# 物业服务协议书

来源：网友投稿 作者：小六 更新时间：2025-01-17

*物业服务协议书（精选32篇）物业服务协议书 篇1　　第一章　本合同当事人　　第一条　：　　甲方(业主)：　　地址：　　乙方(物业管理公司)：　　地址：　　　　根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方委托乙方对其\_市\_路\_号提*

物业服务协议书（精选32篇）

**物业服务协议书 篇1**

　　第一章　本合同当事人

　　第一条　：

　　甲方(业主)：

　　地址：

　　乙方(物业管理公司)：

　　地址：

　　根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方委托乙方对其\_市\_路\_号提供物业管理服务，订立本合同。

　　第二条　物业管理服务期限为×年，自本合同签字之日起生效。

　　第二章　管理服务事项

　　第三条　房屋建筑共用部位的养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅。

　　第四条　共用设施、设备的养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、共用照明、水泵房、消防设施、低压配电设施、避雷设施。

　　第五条　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、化粪池、沟渠、管道。

　　第六条　公共绿地、绿化、建筑设施等的养护与管理。

　　第七条　附属配套建筑、场地和设施的养护和管理：围墙、大门。

　　第八条　公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生和垃圾的收集、清运。

　　第九条　维护物业区域内的公共秩序。

　　第十条　配合、协助当地公安机关实施小区的治安防范工作，配备保安值勤、巡视、进行安全监控。

　　第十一条　管理与物业相关的工程图纸、竣工验收资料与住户档案。

　　第十二条　业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方应接受委托并合理收费。

　　第三章　双方权利义务

　　第十三条　甲方权利义务。

　　1.维护自身的合法权益，享受乙方提供的物业管理服务。

　　2.监督乙方管理服务工作及实施制度的执行情况。

　　3.有权向有关行政管理部门投诉乙方违反法规、规章的行为。

　　4.有权向乙方投诉其管理人员的服务态度和服务质量并知悉处理结果。

　　5.向乙方递交物业产权证复印件一份作为备案材料。

　　6.遵守业主公约和物业管理规章，协助乙方做好物业管理工作和宣传、文化活动。

　　7.协助处理房地产开发企业、其他部门或单位对物业管理遗留的问题。

　　8.如需进行室内装饰装修，必须遵守物业装饰装修管理规定，填写申请表，缴纳装饰装修保证金，经乙方审查核准后方可施工;完工时，通知乙方检查有无违章、损坏物业共用部位、共用设施设备和妨碍他人正常使用物业的现象(如渗、漏、堵、冒等)。乙方检查未发现上述现象，应将保证金返还甲方;若有上述现象， 应要求甲方限期修复或扣除保证金作维修费用。

　　9.在本物业范围内，不得有下列行为：

　　(1)损坏房屋承重结构、主体结构，破坏房屋外貌(含外墙、外门窗、阳台等的颜色、形状和规格)，擅自改变房屋设计用途、功能和布局：

　　(2)占用或损坏楼梯、通道、屋面、平台、道路、停车畅自行车房(棚)等共用场所(地);

　　(3)占用、损坏或擅自移动供电、供水、供气、通信、排水、排污、消防、监控、路灯等公用设施设备;

　　(4)违章搭建;

　　(5)践踏、占用绿地，毁坏绿化，损坏、涂画公共标志和建筑小品;

　　(6)随意倾倒、堆放、丢弃垃圾或杂物，高空抛物;

　　(7)擅自在物业共用部位或公共场所悬挂、张贴、涂写、刻画、设立广告牌;

　　(8)放置超过安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒、有害物质或者发出超过规定标准的噪音;

　　(9)未经有关部门批准设置摊点;

　　(10)利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动。

　　第十四条　乙方权利义务。

　　1.根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理规章。

　　2.制止违反物业管理规章的行为，对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理。

　　3.对物业使用人违反本合同的行为，根据情节轻重，采取规劝、警告、制止、与业主协商解决、索赔、起诉等措施。

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

　　5.负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度安全检查、小修养护计划和大中修方案，并由甲方委托我司落实实施。

　　6.负责向业主和物业使用人收取下列费用：

　　(1)物业管理服务费;

　　(2)代收代支费用;

　　(3)有偿服务费用。

　　7.每6个月向甲方和物业使用人公布一次物业管理服务费收支账目。

　　8.协助处理房地产开发企业、其他部门或单位对物业管理遗留的问题。

　　9.对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需改变或完善配套项目，经甲方同意后方可实施。

　　第四章　物业管理服务质量

　　第十五条　乙方须按下列约定，实现目标管理。

　　1.房屋外观整洁，无乱搭建，房屋完好率达到90%以上。

　　2.公共设施设备维护良好、正常运行，水电工每周巡查4次以上、 每月定期保养，维护完好率达100%以上。

　　3.公共环境整体美观洁净：

　　(1)楼外公共场所每天清扫两次，实施8小时保洁;

　　(2)楼内公共通道、走廊、楼梯、休闲场所每天清扫一次，每月清洁4次(含楼梯扶手)，大堂实施8小时保洁;

　　(3)公用蓄水池每季清洗、消毒一次，每半年向甲方提供一次水质化验报告，水质化验符合国家颁布的卫生标准;

　　(4)化粪池每年清疏一次，雨水、污水井每半年清疏一次，如发生堵塞及时处理，确保化粪池不外溢，下水道畅通;

　　(5)每天定时上门收集生活垃圾，垃圾日产日清;

　　(6)每月灭蚊、苍蝇一次，每季度灭鼠、灭蟑一次。

　　4.公共绿化：

　　(1)日常淋水，定期修剪、除杂草、灭虫害;

　　(2)绿化地、园林小品每天清洁一次;

　　(3)植物成活率达到95%以上，出现枯死苗木及时补种。

　　5.保安服务：

　　(1)小区内实行24小时保安制度，日夜巡逻;

　　(2)保安人员有明显标志、工作规范，遇有险情，在接到报警后立即到达现场;

　　(3)对出人小区车辆敬礼(戴白手套敬标准礼)，以标准手势指挥车辆的进出停放;

　　(4)区治安达到安全文明小区的标准。

　　6.管理服务：

　　(1)接住户投诉有记录、有跟踪、有处理结果反馈;

　　(2)管理员每日巡视两次以上，接电话投诉半小时内到现场处理。

　　7.维修：

　　(1)开通24小时服务热线(电话：\_\_\_\_)，维修及时率100%以上;

　　(2)维修合格率100%以上。

　　第五章　物业管理服务和维修费用

　　第十六条　物业管理服务费，指为完成本合同第二章所规定的委托管理事项而发生的费用，由服务成本、法定税费、经理人酬金构成。

　　本物业的管理服务费标准为\_\_元/月，管理费每半年结算一次，1月份缴交上半年、7月份缴交下半年。

　　以上已包含乙方提取物业管理服务费总额的10%作为提供服务的经理人酬金和税金。

　　第十七条　业主和物业使用人逾期交纳物业管理服务费，从逾期之日起每日按应交费的l%。交纳滞纳金。

　　第十八条　甲方同意乙方无偿使用本物业的配套管理用房，乙方不得将管理用房转作其他用途。

　　第十九条　乙方对物业使用人的房屋自用部位、自用设备、毗连部位的维修、养护及其他特约服务，应当事先公布收费标准，由当事人按实际发生的费用计付。

　　第二十条　物业的共用部位、共用设备设施、公共场地的维修、更新费用由乙方向甲方提交书面报告及预算，经确认后乙方组织实施。

　　第六章　违约责任

　　第二十一条　甲方违反合同第十四条义务的约定，乙方有权要求甲方在限期内解决;导致乙方未能完成规定管理目标或造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

