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，告知有关限制条件，订立书面约定，并负责监督；

7、负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告 ;

8、每年第一季度底，向全体业主和物业使用人公布上年度相关管理经费的使用情况；

9、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施；

10、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部经营性商业用房、管理用房及物业管理的全部档案资料；

第五章 物业管理服务质量

第十八条 乙方按《宁波市普通住宅小区物业管理服务等级参考标准》中“ 级服务等级标准”实现目标管理，具体详见附件。

第六章 物业管理服务费用

第十九条 物业管理综合服务费

1、住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米 元向业主或物业使用人收取； 非住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米 元向业主或物业使用人收取。

2、空置房屋的`管理服务费，按全额收取。

3、业主和物业使用人逾期交纳的，按下列方法处理：

从逾期之日起每天应按费用的千分之 一 交纳滞纳金。

第二十条 公共设施日常维修费

房屋的共有部位、共用设施、设备、公共场地的日常维修、养护费用由乙方按多层住宅每年每平方米 元收取，非住宅按每年每平方米 收取，并按照下列标准执行：日常小修、养护费用，从房屋共有部位和共用设施日常维修费中承担；大中修费用、更新费用，由乙方制定计划，报甲方审核，由全体业主共同承担。

第二十一条 车位使用费由乙方按照《宁波市区住宅小区物业管理停车收费办法》和《住宅小区机动车地下停车收费标准》规定，由乙方向车位使用人收取，收入用于弥补物业管理成本。

第二十二条乙方对业主和物业使用人的房屋自用部位、自用设备、毗连部位的维修、养护及其它特约服务，由当事人按实发生的费用计付，收费标准须经甲方同意。

第七章 违约责任

第二十三条 甲方违反本合同第十六条的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同。

第二十四条 乙方违反本合同第五章的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同。

第二十五条 乙方违反本合同第六章约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退。

第八章 附 则

第二十六条 本合同未尽事宜，可以甲、乙双方共同协商解决。可以用书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第二十七条 合同期满后，乙方全部完成合同并且管理成绩优秀，业主、物业使用人反映良好，甲、乙双方可续订合同。

第二十八条 本合同之附件均为合同有效组成部分。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。

本合同及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。

第二十九条 本合同正本连同附件共 页，一式四份，甲乙双方及街道办事处、区物业管理行政主管部门（备案）各执一份，具有同等法律效力。

第三十条 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，由甲方承担并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

第三十一条 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。

第三十二条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请南门街道办事处、区物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，可以向人民法院起诉。

第三十三条 合同期满自然终止，双方如续订合同，应在合同期满 三十 天前向对方提出书面意见。

第三十四条 本合同自签字之日起生效。

甲方签章： 乙方签章：

代 表 人（签名）： 代 表 人（签名）：

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日 \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**小区物业管理合同 小区物业管理合同应该与谁签订五**

甲方(委托人)：

乙方(受托人)：

为加强\_\_\_\_住宅区牧业管理，保障区内房屋和公用设施的正常使用权用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境，根据《深圳经济特区住宅区物业管理条例》(以下简称住宅区条例)及其配套实施细则(以下简称住宅区细则)和市政府有关规定，经双方充分协商，同意签订本物业管理合同，以便共同遵守。合同书面如下：一、物业管理范围及内容

(一)甲方将位于\_\_\_\_区\_\_\_\_路的\_\_\_\_住宅区范围内的物业委托给乙方实行统一管理，综合服务，承包经营，自负盈亏。

(二)管理事项包括：

1.房屋的使用、维修、养护;

2.区内公用设施、设备及场所(地)[消防、电梯、机电设备、路灯、连廊、自行车房(棚)、园林绿化地、沟、渠、池、井、道路、停车场等]的使用、维修、养护和管理;

3.清洁卫生(不含垃圾运到中转站后的工作);

4.公共生活秩序;

5.文娱活动场所;

6.便民服务网点及住宅区内所有营业场所(不含肉菜市场);

7.车辆行驶及停泊;

8.住宅区档案管理;

9.政策规定由物业管理公司管理的其他事项。

合和社区

二、委托管理原则以社会效益、环境效益为主，经济效益为辅，相互促进，体现为业主提供优质服务和责、权、利相统一原则。

三、委托管理期限确定管理目标、经济指示，实行风险抵押经济承包责任制。

四、委托管理期限委托管理期限为\_\_\_\_年，自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

五、双方责任、权利、义务1、依照住宅区条例和本合同规定将\_\_\_\_住宅区委托乙方实行物业管理;

2、监督乙方对公用设施专用基金的合理使用，并按公用设施专用基金管理办法付给乙方;

3、按市政府规定的比例提供商业用房(总建设面积的0.5%)\_\_\_\_平方米给乙方，按商品房租金标准租赁租用，并负责办理使用手续; 4、给乙方提供管理用房\_\_\_\_平方米(其中办公用房\_\_\_\_平方米，员工宿舍\_\_\_\_平方米)，按微利房租金标准租用;

