# 住宅小区物业管理服务合同(二十四篇)

来源：网络 作者：风月无边 更新时间：2024-06-23

*现今社会公众的法律意识不断增强，越来越多事情需要用到合同，合同协调着人与人，人与事之间的关系。优秀的合同都具备一些什么特点呢？又该怎么写呢？下面是小编给大家带来的合同的范文模板，希望能够帮到你哟!住宅小区物业管理服务合同篇一甲方：\_\_\_\_\_...*

现今社会公众的法律意识不断增强，越来越多事情需要用到合同，合同协调着人与人，人与事之间的关系。优秀的合同都具备一些什么特点呢？又该怎么写呢？下面是小编给大家带来的合同的范文模板，希望能够帮到你哟!

**住宅小区物业管理服务合同篇一**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方是指：房地产开发单位或公房出售单位(产权单位)。

乙方是指：购房人(产权人)或承租人。

本物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

房屋买卖(预售)合同、租赁合同编号为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方所购买(租赁)物业基本情况：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在甲乙双方签订《房屋买卖(预售)合同》或《房屋租赁合同》的同时，就前期物业管理服务达成如下协议。

第一条双方的权利和义务

(一)甲方的权利和义务

1、有权委托物业管理企业实施前期物业管理。

2、有权将本协议甲方的有关权利义务转让给委托的物业管理企业。

3、监督所委托的物业管理企业的物业管理服务行为，保证所委托的物业管理企业按本协议规定实施物业管理，并对物业管理企业的行为承担责任。

4、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的物业管理制度和《物业使用守则》并书面告知乙方。

5、按《济南市住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理暂行办法》及其配套文件规定代收维修基金。

6、负责建立健全本物业的物业管理档案资料。

7、在保修期内按规定承担保修责任，甲方可委托物业管理企业提供保修服务并承担相应费用。

8、依据本协议向乙方收取物业管理费用。

9、与乙方订立《房屋装饰装修管理协议》。

1o、制止违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》的行为。

11、按规定组织召开业主大会或业主代表大会。

12、不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。

13、甲方委托的物业管理企业可委托专业公司承担本物业专项工程任务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三人。

14、自本协议终止之日起7日内，与业主委员会选聘的物业管理企业办理本物业的物业管理移交手续，物业管理移交手续须经业主委员会确认。

(二)乙方的权利和义务

1、参加、出席业主大会或被推选参加、出席业主代表大会，享有相应的权力。

2、监督甲方及其委托的物业管理企业的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方或其委托的物业管理企业提出意见和建议。

3、遵守本物业的物业管理制度和《物业使用守则》。

4、依据本协议交纳物业管理服务费用及其它费用。

5、装饰装修房屋时，遵守有关规定并与甲方委托的物业管理企业签订《房屋装饰装修管理协议》。

6、不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。

因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知甲方或其委托的物业管理企业，并在约定的期限内恢复原状;造成损失的，应给予赔偿。

7、转让房屋时应事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议。

8、对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》造成的损失、损害承担民事责任。

9、按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。

10、接受甲方所委托的物业管理企业的管理和服务。

第二条甲方委托物业管理企业向乙方提供下列物业管理服务：

(一)按《住宅质量保证书》的规定，提供保修服务。

(二)制定物业管理制度和《物业使用守则》，制止违反物业管理制度和《物业使用守则》的行为。

(三)编制物业管理服务和财务年度计划。

(四)当业主、使用人装修物业时，与其签订《房屋装饰装修管理协议》，并按有关规定进行管理。

(五)为业主、使用人办理入住手续。

(六)房屋共用部位的维护和管理。

共用部位是指房屋主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、户外墙面、楼梯间、走廊通道、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等。

(七)房屋共用设备及其运行的维护和管理。

共用设备是指共用给排水管道、落水管、电梯、避雷装置、公共照明、安全监控、消防设施、邮政信箱、天线、二次加压水泵及水箱、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(八)房屋共用设施及其运行的维护和管理：共用设施是指非市政道路及路灯、化粪池、自行车棚、垃圾箱(房)、庭院灯、停车场、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(九)附属配套建筑和设施及构筑物的维修、养护与管理。

包括：物业管理办公经营用房、商业网点、文化体育娱乐场所等。

(十)公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理。

(十一)公共环境卫生管理。

包括：公共场所、场地、房屋共用部位、非市政道路的清扫保洁及垃圾的收集。

(十二)经营管理实行封闭物业管理的住宅区内的停车车位，对未参加车辆损失保险、车辆玻璃破碎保险、车辆盗抢保险的，物业管理企业有权制止停放。

(十三)维护社区公共秩序。

包括：安全监控、值班、巡视、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。发生刑事案件依照法律规定报公安部门处理。

(十四)与房屋及附属建筑物改建装修相关的垃圾清运、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等的管理。

(十五)物业档案管理。

包括物业工程图纸、竣工验收资料、产权资料、业主和使用人档案、维修档案。

(十六)负责向业主和使用人收取物业管理服务费、电梯运行费，经有关部门委托可代收电费、水费、煤气费、房租、采暖费、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(十七)接受乙方委托，对乙方房屋自用部位、自用设备进行维修、养护及其他服务。

第三条甲方保证其委托的物业管理企业按下述标准向乙方提供物业管理服务。

其中，竣工综合验收前的管理服务标准由甲、乙双方按约定标准执行;竣工综合验收后的物业管理服务标准，依据国家有关标准及《济南市物业管理办法》、《济南市住宅小区物业管理等级服务评定(试行)标准》制定，具体内容如下：

(一)房屋及维修管理

1、房屋外观完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻现象。

2、房屋行政街号、幢号、单元号有明显标志，设有引导方向平面图。

3、封闭阳台、空调安装、抽油烟机排气孔等统一有序，房屋立面无吊栏等悬挂物。

4、一楼护栏无探出墙面现象，二楼以上无护栏。

5、房屋完好率98%以上。

6、房屋大中修有完整的开工报告及工程预算书，履行安全技术交底手续，工程质量验收手续齐全，决算书经过有关部门审计，有完整的竣工报告并建立有关保修制度，工程资料存档备查。

7、房屋小修、急修及时率98%以上，合格率达100%，险情排除及时率达100%，有维修记录和回访记录。

8、房屋档案资料管理完善，按幢、户立档。

(二)共用设备管理

1、设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，管理完善，随时查阅。

2、专业技术人员、维修操作人员严格执行操作规程，按要求经过专业培训，持证上岗。

3、设备良好，运行正常，有设备运行记录。有专门的保养检修制度，无事故隐患。

4、小区内生活用水(高压水泵、水池、水箱)有严密的管理措施，有二次供水卫生许可证和操作人员健康许可证。水质检验合格。

5、电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好。

6、电梯有专业队伍维修保养，安全运行和维修养护规章制度健全，运行养护有记录。

7、负责锅炉供暖的，严格遵守锅炉供暖各项规章制度，运行正常，并有运行记录。供暖期间，居室内温度应为18℃，不低于16℃。

(三)共用设施管理

1、小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用。

2、公共照明设施设备齐全，运行正常。

3、道路畅通，路面平坦无损坏。

4、污水排放畅通，沟道无积水。

5、危险部位标志明显，有防范措施。

(四)绿化及养护管理

1、公共绿地、庭院绿化布局合理，花草、树木、建筑小品配置得当。

2、绿化有专人养护和管理，无损坏、践踏现象，无病虫害及枯死现象。对绿地、花木等定期浇水、施肥、除虫、修剪、清除枯叶。

(五)环境卫生管理

1、小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施。

2、小区内实行垃圾袋装化，日产日清。

3、楼梯间、通道、走廊的地面、墙面和楼梯扶手、窗台无灰尘，窗户明亮。楼道内无乱堆乱放现象。设备间清洁卫生，通风照明良好。

4、道路、庭院、绿地、共用场地无杂物，保持清洁。

5、雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪;雨后及时清理污水。

6、小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序。

7、小区内无违章临时建筑。

8、小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象。

9、共用场地定期清洁，地面无油渍等污染现象。

(六)社区秩序维护

1、小区内实行24小时值班巡逻制度。

2、值班人员有明显标志，熟悉辖区情况，工作规范，作风严谨，有值班巡逻记录，各项管理措施落实。

(七)停车场及车辆停放管理

1、甲方委托物业企业经营管理的停车场车辆停放有序，场地清洁卫生无污染、无破损，车辆管理制度完善。

(八)消防

1、消防系统标志明显，设备完好，可随时启用。

2、配备专职或兼职消防管理人员。

3、消防通道畅通无阻。

(九)按《房屋装饰装修管理协议》实施装修管理。

第四条自乙方办理入住手续当月起，物业管理服务费用(不包括房屋共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的费用)由乙方按下述标准向甲方委托的物业管理企业交纳。

(一)住宅按套内建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

(二)非住宅按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

(三)因乙方原因空置房屋，其物业管理费用标准为：住宅房屋建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;非住宅房屋建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

(四)乙方交纳费用时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(五)乙方出租物业时物业管理服务费用由乙方交纳;

(六)乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用;

(七)合同有效期内，若物价部门批准调整物业管理服务费收费标准，从批准执行之日起，由甲方委托的物业管理企业按调整标准向乙方收取;

(八)保修期内物业的维修养护执行建筑工程保修的有关规定。

甲方可委托物业管理企业提供保修服务，并按规定向物业管理企业支付相应费用;

(九)保修期满后发生的房屋共用部位、共用设施设务的维修养护更新费用，按《济南市住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理暂行办法》及配套文件执行：

1、维修基金利息的使用由甲方委托的物业管理企业提出年度使用计划，经物业管理行政主管部门审核后划拨;

2、维修基金利息不敷使用时，经物业管理行政主管部门审核批准，按业主占有的房屋建筑面积比例续筹。

(十)受有关部门或单位的委托，甲方委托的物业管理企业可提供水费、电费、燃(煤)气费、暖气费、房租等代收代缴收费服务(代收代缴费用不属于物业管理服务费用)，收费标准执行政府规定;

(十一)乙方委托物业管理企业对房屋自用部位、自用设备实施维修养护及其他服务时，物业管理企业可按约定标准向乙方收取服务费;

(十二)电梯运行费按下列约定执行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(十三)在实行封闭物业管理的住宅区内的停车车位，由甲方委托的物业管理企业对停放车辆的业主、使用人实行委托服务，按物价部门规定收取车位费。

车位费收入扣除经营管理成本后结余部分，主要用于

1、物业共用部位、共用设施设备维修;

2、绿地养护;

3、弥补减免的物业管理服务费;

4、便民服务费用;

5、业主委员会办公经费。

第五条甲方委托的物业管理企业每半年向业主、使用人公布一次物业管理服务费收支情况，每年1月份向业主公布全年维修基金利息收支情况。

第六条甲方委托物业管理企业负责签订利用本物业管理区内房屋、共用设施、共用场地设置的户外经营性广告及商亭、摊点等有偿使用协议并负责收取有偿使用费。

有偿使用费收入扣除成本后结余部分用于

1、物业共用部位、共用设施设备维修;

2、绿地养护;

3、弥补减免的物业管理服务费;

4、便民服务费用;

5、业主委员会办公经费。

第六条违约责任

(一)甲方委托的物业管理企业违反本协议，未达到管理服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方督促物业管理企业限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方应给予赔偿并承担相应的法律责任。

(二)乙方违反本协议，使甲方或其委托的物业管理企业未达到约定的物业管理服务质量目标的，甲方或其委托的物业管理企业有权要求乙方限期改正，逾期未改正造成损失的，乙方应给予赔偿并承担相应的法律责任。

(三)甲方及其委托的物业管理企业违反本协议，擅自提高收费标准或乱收费的，乙方有权要求甲方清退所收费用及利息，并向乙方支付违约金\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

(四)乙方违反本协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方或其委托的物业企业有权要求乙方补交，并从逾期之日起按应交费用的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%按日交纳滞纳金，或向人民法院起诉。

(五)因未按规定交纳维修基金，或维修基金利息不敷使用时未按规定续交维修资金，造成物业失修失养导致业主、使用人财产损失和人身伤害的，由未交费的责任人承担相应法律责任。

(六)甲方委托的物业管理企业不按规定使用维修基金利息，或将维修基金利息挪作他用造成乙方经济损失或导致物业失修失养，甲方应承担违约责任并给予经济赔偿。

(七)任何一方擅自提前终止本协议的，违约方应赔偿对方\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的违约金;造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

第十条本协议有效期内突发性紧急抢修排险工程费用，由甲方或其委托的物业管理企业先行垫付，按相关业主拥有的建筑面积比例分摊，由甲方或其委托的物业管理企业负责于工程开工起15日内向乙方收缴，逾期未交纳的，按应分摊金额的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%按日交纳滞纳金，甲方也可向人民法院提起诉讼。

第十一条为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，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，甲方或其委托的物业管理企业因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的，按有关法律规定处理。

第十二条在本协议执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

第十三条本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本协议中未尽的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第十四条本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解;协商或调解无效的，双方可采取以下措施：

(一)向济南仲裁委员会申请仲裁;

(二)向人民法院起诉。

第十五条本协议正本连同附件共页，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十六条在签订本协议前，甲方已将协议样本送\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理行政主管部门备案。

第十七条本协议自签订之日起生效，至业主委员会与其选定的物业管理企业签订《物业管理委托合同》生效之日终止。

甲方(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**住宅小区物业管理服务合同篇二**

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方)：

组织名称：\_\_\_\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_

地址;\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_

受委托方(以下简称乙方)：

企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_

根据有关法律、法规、在自愿、平等、协商一玫的基础上，甲方将\_\_\_\_\_\_\_(牧业名称)委托乙方实和行物业管理，订立本合同。

第二条 物业基本情况

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_

座落位置：\_\_\_\_市\_\_\_\_区\_\_\_\_路(街道)\_\_\_\_号

四至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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)

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、承重墙体、楼梯间、走廊通道、门厅、庭院\_\_\_\_。

第五条 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水道、落水管、污水管、共用照明、中央空调、供暖锅炉房、楼内消防设施设备、电梯、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_。

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、外上下水管道、化粪池、泵房、自持车棚、停车场、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_。

第七条 公共绿地的养护与管理。

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、文化体场所\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_。

第九条 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、垃圾的收集、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_。

第十条 交通与车辆停放秩序的管理。

第十一条 维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_、\_\_\_、\_\_\_。

第十二条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

第十三条 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

1.物业管理费：\_\_\_\_\_\_\_\_

2.保洁费：\_\_\_\_\_\_\_\_

3.保安费：\_\_\_\_\_\_\_\_

4.房屋设备运行费：\_\_\_\_\_\_\_\_

5.维修养护费：\_\_\_\_\_\_\_\_

第十四条 业主和物业使用人房屋自用部位、自用设备及设备的维修、养护在当事人提出委托时，乙方须接受委托并合理收费。

第十五条 对业主牧业使用人违反《业主公约》的行为，针对具体行为并根情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止、\_\_\_\_等措施。

第十六条 其他委托事项

第三章 委托管理期限

第十七条 委托管理期限为\_\_\_\_年。自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_时止。

第四章 双方权利义务

第十八条 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、审定乙方制定的物业管理方案;

4、检查监督乙方管理工作的执行情况;

5、审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告;

6、在合同生效之日起\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_平方米建筑面积管理用房(产权仍属甲方)，由乙方按下列第\_\_\_\_项执行;

(1)无偿使用;

(2)按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_。

7.负责归集物业管理所需全部图纸、档案、资料，并于合同生效之日起\_\_\_\_日内向乙方提供;

8.当业主和物业使用人不按规定交纳牧业管理费时，负责催交或以\_\_\_\_方式偿付;

9.协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;

(1)\_\_\_\_\_\_\_\_

(2)\_\_\_\_\_\_\_\_

10.协助乙方做好牧业管理工作和宣传教育、文化生活;

第十九条 乙方权利义务

1.根据有关法律、法规及本合同的约定，制定牧业管理方安;

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.按本合同第十五条的约定，对业主和物主使用人违反业主公约的行为进行处理;

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

5.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，经双方议定后由乙方组织实施;

6.向业主和物业使用人书面告知物业的使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，书面告知有关限制条件，并负责监督;

7.每\_\_\_个月向全体业主和物业使用人公布一次维修养护费用收支使用情况;

8.对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需扩建或完善配套项目，须与甲方协商后报有关部门批准方可实施;

9.本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料;

第五章 物业管理服务要求标准

第二十条 乙方须按下列约定，实现管理目标，即业主和物业使用人对乙方管理满意率达到\_\_\_%

1.房屋外观：\_\_\_\_\_\_

2.设备运行：\_\_\_\_\_\_

3.房屋及设施、设备的维修、养护：\_\_\_\_\_\_

4.公共环境：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5.绿化：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6.交通秩序：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7.保安：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

8.急修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

小修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第六章 物业管理服务费用

第二十一条 物业管理服务费

1.管理费由乙方按建筑面积每平方米\_\_\_元或按套每户\_\_\_元向业主收取;

2.保洁费由乙方按建筑面积每平方米\_\_\_元或按套每户\_\_\_元向业主或物业使用人收取;

3.保安费由乙方按建筑面积生平方米\_\_\_元或按套每户\_\_\_元向业主或物业使用人收取;

**住宅小区物业管理服务合同篇三**

甲方：

乙方：

甲、乙双方同意于年月日签订《物业管理合同》(以下简称《民法典》)，现双方经协商一致，就解除该《民法典》的相关事宜，达成以下协议：

一、 合同解除

双方同意于年月日该《民法典》自动解除，各方无需再通知对方合同解除。双方互不对该《民法典》的解除承担任何责任，各方如有损失各自承担。

二、 费用结算

1. 双方同意于年月日前一次性支付乙方物业管理顾问费人民币万元。甲方付款的同时乙方需向甲方开具等额的有效发票。

2. 除本协议约定的款项外，甲方无需再向乙方支付任何费用，也无需承担任何责任。

三、 交接工作

1. 本协议签订生效后三日内，乙方应向甲方或甲方指定的第三方交接完毕并撤出甲方物业。

2. 乙方应将甲方无偿提供的物业管理用房恢复原状并退还甲方。

四、 本协议一式两份，双方各执一份，具有同等法律效力。

五、 本协议自双方签字盖章之日起生效。

甲方：

乙方：

签约代表：

签约代表：

年月日

**住宅小区物业管理服务合同篇四**

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方)

组织名称：\_\_\_\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_

地址;\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_

受委托方(以下简称乙方)

企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_

根据有关法律、法规、在自愿、平等、协商一玫的基础上，甲方将\_\_\_\_\_\_\_(牧业名称)委托乙方实和行物业管理，订立本合同。

第二条 物业基本情况

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_

座落位置：\_\_\_\_市\_\_\_\_区\_\_\_\_路(街道)\_\_\_\_号

四至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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)

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、承重墙体、楼梯间、走廊通道、门厅、庭院\_\_\_\_.