　　第二十二条　乙方违反本合同第十五条义务和第四章的约定，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方可报请物业管理行政主管部门作出处理，造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

　　第二十三条　乙方违反本合同第五章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退;造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

　　第七章　附则

　　第二十四条　本合同一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

　　第二十五条　双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

　　第二十六条　本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

　　第二十七条　本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，可以向该物业所在地人民法院起诉。

　　第二十八条　合同期满本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满30日前向对方提出书面意见。

　　甲方(签章)：

　　法定代表人：

　　委托代理人：

　　年月日

　　乙方(签章)：

　　法定代表人：

　　委托代理人：

　　年月日

**物业服务协议书 篇2**

　　根据《中华人民共和国经济合同法》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(物业名称)实行专业化、一体化的物业管理订立本物业服务合同范本。

　　第一条 物业基本情况

　　座落位置： 市 区 路(街道) 号;占地面积： 平方米;建筑面积： 平方米;其中住宅 平方米;物业类型：(住宅区或组团、写字楼、商住楼、工业区、其他/低层、高层、超高层或混合)。

　　第二条 委托管理事项

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

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

　　3.本物业规划红线内属物业管理范围的市政公用设施(道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房棚、停车场)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，(但不含人身、财产保险保管责任)。

　　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”(各项维修、养护和管理的工作标准和考核标准)，与甲方协商同意后作为本合同的必备附件。乙方承诺，在本合同生效后年内达到的管理标准;年内达到管理标准，并获得政府主管部门颁发的证书。

　　第六条 管理服务费用

　　1.本物业的管理服务费按下列第 项执行：

　　2.管理服务费标准的调整按下列第 项执行：

　　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(本体)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，按下列第 项执行：

　　7.因甲方责任而造成的物业空置并产生的管理费用，按下列第 项执行：

　　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。(产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准)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(备案)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

**物业服务协议书 篇3**

　　合同编号：

　　甲方：

　　乙方：

　　签订日期： 年 月 日

　　前期物业服务合同

　　第一章 总 则

　　第一条 本合同当事人

　　甲方： (以下简称甲方)

　　乙方： (以下简称乙方)

　　根据国家有关法律、法规，在自愿、平等、充分协商的基础上，就甲方委托乙方在甲方开发的 提供前期物业服务服务事项，甲乙双方达成一致，特订立本合同。

　　第二条 物业基本情况

　　物业类型：

　　座落位置：

　　占地面积：

　　总建筑面积：

　　住宅面积：

　　商业面积：

　　第三条 乙方提供服务的受益人为甲方、本小区的全体业主和物业使用人(以下简称“住户”)，本合同所有受益人均应对履行本合同承担相应的责任。

　　第四条 本合同所称物业管理前期介入指从小区规划设计至小区竣工验收交付使用前，物业管理(乙方)需参与和准备的工作。

　　本合同所称前期物业服务指小区房屋出售后至小区业主委员会依法成立前的物业管理。

　　本合同所称入住期物业管理指小区业主办理入住手续、装修、搬家至小区期间的物业管理，以大部分业主已迁居小区正常生活为界定。

　　本合同所称物业管理启动资金指新建小区在实施物业管理时，须增添办公设

　　施、设备、服务工具等所需的资金。

　　第二章 物业管理前期介入

　　第五条 在规划设计阶段，乙方应参加图纸会审和重要施工会议，并就完善物业的使用功能提出建议，包括：(1)商业网点设置、文体娱乐设施(场所)的设置以及管理用房的配置;(2)家用电器的预留安装位置;(3)绿化、环卫设施的设置;(4)给排水和电气管线布置及预留;(5)安防系统和智能管理系统的配置等;(6)电梯安装;(7)消防系统的安装。

　　第六条 在施工阶段，乙方应参与给排水、电气等暗埋管线的施工管理和验收。

　　第七条 在售楼阶段，乙方应参与和准备：(1)参与售楼合同中有关物业管理条款的拟订;(2)编制前期物业服务守则;(3)提供物业管理咨询。

　　第八条 在竣工验收阶段，乙方应参与竣工综合验收工作。在房屋交付使用前，乙方应负责就房屋使用性能进行验收，并提出整改意见，以便甲方及时整改，确保业主顺利入住。

　　第三章 物业管理服务内容

　　第九条 房屋建筑共用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构(基础、梁、柱、内外墙体)、楼梯间、走廊通道、门厅等物业公共部位。

　　第十条 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、烟囱、共用照明、消防设施设备等。

　　第十一条 公用设施、设备和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括庭院、围墙、道路、室外给排水管道、沟渠、池、井、非营业性公共厕所、智能化管理系统、二次加压设备及水泵房、 污水处理设备、垃圾中转站等。

　　第十二条 公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

　　第十三条 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化娱乐中心、幼儿园等。

　　第十四条 公共环境卫生管理，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运，四害消杀等。

　　第十五条 交通与车辆停放秩序的管理。

　　第十六条 维护公共秩序，安全防范等事项的协助管理。

　　第十七条 房屋装饰装修管理。

　　第十八条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料，建立健全本物业的物业管理档案等相关资料。

　　第十九条 与有关部门组织开展社区文化娱乐活动。

　　第二十条 负责向住户收取和代收下列费用：

　　1、收取物业管理服务费;

　　2、收取装修管理费和装修垃圾清运费;

　　3、代收水费、电费;

　　4、代收水电的周转金;

　　5、代收生活垃圾处理费;

　　6、其它与物业管理有关的应缴费用。

　　第二十一条 住户房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方尽可能接受委托并合理收费。

　　第二十二条 对住户违反《\_\_业主临时管理规约》的行为，根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止、停止提供物业管理服务，直至采取法律手段。

　　第二十三条 其它管理事项：

　　一、房屋装饰装修管理

　　二、物业资料的管理

　　1、物业竣工总平面图

　　2、单体建筑、结构、设备安装竣工图

　　3、给水、排水、供电、通信、电梯、消防等管网竣工图

　　4、有关设施、设备安装、使用和维护保养技术资料和合同复印件

　　5、物业质量保修文件和物业使用说明文件

　　三、有义务接受和帮助物业管理范围内的紧急求援。

　　四、其他特约服务

　　特约服务项目不属于物业服务范围，乙方可提供服务，并另行收费，明码标价。凡属物价主管部门已有明文规定的，按规定的收费标准收取;物价主管部门无规定的，乙方按市场价收取。

　　第四章 管理服务期限

　　第二十四条 前期物业服务合同的期限

　　\_\_XX项目前期物业服务合同的期限为自合同签订之日起，至该项目业主委员会与业主大会决议选聘的物业服务企业签订物业服务合同生效时终止。

　　第五章 双方权利义务

　　第二十五条 甲方权利义务

　　1、代表和维护产权人、使用人的合法权益;

　　2、审定乙方拟定的物业管理方案;

　　3、检查监督乙方管理工作的实施及执行情况;

　　4、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算报告;

　　5、向乙方支付双方约定的管理费用;

　　6、在售楼合同等文件中与买受人(业主)约定乙方提供前期物业服务服务的权利和义务;

　　7、向乙方通报施工进度，通知乙方参加会议、验收等需乙方参与的事项;

　　8、向乙方提供有关的物业管理资料;

　　9、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

　　10、其他法律法规规定开发商应履行的权利义务。

　　第二十六条 乙方权利义务

　　1、参与小区的规划、设计、施工和验收，并提出意见和建议;