5、负责向乙方提供本住宅区工程建设竣工资料一套并在乙方管理期满时予以收回;

6、不得干涉乙方依法本合同规定内容所进行的管理和经营活动;

7、对乙方的管理实施监督检查，每半年一次考核评定，如因乙方管理不善造成重大经济损失，有权终止合同;

8、负责确定本住宅区管理服务费收费标准;

9、委托乙方对违反住宅区条例和住宅区细则以及业主公约的进行处理：包括予以罚款、责令停工、责令赔偿经济损失，以集水、停电等措施对无故不缴有关费用或拒不改正违章行为的责任进行催交、催改;10、协助乙方做好宣传教育、文化活动和物业管理工作; 11、政策规定由甲方承担的其他责任。

(二)乙方责任、权利、义务1.根据有关法律、法规，结合实际情况，制订本住宅区物业管理办法;

2.遵守各项管理法规和合同规定的责任要求，根据甲方授权，对本住宅区物业实施综合管理，确保实现管理目标、经济指标，并承担相应责任，自觉接受甲方检查监督; 3.根据住宅区内大、中修的需要制订维修方案，报甲方审义通过后，从公用设施专用基金中禽所需的维修经费;

4.接受甲方对经营管理过程中财务帐目的监督并报告工作，每月胜败甲方和区住宅管理部门报送一次财务报表，每三个月向全体业主张榜公布一次管理费收支账目; 5.对住宅区的公用设施不得擅自占用和改变其使用功能，乙方如在住宅区内改扩建完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施;

6.乙方须本着商效、精干的\'原则在本住宅区设置管理处;

7.建立本住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

8.负责测算住宅区管理服务费收费标准并向甲方提供测算标准与依据;严格按照甲方审议通过的收费标准收取，不得擅自加价。每三个月向区住宅管理部门缴交一次50%商业用房的租金，作为公用设施专用基金的回收;

9.有权依照甲方委托和业主公约的规定对违反业主公约和住宅区管理法规政策的行为进行处理;10.在管理期满时向甲方移交全部专用房屋及有关财产、全部牧业管理档案及有关资料;

11.开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作;12.有权选聘专营公司承担住宅区物业管理的专项业务并支付费用，但不得将住宅区物业管理的整体责任及利益转让给其他人或单位

六、管理目标和经济指标(一)各项管理指标执行《深圳经济特区住宅区物业管理标准》及市、区住宅管理部门规定的各项标准，要求住宅区在乙方接管后\_\_\_\_年内达到\_\_\_\_标准。

(二)确保年完成各项收费指标\_\_\_\_万元，合理支出\_\_\_\_万元，乙方可提成所收取管理费的\_\_\_\_%作为经营收入。

七、风险抵押(一)乙方在合同签订之日起三日内向甲方一次性支付人民币\_\_\_\_元，作为风险抵押金;

(二)乙方在合同规定的管理目标和经济指标，甲方在合同期满后三日内退还全部抵押金及银行活期存款利息;

(三)如由于甲方过错致使本合同不能履行，由甲方双倍返还抵押金并赔偿乙方经济损失;

(四)如由于乙方过错致辞使合同不能履行，乙方无权要求返还抵押金，并应赔偿甲方经济损失。

八、奖罚措施(一)在各项管理目标、经济指标全面完成的前提下，管理费用如有节余，甲方按节余额\_\_\_\_%奖励乙方。

(二)如该住宅区被评为全国、省、市文明住宅小区，甲方分别奖励乙方人民币\_\_\_\_元(全国)、\_\_\_\_元(省)、\_\_\_\_元(市);获得上级部门单项奖或有关荣誉的奖金另订;如在乙方管理期间，由乙方获间的文明小区称号被上级部门取消，则乙方应全部返还上述奖金及银行活期存款利息。 (三)如果甲方不完成应负的合同责任，由此而影响乙方承包管理目标和经济指标，或给乙方造成直接经济损失，甲方应当给予裣或承担相应责任;

(四)如果乙方没有完成合同责任或管理目标和经济指标，甲方应当责成乙方限期改正，情节严重的处以人民币\_\_\_\_至\_\_\_\_元的罚款，直至终止合同，经济损失由乙方承担; (五)由乙方管理不善或重大失误，造成住户经济损失或生活严重不便的，应当赔偿甲方或业主及使用人的经济损失(以市住宅主管部门的鉴定结论为准)。

九、合同更改、补充与终止

(一)经双方协商一致，可对本合同条款进行修订更改或补充，以书面合同为准;

(二)合同规定的管理期满，本合同自然终止，各方如欲续订合同，须于期满前六个月向对方提出书面意见;

(三)合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理，但根据住宅区条例和住宅区细则规定被取消优先承包理资格的除外。

