# 最新物业服务合同书(22篇)

来源：网络 作者：静谧旋律 更新时间：2024-07-15

*随着法律观念的日渐普及，我们用到合同的地方越来越多，正常情况下，签订合同必须经过规定的方式。怎样写合同才更能起到其作用呢？合同应该怎么制定呢？下面是小编为大家带来的合同优秀范文，希望大家可以喜欢。物业服务合同书篇一乙方(受托方):根据《中华...*

随着法律观念的日渐普及，我们用到合同的地方越来越多，正常情况下，签订合同必须经过规定的方式。怎样写合同才更能起到其作用呢？合同应该怎么制定呢？下面是小编为大家带来的合同优秀范文，希望大家可以喜欢。

**物业服务合同书篇一**

乙方(受托方):

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《湖北省物业服务和管理条例》和相关法律、法规，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对 (物业名称)提供物业服务事宜，订立本合同。

第一章物业基本情况

第一条 物业基本情况

物业名称:

物业类型:

坐落位置:

占地面积:

总建筑面积:

总栋数:

总户数：

物业区域四至:

东至： ;南至： ;

西至： ;北至： 。

(规划平面图见附件1，物业构成明细见附件2)

第二条 物业服务用房属全体业主所有，乙方负责物业服务用房的维修、养护，不得买卖和抵押;未经业主大会同意，乙方不得改变物业服务用房的用途。

物业服务用房建筑面积为 平方米，其中地上建筑面积为 平方米，位于 [号楼][幢][座] 单元 层 号;地下建筑面积为 平方米，位于 [号][幢][座] 单元 层 号。其中：业主委员会办公用房建筑面积为 平方米，位于 [号楼][幢][座] 单元 层 号。(注：物业服务用房为多处时，双方可自行增加以上内容。)

第二章 服务内容、服务标准、人员配置及有关约定

第三条 乙方提供的物业服务内容包括：

(一)物业共用部位的养护和管理(物业共用部位明细见附件3);

(二)物业共用设施设备的运行、养护和管理(物业共用设施设备明细见附件4);

(三)物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通;

(四)公共绿化的养护和管理;

(五)车辆停放管理;

(六)公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理;

(七)装饰装修管理服务;

(八)物业档案资料管理;

(九) 。

第四条 物业服务标准及服务评价方式方法(见附件5)。

第五条 乙方应确定本物业服务项目负责人项目负责人变更的，应及时通知业主委员会，并向项目所在地房产行政主管部门报备(项目负责人及主要专业技术与管理人员基本情况见附件6)。

第六条 本物业服务合同期限为 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

第三章 服务费用

第七条 物业服务费

物业服务费收费标准。物业服务费由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

[多层住宅]： 元/平方米·月;

[高层住宅]： 元/平方米·月;

[别 墅]： 元/平方米·月;

[办 公 楼]： 元/平方米·月;

[商业物业]： 元/平方米·月;

[会 所]： 元/月·平方米;

[其 它]： 元/平方米·月;

元/平方米·月;

元/平方米·月。

物业服务费调整方式。自 年 月起，每 年按照 (递增或减少) 的标准调整。

本物业区域物业服务经营选择以下第 种方式。

(一)包干制

物业服务费主要用于以下开支：

1.管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

2.物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

3.物业区域清洁卫生费用;

4.物业区域绿化养护费用;

5.物业区域秩序维护费用;

6.办公费用;

7.物业服务企业固定资产折旧;

8.物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

9.法定税费;

10. 。

实行包干制的，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担;乙方不得以亏损为由单方要求增加费用、降低服务标准或减少服务项目。

包干制服务费不含物业共用部位、共用设施设备维修和更新、改造费用。

(二)酬金制

1.物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积预先交纳，物业服务费为交纳费用的业主共同所有，由乙方代管，预收的物业服务费主要用于物业服务成本和乙方的酬金支出。

物业服务费支出包括以下部分：

(1)乙方员工的工资、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)物业区域内清洁卫生费用;

(4)物业区域内绿化养护费用;

(5)物业区域内秩序维护费用;

(6)乙方办公费用;

(7)乙方企业固定资产折旧;

(8)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

(9) 。

2.乙方采取以下第 种方式提取酬金：

(1)[每月] [每季] [每半年] [每年]，按 元的标准从预收的物业服务费中提取;

(2)[每月][每季] [每半年] [每年]，从预收的物业服务费中按 %的比例提取。

3.物业服务费支出应当全部用于本合同约定的支出，年度结算后结余部分，转入下一年度继续使用，年度结算后不足部分，由全体业主承担，另行交纳。

4.乙方应当向全体业主公布物业服务年度计划和支出年度预决算，并按[半年] [年]向全体业主公布物业服务费的收支情况;同时，双方按照约定每年聘请专业机构对物业服务费年度预决算和物业服务费收支情况进行审计，费用由[甲方承担][乙方承担][甲乙共同承担]。

(三)其他经营方式

第八条 业主按[月] [季度] [半年] [年]交纳物业服务费，每次交费的具体时间为 。

业主应当按照本合同约定按时足额支付物业服务费，逾期不支付物业服务费的，业主委员会应当督促其限期支付。业主与物业使用人约定由物业使用人支付物业服务费的，从其约定，业主负连带支付责任。

业主转让物业时未结清转让之前物业服务费用的，应与受让方书面约定交费责任。

第九条 物业区域内已竣工但尚未出售的物业、因开发建设单位原因未能按时交付物业买受人的物业及开发建设单位的自有物业，其物业服务费由开发建设单位承担。

第十条 乙方对业主专有部分提供维修养护或其他特约服务的，按乙方在物业区域内公示的收费标准或按双方的约定收取费用。

第十一条业主(物业使用人)在符合相关法律法规规定的前提下，利用住宅物业从事经营活动的，乙方按商业物业标准收取相应的物业服务费。

第十二条车辆停放收费包含车位(库)租金和泊车服务费，按以下方式和标准收取：

(一)车位租金标准

1.汽车

露天车位： 元/个·月;

室内车位(库)： 元/个·月;

2.摩托车： 元/个·月;

3.电动车： 元/个·月;

4.自行车： 元/个·月。

车位使用人应按 的标准向乙方交纳临时停放车位租金。

车位属于全体业主共有的，乙方按车位租金 %的比例提取管理服务费，用于车位出租、租金收取及租金管理人工、税费等支出。管理服务费用在返还甲方前从收取的车位租金中扣除。

**物业服务合同书篇二**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_为了\_\_\_\_\_\_\_数码事业的发展，甲、乙双方本着双赢的原则共同建设\_\_\_\_\_\_\_数码系列产品的终端网络形象，共同打造“\_\_\_\_\_\_\_”数码行业一流品牌。

一、宗旨：合理利用有限资源，积极开拓无限商机。

二、甲方的权利和义务

2.

1.按乙方每月实际销售回款总额，给予\_\_\_\_\_%的比例作为乙方的地方性广告形象和促销费用。

2.

2.甲方按乙方每月实际销售回款总额，提供一定比例的广告宣传品。

2.

3.甲方提供“\_\_\_\_\_\_\_”的手册（光盘）予乙方，以作为乙方地方性形象建设的统一资料。

2.

4.除本合同书规定外，甲方有权根据乙方终端市场建设的情况作相应的政策和决策，并要求乙方严格遵守。

2.

5.甲方有权对地方性广告的终端形象和促销活动进行审核、审批及管理。

三、乙方的权利和义务

3.

1.乙方享有向甲方提出书面申请，申请地方性广告媒体、终端形象和促销活动费用的权利。

3.

2.乙方有义务垫付地方性广告媒体、终端形象制作和地方性促销活动的费用。

3.

3.乙方务必按甲方的手册（光盘）上统一的商标、颜色、图形制作形象（如：门头、门柱、灯箱片、灯箱布等），不得擅自更改。

3.

4.乙方务必对自己区域范围内的“\_\_\_\_\_\_\_”终端形象进行管理。

3.

4.

1.制作给予二级代理商（经销商）的形象（如：门头、门柱、灯箱片、灯箱布等）务必保证展示时间达\_\_\_\_\_\_\_\_年以上。

3.

4.

2.海报的展示时间务必达两个月以上。

3.

4.

3.乙方不得将任何品牌的广告品布置在甲方的展柜或展架上，也不得将任何品牌的产品摆放在甲方的展示柜内（上）或展架上。若有违反者，经甲方查实将重新审核对其广告宣传品的发放，并要求其作出书面检讨。

3.

4.

4.若乙方不管理或管理不善造成甲方终端形象损坏，经甲方查实，将从其信誉保证金中扣除相应的制作费用。

四、广告和促销费的申请

4.

1.乙方在制作形象（如：门头、门柱、灯箱片、灯箱布、展示柜等）或做促销活动前，务必向甲方提出书面申请（参见申请表），经甲方相关部门审核和审批后方可实施。

4.

2.乙方在提交申请促销活动申请表的同时，务必附带本次活动的效果预测报告，否则，甲方有权不予审核和审批。

4.

3.乙方在提交申请形象制作申请的同时，务必附带形象发布位置的相关平面图和周边的建筑物及街道。否则，甲方有权不予审核和审批。

4.

4.乙方在提交申请广告媒体（如：电视台、报刊等）申请表的同时，务必出示电视台的相关收视率或出示报刊的发行量及覆盖率，否则，甲方有权不予审核和审批。

五、费用报销和相关依据

5.

1.乙方务必出示形象制作（如：门头、门柱、灯箱片、灯箱布，展柜等）的照片（照片背面须注明形象的发布地点、地址、负责人、电话、日期）和发票原件（开票单位为：\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_电子实业有限公司）。若未出示者，甲方有权不予报销。

5.

2.乙方务必出示促销活动现场的照片（照片背面须注明活动的地点、地址、负责人、电话、日期）和本次促销活动的总结报告、促销品样品及发票原件（开票单位为：\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_电子实业有限公司）。若未出示者，甲方有权不予报销。

5.

3.乙方务必出示与广告媒体（如：电视台、报社、广告公司）签定的合同、广告片、报刊的原稿及发票原件（开票单位为：\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_电子实业有限公司）和总结报告。若未出示者，甲方有权不予报销。

六、费用报销的期限与方式

6.

1.一个季度报销一次，

第二季度

第一个月的一至\_\_\_\_日为结算日。

6.

2.甲方用等额的货款冲抵乙方垫付的广告和促销活动费用。

七、合同书一式两份，甲、乙双方各存档一份，双方签字盖章并执行。注：本广告投放合同仅针对\_\_\_\_\_\_\_数码产品，原cd产品不计在内

**物业服务合同书篇三**

物业服务合同

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[20\_\_]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[20\_\_]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

**物业服务合同书篇四**

第一章 总则

合同双方当事人

甲方(房地产开发公司)：

注册地址：

营业执照注册号：

企业资质证书号：

法定代表人：

联系电话：

乙方(物业管理公司)：

注册地址：

营业执照注册号企业资质证书号

法定代表人：

联系电话：

根据法律、法规和有关规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，双方就甲方负责开发建设的物业(以下简称“本物业”)实行前期物业管理有关问题达成一致意见，特订立本合同，双方共同遵守。

第一条 物业基本情况

物业类型：

坐落位置：市镇路

占地面积：平方米，其中绿地面积——平方米。建筑面积：平方米，其中住宅平方米，商铺平方米，停车场。

第二条 本合同中涉及的币值，均指人民币。

第二章 物业服务事项

第三条 甲方按照法律、法规和有关规定，采用“招标”、“协议”方式，选聘乙方对本物业实施前期物业管理。

第四条 本物业在未竣工验收(以建设部门签发房屋建筑工程竣工验收备案表的时间为准，下同)交付使用前，甲方要求乙方提供以下服务内容及达到服务质量。

1、建筑物主体外的共用部位管理。

服务质量：外墙完好，外观整洁，完好率达98%，零修及时率、合格率100%.

2、共用设施设备管理。

服务质量：设备良好，运行正常，无重大管理责任事故。

3、绿化、环境卫生管理。

服务质量：设施完好、整洁，绿化长势良好，公共场地保洁率95%.

4、车辆管理。

服务质量：交通畅顺，停放有序。

第五条 本物业竣工验收交付使用后，乙方向业主和非业主使用人提供以下服务内容及达到以下服务质量

(一)日常服务

1、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”。

服务质量：外墙完好，外观整洁，完好率达98%，零修及时率、合格率100%.

2、共用设施设备和相关场地的维修养护、运行和管理，包括：“道路”、“垃圾道”、“烟囱”、“化粪池”、“沟渠”、“ 池”、“照明系统”、“中央空调”、“电梯”、“发电机”、“消防设施设备”、“智能化设备”“外墙排水管”。

服务质量：设备良好，运行正常，无重大管理责任事故。

3、按国家《物业管理条 例》(以下简称《条 例》)第四十五条 的规定，物业管理区域内，供电、供水、供气、供热、通讯、有线电视等单位，应当向最终用户收取有关费用。或按合同的约定，来行使合同权利和履行合同义务。

4、生活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”。

服务质量：设备良好，运行正常，无重大管理责任事故。

5、绿化与建筑小品的维修养护和管理，包括“共用绿地”、“花木”、“建筑小品”、“园林小品”。

服务质量：完好、整洁，绿化长势良好。

6、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”。

服务质量：设施完好、整洁，公共场地保洁率95%，垃圾日产日清。

7、交通与车辆停放秩序的管理。

服务质量：交通畅顺，停放有序，行车线路标志明显。

8、安全防范工作，包括“安全监控”、“巡视”、“门岗执勤”。

服务质量：设备良好，运行正常，岗亭24小时值班。

(二)定期服务

1、每月清理生活垃圾一次;

2、每日清洗水池一次;

3、每月清疏化粪池一次;

4、每年 清疏排水系统一次;

5、2年 清洗建筑物外立面一次;

6、6个月 检修水泵一次;

7、每月 检修电梯一次;

8、 检修发电机一次;

9、 检修中央空调一次;

10、每月 检修消防设施、设备;

服务质量：设备良好，运行正常，垃圾日产日清。

(三)管理与物业相关的工程图纸、业主和非业主使用人档案和竣工验收资料。

服务质量：收集整理，装订规范，妥善管理，合理使用。

(四)其它服务事项

第六条 乙方在实施前期物业管理期间，不得利用物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备进行经营活动。

第七条 业主或非业主使用人装饰装修物业时，应当告知乙方并与乙方签订物业装饰装修协议。乙方可向业主或非业主使用人收取物业装饰装修保证金￥20\_\_元。物业装饰装修完毕，如未发现有损坏物业共用部位、共用设施设备及相关场地，不存在安全隐患的，及未违反“物业装饰装修协议”的，乙方应在30日内将物业装饰装修保证金“本金”退回给业主或非业主使用人。

第八条 业主和非业主使用人对其房屋自用部位、自用设施设备向乙方提出维修养护服务要求的，乙方认为有能力承担的可以接受，收费由双方协商确定。

第三章 物业服务费用

第九条 本物业未竣工验收交付使用前，物业服务费用由房地产开发企业交纳。物业服务费用的构成包括：

1、物业服务成本;2、法定税金;3、物业管理企业的利润等;

第十条 本物业竣工交付使用后，物业服务费用由业主或非业主使用人缴交;已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业、物业服务费用由房地产开发企业交纳。

第十一条 物业服务费的收取方式和物业服务酬金

本物业竣工验收交付使用后，甲乙双方约定采用以下方式收取物业服务费和提取酬金：

按每月每平方米一定的标准收取物业服务费，不包括共用水费、电费。共用水费、电费每月按“各户使用量”另行分摊。乙方在年终决算物业服务总收入和服务总成本，盈余或者亏损均由物业管理企业享有。

第十二条 本物业竣工验收交付使用后，乙方按本合同第五条 约定的内容要求提供服务，按以下标准向业主、非业主使用人收取物业服务费：

1、住宅按“建筑面积√”每月每平方米1.2元收取;商场按“建筑面积√”、每月每平方米1.5元收取。

2、已竣工验收(以建设部门签发房屋建筑工程竣工验收备案表的时间为准)但仍未售出或交付使用的物业，由乙方按本条 本款第1点约定的标准向建设单位(业主)收取物业服务费。

第十三条 业主从办理收楼手续后的次月开始缴交物业服务费，以后每次收缴物业服务费的时间为每月15号之前。乙方在首次收取业主或非业主使用人物业服务费时，可预收三个月。业主或非业主使用人变换或物业服务合同中止时，如业主、非业主使用人不欠乙方物业服务费，乙方应在一个月内将预收的物业服务费“本金”退给业主、非业主使用人。

第十四条 物业服务费的调整和违约责任

1、物业服务费收取标准在合同期内根据市物价部门批文调整。

2、甲方逾期缴纳物业服务费的，按以下处理：

从逾期之日起每天按应交物业服务费的千分之1交滞纳金;

3、业主和非业主使用人逾期交纳物业服务费的，按以下方式处理：

从逾期之日起每天按应交物业服务费的千分之1交滞纳金;

4、业主和非业主使用人无正当理由连续三个月不交物业服务费的，乙方可采取适当措施催缴。有超过20%的业主无正当理由连续三个月拒交物业服务费的，管理公司可在告知业主15天后，有权单方中止物业服务合同，退出物业管理区域。

非业主使用人不履行交费义务时，由业主承担连带交费责任。

第十五条 物业竣工验收交付使用后，车位停放服务费和停车保管费由乙方按下列标准向车位使用人收取：

(一)车位服务费及车位停放服务费(已购买车位的，收取车位服务费;未购买车位的，收取车位停放服务费)

1、小车车位服务费30元/月

2、小车车位停放服务费200元/月、室外150元/月;摩托车停放服务费30元/月;

3、自行车停放服务费元/月;

(二)停车保管费

车主缴交停车保管费的，乙方与车主应另行约定保管责任，签订车辆保管合同。发生车辆损坏或丢失车辆事故的，由责任方按约定承担责任。

(三)临时停车的，“每小时√”、“每次”收取5元，24时至清晨8时7元。摩托车临时停放1元。

第十六条 物业管理有关收费，按规定需报价格主管部门核准的，由乙方负责。

第十七条 物业竣工验收交付使用后，其共用部位、共用设施设备的大、中修和更新、改造费用按以下方式承担：

1、保修期内由甲方承担;

2、保修期后由全体业主承担，或用专项维修资金支付;

第十八条 专项维修资金的筹集、使用和管理

甲乙双方约定按以下方式筹集专项维修资金(可多种方式同时使用)。

1、购房人按二房以下1000元/户、三房20\_\_元/户、商铺20\_\_元/卡的标准在收楼前直接向代办银行交纳，或发展商代收，实行专户存储，专款专用，当业委会成立后，由发展商移交给业委会监督。

专项维修资金的筹集、使用与管理，按照法律、法规和有关规定由当事人另行约定。物业需要使用专项维修资金2，如专项维修资金已筹集部分不足以支付的，经业主大会同意，按该工程的预算向全体业主进行一次性筹集，业主应当按其业权建筑面积的比例分摊。在紧急情况下，甲方可决定临时一次性筹集专项维修资金，以该工程预算基数，业主应当按其业权建筑面积的比例分摊。乙方发现危险情况但专项维修资金不足而要求甲方筹集，因甲方不筹集或筹集不及时导致物业损害的，应当免除乙方的责任。

第十九条 业主自用物业存在安全隐患，危及公共利益及他人利益的，应当及时维修养护，其他有关业主应当给予配合。存在安全隐患的业主不履行维修养护责任造成公共利益及他人利益损害的，由乙方负责维修养护，费用由该业主承担。

第二十条 本物业竣工验收交付使用后，按以下第种方式筹集购买房屋共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用：

1、由乙方代办，保险费用由全体业主按各自业权建筑面积比例分摊;

2、由乙方代办，保险费从物业服务费总收入中支出，计入成本。

具体投保的保险险种为。

附加险险种为。

业主或非业主使用人的家庭财产与人身安全保险，由业主或非业主使用人自行办理。

第四章 双方责任

第二十一条 甲乙双方责任

(一)甲方责任

1、履行本合同约定的甲方责任，按照法律、法规和有关规定及本合同的约定，协助乙方做好物业管理工作。

2、起草《业主临时公约》，在销售物业时向买受人明示，并要求买受人作出遵守的书面承诺。

3、起草《前期物业管理服务协议》，在销售物业时与买受人签订。

4、本物业竣工验收交付使用时，协助乙方对物业进行接管验收。甲方交付给乙方管理的房屋、设施、设备应当达到国家验收标准的要求。如存在质量问题，双方应书面确认并按以下第3种方式处理：

(1)由甲方负责返修;

(2)委托乙方返修，由甲方支付全部返修费用;

(3)双方协商调解。

5、在本合同签订之日起或本物业竣工验收交付使用之日起15日内甲方按(中府[1999]24号文要求)总建筑面积1.5-2‰ 比例向乙方提供物业管理用房，乙方无偿使用，2-3‰比例(商业大厦按3-5‰比例)向乙方提供公共用房。公共用房经业委会同意可用作商业用房，由乙方出租，其租金收入主要用于补贴物业管理费不足。