　　2、根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理方案及各项管理制度，开展各项管理服务活动;

　　3、对住户违反法规、政策的行为，提请有关部门处理;

　　4、按本合同第二十二条的约定，对住户违反《\_\_业主临时管理规约》的行为进行处理，必要时诉诸法律程序;

　　5、可选聘专业公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方;

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

　　7、向住户告知物业使用的有关规定，当住户装修物业时，告知有关限制条件，订立书面约定，并负责监督;对违反装修规定的住户，依照法律、合同和规约的规定处理;

　　8、负责编制物业管理年度管理计划、财务预算及决算报告;

　　9、每六个月向甲方及全体住户公布一次管理费用收支帐目;

　　10、在不影响小区正常秩序的情况下，对小区内的公共场地、公共场所和公共配套设施(含电梯内张贴公益广告及营业广告等)使用、经营、出租的所得收入用于补贴物业管理费用的不足和公共设施维修费等。

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

　　12、除单独收取保管费用的项目外，不承担对业主和使用人财产的保管、保险以及损坏赔偿责任;不承担因治安刑事案件、第三人故意或疏忽所为、意外事故、不可抗力等对业主和使用人造成意外伤害的赔偿责任。

　　13、除甲方规划设计的停车场外，小区内公共场地因客观因素必需增加的停车位，由乙方在正常秩序管理下统一规划，所得费用扣除成本后，余下部分用于补贴物业管理费用的不足和公共设施维修费等。

　　第六章 物业管理服务目标

　　第二十七条 乙方须按下列约定，实现目标管理：

　　1、参照《普通住宅小区物业管理服务等级标准》中一级服务标准进行管理;

　　2、小区物业管理服务实施ISO9001：20\_\_质量管理体系，确保服务质量;

　　3、小区房屋分期交付时，由乙方根据小区的实际情况分别制定《前期物业服务方案》，并明确有关管理服务内容和具体标准，报甲方审定签字后作为本合同的附件，双方共同监督执行。

　　第七章 物业交付管理条件

　　第二十八条 甲方交付管理的物业，应配备正常开展物业管理所必须的办公场所和办公设备设施，具体清单附后。

　　甲方应配备的办公设备设施，可以委托乙方代为采购配置。

　　第八章 物业管理服务费用

　　第二十九条 小区交付使用后的物业管理服务费，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：

　　1、本物业的管理服务费定为：

　　多层住宅： 元/月. m2(含电梯)向业主或物业使用人收取;

　　多层住宅(别墅)： 元/月. m2向业主或物业使用人收取;

　　高层住宅： 元/月.m2(含电梯)向业主或物业使用人收取;

　　商业物业： 元/月.m2向业主或物业使用人收取。

　　车位物业费由乙方按建筑面积 元/月.m2、向业主或物业使用人收取;

　　多层住宅(A、B、C型)车位物业费 元/月/位向业主或物业使用人收取;

　　根据市场变化，物业管理服务费用可根据物业管理成本的增加及政府批文进行调整。

　　物业管理服务费中未计入的共用设施设备(如：电梯、水泵、中央空调、公用车库、楼道灯等)运行能耗费用，按物价部门规定，另行按实际支出向业主按产权面积分摊。

　　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、杂物房、独立车库等非住宅房屋，以及空置房的管理服务费，由乙方按所在物业的管理服务费收费标准的 ﹪向业主收取。车位服务费按照车位销售合同相关条款执行。

　　3、装修垃圾费的收费标准以 元/m2 向业主收取。

　　4、业主和物业使用人逾期交纳物业管理费用的，按以下办法处理：

　　(1)从逾期之日起每天按应交物业管理费的千分之三交纳滞纳金;

　　(2)对欠费逾期1个月的，乙方有权停止向该业主(或使用人)提供物业管理服务;

　　(3)对欠费逾期3个月的，乙方有权采取法律手段进行追缴。

　　(4)业主选择按半年/年交纳物业管理费,一年后可按月/季度/半年/年缴纳物业管理费。

　　(5)合同有效期内，物业服务费可根据《物业管理等级服务标准》一级标准及市场波动进行调整。

　　第三十条 公共场地车位使用费、公共场地占用费及其它在条款中未列明的与物业管理相关的费用由乙方参照市场价格，以及《物业管理服务收费管理办法》等有关规定收取，上述费用均用于补贴物业管理。

　　1、乙方对使用小区室外公共场地停放车辆的业主收取车辆停放服务费，收费标准按物价部门批文收取，收费标准分月票、次票，次票又分为临时停放(1个小时以上收费)及过夜停放。

　　2、摩托车电单车：摩托车及电单车收费由承包方根据市场价及物价部门相关规定收费;

　　3、不进入私家车库(位)的汽车按临时停车收费标准收取车位使用费;

　　4、若乙方对车位使用费、车辆停放服务费的收费标准作调整，必须提前30天在小区内公告，并报请物价主管部门(备案)后执行。

　　5、以上费用标准属公共停车位收取标准。属于开发商产权的车位或车库，由开发商根据市场行情自主定价出租或出售。

　　6、公共停车位由开发商根据开发进度而建设。

　　第三十一条 乙方对住户的房屋自有部位、自用设备、毗连部位进行维修、养护及其它特约服务，保修期内由甲方按实际发生费用支付乙方，超过保修期限则由受益人按实际发生的费用计付。

　　第三十二条 乙方向住户提供的特约服务项目及收费标准采用明码标价、公平合理、双方自愿的原则，在服务时向住户(受益人)收取。

　　第九章 物业管理代收费用

　　第三十三条 乙方向业主和物业使用人收取的水、电费用项目及分摊办法如下：

　　1、住宅住户水、电的周转金 元/户，在业主办理入住手续时一次性收取。

　　2、经营性房屋(商铺)水、电周转金 元/户，在业主办理入住手续时一次性收取。

　　3、公用水、电周转金由乙方在设立的水电费帐户中独立核算，按月向供水、供电部门缴纳。具体分摊办法按以下处理：

　　以当月实际发生数额，核算出建筑面积本月每平方米应缴数额，按住户建筑面积进行分摊，按月收取。

　　4、住户自用的水费按住户实际使用数按月收取，收费单价标准为：[住户用水量×(供水部门收费单价+单位二次加压用电费用)]

　　第三十四条 房屋的共用部位、共用设施设备及公共场地、公共设施等的大、中修及更新改造费用的筹集和分摊办法如下：

　　1、在保修期内，由甲方承担维修费用;

　　2、超过保修期后，已有维修基金的，由物业公司向住房保障和房产管理局专项维修资金管理中心申请，同意后从维修基金中支出;维修基金未建立或维修基金不足时，按每月实际发生额核算出建筑面积(含归业主、使用人使用的非住宅面积)本月每平方米应缴数额，据实分摊，向业主和物业使用人收取(数额较大时可按预算预收)。

　　第十章 其他事项

　　第三十五条 甲方须在售楼时向买受人(业主)明示本合同，并在签订商品房买卖合同时将本合同作为附件。

　　第三十六条 小区房屋分期(或分次)交付使用过程中，甲方须按乙方提出的《物业管理方案》的要求向乙方无偿提供临时的物业管理用房;在小区竣工验收合格，全部交付使用前，甲方须向乙方无偿提供约 平方米的正式的物业管理用房：

　　第三十七条 在小区房屋分期(或分次)交付使用时，甲方须在每期(或每次交付使用前)，向乙方提供该批房屋的竣工图纸及相关资料;在小区竣工验收合格，全部交付使用前，甲方须向乙方移交一套小区竣工档案副本。