十、其他事项

(一)本合同执行期间，如遇不可抗拒的自然灾害(台风、洪水、地震等)，造成经济损失的，双方应相互体谅，共同协商，合理分摊。

(二)本合同自签订之日起生效，附件1、2、3、4为合同的有效组成部分。

(三)本合同正本一式三份，甲、乙双方和区住宅管理部门各执一份，具有同等法律效力。 (四)双方如对合同发生争议，协商不成的，提请市住宅主管部门或区住宅管理部门调解，或由深圳中级人民裁决。

甲方(盖章)： 乙方(盖章)：

代表(签名)： 代表(签名)

时间： 年 月 日

**小区物业管理合同 小区物业管理合同应该与谁签订六**

甲方: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_住宅区业主委员会(代表本住宅区全体业主)

代表人:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_公司

法人代表:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

经\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_住宅区业主大会\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日投票表决同意:直接聘请康发发展公司为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_住宅区(以下简称“本住宅区”)提供物业管理服务。为保障管理服务正常运行、规范双方的权利和义务，根据《中华人民共和国经济合同法》、《物业管理条例》、《经济特区住宅区物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，本合同的甲、乙双方达成以下合同条款。

1、住宅区位置: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2、占地面积: \_\_\_\_\_平方米。

3、建筑面积: \_\_\_\_\_\_\_平方米。其中:住宅面积:\_\_\_\_\_平方米(分别为别墅\_\_\_\_\_平方米、复式别墅\_\_\_\_\_平方米、高层\_\_\_\_\_平方米、多层\_\_\_\_\_平方米);商业面积:\_\_\_\_\_平方米;服务楼面积:\_\_\_\_\_平方米(含首层停车库);其它面积(配电房、地下室等)\_\_\_\_\_平方米。

4、住宅户数:\_\_\_\_\_户(截止\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止，业主入伙户数\_\_\_\_\_户，\_\_\_\_\_户未入伙)。

5、物业类型:混合住宅小区。

1、本住宅区房屋建筑本体共用部位(楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等)的维修、养护和管理。

2、本住宅区房屋建筑本体共用设施设备(共用的上下水管道、污水管、垃圾房、共用照明、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、供水系统等)的维修、养护、管理和运行服务。

3、本住宅区规划红线内属物业管理范围的市政公用设施(道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房/棚、停车场等)的维修、养护和管理。

4、本住宅区规划红线内的属配套服务设施(篮球场、儿童游乐园、康乐设施、中心广场等)的维修、养护和管理。

5、本住宅区公共环境(包括公共场地、房屋建筑物共用部位)的清洁卫生、垃圾的收集、清运;小区消杀;公共区域绿化等。

6、本住宅区交通、车辆行驶、停泊及管理。

7、本住宅区的安全管理，实行\_\_\_\_\_小时封闭式管理，对规划红线内范围进行全天候安全监控和巡视，实行外来人员检查登记出入制度，配合和协助当地公安机关做好小区的保安工作。

8、本住宅区的社区文化的开展建设。

9、本住宅区物业、业主、管理服务档案、资料的建立、保管和使用的管理。

10、以及相关法规和行业政策规定的,和在本合同签订后新规定的应由物业管理公司承担的其它事项。

本合同管理服务期限为\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。

1、审定乙方提出的管理服务年度计划、财务预算和决算。

2、对乙方的管理服务水平进行季度或年度全面考核评定，如聘请专业公司需要支付费用的，则该费用从物业收费中支出。如未达标或因乙方管理不善，造成本住宅区业主公共利益的重大经济损失的，甲方有权提前单方终止合同。

3、聘请独立审计机构每年对有关账目进行审计，审计费用在物业收费中列支。如乙方提供虚假或失实的账册、传票等致使甲方利益严重受损的，甲方有权提前单方终止合同。

4、支持乙方向不按合同规定缴纳物业管理服务费的业主催缴物业管理服务费;不怂恿、煽动业主不缴物业管理服务费;反对业主无理拖欠物业管理服务费，致使其他缴费业主的合法权益受到侵害的行为。乙方应作好对欠费业主的催缴、统计、记账工作，确保本住宅区物业管理服务费的收缴率不低于总应收费的\_\_\_\_\_%，如无故达不到该收缴率，则低于的部分以乙方的佣金抵扣。

5、业主应自觉按时缴纳物业管理服务费，不得拖欠。逾期欠费业主将按每日万分之五的标准计算缴纳滞纳金。乙方有权对欠费超过\_\_\_\_\_个月的业主进行公示通报;对欠费超过\_\_\_\_\_个月的业主，可提起讼诉追讨，败诉方除补缴物业管理费外，还应承担胜诉方合理的律师费用。

6、不干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动。

7、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

8、有关法规政策规定的应由甲方承担的其他权利和义务。

1、全面执行本合同附件《\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_住宅区物业管理服务方案》(以下简称“服务方案”)。

2、完善并制订与“服务方案”相匹配的管理办法和操作规程以履行本合同。如超出业主公约与本合同以外制订涉及业主权利义务的物业管理办法的，以及向业主收取本合同约定以外的其他费用的，应事先报告并获得业主大会批准。