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、污水管、共用照明、中央空调、供暖锅炉房、楼内消防设施设备、电梯、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_.

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、室外上下水管道、化粪池、泵房、自持车棚、停车场、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_.

第七条 公共绿地的养护与管理。

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、文化体育场所\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_.

第九条 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、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_.

第十条 交通与车辆停放秩序的管理。

第十一条 维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_.

第十二条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

第十三条 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

1. 物业管理费：\_\_\_\_\_\_\_\_

2. 保洁费：\_\_\_\_\_\_\_\_

3. 保安费：\_\_\_\_\_\_\_\_

4. 房屋设备运行费：\_\_\_\_\_\_\_\_

5. 维修养护费：\_\_\_\_\_\_\_\_

第十四条 业主和物业使用人房屋自用部位、自用设备及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方须接受委托并合理收费。

第十五条 对业主牧业使用人违反《业主公约》的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止、\_\_\_\_等措施。

第十六条 其他委托事项

第三章 委托管理期限

第十七条 委托管理期限为\_\_\_\_年。自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_时起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_时止。

第四章 双方权利义务

第十八条 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、 审定乙方制定的物业管理方案;

4、 检查监督乙方管理工作的执行情况;

5、 审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告;

6、 在合同生效之日起\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_平方米建筑面积管理用房(产权仍属甲方)，由乙方按下列第\_\_\_\_项执行;

(1) 无偿使用;

(2) 按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_.

7. 负责归集物业管理所需全部图纸、档案、资料，并于合同生效之日起\_\_\_\_日内向乙方提供;

8. 当业主和物业使用人不按规定交纳牧业管理费时，负责催交或以\_\_\_\_方式偿付;

9. 协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;

(1)\_\_\_\_\_\_\_\_

(2)\_\_\_\_\_\_\_\_

10. 协助乙方做好牧业管理工作和宣传教育、文化生活;

第十九条 乙方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定，制定牧业管理方安;

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. 按本合同第十五条的约定，对业主和物主使用人违反业主公约的行为进行处理;

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

5. 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， 经双方议定后由乙方组织实施;

6. 向业主和物业使用人书面告知物业的使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，书面告知有关限制条件，并负责监督;

7. 每\_\_\_个月向全体业主和物业使用人公布一次维修养护费用收支使用情况;

8. 对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需扩建或完善配套项目，须与甲方协商后报有关部门批准方可实施;

9. 本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料;

第五章 物业管理服务要求标准

第二十条 乙方须按下列约定，实现管理目标，即业主和物业使用人对乙方的管理满意率达到\_\_\_%

1. 房屋外观：\_\_\_\_\_\_

2. 设备运行：\_\_\_\_\_\_

3. 房屋及设施、设备的维修、养护：\_\_\_\_\_\_

4. 公共环境：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5. 绿化：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6. 交通秩序：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7. 保安：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

8. 急修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

小修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第六章 物业管理服务费用

第二十一条 物业管理服务费

1. 管理费由乙方按建筑面积每平方米\_\_\_元或按套每户\_\_\_元向业主收取;

2. 保洁费由乙方按建筑面积每平方米\_\_\_元或按套每户\_\_\_元向业主或物业使用人收取;

3. 保安费由乙方按建筑面积生平方米\_\_\_元或按套每户\_\_\_元向业主或物业使用人收取;

4. 高层住宅电梯、水泵、\_\_\_运行费按实结算，由乙方向业主收取;

5. 管理服务费标准的调整，按\_\_\_调整;

6. 对业务和物业使用人逾期交纳物业管理费的，乙方可以从逾期之日起按应缴费用千分之三加收滞纳金。

第二十二条 住宅区域的非居住用房管理服务费按居住收费标准的\_\_\_倍收取。

第二十三条 车位和使用管理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：\_\_\_\_\_\_

第二十四条 乙方对业主或物业使用人的房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务，由业主或物业使用人按实际发生的费用计付。

第二十五条 乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目的收取标准约定如下：

1.\_\_\_\_\_\_

2.\_\_\_\_\_\_

第二十六条 房屋共用部位、共用设备、设施、公共设施的维修、养护费用由物业管理区域内的全体业主按照各自拥有的住宅区建筑面积比例共同承担，在物业维修基金中列支或直接向业主收取。

第七章 违约责任

第二十七条 甲方违反本合同第十八条第\_\_\_款的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一不定期限内解决，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 乙方违反本合同第五章的约定，不能完成管理目标，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，乙方应给予甲方有权终止合同;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 甲乙双方任何一方无法律依据提前终止保同的违约方应赔偿对方\_\_\_元的违约金;造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

第八章 附则

第三十一条 双方约定自本合同生效之日起\_\_\_天内，根据甲方委托管理事项，办理接管验收手续。

第三十二条 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，补充协议与合同具有相同等效力。

第三十三条 本合同之附件均为合同有效组成部分。在合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力，但不得修改本合同印制条款的本意。

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。

第三十四条 本合同正本连同附件\_\_\_\_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。

第三十五条 因房屋建造质量、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。产生质量右故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

第三十六条 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。

第三十七条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请\_\_\_\_市仲裁委员会裁决(当事人双方没有达成书面仲裁协议的，可以向人民法院起诉)

第三十八条 合同期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该事同期满\_\_\_\_天前向对方提出书面意见。

第三十九条 本合同自签订之日起生效。

甲方签章： 乙方签章：

代表人： 代表人：

附：业主公约

为加强\_\_\_\_(以下简称“本物业”)和管理，维护全体业主和物业使用人的合法权益，维护公共环境和秩序，保障物业的安全与合理使用，根据国家有关物业管理的法规政策制订本公约。全体业主和物业使用人均须自觉遵守。

一、 在使用、经营、转让所拥有物业时，应遵守物业管理法规政策的规定。

二、 执行业主委员会或业主大会的决议、决定。

三、 委托物业管理企业负责房屋、设施、设备、环境卫生，公共秩序、保安、绿化等管理，全体业主和物业使用人应遵守物业管理企业根据政府有关法规政策和业主委员会委托制定的各项规章制度。

四、 全体业主和物业使用人应积极配合物业管理企业的各项管理工作。

五、 业主或物业使用人对物业管理企业和管理工作如有意见或建议，可直接向物业管理企业提出，发生争议时可通过业主委员会直辖市解决。

六、 加强安全防范意识，自觉遵守有关安全防范的规章制度，做好防火防盗工作，确保家庭人身财产安全。

七、 业主或物业使用人装修房屋，应遵守有关物业装修的制度，并事先告知物业管理企业。物业管理企业对装修房屋活动进行指导和监督，并将注意事项和禁止行为告知业主和物业使用人。业主或物业使用人违规、违章装修房屋或妨碍他人正常使用物来的现象(如渗、漏、堵、冒等)，应当及时纠正，造成他人物业损失的应承担赔偿损失，对拒不改正的，物业管理公司可采取相应措施制止其行为，并及时告知业主委员并报有关行政管理部门贪污处理。

八、 业主发委托物业管理企业对其自用部位和毗连部位的有关设施、设备进行维修、养护，应支付相应费用。

九、 凡房屋建筑及附恬设施设备已经或可能妨碍、危害毗连房屋的他人利益、安全、或有碍外观统一、市容观瞻的，按规定应有由业主单独或联合维修、养护的，业主及时进行维修养护，拒不进行维修养护的，由业主委员会委托物业管理企业进行维修养护，其费用由当事业主按规定分摊。

十、 与其他非业主使用人建立佥租赁关系时，应告知并要求对方遵守本业主公约和物业管理规定，并承担连带责任。

十一、 在本物业范围内，不得有下列行为：

(1) 擅自改变房屋结构、外貌(含外墙、外门窗、阳台等部位的颜色、形状和规格)设计用途、功能和布局等;

(2) 对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建;

(3) 占用或损坏楼梯、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房(棚)等公用设施及场地;

(4) 损坏、排除或改造供电、供水、供气、供暖、通讯、有线电视、排水、排污、消防等公用设施;

(5) 随意堆放杂物、丢弃垃圾、高空抛物;

(6) 违反规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有毒、有害、危险物质等;

(7) 践踏、占用绿化用地;损坏、涂画园林建筑小品;

(8) 在公共场所、道路两侧乱设摊点;

(9) 影响市容光焕发观瞻的乱搭、乱贴、乱挂、设立广告牌;

(10) 随意停放车辆;

(11) 聚从喧闹、噪声扰民等危害公共利益或其他不道德的行为;

(12) 违反规定饲养家禽、家畜及宠物;

(13) 法律、法规及政府规定禁止的共他行为。

十二、 人为造成公共设施设备或其他业主设施设备损坏，由造成损坏责任人负责修复或赔偿经济损失。

十三、 按规定交纳物业管理企业应收取的各项服务费用。

十四、 业主使用本物业内有偿使用的文化娱乐体育设施和停车场等公用设施、场地时，应按规定交纳费用。

十五、 自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好。

十六、 加强精神文明建设，弘扬社会主义道德风尚，互助友爱，和睦相处，共同创造良好的工作和生活环境。

**住宅小区物业管理服务合同篇五**

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。

第一条?物业管理内容

（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；

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。

第二条?委托物业管理形式

承包经营、自负盈亏。

第三条?物业管理期限

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

第四条?双方权利、义务

（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\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_、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\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_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。

第六条?风险抵押

（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。

第七条?奖罚措施

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

（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。

第八条?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。

第九条?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

**住宅小区物业管理服务合同篇六**

委托方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受委托方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据《\_\_\_\_\_\_业主公约》、《\_\_\_\_\_\_业主大会议事规则》及有关法律、法规，\_\_\_\_\_\_业主委员会委托\_\_\_\_\_\_公司为\_\_\_\_\_\_小区提供物业服务。双方在平等、自愿、协商一致的基础上，订立本合同。

受托方提供服务的受益人为本物业区域的全体业主和物业使用人，全体业主和物业使用人均应遵守本合同约定。

第一条?物业基本情况

物业类型：住宅及配套设施

座落位置：\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_\_号。

占地面积：\_\_\_\_\_\_平方米。

建筑面积：\_\_\_\_\_\_平方米。

第二条?委托服务的事项

受托方应提供以下服务：

1、房屋建筑共用部位的维修、养护，包括：楼盖、屋顶、外墙、承重墙体、楼梯间、走廊通道、门厅等；

2、共用设施、设备和附属建筑物、构筑物的维修、养护、和运行管理，包括：道路、上下水管道、化粪池、泵房、自行车棚、停车场、污水管、共用照明、供暖锅炉房、楼内消防设施设备、门禁、电梯等；

3、公共绿地的养护与管理；

4、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、垃圾的处理等；

5、小区内交通与\_\_\_\_\_停放秩序的维护；

6、用安全监控、巡视、门岗执勤等手段维持公共秩序，阻止可疑之人进入本小区，将在本小区内作案的犯罪嫌疑人送有司查办；

7、保管与物业相关的工程图纸、住户档案与竣工验收资料；

8、按\_\_\_\_\_\_市政府有关规定代收、代缴水电等费用；

9、对业主或物业使用人违反《业主公约》的行为，根情节轻重采取规劝、制止（限于紧急状态且不得使用器械）向业主委员会报告、向法院起诉等必要措施；

10、其他通常应当由物业服务公司提供的小区公共服务，如业主或物业使用人装修物业时，书面告知有关限制条件，并负责监督。

受托方可以选聘专营公司承担本物业的专项管理或服务，但不得将本物业的管理责任转嫁给第三方。

第三条?服务\_\_\_\_\_标准

业主或物业使用人应向受托方交纳以下费用：

1、保洁费（含化粪池清掏费和垃圾清运费），由受托方按每套住宅每季\_\_\_\_\_\_\_\_\_元收取；

2、保安费，由受托方按每套住宅每季\_\_\_\_\_\_元收取；

3、小区绿化费，由受托方按每套住宅每季\_\_\_\_\_\_元收取；

4、门禁、监控、消防系统运行费公共照明费，由受托方按每套住宅每季\_\_\_\_\_\_元收取；

5、水泵费，由受托方按每套住宅每季\_\_\_\_\_\_元收取，无水泵的二、三号楼不收；

6、电梯费（含电梯检验费与电梯用电费），由受托方按每套住宅每季\_\_\_\_\_\_元收取，无电梯的二、三号楼不收；

7、公共设施维修费，由受托方按套内面积每平方米每季\_\_\_\_\_\_元收取；

8、管理费（含营业税与物业服务公司的利润），由受托方按套内面积每平方米每季\_\_\_\_\_\_元收取；

9、供暖费，由受托方按套内面积每平方米每个供暖年度\_\_\_\_\_\_元收取；

10、停车管理费，由受托方按地上每车每季\_\_\_\_\_\_元、地下每车每季\_\_\_\_\_\_元收取；停车场地使用费，由受托方按地上每车每季\_\_\_\_\_\_元、地下每车每季\_\_\_\_\_\_元收取；临时停车，每次逗留时间不超过2小时的来客免收，超过2小时的按地上每车每小时\_\_\_\_\_\_元、地下每车半小时\_\_\_\_\_\_元收取管理费，超过半小时算一小时，不足半小时不算，大型\_\_\_\_\_加倍。

商铺的管理费、暖气费按套内面积收取。第1-6项\_\_\_\_\_按每100平米套内面积折算为一户，电梯费暂不收取。如商铺需要经常性地使用电梯，须事先与业主委员会商定电梯费价格。

第四条?交费办法

管理费于提供服务后按季交纳，暖气费按供暖年度预交，其他费用均按季预交。相关服务开始提供满一月后尚未交纳的，受托方可以在公告栏公示催交。

业主或物业使用人交纳物业费或由物业代收、代交的费用逾期的，从享受服务满一月之日起受托方可以加收滞纳金：逾期的第一个月，每逾期一天加收千分之一的滞纳金；逾期的第二个月，每逾期一天加收千分之二的滞纳金；从逾期的第三个月起，每逾期一天加收千分之三的滞纳金。

第五条?家庭服务

第六条?服务标准

受托方的服务质量应达到下列要求：

1、房屋及共用设施设备的维修和管理：定期进行检查，发现问题及时排除，建立维修服务回访制度，每年进行年检并保存大、中、小修的相关记录，保证设备的正常运行。

2、保洁服务：居住区域的道路、楼梯每天清扫一次，垃圾每天清运一次，及时清理居住区内公共场所的废弃物，及时清扫积水和积雪，及时组织清理乱堆放的物品、乱张贴的宣传品。

3、保安服务：24小时专人值守，进行日常巡查，对火警事故、交通事故、治安事件以及其它紧急情况有处理预案并于事发时及时处理，配合派出所处理区内的违法现象，不得对业主及其家属使用暴力，对来犯外人使用暴力时不得超出正当防卫限度。

4、绿化管理：绿地无杂物，基本无\_\_\_\_\_土地，草木修剪及时，无明显枯枝及病虫害现象。

5、消防管理：建立消防责任制，定期进行消防训练，定期巡查、检修消防设备，保证消防设备完好并有明显标志。

6、\_\_\_\_\_管理：\_\_\_\_\_停放有序，设有专人负责看管，对区内停放\_\_\_\_\_的人为损伤与区内停放\_\_\_\_\_的失窃负补充责任（就侵权人或\_\_\_\_\_公司赔偿后剩余的损失负责）

7、装修管理：监督业主和施工单位遵照有关规定进行装修并对装修过程进行监控。

8、档案资料管理：设专人管理，建立档案资料管理办法，并对物业基础资料和业主入住后的相关资料统一管理。

9、急修：12小时内完成，及时率达95%以上；小修：72小时内完成，及时率达80%以上。

10、供暖：保证门窗长时间关闭的情况下顶楼北向房间气温不低于15度。

第七条?保障措施

为保证以上约定达到目的，委托方享有下列权利：

1、审定受托方制定的物业服务方案及需要业主与物业使用人遵守的各项规章制度；

2、检查受托方管理、服务工作的执行情况；

3、审查受托方的费用支出情况（管理费除外）并在小区内公告；

4、按季（或按半年、按年，依群众意见的强烈程度而定）就业主或物业使用人对受托方工作的满意程度进行民意测验，民意测验的样本数不得低于100人。

1、在合同有效期内向受托方无偿提供套内面积\_\_\_\_\_\_平方米的物业管理用房（已提供）；

2、向受托方提供物业管理所需全部图纸、档案、资料（这些材料已由开发商交给受托方）；

3、当业主或物业使用人不按规定交纳物业管理费时，协助受托方催交；

4、协助处理本合同生效前发生的物业服务与\_\_\_\_\_遗留问题。

第八条?奖惩

受托方提供服务或进行管理应尽量做到服务及时、\_\_\_\_\_（质量）节约、和善，使业主或物业使用人对受托方的服务与管理满意。民意测验将对本合同第二条、第四条规定的委托事项分别按及时、\_\_\_\_\_（质量）节约、和善四个指标打分后取平均值。民意测验对受托方的平均满意率达到60%为受托方取得全部管理费的条件。平均满意率每降低5个百分点，应扣减测验前一季度和测验后一季度的管理费各5%.平均满意率不足40%，委托方可提前单方解除合同并免除负违约责任。平均满意率超过80%，或平均满意率超过70%且有明显的通货膨胀（10%以上），委托方应建议业主大会适当提高下一年度的管理费标准。

第九条?合同终止与合同解除

本合同有效期限为一年，自\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日止。

本合同到期时，任何一方不愿续约的，应当提前30天告知对方，否则视为同意本合同自动顺延一年。但因服务质量太差导致业主与物业使用人抽样调查平均满意率低于40%而提前解除合同的，不受“提前告知”条款限制。