　　第三十八条 为明确房屋保修责任，便于具体操作，甲乙双方同意将《南宁市普通住宅小区物业管理服务等级标准》作为本合同的附件，共同遵照执行。

　　第三十九条 本合同范围之外，甲方如需乙方另提供物业管理服务的，双方另订立补充协议。

　　第十一章 违约责任

　　第四十条 甲方违反本合同的约定，使乙方未能达到规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同;造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应的经济赔偿。

　　第四十一条 乙方违反本合同的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，以书面形式通报三次还未整改的，甲方有权终止合同;造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应的经济赔偿。

　　第四十二条 乙方违反本合同的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退;造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

　　第四十三条 甲乙双方任一方无法律依据提前终止合同的，违约方应赔偿对方伍万元的违约金;造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

　　第十二章 附 则

　　第四十四条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

　　第四十五条 合同附件与本合同具有同等法律效力。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法律效力。本合同中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

　　第四十六条 本合同正本共 页，一式三份，甲乙双方各执一份，送物业行政主管部门(备案)一份，均具有同等法律效力。

　　第四十七条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

　　第四十八条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，双方同意由南宁市仲裁委员会仲裁。

　　第四十九条 《\_\_\_\_X业主前期物业服务投标文件》为本合同的有效附件。

　　第五十条 本合同双方自签字盖章之日起生效。

　　甲方(签章)： 乙方(签章)：

　　签署代表： 签署代表：

　　年 月 日 年 月 日

**物业服务协议书 篇4**

　　甲方：

　　法定代表人：

　　住所地：

　　电话：

　　乙方：

　　法定代表人：

　　住所地：

　　电话：

　　为了扩大市场，提高经济效益，塑造物业品牌，实现共同发展之目标。甲乙双方经坦诚、友好协商，就物业管理服务事宜达成如下合作协议：

　　一、甲方同意乙方以甲方名义对外承接\_\_物业管理服务业务。业务范围包括物业项目全委管理服务、单项物业服务及基于物业项目管理开展的多种活动;

　　二、甲方全力配合乙方基于业务开展而进行的参观调研、投标活动、发票开具、劳动合同办理等企业业务;

　　三、甲方同意条件具备的情况下设立分公司，自主经营管理乙方开展的物业相关业务。

　　四、双方协商同意由甲方指派\_\_为乙方开展物业业务总协调人，授权其决策和处理乙方物业业务有关的全部事务。双方同意根据业务需要由甲方派驻项目经理及财务人员，所派驻人员由甲方指派总负责人协调安排。

　　五、甲方负责“分公司”工商注册、协助收费审批及行政部门手续办理，办理手续的相关费用由乙方支付。

　　六、在协议有效期内，乙方：

　　1、负责所开展物业服务(分公司业务)的收支经营并自负盈亏;

　　2、负责支付所开展业务(分公司业务)向税务、工商等各类部门缴纳的税费和其他各类费用;

　　3、负责处理并承担所开展业务(分公司业务)物业服务有关的全部经济纠纷、员工劳动纠纷和其他所有纠纷导致的经济责任;

　　4、甲方指派总负责人费用由甲方自行承担，甲方派驻参与乙方管理人员及财务人员的工资等费用由乙方直接支付。

　　七、本合同签订后乙方自行承接本合同所述物业项目;乙方就具体物业项目服务内容及标的额自行决策，前期运作所需费用由乙方自行承担。

　　八、投标后签署《物业服务合同》所约定期限内，乙方每年向甲方支付物业服务管理服务费\_\_，支付方式：《物业服务合同》签订之日起十日内乙方向甲方支付管理服务费用，甲方开具内部收据。

　　九、甲方为乙方服务项目独立设立财务账目，物业服务方将物业服务费支付甲方账户后，乙方需持与物业服务相关的正式发票向甲方支取其账户费用。

　　十、本合同双方严格按合同内容承担相应权利义务，不得擅自违约。本合同未尽事宜双方协商解决。本合同双方业务存续期间除以甲方名义同第三方签署的合同废止原因外任何一方不得随意解除，擅自解除本合同方需向另一方支付物业服务费总额\_\_违约金。

　　十一、本协议的生效日期为\_\_年\_月\_日，双方业务存续期间有效。

　　十二、本协议一式四份，甲乙双方各持二份，具同等法律效力。

　　甲方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_　　　　　　　　乙方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_　　　　　法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**物业服务协议书 篇5**

　　甲方：\_\_\_\_\_\_

　　乙方：\_\_\_\_\_\_

　　为了使市保洁工作更加规范化，创造一个清洁、舒适的工作环境。根据法律、法规和有关规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，双方就滕州市人民检察院物业，实行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。

　　一、本物业基础情况

　　物业名称：

　　物业类型：物业管理

　　物业管理范围：报价文件范围内的保洁。

　　二、合同期限

　　本合同期限为一年，自\_\_\_\_\_\_起至\_\_\_\_\_\_止。

　　三、物业保洁费每年为：人民币\_\_\_\_\_\_元。

　　四、物业保洁费结算方式：

　　合同签订之日预付一季度服务费，以后每季度结算一次，以此类推。

　　五、委托服务项目及管理标准：

　　服务标准如下，但不限于以下内容：

　　1、委托服务的范围及服务要求质量：

　　1)有健全的保洁制度，清洁卫生实行责任制，有明确的分工和责任范围;

　　2)房屋共用部位保持清洁，无乱张贴，无擅自占用和堆放杂物现象;

　　3)设定垃圾集纳地点，并每日将服务范围内的垃圾归集到垃圾房、池，对垃圾房、池、箱、道、桶及垃圾进行管理;

　　4)按政府有关规定在服务范围区域内定期进行卫生消毒灭杀;

　　5)在雨季应及时对区内主路、干路积水进行清扫;

　　6)每日对保洁服务范围内的区域进行清扫，做到服务范围内无废弃杂物;

　　7)公共卫生间每天实时清洁，保证洁净;

　　8)对楼梯间、门厅、电梯间、走廊等的门、窗、楼梯扶手、栏杆、墙壁等，保证清洁;

　　2、卫生保洁要求：

　　保洁人员要按照有关行业卫生标准搞好楼内大厅、各楼层办公区、会议室、停车场、楼梯、走廊、卫生间、标牌、墙面、地面、公共部分的门窗、玻璃及办公区内的各部位的环境卫生，应保持内外环境的整洁。使用清洁、环保高效的清洁试剂进行日常的清扫、擦洗、吸尘、消杀，以保证房间内外、楼宇内外清洁卫生，给工作人

　　员创造一个舒适、整洁的工作环境。

　　1、室外卫生标准：室外卫生包括公共环境的道路、绿化、广场、停车场、公厕等所有各个部位的环境卫生。要求：地面无杂物，无纸屑，无污迹，清洁干净。要定时清运垃圾，对办公楼的垃圾每天不少于两次清运。特殊情况随时清运。对办公楼前地砖、石制地面每天清扫一次。对绿化区每天清理一次，对检查井、阀门每月清理一次，定期对办公区内的蚊虫、鼠害进行消杀，确保无“四害”。