6、负责收集、整理物业管理所需图纸、档案、资料，并于本物业竣工验收交付使用之日起15日内向乙方移交;

前款所述的资料包括：

(1)竣工验收资料，包括但不限于物业竣工总平面图;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;

(2)技术资料，包括但不限于设施设备安装、使用、维护等资料;

(3)物业质量保证书和物业使用说明书;

(4)与买受人签订的《前期物业管理服务协议》;

(5)物业管理所必需的其他资料。

由于甲方提供的资料不完整导致乙方无法履行物业服务合同的，乙方不承担违约责任。

7、协调、处理本合同生效前发生的物业管理遗留问题。

(二)乙方责任

1、履行本合同约定的乙方责任，按照法律、法规和有关规定及本合同的约定，制定物业管理服务制度，开展物业管理服务活动;

2、编制物业年度维护计划和维修方案并组织实施。

3、向业主和非业主使用人告知使用物业的有关规定，当业主或非业主使用人装饰装修物业时，告知有关禁止行为和注意事项。

4、可将物业管理的专项服务委托给专业公司承担，但不得将物业管理整体服务内容一并转让或委托给第三方;

5、不得擅自占用物业的共用设施或改变其使用功能。

6、本合同终止时，应当向业主委员会移交各种用房及物业的全部档案资料，清理与业主或非业主使用人发生的债权债务，与新的物业管理公司妥善交接，按时退出物业管理区域。业主、非业主使用人欠交物业服务费等费用的，乙方可依法追讨，但不得以此为理由不移交物业管理权和不退出物业管理区域。

第二十二条 乙方未能履行本合同的约定，导致业主和非业主使用人人身、财产安全受到损害的，业主和非业主使用人可依法向法院提起诉讼，由法院裁定乙方应承担的责任。

第五章 违约责任

第二十三条 甲方违反本合同第二十一条 第(一)项约定的，乙方有权要求甲方在合理的期限内解决，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。

第二十四条 乙方违反本合同第四条 、第五条 和第二十一条 第(二)项约定的，甲方有权要求乙方在合理的期间内整改，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。

第二十五条 乙方违反本合同第三章 约定，擅自增加收费项目和提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退多收的费用;造成甲方、经济损失的，乙方应给予经济赔偿。

第二十六条 甲方根据第二十四条 或乙方根据第二十三条 行使终止合同权利的，应当书面通知另一方，终止合同通知书在送达另一方时生效，双方应当对物业管理的有关事项进行交接。

第二十七条 甲乙任何一方无正当理由提前中止合同的，应向对方支付壹万的违约金;给对方造成经济损失超过违约金的，还应对超过部分给予赔偿。

第二十八条 本合同在执行期间，如遇到不可抗力致使合同无法履行时，甲乙双方应当按有关法律规定协商处理。

第二十九条 业主和非业主使用人违反法律、法规和有关规定及业主公约的，乙方也可根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止、提请有关行政管理部门处理、法院裁决等措施。

第三十条 物业管理区域内如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、强台风、暴雨、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方为维护甲方、公众、业主、非业主使用人的人身和财产利益，在迫不得已的情况下因采取紧急措施造成甲方或者业主、非业主使用人财产损失的，双方按有关法律、法规和有关规定处理。

第三十一条 因房屋建造质量、设施设备质量或安装质量等原因，使物业或物业的一部分达不到正常使用功能，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以具有国家规定资质的鉴定机构的鉴定结论为准。

第六章 服务期限

第三十二条 服务期限为五年年。管理期限以乙方正式进驻或甲方交楼之日起，预计为年月30日至年0月31日止，合同期满如甲乙双方本无异议，则自动延期三年。

按《物业管理条 例》规定：“物业已交付使用的建筑面积达到百分之五十以上，或者已交付使用的建筑面积达到百分之三十以上不足百分之五十、且使用已超过一年的，应当召开首次业主大会，选举产生业主委员会。”

第三十三条 合同期满，甲乙双方如有意向续签合同，应当在合同期满30日前向对方提出书面要求，协商达成一致意见时续签合同。乙方书面提出续签合同的意见，另一方没有提出明确的书面答复的，合同继续有效。

第七章 附则

第三十四条 合同签订后甲乙双方需要变更合同条款或有其他事项需要补充约定的，应当协商一致后以书面形式签定补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第三十五条

本合同在履行中如发生争议，双方可以通过协商解决，协商不成的，双方同意向工商行政员会申请仲裁或依法向人民法院起诉。

第三十六条 本合同连同附件共12页，一式3份，具有同等法律效力。本合同由甲方存1份，乙方存1份，行政主客部门存1份。

第三十七条 本合同自双方法定代表人签字、加盖公章 之日起生效。

甲方(盖章 )：乙方(盖章 )：

法定代表人(签名)：法定代表人(签名)：

\*年\*\*月\*\*日\*年\*\*月\*\*日

**物业服务合同书篇五**

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\_\_\_\_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.执行市国土资源和房屋管理局发布的《市住宅物业管理服务标准》（京国土房管物字20950号）规定的标准一，即普通商品住宅物业管理服务标准；。

2.执行市国土资源和房屋管理局发布的《市住宅物业管理服务标准》（京国土房管物字20950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\_\_\_\_区域清洁卫生费用；

（4）物业管\_\_\_\_区域绿化维护费用；

（5）物业管\_\_\_\_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\_\_\_\_\_\_\_\_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\_\_\_\_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\_\_\_\_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\_\_\_\_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\_\_\_\_日附件一：委托管理的物业范围及构成细

**物业服务合同书篇六**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_;

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_;

住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_;

邮编：\_\_\_\_\_\_\_\_。

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_;

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_;

住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_;

邮编：\_\_\_\_\_\_\_\_;

资质等级：\_\_\_\_\_\_\_\_;

证书编号：\_\_\_\_\_\_\_\_。

根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)提供前期物业管理服务事宜，订立本合同。

第一章物业基本情况

第一条物业基本情况：

物业名称\_\_\_\_\_\_\_\_;

物业类型\_\_\_\_\_\_\_\_;

座落位置\_\_\_\_\_\_\_\_;

建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_。

物业管理区域四至：

东至\_\_\_\_\_\_\_\_;

南至\_\_\_\_\_\_\_\_;

西至\_\_\_\_\_\_\_\_;

北至\_\_\_\_\_\_\_\_。

(规划平面图见附件一，物业构成明细见附件二)。

第二章服务内容与质量

第二条在物业管理区域内，乙方提供的前期物业管理服务包括以下内容：

1、物业共用部位的维修、养护和管理(物业共用部位明细见附件三);

2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理(物业共用设施设备明细见附件四);

3、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通;

4、公共绿化的养护和管理;

5、车辆停放管理;

6、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理;

7、装饰装修管理服务;

8、物业档案资料管理。

第三条在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_;

2、\_\_\_\_\_\_\_\_;

3、\_\_\_\_\_\_\_\_。

第四条乙方提供的前期物业管理服务应达到约定的质量标准(前期物业管理服务质量标准见附件五)。

第五条单个业主可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

第三章服务费用

第六条本物业管理区域物业服务收费选择以下第\_\_\_种方式：

1、包干制

物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

多层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

高层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

别墅：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

办公楼：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

\_\_\_\_\_物业：\_\_\_\_\_元/月.平方米。

物业服务费用主要用于以下开支：

(1)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

(2)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

(3)物业管理区域清洁卫生费用;

(4)物业管理区域绿化养护费用;

(5)物业管理区域秩序维护费用;

(6)办公费用;

(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)法定税费;

(10)物业管理企业的利润;

(11)\_\_\_\_\_\_\_\_。

乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

2、酬金制

物业服务资金由业主按其拥有物业的建筑面积预先交纳，具体标准如下：

多层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

高层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

别墅：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

办公楼：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

物业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米。

预收的物业服务资金由物业服务支出和乙方的酬金构成。

物业服务支出为所交纳的业主所有，由乙方代管，主要用于以下开支：

(1)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

(2)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

(3)物业管理区域清洁卫生费用;

(4)物业管理区域绿化养护费用;

(5)物业管理区域秩序维护费用;

(6)办公费用;

(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)\_\_\_\_\_\_\_\_。

乙方采取以下第\_\_\_种方式提取酬金：

(1)乙方按\_\_\_\_\_\_\_\_(每月/每季/每年)\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准从预收的物业服务资金中提取。

(2)乙方\_\_\_\_\_\_\_\_(每月/每季/每年)按应收的物业服务资金\_\_\_\_\_\_\_\_%的比例提取。

物业服务支出应全部用于本合同约定的支出。物业服务支出年度结算后结余部分，转入下一年度继续使用;物业服务支出年度结算后不足部分，由全体业主承担。

第七条业主应于\_\_\_\_\_\_\_\_之日起交纳物业服务费用(物业服务资金)。

纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因甲方原因未能按时交给物业买受人的物业，其物业服务费用(物业服务资金)由甲方全额交纳。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用(物业服务资金)的，从其约定，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的交费约定，业主应及时书面告知乙方。

物业服务费用(物业服务资金)按\_\_\_\_\_\_\_\_(年/季/月)交纳，业主或物业使用人应在\_\_\_\_\_\_\_\_(每次缴费的具体时间)履行交纳义务。

第八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管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每年\_\_\_次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

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：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_;

2、\_\_\_\_\_\_\_\_。

第四章物业的经营与管理

第九条停车场收费分别采取以下方式：

1、停车场属于全体业主共有的，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停车费。

乙方从停车费中按露天车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月的标准提取停车管理服务费。

2、停车场属于甲方所有、委托乙方管理的，业主和物业使用人有优先使用权，车位使用人应按露天车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月的标准向乙方交纳停车费。

乙方从停车费中按露天车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月的标准提取停车管理服务费。

3、停车场车位所有权或使用权由业主购置的，车位使用人应按露天车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月的标准向乙方交纳停车管理服务费。

第十条乙方应与停车场车位使用人签订书面的停车管理服务协议，明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。

第十一条本物业管理区域内的会所属\_\_\_\_\_\_\_\_(全体业主/甲方)所有。

会所委托乙方经营管理的，乙方按下列标准向使用会所的业主或物业使用人收取费用：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_;

2、\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十二条本物业管理区域内属于全体业主所有的停车场、会所及其他物业共用部位、公用设备设施统一委托乙方经营，经营收入按下列约定分配：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_;

2、\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五章物业的承接验收

第十三条乙方承接物业时，甲方应配合乙方对以下物业共用部位、共用设施设备进行查验：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_;

2、\_\_\_\_\_\_\_\_;

3、\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十四条甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施设备存在以下问题：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_;

2、\_\_\_\_\_\_\_\_;

3、\_\_\_\_\_\_\_\_。

甲方应承担解决以上问题的责任，解决办法如下：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_;

2、\_\_\_\_\_\_\_\_;

3、\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十五条对于本合同签订后承接的物业共用部位、共用设施设备，甲乙双方应按照前条规定进行查验并签订确认书，作为界定各自在开发建设和物业管理方面承担责任的依据。

第十六条乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

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、\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十七条甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

第六章物业的使用与维护

第十八条业主大会成立前，乙方应配合甲方制定本物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。

乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方、业主和物业使用人应给予必要配合。

第十九条乙方可采取规劝、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_等必要措施，制止业主、物业使用人违反本临时公约和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

第二十条乙方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

第二十一条因维修物业或者公共利益，甲方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和乙方的同意;乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和甲方的同意。

临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状。

第二十二条乙方与装饰装修房屋的业主或物业使用人应签订书面的装饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修管理服务费用等事项进行约定，并事先告知业主或物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项。

第二十三条甲方应于\_\_\_\_\_\_\_\_(具体时间)按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房。

物业管理用房建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其中：办公用房\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_\_\_\_;住宿用房\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_\_\_\_;\_\_\_\_\_\_\_\_用房\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十四条物业管理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。

第七章专项维修资金

第二十五条专项维修资金的缴存\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十六条专项维修资金的管理\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十七条专项维修资金的使用\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十八条专项维修资金的续筹\_\_\_\_\_\_\_\_。

第八章违约责任

第二十九条甲方违反本合同第十三条、第十四条、第十五条的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同第二条、第三条、第四条约定的服务内容和质量标准的，由甲方赔偿由此给业主和物业使用人造成的损失。

第三十条除前条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同第二条、第三条、第四条约定的服务内容和质量标准，应按\_\_\_\_\_\_\_\_的标准向甲方、业主支付违约金。

第三十一条甲方、业主或物业使用人违反本合同第六条、第七条的约定，未能按时足额交纳物业服务费用(物业服务资金)的，应按\_\_\_\_\_\_\_\_的标准向乙方支付违约金。

第三十二条乙方违反本合同第六条、第七条的约定，擅自提高物业服务费用标准的，业主和物业使用人就超额部分有权拒绝交纳;乙方已经收取的，业主和物业使用人有权要求乙方双倍返还。

第三十三条甲方违反本合同第十七条的约定，拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以自行或委托乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

第三十四条以下情况乙方不承担责任：

1、因不可抗力导致物业管理服务中断的;

2、乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的;

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

4、因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的;

5、\_\_\_\_\_\_\_\_。

第九章其他事项

第三十五条本合同期限自\_\_\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日止;但在本合同期限内，业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

第三十六条本合同期满前\_\_月，业主大会尚未成立的，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，甲方应在本合同期满前选聘新的物业管理企业。

第三十七条本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会;业主委员会尚未成立的，移交给甲方或\_\_\_\_\_\_\_\_代管。

第三十八条甲方与物业买受人签订的物业买卖合同，应当包含本合同约定的内容;物业买受人签订物业买卖合同，即为对接受本合同内容的承诺。

第三十九条业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

第四十条本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第四十一条本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准。

第四十二条本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第\_\_\_种方式处理：

1、向\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁;

2、向人民法院提起诉讼。

第四十三条本合同一式\_\_\_份，甲、乙双方各执\_\_\_份。

甲方(签章)

**物业服务合同书篇七**

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

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

住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

邮编：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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

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

住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

邮编：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

资质等级：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

证书编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对金湾·龙城提供前期物业管理服务事宜，订立本合同。

第一章物业基本情况

第一条物业基本情况：物业名称：金湾·龙城;物业类型：综合型物业;座落位置：合肥市屯溪路;建筑面积：约\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

第二章服务内容与质量

第二条在物业管理区域内，乙方提供的前期物业管理服务包括以下内容：

1、物业共用部位的维修、养护和管理;

2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理;

3、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通;

4、公共绿化的养护和管理;

5、车辆停放管理;

6、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理;

7、装饰装修管理服务;

8、物业档案资料管理。

第三条乙方提供的前期物业管理服务按《合肥市住宅小区物业管理服务等级标准》\_\_\_\_级执行(等级标准见附件)。

第四条单个业主可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等特约服务，服务内容和费用由双方另行商定。

第五条乙方在甲方的建设过程中，经常与甲方保持联系，利用自身所长积极为甲方提一些合理化建议，配合好施工，以使该物业交付后能顺利开展工作。

第三章服务费用第六条本物业管理区域物业服务收费选择包干制方式：物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：高层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元月.平方米。

办公写字楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元月.平方米，若整层办公楼的产权属于一个业主，且该层公共区域内不需要乙方派专人提供保洁服务，该业主与我公司在签订前期物业服务协议时，可按物管费的90%收取，即：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元月.平方米。

商铺：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元月.平方米。

在整幢商铺销售后或出租后，可根据实际服务内容和标准做相应调整。

第七条物业服务费用主要用于以下开支：

第八条业主应于：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_之日起交纳物业服务费用。

纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因甲方原因未能按时交给物业买受人的物业，其物业服务费用由甲方按\_\_\_\_\_\_\_支付。

物业服务费用(物业服务资金)交纳时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

首次物管费缴纳时间应在住房业主交房时(因甲方原因未能按时交给物业买受人的物业，物业服务费由甲方同时支付)。

第四章物业的经营与管理第九条停车场收费采取以下方式：地上停车位

1、业主车辆无室内停车泊位，需按月向物业公司缴纳停车费后领取停车证并按指定地点停放。

2、未办理停车证的车辆严禁进入本小区。

3、费用按市物价局批准的收费标准执行地下停车位

1、已出售的地下停车位由甲方委托乙方进行管理，车位使用人应按\_\_\_\_\_元月的标准向乙方交纳停车管理费。

2、未出售地下停车位由甲方委托乙方按指定价位进行租赁管理，乙方收取每车位\_\_\_\_元的管理费，乙方扣除税金、管理费用和其他相关维护费用后所得租金全部按季度\_返还给甲方。

第十条本物业管理区域内属于全体业主所有的物业共用部位、公用设备设施统一委托乙方管理,本物业管理区域内的会所所有权归\_\_\_\_\_\_\_\_,所得经营收入全部\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五章物业的承接验收第十一条乙方承接物业时，甲方应配合乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

第十二条本合同签订后承接的物业共用部位、共用设施设备，甲乙双方应按照前条规定进行查验并签订确认书，作为界定各自在开发建设和物业管理方面承担责任的依据。

第十三条乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

1、金湾·龙城竣工总平面图，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、其他物业管理需要的资料。

第十四条甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

第六章物业的使用与维护

第十五条业主大会成立前，乙方制定本物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方、业主和物业使用人应给予必要配合。

第十六条对于业主、物业使用人违反业主临时公约和物业管理区域内物业管理规章制度的行为，乙方有责任采取一切必要的合法措施进行制止，情况严重的应及时报告甲方及有关部门。

第十七条乙方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

第十八条因维修物业或者公共利益，甲方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和乙方的同意;乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和甲方的同意。

临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状。

第十九条乙方与装饰装修房屋的业主或物业使用人应签订书面的装饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修管理服务费用等事项进行约定，并事先告知业主或物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项。

第二十条甲方应于交房前二个月，向乙方提供(占总建筑面积千分之三)能够直接投入使用的物业管理用房。

物业管理用房建筑面积约\_\_\_\_\_\_平方米作为办公用房。

前期服务管理费用每月人民币：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,期限为乙方接甲方通知进驻之日开始到小区业主办理交房入住之日止。

开办费人民币：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_由甲方在交楼前二个月支付给乙方。

乙方利用开办费置办的办公用品、维修、保洁、安全、消防用品等应制表登记。

第二十一条物业管理用房由乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变用途第七章专项维修资金

第二十二条专项维修资金的缴存按合肥市房屋主管部门的规定。

第二十三条专项维修资金的管理按合肥市房屋主管部门的规定。

第二十四条专项维修资金的使用按合肥市房屋主管部门的规定。

第二十五条专项维修资金的续筹按合肥市房屋主管部门的规定。

第八章违约责任第二十六条甲方违反本合同的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同约定的服务内容和质量标准的，由甲方赔偿由此给业主和物业使用人造成的损失。

第二十七条除前条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同的服务内容和质量标准，应承担违约责任，并赔偿由此给业主、物业使用人和甲方造成的损失。

第二十八条甲方未能按时足额交纳物业服务费用的，应按每日万分之五的标准向乙方支付违约金。

第二十九条乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务费标准的，业主和物业使用人就超额部分有权拒绝交纳;乙方已经收取的，业主和物业使用人有权要求乙方双倍返还。

第三十条甲方违反本合同的约定，拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以自行或委托乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

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

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

**物业服务合同书篇八**

开发建设单位(甲方)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

营业执照注册号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

物业服务企业(乙方)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

营业执照注册号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据有关法律、法规的规定，在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，甲方以[公开招标方式][邀请招标方式][协议方式]选聘乙方提供前期物业服务，订立本合同。

第一部分 物业项目基本情况

第一条 本物业项目(以下简称\'本物业\')基本情况如下：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

名称：[地名核准名称][暂定名] \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

类型：[普通住宅][经济适用住房][公寓][别墅] [办公][商业] \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

坐落位置： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_区(县)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_路(街)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

建筑面积：[预测面积][实测面积][房屋所有权证记载面积]\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 平方米。

区域四至

东至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

南至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

西至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

北至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

规划平面图和委托的物业构成明细见附件一、二(以实际验收清单为准)

第二部分 物业服务内容

第二条 甲乙双方应当就业主入住前的服务事宜签订书面协议，明确服务的范围、费用以及双方的权利义务等事项。业主入住前的服务范围一般包括：

1.对已接收的物业进行维护。

2.做好公共区域的清洁工作(施工垃圾的清理、施工场地和料场的清洁由甲方负责)