本合同终止或解除后，受托方必须于10日内向委托方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料，委托方应当采用公告催交、出具证明材料、出庭作证等方式协助受托方追收欠费业主或物业使用人应当交纳的费用。

第十条?附则

本合同草签后需依《\_\_\_\_\_\_业主大会议事规则》的规定进行公示，公示15天后无异议或异议者不足规定人数的，加盖业主委员会印章，合同正式生效。

本合同双方协商一致时可对合同条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与合同具有同等效力。但补充协议实质性地修改了合同条款的，需要完成《\_\_\_\_\_\_业主大会议事规则》规定的公示程序。

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。

本合同一式三份，甲乙双方及物业行政主管部门（备案）各执一份，具有同等法律效力。

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决；协商不成时，应当向\_\_\_\_\_\_区人民法院起诉。

委托方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受托方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

**住宅小区物业管理服务合同篇七**

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.?\_\_\_\_\_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。

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

（一）甲方责任、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\_\_\_\_\_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帐目；

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\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_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，乙方无权要求反还抵押金，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。

（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，或由深圳中级人民法院裁决。

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

代表（签名）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_代表（签名）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**住宅小区物业管理服务合同篇八**

甲方（委托方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_（业主管理委员会）

乙方（受托方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_（物业管理公司）

为加强\_\_\_\_\_\_\_\_\_（物业名称）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《中华人民共和国民法典》、建设部第33号令《\_\_\_\_市新建住宅小区管理办法》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对\_\_\_\_\_\_\_\_\_（物业名称）实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第一条物业管理内容

1.物业基本情况

（1）物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（2）座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_路（街道）\_\_\_\_\_\_\_\_\_号。

（3）四至：东\_\_\_\_\_\_\_\_\_，南\_\_\_\_\_\_\_\_\_，西\_\_\_\_\_\_\_\_\_，北\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（4）占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

（5）建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

2.委托管理事项

（1）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、楼梯问、走廊通道、门厅、设备机房、）的维修、养护和管理。

（2）房屋建筑本体共用设施设备（共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、中水系统等）的维修、养护、管理和运行服务。

（3）本物业规划内附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）的维修、养护和管理。

（4）本物业规划内的附属配套服务设施（网球场、游泳池、商业网点）的维修、养护和管理。

（5）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。

（6）交通、车辆行驶及停泊。

（7）配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等保安工作（但不含人身、财产保险保管责任）。

（8）社区文化娱乐活动。

（9）物业及物业管理档案、资料；

（10）法规和政策规定及授权由物业管理公司管理的其它事项。

第二条委托物业管理形式

承包经营，自负盈亏。

第三条物业管理服务费用和住宅公共维修基金

返

**住宅小区物业管理服务合同篇九**

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

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

第一条?根据《\_\_\_\_\_》、《中华人民共和国\_\_\_\_\_》、《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就甲方将\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_委托给乙方实行物业服务有关事宜，协商订立本合同。

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?委托服务事项

第三条?乙方按甲方要求提供前期介入\_\_\_\_\_。

第四条?制订物业服务工作计划并组织实施；管理相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等；根据法律、法规和《临时管理规约》的授权制订物业服务的有关制度。

第五条?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、承重墙体结构、楼梯间、走廊通道、门厅等。

第六条?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、污水管、垃圾道、共用照明、天线、\_\_\_\_\_空调、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯等。

第七条?建筑及其设施在国家规定的保修期内协调开发商、承建商进行对甲方所有单元内发生的墙体、水、电、气，通讯、共用天线、排污、排水系统等建筑体系保修；保修期后实施\_\_\_\_\_或协调专业机构或职能部门有偿维护维修。

第八条?环境卫生及绿化养护

1、公共环境、房屋共用部位的保洁，生活垃圾收集并运至垃圾消纳站（不含垃圾消纳的管理及装饰装修垃圾收集和清运），化粪池清掏

2、公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理，使之处于良好状态。

第九条?公共秩序维护工作

1、建立预防性安全防范体系并设立应急机制，配合公安机关进行秩序监控和巡视等工作，但不包含甲方产权范围内人身财产的\_\_\_\_\_、保证和保管责任。双方另行签订人身、财产\_\_\_\_\_和财产保管专项合同的，以专项合同的约定执行。

2、对来访客人办理访问手续，控制闲杂人员进入小区。

3、维持小区的交通秩序。对本物业区域内的交通状况预测和安排，使本物业区域内\_\_\_\_\_停放有序，交通顺畅（不含人身、财产的\_\_\_\_\_、保管责任）。

4、地震、地陷、火灾等突发事件的组织疏导和协助施救工作。

5、定期或不定期巡视、检查小区，及时采取措施以防止任何人未经乙方同意或违反本协议的约定而占用、变更、损害公共服务设施、设备，制止违反本物业的物业管理制度、本协议、《临时管理规约》的行为。

6、发生安全事故，及时向有关部门报告，采取相应措施，协助做好救助工作。

7、消防工作，包括公共区域消防设施的维护以及消防管理制度的建立、消防设施的检查、维护以及定期进行消防训练，保证有关人员掌握消防基本技能。

第十条?档案资料管理

1.本物业竣工资料、图纸及接管验收档案的管理。

2.业主及非业主使用人的档案资料的管理。

第十一条?房屋装饰装修管理

严格按照《中华人民共和国消防法》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《\_\_\_\_\_\_\_\_市消防条例》、《\_\_\_\_\_\_\_\_市城市容貌管理条例》、《\_\_\_\_\_\_\_\_市产外广告管理条例》以及物业服务公司按照有关法规、条例等制定的装修管理规定对装修方案进行审核，对装修过程进行监督，并对违规行为进行制止。

第十二条?受所有权人委托，对小区配套设施如网球场，游泳池、会所、停车场（库）等场所进行管理。

第十三条对小区公共区域及甲方保留区域进行管理。

第十四条?不定期的组织开展社区文化娱乐活动，加强业主间的沟通和文化交流。设立小区信息发布栏，加强与业主的联系和消息发布……

第十五条负责向业主和物业使用人收取下列费用：

1、物业服务费（住宅、商业）；

2、停车（场）库车位物业服务费；

3、其它\_\_\_\_\_费

4、公摊水电费及电梯运行电费；

5、物业维修资金

第十六条?各项费用的调整

乙方应当就物业服务费使用制定\_\_\_\_\_账目管理，并可按照实际支出合理调整物业服务费，但乙方须提前三十天以书面方式通知业主和物业使用人

第十七条对业主和物业使用人违反物业管理方面的法律法规或《临时管理规约》的行

为，针对具体行为并根据情节轻重，采取规劝、制止、?追究法律责任等措施。

第三章?双方权利义务

第十八条甲方权利义务

1、审定乙方拟订的前期介入服务方案、小区物业服务方案；

2、检查监督乙方服务的实施及合同的执行情况；

3、审定乙方提出的前期介入服务工作计划、物业管理服务年度计划、财务预算及决算；

4、负责制定《临时管理规约》和提供《住宅使用说明书》、《住宅质量保证书》，并在房屋销售时公示《临时管理规约》；

5、委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求；保修责任内房屋、设施、设备维修养护和房屋建设遗留质量问题，按以下方式处理：

（1）甲方负责返修；

（2）委托乙方返修，支付全部费用；

6、在合同生效之日起?1个月?内按物业管理有关规定的比例向乙方提供管理用房（产权属全体业主），由乙方无偿使用；

7、在物业管理交接验收时，负责向乙方提供和移交物业管理相关资料：

（1）规划图、竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，附属配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

（2）设施、设备安装、使用和维护保养技术资料；

（3）物业质量保证文件和物业使用说明文件；

（4）物业服务所必需的其他资料；

8、支付前期物业前期介入服务费用；按照国家物业管理条例和地方法规规定交纳空置房的物业服务费并承担逾期未付的违约金。

9、当业主和物业使用人拒绝按规定交纳物业服务费用时，协助乙方催收；

10、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题；

11、协助乙方做好物业服务工作和社区宣传教育、文化娱乐活动；

12、应将本合同在订立之日起十五日内，向物业所在地房地产行政主管部门备案，并按相关规定公示。

第十九条乙方权利义务

1、按照本合同第二章的约定标准，提供高品质、专业化的服务；

2、起草物业管理区域内共用部分的使用要求、注意事项和物业服务制度；

3、雇佣、培训、解雇职员并对其工作进行管理。

4、乙方办公场所、工作服，工具，器具，材料或其他为保证对甲方服务工作开展所必需设备材料的采买和管理。

5、依照本合同和有关规定收取服务费用；

6、可选聘专营公司承担本物业的专项服务业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方；

7、适时聘请、撤换及付酬予律师、建筑师、会计师及其他专业顾问和合作单位。

8、按本合同第十七条的约定，对业主和物业使用人违反《临时管理规约》的行为进行处理；

9、向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，乙方有权审核业主或使用人是否严格按照《中华人民共和国消防法》、《住宅室内装饰装修管理规定》、《\_\_\_\_\_\_\_\_市消防条例》、《\_\_\_\_\_\_\_\_市城市容貌管理条例》、《\_\_\_\_\_\_\_\_市产外广告管理条例》以及物业服务公司按照有关法规、条例等制定的装修管理规定进行其所属产权范围内的装修工程，停车（场）库是否进行任何形式的改装、改造、修建构筑物。装饰和装修，并对违规行为进行制止。

10、接受业主的监督，定期向业主大会，业主委员会报告物业服务合同履行情况和物业维修资金使用情况。

11、以物业公司名义投保，投保项目包括公众责任等险种，甲方应对其属下的产权范围内利益自行投保。

12、负责编制物业管理年度服务计划、资金使用计划及决算报告；

13、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；

14、协助有关部门制止违法、违规的行为，维护物业管理区域公共秩序；

15、可适时设立以下服务项目（并可根据需要设立新的服务项目），合理\_\_\_\_\_：房屋租赁、代售；代办电话安装、宽带安装服务：室内清洁服务；室内工程维修；代养护花木；代\_\_\_\_\_清洗、\_\_\_\_\_办理服务以及与甲方商议的其它服务内容。

16、乙方有权在不违背业主整体权益基础上制定、修改管理规则，并利用小区告示栏、网站、小区内部刊物（如有）等各种信息渠道予以公布，对各业主均有约束力。

第四章?物业服务费用和其他费用

第二十条?物业服务费构成如下；

1、小区公共秩序维护费；

2、小区公共区域清洁、保洁服务费（但所有政府另行征收的.如垃圾处置费等费用均未包含其中）

3、小区公共区域绿化养护、服务费：

4、小区房屋共用部位维修（小修）及保养费；?；

5、小区共用设施设备日常运行、维护（小修）及保养费

6、小区公共区域四害防治费用；

7、乙方的办公管理费；

8、乙方员工的薪酬、社会\_\_\_\_\_、福利、制服及相关器具

9、乙方用于为业主服务的固定资产折旧费；

10、乙方为小区公共区域所投保的公众责任险等\_\_\_\_\_费用

11、乙方用于上缴有关部门的各项零星费用：

12、乙方用于上缴有关部门管理费、税费；

13、乙方的

合理利润；

14、乙方用于为业主公共利益服务

第二十一条?物业服务费

1、本物业服务费，由乙方按以下\_\_\_\_\_标准收取：

（1）?电梯高层物业费按建筑面积\_\_\_\_\_\_元/平方米/月计收；

（2）?商业用房物业服务费按建筑面积\_\_\_\_\_\_元/平方米/月计收；

（3）?停车（场）库物业服务费每个停车位\_\_\_\_\_\_元/月计收；

（4）?特约服务实行明码实价，双方自愿的原则。

2、缴费办法

（1）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（住宅商业用房）的物业服务费按房屋建筑面积计收，在产权部门核定面积批复下达之前以销售合同注明的面积计算，批复之后以产权部门核定的建筑面积为准。面积核定前后甲方收取的物业服务费差额不作退补。停车（场）库车位物业服务费以个为单位计收。

（2）?物业服务费应按月缴纳。甲方在当月15日之前将费用金额缴清，逾期将按日向甲方加收应交纳总费用3‰的滞纳金。

（3）?首次物业服务费收取以交房通知文书确定的交房日期为准，交房日期在15日之前（含15日）的收取当月全月的物业服务费，交房日期在15日之后的收取当月半个月的物业服务费。

（4）?住宅（商业用房）交房后，若水电气任何一表进行了走动以及已装修、已入住的，物业服务费按\_\_\_\_\_标准全额收取；若经物业服务公司和业主（使用人）共同确认水电气表起止数均未走动的，物业服务费按\_\_\_\_\_标准的50%执行。若相关政策发生变化，按国家新规定执行。

（5）?停车（场）库车位交付后无论是否空置，物业服务费按\_\_\_\_\_标准全额收取。

（6）?特约服务费按月缴纳。甲方在当月15日之前缴清上月发生的特约服务费用，逾期将按日向甲方加收应交纳费用3‰的滞纳金。

第二十二条?公摊水电费

首次公摊水电费的收取是以物业对首月公摊水电核算完成后公布的缴费日期为准，交房后，无论房屋是否空置，装修，被占用，公摊水电费根据政府规定的据实摊销原则及核算从简原则，住宅从交房通知文书确定的交房日期起开始核算公摊水电费，按月将上月公摊水电发生情况及费用进行公布，按实际发生额逐户按房屋建筑面积平均公摊，每月和物业服务费一起进行缴纳。公摊水电发生情况及帐务接受业主监督。甲方在当月15日之前将本月的公摊水电费缴清，逾期将按日向甲方加收应交纳费用3‰信的滞纳金。

第二十三条?电梯运行电费的收取根据政府相关文件规定的\_\_\_\_\_标准按月进行收取。

第二十四条?甲方可以现金或转帐方式缴纳各项费用。

第二十五条?各项费用的调整

乙方应当就物业服务费使用制定\_\_\_\_\_账目管理，井可按照实际支出合理调整物业服务费，但乙方须提前三十天以书面方式通知甲方后，甲方应按照调整后的费用支付。

第二十六条?物业维修基金收取

物业维修资金按政府有关规定维持在一定数额，不足部分由业主续缴，专项用于物业保修期满后共用部分的大，中维修、更新、改造。具体项目如下：

1、小区房屋共用部位大、中修、更新或改造：

2、小区共用设施设备（如防盗监控、消防设施等）大、中修及更新、改造；

3、小区环境配套设施（如健身娱乐设施等）的更新、改造：

4、小区公共区域绿化（如草坪、乔灌木等）更新、改造；

5、小区公共建筑（如小区大门，单元大堂、楼层及其装饰等）、道路的更新、改造：

6、用于小区非盈利性设施的大、中修及更新、改造；

7、停车（场）库共用设备设施（如监控、车管系统、风机、水泵、消防设施等）大、中修及更新、改造；

8、其它不在上列内但需由物业维修资金支付的费用，如国家法律法规规定的须由物业维修资金支付的费用。

第二十三条水、电、气费按照政府相关标准计收。小区高层建筑中超过市政供水高度的楼层将采用二次供水系统，二次供水系统由市政专业供水公司进行管理维护，水费的\_\_\_\_\_标准按市政专业供水公司公示标准进行收取（如因国家能源价格或政策调整，此费用作相应变动，以相关文件或通知为准）。1、保修期内属保修范围的由甲方承担；

第六章?委托服务期限

第二十六条\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_由乙方根据本协议内容进行管理，为期三年（自\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_“整体竣工，经有关部门检验合格之日起开始计算）。本小区业主大会与选聘或续聘的物业服务企业签订新的物业服务合同生效时，本协议自动终止。

第七章?违约责任

第二十七条甲方违反合同关于甲方义务的约定，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，乙方有权解除合同；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二章的约定，未能达到约定的委托管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权解除合同；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?因违约而需解除本合同的，提出解除合同的一方应

及时通知对方，合同自书面通知到达对方时即行解除，并在二十日内办理交接。如有异议，可请求人民法院或\_\_\_\_\_机构确认解除合同的效力。

第八章?附则

第三十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，补充协议与合同具有同等效力。

第三十一条因房屋建筑质量、设施设备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。产生质量事故的直接原因，以法定机构的鉴定为准。

第三十二条若本协议任何条文因国家或地方法规的变更而无效、非法或不能执行时，将按照新的法律法规的要求执行，但本协议其余条文的有效性、合法性及可执行性并不因此而改变。

第三十三条甲、乙双方一致同意在履行本协议时，若发生任何争议应首先进行协商解决，协商不成的，向小区所在地人民法院提起诉讼。

第三十四条?本协议一式叁份，甲、乙双方各执一份，政府房管主管部门备案一份。本协议自甲、乙双方签宇盖章之日起生效。

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

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

**住宅小区物业管理服务合同篇十**

甲方：

乙方：北京xx公司

甲、乙双方友好协商，订立本协议如下：

一、物业管理协议签订

1、甲方使用区域为座单元，本单元的建筑面积为平方米。(此面积与甲方签定的《商品房买卖合同》或《租赁协议》中所提及建筑面积为同一面积)。

2、甲方应按照本协议，在与《租赁协议书》签约同时与乙方签订《创业大厦物业管理协议》，协议期限自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起，至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

二、物业费及其它

1、甲方根据本协议规定，同意自本协议签订之日起向乙方缴纳物业费(此费用不包含用户自用电费、电话费、网络费、工作时间以外空调使用费等在内)，物业费收费标准为人民币0。5元建筑平方米日。

2、甲方应于本协议签订之日即日将物业费(个月)，计人民币(大写)，人民币(小写)元，及物业费保证金(相当于个月物业费)人民币(大写)，人民币(小写)元，共计人民币(大写)，人民币(小写)元，一次性支付乙方，并按乙方的要求办理各项手续。

3、物业费保证金在本协议终止后\_\_\_\_日内，并在甲方无违约的情况下，由乙方退还给甲方(不包含利息)。若乙方在协议期内扣除相应损失费或违约金，应书面通知甲方。若物业费保证金不足以抵偿损失费或违约金，乙方有权继续向甲方追偿。在合同期内，甲方在乙方自物业费保证金中扣除损失后，须立即将物业费保证金数额补齐至原数额。