　　2、室内卫生：室内卫生包括：大厅、走廊、卫生间、电梯间、楼梯间、会议室、活动室、回廊等所有公共部门的环境卫生。卫生要求按相关行业卫生标准要求。

　　对各种地面要用正确保洁方式保洁，要求无杂物、无纸屑、清洁干净。

　　公共卫生间：大楼每有一个公共男女卫生间，要求纸篓、垃圾桶每天清运垃圾二次，保持无积物、无臭味，外表干净。大小便池保持内外光洁，无污垢，无尿碱，无水垢，无脏物，无积尘，无异味，无积水，定期消毒，放卫生球，清新剂，保持地面干燥。洗手盆、镜台、镜面保持内外光洁、无污垢、无积水、无斑垢、无斑点、无积尘。地面、墙面保持光洁、无污迹，无脏物，无积尘，顶棚无蜘蛛网，对各楼层指示灯、壁灯、各种标牌等保持表面干净，无灰尘、污渍。

　　楼梯间卫生：要求楼梯、扶手每天上班前清扫擦干净，平时

　　随时清扫。定期上不锈钢油，栏杆及门窗、楼梯走廊保持无杂物、无蜘蛛网、无污迹、无堆放物品。

　　电梯间：电梯间内的卫生保持轿箱外表及轿箱内壁干净，无污迹，无手印、无积尘、无杂物，定期清理电梯隙缝间的积尘，使用专用清洁不锈钢油，电梯间内的踏垫每日列换一次。

　　会议室：会议室包括各楼层会议室，每月进行一次保洁;会议室桌面、椅子、电器、窗台、玻璃、烟灰缸、灯具等保持整洁、干净，要求无积尘，无污垢，地面无杂物、无纸屑、无痰渍、无烟头;对地毯应定期吸尘;玻璃窗要保持明净、光洁、无积尘、无污迹。无斑点;会议室的桌、椅、烟灰缸等摆放有序整齐;对各个会议室的窗帘应定期清洗，保持干净。

　　六、甲方的权利和义务：

　　1、对乙方清洁工作随时进行监督、检查。经甲方检查不合格后，甲方有权对乙方员工作出口头警告或经济处罚。

　　2、为乙方提供水电以及清洁用品库房。

　　3、乙方若达不到委托服务项目的工作量及服务质量，影响甲方环境卫生，甲方有权提前中止本合同。

　　4、管理期间出现任何安全管理事故均由乙方负责。

　　七、乙方的权利和义务：

　　1、根据有关法律法规及本合同规定，制定物业和各项管理办法、

　　规章制度、实施细节，开展各项活动，不得损害甲方的合法权益，获取不正当利益。

　　2、要求甲方支付本合同约定的物业管理费。

　　3、乙方有权要求甲方工作人员遵守有关物业管理制度。

　　4、乙方有权根据甲方的要求检查大楼内进出物品、人员来访、车辆出入。

　　5、乙方有权对安全、消防的突发事件进行处理，并及时报告甲方。

　　6、爱护办公楼内外设施，注意节约用水电。

　　7、加强乙方员工职业道德和法律教育，做好保密工作。

　　8、在履行合同过程中，因乙方原因给甲方造成损失，乙方应给甲方赔偿，并承担一切责任。

　　9、本合同终止时，乙方必须从合同终止日起10日内向甲方移交原委托管理的全部物业、管理用房及各类管理档案等资料。

　　10、法律法规规定乙方应承担的其他责任。

　　甲方：\_\_\_\_\_\_乙方：\_\_\_\_\_\_

　　代表人：\_\_\_\_\_\_代表人：\_\_\_\_\_\_

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

**物业服务协议书 篇6**

　　第一条 当事人

　　委托方

　　名称： 业主大会

　　服务方

　　名称：

　　物业管理资质等级证书编号：

　　第二条 物业管理区

　　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。

　　第三条 服务内容

　　3.1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。

　　3.2 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。

　　3.3 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。

　　3，4 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。

　　3，5 公共区域的绿化养护与管理。

　　3.6 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。

　　3.7 维护公共秩序，包括门岗服务、物业区域内巡查。

　　3.8 维持物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放进行管理。

　　3.9消防管理服务，包括公共区域消防设施设备的维护管理。

　　3.10 房屋装饰装修管理服务。

　　3.11其他委托事项 。

　　第四条 服务质量

　　服务质量按以下执行：

　　第五条 服务费用

　　5.1 物业服务费由服务方按元/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。

　　5.2共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用，按照服务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。服务方收费时，应将保险单和保险费发票公示。

　　第六条 服务支出

　　(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)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。

　　第七条 停车费用

　　停车费用由服务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.

　　第八条 其他费用

　　服务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，服务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。

　　第九条 委托方权利义务

　　9.1审定服务方制定的物业管理服务工作计划;

　　9.2 检查监督服务方管理工作的实施情况;

　　9.3 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;

　　9.4 委托方应在合同生效之日起 日内向服务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。

　　第九条 管理用房

　　合同生效之日起 日内向服务方提供 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)服务方无偿使用;

　　(2) 。

　　第十条 业主委员会

　　委托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] 监督和协助服务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;

　　第十一条 服务方权利义务

　　1] 根据委托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] 有权要求委托方、业主委员会、业主及物业使用人配合服务方的管理服务行为;

　　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] 每年度向委托方报告物业管理服务实施情况;

　　7]本合同终止时，应移交物业管理权，撤出本物业，协助委托方作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合委托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。

　　第十二条 合同期限

　　委托管理期限为 年;自 年 月 日起至 年 月 日止。

　　第十三条 合同解除

　　本合同期满，委托方决定不委托服务方的，应提前三个月书面通知服务方;服务方决定不再接受委托的，应提前三个月书面通知委托方。

　　本合同期满，委托方没有将续聘或解聘服务方的意见通知服务方，且没有选聘新的物业管理企业，服务方继续管理的，视为此合同自动延续。

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

　　第十四条 违约责任

　　因委托方违约导致服务方不能提供约定服务的，服务方有权要求委托方在一定期限内解决，逾期未解决且严重违约的，服务方有权解除合同。造成服务方经济损失的，委托方应给予服务方经济赔偿。

　　服务方未能按照约定提供服务，委托方有权要求服务方限期整改，逾期未整改且严重违约的，委托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。造成委托方经济损失的，服务方应给予委托方经济赔偿。

　　服务方违反本合同约定，擅自提高收费标准的，委托方有权要求服务方清退;造成委托方经济损失的，服务方应给予委托方经济赔偿。

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

　　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。

　　服务方在合同终止后，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，每逾期一日应向委托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。

　　第十五条 争议解决

　　本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，双方同意提交苏州仲裁委员会仲裁;但业主拖欠物业服务费用的，服务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。

　　第十六条 其他

　　双方约定自本合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内，根据委托方委托管理事项，办理接管验收手续。

　　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。

　　本合同自 起生效。

　　委托方签章 服务方签章

　　代表人：(业主委员会) 代表人

　　年 月 日 年 月 日

**物业服务协议书 篇7**

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_乙方：\_\_\_\_\_\_\_

　　一、本合同适用于本市行政区域内住宅项目的物业服务及其相关活动。

　　二、订立本合同前，当事人双方须认真协商各项条款，合同一经签字或者盖章即生效(当事人另有约定的除外)，本合同任何条款的变更须经双方协商一致后，签字或者盖章确认。

　　三、合同应当用钢笔、毛笔、签字笔或打印填写，空格部分若不填写内容，应当用“/”划掉。涂改之处，须经合同当事人签字或者盖章确认。

　　四、合同发生重大变更、解除及合同文本遗失的，应当及时 到原备案机关办理相关手续。

　　五、本合同不得翻印。

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_业主委员会主任 联系电话：\_\_\_\_\_\_\_住 所： \_\_\_\_\_\_\_邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_营业执照号码：\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_法定代表人： \_\_\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_\_\_住 所： \_\_\_\_\_\_\_邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_营业执照号码：\_\_\_\_\_\_\_企业资质证号： \_\_\_\_\_\_\_资质等级：\_\_\_\_\_\_\_