3.协助甲方做好业主入住时的交房、接待以及与物业服务相关的咨询等工作。

以上发生的费用由甲方另行支付，不得摊入业主的物业服务费用。

第三条 业主入住后，乙方应当提供的物业服务包括以下内容：

1.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。

2.物业共用部位的日常维修、养护和管理。共用部位明细见附件三。

3.物业共用设施设备的日常维修养护、运行和管理。共用设施设备明细见附件四。

4.公共绿地、景观的养护。

5.清洁服务，包括物业共用部位、公共区域的清洁卫生，垃圾的收集等。

6.协助维护秩序，对车辆(包括自行车)停放进行管理。

7.协助做好安全防范工作。发生安全事故，应当及时向有关部门报告，采取相应措施，协助做好救助工作。

8.消防服务，包括公共区域消防设施的维护以及消防管理制度的建立等。

9.负责编制物业共用部位、共用设施设备、绿化的年度维修养护方案。

10.按照法律、法规和有关约定对物业装饰装修提供服务。

11.发现物业区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规、规章的行为，应当及时告知、建议、劝阻，并向有关部门报告。

12.制定预防火灾、水灾等应急突发事件的工作预案，明确妥善处置应急事件或急迫性维修的具体内容。

13.设立服务监督电话，并在物业区域公告栏等醒目位置公示。

14.其他服务事项：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第三部分 物业服务标准

第四条 乙方按照双方约定的物业服务标准(见附件五)提供服务。

双方约定的住宅物业的服务标准不得低于《住宅物业服务等级规范(一级)(试行)》中规定的相应要求。

第四部分 物业服务期限

第五条前期物业服务期限为\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日。

第五部分 物业服务费用

第六条 本物业区域物业服务收费选择[包干制][酬金制]方式。

第七条 包干制

1.物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

[多层住宅]： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

[高层住宅]： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

[别墅]： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

[办公楼]： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

[商业物业]： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

[会所]： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月。

2.实行包干制的，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担;乙方不得以亏损为由要求增加费用、降低服务标准或减少服务内容。

3.乙方应当定期向业主公布公共服务收支情况。

第八条 酬金制

1.物业服务资金由业主按其拥有物业的建筑面积预先交纳，具体标准如下：

[多层住宅]： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

[高层住宅]： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

[别墅]： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

[办公楼]： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

[商业物业]： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

[会所]： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月。

2.物业服务资金为交纳的业主共同所有，由乙方代管，其构成包括物业服务支出和物业服务企业的酬金。

物业服务支出包括以下部分

(1)乙方员工的工资、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)物业区域内清洁卫生费用;

(4)物业区域内绿化养护费用;

(5)物业区域内秩序维护费用;

(6)乙方办公费用;

(7)乙方企业固定资产折旧;

(8)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

(9)其他费用： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.乙方采取以下第 \_\_\_\_\_\_种方式提取酬金：

(1)[每季][每半年][每年] \_\_\_\_\_\_\_\_，计 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准从预收的物业服务资金中提取;

(2)[每季][每半年][每年] \_\_\_\_\_\_\_\_，从预收的物业服务资金中按 \_\_\_\_\_\_\_\_%的比例提取。

4.物业服务支出应当全部用于本合同约定的支出，年度结算后结余部分，转入下一年度继续使用，年度结算后不足部分，由全体业主承担，另行交纳。

5.乙方应当向全体业主公布物业服务年度计划和支出年度预决算，并按[季][半年] \_\_\_\_\_\_\_\_向全体业主公布物业服务资金的使用情况。

第九条 物业服务费应当从甲方通知的收房期限届满之日起计收。业主办理入住手续时预付[季度][半年] 的物业服务费。此后按[季度][半年][一年] \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_交纳，具体时间为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第十条 业主或物业使用人申请装饰装修时，乙方应当告知相关的禁止行为和注意事项，与其订立书面的装饰装修服务协议。除约定收取装饰装修服务费外，乙方不得另行收取装修垃圾清运费、施工人员管理费、门卡工本费、开工证费、管线图费等与装饰装修有关的费用。

如收取装饰装修押金的，未造成共用部位、共用设施设备和承重结构损坏，乙方应当在完工后7日内将押金全额退还。

第十一条 停车服务费按露天停车场车位 \_\_\_\_\_\_\_\_元/个/月、地下停车库、停车楼车位 \_\_\_\_\_\_\_\_元/个/月的标准收取。

乙方应当与停车场车位使用人签订书面的停车服务协议，明确双方在车位使用及停车服务等方面的权利义务。

第十二条 乙方对业主自有物业提供维修养护或其他特约服务的，按乙方在物业区域内公示的收费标准或按双方的约定收取费用。

业主、物业使用人在符合相关法律规定的前提下，利用住宅物业从事经营活动的，乙方可以参照商业物业标准收取相应的物业服务费。

第十三条 乙方接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等公用事业服务单位委托代收使用费用的，不得向业主收取手续费等额外费用，不得限制或变相限制业主或物业使用人购买或使用。

第六部分 权利与义务

第十四条 甲方的权利义务

1.审定乙方制定的物业服务方案，并监督实施。

2.在办理业主入住\_\_\_\_\_\_日前，提供符合办公要求的物业服务用房，建筑面积约\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，位置为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

3.在办理业主入住后[3个月]\_\_\_\_\_\_\_\_月内，向乙方移交本物业的竣工总平面图;在办理业主入住[30日]\_\_\_\_\_\_\_\_日前，向乙方移交本物业的其他相关资料。资料清单见附件六。

4.在双方委派专业人员办理完相关资料、图纸的移交后[5日]\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内，负责与乙方一起对共用部位和共用设施设备逐项进行验收，登记列表，并经双方[签字][盖章]\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_确认。

5.提供物业共用部位、共用设施设备的工程验收资料，并按照质量保证书承诺的内容承担相应的保修责任。

6.按规划设计要求，为业主户内配置[电卡式计量表][燃气的输卡式计量表][远程抄送式水表]\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;各个分区[独立单独计量]\_\_\_\_\_\_\_\_，例如，[楼道照明][车库][庭院照明][动力用电][电梯][水泵]\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_等单独计量的电表;使用临水、临电的，应当按物业的性质承担相应的费用差价。

7.解决开发建设遗留问题。

8.配合乙方做好物业区域内的物业服务工作。

9.按时缴纳物业区域内已竣工但尚未出售的物业、因甲方原因未能按时交付物业买受人的物业及自有物业的服务费用。

10.有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第十五条 乙方的权利义务

1.在办理业主入住手续30日前，向甲方提交本物业的入住工作计划。

2.根据有关法律、法规及本合同的约定，按照物业服务标准和内容提供物业服务，收取物业服务费、特约服务费。

3.可以选聘专业服务企业承担物业区域内的专项服务项目，但不得将本物业区域内的全部物业服务委托给第三方;乙方应当将委托事项及受托企业的信息在物业区域内公示;乙方与受托企业签订的合同中约定的服务标准，不得低于本合同约定;乙方应当对受托企业的服务行为进行监督，并对受托企业的服务行为承担责任。

4.妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，并为业主的个人资料信息保密。

5.及时向全体业主和物业使用人通报本物业区域内有关物业服务的重大事项，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

6.对业主和物业使用人违反本合同和《临时管理规约》的行为，采取告知、劝说和建议等方式督促业主和物业使用人改正。

7.不得擅自将业主所有的共用部位、共用设施设备用于经营活动;将其用于广告、房屋租赁、会所经营、商业促销等活动的，应当在符合有关法律规定并征得相关业主同意后，按照规定办理有关手续，并每半年公布收益情况，接受业主监督;所得收益归相关业主所有，分配及使用由相关业主共同约定。

8.不得擅自占用本物业区域的共用部位、共用设施设备或改变用途，不得擅自占用、挖掘本物业区域内的道路、场地。

确需临时占用、挖掘本物业区域内道路、场地的，应当按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在物业区域内公示，施工过程中尽可能减少对业主的影响，并及时恢复原状。

9.本物业区域内需另行配备相关设施设备的，应当与甲方及相关业主协商解决。

10.属于甲方保修的业主自有物业，业主提出修理申请的，乙方应当给予协助，并对施工现场提出管理要求。

11.有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第十六条 业主(包括仍有未售出房屋的甲方)的权利义务

1.对本物业区域内的物业服务事项有知情权。

2.对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利。

3.有权聘请专业机构对酬金制收费方式的物业服务资金年度预决算和物业服务费收支情况进行审计。

4.有权监督本物业区域内共用部位、共用设施设备的经营收益及使用情况。

5.配合乙方做好物业区域内的物业服务工作。

6.按照相关规定交存、使用和续交专项维修资金。

7.按照约定交纳物业服务费与特约服务费。

8.有关法律、法规和《临时管理规约》规定的其他权利义务。

第七部分 合同终止

第十七条 甲乙双方中任何一方决定在服务期限届满后不再续约的，均应当在届满3个月前书面通知对方。

第十八条 服务期限未满，但业主大会已选聘新的物业服务企业的，应当在新的物业服务合同生效3个月前书面通知甲、乙双方;新合同生效时，本合同自动终止;乙方应当在本合同终止前移交物业服务用房、物业服务的相关资料及属于本物业区域内的物业共用设施设备、公共区域，并按时撤出本物业区域。

第十九条 本合同终止后尚未有新的物业服务企业承接的，乙方应当继续按本合同的约定提供服务，在此期间的物业服务费用仍由业主按本合同约定标准交纳。

第二十条 本合同终止后，甲乙双方应当共同做好债权债务处理，包括物业服务费用的清算、对外签订的各种协议的执行等;乙方应当协助甲方或业主大会、业主委员会做好物业服务的交接和善后工作。

第八部 分违约责任

第二十一条 由于甲方开发建设遗留问题导致乙方未能完成服务内容的，乙方有权要求甲方限期解决，甲方应当承担相应的违约责任;给乙方造成损失的，甲方应当承担相应的赔偿责任。

乙方在服务期限内擅自撤出的，应当按照[服务剩余期限物业服务总费用]\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的标准向业主支付违约金;乙方在本合同终止后拒不撤出本物业区域的，应当按照[延迟撤出期间物业服务总费用]\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的标准向业主支付违约金。前述行为给业主造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

除不可预见的情况外，乙方擅自停水、停电的，甲方或业主有权要求乙方限期解决，乙方应当承担相应的违约责任;给甲方或业主造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

业主逾期未交纳物业服务费的，应当按照[逾期每日万分之五]\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的标准承担相应的滞纳金。

第二十二条 除本合同第七部分规定的合同终止情形外，甲、乙双方均不得提前解除本合同，否则解约方应当承担相应的违约责任;给对方或业主造成损失的，解约方应当承担赔偿责任。

第二十三条 除本合同另有约定外，甲乙双方可以结合本物业的具体情况和服务需求以附件的形式对违约责任进行详细约定。违约行为给他方造成损失的，均应当承担相应的赔偿责任。

第二十四条 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

第二十五条 为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，当事人应当按有关规定处理。

第二十六条 乙方有确切证据证明属于以下情况的，可不承担违约责任：

1.由于甲方、业主或物业使用人的自身责任导致乙方的服务无法达到合同约定的。

2.因维修养护本物业区域内的共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主或物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

3.非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第九部分 争议解决

第二十七条 合同履行过程中发生争议的，双方可以通过友好协商或者向物业所在地物业纠纷人民调解委员会申请调解的方式解决;不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以按照以下方式解决：

1.向有管辖权的人民法院提起诉讼;

2.向\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_申请仲裁。

第十部分 附则

第二十八条 双方约定自首户业主入住前[30日]\_\_\_\_\_\_\_\_日，乙方根据甲方的委托，办理承接验收手续。

第二十九条 对需进入物业区域内的执法活动和救援等公共事务，各方应当配合，不得阻挠。

第三十条 对本合同的任何修改、补充须经双方书面确认，与本合同具有同等的法律效力。修改、补充的内容不得与本合同和《临时管理规约》的内容相抵触。

第三十一条 本合同正本连同附件一式\_\_\_\_\_\_\_\_份，甲方、乙方、\_\_\_\_\_\_\_\_各执一份，具有同等法律效力。以招投标方式选聘物业服务企业的，须在招投标备案时提交主管部门一份。

第三十二条 本合同经双方法定代表人或授权代表人签字并加盖公章后生效，并作为《商品房预售合同》或《商品房现房买卖合同》的附件。

第三十三条 其他约定：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

授权代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

授权代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

**物业服务合同书篇九**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第一条本合同所涉及的物业基本情况

物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_区/县\_\_\_\_\_\_\_\_\_乡/镇\_\_\_\_\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_\_\_\_\_弄\_\_\_\_\_\_\_\_\_号

四至范围(规划平面图)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第二条乙方为本物业管理区域的业主、物业使用人提供下列物业管理服务事项。

(一)物业共用部位的维护;

(二)物业共用设施设备的日常运行和维护;

(三)公共绿化养护服务;

(四)物业公共区域的清洁卫生服务;

(五)公共秩序的维护服务;

(六)物业使用禁止性行为的管理;

(七)物业其他公共事务的管理服务;

(八)业主委托的其他物业管理服务事项。

第三条物业专有部分的自用部位、自用设备损坏时，业主、物业使用人可以向乙方报修，也可以自行维修。经报修由乙方维修的，维修费用由业主、物业使用人承担。

第四条甲方按规定向乙方提供位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_\_\_\_\_号\_\_\_\_\_\_\_\_\_室(建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米)的房屋作为物业管理办公用房，在合同履行期间供乙方无偿使用，但不得改变其用途。

第五条乙方提供的前期物业管理服务内容和标准应符合下列约定：

(一)物业共用部位的维护、物业共用设施设备的日常运行和维护，详见附件三

(二)公共绿化养护服务，详见附件四;

(三)物业公共区域的清洁卫生服务，详见附件五;

(四)公共秩序的维护服务，详见附件六;

(五)物业使用禁止性行为的管理，详见附件七;

(六)物业其他公共事务的管理服务，详见附件八;

第六条甲方将物业交付业主前，应会同乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验，并按规定向乙方移交物业管理所必需的相关资料。

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

第七条乙方根据下述约定，按建筑面积向业主收取物业服务费。

(一)住宅：

高层\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米;

多层\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米;

别墅\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米;

物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米;

(二)办公楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

资质等级：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

证书编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**物业服务合同书篇十**

甲方：

法定代表人：

乙方：

法定代表人：

营业执照号码：

企业资质证号： 资质等级：

根据《中华人民共和国民法典》和国家《物业管理条例》、《广西物业管理条例》以及国家、地方有关城市物业管理法规，以合同的形式委托乙方在合同有效期内对甲方委托的物业进行社会化、专业化、市场化的物业管理，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，经双方协商一致，订立本合同。

第一条 物业基本情况

玉林市烟草专卖局(公司本级)、北流市烟草专卖局(营销部)、容县烟草专卖局(营销部)、兴业县烟草专卖局(营销部)、博白县烟草专卖局(营销部)、陆川县烟草专卖局(营销部)的水电设施设备维护、公共秩序、清洁绿化、食堂服务、物流勤杂、装卸、叉车驾驶、直营店的物业管理。

第二条 物业服务人员配备要求

1、玉林本级厨房、保洁、绿化和水电物业服务

服务内容：玉林市烟草专卖局(公司本级)的水电设施设备维护(本级)、清洁绿化、食堂服务的物业服务管理。物业人员配置要求：主管1人、水电工2人、清洁绿化工9人、和食堂工作人员8人等共20人，电工需持特种作业上岗证及其他特殊设备操作上岗证;食堂工作人员须持《健康证》。

2、玉林本级秩序员物业服务

本级21名秩序员，其中秩序领班1名，20名秩序员。

3、物流中心物业服务

服务内容：玉林市烟草专卖局(公司)物流分拣勤杂、装卸、叉车驾驶物业管理。分拣勤杂工15人、叉车工2人、装卸工7人，要求叉车工需持《叉车驾驶证》。

4、北流局(营销部)物业服务

服务内容：北流烟草专卖局(营销部)的水电设施设备维护、清洁绿化、食堂服务、公共秩序物业管理的物业服务管理。物业人员配置：厨房工作人员2人，保洁员1人，秩序员7人。其中一名秩序员兼电工需持特种作业上岗证及其他特殊设备操作上岗证;食堂工作人员须持《健康证》。

5、容县局(营销部)物业服务

服务内容：容县烟草专卖局(营销部)的水电设施设备维护、清洁绿化、食堂服务、公共秩序物业管理的物业服务管理。物业人员配置：厨房工作人员2人，保洁员1人，秩序员7人。其中一名秩序员兼电工需持特种作业上岗证及其他特殊设备操作上岗证;食堂工作人员须持《健康证》。

6、陆川局(营销部)物业服务

服务内容：陆川烟草专卖局(营销部)的水电设施设备维护、清洁绿化、食堂服务、公共秩序物业管理、零售店的物业服务管理。物业人员配置：厨房工作人员2人，保洁员1人，秩序员7人，店员2人。其中一名秩序员兼电工需持特种作业上岗证及其他特殊设备操作上岗证;食堂工作人员须持《健康证》。

7、博白局(营销部)物业服务

服务内容：博白烟草专卖局(营销部)的水电设施设备维护、清洁绿化、食堂服务、公共秩序物业管理的物业服务管理。物业人员配置：厨房工作人员4人，保洁员1人，秩序员4人。其中一名秩序员兼电工需持特种作业上岗证及其他特殊设备操作上岗证;食堂工作人员须持《健康证》。

8、兴业局(营销部)物业服务。

服务内容：兴业烟草专卖局(营销部)的水电设施设备维护、清洁绿化、食堂服务、公共秩序物业管理的物业服务管理。物业人员配置：厨房工作人员2人，保洁员1人，秩序员5人。其中一名秩序员兼电工需持特种作业上岗证及其他特殊设备操作上岗证;食堂工作人员须持《健康证》。

第三条 物业项目管理要求

(一)水电设施设备管理

1、保证设备运行正常，无重大管理责任事故。

2、制定设备安全运行、岗位责任制、定期检查维修保养运行记录、维修档案等管理制度。

3、配备所需专业技术人员及劳保用品，严格执行操作规程，维修人员要求55岁以下的男性，持《特殊作业人员操作证》、《电工进网作业许可证》上岗。

4、设备房环境整洁，无杂物，无尘积垢，无鼠、虫害发生。

5、建立供电、供水的管理制度。保证供电、供水系统工作正常。接到相关部门停水、停电通知，应在责任区域醒目处提前通知甲方。

6、每天至少检查1次公共照明设备，按规定时间定时开关。

7、各楼层熔断丝、插座、插头、空气开关、漏电开关、电源插头座、各种灯头、灯座等电路故障维修及零配件更换。

8、修理小型电器故障。

9、修理各楼层各种水龙头失灵故障，各种水闸渗油和损坏，室内外上下水道堵塞不畅，各种零配件失灵故障，水表故障等。

10、抄水、电表月使用量。

11.甲方临时交办的事项。

(二)公共秩序管理

1、确保无因管理责任引发的安全事故。

2、维护好公共秩序。

3、制定安全管理岗位责任制、记录相关安全检查、车辆停放管理、上下班交接、消防等管理制度。

4、门岗室整洁，配备所需的专业保安人员及治安器械、统一着装，秩序员原则上要求20-55岁，1.6米以上的男性，定期接受安全技能培训，有较强的安全防范能力，能正确使用各级消防设备和器材，持有效《保安证》上岗。

5、负责对广西区烟草公司玉林市公司及下属各县营销部实行24小时值班巡逻，预防、发现、制止各种违法犯罪行为，对突发事件和意处事件予以平息，维护区域内正常的工作秩序。

6、物业管理区域内车辆停放及交通秩序、交通设施设备进行管理和维护服务，车辆进出登记，停放井然，确保安全，保持区域内和出口处车道畅通无阻。

7、按照规定路线和时间24小时进行有计划、不间断的巡逻，重点区域、重点部位和夜间实施24小时监控并做好完备的记录。

8、消防控制室应安排24小时值班，每班不少于2人。人员应经过公安机关消防机构指定的机构进行消防安全专门培训，持证上岗，并保存培训记录。

9、遇有紧急情况或其它治安需要，人员应在规定时间到位进行支援。

10、与当地派出所建立警民共建关系，定期与相关部门分析治安形势、特点以及防范的方法和技能。

11、定期进行学习安全知识及技能操练，学习情况须详细记录。

12、负责签收报刊及信件，并及时送交收件人。

13、甲方临时交办的事项。

(三)清洁、绿化管理

1、保证卫生质量，创造清洁环境。

2、制定清洁卫生岗位责任制、卫生执行标准、记录卫生检查情况等管理制度。

3、配备所需的保洁人员及劳动用具。保洁人员需定期培训、考核合格后上岗。要求初中(含)以上文化程度，20-50周岁，吃苦耐劳、热情、爱岗敬业，男女不限。绿化工要求身体健康、初中(含)以上文化程度，20-55周岁，吃苦耐劳、会使用绿化作业机械、懂绿植护理、病虫害防治和控制技术者优先。

4、负责广西区烟草公司玉林市公司及下属各县营销部管理区域内办公区、会议室、走廊通道、楼梯、卫生间、停车场、大院、宿舍公共区域及其他指定场所清洁卫生和绿地花木的养护。