4、物业费为每个月支付一次，在协议有效期内，甲方须于收到乙方书面通知后\_\_\_\_日内将物业费交到乙方或指定银行帐号。

5、乙方开户行：\_\_\_

乙方账户：\_\_\_x000530\_\_\_x0177

6、其它费用：

甲方除须缴纳物业费外，还须承担下列费用：

(1)自用电费(1。0元度)

(2)电话初装费及资源占用费

(3)网络初装费及使用费

(4)工作时间以外的空调制冷使用费(详见空调加时收费标准)

加时空调收费标准

a、1300平方米以上按：每天(8小时)每平方米0。32元收费，但最高收费不超过3900元

b、1000平方米以上—1300平方米以下按：每天(8小时)每平方米0。1681元收费

c、1000平方米以下按：每天(8小时)1200元收费

d、无特殊情况加时空调开启时间为8：30分—17：30分

(5)其它

三、甲方的权利和义务

1、甲方有权根据本协议及乙方制定的一切有关该房产的规章制度的规定，使用该房产协议区域及按规定使用公共区域及公共设备。

2、甲方有权监督乙方各项管理规章的实施。

3、甲方有权向乙方投诉管理服务方面问题。

4、甲方有义务

服从乙方的管理，同时甲方须保证其雇员、访客及其受甲方许可进入大厦内的人员在使用、管理、维护该房产过程中遵守本协议及大厦的相关规定。甲方的雇员、访客及其受甲方许可进入大厦内的人员在使用、管理、维护该房产过程中的失责行为、违约行为、侵害行为，均视作甲方自身的行为，并由甲方承担相应的责任和费用。

5、甲方置于该房产内财产的相关保险事宜由甲方自行解决或委托乙方协助办理，费用由甲方承担。

6、甲方同意乙方(或乙方授权的代理人)在合理的时间内，经事先通知(或在紧急情况下，未经事先通知)进入该房产巡视，检查该房产内部各部分状态或处理紧急事项。需由甲方负责进行的维修，甲方应根据乙方(或乙方授权的代理人)的要求立即自行出资予以维修;否则乙方(或乙方授权的代理人)有权代为维修，所需费用由甲方承担。如甲方拒绝承担此费用，乙方有权从物业费保证金中扣除。需由乙方负责进行的维修，乙方应立即派人进行维修，由此对甲方置于该房产内的财产造成损坏的，乙方承担相应赔偿责任。

7、甲方进驻大厦后，不得私自改变建筑原貌，未经乙方允许不得在楼外及楼内公共空间、墙面张贴设置广告、标牌等，不得影响建筑物内外景观，不得以任何形式占用楼内公共空间。

8、如果甲方对使用单元进行装修，应提前向乙方申请，经审核通过，并与乙方签订相关的装修管理文件后，方可施工。

9、因甲方对该房产使用、管理、维护不当等原因而致他人财产或人身受到损害时，甲方应自行解决由此而引发的纠纷，并自行承担由此而导致的损失及后果。

10、甲方不得在大厦内进行非法活动，不得进行任何妨碍或侵扰其他用户的活动。如有上述行为，乙方有权终止与其的一切协议。

1、甲方有义务保持楼内整洁，不得在公共区域内堆放货物或杂物。如发生上述情况，经乙方书面警告2小时内不予清理，乙方有权予以制止、清理，并向甲方征收清除费。如甲方拒付清理费，乙方有权从物业费保证金中扣除。如甲方因特殊情况，需临时占用公共空间，甲方须提前向乙方提出申请，得到乙方批准后，按乙方批准的物品存放地点和存放期限统一存放。

2、甲方不得在楼内存放任何易燃易爆、剧毒等危险品，以及进行任何危害楼宇和人员人身安全，或引致投购保险失效或使保险费增加的活动。

3、未经乙方批准，甲方不行擅自更改、迁移或增大用电水装置或空调的负荷。用电量超过大厦提供的基本电量，甲方应交纳空调及超出部分的电贴费及相应的工程改造费用。

4、甲方须服从大厦广场管理人员的管理，按规定存放车辆。违反规定者，广场管理人员有权以纠正和制止。

5、甲方有义务爱护使用单元和楼宇内外的一切设备设施，因甲方的责任造成的损失和由此引发的一切费用由甲方承担。

6、甲方入住时对房屋有装修要求，应向乙方提出书面申请并同时报送装修方案，经乙方同意后方可进行装修。进场装修的施工队伍应具备合格资质条件，经乙方同意后方可入场施工，并接受乙方的监督检查。甲方租赁合同期满或终止后，甲方退出房屋时，装修应保持完好，不得破坏或拆走，否则乙方有权要求甲方赔偿。

7、由于甲方系统设备出现故障而对甲方设备财产造成的损坏或损失，由甲方自行保险承担。乙方不予负责。

四、乙方的责任和义务

1、乙方有权对大厦进行有效的管理，制定管理规章和收费标准、违约处理标准，建立健全财务管理制度，并根据日常管理运伯，建立一套完整的工作程序，并在实践中不断完善。

2、乙方有权检查、视察大厦。乙方(或乙方授权的代理人)在合理的时间内，经事先通知(或在紧急情况)可以进入该房产巡视，检查该房内部各部分状态或采取各种措施处理紧急事项，甲方不得以任何理由进行阻挡。

3、如果甲方未征得乙方的允许私自装修，或装修时违反装修规定，要求甲方将装修单元恢复原貌，由此发生的修复费以及对乙方造成的损失费全部由甲方承担。情节严重或拒不服从管理者，乙方有权终止与其签订的一切合同并无偿保留甲方所付物业费保证金及利息，甲方装修期间，乙方有权进入装修单元，检查装修是否按规定正常进行。

4、乙方负责大厦内部公共区域和外部周边环境的清洁卫生。

5、乙方负责大厦的保卫、消防工作，定期组织有关方面的宣传教育，做到发现问题及时处理。

6、乙方负责大厦公共设备设施的维护、保养工作。其中所有高档仪器设备由专人负责，制定标准的操作程序，对有关人员定期培训。非由大厦或物业管理公司提供的设备设施，乙方不负责其维护、维修。

7、乙方负责大厦的绿摆绿化，创造优美、舒适的工作环境。

8、乙方有权清除、拆除任何不符合管理规定的建筑物、安装物以及公共区域摆放的货物或杂物，并向有关单位或人员征收清除费或违约金。

9、乙方负责控制和安排大厦广场内所有车辆的停放，并有权拖离所有违反规则停放车辆。

10、发生紧急情况和突发事件时，乙方有责任采取应急措施，保障楼内员生命财产安全，最大限度减少各方面的损失，

11、乙方应认真对待客户投诉，凡属管理责任问题要及时解决，并将解决结果通知客户;凡近期无法解决的，乙方负责向甲方解释。

12、乙方应做好各项配套服务。

13、乙方须接受甲方的监督检查。

五、违约责任

1、双方均应遵守本协议的各项规定，任何一方违反本协议的规定，应承担违约责任;给对方造成经济损失的，还应赔偿损失费。

2、若甲方未能按期缴纳各项费用，乙方有权书面通知甲方立即缴付。甲方逾期\_\_\_\_日未能缴付，甲方须按延迟缴纳天数，按每日1%的标准向乙方缴纳滞纳金;一个月未付，甲方的物业费保证金乙方不予退还。

3、甲方未经乙方许可，进行的装饰、装修造成了对原建筑物的改动，甲方须按原建筑物造成的2—5倍支付违约金。

4、甲方违约在公共区域堆放货物、杂物或加建建筑物，乙方除有权向甲方收取清理费。

5、若乙方在甲方未有违约的前提下，单方面提前终止协议，则乙方需向甲方双倍返还所收保证金;若甲方提前终止本协议，乙方不予返还甲方所缴纳的保证金及利息。

六、不可抗力

由于地震、台风、暴雨、火灾、战争以及其他不能预见情况，并且对其发生和后果不能防止或避免的人力不可抗拒事件，而致影响任何一方不能履行本协议或不能按本协议约定的条件履行本协议时，遇有上述不可抗力的一方，应立即以电报或传真的方式通知一方，并在\_\_\_\_日内提供不可抗力详情及本协议不能履行或部分不能履行或需要延期履行的理由的有效证明文件。此项证明文件应由双方协议解决是否解除本协议，或者部分免除履行本协议的责任，或者延期履行本协议。

七、法律适用与争议的解决

1、本协议的订立、效力、解释和争议的解决均受中华人民共和国法律管辖。

2、因执行本协议发生的或与本协议有关的一切争议，双方应通过友好协商解决;如果协商不能解决，任何一方可提交由所在地\_\_\_\_区法院解决。

八、附则

1、若本协议部分条款根据法律规定成为无效、非法或不能执行，则本协议其他条款的有效性、合法性和可执行性不受影响。

2、未尽事宜，由甲乙双方另行签定补充协议作为本协议的附件。本协议及相关附件和乙方关于管理该房产和广场的各项规章制度是本协议不可分割的组成部分。

3、本协议以中文为准。

4、本协议一式四份，甲乙双方各执二份，具有同等法律效力。

5、本协议自签字盖章之日起生效。

甲方：乙方：北京xx公司

授权人：授权人：

\_\_\_\_日期：\_\_\_\_日期

**住宅小区物业管理服务合同篇十一**

委托方（以下简称甲方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受委托方（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国\_\_\_\_\_》、建设部第33号令《城市新建住宅小区管理办法》、及其实施细则等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（物业名称）实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第一条物业基本情况

座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_路（街道）\_\_\_\_\_\_\_\_\_号；

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；其中住宅\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_（住宅区或组团、写字楼、商住楼、工业区、共他/低层、高层、超高层或混合）。

第二条委托管理事项

1、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、……）的维修、养护和管理。

2、房屋建筑本体共用设施设备（共用的上下水管道、落水、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、\_\_\_\_\_空调、暖气干线、供暖炉房、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、中水系统等）的维修、养护、管理和运行服务。

3、物业规划红线内属物业管理范围的市政公用设施i路、室外上下水管道、化粪池、阳、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房棚、停车畅……）的维修、养护和管理。

4、本物业规划红线内的属配套服务设施（网球畅游泳池、商业网点、……）的维修、养护和管理。

5、公共环境（包括公共场地、房屋建筑物共用部位）的清＇防卫生、垃圾的收集、清运；

6、交通、\_\_\_\_\_行驶及停泊。

7、配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等保安严作（但不含人身、财产\_\_\_\_\_保管责任）。

8、社区文化娱乐活动。

9、物业及物业管理档案、资料。

10、法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项；

第三条合同期限

本合同期限为\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日止。

第四条甲方的权利和义务

1、与物业管理公司议定年度管理计划年度费用概预算、决算报告；

2、对乙方的管理实施查，每年全面进行一次考核评定；如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，经市政府物业管理主管如门认定，有权终止合同；

3、委托乙方对违；物业管理法规政策及业主公约的行为进行处理：包括责令停止违章行为要求赔偿经济损失及支付违约金、对无故不缴交有关费用或拒不改正违章行为的责任人采取停水、停电、……等催缴催改措施。

4、甲方在合民生效之日起\_\_\_\_\_\_日内按规定向乙方提供经营性商业用房\_\_\_\_\_\_平方米，由乙方按每月每平方米\_\_\_\_\_\_元标准出租经营，其收入按法规政策规定用于补贴本物业维护管理费用。

5、甲方在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_日内按政府规定向乙方提供管理用房\_\_\_\_\_\_平方米（其中办公用房\_\_\_\_\_\_平方米，员工宿舍\_\_\_\_\_\_平方米，其它用房\_\_\_\_\_\_平方米，由乙方按下列第\_\_\_\_\_\_项使用；）

①无偿使用。

②按每月每平方米建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准租用。

6、甲方在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_日内按规定向乙方提供本物业所有的物业及物业管理档案资料（工程建设竣工资料、住用户资料、……），并在乙方管理期满时予以收回；

7、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；

8、负责丰理非乙方原因而产生的各种纠纷；

9、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

10、法规政策规定由甲方承担的其他责任。

第五条乙方的权利和义务

1、根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订该物业自各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理经营活动，但不得损害大多数业主（住用户）的合法权益，获取不当利益。

2、遵照国家、地方物业管理服务\_\_\_\_\_规定，按物业管理的业务项目、服务内容、服务深度，测算物业管理服务\_\_\_\_\_标准，向甲方提供测算依据，严格按合同规定的\_\_\_\_\_标准收取，不擅自加价，不得只\_\_\_\_\_不服务或多\_\_\_\_\_少服务。

3、负责编制房屋及附属设施、设备年度维修养护计划和协修方案，经双方议定后由乙方组织实施。

4、有权依照法规政策、本合同和业主公约的规定对违反\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_和物业管理法规政策的行为进行处理；

5、有权选聘专营公司承担本物业的专项管理业务并支付费用，但不得将整体管理责任及利益转让给其他人或单位，不将重要专项业务承包给个人；

6、接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导中接受甲方和业主的监督；

7、至少每3个月向全体业主张榜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，自需在本物业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；

9、建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况；

10、开展有效的社区文化活动和便民服务工作；

11、本合同终止时，乙方必须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；移交本物业的公共财产，包括用管理费、公共收入积累形成的资产；对本物业的管理财务状况进行财务审计，甲方有权指定专业审计机构。

12、不承担对业主及非业主使用人的人身、财产的保管\_\_\_\_\_义务（另有专门合同规定除外）。

第六条管理目标

乙方根据甲方的委托管理事项制定出本物业“管理分项.标准”（各项维修、养护和管理工作的标准和考核标准），与咱.方协商同意后作为本合同的必备附件。乙方承诺，在本合同生效后\_\_\_\_\_\_年内达到\_\_\_\_\_\_的管理标准；\_\_\_\_\_\_年内达到\_\_\_\_\_\_管理标准，并获得政府主管部门颁发的证书。

第七条管理服务费用

1、本物业的管理服务费按下列第\_\_\_\_\_\_项执行：

①按政府规定的标准向业主（住用户）收取，即每月每平方米建筑面积\_\_\_\_\_\_元。

②按双方协商的标准向业主（住用户）收取，即每月每平方米建筑面积\_\_\_\_\_\_元。

③由甲方按统一标准直接支付给乙方，即每年（月）每平方米建筑面积\_\_\_\_\_\_元；支付期限\_\_\_\_\_\_；方式：\_\_\_\_\_\_；

④\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2、管理服务费标准的调整按下列第\_\_\_\_\_\_项执行：

①按政府规定的标准调整；

②按每年\_\_\_\_%的幅度上调；

③按每年\_\_\_\_%的幅度下调；

④按每年当地政府公布的物业涨跌幅度调整；

⑤按双方议定的标准调整；

⑥\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

5、本物业的公用设施专用基金共计\_\_\_\_\_\_元，由甲方负责在\_\_\_\_\_\_时间内按法规政策的规定到位，以保障本物业的e二公用配套设施的更新改造及重大维护费用。

6、乙方在接管本物业中发生的前期管理费用\_\_\_\_\_\_元，按下列第\_\_\_\_\_\_项执行：

①由甲方在本合同生效之日起\_\_\_\_\_\_日内向乙方支付；

②由乙方承担；

③在\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_费用中支付；

④\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

7、因甲方责任而造成的物业空置并产生的管理费用，按下列第\_\_\_\_\_\_项执行：

①由甲方承担全部空置物业的管理成本费用，即每平方i米建筑面积每月\_\_\_\_\_\_元；

③\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第八条奖惩措施

1、乙方全面完成合同规定的各项管理目标，甲方分别下列情况，对乙方进行奖励：

①\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

②\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2、乙方未完成合同规定的各项管理目标，甲方分别下列情况，对乙方进行处罚：

①\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

②\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3、合同期满后，乙方可参加甲方的管理招投标并在同等条件下优先获得管理权，但根据法规政策或主管部门规定取消技标资格或优先管理资格的除外。乙方全部完成合同责任并管理成绩优秀，多数业主反映良好，可以不参加招技标而直接续订合同。

第九条违约责任

l、如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直销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，造成不能完成管理目标或直。

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

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

**住宅小区物业管理服务合同篇十二**

委托方(甲方，业主委员会)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受托方(乙方，物业管理公司)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

为加强\_\_\_\_州\_\_\_\_小区的物业管理，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\_\_\_\_省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。

第一条物业管理内容

一、甲方将位于\_\_\_\_市\_\_\_\_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;

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。

第二条委托物业管理形式

承包经营，自负盈亏。

第三条物业管理期限

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

第四条双方权利、义务

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将专用基金拨付给乙方;

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\_\_\_\_用房\_\_\_\_平方米，\_\_\_\_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，甲方有权终止本合同;

8.负责确定本住宅区管理服务费\_\_\_\_\_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、文化活动工作，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，制定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、经济指标的实施，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、中修的需要制定维修方案，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3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\_\_\_\_\_、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\_\_\_\_\_标准并向甲方提供测算标准和依据，严格按照甲方审议通过的\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_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。

第六条风险抵押

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天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。

第七条奖罚措施

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

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。

第八条合同更改、补充及终止

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。

第九条其他事项

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。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签约时间：\_\_\_\_\_\_\_\_

**住宅小区物业管理服务合同篇十三**

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\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)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\_\_\_\_\_\_\_\_路(街道)\_\_\_\_\_\_\_号。

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、\_\_\_\_\_\_\_\_。

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、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉等、高压水泵房、楼内消防设施、设备、电梯、\_\_\_\_\_\_\_。

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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第七条公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

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、\_\_\_\_\_。

第九条公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运、\_\_\_\_\_\_。

第十条交通与车辆停放秩序的管理。

第十一条维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_。

第十二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。

第十三条组织开展社区文化娱乐活动。

第十四条负责向业主和物业使用人收取下列费用：

1、物业管理服务费;

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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，乙方应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，采取批评、规劝、警告、制止、\_\_\_\_\_等措施。

第十七条其它委托事项：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

第三章委托管理期限

第十八条委托管理期限为\_\_\_年。

自\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日时起至\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_\_日时止。

第四章双方权利义务

第十九条

a甲方权利义务(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业主和物业使用遵守公约;

3、寂定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、财务预算及决算;

6、在合同生效之日起\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积的经营性商业用房，由乙方按每月每平方米\_\_\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_\_\_\_;

7、在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_平方米建筑面积管理用房(产权属甲方)，由乙方按下列第\_\_\_\_项执行：