**物业服务协议书 篇8**

　　高档小区物业服务协议书

　　第一章　总则

　　第一条　本合同当事人

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

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

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

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

　　甲方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_

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

　　乙方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_

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

**物业服务协议书 篇9**

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《\_\_\_\_\_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。

　　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)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　甲方应就以上内容与乙方签订确认书，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。

　　甲方应认真完善和处理本物业的遗留问题，以达到本条甲方应履行的义务中第3项的要求。

　　5、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，绿化图，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资料;

　　(2)规划设计资料;

　　(3)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料;

　　(4)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

　　(5)物业管理所必需的其他资料。

　　6、保证交付使用的物业符合国家竣工质量标准，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;

　　7、本物业交付使用后有下列情形之一的，甲方应在物业所在地的区、县(自治县、市)房地产行政主管部门或街道办事处、乡镇人民政府的指导下，在三个月内组织业主召开首次业主大会，选举产生业主委员会：

　　(1)新建物业建筑面积出售达50%以上的;

　　(2)物业自首次出售之日起已满两年的。

　　8、交付已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业服务费用;

　　9、督促业主或物业使用人按时交纳物业服务费;

　　10、因维修物业或者公共利益，需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得相关业主和乙方的同意，并在约定的期限内恢复原状;

　　11、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

　　12、不得擅自处分业主依法享有的物业共用部分和共用设施设备的所有权和使用权。

　　13、法律、法规规定的其他义务。

　　第十八条乙方的权利义务

　　乙方享有的权利：

　　1、按照国家和本市有关物业管理的技术标准、行业规范以及本服务合同进行管理，提供专业化的服务;

　　2、按照本合同和有关规定向甲方、业主或物业使用人收取物业服务费用和其他费用;

　　3、可以根据业主或物业使用人的委托，提供本合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定;

　　4、可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人;

　　5、自主开展各项经营管理活动，但不得侵害业主、物业使用人的合法权益，不得利用管理事项获取不当利益;

　　6、依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

　　乙方应履行的义务：

　　1、履行合同、提供物业服务;

　　2、及时向全体业主通告本区域内有关物业管理服务的重大事项，及时处理投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督;

　　3、在承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验，并做好书面记录和签认工作;

　　4、在物业管理区域内公示物业服务合同约定的收费项目和标准以及向业主提供特约服务的收费项目和标准;

　　5、结合本物业管理区域的实际情况，编制物业管理方案，年度管理计划，维修保养计划，年度财务预决算报告(仅适用酬金制收费方式)，经依法议定后组织实施;

　　6、制止本物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面规章制度的行为，对违反法律法规规定的行为及时向有关行政管理部门报告;

　　7、协助做好本物业管理区域内的安全防范工作，发生安全事故时，在采取应急措施的同时，及时向有关行政管理部门报告，保护好现场、协助做好救助工作;保安人员在维护本物业管理区域的公共秩序时，要履行职责，不得侵害公民的合法权益;

　　8、实行酬金制收费方式的，应当编制年度财务预决算报告，报甲方审批，并且每六个月应公布一次物业服务费用的收支帐目，每年与甲方共同委托专业审计机构对年度财务收支状况进行审计;

　　9、向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，应与其订立书面协议，告之装修中的禁止行为和注意事项，并负责监督;对业主和物业使用人违反装修管理规定的行为，要及时制止和纠正，对情节严重的，要及时报请相关部门处理;

　　10、非经甲方和相关业主许可并办理有关手续，不得擅自改变物业管理区域内共用部分、共用设施设备的用途;对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能;

　　11、未经甲方同意，不得擅自在物业管理区域内从事物业管理相关服务以外的经营活动;

　　12、不得在处理物业管理事务的活动中侵犯业主的合法权益;

　　13、新建物业交付使用时，除政府规定、物业销售合同和本合同另有约定外，不得向业主乱收费;

　　14、本合同终止时，应当将物业管理用房和物业管理相关资料及时如数地移交给业主委员会，业主委员会尚未成立的，移交给甲方代管。

　　15、法律、法规规定的其他义务。

　　第十九条根据《业主临时公约》的授权，在物业管理服务中授予乙方以下权利：

　　1、制定必要的规章制度，并以有效方式督促业主和物业使用人遵守;

　　2、采取批评、规劝、警告等措施制止业主和物业使用人违反《业主临时公约》及公众管理制度的行为;

　　3、在物业管理区域内公布违约业主的姓名及其违约情节;

　　4、对欠费业主停止约定服务直至其履行交费义务。

　　第六章专项维修资金的管理和使用

　　第二十条专项维修资金的缴交：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第二十一条专项维修资金的管理：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第二十二条专项维修资金的使用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第二十三条专项维修资金的续筹：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第七章物业管理用房

　　第二十四条甲方应于首位业主入住前\_\_\_\_\_日内，按照有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房，建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其中包括：办公用房平方米(含物业管理企业和业主委员会的办公用房)、位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，住宿用房平方米、位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，其他用房平方米，位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第二十五条物业管理用房属全体业主所有，由乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

　　本合同终止时，乙方应当将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财产及时如数地移交给业主委员会;业主委员会尚未成立的，移交给甲方代管。

　　第八章合同期限

　　第二十六条本合同期限为\_\_\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日止。合同期未满，业主委员会与选聘或续聘的物业管理企业签订的物业服务合同生效时，本合同终止。

　　第二十七条本合同期限届满前一个月，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;双方未达成协议的，甲乙双方应在合同届满后三个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，重新签订前期物业服务合同。

　　第九章违约责任

　　第二十八条因房屋建筑质量、设施设备质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以法定机构的鉴定为准。

　　第二十九条甲方违反第十七条甲方应履行的义务中第2项，致使业主不履行本合同约定，乙方可要求甲方督促业主履行本合同的约定，同时由甲方承担相应的责任。

　　第三十条乙方违反合同的约定，擅自提高收费标准的，甲方、业主、物业使用人有权要求乙方清退;造成甲方、业主、物业使用人损失的，乙方应给予甲方、业主、物业使用人赔偿。

　　第三十一条甲方违反本合同约定，致使乙方的管理服务不能达到本合同第三章“物业服务质量”约定的，由甲方赔偿由此造成的损失;甲方的违约行为致使乙方无法完成本合同第二章约定的三项以上“物业管理事项”的，乙方有权解除合同，并由甲方赔偿相应的损失。

　　第三十二条乙方管理服务违反本合同的约定，未能达到本合同第三章“物业服务质量”约定的，应承担违约责任，并赔偿甲方及业主相应的损失;乙方无法完成本合同第二章约定的三项以上的“物业管理事项”的，甲方有权解除本合同，并由乙方赔偿甲方及业主相应的损失。

　　第三十三条甲方、业主或物业使用人违反本合同的约定，未能按时如数交纳物业服务费的，应按每日万分之\_\_\_\_\_\_\_的标准向乙方支付违约金。

　　第三十四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，但修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

　　第三十五条双方约定，以下条件下所致的损害，可构成对乙方的免责事由：

　　1、因不可抗力导致的中断服务或物业价值的贬损;

　　2、因物业本身固有的瑕疵造成的损害;

　　3、因维修、养护共用部位、共用设施设备需要而暂时停水、停电或停止共用设施设备的使用;