5、垃圾日产日清，定期进行卫生消毒灭菌，无垃圾桶满溢现象，定时实行标准化清扫保洁，公共场地无纸屑、烟头等废弃物，保持区域环境宁静、舒适。

6、污水管道、化粪池每月检查一次，发现异常及时告知甲方并组织清掏。

7、定期对所辖物业的绿化植物进行虫害杀除，定期浇水、整形、修剪、施肥和除草等

8、绿化物常绿常新，花草树林长势良好、无病虫害、无枯死。

9.甲方临时交办的事项。

(四)食堂管理

1、保证饭菜可口，提高服务质量。

2、制定食堂岗位责任制、卫生消毒操作程序、物品采购、验收、安全操作等管理制度。

3、配备所需食堂服务人员及劳保用品，严格执行《食品卫生法》，工作人员执有效《健康证》上岗。人员要求：厨师长、主厨、面点师、刀工年龄55岁以下，杂工(女)50岁以下，身体健康，具有初中(含)以上文化程度;厨师要有中级资格证书或从事厨师职业5年以上。

4、负责广西区烟草公司玉林市公司及下属各县营销部厨房的工作日一日三餐的物品验收、成本控制、清洁卫生、食品加工等炊事工作。玉林市本级食堂大厨须持二级厨师证上岗。

5、正确记录收支日记帐。

6、积极完成交派的各项后甲方临时交办的事项。

7.甲方临时交办的事项。

(五)物流勤杂管理

1、制定勤杂岗位责任制、安全生产操作程序、设备维护检查记录、服务质量检查等管理制度。

2、配备所需勤杂工作人员，统一着装，严格执行《安全生产法》，工作人员经培训、考核合格后上岗。要求：身体健康，初中(含)以上文化程度，20-50周岁，有责任心、能吃苦耐劳，有仓库工作经验者优先考虑。

3、负责卷烟仓库勤杂服务，按时按质按量完成年任务。

4、配合做好卷烟的交接工作;

5、做好卷烟上线、拣选、打码、包装等一系列工作，把包装好的卷烟按配送线路分别放置在指定位置;

6、配合分拣管理员处理分拣过程中出现的错误及设备故障等问题。

7、甲方临时交办的事项。

(六)物流装卸、叉车驾驶管理

1.内容

按时完成任务，保证装卸货物安全完好。

2.要求

①制定装卸岗位责任制、安全生产操作程序、装卸工具安全检查、停放等管理制度。

②配备所需装卸工作人员，其中叉车驾驶人员需持有效《上岗证》，统一着装，严格执行《安全生产法》，工作人员经培训、考核合格后上岗。

叉车人员要求：年龄22-45岁间，男性;有叉车驾驶经历1年以上，无任何安全事故，操作熟练，熟悉车辆的保养、维修工作;

装卸工作人员要求45岁以下，男性，初中以上学历，具有2年相关工作经验，身体健康，无隐性疾病，有较强的工作责任感，能与同事合作并能服从安排。

③随叫随到负责广西区烟草公司玉林市公司卷烟仓库装卸服务。采取正确的作业方式，轻拿轻放、及时完成货物装卸、堆垛、搬运任务。

④甲方临时交付的工作。

(七)直营店服务管理

1.内容

完成每月核定的零售任务，及时缴存货款。

2.要求

1、制定岗位责任制、财物安全检查等管理制度。

2、配备所需卷烟零售工作人员， 要求年龄20-45周岁，高中(含)以上学历，形象气质佳，性格外向，能熟悉掌握岗位必须的专业技能和礼仪知识;熟悉掌握各项业务的受理流程。能正确使用礼貌用语，有销售经历和熟悉财务知识优先。

3、 具有较强的沟通能力和语言表达能力。

4、熟练运用增值税开票系统。

5、负责货物购进、上柜销售、缴交货款和填制日、月销售报表等工作。

6、保证货、款安全。

第三条 物业管理服务费用

一、物业管理服务费包含以下1至12所列项目费用及物业管理所发生的一切成本利润的总和：

1.服务人员的工资

2、按规定支付的养老、工伤、生育、失业、医疗保险;

3.节日补助;

4.劳保、服装费;

5.高温补助;

6.意外保险;

7.夜班费;

8.重大疾病保险;

9.持证补贴

10.各项目物业管理费;

11.法定税费。

12.不可预见费用。

二、服务人员工资标准：不得低于双方约定的标准(详见投标要求中的物业人员人均工资情况表)。

三、合同期内，甲方根椐工作要求需要乙方安排服务人员加班所产生的加班费用，按实际发生另行计算，经双方经办人签字确认后，甲方在收到乙方相应金额的增值税专用发票后10个工作日内，甲方以增加物业费的方式足额转入乙方指定账户。加班费计算方法：每年11个法定节假日加班费以每人150元/天计算。市局食堂包厢园桌接待，每餐每桌按100元加班费算给相关工作人员。休息日加班或加时按日工资标准计算支付。

第四条 物业管理服务合同期限

物业服务管理期限:自 20\_\_年 1 月 1 日起至 20\_\_年 12 月31 日止，合同期限为 贰年。

第五条 甲方权利义务

1、监督并配合乙方管理服务工作的实施及制度的执行。

2、负责处理非乙方管理原因而产生的各种纠纷和协调工作。

3、按合同规定支付乙方本合同所指物业的物业管理费。

4、维护乙方权利和地位，保障乙方正常开展工作，不得向第三方提供管理资料。

5、指定一个部门科室负责协调乙方在涉及管理上的各种关系。

6、负责房屋及配套设施设备更新更换的费用。

7、承担法律法规规定由甲方承担的其他责任。

8、提前三天告知乙方加班要求。

9、监督乙方的服务工作，对物业管理提出改进建议。

第六条 乙方权利义务

1、定期每月过后5个工作日内向甲方书面汇报物业管理总体情况。

2、依照有关规定和本合同约定，制定物业管理服务制度，对物业及其环境、秩序进行管理。

3、依照本合同约定向甲方收取物业管理服务费。

4、建立物业项目的管理档案。

5、按本合同约定的物业管理服务内容及物业管理实施方案、服务承诺、管理制度进行养护、服务与管理。

6、不得将物业项目整体转让给其他物业管理服务企业管理，若将专项服务委托专业公司承担，需报甲方批准。

7、本合同终止乙方不再管理本物业时，必须向甲方移交全部借用的物品、管理用房及物业管理的全部档案资料。

8、协助公安部门维护本物业管理区域内治安秩序、制止违法行为。在本物业管理区域内发生治安案件或者各类灾害事故时，应当及时向公安和有关部门报告，并协助做好调查和救助工作。

9、乙方服务人员进行如下物业管理活动时，对甲方造成的财产损失可不承担民事赔偿责任：

⑴为救助他人生命而造成的必要财产损失;

⑵为避免甲方财产受损或可能受损而造成的必要财产损失(如失火又无人在内，为不使其造成巨大损失，物业管理者强行入内救助);

⑶为抓捕违法犯罪分子、制止不法侵害行为而造成的必要财产损失;

10、接受甲方的监督。不得擅自占用和改变公用设施的使用功能，如需完善或扩建，须与甲方协商，经甲方同意后方实施。

11、接受物业管理行政主管部门的监督指导。

12、乙方必须与派往甲方提供服务的人员签订有效的劳动合同，依法建立劳动合同关系。乙方必须为其服务人员足额支付劳动报酬，依法办理养老、失业、生育、工伤、医疗、意外、重大疾病保险。并提供一份乙方与其派往甲方的服务人员签订的《劳动合同书》给甲方(附身份证、职业资格证、健康证、保安证、电工证、叉车驾驶证的复印件盖章)。

13、乙方须定期组织对各项目的服务人员进行职业道德、业务技能、工作作风等培训。

14.乙方须派遣1名管理人员驻甲方办公，专门处理和协调项目实施过程中各类事务。每个节假日须向甲方提供包括管理人员在内的上班人员名单及时间安排，节后第一天17：00前按时向甲方提供值班人员的上班签到表及节日值班情况汇报。

第七条 物业管理服务费用及支付

1、合同期内，甲方向乙方支付物业管理服务费人民币(￥元)，即甲方每月支付的物业管理服务费为人民币(￥元/月)。

2、支付方式：

甲方按月向乙方支付物业管理服务费。从签约之日起开始计算，足月的月份物业管理服务费为月报价金额，不足月的月份物业管理服务费计算方法为：(乙方月物业管理服务费报价金额)÷(当月日历天数)×当月实际工作天数=不足月的月份的物业管理服务费。当月的物业管理服务费，在下一个月甲方收到乙方相应金额的增值税专用发票后10个工作日内，甲方以转账方式足额转入乙方指定账户。

帐户详情如下：

户名：

开户行：

帐号：

第八条 违约责任

1、甲方未按时按标准支付乙方物业管理服务费用的，乙方有权要求甲方支付，从逾期之日起按每天应交物业管理服务费的1‰交纳滞纳金，并追究甲方违约责任。

2、甲方每月不定期对委托乙方管理的项目进行检查，乙方及其工作服务人员不履行或不完全履行本合同约定的内容，甲方可直接从当月物业费中扣款。对造成甲方或甲方的工作人员人身、财产或声誉受到损害的，甲方有权要求乙方在10个工作日整改，逾期未整改的，甲方有权解除本合同，并且不退回履约保证金。造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

3、乙方及其服务人员弄虚作假骗取甲方维修、配件、材料等方面费用的，甲方有权要求乙方清退和扣除履约保证金。5日内乙方须补足履约保证金;造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

4、如因人力不够导致甲方委托的物业项目不能正常进行或影响工作效率的，甲方可另请工人，其费用双倍从乙方的物业管理费中直接扣除。

5、甲乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付半个月物业管理服务费的违约金;给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

6、乙方服务人员由于劳动用工发生的各种劳动争议、纠纷、工伤、死亡、意外伤害、工作安全责任事故以及职业病等，一律由乙方负责申报、处理并承担全部责任，甲方不负任何责任。

第九条 质量纠纷的约定

因工作质量原因，造成重大事故的，由乙方承担责任并作善后处理。

第十条 不可抗力的约定

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。

第十一条 争议处理

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，向人民法院提起诉讼。

第十二条 合同附件

1、双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充合同，补充合同与本合同具有同等效力。

2、乙方提交的《物业管理服务(20\_\_-20\_\_年度)采购》投标文件为本合同有效组成部分。本合同及其附件内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

3、本合同及其附件和补充合同中未规定的事宜，均遵照国家和本市有关法律、法规和规章执行。

第十三条 其他约定事项

1、本级秩序员要求有6名持有建(构)筑物消防员职业资格证(投标时不少于3名)，中标人未够6名获得建(构)筑物消防员职业资格证秩序员的必须在合同签订后的6个月内选送相关人员到有关部门培训，并使其获得法定部门颁发的建(构)筑物消防员职业资格证。签订合同满6个月后持证人员未达到6名的，每少1名持证人员每月扣物业公司1000元的物业费用。

2、市局本级厨师要求持有二级厨师证。

3、每个县局秩序员要求有1名持有电工证，合同开始生效后未按要求配备的，每少1名持证人员每月扣物业公司1000元的物业费用。

4、中标人应制定年度培训计划，每季度对物业人员进行一次专业知识或文明礼貌知识培训，每季度对秩序员进行一次军体培训，所有培训要留下痕迹化记录。市公司根据实际需要安排相关人员参加相关培训的，培训合格后培训费用据实支付。

5、中标人每月要对县局各岗位进行巡查不少于1次，每月晚上对本级夜班岗位抽查不少于3次，巡查和抽查要有痕迹化记录。

6、管理人员的电话要保持24小时畅通，各县局值班保安人员要指定1名秩序员与烟草各县局管理人员保持电话联系。

7、按照制定的标准，分别对每一名物业人员进行月度考核，汇总后作为计发奖励工资的依据。

8、要求对每名物业人员设立基本岗位工资(不得低于业主方设定的各岗位工资的95%)、奖励工资等，并形成方案。业主方设定的各项工资总额年度内要全部足额发给员工，中标人不得私自克扣，否则退回给业主方。县局持有电工证的秩序员，物业公司可在秩序员工资总额内调整持证和未持证秩序员岗位的工资，但秩序员的调整工资不得低于核定的90%，需报市公司备案。

9、要求为物业人员缴纳养老、失业、生育、工伤、医疗保险，意外保险 。

10、要求将各项福利足额发放给每一位物业人员，要有发放方案，不得无理克扣，否则，要退回甲方。

11、要求制定各岗位评优标准，并形成方案，每月(季度)在各岗位之间开展评优，并根据奖励工资情况进行奖励。

12、要求制定各项管理制度，如登记制度、巡逻制度、报告制度、考勤制度、奖惩制度、劳动保护制度、培训制度、交接班制度、仪容仪表规定、文明用语规范等劳动规章制度。

13、中标人人员缺岗、故意破坏、未采取措施阻止事故扩大等人为的行为，造成招标人财产损失，中标人应承担赔偿业主方保险理赔后的损失;严重失职者或连续两个月度考核不合格者，要求5个工作日内更换物业人员，未能按管理要求做到的，每缺一项，扣除月度服务费100元，依此累计。

14、中标人每月8号前将上月工资、福利、保险等费用发放情况、人员变动情况、上月物业工作总结和本月工作计划、督查考核情况报烟草公司后勤科;每年度结束后2个月内将年度费用发放情况汇总表交烟草后勤科。

15、本合同一式七份，甲乙双方各执三份，采购代理机构执一份。具有同等法律效力。

16、在紧急抢修中，甲方同意乙方临时占用、挖掘道路、场地的，乙方须先书面通知甲方，并按约定期限内恢复原状。

17、物业服务人员的职业素质、工作能力、服务水平应达到甲方要求的标准。甲方对认为不合格的人员，有权要求乙方及时补训或调换，乙方应当满足甲方对物业服务人员人数和质量的要求。

18、在合同期内，甲方可根据业务发展，需要增减服务项目或物业服务人员时，可对有关服务项目及相关的服务管理费在双方约定的基础上，与乙方协商后签订合同供双方共同执行。物业管理服务费按合同规定方式支付给乙方。

19、乙方实施本合同前，须向甲方交纳覆约金人民币壹拾万元整(￥100000元)。

20、合同期内因政策因素或甲方上级要求及其他不可抗拒因素需变更或终止合同的，甲方需提前三个月通知乙方，本合同可以变更或终止，双方互不负法律责任。

第十四条 合同的效力

1、乙方提供服务的受益人为本物业的甲方及甲方的工作人员，如因乙方及其服务人员不履行或不完全履行本合同约定而受到损失的，甲方及其工作人员可向乙方直接请求赔偿。

2、本合同自签订之日起生效。

合同附件：《物业人员配置及费用标准》

《投标文件》

甲方： 乙方：

法定代表人： 法定代表人：

联系地址： 联系地址：

联系电话： 联系电话：

签订时间： 年 月 日 签订时间： 年 月 日

**物业服务合同书篇十一**

合同编号：

甲方(业主)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

【法定代表人】【负责人】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 国籍：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【 】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

出生日期： 年 月 日 性别： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

【法定代理人】【委托代理人】： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 国籍：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

【身份证】【护照】【 】： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

出生日期： 年 月 日 性别：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方(建设单位)： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

营业执照注册号： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

房地产开发企业资质证书号： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

组织机构代码： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

【法定代表人】【委托代理人】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 联系电话： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3

根据、《中华人民共和国消费者权益保护法》、《物业管理条例》及《北京市物业管理办法》等有关法律、法规和规章的规定，在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就乙方为甲方提供前期物业服务的有关事宜,协商订立本合同。

第一章 物业项目基本情况

第一条 本物业项目(以下简称“本物业”)基本情况如下：

名称: 【地名核准名称】【暂定名】\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

类型: 【住宅】【办公】【商业】【 】\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

坐落位置: 区(县)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 路(街) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

规划建筑面积: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 平方米。

第二条 物业管理区域四至:

东至 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

南至 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

西至 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

北至 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

规划平面图和物业管理区域内的物业构成明细分别见附件一、二。

第三条 物业服务用房主要用于物业服务企业客服接待、项目档案资料保存、工具物料存放、人员值班备勤、业主大会及业主委员会办公用房等。

物业服务用房建筑面积为 平方米，其中地上建筑面积为 平方米，位于 【号楼】【幢】【座】 层 单元 号;地下建筑面积为 平方米，位于 【号楼】【幢】【座】 层 单元 号;其中业主大会及业主委员会办公用房建筑面积为 平方米，位于

【号楼】【幢】【座】 层 单元 号。

(注：物业服务用房为多处时，双方可自行增加以上内容)

第二章 物业服务事项、标准及有关约定

第四条 乙方指定物业服务项目负责人为： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ，联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。乙方更换项目负责人的，应当于7日内在本物业管理区域内的显著位置公示。

第五条 乙方提供的前期物业服务包括以下主要内容：

1.制订物业服务工作计划并组织实施;保管相关的工程图纸、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;

2.负责本物业管理区域内共用部位的日常维修、养护和管理。物业共用部位明细见附件三;

3.负责本物业管理区域内共用设施设备的日常维修、养护、运行和管理。物业共用设施设备明细见附件四;

4.负责共有绿地、景观的养护和管理;

5.负责清洁卫生服务，包括物业共用部位、公共区域的清洁卫生，垃圾的收集等;

6.负责协助维护公共秩序和协助做好安全防范工作;

7.其他服务事项： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第六条 乙方按以下第 种方式提供住宅的前期物业服务：

1.《住宅物业服务标准》中的 级物业服务标准，详见附件五;

2.选择《住宅物业服务标准》中不同等级的具体物业服务事项和标准，详见附件五;

非住宅的物业服务标准以及甲、乙双方约定的《住宅物业服务标准》范围以外的具体服务事项和标准，详见附件六。

第七条 经乙方委托的物业服务评估监理机构评估测算，本物业管理区域内的物业服务费标准为：【住宅】 元/平方米·月;【办公楼】： 元/平方米·月;【商业物业】： 元/平方米·月;【会所】： 元/平方米·月; 物业： 元/平方米·月。物业服务费用评估报告摘要详见附件七。

第八条 交付房屋前，乙方应当向甲方发放该套房屋的“业主一卡通”。甲方入住前，甲、乙双方与---------- \_\_\_\_\_\_\_ 银行签订前期物业服务费托收协议，甲方按第七条约定的物业服务费标准在“业主一卡通”内预存---------- 个月(不超过12个月)的物业服务费。

第九条 在完成物业共用部分交接前，乙方不得向甲方收取物业服务费。但发生下列情形之一的，甲方应当缴纳物业服务费：

1.筹备组成立满3个月未召开首次业主大会会议的;

2.首次业主大会会议未决定解除前期物业服务合同且未确定物业管理方式的;

3.首次业主大会会议结束后，乙方向全体业主发出书面查验通知之日起30日内未开始查验的;

4.物业共用部分经查验符合相关标准，乙方向全体业主发出书面交接通知之日起30日内未完成交接的。

第十条 发生第九条约定情形之一的，自该情形出现之次日起，乙方可按前期物业服务费托收协议的约定，通过银行从“业主一卡通”中划转相应的物业服务费。但除非发生第九条约定的情形，否则任何一方均不得从该账户中划转任何款项。

第十一条 乙方对甲方物业专有部分提供维修养护或其他特约服务的，甲、乙双方应当签订特约服务协议，服务事项、标准及费用由双方在协议中约定。

甲方或物业使用人在符合相关法律规定的前提下，利用住宅物业从事经营活动的，乙方可按照商业物业标准收取相应的物业服务费。

第十二条 乙方接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等公用事业服务单位委托代收使用费用的，不得向甲方收取手续费等额外费用，不得限制或变相限制甲方或物业使用人购买或使用。

第十三条 物业装饰装修前，甲、乙双方签订书面装饰装修服务协议，乙方应当告知甲方相关的禁止行为和注意事项，并将装饰装修的时间、地点等情况在甲方所在楼内公示。除约定收取【装修管理费】 \_\_\_\_\_\_\_ 元、【装修保证金】 \_\_\_\_\_\_\_ 元、【装修垃圾清运费】 \_\_\_\_\_\_\_ 元、【 】 \_\_\_\_\_\_\_ 元外，乙方不得另行收取其他任何费用。如收取装修保证金的，未造成共用部位、共用设施设备或承重结构损坏，乙方应当在完工后7日内将装修保证金全额退还甲方。

第十四条 在前期物业管理期间，甲方转让或出租其物业时，应当将本合同、临时管理规约以及有关费用缴纳情况等事项告知受让人或承租人，并自买卖合同或租赁合同签订之日起15日内，将买卖或出租情况告知乙方。甲方转让物业前，应当与乙方结清相关费用。

第三章 权利与义务

第十五条 甲方的权利义务：

1.有权要求乙方按合同约定提供物业服务;

2.监督乙方履行本合同，对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利;