(1)无偿使用;

(2)按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_\_\_。

8、负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料，并于合同生效之日起\_\_\_\_\_\_日内向乙方移交;

9、当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费时，负责催交或以其它方式偿付;

10、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

(1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

11、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

12、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

b甲方权利义务(适用于房地产开发企业)：

1、在业主委员会成立之前，负责制定业主公约并将其作为房屋租售合同的附件，要求业主和物业使用人遵守;

2、审定乙方拟定的物业管理制度;

3、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

4、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算;

5、委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求。

如存在质量问题，按以下方式处理：

(1)负责返修;

(2)委托乙方返修，支付全部费用;

(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

6、在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_平方米建筑面积的经营性商业用房，由乙方按每月每平方米\_\_\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_\_\_;

7、在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_平方米建筑面积管理用房(产权属甲方)，由乙方按下列第\_\_\_\_\_\_项执行：

(1)无偿使用;

(2)按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_\_\_。

8、负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案资料，并于合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方移交;

当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费用时，负责催交或以其它方式偿付;

10、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

(1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

11、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

12、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十条乙方权利义务：

1、根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理制度;

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、按本合同第十六条的约定，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，但不得将本物业的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;

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，订阅书面约定，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\_\_\_\_\_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。

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，乙方必须向甲方移我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;

11\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五章物业管理服务质量

第二十一条乙方须按下列约定，实现目标管理：

1、房屋外观：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2、设备运行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3、房屋及设施、设备的维修、养护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

4、公共环境：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

5、绿化：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

6、交通秩序：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

7、保安：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

8、急修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

小修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

9、业主和物业使用人对乙方的满意率达到：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

具体的物业管理服务质量要求见附件二。

第六章物业管理服务费用

第二十二条物业管理服务费

1、本物业的管理服务费，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、管理服务费标准的调整，按\_\_\_\_\_\_调整。

3、空置房屋的管理服务费，由乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_元向\_\_\_\_\_\_收取。

4、业主和物业使用人逾期交纳物业管理费的，按以下第\_\_\_\_\_\_\_项处理：

(1)从逾期之日起按每天\_\_\_\_\_\_元交纳滞纳金;

(2)从逾期之日起按每天应交管理费的万分之\_\_\_\_\_交纳滞纳金;

(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2、车库：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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，由当事人按实发生的费用计付，收费标准须经甲方同意。

第二十五条其它乙方向业主和物业使用人提供的服务项目和收费标准如下：

1、高层楼房电梯运行费按实结算，由乙方向业主或物业使用人收取;

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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\_\_\_\_\_承担;大中修费用，由\_\_\_\_\_\_承担;更新费用，由\_\_\_\_\_承担。

2、房屋共用设施、设备的小修、养护费用，由\_\_\_\_\_承担;大中修费用，由\_\_\_\_\_\_\_承担;更新费用，由\_\_\_\_\_\_承担。

3、市政公用设施和附属建筑物、构筑物的小修、养护费用，由\_\_\_\_\_\_承担;大中修费用，由\_\_\_\_\_\_承担;更新费用，由\_\_\_\_承担。

4、公共绿地的养护费用，由\_\_\_\_\_\_承担;改造、更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_承担。

5、附属配套建筑和设施的小修、养护费用，由\_\_\_\_\_\_承担;大中修费用，由\_\_\_\_\_\_承担;更新费用，由\_\_\_\_\_\_承担。

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合同的，应向对方支付\_\_\_\_\_\_\_\_元的违约金;给对方造成的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。

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。

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，由甲方承担责任并作善后处理。

产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

第三十七条本合同执行期间，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。

第三十八条本合同在履行中过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商不成的，按下列第\_\_\_种方式解决：

(一)提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁;

(二)依法向人民法院起诉。

第三十九条合同期满本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满\_\_\_\_\_\_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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

年月日年月日

**住宅小区物业管理服务合同篇十四**

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： 业主大会

受委托方(以下简称乙方)：名称：

物业管理资质等级证书编号：

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方选聘(或续聘)乙方为(物业名称)提供物业管理服务，订立本合同。

第二条物业管理区域基本情况物业名称：物业用途：座落：四至：占地面积：总建筑面积：委托管理的物业范围及构成细目见附件一。

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;。

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、。

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

第六条共用设施和附属建筑物、构筑物的日常维修养护和管理，包括道路、化粪池、泵房、自行车棚、。

第七条公共区域的绿化养护与管理，。

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、。

第九条维护公共秩序，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设备的维护管理，。

第十二条电梯、水泵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第十五条乙方提供的物业服务质量按以下第项执行：1.执行北京市国土资源和房屋管理局发布的《北京市住宅物业管理服务标准》(京国土房管物字[20xx]950号)规定的标准一，即普通商品住宅物业管理服务标准;。

2.执行北京市国土资源和房屋管理局发布的《北京市住宅物业管理服务标准》(京国土房管物字[20xx]950号)规定的标准二，即经济适用房、直管和自管公房、危旧房改造回迁房管理服务标准;。

3.执行双方约定的物业服务质量要求，具体为：

第四章物业服务费用第十六条(适用于政府指导价)物业服务费用执行政府指导价。

1.物业服务费由乙方按元/平方米。月向业主(或交费义务人)按年(季、月)收取。(按房屋建筑面积计算，房屋建筑面积包括套内建筑面积和公共部位与公用房屋分摊建筑面积。)

其中，电梯、水泵运行维护费用价格为：;按房屋建筑面积比例分摊。

2.如政府发布的指导价有调整，上述价格随之调整。

3.共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用，按照乙方与保险公司签定的保险单和所交纳的年保险费按照房屋建筑面积比例分摊。乙方收费时，应将保险单和保险费发票公示。

第十七条(适用于市场调节价)物业服务费用实行市场调节价。

1.物业服务费由乙方按元/平方米。月向业主(或交费义务人)按年(季、月)收取。(按房屋建筑面积计算，房屋建筑面积包括套内建筑面积加公共部位与公用房屋分摊建筑面积。)

其中，电梯、水泵运行维护费用价格为：;按房屋建筑面积比例分摊。

2.物业服务支出包括以下部分：(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)物业管理区域绿化维护费用;(5)物业管理区域秩序维护费用;(6)办公费用;(7)物业管理企业固定资产折旧;(8)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;(9)其它费用：;。

3.(适用于包干制)物业服务费如需调整，由双方协商确定。

4.(适用于酬金制)从预收的物业服务费中提取%作为乙方的酬金。

5.(适用于酬金制)物业服务费如有节余，则转入下一年度物业服务费总额中;如物业服务费不足使用，乙方应提前告知甲方，并告知物业服务费不足的数额、原因和建议的补足方案，甲方应在合理的期限内对乙方提交的方案进行审查和作出决定。

6.(适用于酬金制)双方约定聘请/不聘请专业机构对物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况进行审计;聘请专业机构的费用由全体业主承担，专业机构由双方协商选定/(甲方选定、乙方选定)。

第十八条共用部位共用设施设备的大、中修和更新改造费用从专项维修资金支出。

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(租用)：;其中，物业管理服务费为：车库车位(已出售)：3. 4.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，乙方制定的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收费价格应在物业管理区域内公示。

第五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;2.检查监督乙方管理工作的实施情况;3.按照法规政策的规定决定共用部位共用设施设备专项维修资金的使用管理;4.(适用于酬金制)审查乙方提出的财务预算和决算;5.甲方应在合同生效之日起日内向乙方移交或组织移交以下资料：(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)房屋和配套设施的产权归属资料;(6)物业管理所必须的其它资料。

6.合同生效之日起日内向乙方提供平方米建筑面积物业管理用房，管理用房位置：。

管理用房按以下方式使用：(1)乙方无偿使用;(2)。

7.当业主和使用人不按规定交纳物业服务费时，督促其交纳。

8.协调、处理本合同生效前发生的遗留问题：(1);(2)。

9.协助乙方作好物业管理区域内的物业管理工作。

10.其他：

第二十二条甲方的业主委员会作为执行机构，具有以下权利义务：1.在业主大会闭会期间，根据业主大会的授权代表业主大会行使基于本合同拥有的权利，履行本合同约定的义务;(按照法规政策的规定必须由业主大会决议的除外)

2.监督和协助乙方履行物业服务合同;3.组织物业的交接验收;4.督促全体业主遵守《业主公约》、《业主大会议事规则》和物业管理规章制度;5.督促违反物业服务合同约定逾期不交纳物业服务费用的业主，限期交纳物业服务费用;6.如实向业主大会报告物业管理的实施情况;7.其他：。

第二十三条乙方权利义务1.根据甲方的授权和有关法律、法规及本合同的约定，在本物业区域内提供物业管理服务;2.有权要求甲方、业主委员会、业主及物业使用人配合乙方的管理服务行为;3.向业主和物业使用人收取物业服务费;4.对业主和物业使用人违反《业主公约》和物业管理制度的行为，有权根据情节轻重，采取劝阻、制止、等措施;5.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;6.每年度向甲方报告物业管理服务实施情况;7.(适用于酬金制)向甲方或全体业主公布物业服务资金年度预决算并每年不少于一次公布物业服务资金的收支情况;当甲方或业主对公布的物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况提出质询时，应及时答复。

8.本合同终止时，应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业管理的全部档案资料、专项维修资金及帐目、。

9.其他：

第六章合同期限第二十四条委托管理期限为年;自年月日起至年月日止。

第七章合同解除和终止的约定第二十五条本合同期满，甲方决定不委托乙方的，应提前三个月书面通知乙方;乙方决定不再接受委托的，应提前三个月书面通知甲方。

第二十六条本合同期满，甲方没有将续聘或解聘乙方的意见通知乙方，且没有选聘新的物业管理企业，乙方继续管理的，视为此合同自动延续。

第二十七条本合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业项目之前，乙方应当应甲方的要求暂时(一般不超过三个月)继续为甲方提供物业管理服务，甲方业主(或交费义务人)也应继续交纳相应的物业服务费用。

第二十八条其他条款。

第八章违约责任第二十九条因甲方违约导致乙方不能提供约定服务的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决且严重违约的，乙方有权解除合同。造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第三十条乙方未能按照约定提供服务，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改且严重违约的，甲方经业主大会持三分之二以上投票权的业主通过后有权解除合同。造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十一条乙方违反本合同约定，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。

第三十二条业主逾期交纳物业服务费的，乙方可以从逾期之日起每日按应缴费用万分之加收违约金。

第三十三条任何一方无正当理由提前解除合同的，应向对方支付违约金\_\_\_\_\_\_\_\_\_;由于解除合同造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第三十四条乙方在合同终止后，不移交物业管理权，不撤出本物业和移交管理用房及有关档案资料等，每逾期一日应向甲方支付委托期限内平均物业管理年度费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_‰的违约金，由此造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第三十五条为维护公众、业主、物业使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第三十六条其他条款

第九章附则

第三十七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。

第三十八条本合同正本连同附件\_\_\_\_\_\_\_\_\_页，一式两份，甲乙双方各执一份，具同等法律效力。

第三十九条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，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。

但业主拖欠物业服务费用的，乙方可以直接按照有关规定向有管辖权的基层人民法院申请支付令。

第四十条本合同自起生效。

甲方签章 乙方签章

代表人：(业主委员会)代表人

年月日 年月日

**住宅小区物业管理服务合同篇十五**

委托方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受委托方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国民法典》、《\_\_\_\_\_\_物业管理条例》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，就甲方委托乙方对\_\_\_\_\_\_实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第一条 物业基本情况

座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

总建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第二条 委托管理事项

(一)房屋建筑本体共用部位(楼外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等)的维修、养护和管理;

(二)房屋建筑本体共用设施设备(共用的上下水管道、落水管、垃圾道、共用照明、中央空调、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯等)的维修、养护、管理和运行服务;

(三)本物业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、停车场等)的维修、养护和管理;

(四)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;

(五)车辆行驶及停泊(不包括车辆保管责任);

(六)配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等保安工作，(但不含人身，财产保险保管责任);

(七)社区文化娱乐活动;

(八)物业及物业管理档案、资料;

(九)法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项;

(十)甲方要求符合法规和政策规定的其他事项;

第三条 合同期限

本合同期限为\_\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日止。

第四条 甲方的权利和义务

(一)与物业管理公司议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告;

(二)对乙方的管理实施监督检查，每年全面进行一次考核评定，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，经市政府物业管理主管部门认定，有权终止合同;

(三)委托乙方对违反物业管理法规政策的行为进行处理：包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失及支付违约金、对无故不缴有关费用或拒不改正违章行为的责任人采取缴催改措施;

(四)本物业规划红线内的属配套服务设施的维修、养护和管理;

(五)甲方在合同生效之日起按政府规定向乙方提供管理用房(其中包括办公用房、员工宿舍、等其它管理用房)，由乙方无偿使用;

(六)甲方在合同生效之日起按规定向乙方提供本物业所有的物业及物业管理档案、资料(工程建设竣工资料、住用户资料等)，并在乙方管理期满时予以收回;

(七)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;

(八)负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷及有关历史遗留问题;

(九)协助乙方做好物业管理工作和宣传教育;

(十)甲方承担自用面积及配套服务场所的管理费、水电费、公共水电费等其他公共分摊费用;

(十)法规政策规定由甲方承担的其他责任。

第五条 乙方的权利和义务

(一)根据有关法律，法规政策及本合同的规定，制订该物业的各项管理办法，规章制度，实施细则，自主开展各项管理经营活动，但不得损害大多数业主(住用户)的合法权益，获取不当利益。

(二)遵照国家，地方物业管理服务收费规定，严格按合同规定的收费标准收取，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务。

(三)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，经双方议定后由乙方组织实施。

(四)有权依照法规政策，本合同和业主公约的规定对违反业主公约和物业管理法规政策的行为进行处理;

(五)有权选聘专营公司承担本物业的专项管理业务并支付费用，但不得将整体管理责任及利益转让给其他人或单位，不得将重要专项业务承包给个人;

(六)接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督，指导，并接受甲方和业主的监督;

(七)至少每3个月向全体业主公布一次管理费用收支账明细。

(八)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完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施;

(九)建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

(十)开展有效的社区文化活动和便民服务工作;

(十一)本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及有关财产，各类管理档案及有关资料。

(十二)不承担对业主及非业主使用人的人身，财产的保管保险义务。

(十三)完成甲方符合法规和政策规定的其他要求事项。

第六条 管理目标

1、房屋及公共设施完好率85%以上;(不包含设备设施老化及非管理责任造成的损坏)

2、每年进行不少与两次物业用户满意度调查，用户满意率达不低于80%;

3、管理人员专业培训合格率100%.

第七条 管理服务费用

1、本物业已出租给企业的面积按\_\_\_\_\_\_元/㎡/月由乙方直接向企业计收物业管理费;

2、甲方承担空置物业面积的物业管理费，乙方按\_\_\_\_\_\_元/㎡/月计收;

3、房屋本体维修基金的收取以物业主管部门的指导标准执行：电梯房按\_\_\_\_\_\_元/㎡/月标准收取房屋本体维修基金、楼层房按\_\_\_\_\_\_元/㎡/月标准收取房屋本体维修基金;房屋本体维修基金的使用只涉及公共部位及公用设施设备的日常维修和养护;如\_\_\_\_\_\_房屋及设备维修费用超过人民币\_\_\_\_\_\_元整或当本体维修基金已提前使用完毕的情况下，则由乙方提出申请，经与甲方议定方案后实施，所需费用由甲方承担;

4、甲方应于每月5日前通过银行直接转账或到乙方办公场所缴纳现金等方式，向乙方缴纳当月物管费、房屋本体维修基金和上月水电费，甲方逾期不能正常转账或缴纳现金的，则由乙方按日收取\_\_\_\_\_\_%的违约金;

5、管理服务费标准如有调整则按双方议定的标准执行。

第八条 收款收费项目约定

1、甲方委托乙方与\_\_\_\_\_\_所有入园企业签订物业管理合同，并负责向企业进行相关的解释工作及协助乙方办理相关手续，由乙方直接向\_\_\_\_\_\_所有入园企业收取物业管理费、房屋本体维修基金、水电费、电梯使用费、垃圾清运费、停车费和相关保证金;

2、乙方无法处理的收款收费问题，由甲方协助乙方进行处理。

第九条 违约责任

1、若各级政府对\_\_\_\_\_\_的政策有变动需要解除本合同的，或因政府采购、招标等原因需要更换物业公司而解除双方合作关系的，甲方在得知消息后应提前三个月告知乙方;

2、若发生上述情况后，甲方不能及时通知乙方，所造成的一切后果、经济责任、法律责任均由甲方负责承担;

3、如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标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。

4、如因乙方原因，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。

5、因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。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。(产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准)

6、甲，乙双方如有采取不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权，或造成对方经济损失的，应当承担全部责任。

第十条 其他事项

(一)双方可对本合同的\'条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

(二)合同规定的管理期满，甲乙双方如解除合同应提前六个月书面通知对方，本合同自然终止。如无疑义则合同自动顺延。

(三)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。

(四)本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，提交仲裁委员会依法裁决。

(五)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。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律，法规和政策执行。

(六)本合同正本连同附件共一页，一式三份，甲，乙双方及物业管理主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

(七)本合同自签订之日起生效。

甲方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**住宅小区物业管理服务合同篇十六**

成都市工商行政管理局监制

成都市房产管理局编制

前期物业服务合同使用说明

1.本合同为示范文本(试行)，适用于本市行政区域内各类物业管理活动。合同双方当事人在签约之前应当仔细阅读本示范文本(试行)的内容。

2.本示范文本(试行)中下列词语的定义是：

(1)业主，是指不动产登记簿上记载的所有权人。

(2)使用人，是指房屋的承租人、实际使用房屋的其他人。

(3)物业买受人，是指物业出售合同中确定的房屋购买人。

(4)物业首次交付使用日，是以物业买受人办理房屋交付使用手续之日计。

(5)共有部分，包括全体业主共有部分和相关业主共有部分。全体业主共有部分，是指建筑区划内全体业主共有的道路、绿地、路灯、沟渠、池、井、垃圾箱(房)、公益性文体设施、物业服务用房、闭路电视监控系统、附属设施设备使用的房、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_等。相关业主共有部分，是指一幢建筑物内部，由该幢建筑物的相关业主共有的门厅、户外墙面、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、走廊通道、房屋主体承重结构部位(基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_等部位以及该幢建筑物的相关业主共有的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、照明、锅炉、燃气线路、消防设施、邮政信箱、避雷装置、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_等设施设备。