3、有权选聘有资质的专业公司承担本住宅区的单项管理业务并支付费用、但不得将本合同项下的整体管理权利和义务转让给第三人，不得将任何单项业务承包给个人。

4、遵照国家、地方物业管理服务收费规定，乙方应在本住宅区显著位置长期公示物业管理服务项目、服务内容、服务标准、收费标准等内容。

5、负责编制房屋及附属设施、设备年度维修养护计划和大中修方案，经甲方审定后组织实施。

6、购买本住宅区的公共财产及公众责任险。

7、作为提供物业管理和服务的对价,乙方每年年度终了时按年度物业管理总支出的\_\_\_\_\_%计提物业管理服务佣金(以下简称“佣金”)一次。

8、本住宅区物业管理服务费所有收支账目，按政府规定由乙方每\_\_\_\_\_个月向业主

公布一次，张贴时间不少于\_\_\_\_\_天，账目公布前送交甲方审核备存。账目公布时间为每季度后的次月\_\_\_\_\_日以前，特殊情况延迟公布账目需书面告知甲方。

9、鉴于乙方一直是本住宅区的事实物业管理人，乙方有权力追缴历年来业主欠缴的物业管理费用。

10、对本住宅区的公共或共用设备、设施和相关场地，乙方不得擅自占用和改变使用功能，如需在本住宅区内改、扩建或完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施。

11、为使本住宅区物业的保值、升值，乙方应采取积极有效的措施，阻止业主或物业使用人擅自改变本住宅区既定的使用用途及功能。尤其阻止将住宅用作商业、办公、集体宿舍或其他非一般住宅的用途。

12、建立本住宅区的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况并及时书面通知甲方。

13、开展积极向上、健康的社区文化活动和便民服务工作。

14、本合同终止时，及时向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料;移交本住宅区的公共财产，包括物业管理费结余、公共收入积累形成的资产等。

15、有关法律法规规定的应由乙方承担的其他权利、义务和责任。

本住宅区定位为高档次的住宅区，乙方应执行与之相匹配的物业管理服务标准。具体按《\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_住宅区物业管理服务方案》中的相关条款执行。

1、本住宅区物业管理服务费按如下标准收取:别墅物业每平方米\_\_\_\_\_元/月;复式别墅每平方米\_\_\_\_\_元/月;高层物业每平方米\_\_\_\_\_元/月;多层物业每平方米\_\_\_\_\_元/月;商业物业每平方米\_\_\_\_\_元/月\_\_\_\_\_元/月;服务楼每平方米\_\_\_\_\_元/月(以上物业面积均按建筑面积计算)。

2、本住宅区物业管理服务费由乙方按月直接向业主或物业使用人收取;乙方应在每月\_\_\_\_\_号前，向已缴费业主提供上月物业服务收费明细账单并接受业主查询。乙方必须按政府规定和程序收费，不得乱收费，做到计费准确，收费公开透明。

3、物业管理服务费的结余部分归全体业主所有，用于弥补以后物业管理费的不足，未经业主大会同意，乙方不可支配使用。

1、本住宅区专项本体维修基金按政府收费标准收取:高层每平方米建筑面积\_\_\_\_\_元/月;多层每平方米建筑面积\_\_\_\_\_元/月(别墅除外)。随物业管理服务费一齐由乙方直接向业主收取，管理处对本体基金以房屋本体每栋为单位进行专(记)帐管理,并设立专用账号存储本物业的本体基金。

2、本住宅区专项本体维修基金的使用，按政府规定的专项本体维修基金使用范围专款专用，乙方先立项报价，甲方审核签字后实施的程序进行运作。

3、本住宅区专项本体维修基金的.收支、使用账目，每\_\_\_\_\_个月由甲方向业主公布一次，张贴时间不少于\_\_\_\_\_天，接受全体业主的监督，账目公布前由甲方送交乙方核查备存。账目公布时间为每季度后的次月\_\_\_\_\_日以前。

4、业主拖欠专项本体维修基金的，由乙方按照拖欠物业管理服务费的规定办法进行处理。

5、本住宅区公用设施专用基金的交纳、使用、续筹、管理等，按《市房屋公用设施专用基金管理规定》执行。

1、本住宅区属业主私家车位以外的所有室内、室外停车位实行统筹使用，暂定每车每月车位使用费(含车场管理费)为\_\_\_\_\_元。

2、本住宅区的业主私家车位，每月每个车位需缴纳车场管理费\_\_\_\_\_元，与物业管理费合并使用。

3、本住宅区产权属于乙方的室内停车位(除已出售的部分)共计\_\_\_\_\_个，由乙方有偿提供给全体业主使用，每月由乙方按每个车位每月\_\_\_\_\_元(不含车场管理费)的固定标准净提取\_\_\_\_\_个车位使用费。