3.对本物业管理区域内专项维修资金的使用及物业共用部分的经营收益和使用情况，享有知情权和监督权;

4.遵守临时管理规约以及物业管理区域内物业共用部分的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度;

5.按照国家和本市有关规定缴纳专项维修资金;

6.根据本合同的约定缴纳物业服务费和特约服务费;

7.对乙方根据合同和有关规章制度提供的管理服务给予必要配合;

8.有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第十六条 乙方的权利义务：

1.可自行或选聘物业服务企业提供物业服务，并承担物业服务责任;

2.按本合同约定的物业服务事项和标准提供物业服务;

3.妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，不得将业主信息用于物业管理活动之外的其他用途;

4.及时向全体业主和物业使用人通报本物业管理区域内有关物业服务的重大事项，及时处理甲方和物业使用人的投诉，接受甲方和物业使用人的监督;

5.对甲方和物业使用人违反本合同和临时管理规约的行为，采取告知、劝阻和向有关主管部门报告等方式督促甲方和物业使用人改正;

6.不得擅自占用本物业管理区域内的共用部分或擅自改变其使用用途。不得擅自将业主所有的共用部分用于经营活动。不得擅自占用、挖掘本物业管理区域内的道路、场地，确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应当按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在物业管理区域内公示，施工过程中尽可能减少对业主的影响，并及时恢复原状;

7.乙方实施锅炉、电梯、电气、制冷以及有限空间、高空等涉及人身安全的作业，应当具备相应资质或委托具备相应资质的单位实施，委托其他单位实施的，应当明确各自的安全管理责任;

8.有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第四章 合同终止

第十七条 业主大会成立并确定物业管理方式后，与乙方完成物业共用部分查验交接的，自完成查验交接之日起，本合同终止。

第十八条 本合同终止时，甲、乙双方应当共同做好交接事宜，包括物业服务费用的清算、对外签订的各种协议的执行、物业共用部分查验交接以及移交相关档案资料等，见附件八。

第五章 违约责任

第十九条 甲、乙双方对物业服务质量发生争议的，双方可共同委托物业服务评估监理机构就乙方的物业服务质量是否符合本合同第六条约定的服务标准进行评估;乙方服务达不到本合同第六条约定的服务内容和标准的，应当承担采取补救措施或赔偿损失等违约责任。

除不可预见的情况外，乙方擅自停水、停电的，甲方有权要求乙方限期解决，乙方应当承担相应的民事责任。

第二十条 乙方违反本合同第七条的约定，擅自提高物业服务费标准，甲方和物业使用人就超额部分有权拒绝缴纳，同时乙方应当按 \_\_\_\_\_\_\_ 的标准向甲方支付违约金。

第二十一条 如果乙方违反本合同第十六条第3款的约定，擅自将甲方信息用于物业管理活动之外的，应当按

\_\_\_\_\_\_\_ 的标准向甲方支付违约金，如违约金数额不足以弥补甲方所遭受的直接损失的，乙方应当补足。

第二十二条 甲方违反第十一条的约定，或在“业主一卡通”中预存的费用不足以支付物业服务费，经乙方书面催缴后甲方仍未续缴的，甲方应当按 \_\_\_\_\_\_\_ 的标准向乙方支付违约金。

甲方违反本合同的约定，实施妨害物业服务行为的，应当承担恢复原状、停止侵害、排除妨碍等相应的民事责任。

第二十三条 除本合同另有约定外，甲乙双方可以结合具体情况对违约责任进行补充，见附件九。任何一方的违约行为给他方造成损失的，均应当承担相应的赔偿责任。

第二十四条 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

第二十五条 为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，应当按有关规定处理。

第二十六条 乙方有确凿证据证明属于以下情况的，可免于承担违约责任：

1.由于甲方或物业使用人自身的责任导致乙方的服务无法达到合同约定的;

2.因维修养护本物业管理区域内的共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方或物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的;

3.非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第六章 争议解决

第二十七条 合同履行过程中发生争议的，双方可通过协商解决或向物业所在地物业纠纷人民调解委员会申请调解解决;不愿协商、调解或协商、调解不成的，可按以下方式解决：

1.向 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 人民法院提起诉讼;

2.向 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 仲裁委员会申请仲裁。

第七章 附 则

第二十八条 本合同经双方签字(盖章)后生效。

第二十九条 合同正本连同附件一式 份，甲方、乙方 各执一份，具有同等法律效力。

第三十条 其他约定： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

委托代理人： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

年 月 日 年 月 日

**物业服务合同书篇十二**

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

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

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)。

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，管理用房位臵：管理用房乙方无偿使用。

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。

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等；

9.其他：

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

第六章合同期限

第二十四条委托管理期限为年;自年月年日止。

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\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起生效。

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

**物业服务合同书篇十三**

第一章总则

第一条本合同当事人

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

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[20\_\_]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[20\_\_]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)

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

**物业服务合同书篇十四**

甲方：

乙方：

项目名称及编号：

签 订 地 点： 签 订 时 间： 年 月 日

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律、法规规定，按照招投标文件规定条款和中标供应商承诺，就甲方委托乙方提供军博园物业服务之相关事宜，达成以下协议，并承诺共同遵守。

第一条 合同标的

序号服务名称服务内容数量单位单价(元)金额(元)

人民币合计金额(大写) (小写)￥

服务交接时间：自合同约定提供服务之日起 日内办理完服务交接手续。

合同合计金额包括为了实施和完成服务所需的各种费用及合同包含的所有风险、责任等各项应有的费用。如招投标文件对其另有规定的，从其规定。

第二条 服务基本情况：

(一)具体管理范围及构成详见本项目采购文件中第二章《采购需求》的相关内容。

(二)乙方提供的管理服务包括以下内容：具体服务内容包含乙方投标文件承诺服务内容。

第三条 服务期限、服务人数及工作时间

(一)服务期限：自 年 月 日起至 年 月 日止，共 年。

(二)服务人数：乙方向甲方派服务人员 名。

第四条 质量保证

乙方提供的服务质量标准按国家和地方政府的规定和本合同约定的服务质量要求及乙方在投标文件中的承诺执行。

第五条 服务费及支付

(一)资金性质： 。

(二)合同总金额：(大写) (小写)￥ ;

(三)支付办法：

本项目合同正式生效之日起，甲方按 向中标人支付服务费。具体支付约定见本项目采购文件中第二章《采购需求》的相关内容。

(四)支付方式：转账或电汇形式

(五)甲方将服务费付至乙方指定的以下银行账号：

开户名：

开户银行：

帐号：

第六条 税费

本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

第七条 甲方的权利和义务

(一)

(二)

(三)包含招标文件的第二章《采购需求》中约定的甲方的权利和义务。

第八条 乙方的权利和义务

(一)

(二)

(三)包含招标文件的第二章《采购需求》中约定的乙方的权利和义务。

第九条 违约责任

(一)合同双方均应按约定履行，如存在逾期提供服务或逾期付款的，每逾期一日应按逾期提供服务所对应的款项或逾期应付款的 ‰支付违约金;逾期超过 日的，守约方有权解除合同，并要求违约方按合同总价款的 %支付违约金;

(二)乙方未按合同约定全面提供服务的，对于未完成部分，甲方有权不予付款，并要求乙方按未完成部分价款的 %支付违约金。如未完成部分与整个合同的履行有直接影响，导致合同无法履行或无法实现合同目的的，甲方有权解除合同，并要求乙方按合同总价款的 %支付违约金;

(三)1.如乙方提供的服务不符合合同约定，甲方有权解除合同，并要求乙方按合同总价款的 %支付违约金。2.如甲方同意由乙方继续履行合同或重新提供符合合同约定服务的，乙方除继续履行外，仍需按合同总价款的 %支付违约金(此项违约金的设置比例不得高于前款所约定的违约金比例);

(四)若乙方违约，造成甲方的损失超过违约金额的，乙方应赔偿甲方超出违约金部分的损失;

(五)合同一方违约，另一方为主张权利而支付的费用(该包括但不限于诉讼费、律师费、公告费等)，由违约方承担。

(六)违约金的约定支付比例按相关法律法规规定自行约定。

第十条 不可抗力事件处理

(一)在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

(二)不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

(三)不可抗力事件延续30天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

第十一条 争议解决

(一)因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决，可向甲方住所地的人民法院提起诉讼。

(二)诉讼期间，本合同继续履行

第十二条 合同生效及其它

(一)合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章后生效。

(二)合同执行中涉及采购资金和采购内容修改或补充的，须经财政监督管理部门审批，并签书面补充协议报财政监督管理部门备案，方可作为主合同不可分割的一部分。

(三)本合同未尽事宜，遵照《民法典》有关条文执行

第十三条 合同的变更、终止与转让

(一)除《中华人民共和国政府采购法》第五十条规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止。

(二)乙方不得擅自转让其应履行的合同义务。

第十四条 签订本合同依据

(一)政府采购招标文件;

(二)乙方提供的采购投标(或应答)文件;

(三)投标承诺书;

(四)中标或成交通知书。

第十五条 合同组成部分及解释顺序

下列文件作为合同的组成部分，互为补充和解释，如有不清楚或相互矛盾之处，以下面所列顺序在前的为准。

(一)双方签订的补充协议、双方协商同意的变更、纪要、协议;

(二)本合同书;

(三)中标或成交通知书;

(四)投标文件及承诺。

第十六条 本合同一式陆份，具有同等法律效力，财政部门(政府采购监管部门)一份、采购代理机构两份，甲方两份，乙方一份(可根据需要另增加)。

本合同甲乙双方签字盖章后生效，自签订之日起七个工作日内，采购人应当将合同副本报柳州市政府集中采购中心，由柳州市政府集中采购中心统一报柳州市财政局政府采购监督管理科备案。

甲方(章)

年 月 日乙方(章)

年 月 日

单位地址：单位地址：

法定代表人(负责人、自然人)：法定代表人(负责人、自然人)：

委托代理人：委托代理人：

电 话：电 话：

电子邮箱：电子邮箱：

开户银行：开户银行：

账 号：账 号：

邮政编码：邮政编码：

经办人：

年 月 日

**物业服务合同书篇十五**

甲方(委托方)：

代表人(姓名)：

联系电话：

邮编：

乙方(受托方):

法定代表人：

住所地：

邮编：

营业执照注册号：

证书编号:

社会信用代码：

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《湖北省物业服务和管理条例》和相关法律、法规，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对(物业名称)提供物业服务事宜，订立本合同。

第一章物业基本情况

第一条物业基本情况

第二条物业服务用房属全体业主所有，乙方负责物业服务用房的维修、养护，不得买卖和抵押;未经业主大会同意，乙方不得改变物业服务用房的用途。

物业服务用房建筑面积为平方米，其中地上建筑面积为平方米，位于[号楼][幢][座]单元层号;地下建筑面积为平方米，位于[号][幢][座]单元层号。其中：业主委员会办公用房建筑面积为平方米，位于[号楼][幢][座]单元层号。(注：物业服务用房为多处时，双方可自行增加以上内容。)

第二章服务内容、服务标准、人员配置及有关约定

第三条乙方提供的物业服务内容包括：

(一)物业共用部位的养护和管理(物业共用部位明细见附件3);

(二)物业共用设施设备的运行、养护和管理(物业共用设施设备明细见附件4);

(三)物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通;

(四)公共绿化的养护和管理;

(五)车辆停放管理;

(六)公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理;

(七)装饰装修管理服务;

(八)物业档案资料管理;

第四条物业服务标准及服务评价方式方法(见附件5)。

第五条乙方应确定本物业服务项目负责人项目负责人变更的，应及时通知业主委员会，并向项目所在地房产行政主管部门报备(项目负责人及主要专业技术与管理人员基本情况见附件6)。

第六条本物业服务合同期限为年，自年月日起至年月日止。

第三章服务费用

第七条物业服务费

物业服务费收费标准。物业服务费由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

物业服务费调整方式。自年月起，每年按照(递增或减少)的标准调整。

本物业区域物业服务经营选择以下第种方式。

(一)包干制

物业服务费主要用于以下开支：

1.管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

2.物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

3.物业区域清洁卫生费用;

4.物业区域绿化养护费用;

5.物业区域秩序维护费用;

6.办公费用;

7.物业服务企业固定资产折旧;

8.物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

9.法定税费;

实行包干制的，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担;乙方不得以亏损为由单方要求增加费用、降低服务标准或减少服务项目。

包干\_务费不含物业共用部位、共用设施设备维修和更新、改造费用。

(二)酬金制

1.物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积预先交纳，物业服务费为交纳费用的业主共同所有，由乙方代管，预收的物业服务费主要用于物业服务成本和乙方的酬金支出。

物业服务费支出包括以下部分：

(1)乙方员工的工资、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)物业区域内清洁卫生费用;

(4)物业区域内绿化养护费用;

(5)物业区域内秩序维护费用;

(6)乙方办公费用;

(7)乙方企业固定资产折旧;

(8)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

2.乙方采取以下第种方式提取酬金：

(1)[每月][每季][每半年][每年]，按元的标准从预收的物业服务费中提取;

(2)[每月][每季][每半年][每年]，从预收的物业服务费中按%的比例提取。

3.物业服务费支出应当全部用于本合同约定的支出，年度结算后结余部分，转入下一年度继续使用，年度结算后不足部分，由全体业主承担，另行交纳。

4.乙方应当向全体业主公布物业服务年度计划和支出年度预决算，并按[半年][年]向全体业主公布物业服务费的收支情况;同时，双方按照约定每年聘请专业机构对物业服务费年度预决算和物业服务费收支情况进行审计，费用由[甲方承担][乙方承担][甲乙共同承担]。

(三)其他经营方式

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第八条业主按[月][季度][半年][年]交纳物业服务费，每次交费的具体时间为。

业主应当按照本合同约定按时足额支付物业服务费，逾期不支付物业服务费的，业主委员会应当督促其限期支付。业主与物业使用人约定由物业使用人支付物业服务费的，从其约定，业主负连带支付责任。

业主转让物业时未结清转让之前物业服务费用的，应与受让方书面约定交费责任。

第九条物业区域内已竣工但尚未出售的物业、因开发建设单位原因未能按时交付物业买受人的物业及开发建设单位的自有物业，其物业服务费由开发建设单位承担。

第十条乙方对业主专有部分提供维修养护或其他特约服务的，按乙方在物业区域内公示的收费标准或按双方的约定收取费用。

第十一条业主(物业使用人)在符合相关法律法规规定的前提下，利用住宅物业从事经营活动的，乙方按商业物业标准收取相应的物业服务费。

第十二条车辆停放收费包含车位(库)租金和泊车服务费，按以下方式和标准收取：

(一)车位租金标准

1.汽车

露天车位：元/个·月;

室内车位(库)：元/个·月;

2.摩托车：元/个·月;

3.电动车：元/个·月;

4.自行车：元/个·月。

车位使用人应按的标准向乙方交纳临时停放车位租金。

车位属于全体业主共有的，乙方按车位租金%的比例提取管理服务费，用于车位出租、租金收取及租金管理人工、税费等支出。管理服务费用在返还甲方前从收取的车位租金中扣除。

(二)泊车服务费：

车位(库)使用人按以下标准交纳车辆停泊服务费，收入归乙方所有。

1.汽车

露天车位：元/个·月;

室内车位(库)：元/个·月;

2.摩托车：元/个·月;

3.电动车：元/个·月;

4.自行车：元/个·月。

第十三条物业区域内，供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等有关费用应当由最终用户承担;业主自用的由业主承担;乙方使用的由乙方承担;公共水电费由据实分摊。

乙方接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等专业经营单位委托代收费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

第十四条乙方利用物业共用部位、共用设施设备进行广告、租赁、商业促销等经营活动，应符合有关法律规定并征得相关业主、业主大会的同意，每半年向全体业主公布收益情况，接受甲方监督。

第十五条乙方经营物业共用部位、共用设施设备所得收入，在扣除经营收入总额%的经营成本、税费及管理费用后，其收益归业主所有，按以下第种方式使用：

(一)纳入住宅专项维修资金;

(二)按业主大会的决定使用。

第十六条本物业区域内共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新、改造费用，在本物业区域住宅专项维修资金中列支。乙方在物业服务过程中应当配合甲方开展住宅专项维修资金申请使用工作。

第十七条物业装饰装修前，乙方与业主签订书面装饰装修服务协议，乙方应当告知相关的禁止行为和注意事项，并将装饰装修的时间、地点等情况在业主所在楼内公示。除约定收取[装修保证金]\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元、[装修垃圾清运费]元，乙方不得另行收取其他任何费用。如收取装修保证金的，未造成共用部位、共用设施设备、承重结构损坏及违反管理规约的，乙方应当在完工后90日内将装修保证金全额退还业主。

第十八条业主转让或出租其物业时，应当将本合同以及有关费用缴纳情况等事项告知受让人或者承租人，并自买卖合同或租赁合同签订之日起15日内，将买卖或者出租情况告知乙方。

第四章权利与义务

第十九条甲方权利

(一)对本物业区域内的物业服务事项有知情权和监督权;

(二)审定和认可乙方制订的物业服务方案、年度服务计划、年度维修养护计划;

(三)监督、检查乙方各项方案和计划的实施，并每年对乙方按照本合同约定履行物业服务情况进行考核;

(四)监督委托乙方实施的住宅专项维修资金使用情况;

(五)监督乙方对物业共用部位、共用设施设备的经营情况;

(六);

(七)法律、法规规定的其他权利。

第二十条甲方义务

(一)在乙方入驻日前，无偿提供符合使用要求的物业服务用房;

(二)向乙方移交下列资料：

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.供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等准许使用文件;

4.物业质量保修文件和物业使用说明文件;

5.《业主名册》;

6.物业管理必需的其他资料。

(三)负责协调、处理、解决本合同生效前发生的与物业服务活动相关的遗留问题，不因此影响乙方工作;

(四)配合乙方做好物业区域内的物业服务工作，不得干涉乙方依法、依本合同约定开展物业服务活动及企业内部管理活动;

(五)业主应按照本合同约定交纳物业服务费;对违反本合同约定、逾期不交纳物业服务费的业主(物业使用人)，甲方应督促其交纳;

(六);

(七)法律、法规规定的其他义务。

第二十一条乙方权利

(一)根据有关法律、法规的规定和本合同的约定，开展各项物业服务活动;

(二)根据有关法律、法规的规定和本合同的约定，向业主(物业使用人)收取物业服务费等相关费用，通过合法有效的方式解决拖欠物业服务费用的问题;

(三)对业主(物业使用人)违反本合同和《管理规约》的行为，采取劝阻、制止和向甲方、有关主管部门报告等方式，纠正业主(物业使用人)违约行为;

(四)可以选聘专业性服务企业承担本物业区域内的专项服务项目，但不得将本物业区域内的全部物业管理服务一并委托给第三方;

(五);

(六)法律、法规规定的其他权利。

第二十二条乙方义务

(一)根据有关法律、法规及本合同的约定，按照物业服务内容和标准提供物业服务;

(二)选聘专业性服务企业承担物业区域内的专项服务项目时，应当将委托事项及受托企业的信息在物业区域内公示;

乙方与受托企业签订的合同中约定的服务标准，不得低于本合同约定;

乙方应当对受托企业的服务行为进行监督，并对受托企业的服务行为承担连带责任;

(三)妥善保管和正确使用物业档案资料，及时记载有关变更信息，并为业主的个人资料信息保密;

(四)及时向全体业主(物业使用人)通报本物业区域内有关物业服务的重大事项，受理业主(物业使用人)的建议、意见和投诉，并定期公布相关信息接受业主(物业使用人)监督，不断提高物业服务质量和管理水平。接受甲方、业主和物业使用人的监督;

(五)业主需要装饰装修房屋的，应当事先告知业主相关注意事项并与业主签订装饰装修管理服务协议;

(六)不得擅自占用本物业区域内的共用部位、共用设施设备或改变用途，确需临时占用、挖掘道路、场地的，经甲方和有利害关系的业主同意后报有关部门批准方可实施;

(七)本合同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，及时与甲方办理资金、资料、资产移交和项目退出手续，将所有工作人员、生产设施设备撤离本物业区域。乙方向甲方移交的资料包括但不限于：

1.乙方进场时接收的资料;

2.共有部位及共用设施设备的竣工图纸、保修及使用资料，共用设施设备维护保养及维修等技术资料;

3.共用设施设备的安装调试、验收、维护保养和维修的合同资料;

4.共有部位及共用设备设施经营收益合同资料;

5.物业面积清单及业主名册;

第五章合同终止

第二十三条经双方协商一致，可解除本合同，并在90日内办理移交和撤场手续。

第二十四条退出和移交手续按以下程序办理：

(一)经协商，决定解除合同的，决定作出后3日内，应当将解除合同决定在物业区域内公告;

(二)经协商，决定解除合同的，决定作出后30日内，乙方应当做好共用部位及设施设备档案、物业服务档案、预收欠收代收费用等资料和账务的清理工作，并就交接内容、方式、时间、责任界限及债权债务结算方式与甲方平等协商，签订退管协议;