(6)公共区域，是指一幢建筑物内部，由整幢建筑物的业主、使用人共同使用的区域以及整幢建筑物外、建筑区划内，由全体业主、使用人共同使用的区域。

(7)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。

(8)预收的物业服务资金：是由物业服务支出和乙方的酬金构成。

(9)物业服务费用：是包括物业服务成本、法定税率和利润。

3.为体现合同双方的自愿原则，本示范文本(试行)中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以根据实际情况对文本条款的内容进行选择、修改、增补或删减。

4.本示范文本(试行)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的方式或者经市或区(市)县房产管理部门核准采用协议方式选聘的具有相应条件和相应专业服务人员的物业服务企业或其他管理人。

5.本示范文本(试行)中所指建筑区划类型分为：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。当建筑区划内(整体、单体)，非住宅物业建筑面积占总建筑面积比例小于60%的，以住宅物业计;非住宅物业建筑面积占总建筑面积比例大于60%的，以所占比例最大的物业类型计。

6.根据国务院《物业管理条例》第二十五条的相关规定，本合同的主要内容为甲方与物业买受人签订的物业买卖合同的组成部分。

7.在签订合同前，合同双方应当出示有关资质、信用证明及签约主体资格的证书、证明文件。

8.本示范文本(试行)条款由成都市房产管理局负责解释。 前期物业服务合同

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

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

住所：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

法定代表人(负责人)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

资质等级：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，资质证书编号：\_\_\_\_\_\_

住所：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

公司联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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，其余全部用于本合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担。

1.每\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(月/年)在应收的物业服务费用中按\_\_\_\_\_\_\_%的比例提取酬金;

2.每\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(月/年)在应收的物业服务费用中提取\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的酬金。

(三)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十一条物业服务费用(物业服务资金)按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(年/季/月)交纳，业主应在\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(每次缴费的具体时间)履行交纳义务。业主逾期交纳物业服务费用的，违约金的支付约定如下：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十二条物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主公布物业服务年度计划和物业服务资金年度预决算，每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日向全体业主公布物业服务资金的收支情况，并接受\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_审计监督。

对物业服务资金收支情况有争议的，甲乙双方同意采取以下方式解决：

(一)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(二)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十三条本建筑区划内按规划配建的停车场(库)、位，由乙方进行管理和维护的，乙方应当按照有关规范设置相关标识，并按照相关规定做好停车场(库)的照明、消防、环境卫生等工作。具体内容详见附件十一。

第十四条停车场(库)收费分别采取以下方式：

(一)依法属于全体业主共有的停车场(库)，车位使用人应按露天机动车车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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?月的标准向乙方交纳费用。

乙方按以下第种方式提取报酬：

1.按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月;

2.按费用收入\_\_\_\_\_\_\_%/月。

乙方提取上述报酬后所剩下的停车场(库)的经营收益，归全体业主所有。

(二)机动车停车场(库)属于甲方所有的，应当首先满足本建筑区划内的业主、使用人停车需要;车位使用人应按露天车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个?月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个?月的标准向乙方交纳费用。

委托乙方管理的，乙方按以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式提取报酬：

1.按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月;

2.按费用收入\_\_\_\_\_\_\_%/月。

(三)机动车停车场(库)的车位所有权或使用权由业主购置的，车位承租使用人应按露天车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个?月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个?月的标准向乙方交纳费用。

第十五条停车人对车辆停放有保管要求的，由停车人与乙方另行约定。

第十六条本建筑区划内下列共有部分委托乙方经营的，其经营收费约定如下：

(一)网球场：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(二)游泳池：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(三)电梯轿厢：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(四)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(五)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(六)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

上述经营收入扣除乙方经营成本后，收益按下列约定分配：

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

乙方应当就上述共有部分的经营所得收入单独列帐，并至少每半年在建筑区划内书面公告经营所得收入的收支情况。经营所得收入扣除乙方经营成本、收益后，其剩下收益归全体业主或者相关业主所有。

第十七条物业服务费计费方式采用本合同第十条第二项或者第三项约定的，物业服务费中按实结算的部分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.直接纳入建筑物及其附属设施维修资金;

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(二)年度结算不足部分，按以下第\_\_\_\_种方式处理：

1.由业主于次年第一个月底之前，按照其专有部分占建筑物总面积的比例追加补足;

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十八条使用建筑物及其附属设施维修资金的，乙方应当按照相关规定提出建筑物及其附属设施维修资金使用方案。

乙方应当将建筑物及其附属设施维修资金使用方案等在建筑区划内向全体业主或者相关业主公布，并每\_\_\_\_\_\_\_\_\_个月定期向全体业主或者相关业主公布建筑物及其附属设施维修资金使用情况。

第十九条本建筑区划内，乙方、业主应按照规定向供水、供电、供气、信息、环卫等专业单位交纳水、电、气、信息、环卫等有关费用。业主自用的，由上述专业单位向业主收取;乙方使用的，由上述专业单位向乙方收取;部分业主共同使用的，由相关业主分摊;全体业主共同使用的，由全体业主分摊。

乙方接受供水、供电、供气、信息、环卫等专业单位的委托代收水、电、气、信息、环卫等费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

第二十条乙方应当协助业主配合有关部门、单位作好建筑区划内计划生育、流动人口管理、犬只管理等工作。

第二十一条甲方相关的权利义务：

(一)负责制定《临时管理规约》和提供《房屋使用说明书》，并将其作为物业买卖合同的附件。

(二)在销售物业前，应在其制定的《临时管理规约》中向业主明示物业装饰装修中的注意事项、禁止事项等事项;

(三)授权乙方对业主、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)保证本建筑区划内的附属设施设备符合《成都市物业管理条例》规定的交付使用条件;并完善本建筑区划内的其他配套设施设备，包括物业的安全防范和消防设施、标识系统、环卫处理系统等;

(五)按照《成都市物业管理条例》的规定，交存、补存新建住宅物业保修金，缴存建筑物及其附属设施维修资金。

(六)按照法定的保修期限、范围，承担物业的保修责任;

(七)当业主、使用人不按规定交纳物业服务费用时，协助乙方催收。

(八)协助乙方做好物业服务工作和宣传教育、文化活动;

(九)不得干涉乙方依法、依本合同约定内容所进行的物业服务活动;

(十)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(十一)法律、法规规定的其他权利义务。

第二十二条乙方相关的权利义务：

(一)负责本建筑区划内的日常物业服务工作，并配备本合同第二条所列物业服务力量履行本合同;

(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、使用人及他人的合法权益;

(三)根据有关法律、法规的规定和本合同的约定，向业主或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用的问题;

(四)按照相关规定，建立健全“办事制度、办事纪律、收费项目和标准”等信息公开制度。

(五)接受业主的监督，定期向业主报告物业服务合同履行情况，及时向业主公告本建筑区划内的重大物业服务事项;采取酬金制计费方式的，应当每\_\_\_\_\_\_\_\_\_个月在本建筑区划内公布一次按实结算项目的物业服务资金收支帐目;

(六)结合本建筑区划的实际情况，编制物业服务方案、年度服务计划、年度维修养护计划等;

(七)可选聘专业公司承担本建筑区划内的\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_的专项服务，但不得将本建筑区划内的整体服务责任转让给第三方，并对专业公司的服务行为承担连带责任;

(八)协助有关部门制止违法、违规的行为;

(九)将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项书面告知业主，并按规定与业主签订房屋装饰装修管理服务协议。

(十)不得擅自占用和改变本建筑区划内共有部分的用途;如需在本建筑区划内改、扩建或完善配套项目，应与甲方协商并经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意后，报有关部门批准方可实施;

(十一)本合同依法解除、协商解除、单方解除或者期满终止时,乙方应当按照有关规定和本合同约定退出本建筑区划的物业服务，并按有关规定和本合同约定办理移交手续和项目退出手续;

(十二)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(十三)法律、法规规定的其他权利义务。

第二十三条本合同期限\_\_\_\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时止。

本合同期限未满，但业主委员会代表业主与业主大会选聘的物业服务企业或其他管理人签订的物业服务合同生效时，本合同终止。

第二十四条本合同期限届满前\_\_\_\_\_\_\_\_\_日，业主大会尚未设立的，甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议;双方未能达成协议的，乙方应在本合同期限届满后\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内继续履行本合同。

第二十五条本合同自解除之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内，甲、乙双方按规定办理交接手续。

第二十六条本合同终止、解除时，乙方应将物业服务用房、物业档案、物业服务档案、业主名册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;业主委员会尚未选举产生的，移交给物业所在地街道办事处、乡(镇)人民政府或社区居民委员会代管;并按照《成都市物业管理条例》等相关规定办理移交和项目退出手续。

乙方逾期不按约定、规定办理移交工作、退出项目的，由乙方向全体业主每日支付违约金\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，并从本合同第三十四条约定的履约保证金中予以抵扣。

第二十七条在物业服务中发生下列事由，乙方不承担责任。

(一)因不可抗力导致物业服务中断的;

(二)乙方已履行本合同约定义务，但因建筑物本身固有瑕疵造成损失的;

(三)因维修养护建筑物共有部分需要且事先已告知业主、使用人，暂时停水、停电、停止附属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、信息、通讯、有线电视及其他附属设施设备运行障碍造成损失的;

(五)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(六)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十八条除前条乙方的物业服务达不到本合同第五条约定的服务事项和质量的，应以本合同第七条第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项约定收取的物业服务费用为基数向全体业主或相应业主支付\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的违约金，并赔偿由此给甲方、业主造成的损失。

第二十九条乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务收费标准的，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\_\_\_\_\_\_\_\_\_倍返还。

第三十条乙方违反本合同约定的义务，或者发生法律、法规、规章规定不得继续从事物业服务活动的其他情形，致使不能完成本合同第五条约定的服务事项和质量的，甲方应依法解除本合同;乙方预收的物业服务资金或物业服务费用应当返还给相应业主、使用人;造成业主、使用人经济损失的，乙方应予经济赔偿。

甲方解除本合同的，乙方应当在甲方通知的\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内与甲方作为招标人选聘或全体业主共同决定选聘的新物业服务企业或其他管理人完成交接手续。

第三十一条乙方未按照本合同的约定履行物业服务，导致业主、使用人人身、财产损害的，乙方应承担相应赔偿责任;赔偿金可从本合同第三十四条约定的履约保证金中予以抵扣。具体内容详见附件十二。

第三十二条甲方违反本合同约定的义务，致使乙方不能完成本合同第五条约定的服务事项和质量的，乙方有权依法解除本合同;甲方应以本合同第七条第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项约定的物业服务费用为基数向乙方支付\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的违约金，造成乙方经济损失的，甲方应予经济赔偿。

第三十三条甲方拒绝或拖延履行物业保修义务的，业主、使用人可以自行或委托乙方维修，维修费用及造成的其他损失由甲方承担。

第三十四条乙方应在本建筑区划内的物业首次交付使用之日起，向甲方交纳履约保证金\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，作为乙方履行合同的保证。

本合同期间，乙方交纳的履约保证金按照本合同的约定被动用后，乙方应当自上述履约保证金被动用之日起15日内足额补存。

本合同期限届满后，甲方应在本合同期限届满之日起30日内将履约保证金本息余额如数退还乙方。

乙方未按照本合同第五条约定的服务事项和质量履行本合同，有违约行为发生的，甲方按照本合同第二十八条约定的违约金\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，从履约保证金中予以抵扣。

第三十五条本合同其他相关违约责任的约定：

(一)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(二)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(三)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(四)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(五)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第三十六条本合同履行期间，遇不可抗力致使合同无法履行的，甲、乙双方应按有关法律法规规定及时协商处理。

第三十七条本合同在履行中发生争议的，甲、乙双方可以通过以下方式解决：

(一)双方协商解决;

(二)申请调解;

(三)调解不成的，采取以下第\_\_\_\_\_\_\_种方式解决：

1.向成都仲裁委员会申请仲裁;

2.向人民法院提起诉讼。

第三十八条本合同未尽事宜，甲、乙双方可另行以书面形式签订补充协议。

第三十九条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。

第四十条本合同正本连同附件共\_\_\_\_\_\_\_页，一式\_\_\_\_\_\_\_份，甲乙双方各执\_\_\_\_\_\_\_份;由甲方或乙方抄送一份样本向房产管理部门备案;物业在五城区(含高新区)的，向市房产管理部门备案;物业在五城区(含高新区)外的，向物业所在地区(市)县房产管理部门备案。

第四十一条本合同自\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_起生效。

甲方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_法定代表人(负责人)：\_\_\_\_\_\_\_

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

附件一：物业构成

附件二：建筑区划划分意见书

附件三：物业服务力量情况

**住宅小区物业管理服务合同篇十七**

在住宅小区的前期物业管理过程中,有些开发商会因为种种原因更换物业公司比如,原有的前期物业服务合同到期;或者,开发商与原来聘用的物业公司之间出现分歧。通常,多数业主会选择接受开发商更换的物业公司,只要服务质量不因为更换物业公司而下滑。不过,由于开发商更换物业公司而发生物业服务纠纷的情况,并不少见。鉴于此，以下是小编为大家精心准备的：小区物业管理承包合同相关范本。欢迎参考阅读! 小区物业管理承包合同范本一 甲方(委托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_(业主管理委员会) 乙方(受托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业管理公司) 为加强\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)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《中华人民共和国民法典》、建设部第33号令《\_\_\_\_市新建住宅小区管理办法》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第一条 物业管理内容

1.物业基本情况

(1)物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(2)座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_路(街道)\_\_\_\_\_\_\_\_\_号。

(3)四至：东\_\_\_\_\_\_\_\_\_，南\_\_\_\_\_\_\_\_\_，西\_\_\_\_\_\_\_\_\_，北\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(4)占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

(5)建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

2.委托管理事项

(1)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、楼梯问、走廊通道、门厅、设备机房、)的维修、养护和管理。

(2)房屋建筑本体共用设施设备(共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、中水系统等)的维修、养护、管理和运行服务。

(3)本物业规划内附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)的维修、养护和管理。

(4)本物业规划内的附属配套服务设施(网球场、游泳池、商业网点)的维修、养护和管理。

(5)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。

(6)交通、车辆行驶及停泊。

(7)配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等保安工作(但不含人身、财产保险保管责任)。

(8)社区文化娱乐活动。

(9)物业及物业管理档案、资料;

(10)法规和政策规定及授权由物业管理公司管理的其它事项。

第二条 委托物业管理形式 承包经营，自负盈亏。

第三条 物业管理服务费用和住宅公共维修基金

1.本物业的管理服务费按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项执行：

(1)按政府规定的标准向业主(住用户)收取，即每月每平方米建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

(2)按双方协商的标准向业主(住用户)收取，即每月每平方米建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

(3)由甲方按统一标准直接支付给乙方，即每年(月)每平方米建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

2.管理服务费标准的调整按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项执行：

(1)按政府规定的标准调整;

(2)按每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_%的幅度上调;

(3)按每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_%的幅度下调;

(4)按每年当地政府公布的物价涨跌幅度调整;

(5)按双方议定的标准调整\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3.住宅共用部位共用设施设备维修基金

(1)共用部位共用设施设备维修基金的归集、使用和管理按政府有关文件执行。

(2)共用部位共用设施设备维修基金不敷使用时，经房地产行政主管部门或物业管理委员会研究决定，按建筑面积比例向产权人续筹或由产权人按实分摊。

(3)产权人在出售、转让或馈赠其单元或因其他原因房屋产权转移时，所缴交的共用部位共用设施设备维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

4.乙方在接管本物业中发生的前期管理费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项执行：

(1)由甲方在本合同生效之日起\_\_\_\_日内向乙方支付;

(2)由乙方承担;

(3)在\_\_\_\_\_\_\_\_\_费用中支付。

5.因甲方责任而造成的物业空置并产生的管理费用，按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项执行：

(1)由甲方承担全部空置物业的管理成本费用，即每平方米建筑面积每月\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

(2)由甲方承担上述管理成本费用的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%。

第四条 其他有偿服务费用

1.车位及其使用管理服务费用：

(1)机动车：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(2)非机动车：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2.有线电视：\_\_\_\_\_\_\_\_\_; 。

第五条 代收代缴收费服务 受有关部门或单位的委托，乙方可提供水费、电费、燃(煤)气费、热费、房租等代收代缴收费服务(代收代缴费用不属于物业管理服务费用)，收费标准执行政府规定。

第六条 物业管理期限 委托管理期限为\_\_\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起到\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

第七条 双方权利、义务

1.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\_\_\_\_\_\_\_\_\_%)\_\_\_\_\_\_\_\_\_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，就物业管理的有关问题向乙方提出意见和建议。每半年一次考核评定，如因乙方完不成

第六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行业责任人进行催交、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; (1

1)政策规定由甲方承担的其他责任。

2.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帐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帐目;

(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物业主公约和物业管理规章制度进行处理;

(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; (1

1)开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作; (1

2)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。

第八条 物业管理目标和经济指标

1.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。

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

第九条 风险抵押

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

2.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\_\_\_\_日内退还全部抵押金及银行活期存款利息。

3.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。

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

第十条 奖罚措施

1.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。

2.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。

3.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。

4.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\_\_\_\_\_\_\_\_\_元至\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的罚款，直至终止合同，经济损失由乙方承担。

5.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。

第十一条 合同更改、补充与终止

1.经双方协商一致，可对本合同条款进行修订更改或补充，补充协议与本合同具有同等效力。

2.合同规定的管理期满，本合同自然终止，各方如欲续订合同，须于期满前的\_\_\_\_\_\_\_\_\_个月向对方提出书面意见。

3.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。

第十二条 声明及保证 甲方：

1.甲方为一家依法设立并合法存续的企业，有权签署并有能力履行本合同。

2.甲方签署和履行本合同所需的一切手续\_\_\_\_\_\_\_\_\_均已办妥并合法有效。

3.在签署本合同时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对甲方履行本合同产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。