4.本住宅区的临时停车的收费按市政府指导价执行。

5、本住宅区严格控制外来车辆的停放，除极其特殊的情况外，禁止外来车辆停泊过夜。

6、乙方对物业产权人、使用人的房屋自用部位、自用设备的维修养护，及其他特约服务，采取成本核算方式，按实际发生费用计收;但甲方有权对乙方的上述收费项目及标准进行审核和监督。

7、本住宅区公共区域的电梯广告及相关收入、除乙方权属之外的停车场收入、特约服务收入等，归全体业主所有，和物业管理费合并使用。

1、本住宅区物业管理服务合同到期后，双方合同关系即终止。乙方应提前\_\_\_\_\_天按政府、行业法规，填报固定资产、办公、设备、住宅区资料等交接清单，送甲方审核。住宅区物业收费财务账目，应于合同终止后的\_\_\_\_\_日之内，送交甲方审核，由甲方聘请专业财务公司进行审计。

2、乙方愿意续约的，应在合同到期前\_\_\_\_\_天，书面通知甲方。由甲方在合同到期前\_\_\_\_\_天召开业主大会决定续约与否。如本住宅区全体业主所持投票权\_\_\_\_\_同意续约的，将直接与乙方续签合同。

3、本住宅区业主大会表决结果达不到全体业主所持投票权\_\_\_\_\_以上的，原合同到期后自行终止。由甲方另行招聘物业管理服务公司。

4、新老物业管理公司的交接过渡期最长为\_\_\_\_\_个月，乙方应提供过渡期物业管理服务;\_\_\_\_\_个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

1、如因甲方原因，造成乙方未完成规定服务标准或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿;乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同。

2、如因乙方原因，造成不能完成服务标准或损害物业共同利益的，乙方应给予甲方相应补偿。给业主个人造成损害的，应向业主个人赔偿损失。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。 .

3、甲、乙双方如有采取不正当竞争手段而取得物业管理服务权或致使对方失去物业管理服务权，或造成对方经济损失的，应当承担相应的责任。

5、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

6、甲乙双方以及业主因物业服务发生争议的，应尽量平等协商解决，协商不成的，任何一方均可向\_\_\_\_\_\_\_\_\_人民法院提起诉讼，判决结果对各方均有约束力。

7、合同期未满，乙方擅自提前停止物业管理服务的;乙方不按时交接、撤离的，均应向甲方赔偿实际损失。

1、本合同未尽事宜，双方可以进一步协商并签订补充协议约定，补充协议与本合同具有同等法律效力。

2、本合同附件《\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_住宅区物业管理服务方案》是本合同有效组成部分，与本合同具同等法律效力。

3、本合同(含附件)正本一式三份，甲乙双方及物业管理主管部门(备案)各执一份，具同等法律效力。

4、本合同自甲乙双方签字盖章后生效，对甲乙双方及本住宅区全体业主均具约束力。

甲方:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_住宅

乙方:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_公司

区业主委员会

负责人:负责人:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签署日期: \_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

签署日期: \_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

**小区物业管理合同 小区物业管理合同应该与谁签订七**

甲方：（委托方）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：（受托方）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方和乙方根据中华人民共和国（中国）的有关法律和条例，本着平等、自愿、互利的基础上，经过友好协商，就甲方委托乙方对甲方开发的提供物业管理顾问服务事宜达成一致意见，特订立本合同，以资共守。

第一章定义

本合同中：

1、 [甲方]指委托方，即[ ]。

2、 [乙方]指受托方，即[ ]。

3、 [该物业]指，为一住宅项目，位于，总建筑面积为平方米。

4、 [物业管理顾问]指乙方根据本合同条款，在合同期内为提供物业管理顾问服务。

5、 [物业管理顾问合同]指本合同。

第二章甲、乙双方职责

（一）甲方职责

1、根据本合同中的条款，甲方同意聘用乙方为的物业管理顾问。

2、根据本合同的约定，按时支付乙方物业管理顾问酬金。

3、在履行合同期内，监督并审核乙方的工作内容和成果。

4、如乙方需要派专人到甲方处工作，由甲方安排场地。人员费用由乙方自理。

（二）乙方职责

在履行合同期内，乙方同意在下列职责范围内（包括但不限于），并应物业管理作业周期及甲方的要求，提供以下顾问服务：

1、物业交付使用前

1、1、在工程方面的服务内容

（1）从物业管理和使用者的角度，协助甲方审阅物业的设计方案及施工图纸等方案，对物业的总体规划、建筑设计、规划布置等方面向甲方提供有利于促进房产销售、节约投资及方便管理的顾问意见和书面方案；

（2）从用户及管理之角度，协助甲方审阅项目中各系统图纸，含一切必须改善及改良之工程，并提供专业的意见和书面方案；

（3）从节约能源费用、从物业管理和使用者的角度，协助甲方对机电设备的配置和设计，于用量、型号、预见的潜在问题及有利于节约运行成本和日后的维修保养等问题提出专业意见和书面方案；