(三)经协商，决定解除合同的，决定作出后90日内，甲方应当召开业主大会选聘新的物业服务企业，并重新签订《物业服务合同》。未选聘出新的物业服务企业的，甲方应当及时向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府提出托管申请或由业主大会决定是否对本物业进行自管。

第二十五条甲、乙双方中任何一方决定在合同期限届满后不再续约的，均应当在本合同期满60日前书面通知对方。

第二十六条合同期限届满前，甲方经业主大会决定继续聘用乙方的，应当在本合同期满60日前书面通知乙方;乙方自接到续约通知7日内回复甲方。

双方同意续签合同的，应当在合同期限届满前日内签订新的《物业服务合同》。

第二十七条合同期限届满前，甲方经业主大会决定继续聘用乙方的，应当在本合同期满60日前书面通知乙方;乙方自接到续约通知7日内回复甲方。

乙方不同意续签合同的，应当在合同期限届满前日内在物业区域内进行公告，并做好共用部位及设施设备档案、物业服务档案、预收欠收代收费用等资料和账务的清理工作，并就交接内容、方式、时间、责任界限及债权债务结算方式与甲方平等协商，签订退管协议。

第二十八条合同期限届满，业主大会因故没有作出选聘或者续聘决定，乙方有权选择同意或不同意按照本合同约定继续提供服务。

乙方同意继续提供服务的，本合同自动延续至业主大会作出选聘或者续聘决定为止。

乙方不同意继续提供服务的，应提前两个月本在物业区域内公告并告知社区居委会，合同期满即自行终止。

第二十九条本合同终止后，甲、乙双方应当共同做好交接工作，包括物业服务费用预收及欠款的清算、外包合同及经营收益合同的履行交接、物业共有部位及共用设施设备的运行查验、相关档案资料的移交等，甲、乙双方应当相互配合，共同做好物业服务的交接和善后工作。

第六章违约责任

第三十条乙方的服务质量达不到本合同第五条约定的标准，乙方应按标准向甲方、业主支付违约金。给甲方、业主造成损失的，应向甲方、业主赔偿损失。

乙方不履行本合同的约定，致使不能提供和达到本合同约定的服务内容和标准的，甲方有权依法解除合同，并有权要求乙方按其减少的服务支出予以赔偿。但业主(物业使用人)不得以乙方违反本合同约定为由拒绝交纳物业服务费。

第三十一条甲方、业主(物业使用人)违反本合同的约定，致使乙方未完成本合同约定物业服务内容的、未达到物业服务标准的，乙方不承担违约责任;造成乙方损失的，甲方、业主(物业使用人)应给予乙方经济赔偿。

第三十二条乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务收费标准的，业主(物业使用人)有权拒绝交纳擅自提高的部分费用;已经收取的，乙方应双倍返还擅自提高部分的物业服务费用。

第三十三条乙方在本合同期限内擅自停止物业服务的,甲方可要求乙方继续履行，采取补救措施，并应当按的标准向甲方支付违约金;前述行为给业主造成损失的，乙方应当赔偿相应的损失。乙方在本合同终止后拒不撤出本物业区域的，甲方有权要求乙方按时撤出物业区域，并应当按的标准向甲方支付违约金;前述行为给业主造成损失的，乙方应当赔偿相应的损失。

第三十四条业主违反本合同约定拖欠或拒交物业服务费用的，经乙方书面催缴，仍不能按时足额交纳物业服务费的，每日应当按欠费金额‰或的比例向乙方支付违约金。

业主(物业使用人)违反本合同的约定，实施妨害物业服务及侵权行为的，应当承担恢复原状、停止侵害、排除妨碍、赔偿损失等相应的民事责任。

第三十五条因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

第三十六条本合同终止后乙方拖延、拒绝移交及撤场的，业主有权拒绝交纳合同终止后的物业服务费，甲方可向当地房产行政主管部门投诉，由当地街道办事处、乡镇人民政府组织移交。

第三十七条乙方有确切证据证明属于以下情况的，可不承担违约责任：

(一)由于甲方、业主(物业使用人)的自身责任导致乙方的服务无法达到合同要求的;

(二)因物业专有部分内专有部位及专有设施设备固有瑕疵所致的一切损害，但因乙方故意或乙方违反本合同义务而直接导致的情况除外;

(三)非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行故障造成损失的;

(四)乙方按本合同履行协助做好物业区域内的安全防范义务,但发生不可预见、不可避免的治安或刑事案件(包括但不限于抢劫、破坏、爆炸、火灾、盗窃、自然灾害等)的;

(五)因维修养护本物业区域内的共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主(物业使用人)，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等非乙方责任造成损失的;

(六)乙方向甲方或业主提出书面建议要求修缮、改造专有或共有部位、设施设备或纠正不良行为，而甲方或业主(物业使用人)未采纳(包括但不限于高空抛物、违章装饰装修、未及时维修或改造等)所致之损害;

第七章其他事项

第三十八条合同履行过程中发生争议的，双方可以通过友好协商或者向物业所在地房产行政主管部门、行业协会、街道办事处、乡镇人民政府以及社区人民调解组织申请调解的方式解决;不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以按照以下第种方式解决：

(一)向物业所在地仲裁委员会申请仲裁;

(二)向物业所在地人民法院提起诉讼。

第三十九条为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生燃气气泄露、设备设施故障、火灾、暖气管或水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，甲、乙双方可按有关规定处理。

第四十条本合同未尽事宜，甲、乙双方可以书面形式签订补充协议。本合同补充协议、附件均为合同有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第四十一条本合同一式五份，经甲、乙双方盖章后生效。甲、乙双方各执两份，由乙方报物业所在地房产行政主管部门存档一份。

1.规划平面图

2.物业构成明细

3.物业共用部位明细

4.物业共用设施设备明细

5.物业服务标准及服务评价方式方法

6.项目负责人及主要专业技术与管理人员基本情况

甲方(盖章)：

乙方(盖章)：

授权代表：

法定代表人：

年月日

**物业服务合同书篇十六**

物业产权所有人：

国 籍：

身 份 证：

地 址：

邮 政 编 码：

联 系 电 话：

物业服务提供人：

法人代表：

住所地：

邮编：

资质等级：

证书编号：

根据《广西壮族自治区物业管理条例》、《物业管理条例》及《广西壮族自治区物业管理条例》和相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲乙双方对“长融?人和春天” \_\_\_\_\_\_区提供前期物业管理服务事宜，订立本合同。

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况：

物业名称：

物业类型：

坐落位置：

物业管理区域四至：

东至富民路;南至坭兴街;西至扬帆大道;北至子材大街。

第二条 甲方所购“长融·人和春天”商品房，房屋销售合同编号\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，商品房位于： 区第\_\_\_\_\_\_\_栋\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_号房，该商品房的用途为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，属\_\_\_\_\_\_\_\_\_结构，层高\_\_\_\_\_\_\_\_\_该商品房建筑面积共\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。(最终以产权登记的建筑面积为准)

第二章 服务内容与质量

第三条 在物业管理区域内，乙方提供的前期物业管理服务包括以下内容：

1、物业共用部位的维修、养护和管理;

2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理;

3、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通：

4、公共绿化的养护和管理;

5、车辆停放管理;

6、公共秩序维护、安全防范等事项协助管理;

7、装饰装修管理服务;

8、物业档案资料管理。

第四条 物业服务质量标准为按照《广西壮族自治区物业管理服务等级标准》一级标准执行。乙方提供的前期物业管理服务应达到约定的质量标准。

第五条 甲方可委托乙方对其产权范围内物业专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由甲方与乙方另行商定。

第三章 服务费用

第六条 本物业管理区域物业服务收费选择包干制方式;

物业服务费用以甲方拥有的产权物业的建筑面积为基础，并按如下收费标准计算：

本物业管理区域物业服务收费实行市场调节价格，具体收费标准如下：

1、住宅：

高层(8层及以上) 1.5元/月·平方米，洋房(8层以下)1.8元/月·平方米;

2、商业物业：

(1)管理服务人员的工资、社会保险、医保和按国家规定应提取的福利费等其他费用;

(2)物业共用部位(含物业管理用房)、公共设施设备的日常运行、维护费用;

(3)物业管理区域清洁卫生费用;

(4)物业管理区域绿化养护费用;

(5)物业管理区域秩序维护费用;

(6)办公费用;

(7)物业管理企业固定资产折旧、物业管理区域公共设施设备小型维护(如：楼道、公共区域照明灯泡、开关修理更换、二次供水、电梯以及其它公共设施维修一次性在壹仟元以下的维护)、日常维护费用;

(8)法定税费;

(9)物业管理企业的利润;

(10)其他物业服务费用开支。

乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

第七条 物业服务费缴纳起始日按以下约定：a、甲方在开发商(广西长融置业有限公司)公告的期限内接房的，物业服务费自接房之日起全额计收;b、甲方未在开发商公告的期限内接房的，物业服务费从公告中规定的接房最后期限的次日起全额计收。

纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因开发商原因未能按时交给物业买受人的物业，其物业服务费用由开发商全额交纳。因甲方本身原因导致物业未能按时完成交付使用的，其物业服务费应从《商品房买卖合同》约定的接房之日起至实际交付使用之日的物业服务费由甲方全额交纳。

甲方与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，甲方应将其与物业使用人之间的约定，书面告知乙方。但是甲方与物业使用人之间的约定，不能免除甲方交纳物业服务费的责任，在物业使用人违约的情况下，乙方追索物业服务费的第一对象仍为甲方。

物业服务费用按季度交纳。甲方或物业使用人首次应一次性预缴六个月物业服务费，以后自首次交费期满之日起按季度收取，业主或物业使用人应在每季度物业服务费到期之日前5天缴纳下期物业服务费用。逾期不交的应视为甲方违约。

第八条 本合同约定物业服务收费为包干制，并每年一次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

本物业的物业服务费用中不包括房屋共用部位、共用设施设备保险费用以及乙方对甲方人身安全和家庭财产负责保护和保管的费用。

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：协商或仲裁。同时，在本合同约定采取其他物业服务费收取方式时，乙方不受本条款约束。

第四章 物业的经营与管理

第九条 小区停车收费包括车位租赁费和车辆停放服务费。

车辆停放服务费用于车位(车库)的设施设备运行及维护、保洁、秩序维护等。

停车场收费分别采取以下方式：

(一)、非机动车停车场停车停放服务费的标准：

本期物业管理范围内不允许在未经规划批准的非机动车停车位(地下室)停放非机动车及摩托车。

(二)、机动车停车场停车停放服务费标准：

(三)、小区规划停车位产权、收益权、处分权属于开发商所有，并委托乙方进行管理。

(四)、商业配套停车场所有权、收益权、处分权属于开发商所有，其停车收费另行规定。

4、对本物业区域内交通秩序及车辆停放、行驶方向等乙方有指引管理与提供有偿使用停泊场地的义务，但不承担甲方及物业使用人的车辆(含随车物品保管)保险、责任。

第十条 本物业管理区域内的会馆属开发商所有。

开发商委托乙方对会馆全部(或部分)经营管理，乙方在委托范围内按下列标准向使用会所的甲方或其授权的物业使用人收取费用：

1、当时挂牌收费标准;

2、开发商承诺优惠的收费标准。

第五章 物业的承接验收

第十一条 甲方承接物业时，乙方应配合甲方对以下物业共用部位、共用设施设备进行查验：公共绿化、配电、安防系统、机动车智能管理系统、康乐设施、公共路面及排水系统等;若甲方对查验结果无书面提出异议，甲方认可乙方的查验结果，应予以同意接收。

第十二条 甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施设备存在问题的，开发商应及时解决处理。

第六章 物业的装饰装修管理

第十三条 甲方(或授权使用人)对物业装饰装修的，应与乙方就装饰装修施工时限、废弃建筑物清运费用、装修管理服务费用、装修施工中的禁止行为和注意事项等进行约定。但甲方与乙方就装修施工的有关约定，并不免除甲方因其过失行为或蓄意行为对另外第三方造成损失的赔偿责任。

第十四条 甲方(或授权使用人)因在装饰装修中产生的废弃建筑垃圾(甲方袋装密封，按规定时间运至本物业指定清运点)，应按约定的收费标准向乙方交纳装饰装修垃圾清运费。

第七章 物业的使用与维护

第十五条 业主大会成立前，甲方应配合执行乙方制定的本物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。

乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方和物业使用人应给予必要的配合，并按乙方通知予以纠正，否则应视为甲方违约。

第十六条 乙方可采取规劝、警告、按合同约定要求甲方承担违约责任、上诉法院等措施，制止甲方或其授权的物业使用人违反《人和春天业主临时公约》和物业管理区域内物业管理规章制度的行为，以便保障多数业主的权利。

第十七条 乙方应及时向甲方通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理甲方或其授权物业使用人的投诉，并接受其监督。

第十八条 因维修物业或者公共利益，乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内通道、场地的，应事先予以公示，公示期间大多数业主未向乙方提交书面异议的，公示期间结束后，乙方可按公示方案开挖，并在约定期限内予以恢复。

第十九条 物业管理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。

第八章 专项维修资金

第二十条 专项维修资金的缴存按钦州市政府主管部门的相关要求执行。在尚未缴存专项维修资金的情况下，小区公共设施设备(消防、电梯、变压器、门禁监控系统、二次供水)等年检费由业主缴纳，中、大型维修费(一次性维修费用在壹仟元以上(含壹仟元))由相关利益的业主共同承担，物业公司在进行维修前告知相关利益业主维修费用并收取维修费用。

第九章 违约责任

第二十一条 甲方违反本合同第十五条、十六条的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同第三条、第四条、第五条约定的服务内容和质量标准的，由甲方赔偿乙方乃至第三方损失。

第二十二条 甲方或其授权的物业使用人违反本合同第六条、第七条的约定，未能按时足额交纳物业服务费用的，除应如实补缴所欠服务费，从欠款之日起，还将按欠款总额每日3‰的标准向乙方交纳违约金。情节恶劣者，乙方有权请求有关部门采取停水、停电的措施进行催交，逾期3个月仍不交纳的，乙方可向人民法院对甲方提起诉讼。

第二十三条 乙方违反本合同第六条、第七条约定，擅自提高物业服务费用标准的，甲方或其授权物业使用人有权就超额部分拒绝交纳。

第二十四条 以下情况乙方不承担违约责任：

1、因不可抗力导致物业管理服务中断的;

2、乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的;

3、在乙方事先履行告知义务情况下(事先告知方式为公告)，因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要，临时停水、停电、停止共用设施设备使用等对甲方或其授权物业使用人造成损失的;

4、因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的;

5、甲方或其授权物业使用人无故拒交物业服务费，造成中断正常物业服务的;

第十章 其他事项

第二十五条 本合同自开发商公告接房期限结束之日起生效。

第二十六条 合同期限自 年 月 日起至业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

第二十七条 甲方与其授权物业使用人之间的约定，不能违反本合同;甲方授权的物业使用人违反本合同约定时，甲方承担全部违约责任。

第二十八条 本合同的附件《人和春天业主临时公约》、《广西壮族自治区物业管理服务等级标准》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。

第二十九条 如甲方不在所购买的物业居住生活时，以

作为接收乙方所发各项通知的指定地址;指定地址发生变更的应在变更后3日内书面告知乙方，否则相关通知等一经邮寄该地址即视为送达。 本合同未尽事宜，双方可以书面形式另行签订补充协议。

第三十条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方选择以下方式处理：

向乙方所在地人民法院提起诉讼，并由违约方承担诉讼费、财产保全保险费、律师代理费等相关费用。

第三十一条 本合同一式肆份，甲、乙双方各执壹份，其余送相关部门存档。

甲方(签章)

乙方(签章)

年 月 日

年 月 日

**物业服务合同书篇十七**

甲方(业主)：

乙方(建设单位)：

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国消费者权益保护法》、《物业管理条例》及《xx市物业管理办法》等有关法律、法规和规章的规定，在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就乙方为甲方提供前期物业服务的有关事宜，协商订立本合同。

第一章物业项目基本情况

第一条本物业项目(以下简称“本物业”)基本情况如下：

名称： 【地名核准名称】【暂定名】。

类型： 【住宅】【办公】【商业】【 】。

坐落位置： 区(县)路(街)。

规划建筑面积：平方米。

第二条物业管理区域四至：

东至;

南至;

西至;

北至。

规划平面图和物业管理区域内的物业构成明细分别见附件一、二。

第三条物业服务用房主要用于物业服务企业客服接待、项目档案资料保存、工具物料存放、人员值班备勤、业主大会及业主委员会办公用房等。

物业服务用房建筑面积为 平方米，其中地上建筑面积为平方米，位于【号楼】【幢】【座】层单元号;地下建筑面积为平方米，位于【号楼】【幢】【座】层单元号;其中业主大会及业主委员会办公用房建筑面积为平方米，位于【号楼】【幢】【座】层单元号。(注：物业服务用房为多处时，双方可自行增加以上内容)

第二章物业服务事项、标准及有关约定

第四条乙方指定物业服务项目负责人为：，联系电话：。乙方更换项目负责人的，应当于7日内在本物业管理区域内的显著位置公示。

第五条乙方提供的前期物业服务包括以下主要内容：

1.制订物业服务工作计划并组织实施;保管相关的工程图纸、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;

2.负责本物业管理区域内共用部位的日常维修、养护和管理。物业共用部位明细见附件三;

3.负责本物业管理区域内共用设施设备的日常维修、养护、运行和管理。物业共用设施设备明细见附件四;

4.负责共有绿地、景观的养护和管理;

5.负责清洁卫生服务，包括物业共用部位、公共区域的清洁卫生，垃圾的收集等;

6.负责协助维护公共秩序和协助做好安全防范工作;

7.其他服务事项：

第六条乙方按以下第种方式提供住宅的前期物业服务：

1.《住宅物业服务标准》中的级物业服务标准，详见附件五;

2.选择《住宅物业服务标准》中不同等级的具体物业服务事项和标准，详见附件五;

非住宅的物业服务标准以及甲、乙双方约定的《住宅物业服务标准》范围以外的具体服务事项和标准，详见附件六。

第七条经乙方委托的物业服务评估监理机构评估测算，本物业管理区域内的物业服务费标准为：【住宅】元/平方米月;【办公楼】：元/平方米月;【商业物业】： 元/平方米月;【会所】：元/平方米月;物业： 元/平方米月。物业服务费用评估报告摘要详见附件七。

第八条交付房屋前，乙方应当向甲方发放该套房屋的“业主一卡通”。甲方入住前，甲、乙双方与&a

银行签订前期物业服务费托收协议，甲方按第七条约定的物业服务费标准在“业主一卡通”内预存个月(不超过12个月)的物业服务费。

第九条在完成物业共用部分交接前，乙方不得向甲方收取物业服务费。但发生下列情形之一的，甲方应当缴纳物业服务费：

1.筹备组成立满3个月未召开首次业主大会会议的;

2.首次业主大会会议未决定解除前期物业服务合同且未确定物业管理方式的;

3.首次业主大会会议结束后，乙方向全体业主发出书面查验通知之日起30日内未开始查验的;

4.物业共用部分经查验符合相关标准，乙方向全体业主发出书面交接通知之日起30日内未完成交接的。

第十条发生第九条约定情形之一的，自该情形出现之次日起，乙方可按前期物业服务费托收协议的约定，通过银行从“业主一卡通”中划转相应的物业服务费。但除非发生第九条约定的情形，否则任何一方均不得从该账户中划转任何款项。

第十一条乙方对甲方物业专有部分提供维修养护或其他特约服务的，甲、乙双方应当签订特约服务协议，服务事项、标准及费用由双方在协议中约定。

甲方或物业使用人在符合相关法律规定的前提下，利用住宅物业从事经营活动的，乙方可按照商业物业标准收取相应的物业服务费。

第十二条乙方接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等公用事业服务单位委托代收使用费用的，不得向甲方收取手续费等额外费用，不得限制或变相限制甲方或物业使用人购买或使用。

第十三条物业装饰装修前，甲、乙双方签订书面装饰装修服务协议，乙方应当告知甲方相关的禁止行为和注意事项，并将装饰装修的时间、地点等情况在甲方所在楼内公示。除约定收取【装修管理费】元、【装修保证金】元、【装修垃圾清运费】元、【 】元外，乙方不得另行收取其他任何费用。如收取装修保证金的，未造成共用部位、共用设施设备或承重结构损坏，乙方应当在完工后7日内将装修保证金全额退还甲方。

第十四条在前期物业管理期间，甲方转让或出租其物业时，应当将本合同、临时管理规约以及有关费用缴纳情况等事项告知受让人或承租人，并自买卖合同或租赁合同签订之日起15日内，将买卖或出租情况告知乙方。甲方转让物业前，应当与乙方结清相关费用。