4.甲方为签署本合同所需的内部授权程序均已完成，本合同的签署人是甲方的法定代表人或授权代表人。本合同生效后即对合同双方具有法律约束力。 乙方：

1.乙方为一家依法设立并合法存续的企业，有权签署并有能力履行本合同。

2.乙方签署和履行本合同所需的一切手续\_\_\_\_\_\_\_\_\_均已办妥并合法有效。

3.在签署本合同时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对乙方履行本合同产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。

4.乙方为签署本合同所需的内部授权程序均已完成，本合同的签署人是乙方的法定代表人或授权代表人。本合同生效后即对合同双方具有法律约束力。

第十三条 保密 双方保证对从另一方取得且无法自公开渠道获得的商业秘密(技术信息、经营信息及其他商业秘密)予以保密。未经该商业秘密的原提供方同意，一方不得向任何

第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容。但法律、法规另有规定或双方另有约定的除外。保密期限为\_\_\_\_\_\_\_\_年。 一方违反上述保密义务的，应承担相应的违约责任并赔偿由此造成的损失。

第十四条 不可抗力 本合同所称不可抗力是指不能预见，不能克服、不能避免并对一方当事人造成重大影响的客观事件，包括但不限于自然灾害如洪水、地震、火灾和风暴等以及社会事件如战争、动乱、政府行为等。 如因不可抗力事件的发生导致合同无法履行时，遇不可抗力的一方应立即将事故情况书面告知另一方，并应在\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内，提供事故详情及合同不能履行或者需要延期履行的书面资料，双方认可后协商终止合同或暂时延迟合同的履行。

第十五条 通知 根据本合同需要发出的全部通知以及双方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，必须用书面形式，可采用\_\_\_\_\_\_\_\_\_(书信、传真、电报、当面送交等)方式传递。以上方式无法送达的，方可采取公告送达的方式。 各方通讯地址如下：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。 一方变更通知或通讯地址，应自变更之日起\_\_\_\_日内，以书面形式通知对方;否则，由未通知方承担由此而引起的相应责任。

第十六条 争议的处理

1.本合同受\_\_\_\_\_\_\_\_\_国法律管辖并按其进行解释。

2.本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可由有关部门调解;协商或调解不成的，按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式解决：

(1)提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁;

(2)依法向人民法院起诉。

第十七条 解释 本合同的理解与解释应依据合同目的和文本原义进行，本合同的标题仅是为了阅读方便而设，不应影响本合同的解释。

第十八条 补充与附件 本合同未尽事宜，依照有关法律、法规执行，法律、法规未作规定的，甲乙双方可以达成书面补充协议。本合同的附件和补充协议均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。

第十九条 合同效力 本合同自双方或双方法定代表人或其授权代表人签字并加盖公章之日起生效。有效期为\_\_\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。本合同正本一式\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，双方各执\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，具有同等法律效力;合同副本\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，送\_\_\_\_\_\_\_\_\_留存一份。 甲方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 代表(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_代表(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 小区物业管理承包合同范本二 甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_计划财务部 乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业服务中心为进一步做好学院的物业管理，物业服务工作，需明确甲，乙双方的责任、权利、义务，立此合同，以供双方共同遵守。

一、管理服务的范围：负责除学生生活服务中心辖区以外区域，空间的各项物业服务，管理工作。

(一)全院的供电供水服务管理。

(二)绿化，美化，保洁服务管理。

(三)高职中心楼住宿学生的服务管理。

(四)向学院交纳管理费用。

(五)医务室，收发室，接送教工子女入托上学服务管理。

(六)水电，校产维修服务管理。

(七)文印部，储蓄所，招待所，学院快餐厅等原物业下属实体的服务管理。

二、服务管理项目应达到的要求及服务管理费用。

(一)服务区内应经常保持卫生，清洁，院内垃圾及时清运，下水管道及时疏通，达到师生满意。此项总费用为\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元(包括劳务费及卫生工具费\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元，\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元垃圾清运费，\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元管道疏通费及化粪池窨井清污)。 甲方进行经常检查，用户经常性监督。满意率为\_\_\_\_\_\_\_%不奖不罚;\_\_\_\_\_\_\_\_\_以下，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内罚款;\_\_\_\_\_\_\_%以上，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内奖励。如乙方达不到要求或工作完成突出，视具体情况，每次在\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内予以奖惩。

(二)院内现有绿地，草坪，树木等的日常维护，花木的调整移栽，节日及要求时，院内集中摆放盆景等，现有绿化面积约\_\_\_\_\_\_\_万平方米，种植树木约\_\_\_\_\_\_\_\_\_株，管护费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元(包括全部劳务费，工具费等)。院内花草树木成活率达\_\_\_\_\_\_\_\_\_%以上，及时浇水灭虫修剪、整治，因管理不善，出现死亡，按面积大小、树木棵数，除重新载植外，另给予成本费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_倍以内罚款。满意率为\_\_\_\_\_\_\_\_\_%不奖不罚;\_\_\_\_\_\_\_\_\_%以下，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内罚款;\_\_\_\_\_\_\_\_\_%以上，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内奖励。

(三)收发室服务全院师生，保证发送及时无差错，假期中，每周不少于\_\_\_\_\_\_\_\_\_次发送报纸信件等，总费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元。满意率为 \_\_\_\_\_\_\_\_%不奖不罚;\_\_\_\_\_\_\_\_\_%以下，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内罚款;\_\_\_\_\_\_\_\_\_%以上，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内奖励。

(四)医务室，保证为师生24小时值班服务，做好学生的体检工作，重病号的转送工作，办理公疗人员的有关手续，全院的卫生宣传，防疫工作等。服务费为\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元年，学生体检另付费用。要求医务室建立正规财务帐。

(五)接送教工子女上学，每天必须按时，不丢不掉学生。接送保证每天不少于\_\_\_\_\_次，服务费共\_\_\_\_\_\_\_\_万元(包括司机工资，汽油费，养路费，保险费，车辆维修费等全部费用。如遇国家政策作重大调整，则其费用作相应增减。现里程为\_\_\_\_\_\_公里)。每学期向学生家长征求一次综合意见，测评，满意率低于\_\_\_\_\_%者，给予\_\_\_\_\_\_\_元以内罚款;满意率高于\_\_\_\_\_%者，给予\_\_\_\_\_\_\_元以内奖励。其它方面按《南阳理工学院车辆管理办法》执行。

(六)学院仓库保管。应按学院关于《仓库管理办法》执行，按照学院下达购置计划，做到物美价廉。损耗乙方负担，劳务等相关费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元。

(七)供电服务管理，供水服务管理，应做到供电供水及时，保证师生员工的正常学习、工作、生活用水用电。 具体要求：事先未接到通知条件下，外电停半小时后，应立即启动自备电源，院内早上\_\_\_\_\_\_\_点半至晚\_\_\_\_\_\_\_点之间，一般情况连续停电不得超过\_\_\_\_\_\_\_小时，原则上全天24小时供水。有特殊情况，需提前通知。若达不到上述要求，每次扣减费用\_\_\_\_\_\_\_元以内。满意率为\_\_\_\_\_\_\_\_\_%不奖不罚;\_\_\_\_\_\_\_\_\_%以下，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内罚款;\_\_\_\_\_\_\_\_\_%以上，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内奖励。学院内：电价为\_\_\_\_\_\_\_\_\_元度，水价为\_\_\_\_\_\_\_\_\_元吨(承包单位除外)。电费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元(如遇国家政策作重大变化，由甲乙双方作相应调整;对于实验室，微机房，多媒体教室等本年度新增的用户，由乙方装表计量，由甲方核定用电计划，计划内部分由学院另行拨付，超计划部分由乙方向用电单位收取电费;对于在承担正常教学，科研任务之外，开展有偿服务的，由学院下达用电计划，超计划部分由乙方向使用单位收取)。水费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元(含绿化用水)。高压 修及水电运行，劳务及小件工具等费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元。

(八)做好高职中心楼住宿学生管理服务工作(住宿人数由甲乙双方共同核定)，每生每年拨付\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，实习不住校而留有床位的学生，每生每年拨付\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

(九)学生管理

1.加强学生日常基本道德行为规范的教育和管理。

(1)严格按照《南阳理工学院学生操行成绩评定细则》修订稿的要求，抓好学生操行评定工作。

(2)采取有效措施，使学生不文明率年均控制在\_\_\_\_\_\_\_\_\_%以内。

2.加强学生纪律教育，严肃处理违纪学生。

(1)要采取有力措施，使违纪率年均控制在\_\_\_\_\_\_\_\_\_%以内。

(2)对违纪学生的处理，要及时准确地做好原始材料的调查取证，坚持在事实清楚，证据确凿，定性准确，处理恰当，手续完备(本人检查，证言等)的基础上，写出书面处理意见(含错误事实，性质，参加研究人员和处理结果等)。

(3)严禁对违纪事件隐瞒真情，弄虚作假，不及时处理或不上报。

(4)每幢宿舍楼每晚要有专人值班，保证新生报到，每学期开学和系一起安排学生住宿，定期检查学生晚归和外宿，将晚归和外宿学生名单一式两份报学生工作部及学生所在系，并协助查处和处理。

(5)谨防重大恶性事件发生，若发生重大恶性事故，除承担相应的责任外，每次处以\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以下的罚款，并予以通报批评。

3.狠抓学生干部队伍的教育和管理，每学期对所有学生干部进行一次集中培训和一次考评，及时清除不合格，违法乱纪的学生干部。

4.服务热情，态度和蔼。若服务人员与学生谩骂，打架，视情节轻重一次罚款\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

5.保持学生公寓内务整洁，环境干净，培养学生讲卫生的良好习惯，保持学生公寓的卫生状况良好。检查不合格，每次每栋处以\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以下罚款。学生测评满意率在\_\_\_\_\_\_\_\_\_%，不奖不罚;每低于一个百点罚款\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每高一个百分点奖励\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

(十)及时足额向学院交纳管理费\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元(酒楼以后的改造，装修等费用由乙方负担)。 (十

一)关于校产，水电等维修工作：全年水电及校产维修费\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元按月拨付(含液化气站维护，运行费，\_\_ \_\_\_\_\_\_元以下现有设施的维修，单项\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以下的新建和改造)。若不能及时维修或维修质量较差，视检查情况，每次给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内处罚。(维修范围另行界定)满意率为\_\_\_\_\_\_\_\_\_%不奖不罚，否则给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内奖罚。 (十

二)乙方有权对辖区内学生损坏公物等行为进行处罚，有责任阻止学生践踏草坪，损坏公物等不文明行为，若甲方发现上述不文明行为发生而乙方无人制止，一次扣罚乙方\_\_\_\_\_\_\_\_\_元-\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。 (十

三)若乙方出现重大责任，安全事故，除给予经济处罚外，还要追究相应责任。 上述

第九项由学生工作部监控，其余项目由计划财务部监控。

三、甲方的责任、权利、义务

(一)为乙方开展服务管理提供必要的设施，条件。

(二)固定性的劳务费，每月按时拨付。

(三)对于大宗购置，甲方应监督乙方的招标工作。

(四)对于物资采购等事宜，甲方应及时督查。

(五)甲方有权从拨付的劳务费中扣缴应缴的费用。

四、乙方的责任、权利、义务

(一)对于双方认定的目标要求，乙方应全力组织实施。

(二)乙方有责任更新学生食堂的餐厨具，以改善卫生状况。

(三)经甲方同意，乙方有权利用学院的名义，在院内外依法进行经营活动，但一切责任由乙方负责。乙方自筹资金所建房屋，自购设备，乙方具有其所有权和处置权。

(四)乙方在力所能及的条件下，参加院内维修等项目的竞标。

(五)上级有关部门到乙方检查工作等事宜，乙方应承担相应的责任和义务。

五、违约责任 合同条款甲乙双方共同遵守，除人力不可抗拒外，不得单方解除合同，否则视为违约，则应追究违约责任。

六、其它

(一)甲方对乙方各项管理服务工作进行经常性监督检查，并严格兑现奖惩。年终综合考评，结果优秀者，再给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内的奖励。

(二)合同有效期：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

(三)本合同一式四份。

返

**住宅小区物业管理服务合同篇十八**

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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**住宅小区物业管理服务合同篇十九**

委托方：

代表人：

地址;

联系电话：

受委托方：

代表人：

注册地址：

联系电话：

物业基本情况

物业类型：住宅及配套设施

座落位置：

占地面积： 平方米

建筑面积：\_\_\_\_平方米

第一条 根据《怡清园业主公约》、《怡清园业主大会议事规则》及有关法律、法规，怡清园业主委员会委托\_\_\_\_\_\_\_\_公司为怡清园小区提供物业服务。双方在平等、自愿、协商一致的基础上，订立本合同。

受托方提供服务的受益人为本物业区域的全体业主和物业使用人，全体业主和物业使用人均应遵守本合同约定。

第二条 委托服务的事项

受托方应提供以下服务：

1、房屋建筑共用部位的维修、养护，包括：楼盖、屋顶、外墙、承重墙体、楼梯间、走廊通道、门厅等;

2、共用设施、设备和附属建筑物、构筑物的维修、养护、和运行管理，包括：道路、上下水管道、化粪池、泵房、自行车棚、停车场、污水管、共用照明、供暖锅炉房、楼内消防设施设备、门禁、电梯等;

3、公共绿地的养护与管理;

4、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、垃圾的处理等;

5、小区内交通与车辆停放秩序的维护;

6、用安全监控、巡视、门岗执勤等手段维持公共秩序，阻止可疑之人进入本小区，将在本小区内作案的犯罪嫌疑人送有司查办;

7、保管与物业相关的工程图纸、住户档案与竣工验收资料;

8、按北京市政府有关规定代收、代缴水电等费用;

9、对业主或物业使用人违反《业主公约》的行为，根情节轻重采取规劝、制止(限于紧急状态且不得使用器械)向业主委员会报告、向法院起诉等必要措施;

10、其他通常应当由物业服务公司提供的小区公共服务，如业主或物业使用人装修物业时，书面告知有关限制条件，并负责监督。

受托方可以选聘专营公司承担本物业的专项管理或服务，但不得将本物业的管理责任转嫁给第三方。

受托方不履行上述某项义务或提前终止合同给业主或物业使用人造成损失的，应当依法赔偿。

第三条 服务收费标准

业主或物业使用人应向受托方交纳以下费用：

1、保洁费(含化粪池清掏费和垃圾清运费)，由受托方按每套住宅每季xx元收取;

2、保安费，由受托方按每套住宅每季 xx元收取;

3、小区绿化费，由受托方按每套住宅每季 xx元收取;

4、门禁、监控、消防系统运行费公共照明费，由受托方按每套住宅每季xx元收取;

5、水泵费，由受托方按每套住宅每季xx元收取，无水泵的二、三号楼不收;

6、电梯费(含电梯检验费与电梯用电费)，由受托方按每套住宅每季xx元收取，无电梯的二、三号楼不收;

7、公共设施维修费，由受托方按套内面积每平方米每季xx元收取;

8、管理费(含营业税与物业服务公司的利润)，由受托方按套内面积每平方米每季 x元收取;

9、供暖费，由受托方按套内面积每平方米每个供暖年度 元收取;

10、停车管理费，由受托方按地上每车每季 xx元、地下每车每季 xx元收取;停车场地使用费，由受托方按地上每车每季xx元、地下每车每季 xx元收取;临时停车，每次逗留时间不超过2小时的来客免收，超过2小时的按地上每车每小时 1 元、地下每车半小时 1元收取管理费，超过半小时算一小时，不足半小时不算，大型车辆加倍。

商铺的管理费、暖气费按套内面积收取。第1-6项收费按每100平米套内面积折算为一户，电梯费暂不收取。如商铺需要经常性地使用电梯，须事先与业主委员会商定电梯费价格。

第四条 交费办法

上述第1-7项收费及第9项供暖费、第10项车辆管理费应与受托方完成相关任务的支出(含提供相关劳务的工人工资)相符，多余部分受托方应交给业主委员会，归全体业主共有。停车场地使用费应于收费后按季交给产权人或共同产权人(由业主委员会代表)受托方的利润与受托方管理层的工资只能从管理费中提取。

管理费于提供服务后按季交纳，暖气费按供暖年度预交，其他费用均按季预交。相关服务开始提供满一月后尚未交纳的，受托方可以在公告栏公示催交。

业主或物业使用人交纳物业费或由物业代收、代交的费用逾期的，从享受服务满一月之日起受托方可以加收滞纳金：逾期的第一个月，每逾期一天加收千分之一的滞纳金;逾期的第二个月，每逾期一天加收千分之二的滞纳金;从逾期的第三个月起，每逾期一天加收千分之三的滞纳金。

第五条 家庭服务

受托方应于本合同生效后一周内制定各种家庭维修服务的收费标准(维修辅助材料如螺丝、钉子、凝结剂等包括在维修服务费内)与保证修理质量的时间，报业主委员会备案后公布。房屋自有部位、自用设备的维修、养护在业主或物业使用人提出委托时，受托方必须接受委托并按公布的标准收费;在保质时间内出现修理质量问题的，受托方应当免费返修。房屋自有部位、自用设备的维修需要的主要材料用户可自行购买，如需受托方提供则应先跟用户就材料价格达成一致意见。

第六条 服务标准

受托方的服务质量应达到下列要求：

1、房屋及共用设施设备的维修和管理：定期进行检查，发现问题及时排除，建立维修服务回访制度，每年进行年检并保存大、中、小修的相关记录，保证设备的正常运行。

2、保洁服务：居住区域的道路、楼梯每天清扫一次，垃圾每天清运一次，及时清理居住区内公共场所的废弃物，及时清扫积水和积雪，及时组织清理乱堆放的物品、乱张贴的宣传品。

3、保安服务：24小时专人值守，进行日常巡查，对火警事故、交通事故、治安事件以及其它紧急情况有处理预案并于事发时及时处理，配合派出所处理区内的违法现象，不得对业主及其家属使用暴力，对来犯外人使用暴力时不得超出正当防卫限度。

4、绿化管理：绿地无杂物，基本无裸露土地，草木修剪及时，无明显枯枝及病虫害现象。

5、消防管理：建立消防责任制，定期进行消防训练，定期巡查、检修消防设备，保证消防设备完好并有明显标志。

6、车辆管理：车辆停放有序，设有专人负责看管，对区内停放车辆的人为损伤与区内停放车辆的失窃负补充责任(就侵权人或保险公司赔偿后剩余的损失负责)