（4）根据物业市场定位和管理需要，就智能化系统的功能及设备布点等配置提供有利于促进销售、控制成本的意见和书面方案；

（5）对物业的交收楼和接管验收方面提供专业的顾问意见；

（6）对道路交通、人流、车辆进出线路、环境的和谐美化等提供合理的建议和书面方案；

（7）对给排水系统、弱电系统、供电工程设计等提供顾问意见和书面方案；

（8）对物业设施的配置和运行提供节能方案，并对照明的编制及使用提出建议和改良方案；

（9）对消防设施布置、保安监控系统等提供顾问意见及方案；

（10）从管理之角度，分析物业建造之选料及安装方法等，以确保物业于交付时遗漏工程能减至最少；

（11）协助甲方检查项目相关系统及各项机电设备，并列举该系统之优劣及改良意见，以避免于物业落成后重复需要加装设备而影响其它设施之运作、整个物业之外观和形象，以及有关维修检查通道之位置；

（12）为物业提供有关长远维修建议和制定有关预防或维修方案；

（13）提供遗漏工程及尚未符合工程标准之项目的改良方案；

（14）对物业管理工程方面所需工具及物料提供配置意见及方案；

（15）制定一套完善的工程管理工作体系的管理制度、规程及工作程序，包括日常运行检修的制度、程序及应用表格等；

（16）应甲方的要求，乙方之工程及管理人员参与物业工程会议，从物业管理的角度协助甲方提供工程管理的专业意见和建议方案；

（17）协助甲方对物业及其设备设施之验收工作，以使工程和设备质量达到设计和使用要求，并提供处理有关遗漏工程之方法。

1、2、配合销售方面的服务内容

（1）在物业销售阶段，就物业管理的宣传向甲方提供必要的协助，包括制定项目的物业服务的文字宣传内容和活动策划；

（2）对销售中心的装饰布置及周边环境提供顾问建议，并制定销售中心的管理方案；

（3）协助制定示范单位的管理方案；

（4）对销售人员进行物业管理知识/销售技巧的培训；

（5）协助招聘销售中心及样板房的保安员、清洁工等人员；

（6）协助确定保安员、清洁工的制服样式；

（7）对保安员、清洁工等进行服务意识等专业培训；

（8）制定销售中心保安员及清洁工作标准和工作程序，并定期对有关工作进行检定，将日后的物业管理素质提前体现在销售中心；

（9）应甲方要求，开售日当天应当派员到现场提供有关物业管理咨询服务；

（10）编制《前期物业管理服务协议》、《临时管理规约》等文件；

（11）协助确定业主入伙一次性收费项目内容及表格；

（12）与甲方协商确定物业服务费收费标准并向业主公布。

1、3、物业管理方面的服务内容

（1）制定整体物业服务方案；

（2）根据当地实际情况，协助草拟及制订该物业之详细管理财务预算，计算物业服务费、开办费具体金额，供甲方审批；

（3）协助甲方组建物业服务公司，制定物业服务公司人员编制方案，包括人员架构、薪酬标准等，并制定相应的岗位职责；

（4）协助招聘物业服务公司管理人员、负责组织各级物业管理人员之培训，灌输有关之物业管理知识及服务精神，力求管理之服务水平达到甲方要求；

（5）向甲方之物业服务公司分阶段提供一套完整的物业管理所需之各项管理制度（包括客服、财务、行政、保安、工程、清洁、绿化、会所等方面）、规范、工作程序及表格，以便将来控制和管理；

（6）对保安岗位设置、保安亭设计、保安设备、用具配置等提出建议，制定适合的保安制度，如编制各区域的巡查路线图等；

（7）协助对会所的功能设置方面提供顾问意见；

（8）制定垃圾处理等管理办法；

（9）制定物业交接的手续和流程；

（10）编制物业交收方案，物业交收的管理程序及常用表格，并安排模拟交收楼培训；

（11）就项目整体vi系统（各类标识牌、公告栏等）的设计方案提供顾问建议和方案；

（12）协助园林绿化，并针对日后的维护和合理搭配的原则向甲方提出意见，向甲方提供提供园艺招标文件；

（13）就物业服务公司物业管理软件及财务软件的选用方面提供建议；

（14）乙方须于每季度定期向甲方提交书面报告汇报筹备期间之工作进展情况，并须就甲方之意见在日内回应。

2、物业交付使用后

（1）协助监督物业服务公司各员工之工作表现及行为操守；

（2）协助监督该物业的.环境清洁、卫生及美观；

（3）协助监督该物业内保安及消防工作，保障各业户之人身及财产安全；

（4）协助监督该物业内消防设施之保养，并使其符合政府有关法律、法规之要求；

（5）协助定期检修该物业内之各项设施，使各项设备经常保持最佳状态；

（6）协助物业服务公司监管有关物业管理之财务管理及帐务处理；

（7）为确定各业主应付的物业服务费用，乙方在每年十月底前为下一年度准备一份管理预算，该预算应显示该物业总体上在管理及维护方面的预计开支（包括管理者酬金及员工借调费）和预计收入；