　　4、因非乙方责任造成的供水、供电、供热、供冷、通讯、有线电视及其他共用设施设备的障碍和损失。

　　第三十六条违反本合同约定需解除本合同的，解除合同的一方应及时通知对方，合同自书面通知送达对方时即行解除，并在二十日内办理交接。

　　第十章附则

　　第三十七条本合同的效力及于本物业管理区域的全体业主及物业使用人。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，有关业主应当承担连带责任。

　　第三十八条甲方在销售物业时，本合同有关物业管理的约定随之转移。

　　第三十九条乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业的全体业主和物业使用人均可监督本合同的实施。

　　第四十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。

　　第四十一条双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具同等效力。

　　第四十二条本合同之附件均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

　　第四十三条本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

　　第四十四条本合同在履行中如发生争议，双方可以依法申请调解，向有关行政管理部门申诉;也可选择以下方式解决：

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_市仲裁委员会仲裁;

　　2、人民法院诉讼。

　　第四十五条本合同正本连同附件页，一式三份，甲乙双方及物业管理行政主管部门(备案)各执一份，具同等法律效力。

　　第四十六条本合同自起生效。

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**物业服务协议书 篇10**

　　甲方：

　　乙方(业主)：

　　单元房号：

　　身份证号码：

　　商铺编号：

　　建筑面积：

　　本物业基本情况

　　物业名称：

　　位 置： 南宁市五象新区东风南路西侧 ;

　　建筑面积：

　　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，在乙方签订《商品房买卖合同》时，甲乙双方就前期物业管理服务达成如下协议：

　　第一章 双方的权利和义务

　　第一条 甲方的权利和义务：

　　1、对本物业管理区域内的共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、安全防范、交通、消防等项目进行维护、服务和管理。

　　2、根据相关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的物业管理制度和《临时管理规约》，并书面告知乙方。

　　3、建立健全本物业的物业管理档案资料。

　　4、制止违反本物业管理制度和《临时管理规约》的行为。

　　5、甲方可委托专业公司承担物业的专项管理与服务业务，但不得将物业的整体管理责任转让给第三方。

　　6、甲方可聘请专业物业管理顾问服务公司提供物业管理顾问服务。

　　7、依据本协议向乙方收取物业服务费用。

　　8、提前将装修房屋的注意事项和限制行为书面告知乙方，并与乙方订立《装修管理服务协议》。

　　9、不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变使用功能。

　　10、向乙方提供房屋专有部位、专有设施设备的维修养护等有偿服务。

　　11、负责共用物业设施、设备的管理和消防安全责任。

　　12、对本物业区域内的道路、车辆实行交通管理。

　　13、为本物业区域内的商业网点提供服务和管理。

　　14、本协议终止时，与建设单位或业主委员会办理本物业的物业管理移交手续。

　　第二条 乙方的权利和义务：

　　1、参加业主大会或业主代表大会，享有选举权、被选举权和监督权。

　　2、监督甲方的物业管理行为，就物业管理的有关问题向甲方提出建议和意见。

　　3、遵守本物业的物业管理制度和《临时管理规约》。

　　4、依据本协议按约定时间和收费标准向甲方交纳物业服务费用。

　　5、装饰装修房屋时，遵守国家相关法规和本物业管理区域内房屋装饰装修管理规定。

　　6、不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。如造成损坏、损失，负责赔偿。

　　7、乙方对其建筑物专有部分行使权利不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主或使用人的合法权益。

　　8、转让房屋时，事先书面通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议。

　　9、乙方如将其房屋以某种方式给他人使用，则应约定物业使用人须遵守《临时管理规约》和物业管理规定，乙方对其物业使用人违反本物业管理区域的物业管理制度所造成的损失、损害承担连带责任;乙方在出租物业时，应书面通知甲方登记备案，向甲方递交产权证和租赁合同复印件备案，告知承租方遵守本协议，并对承租方违反本协议及《临时管理规约》的行为承担连带责任。

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

　　11、承担使用或租用物业的设施、设备的消防安全责任。

　　12、如因业主或使用人在物业管理区域内致他人损害的，应承担相应的法律责任;如业主或使用人所受伤害为他人所致，则应直接向致害人要求承担相应的法律责任。

　　13、委托并协助甲方按政府部门公布的有偿收费标准对物业管理区域内公共道路或其他非规划停车场地车辆停放进行管理。

　　第二章 物业管理服务内容

　　第三条 房屋共用部位的维护和管理：

　　共用部位是指房屋主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、

　　户外墙面、楼梯间、公共走廊通道、园建、园林、水景池、共用设施设备房等。

　　第四条 房屋共用设施设备及其运行的养护和管理：

　　共用设施设备是指共用的上下水管道、落水管、水箱、水泵、电梯、公共供电线路、照明、

　　消防设施、闭路电视监控系统、绿地、道路、沟渠、池、公益性文体设施和共用设备设施使用

　　的房屋等。

　　第五条 公共区域的环境卫生：

　　1、 每日对公共区域进行环境卫生的保洁;

　　2、 每日收集、清运公共区域的垃圾;

　　3、 共用水景池定期清洗;

　　4、 定期进行除四害工作。

　　第六条 公共区域的安全防范：

　　1、 协助公安部门维护本物业区域的公共秩序;

　　2、 实行24小时值班、巡查。

　　第七条 公共区域的交通秩序与车辆停放管理：

　　1、 保持共用道路畅通;

　　2、 制止小区内违章停车。

　　第八条 房屋装饰装修管理

　　详见收楼时的《装修管理服务协议》。

　　第三章 物业管理服务质量

　　第九条 物业环境和共用房屋外观：

　　1、 保持整洁、定期清洗外墙;

　　2、 主出入口设有小区平面示意图;

　　3、 主要路口设路标，各项物业公共配套设施、场地有明显标志;

　　4、 对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻，并报有关主管部门处理。

　　第十条 设备运行：

　　1、 定期保养各类共用设备，确保正常运行;

　　2、 水电设备每日巡查，保障设备正常运行;

　　第十一条 共用部位、共用设施维护：

　　1、对共用设施设备进行日常管理和维修养护(依法应由专业部门负责的除外);

　　2、建立共用设施设备档案(设备台帐)，设施设备的运行、检查、维修、保养等记录齐全;

　　3、设施设备标志齐全、规范，责任人明确;操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范;设施设备运行正常。

　　第十二条 公共区域环境卫生：

　　1、物业区域内道路、广场、停车场、绿地等每日清扫、定期清洗;

　　2、每日收集、清运垃圾(不包括处理);

　　3、共用雨、污水管道每半年疏通1次;雨、污水井每月检查1次;

　　4、共用生活水池每季度清洗1次，水质符合卫生要求;

　　5、每月进行三次灭虫除四害。

　　第十三条 公共区域绿化养护：

　　1、有专业人员实施绿化养护管理;

　　2、定期施肥、修剪、浇灌和松土，做好防涝、防冻;

　　3、保持绿化植物生长良好;

　　4、定期喷洒药物，预防病虫害。

　　第十四条 公共区域交通秩序与车辆停放：

　　1、主要道路、街道交通标志齐全、规范，有明显的车辆行走、停放标志;

　　2、对进出物业区域的车辆实施证、卡管理，引导车辆有序通行、停放，维护区内道路畅通;

　　3、劝喻违章违规停车。

　　第十五条 公共区域安全防范：

　　1、物业区域主出入口实行24小时站岗值勤;

　　2、重点部位和区域定时巡查，监控中心实施24小时监控;

　　3、定期进行消防培训和演练，维护保障消防设施正常使用，定期开展消防宣传活动;