7、装修管理：监督业主和施工单位遵照有关规定进行装修并对装修过程进行监控。

8、档案资料管理：设专人管理，建立档案资料管理办法，并对物业基础资料和业主入住后的相关资料统一管理。

9、急修：12小时内完成，及时率达95%以上;小修：72小时内完成，及时率达80%以上。

10、供暖：保证门窗长时间关闭的情况下顶楼北向房间气温不低于15度。

第七条 保障措施

为保证以上约定达到目的，委托方享有下列权利：

1、审定受托方制定的物业服务方案及需要业主与物业使用人遵守的各项规章制度;

2、检查受托方管理、服务工作的执行情况;

3、审查受托方的费用支出情况(管理费除外)并在小区内公告;

4、按季(或按半年、按年，依群众意见的强烈程度而定)就业主或物业使用人对受托方工作的满意程度进行民意测验，民意测验的样本数不得低于100人。

委托方在享有上述权利的同时应履行如下义务：

1、在合同有效期内向受托方无偿提供套内面积\_\_\_\_平方米的物业管理用房(已提供);

2、向受托方提供物业管理所需全部图纸、档案、资料(这些材料已由开发商交给受托方);

3、当业主或物业使用人不按规定交纳物业管理费时，协助受托方催交;

4、协助处理本合同生效前发生的物业服务与收费遗留问题。

第八条 奖惩

受托方提供服务或进行管理应尽量做到服务及时、高效(质量)节约、和善，使业主或物业使用人对受托方的服务与管理满意。民意测验将对本合同第二条、第四条规定的委托事项分别按及时、高效(质量)节约、和善四个指标打分后取平均值。民意测验对受托方的平均满意率达到60%为受托方取得全部管理费的条件。平均满意率每降低5个百分点，应扣减测验前一季度和测验后一季度的管理费各5%.平均满意率不足40%，委托方可提前单方解除合同并免除负违约责任。平均满意率超过80%，或平均满意率超过70%且有明显的通货膨胀(10%以上)，委托方应建议业主大会适当提高下一年度的管理费标准。

第九条 合同终止与合同解除

本合同有效期限为一年，自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

本合同到期时，任何一方不愿续约的，应当提前30天告知对方，否则视为同意本合同自动顺延一年。但因服务质量太差导致业主与物业使用人抽样调查平均满意率低于40%而提前解除合同的，不受“提前告知”条款限制。

本合同终止或解除后，受托方必须于10日内向委托方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料，委托方应当采用公告催交、出具证明材料、出庭作证等方式协助受托方追收欠费业主或物业使用人应当交纳的费用。

第十条附则

本合同草签后需依《业主大会议事规则》的规定进行公示，公示15天后无异议或异议者不足规定人数的，加盖业主委员会印章，合同正式生效。

本合同双方协商一致时可对合同条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与合同具有同等效力。但补充协议实质性地修改了合同条款的，需要完成《业主大会议事规则》规定的公示程序。

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。

本合同一式三份，甲乙双方及物业行政主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决;协商不成时，应当向海淀区人民法院起诉。

委托方签章： 受托方签章：

代表人： 代表人：

**住宅小区物业管理服务合同篇二十**

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

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

为加强\_\_\_\_\_\_州\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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，根据甘肃省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。

第一条：物业管理内容

一、甲方将位于兰州市城关区\_\_\_\_\_\_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。

第二条：委托物业管理形式

承包经营，自负盈亏。

第三条：物业管理期限

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

第四条：双方权利、义务

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将专用基金拨付给乙方。

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，甲方有权终止本合同。

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、文化活动工作，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，制定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、经济指标的实施，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、中修的需要制定维修方案，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3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和依据，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

第六条：风险抵押

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天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。

第七条：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、施市文明住宅小区，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。

第八条：合同更改、补充及终止

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。

第九条：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。

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

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

\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

**住宅小区物业管理服务合同篇二十一**

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

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

为加强\_\_\_\_\_\_州\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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，根据甘肃省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。

第一条：物业管理内容

一、甲方将位于兰州市城关区\_\_\_\_\_\_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。

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。

第二条：委托物业管理形式

承包经营，自负盈亏。

第三条：物业管理期限

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

第四条：双方权利、义务

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将专用基金拨付给乙方。

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，甲方有权终止本合同。

8.负责确定本住宅区管理服务费\_\_\_\_\_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、文化活动工作，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，制定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、经济指标的实施，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、中修的需要制定维修方案，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3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\_\_\_\_\_.、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\_\_\_\_\_标准并向甲方提供测算标准和依据，严格按照甲方审议通过的\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_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

第六条：风险抵押

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天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。

第七条：奖罚措施

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

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。

第八条：合同更改、补充及终止

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。

第九条：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。

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

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

\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

**住宅小区物业管理服务合同篇二十二**

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(物业名称)委托于乙方实行物业管理，订立本合同。

第一条物业基本情况

物业类型：

座落位置：\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_路(街道)\_\_\_\_\_\_号

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

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。

第三条负责向业主和物业使用人收取下列费用：

1.物业管理服务费;

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第四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。

第五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，采取批评、规劝、警告、制止、等措施。

第六条其它委托事项

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第七条委托管理期限为\_\_\_\_\_\_\_年。自\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日\_\_\_时起至\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日\_\_\_时止。

第八条a、甲方权利义务(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业主和物业使用人遵守公约;

3.审定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、财务预算及决算;

b、甲方权利义务(适用于房地产开发企业)

1.在为主委员会成立之前，负责制定业主公约并将其作为房屋租售合同的附件要求业主和物业使用人遵守;

2.审定乙方拟定的物业管理制度;

3.检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

4.审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算;

5.委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求。

如存在质量问题，按以下方式处理：

(1)负责返修;

(2)委托乙方返修，支出全部费用;

(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第九条乙方权利义务

1.根据有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.按本合同第十六条的约定，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，但不得将本物业的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;

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;

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;

第十条乙方须按下列约定，实现目标管理

1.房屋外观：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2.设备运行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3.房屋及设施、设备的维修、养护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

4.公共环境：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

5.绿化：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

6.交通秩序：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十一条物业管理服务费

1.本物业的管理服务费，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.管理服务费标准的调整，按\_\_\_调整;

3.空置房屋的管理服务费，由乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_元向\_\_\_收取;

4.业主和物业使用人逾期交纳物业管理费的，按以下第\_\_\_项处理：

(1)从逾期之日起按每天\_\_\_元交纳滞纳金;

(2)从逾期之日起按每天应交管理费的万分之\_\_\_交纳滞纳金;

(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十二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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2.车库：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十三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。

第十四条其它乙方向业主和物业使用人提供的服务项目和收费标准如下：

1.高层楼房电梯运行费按实结算，由乙方向业主或物业使用人收取;

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十五条房屋的共用部位、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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担;大中修费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担;更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担;

2.房屋共用设施、设备的小修、养护费用，由\_\_\_\_\_\_承担;大中修费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担;更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担;

3.市政公用设施和附属建筑物、构筑物的小修、养护费用，由\_\_\_\_\_\_承担;大中修费用，由\_\_\_\_\_\_\_承担;更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_承担;

4.公共绿地的养护费用，由\_\_\_\_\_\_\_承担;改造、更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_承担;

5.附属配套建筑和设施的小修、养护引用，由\_\_\_\_\_\_\_承担;大中修费用，由\_\_\_\_\_\_\_承担;更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_承担。

第十六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。

第十七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;造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第十八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。

第十九条甲、乙任一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付元的违约金;给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第二十条本合同执行期间，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。

第二十一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，双方同意由\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁(当事人双方不在合同中约定仲裁机构，事后又未达成仲裁协议的，可以向人民法院起诉)。

第二十二条合同期满本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满\_\_\_\_\_\_\_天前向对方提出书面意见。

第二十三条本合同自签字之日起生效。

甲方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**住宅小区物业管理服务合同篇二十三**

委托方（以下简称甲方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受托方（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第一章：总则

第一条：本合同当事人

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\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_。

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《\_\_\_\_\_\_\_\_\_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《\_\_\_\_\_\_\_\_\_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《\_\_\_\_\_\_\_\_\_市区住宅小区物业管理停车\_\_\_\_\_办法》和《住宅小区机动车地下停车\_\_\_\_\_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，\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_\_\_\_\_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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**住宅小区物业管理服务合同篇二十四**

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

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

根据《\_\_\_\_\_》及有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲、乙双方就乙方对仁达提供专业化、一体化的前期物业管理服务订立本合同。

第一条：物业基本情况

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二条：乙方管理服务事项

（一）房屋建筑本体共用部位及共用设施设备的维修、养护、管理和运行服务，包括楼盖、屋顶、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房及上下水管体、共用照明、天线、\_\_\_\_\_空调、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯等。

（二）本物业规划内交通、\_\_\_\_\_行驶及停泊秩序的管理，属物业管理范围的市政公用设施的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、生化池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房、停车场。

（三）本物业规划内共有的附属配套服务设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场所、本物业配套会所。

（四）本物业公共园艺景观（绿地、花木、水景、建筑小品等）的养护与管理及公共环境的清洁卫生、垃圾的收集、清运，包括公共场地、房屋建筑物共用部位。

（五）配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等保安工作（但不含人身、财产\_\_\_\_\_保管责任）。

（六）组织开展社区文化娱乐活动和便民服务工作。

（七）物业档案、资料的管理，包括工程建设竣工资料、住用户资料及法律规规定应由物业管理企业负责管理的资料。

（八）在当事人提出委托时，乙方可接受委托对业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备进行维修、养护并合理\_\_\_\_\_。

（九）属于乙方管理维护范围的位于业主专有部位的共用设施、设备，业主或物业使用人在该部分设施、设备出现损坏或故障时有义务通知乙方维修的义务，因未及时通知造成的损失乙方不负责任。

（十）负责向业主和物业使用人收取物业管理服务费等合同规定或政府规定的各项费用。?（十一）法规和政策规定由物业管理公司管理的其他事项。

第三条：合同期限

（一）本合同自甲乙双方签字、盖章之日起生效。服务期限自工程竣工并经市政府有关部门验收合格，本物业正式入伙之日起计。业主委员会成立，在其权属范围内合法选定物业管理公司，业主委员会与新选定的物业管理企业签订的物业管理合同生效后，则本合同自动终止，具体终止时间以与新选定的物业管理企业正式移交之日为准。

第四条：管理服务费用

（一）?物业管理服务费

1、?本着服务业主、微利经营的原则，本物业管理服务费的收取采用酬金制的\_\_\_\_\_管理

办法。

2、?本物业管理服务费由乙方根据物业不同类型，按建筑面积（含公共分摊面积）向业

主或物业使用人收取，具体标准如下：

双拼别墅：?元/月\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米?联排别墅：?元/月\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

叠加别墅：?元/月\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米?九层复式：?元/月\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

九层公寓：?元/月\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米?多层住宅：?元/月\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米元/月?商业部分：?元/月\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

如本物业未实现水电费抄表到户，则由乙方负责代为抄表，代收水电费、排污费、垃圾处理费，\_\_\_\_\_标准按照水电部门及城管部门统一标准执行，并根据水电部门及城管部门的调整作相应调整。

（二）甲方未达到预期全部售出的销售目标而造成空置房的物业服务费用由甲方承担，空置物业服务费\_\_\_\_\_标准及支付时间与前款物业管理费\_\_\_\_\_标准及支付时间相同。已出售但产权单位（人）超过期限仍未办理入伙手续的空置房，物业管理费用由产权单位（人）承担。

（三）管理服务费标准可根据政府公布的物价指数和行业指导标准每年进行检讨，经双方协商一致后进行调整。业主委员会成立后，由业主委员会与乙方协商确定。

（四）业主和物业使用人逾期交纳物业服务费的，从逾期之日起按日加收滞纳金。物业使用人拖欠管理费用的，业主承担连带责任。

（七）若因甲方原因（如未符合政府及本合同有关规定强行入伙、产权纠纷等），致使乙方在本项目入伙后服务费收入无保障而导致乙方管理机构亏损的，则甲方需承担亏损至乙方能收到正常的管理费为止。

第五条：甲方的权利和义务

（一）?考察监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

（二）依据甲方与业主签订的《房地产买卖合同》的约定、建设部（91）年zbp30001—90之《房屋接管验收标准》的规定和乙方办理物业承接验收手续，由乙方针对物业实际情况协助甲方顺利完成入伙过程。其中包括：

1本物业竣工后，政府有关部门验收全部合格，消防系统须经消防局验收合格。?2依本合同提供管理用房，达到使用功能。

3本物业内应保证水、电、煤气“三通”，即拧开室内水龙头有水，排水管道能正常使用，排水畅通无阻，打开电闸有电，电视、电话、煤气管线到户。

4本物业二次供水水质经防疫部门检疫合格。

5物业应采用通透式围栏与外界\_\_\_\_\_，实现封闭式物业环境。

6完成物业内园林绿化。

7入伙前十五天向乙方办理物业接管验收，设备接管验收前须向乙方移交物业相关资料（移交清单于物业入伙前交付乙方）。

（三）保证移交乙方管理的房屋、设施、设备为按照国家验收标准经有关部门验收的合格产品；如存在质量问题，则甲方负责返修或委托乙方返修，甲方支付相应费用。

（四）甲方须在本物业入伙后指定专人或部门负责处理物业保修期内在保修范围所发生的各类问题，并承担相应费用及相关责任。

（五）本物业内设置安装摄像监控系统、住户对讲系统、机动车停车场自动管理系统、楼宇自动化管理系统等技防设施，以利本物业的治安防范；与物业公共区域内安置环保配套设施如：感应开关、自闭式水喉、分类垃圾房（箱）。

（六）甲方按政府规定在本物业入伙前一个月内向乙方无偿提供具备一定使用条件的、地面以上独套管理用房。

（七）办理物业承接手续时，向乙方移交下列资料：

1物业的报建、批准文件，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设施设备的订货合同及安装、使用和维护保养等技术资料（含随机资料）。?3物业质量保修文件和物业使用说明文件。

4物业管理区域内各类建筑物、场所、设施设备的清单。

5物业及配套设施的产权清单。、

6物业的使用、维护、管理所必须的其他资料。

（八）不干涉乙方依法或依本合同约定所进行的管理和经营活动。

（九）负责处理因甲方原因而产生的各种纠纷，及法规政策规定由甲方承担的其它责任。

第六条：乙方的权利和义务

（一）乙方在本物业范围内设立专门机构负责本物业的日常服务工作，并代表乙方履行本合同的权利与义务。

（二）根据有关法律、法规政策及本合同的规定，结合物业服务的实际情况，制定本物业的各项管理办法、规章制度、实施细则等。

（三）在不影响业主正常使用共有部分的情况下，充分利用小区资源，自主开展各项服务经营活动，为业主的生活提供方便，所得收益应用于补充管理经费，不得损害业主或物业使用人的合法利益以获取不当利益。

（四）参照当地物价主管部门、物业管理主管部门关于物业服务\_\_\_\_\_指导标准等有关规定，按物业服务项目、服务内容、服务深度，制定物业服务\_\_\_\_\_标准。

（五）建立本物业的服务档案并负责及时记载有关变更情况。

（六）负责制定本物业《房屋装修管理规定》，要求业主或物业使用人遵守，并进行监督。

（七）根据甲方要求，乙方提供本项目销售期间样板物业管理服务及其相应服务计划，甲方应承担相应费用。

（八）在早期介入阶段，根据物业服务的其他实际需要，向甲方提供本物业在配套公用设施、机电设备选型、安装等方面的建议。

（九）本合同终止时，乙方必须向甲方或业主委员会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。

（十）不承担对业主及物业使用人的人身、财产的保管\_\_\_\_\_义务，不承担非乙方原因造成的损失，包括高空抛物及其他不可预见的意外事故和不可抗力造成的损失。

第七条：服务目标

（一）执行政府有关法律及市、区物业管理主管政府部门规定的各项标准并接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，接受甲方和业主的监督。

（二）本物业一经入伙即按照iso9001：\_\_\_\_\_\_\_\_\_国际质量管理体系进行管理，完全入伙后一年达到该物业管理标准，符合iso9001：\_\_\_\_\_\_\_\_\_国际质量管理体系标准要求。

（三）乙方承诺：在物业符合政府要求的参评自然条件、甲乙双方严格履行政府及本合同规定的有关责任、义务，同时政府有关部门组织下评比的情况下，与合同期内依次达到区级、市级、省级和国家级物业服务优秀小区管理标准。

第八条：违约责任

（一）本合同生效后，甲、乙双方任何一方公司内部出现的股权转让、股东变更、法定代表人变更或甲方将本物业整体或部分转卖第三方及双方其它单方面的原因均不构成单方修改或终止本合同的理由，否则违约方须自违约行为发生之日三十内一次性向对方支付违约金，造成名誉或经济损失的，还需给予相应赔偿。

（二）甲乙双方任何一方违反本合同有关条款或因自身其他原因而致使未能达到合同规定的服务目标或直接造成对方名誉或经济损失的，非违约方有权要求违约方限期整改或解决，限期整改或解决不了的，非违约方有权终止本合同，同时违约方须支付违约金，造成名誉或经济损失的，还需给予相应赔偿。

（三）本物业预计入伙时间为?年?月?日，甲方应至少提前三个月书面通知乙方，因乙方原因致使物业不能按时入伙而给甲方造成名誉或经济损失的，甲方有权单方终止合同，同时乙方须给予甲方赔偿。因甲方原因使物业未能达到规划设计要求，政府有关规定及本合同约定的有关入伙条件，致使推迟入伙或强行入伙而给乙方造成名誉或经济损失的，乙方有权单方终止合同，同时甲方须给予乙方赔偿。

（四）本合同违约金金额为人民币?元整

（五）本合同执行期间，如遇不可抗力，致使本合同无法履行或造成名誉、经济损失的，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。

第九条：争议的解决方式

甲乙双方在履行本合同过程中发生争议，双方应协商解决，协商不成时，双方同意向当地人民法院提起诉讼。

本合同共?页，原件一式两份，甲乙双方各执一份

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

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

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