第三章权利与义务第十五条甲方的权利义务：

1.有权要求乙方按合同约定提供物业服务;

2.监督乙方履行本合同，对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利;

3.对本物业管理区域内专项维修资金的使用及物业共用部分的经营收益和使用情况，享有知情权和监督权;

4.遵守临时管理规约以及物业管理区域内物业共用部分的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度;

5.按照国家和本市有关规定缴纳专项维修资金;

6.根据本合同的约定缴纳物业服务费和特约服务费;

7.对乙方根据合同和有关规章制度提供的管理服务给予必要配合;

8.有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第十六条乙方的权利义务：

1.可自行或选聘物业服务企业提供物业服务，并承担物业服务责任;

2.按本合同约定的物业服务事项和标准提供物业服务;

3.妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，不得将业主信息用于物业管理活动之外的其他用途;

4.及时向全体业主和物业使用人通报本物业管理区域内有关物业服务的重大事项，及时处理甲方和物业使用人的投诉，接受甲方和物业使用人的监督;

5.对甲方和物业使用人违反本合同和临时管理规约的行为，采取告知、劝阻和向有关主管部门报告等方式督促甲方和物业使用人改正;

6.不得擅自占用本物业管理区域内的共用部分或擅自改变其使用用途。不得擅自将业主所有的共用部分用于经营活动。不得擅自占用、挖掘本物业管理区域内的道路、场地，确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应当按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在物业管理区域内公示，施工过程中尽可能减少对业主的影响，并及时恢复原状;

7.乙方实施锅炉、电梯、电气、制冷以及有限空间、高空等涉及人身安全的作业，应当具备相应资质或委托具备相应资质的单位实施，委托其他单位实施的，应当明确各自的安全管理责任;

8.有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第四章合同终止第十七条业主大会成立并确定物业管理方式后，与乙方完成物业共用部分查验交接的，自完成查验交接之日起，本合同终止。

第十八条本合同终止时，甲、乙双方应当共同做好交接事宜

包括物业服务费用的清算、对外签订的各种协议的执行、物业共用部分查验交接以及移交相关档案资料等，见附件八。

第五章违约责任第十九条甲、乙双方对物业服务质量发生争议的，双方可共同委托物业服务评估监理机构就乙方的物业服务质量是否符合本合同第六条约定的服务标准进行评估;乙方服务达不到本合同第六条约定的服务内容和标准的，应当承担采取补救措施或赔偿损失等违约责任。

除不可预见的情况外，乙方擅自停水、停电的，甲方有权要求乙方限期解决，乙方应当承担相应的民事责任。

第二十条乙方违反本合同第七条的约定，擅自提高物业服务费标准，甲方和物业使用人就超额部分有权拒绝缴纳，同时乙方应当按的标准向甲方支付违约金。

第二十一条如果乙方违反本合同第十六条第3款的约定，擅自将甲方信息用于物业管理活动之外的，应当按的标准向甲方支付违约金，如违约金数额不足以弥补甲方所遭受的直接损失的，乙方应当补足。

第二十二条甲方违反第十一条的约定，或在“业主一卡通”中预存的费用不足以支付物业服务费，经乙方书面催缴后甲方仍未续缴的，甲方应当按的标准向乙方支付违约金。甲方违反本合同的约定，实施妨害物业服务行为的，应当承担恢复原状、停止侵害、排除妨碍等相应的民事责任。

第二十三条除本合同另有约定外，甲、乙双方可以结合具体情况对违约责任进行补充，见附件九。任何一方的违约行为给他方造成损失的，均应当承担相应的赔偿责任。

第二十四条因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

第二十五条为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，应当按有关规定处理。

第二十六条乙方有确凿证据证明属于以下情况的，可免于承担违约责任：

1.由于甲方或物业使用人自身的责任导致乙方的服务无法达到合同约定的;

2.因维修养护本物业管理区域内的共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方或物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的;

3.非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第六章争议解决

第二十七条合同履行过程中发生争议的，双方可通过协商解决或向物业所在地物业纠纷人民调解委员会申请调解解决;不愿协商、调解或协商、调解不成的，可按以下方式解决：

1.向 人民法院提起诉讼;

2.向仲裁委员会申请仲裁。

第七章附 则

第二十八条本合同经双方签字(盖章)后生效。

第二十九条合同正本连同附件一式份，甲方、乙方 各执一份，具有同等法律效力。

第三十条其他约定：

甲方： 乙方：

委托代理人： 委托代理人：

年月日 年月日

**物业服务合同书篇十八**

合同当事人

甲方(建设单位)：

组织名称：

法定代表人：

地 址：

联系电话：

乙方(物业管理企业)：

企业名称：

法定代表人：

地 址：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《重庆市物业管理条例》等有关法律、法规的规定和本物业区域《业主临时公约》的约定，在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)实施前期物业管理服务的事宜，订立本合同。

第一章 物业管理区域概况

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

第一条 物业基本情况

物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_ 平方米;建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

四至： 东至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_南至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

西至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_北至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

其他： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二条 具体物业构成明细及所配置的共用设备设施明细详见附件一和附件二。

第二章 物业服务事项

第三条 乙方提供的公共性物业服务的主要内容为：

1、物业共用部位的维修、养护和管理。物业共有部位具体包括：房屋的承重结构(包括：基础、承重墙体、梁柱、楼盖等)，非承重结构的分户墙外墙面，屋盖、屋面、大堂、公共门厅、走廊、过道、楼梯间、电梯井、楼内化粪池、垃圾通道、污水管、雨水管、楼道灯、避雷装置、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2、物业共用设施、设备的维修、养护、运行和管理。具体包括：共用的上下水管道、落水管、污水管、垃圾道、共用照明、天线、中央空调、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3、市政共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、水池、井、停车场、路灯\_\_\_\_\_\_\_。

4、公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

5、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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

6、公共场所、房屋共用部位的清洁卫生，垃圾的收集、清运，排水管道、污水管道的疏通。

7、交通与车辆停放秩序的管理。

8、公共秩序、安全、消防等事项的协助管理和服务，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

前款约定的事项不含业主、非业主使用人的人身、财产保险和财产保管责任。双方另行签订人身、财产保险和财产保管专项合同的，按合同约定执行。

9、物业档案资料管理。

10、物业专项维修资金的使用。

11、装修管理。

12、接受业主委托，对其物业的专有部分进行维修养护(服务价格由双方另行商定)。

13、物业服务费和本合同规定的其他费用的收取。

14、法律政策规定应由乙方管理服务的其它服务事项。

第四条 在物业管理区域内，本合同特别约定的物业管理事项为：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

第三章 物业服务质量

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

第五条 乙方提供的物业管理服务应达到约定的标准(具体服务标准见附件三)。

第四章 物业服务费用

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

第六条 本物业管理区域的物业服务收费选择以下第种方式：

1、包干制(物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业管理企业的利润)

根据本物业管理区域物业服务收费指导价格，双方约定物业服务费用标准如下(按建筑面积计算)：

(1)住 宅：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

(2)写 字 楼：\_\_\_\_\_\_元/月平方米

(3)商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

(4)其他物业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

业主向乙方交纳物业服务费后，乙方按本合同约定的服务内容和标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

2、酬金制(酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业管理企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。物业服务资金的构成包括物业服务支出和物业管理企业的酬金)

本物业管理区域的物业服务资金预收标准如下(按建筑面积计算)：

(1)住 宅：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

(2)写 字 楼：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

(3)商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

(4)其他物业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

乙方选择以下第的种方式对物业服务资金提取酬金：

(1)乙方每月/每年按\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准从物业服务资金中提取;

(2)乙方每月/每年按预收物业服务资金数额\_\_\_\_\_\_\_\_%的比例提取。

预收的物业服务支出为所交纳的业主所有，由乙方代管，并由乙方按已公示的预算方案主要用于以下开支：

1、管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

2、物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

3、物业管理区域清洁卫生费用;

4、物业管理区域绿化养护费用;

5、物业管理区域秩序维护费用;

6、办公费用;

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

预收的物业服务支出应当全部用于本合同约定的支出。物业服务支出年度结算后结余部分，转入下一年度继续使用，物业服务支出年度结算后不足部分，由业主承担。

第七条 共用的专项设备运行的能源消耗，应独立计量核算，合理向业主分摊计收。

第八条 业主应于之日起交纳物业服务费用或物业服务资金。

纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因甲方原因未能按时交给物业买受人的物业，其物业服务费用或物业服务资金由甲方全额交纳。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用或物业服务资金的，从其约定，物业使用人不按照约定交纳的，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的缴费约定，业主应当自约定之日起告知乙方。

物业服务费用或者物业服务资金按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(年/季/月)交纳，业主或物业使用人应在(每年/每季/每月)前\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内履行交纳义务。

第九条 物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主报告物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每年次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

对物业服务资金收支情况有争议的，甲方或乙方可以委托双方共同认可的专业审计机构对物业服务资金年度预决算和物业服务资金年度收支情况进行审计，审计费用由\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

第十条 停车收费分别采取以下方式：

1、停车场属于全体业主的，使用人应按照露天停车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月;车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月标准向乙方交纳停车费，该项停车费中\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月的停车管理服务费归乙方所有，其余停车费为全体业主所有，可根据业主公约或业主大会的决定用于业主委员会的办公经费支出或纳入维修资金管理;

2、停车场属于甲方所有的，业主享有优先使用权，车位使用人应按照露天停车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月;车库\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月标准向乙方交纳停车费，乙方从停车费中按露天车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月标准提取停车管理服务费;

3、业主自行购置车位的，应按露天车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月标准向乙方交纳停车管理服务费。

第十一条 乙方应与业主或物业使用人签订书面的《停车协议》，明确双方在停车位使用及管理服务方面的权利义务关系。

第十二条 本物业管理区域内的会所属全体业主/甲方所有，委托乙方经营管理，业主或物业使用人使用会所，应按下列标准支付使用费：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

第十三条 乙方经营管理会所，可按标准提取管理服务费;乙方经营配套商业设施，可按标准提取管理服务费;乙方经营管理其他共用部位、共用设施设备，按标准提取管理服务费。

第十四条 乙方利用属于全体业主所有的停车场，会所及其他共用部位、共有设备设施进行经营(如：设置商业广告招牌)，应当征得相关业主的同意，所得收益扣除乙方管理服务成本和佣金后，剩余部分用于补充专项维修资金。

第十五条 乙方接受业主委托，提供专项服务的，专项服务的内容和费用按其约定执行。

第十六条 其他约定\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五章 双方的权利义务

第十七条 甲方的权利义务

甲方享有的权利：

1、审定乙方拟定的物业管理方案、年度管理计划、维修养护计划、年度财务预决算报告、监督检查乙方各项方案计划的实施;

2、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

3、制订物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护方面的规章制度;

4、实行酬金制物业服务收费方式的，有权与乙方共同委托专业审计机构对年度财务收支状况进行审计;

5、依据法律、法规规定享有的其他权利。

甲方应履行的义务：

1、在销售物业之前，制定《业主临时公约》，并向物业买受人明示、说明，要求物业买受人书面承诺遵守《业主临时公约》。

2、甲方与物业买受人签订的物业买卖合同应当包含本合同约定的内容，要求物业买受人认可接受本合同约定的权利和义务;

3、乙方承接物业时，甲方应和乙方共同对物业共用部位、共用设施设备进行查验，甲方应保证本物业管理区域具备以下条件：

(1)所有建设项目按批准的规划设计和有关专业要求全部建成，并满足使用要求;

(2)物业管理区域内道路平整，标识系统完备，雨污水通畅，路灯通亮，园林绿化，围墙大门建设完毕，具备封闭式管理的要求;

(3)机动车停车场、自行车库、垃圾桶、垃圾间、公告栏等可投入使用;

(4)供水、供电、供热、供冷、供气、电梯、通讯、有线电视、消防、邮政等设施能保证供应或正常使用;

4、在查验过程中，甲方应对甲乙双方查验过的物业共用部位、共用设施设备存在以下问题予以确认：

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

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

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

甲方确定以上问题解决办法、解决时间如下：

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

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

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

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

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

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

**物业服务合同书篇十九**

合同编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

说明

1.本合同文本为示范文本，由北京市建设委员会和北京市工商行政管理局共同制定，供业主委员会或业主与物业服务企业签约时使用。

2.本合同文本中所称物业服务，是指业主通过选聘物业服务企业，由物业服务企业按照物业服务合同的约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业区域内的环境卫生和相关秩序，并由业主支付费用的活动。

3.本合同文本[ ]中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。[ ]中选择内容，以划√方式选定;对于实际情况未发生或双方当事人不做约定的，应当在空格部位打×，以示删除。

4.双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订时认真核对合同内容。

委托方(甲方)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[业主委员会][业主]

委托方登记号(身份证号)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

物业服务企业(乙方)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

营业执照注册号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

企业资质证书号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

组织机构代码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国民法典》、《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，就物业服务有关事宜，协商订立本合同。

第一部分 物业项目基本情况

第一条 本物业项目(以下简称“本物业”)基本情况如下

名称：[地名核准名称][暂定名]\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

类型：[普通住宅][经济适用住房][公寓][别墅][办公][商业] \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

坐落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_区(县)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_路(街)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

建筑面积：[预测面积][实测面积][房屋所有权证记载面积] \_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

区域四至

东至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

南至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

西至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

北至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

规划平面图和委托的物业构成明细见附件一、二(以实际验收清单为准)

第二部分 物业服务内容

第二条 物业交接

1.甲乙双方和原物业服务企业应当在新的物业服务合同生效之前，就交接时间、交接内容、交接查验、交接前后的责任等事项进行约定。交接时间应当确定具体时点，时点前责任由原物业服务企业承担，时点后责任由乙方承担。

2.原物业服务企业应当在约定时点将物业区域内的档案资料(见附件六)物业服务用房及属于本物业区域内的物业共用设施设备、公共区域移交给乙方，由甲方、乙方和原物业服务企业进行逐项查验接收，并由三方签字确认。

3.甲乙双方和原物业服务企业对查验结果存在争议的，应当在查验记录中载明，并明确解决办法。

第三条 乙方应当提供的物业服务包括以下内容：

1.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《管理规约》的授权制订物业服务的有关制度。

2.物业共用部位的日常维修、养护和管理。共用部位明细见附件三。

3.物业共用设施设备的日常维修养护、运行和管理。共用设施设备明细见附件四。

4.公共绿地、景观的养护。

5.清洁服务，包括物业共用部位、公共区域的清洁卫生，垃圾的收集等。

6.协助维护秩序，对车辆(包括自行车)停放进行管理。

7.协助做好安全防范工作。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。

8.消防服务，包括公共区域消防设施的维护以及消防管理制度的建立等。

9.负责编制物业共用部位、共用设施设备、绿化的年度维修养护方案。

10.按照法律、法规和有关约定对物业装饰装修提供服务。

11.对物业区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规、规章的行为，应当及时告知、建议、劝阻，并向有关部门报告。

12.制定预防火灾、水灾等应急突发事件的工作预案，明确妥善处置应急事件或急迫性维修的具体内容。

13.设立服务监督电话，并在物业区域内公示。

14.其他服务事项：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第三部分 物业服务标准

第四条 乙方按照双方约定的物业服务标准(见附件五)提供服务。

双方约定的住宅物业的服务标准不得低于《住宅物业服务等级规范(一级)(试行)》中规定的相应要求。

第四部分 物业服务期限

第五条 物业服务期限为\_\_\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日。

第五部分 物业服务相关费用

第六条 本物业区域物业服务收费方式为：[包干制][酬金制]

第七条 包干制

1.物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

[多层住宅]：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

[高层住宅]：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

[别墅]：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

[办公楼]：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

[商业物业]：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

[会所]：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月。

2.实行包干制的，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担;乙方不得以亏损为由要求增加费用、降低服务标准或减少服务项目。

3.乙方应当定期向业主公布公共服务收支情况。

第八条 酬金制

1.物业服务资金由业主按其拥有物业的建筑面积预先交纳，具体标准如下：

[多层住宅]：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

[高层住宅]：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

[别墅]： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

[办公楼]： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

[商业物业]：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

[会所]： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月。

2.物业服务资金为交纳的业主共同所有，由乙方代管，其构成包括物业服务支出和物业服务企业的酬金。 物业服务支出包括以下部分：

(1)乙方员工的工资、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)物业区域内清洁卫生费用;

(4)物业区域内绿化养护费用;

(5)物业区域内秩序维护费用;

(6)乙方办公费用;

(7)乙方企业固定资产折旧;

(8)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

(9)业主同意的其他费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.乙方采取以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式提取酬金

(1)[每季] [每半年] [每年]\_\_\_\_\_\_，计\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准从预收的物业服务资金中提取;

(2)[每季] [每半年] [每年]\_\_\_\_\_\_，从预收的物业服务资金中按\_\_\_\_\_%的比例提取。

4.物业服务支出应当全部用于本合同约定的支出，年度结算后结余部分，转入下一年度继续使用，年度结算后不足部分，由全体业主承担，另行交纳。

5.乙方应当向全体业主公布物业服务年度计划和支出年度预决算，并按[季] [半年] \_\_\_\_\_\_向全体业主公布物业服务资金的收支情况;同时，双方按照约定每年聘请专业机构对物业服务资金年度预决算和物业服务费收支情况进行审计，聘请费用由[甲方承担][乙方承担][甲乙共同承担]\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第九条 业主应当按[季度] [半年]\_\_\_\_\_\_交纳物业服务费，每次交费的具体时间为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

物业区域内已竣工但尚未出售的物业、因开发建设单位原因未能按时交付物业买受人的物业及开发建设单位的自有物业，乙方应当按前款规定向开发建设单位收取物业服务费。

第十条 业主或物业使用人申请装饰装修时，乙方应当告知相关的禁止行为和注意事项，与其订立书面的装饰装修服务协议。除约定收取装饰装修服务费外，乙方不得另行收取装修垃圾清运费、施工人员管理费、门卡工本费、开工证费、管线图费等与装饰装修有关的费用。

如收取装饰装修押金的，未造成共用部位、共用设施设备和承重结构损坏，乙方应当在完工后7日内将押金全额退还。

第十一条 停车服务费按露天停车场车位\_\_\_\_\_\_元/个/月、地下停车库、停车楼车位\_\_\_\_\_\_元/个/月的标准收取。

乙方应当与停车场车位使用人签订书面的停车服务协议，明确双方在车位使用及停车服务等方面的权利义务。

第十二条 乙方对业主自有物业提供维修养护或其他特约服务的，按乙方在物业区域内公示的收费标准或按双方的约定收取费用。

业主、物业使用人在符合相关法律规定的前提下，利用住宅物业从事经营活动的，乙方可以参照商业物业标准收取相应的物业服务费。

第十三条 物业区域内，乙方接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等公用事业服务单位委托代收使用费用的，不得向业主收取手续费等额外费用，不得限制或变相限制业主或物业使用人购买或使用。

第六部分 共用部位、共用设施收益及分配

第十四条 乙方经营归业主所有的共用部位、共用设施设备用于广告、房屋租赁、会所经营、商业促销等活动，应当在符合有关法律规定并征得相关业主、业主大会的同意后，按照规定办理有关手续，并每半年向甲方公布收益情况，接受甲方监督。

第十五条 乙方经营归业主所有的共用部位、共用设施设备所得收益归业主所有，可按下列第\_\_\_\_\_\_种方式使用：

1.补充专项维修资金，分摊到户;

2.抵减下一年度物业服务费，分摊到户;

3.业主大会表决。

第七部分 双方权利与义务

第十六条 甲方的权利义务

1.有权审定乙方制定的物业服务方案，并监督实施。

2.对本物业区域内的物业服务事项有知情权。

3.对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利。

4.有权监督本物业区域内共用部位、共用设施的收益使用情况。

5.有权组织物业服务满意度调查。

6.在乙方办理入住\_\_\_\_\_\_日前，提供符合办公要求的物业服务用房，建筑面积约\_\_\_\_\_\_平方米，位置为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

7.负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，不因此影响乙方工作。

8.配合乙方做好物业区域内的物业服务工作。

9.按照相关规定交存、使用和续交专项维修资金。

10.按照约定交纳物业服务费与特约服务费;对违反物业服务合同约定、逾期不交纳物业服务费的业主或物业使用人，督促其交纳。

11.有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第十七条 乙方的权利义务

1.根据有关法律、法规及本合同的约定，按照物业服务标准和内容提供物业服务，收取物业服务费、特约服务费。

2. 可以选聘专业性服务企业承担物业区域内的专项服务项目，但不得将本物业区域内的全部物业服务委托给第三方;乙方应当将委托事项及受托企业的信息在物业区域内公示;乙方与受托企业签订的合同中约定的服务标准，不得低于本合同约定;乙方应当对受托企业的服务行为进行监督，并对受托企业的服务行为承担责任。

3.妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，并为业主的个人资料信息保密。

4.及时向全体业主和物业使用人通报本物业区域内有关物业服务的重大事项，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