（8）根据发展商确认的装修守则，配合监管有关该物业之单位的内部装修工作，审查业户内部装修图纸，对业主要求的装修增改，提供建议及意见，以保障物业结构安全及各类系统的正常运作；

（9）协助处理各业主之查询或投诉，统计业主投诉，帮助建立业主投诉制度和处理制度；

（10）定期到该项目进行检定，并提交检定报告及每季度向甲方提交工作报告，加强甲、乙双

（11）就该物业之日常管理，向甲方之物业服务公司提供改善方案的意见；

（12）制定在职人员培训计划，不断提高工作效率及服务水平及推动其它与该物业之有关管理工作。

第三章双方同意的条款

根据上述的职责及下列条款，甲方同意聘用乙方出任该物业的物业管理顾问，乙方愿意接受甲方聘用出任该物业的物业管理顾问。同时甲方愿意支付乙方有关的物业管理顾问费用。

（一）合同期限

此合同由甲、乙双方签署后于年月日起生效至年月日止，

合同期为年。期满前，如双方达成一致协议，可再续约，续约期另行商定。

如双方在本合同届满前未能达成续约协议，并且双方并未有违反本合同第三章第（六）节的条款，本合同将于合同期的最后一天终止。

（二）管理顾问酬金

甲方同意于合同生效之日起至合同期满，每月向乙方支付人民币元整（rmb）作为当月的管理顾问酬金。

付款方式

（1）甲方于合同生效日起计七天内预支付首期三个月的管理顾问酬金，合计人民币元整（rmb）；

（2）甲方于合同生效后第四个月开始每月十日前向乙方支付当月的管理顾问酬金为人民币元整（rmb）。

（三）其它支出

因应物业的实际需要，甲方之物业管理人员到物业所在地以外进行培训、实习或参观，所产生之差旅费用由甲方自行负责。

（四）乙方账户信息：

账户名：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

账号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（五）特别约定

1、合同期内，应甲方或物业工程进度的需要，甲方可向乙方提出阶段性不需要乙方提供顾问服务，但仍需继续使用乙方的品牌在该物业作宣传之用。乙方只向甲方收取品牌使用费为每月人民币元整（rmb），甲方于每季度的首月十号前向乙方支付人民币元整（rmb30，000），使用品牌的约定以甲方书面通知为准，期限不超过12个月。

2、合同期内，应甲方及物业的需要，乙方应当每月一次（每次不少于三个工作日）安排一至两名专业人士到物业现场提供特别顾问服务（该服务不含第二章所约定的服务内容），包括但不限于参加会议、培训和现场指导工作等，上述人员的往来机票、住宿费用由甲方负责。

3、合作期内，应甲方或物业的需要，乙方可甄选并推荐一名驻场物业经理给甲方于项目现场开展物业管理工作，该名驻场经理经甲方同意后由乙方派驻。

（六）使用乙方公司标志

本合同生效期间，甲、乙双方都有权向社会各界宣布合作的事实，甲方可以使用乙方的标志或在对外宣传时使用注明为该物业的物业管理顾问公司；终止本合同后，甲方不得以任何形式继续使用乙方名称及标志。

（七）违约责任

1、甲方应依据本合同依时将物业管理顾问酬金汇入乙方指定的境内银行账户。如甲方未能按时支付上述物业管理顾问酬金，甲方应按拖欠金额以每日万分之五计算向乙方计付滞纳金。同时，乙方保留任何权利，包括暂停本合同内乙方之义务及服务，直至甲方将有关拖欠款项缴清予乙方为止。

2、乙方在履行本合同时因有疏忽而未履行本合同中所列服务条款，甲方可书面发出整改或改进通知书，乙方在收到甲方发出的书面通知之日起三个工作日内没有作出回复，并在二十天内没有作出修正时，甲方有权要求合同终止，并停止支付所有费用，直至乙方作出修正，修正期间不计入正常的计费期间。如因乙方的原因至甲方损失的应当赔偿。

3、任何一方破产或者成为清盘或者解散程序的对象时，双方均可提前三十日向对方发出终止合同书面通知。

（八）合同修改与变更

1、对本合同的修改与变更，必须经甲、乙双方协商并签署有效书面协议才能生效。

2、在本合同期内，经甲、乙双方书面签署的协议可作为本合同的衍生文件，与本合同具有同等的法律效力。

（九）争议的解决

凡因履行本合同所发生的一切争议，双方应尽量通过友好协商加以解决。通过协商不能解决时，应提交该项目所在地并拥有管辖权之人民法院进行有关之诉讼程序。

（十）文字及其它

1、本合同用中文书写。

2、合同中任何一方发出的任何通知或报告须以书面形式，并以挂号信件的形式发出。

3、本合同双方的地址如有任何改变，须在改变后48小时内通知对方有关之改变。

4、在下列情况下，通知将被认为有效：a）、如果由专人送到各方通知的地址，在递送时；b）、如果使用挂号信或保证递送的邮件，在寄出七日后。

（十一）本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份，每份合同均有同等效力。

（十二）本合同由甲、乙双方盖章及其代表签字之日起立即生效。

甲方：（盖章）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方：（盖章）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代表（签字）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_代表（签字）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**小区物业管理合同 小区物业管理合同应该与谁签订八**

甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)的前期物业服务事宜，订立本合同。<

第一条 本合同所涉及的建筑区划(以下简称本建筑区划)基本情况

建筑区划名称：

建筑区划类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(住宅、别墅、商务写字楼、医院、学校、商业、工业、车站、码头、机场、其他物业类型)

座落位置：成都市\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_区(市、县)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_路(街道)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_段(巷)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_号附\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_号;

四至范围(规划平面图)：

东\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_南\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

西\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_北\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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;

物业构成见附件一，建筑区划划分意见书见附件二。

第二条 乙方为本建筑区划配备的物业服务力量情况，详见附件三。

第三条 甲方应于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(具体时间)向乙方提供物业服务用房。物业服务用房建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

物业服务用房属全体业主所有，乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

第四条 建筑物专有部分损坏时，业主、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、使用人承担。

第五条 乙方提供的物业公共服务事项和质量应符合下列约定：

(一)建筑物共有部位及设施设备的使用、管理和维护，详见附件四;

(二)公共绿化的维护，详见附件五;

(三)公共区域环境卫生的维护，详见附件六;

(四)公共区域的秩序维护，详见附件七;

(五)物业使用中禁止行为的告知、劝阻、报告，详见附件八;

(六)物业维修、更新、改造费用的帐务管理，详见附件九;

(七)物业服务档案和物业档案的保管，详见附件十;

(八)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第六条 乙方承接本建筑区划的物业服务时，甲方应当配合乙方对建筑物共有部分及其相应档案进行查验，并按规定向乙方移交物业档案、物业服务档案、业主名册等物业服务所必需的相关资料。

甲、乙双方对查验、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。具体内容详见附件十三。

第七条 乙方根据物业的使用性质和特点及下述约定，按房屋建筑面积向业主收取物业公共服务费用。

1.住宅建筑区划内：

住宅用房：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;其中：绿化养护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;环境卫生维护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;秩序维护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;管理人员费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;办公费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;固定资产折旧费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米。

非住宅用房：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;其中：绿化养护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;环境卫生维护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;秩序维护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;管理人员费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;办公费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;固定资产折旧费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米。

集中供热、供暖等系统的运行与维护费、建筑物附属设施设备按规定需强制检测的费用，依据其实际支出，由业主在上述物业服务费用外合理分摊，具体费用标准由相关业主与乙方另行约定。

在本合同期内，业主擅自将住宅用房改为非住宅用房的，该房屋应分摊的物业公共服务费用为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米。

2.别墅建筑区划内：

住宅用房：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;其中：绿化养护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;环境卫生维护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;秩序维护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;管理人员费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;办公费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;固定资产折旧费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米。

非住宅用房：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;其中：绿化养护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;环境卫生维护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;秩序维护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;管理人员费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;办公费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;固定资产折旧费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米。

在本合同期内，业主擅自将住宅用房改为非住宅用房的，该房屋应分摊的物业公共服务费用为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米。

3.建筑区划内：

非住宅用房：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;其中：绿化养护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;环境卫生维护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;秩序维护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;管理人员费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;办公费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;固定资产折旧费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米；费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米。

住宅(别墅除外)用房：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;其中：绿化养护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;环境卫生维护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;秩序维护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;管理人员费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;办公费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;固定资产折旧费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米。

在本合同期内，业主擅自将住宅用房改为非住宅用房的，该房屋应分摊的物业公共服务费用为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米。

本条约定的物业服务费用不含物业保修期满后建筑物及其附属设施维修、更新、改造的费用，建筑物及其附属设施维修、更新、改造的费用在建筑物及其附属设施维修资金中列支，并按业主专有部分占建筑物总面积比例分摊。

第八条 物业买受人自物业首次交付使用之日起，按本合同的约定足额缴纳物业服务费用，首次交付使用之日前的物业服务费用由甲方缴纳。

第九条 按照价格法相关规定，依据上年度成都市物价指数标准及物业服务质量的年平均业主满意度情况，物业服务收费标准可以相应上浮或下调;具体调整比例由业主与乙方另行约定。

第十条 本合同有效期间，乙方按下述第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_种计费方式确定物业服务费用：

(一)包干制。由业主向乙方支付本合同第七条约定的物业服务费用，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担。

(二)酬金制。在本合同第七条约定预收的物业服务资金中按下述第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式提取酬金，

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找