5.对业主和物业使用人违反本合同和《管理规约》的行为，采取告知、劝说和建议等方式督促业主和物业使用人改正。

6.不得擅自占用本物业区域内的共用部位、共用设施设备或改变用途，不得擅自占用、挖掘本物业区域内的道路、场地。

确需临时占用、挖掘本物业区域内道路、场地的，应当按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在物业区域内公示，施工过程中尽可能减少对业主的影响，并及时恢复原状。

7.本物业区域内需另行配备相关设施设备的，应当与甲方协商解决。

8.有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第八部分 合同终止

第十八条 甲乙双方中任何一方决定在服务期限届满后不再续约的，均应当在期满3个月前书面通知对方。

第十九条 服务期限届满前，甲方决定继续聘用乙方的，应当在期满前3个月书面通知乙方;乙方自接到续约通知1个月内回复甲方。

双方同意续签，应当在服务期限届满前\_\_\_\_\_\_日内签订新的物业服务合同。

第二十条 服务期限届满前3个月，甲方未将续聘或解聘意见通知乙方的，视为甲方同意续聘，服务期限自动延续1年。

第二十一条 本合同终止后，新的物业服务企业接管本物业前，应甲方的要求乙方应当暂时继续提供物业服务，一般不超过3个月;双方的权利义务继续按本合同执行。

第二十二条 本合同终止后，甲乙双方应当共同做好债权债务处理事宜，包括物业服务费用的清算、对外签订的各种协议的执行等;甲乙双方应当相互配合，做好物业服务的交接和善后工作。

第九部分 违约责任

第二十三条 业主逾期未交纳物业服务费的，应当按照[逾期每日万分之五] \_\_\_\_\_\_的标准承担相应的滞纳金。

乙方在服务期限内擅自撤出的，应当按照[剩余期限物业服务总费用]\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的标准向业主支付违约金;乙方在本合同终止后拒不撤出本物业区域的，应当按照[延迟撤出期间物业服务总费用]\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的标准向业主支付违约金。前述行为给业主造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

除不可预见的情况外，乙方擅自停水、停电的，甲方有权要求乙方限期解决，乙方应当承担相应的违约责任;给业主造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

第二十五条 除本合同第八部分规定的合同终止情形外，甲乙双方均不得提前解除本合同，否则解约方应当承担相应的违约责任;造成损失的，解约方应当承担相应的赔偿责任。

第二十六条 除本合同另有约定外，甲乙双方可以结合本物业的具体情况和服务需求以附件的形式对违约责任进行详细约定。违约行为给他方造成损失的，均应当承担相应的赔偿责任。

第二十七条 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

第二十八条 为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，当事人应当按有关规定处理。

第二十九条 乙方有确切证据证明属于以下情况的，可不承担违约责任：

1.由于甲方、业主或物业使用人的自身责任导致乙方的服务无法达到合同要求的。

2.因维修养护本物业区域内的物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

3.非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第十部分 争议解决

第三十条 合同履行过程中发生争议的，双方可以通过友好协商或者向物业所在地物业纠纷人民调解委员会申请调解的方式解决;不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以按照以下方式解决：

1.向有管辖权的人民法院提起诉讼;

2.向[北京仲裁委员会][中国国际经济贸易仲裁委员会] 或\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_申请仲裁。

第十一部分 附 则

第三十一条 对需进入物业区域内的执法活动和救援等公共事务，各方应当配合，不得阻挠。

第三十二条 对本合同的任何修改、补充须经双方书面确认，与本合同具有同等的法律效力。修改、补充的内容不得与本合同文本和《管理规约》的内容相抵触。

第三十三条 本合同正本连同附件一式\_\_\_\_\_\_份，甲方、乙方、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_各执一份，具有同等法律效力。

第三十四条 本合同经甲乙双方签字并签章后生效，效力同时及于本物业区域的全体业主。

第三十五条 其他约定：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

授权代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 授权代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签订日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日

附件：

一、规划平面图

二、物业构成明细

三、物业共用部位明细

四、物业共用设施设备明细

五、物业服务标准

六、移交资料清单

七、违约责任约定

北京市工商行政管理局/北京市建设委员会监制 二〇〇八年四月

**物业服务合同书篇二十**

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

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

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

资质等级：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

证书编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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)的前期物业管理服务事宜，订立本合同。

第一条本合同所涉及的物业基本情况

物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_区/县\_\_\_\_\_\_\_\_乡/镇路\_\_\_\_\_\_\_弄\_\_\_\_\_\_\_号

四至范围(规划平面图)：总建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;其中住宅\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

物业构成见附件一，物业规划平面图见附件二。

第二条乙方为本物业管理区域的业主、物业使用人提供下列物业管理服务事项。

(一)物业共用部位的维护;

(二)物业共用设施设备的日常运行和维护;

(三)公共绿化养护服务;

(四)物业公共区域的清洁卫生服务;

(五)公共秩序的维护服务;

(六)物业使用禁止性行为的管理;

(七)物业其他公共事务的管理服务;

(八)业主委托的其他物业管理服务事项。

第三条物业专有部分的自用部位、自用设备损坏时，业主、物业使用人可以向乙方报修，也可以自行维修。经报修由乙方维修的，维修费用由业主、物业使用人承担。

第四条甲方按规定向乙方提供位于路号室(建筑面积平方米)的房屋作为物业管理办公用房，在合同履行期间供乙方无偿使用，但不得改变其用途。

第五条乙方提供的前期物业管理服务内容和标准应符合下列约定：

(一)物业共用部位的维护、物业共用设施设备的日常运行和维护，详见附件三

(二)公共绿化养护服务，详见附件四;

(三)物业公共区域的清洁卫生服务，详见附件五;

(四)公共秩序的维护服务，详见附件六;

(五)物业使用禁止性行为的管理，详见附件七;

(六)物业其他公共事务的管理服务，详见附件八;

第六条甲方将物业交付业主前，应会同乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验，并按规定向乙方移交物业管理所必需的相关资料。

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

第七条乙方根据下述约定，按建筑面积向业主收取物业服务费。

(一)住宅：

高层\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;多层\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;

别墅\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;物业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米;

(二)办公楼：\_\_\_\_\_\_元/月平方米

(三)商业用房：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

上述物业服务收费分项标准(元/月平方米)如下：

一、住宅物业

1、综合管理服务费：

2、共用部位、共用设施设备日常运行、保养、维修费用：

3、公共区域的清洁卫生服务费用：

4、公共区域绿化养护费用：

5、公共区域秩序维护服务费用：

二、非住宅物业

1、综合管理服务费：

2、共用部位、共用设施设备日常运行、保养、维修费用：

3、公共区域的清洁卫生服务费用：

4、公共区域绿化养护费用：

5、公共区域秩序维护服务费用：

第八条自本合同生效之日的当月至物业出售并交付物业买受人之日的当月发生的物业服务费用，由甲方承担;自物业交付物业买受人之日的次月起至本合同终止之日发生的物业服务费用，由甲方和物业买受人按照物业出售合同的约定承担。物业出售合同未约定或者约定不明确的，由甲方承担。

已竣工但尚未出售的物业以及甲方未交付给业主的物业，由甲方依照本合同第七条约定的标准向乙方交纳物业服务费。

第九条前期物业管理期间，乙方按下述第种收费形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，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担。

1、每(月/年)在预收的物业服务费用中按\_\_\_\_%的比例提取酬金;

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

(三)

第十条物业服务费用(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。

逾期交纳的，违约金的支付约定如下：

第十一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管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每年次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

第十二条停车场收费分别采取以下方式：

(一)停车场属于全体共有全体业主共用的，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停车费。

乙方从停车费中按露天机动车车位\_\_\_\_\_\_\_\_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/个月的标准提取停车管理服务费。

(二)停车场属于甲方所有、委托乙方管理的，业主和物业使用人有优先使用权，车位使用人应按露天车位元/个月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月的标准向乙方交纳停车费。

乙方从停车费中按露天车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月的标准提取停车管理服务费。

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

第十三条业主或物业使用人对车辆停放有保管要求的，与乙方另行约定。

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

(一)健身房：

(二)棋牌室：

(三)网球场：

(四)游泳池：

(五)其他：

第十五条物业服务费属本合同第九条第二项或者第\_\_\_\_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、直接纳入专项维修资金;

(二)年度结算亏不足部分，按以下第\_\_\_\_种方式处理：

由业主追加补足;

第十六条业主应当按照下列规定筹集、使用和管理维修资金：

(一)业主应当按照规定交纳专项维修资金;

(二)专项维修资金的帐务由物业管理企业代管;

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

(四)按照政府规章及相关规定使用和管理专项维修资金。

第十七条甲方相关的权利义务：

(一)在物业销售前，应在其制定的《业主临时公约》中向业主明示物业管理服务收费的标准及物业装饰装修管理要求等事项;甲方未尽此义务而给乙方或业主、物业使用人造成损失的，应承担赔偿责任;

(二)督促业主、物业使用人按时交纳物业服务费用;对业主或物业使用人违反《业主临时公约》的行为予以劝阻、制止;

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

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

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

第十八条乙方相关的权利义务：

(一)设立专门机构负责本物业的日常管理工作，并委派具有岗位资格的人员履行本合同;

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

(三)根据有关法律、法规的规定和本合同的约定，向业主或物业使用人收取物业服务费用，通过合法有效的方式解决拖欠物业服务费的问题;

(四)及时向业主公告本管理区域内的重大物业服务事项，每个月公布一次专项维修资金和按实结算项目的费用收支帐目;

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

第十九条在物业管理服务过程中发生下列事由，乙方不承担责任。

(一)因不可抗力导致物业管理服务中断的;

(二)乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的;

(三)因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和

物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的;

(四)因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的;

第二十条甲方违反本合同第六条的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同第二条、第五条约定的服务内容和标准的，由甲方赔偿由此给业主和物业使用人造成的损失。

第二十一条除前条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同第二条、第五条约定的服务内容和标准的，应以违约事项涉及并收取的服务费为基数向相应业主支付违约金。

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

第二十三条甲方拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以自行或委托乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

第二十四条甲方违反本合同约定的义务，致使乙方不能完成本合同约定的服务内容和标准的，乙方有权依法解除本合同;造成乙方经济损失的，甲方应予经济赔偿。

第二十五条经全体业主所持投票权(按首次业主大会会议的投票权计算规定确定)2/3以上通过解除本合同的，甲方应当解除合同。

甲方解除合同的，乙方应当在甲方通知的合理时间内与甲方或其选聘的物业管理企业完成交接手续。

第二十六条双方协商一致，可解除本合同，并在日内办理交接手续。

第二十七条本合同其他相关违约责任的约定：

第二十八条本合同中下列词语的定义是：

(一)业主，是指物业的所有权人。

(二)物业使用人，是指物业的承租人和实际使用物业的其他人。

(三)物业买受人，是指物业出售合同中确定的物业购买人。

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

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

(六)共用设施设备，是指：

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

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

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

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

第二十九条本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议。

第三十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。

第三十一条本合同正本连同附件共页，一式\_\_\_\_份，甲乙双方各执\_\_\_\_\_\_份，一份向房地产主管部门办理备案。

第三十二条本合同履行期间，遇不可抗力致使合同无法履行的，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第三十三条本合同在履行中如发生争议，双方可以通过协商方式解决;协商不成的，采取以下第种方式解决。

(一)向\_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁;

(二)向\_\_\_\_人民法院提起诉讼。

第三十四条本合同为期\_\_\_\_年，自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

本合同期限未满，若业主大会与物业管理企业签订的物业服务合同生效的，本合同终止。

第三十五条本合同期限届满前月，业主大会尚未成立的，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月内继续履行本合同，甲方应在此期间选聘新的物业管理企业。

第三十六条本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会;业主委员会尚未成立的，移交给甲方或代管。

第三十七条本合同经甲乙双方签字后生效

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

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

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

**物业服务合同书篇二十一**

合同当事人

甲方(建设单位)：

组织名称：

法定代表人：

地址：

联系电话：

乙方(物业管理企业)：

企业名称：

法定代表人：

地址：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《重庆市物业管理条例》等有关法律、法规的规定和本物业区域《业主临时公约》的约定，在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)实施前期物业管理服务的.事宜，订立本合同。

第一章物业管理区域概况

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

第一条物业基本情况

物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_平方米;建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

四至：东至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_南至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

西至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_北至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二条具体物业构成明细及所配置的共用设备设施明细详见附件一和附件二。

第二章物业服务事项

第三条乙方提供的公共性物业服务的主要内容为：

1、物业共用部位的维修、养护和管理。物业共有部位具体包括：房屋的承重结构(包括：基础、承重墙体、梁柱、楼盖等)，非承重结构的分户墙外墙面，屋盖、屋面、大堂、公共门厅、走廊、过道、楼梯间、电梯井、楼内化粪池、垃圾通道、污水管、雨水管、楼道灯、避雷装置、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2、物业共用设施、设备的维修、养护、运行和管理。具体包括：共用的上下水管道、落水管、污水管、垃圾道、共用照明、天线、中央空调、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3、市政共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、水池、井、停车场、路灯\_\_\_\_\_\_\_。

4、公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

5、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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

6、公共场所、房屋共用部位的清洁卫生，垃圾的收集、清运，排水管道、污水管道的疏通。

7、交通与车辆停放秩序的管理。

8、公共秩序、安全、消防等事项的协助管理和服务，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

前款约定的事项不含业主、非业主使用人的人身、财产保险和财产保管责任。双方另行签订人身、财产保险和财产保管专项合同的，按合同约定执行。

9、物业档案资料管理。

10、物业专项维修资金的使用。

11、装修管理。

12、接受业主委托，对其物业的专有部分进行维修养护(服务价格由双方另行商定)。

13、物业服务费和本合同规定的其他费用的收取。

14、法律政策规定应由乙方管理服务的其它服务事项。

第四条在物业管理区域内，本合同特别约定的物业管理事项为：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

第三章物业服务质量

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

第五条乙方提供的物业管理服务应达到约定的标准(具体服务标准见附件三)。

第四章物业服务费用

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

第六条本物业管理区域的物业服务收费选择以下第种方式：

1、包干制(物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业管理企业的利润)

根据本物业管理区域物业服务收费指导价格，双方约定物业服务费用标准如下(按建筑面积计算)：

(1)住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

(2)写字楼：\_\_\_\_\_\_元/月平方米

(3)商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

(4)其他物业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

业主向乙方交纳物业服务费后，乙方按本合同约定的服务内容和标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

2、酬金制(酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业管理企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。物业服务资金的构成包括物业服务支出和物业管理企业的酬金)

本物业管理区域的物业服务资金预收标准如下(按建筑面积计算)：

(1)住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

(2)写字楼：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

(3)商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

(4)其他物业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

乙方选择以下第的种方式对物业服务资金提取酬金：

(1)乙方每月/每年按\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准从物业服务资金中提取;

(2)乙方每月/每年按预收物业服务资金数额\_\_\_\_\_\_\_\_%的比例提取。

预收的物业服务支出为所交纳的业主所有，由乙方代管，并由乙方按已公示的预算方案主要用于以下开支：

1、管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

2、物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

3、物业管理区域清洁卫生费用;

4、物业管理区域绿化养护费用;

5、物业管理区域秩序维护费用;

6、办公费用;

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

预收的物业服务支出应当全部用于本合同约定的支出。物业服务支出年度结算后结余部分，转入下一年度继续使用，物业服务支出年度结算后不足部分，由业主承担。

第七条共用的专项设备运行的能源消耗，应独立计量核算，合理向业主分摊计收。

第八条业主应于之日起交纳物业服务费用或物业服务资金。

纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因甲方原因未能按时交给物业买受人的物业，其物业服务费用或物业服务资金由甲方全额交纳。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用或物业服务资金的，从其约定，物业使用人不按照约定交纳的，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的缴费约定，业主应当自约定之日起告知乙方。

物业服务费用或者物业服务资金按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(年/季/月)交纳，业主或物业使用人应在(每年/每季/每月)前\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内履行交纳义务。

第九条物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主报告物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每年次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

对物业服务资金收支情况有争议的，甲方或乙方可以委托双方共同认可的专业审计机构对物业服务资金年度预决算和物业服务资金年度收支情况进行审计，审计费用由\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

第十条停车收费分别采取以下方式：

1、停车场属于全体业主的，使用人应按照露天停车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月;车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月标准向乙方交纳停车费，该项停车费中\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月的停车管理服务费归乙方所有，其余停车费为全体业主所有，可根据业主公约或业主大会的决定用于业主委员会的办公经费支出或纳入维修资金管理;

2、停车场属于甲方所有的，业主享有优先使用权，车位使用人应按照露天停车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月;车库\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月标准向乙方交纳停车费，乙方从停车费中按露天车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月标准提取停车管理服务费;

3、业主自行购置车位的，应按露天车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月标准向乙方交纳停车管理服务费。

第十一条乙方应与业主或物业使用人签订书面的《停车协议》，明确双方在停车位使用及管理服务方面的权利义务关系。

第十二条本物业管理区域内的会所属全体业主/甲方所有，委托乙方经营管理，业主或物业使用人使用会所，应按下列标准支付使用费：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

第十三条乙方经营管理会所，可按标准提取管理服务费;乙方经营配套商业设施，可按标准提取管理服务费;乙方经营管理其他共用部位、共用设施设备，按标准提取管理服务费。

第十四条乙方利用属于全体业主所有的停车场，会所及其他共用部位、共有设备设施进行经营(如：设置商业广告招牌)，应当征得相关业主的同意，所得收益扣除乙方管理服务成本和佣金后，剩余部分用于补充专项维修资金。

第十五条乙方接受业主委托，提供专项服务的，专项服务的内容和费用按其约定执行。

第十六条其他约定\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五章双方的权利义务

第十七条甲方的权利义务

甲方享有的权利：

1、审定乙方拟定的物业管理方案、年度管理计划、维修养护计划、年度财务预决算报告、监督检查乙方各项方案计划的实施;

2、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

3、制订物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护方面的规章制度;

4、实行酬金制物业服务收费方式的，有权与乙方共同委托专业审计机构对年度财务收支状况进行审计;

5、依据法律、法规规定享有的其他权利。

甲方应履行的义务：

1、在销售物业之前，制定《业主临时公约》，并向物业买受人明示、说明，要求物业买受人书面承诺遵守《业主临时公约》。

2、甲方与物业买受人签订的物业买卖合同应当包含本合同约定的内容，要求物业买受人认可接受本合同约定的权利和义务;

3、乙方承接物业时，甲方应和乙方共同对物业共用部位、共用设施设备进行查验，甲方应保证本物业管理区域具备以下条件：

(1)所有建设项目按批准的规划设计和有关专业要求全部建成，并满足使用要求;

(2)物业管理区域内道路平整，标识系统完备，雨污水通畅，路灯通亮，园林绿化，围墙大门建设完毕，具备封闭式管理的要求;

(3)机动车停车场、自行车库、垃圾桶、垃圾间、公告栏等可投入使用;

(4)供水、供电、供热、供冷、供气、电梯、通讯、有线电视、消防、邮政等设施能保证供应或正常使用;

4、在查验过程中，甲方应对甲乙双方查验过的物业共用部位、共用设施设备存在以下问题予以确认：

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

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

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

甲方确定以上问题解决办法、解决时间如下：

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

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

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

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

负责人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 负责人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**物业服务合同书篇二十二**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国民法典》及国家、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，就甲方委托乙方对实行专业化、一体化的物业管理订立本物业服务合同范本，物业服务合同范本。

第一条 物业基本情况

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

第二条 委托管理事项

1.房屋建筑本体共用部位的维修、养护和管理。

2.房屋建筑本体共用设施设备的维修、养护、管理和运行服务。

3.本物业规划红线内属物业管理范围的市政公用设施的维修、养护和管理。

4.本物业规划红线内的属配套服务设施和公共环境的维修、养护和管理及清洁卫生。

5.交通、车辆行驶及停泊。

6.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。

7.社区文化娱乐活动。

8.物业及物业管理档案、资料;

9.法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项;

第三条 物业服务合同范本期限

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;

3.委托乙方对违反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;

第五条 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”，与甲方协商同意后作为本合同的必备附件，合同范本《物业服务合同范本》。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。

第六条 管理服务费用

1.本物业的管理服务费按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_执行：

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

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

4.房屋建筑的共同部位及共用设施设备的维修、养护与更新改造，由乙方提出方案，经双方议定后实施，所需经费按规定在房屋本体维修基金中支付。房屋本体维修基金的收取执行市政府物业管理主管部门的指导标准。甲方有义务督促业主缴交上述基金并配合维护。

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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_执行：

7.因甲方责任而造成的物业空置并产生的管理费用，按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_执行：

第七条 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;

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：

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被取消投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，可以不参加招投标而直接续订合同。

第八条 违约责任

1.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。

2.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。

3.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。

4.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。

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各执一份，具有同等法律效力。

本合同自签订之日起生效。

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

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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