　　4、对火灾、治安、公共卫生等突发事件拟定应急预案，事发时及时报告有关部门，并协助采取相应措施。

　　第十六条 房屋装饰装修：

　　按照住宅装饰装修管理有关规定和《临时管理规约》要求，建立完善的住宅装饰装修管理制度。装修前，依规定审核业主(使用人)的装修方案，告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项。每日不定时巡查装修施工现场，发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，及时劝阻、制止并报告有关主管部门。

　　第四章 物业管理服务费用

　　第十七条 物业服务费以《商品房买卖合同》约定的交房期限届满之日或发展商《收楼通知书》通知的收楼之日(二者以日期较前者为准)起计收，收楼当天预收六个月物业服务费用。

　　第十八条 乙方交纳物业服务费的时间：物业服务费按月结算，交费时间为每月的5日前缴交当月物业服务费。

　　第十九条 本物业服务费计算面积按乙方签订的《商品房买卖合同》约定的建筑面积;由甲方按双方约定的收费标准向乙方(或乙方委托的物业使用人)收取。

　　第二十条 物业服务费不包括房屋专有部分所有设施设备的维护，房屋共用部位、共用设施设备的大中修、更新、改造、有线电视等费用及楼宇内公共水电分摊费用。

　　第二十一条 物业管理服务费标准(按建筑面积计算)：

　　1、 联排别墅、高层住宅与商铺

　　本协议一式叁份，甲乙双方、建设单位各执一份，具有同等法律效力。

　　本协议自签字之日起生效。

　　甲方：

　　乙方:

　　法定代表签字：

　　业主(物业买受人)签字：

　　地址：

　　地址：

　　日期：

　　日期：

**物业服务协议书 篇11**

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

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

　　甲乙双方依据有关法律、法规及乙方与售房单位签订的《\_\_\_\_\_\_\_市商品房买卖合同》(编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)内的有关物业管理的约定，双方在自愿、平等、友好协商的基础上，就前期物业服务达成如下协议。

　　第一条 物业基本情况

　　本物业名称：\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_文化居住区\_\_\_\_\_\_\_区

　　座落位置：\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_楼\_\_\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_\_\_室

　　建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

　　第三条　甲方提供服务的收益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业的全体业主和物业使用人均应对履行本协议承担相应的责任。

　　第三条　甲方的权利义务

　　一、对房屋共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、公共秩序、交通等项目进行维护、修缮、服务与管理;

　　二、在本物业设立服务机构，对本物业进行专业化物业管理;

　　三、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的管理制度;

　　四、建立健全本物业的物业管理档案资料;

　　五、制止违反《物业管理业主临时公约》、《住户手册》和本物业的管理规定的行为;

　　六、可委托专业公司承担本物业的专项管理与服务业务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方;

　　七、依据本协议向乙方收取物业服务费用及其他费用;

　　八、编制物业服务及财务年度计划;

　　九、每六个月向乙方公布物业费用收支账目;

　　十、提前将房屋装饰装修的注意事项和限期条件书面告知乙方，并与乙方订立《房屋装饰装修管理服务协议》;

　　十一、向乙方提供房屋自用部位、自用设施设备维修养护等有偿服务;

　　十二、法律法规规定的其他权利义务。

　　第四条　乙方的权利及义务

　　一、享有并履行《物业管理条例》中规定的业主在物业管理活动中的权利及义务;

　　二、监督甲方的物业管理行为，就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议;

　　三、参加业主大会或业主代表大会，享有选举权、被选举权和监督权;

　　四、遵守《住宅使用说明书》、《住宅质量保证书》、《业主临时公约》、《住户手册》、本协议以及本物业的管理规定;

　　五、依据政府有关规定和购房合同规定，办理入住手续时，乙方应交纳公共维修基金;

　　六、装饰装修时，必须办理装修手续，并遵守物业在房屋装饰装修方面的管理规定;

　　七、依据本协议向甲方交纳物业服务费用及其他费用;

　　八、不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能;

　　九、支持并协助甲方依法所进行的物业管理和经营活动;

　　十、转让物业时，事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议和遵守《业主临时公约》承诺书的内容，交清转让前的物业服务费用及其他费用;

　　十一、在使用独立采暖炉时必须按照《使用说明书》的要求操作，遵守供暖系统(采暖炉)运行《承诺书》的内容，以免发生人身危害;

　　十二、顶层平台不得搭建阳光屋、遮阳蓬、铁架、藤架等任何封闭或半封闭式建筑;平台内种植灌木、花卉不得超过女儿墙高度;不得堆放易燃易爆物品;保持平台的环境卫生;

　　十三、在房屋室内装饰装修时禁止破坏在地面敷设的采暖管线;

　　十四、法律、法规规定的其他权利义务。

　　第五条　房屋建筑共用部位的维护、养护和管理

　　共用部位是指房屋主体承重结构部位(包括基穿内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、户外墙面、公共门厅、楼梯间、走廊通道等。

　　第六条　房屋共用设施设备及其运行的维护和管理

　　共用设施设备是指不为单个产权人所有而为产权人所共有并共同使用的设施设备，包括共用的上下水管道(自来水分户水表以外计费水表以内的上水管道、楼内下水立管及通向污水井的下水管道)、雨水管、水箱、加压水泵、共用照明、消防设施、绿地、道路、沟渠、池、井、楼道、邮政信箱、避雷装置、电子对讲防盗门、红外线周界报警系统、空调冷凝水管、化粪池、物业管理区域的外围护栏、围墙和共用设施设备使用的房屋等。

　　第七条　园艺及环境卫生

　　一、区内共用绿化、园艺小品等的管理和养护;

　　二、公共环境的卫生清洁、房屋共用部位的清洁卫生、生活垃圾的收集、清运(不含垃圾消纳场的管理及建筑装饰垃圾收集和清运)。

　　第八条　安全及消防

　　一、协助公安部门维护本物业公共区域内的(即小区规划红线以内，业主户门以外)公共秩序(不承担人身、财产的保险、保管责任);

　　二、做好消防教育宣传工作，加强消防培训及演练，积极配合当地消防部门做好消防安全的防范工作。

　　风险告知：明确各委托项目所包含的具体内容，应表述清楚，越详细越好。如房屋建筑公用部位的维修、养护和管理，项目内容包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构……环境卫生包括哪些部分，楼梯、楼道、场地、庭院哪些委托，哪些不委托。

　　第九条　交通秩序与车辆停放　　对本物业区域内的交通状况进行预测和安排，确保本物业区域内车辆停放有序、交通顺畅(不承担人身、财产的保险、保管责任)。

　　第十条　档案资料

　　一、对本物业的房屋竣工、设施设备及接管验收档案、图纸、资料进行管理;

　　二、对业主及非业主使用人的档案资料进行管理。

　　第十一条　房屋装饰装修管理

　　一、依照相关法律法规及物业管理部门装饰装修管理有关规定，对本物业装饰装修进行管理;

　　二、按\_\_\_\_\_\_\_文化居住区《房屋装饰装修管理服务协议》及《房屋装饰装修管理规定》执行。

　　三、收费标准：

　　装修押金：\_\_\_\_\_\_\_元(业主交纳\_\_\_\_\_\_\_元，装修企业交纳\_\_\_\_\_\_\_元)

　　装修管理费：\_\_\_\_\_\_\_元/套(由装修企业交纳)

　　装修垃圾清运费：\_\_\_\_\_\_\_元/自然间(由业主交纳)

　　第十二条　其他管理服务事项

　　一、向业主提供对房屋自用部位、自用设施及设备的有偿维修、养护;

　　二、向业主和使用人提供各类特约有偿服务;

　　三、根据本物业内的情况和特点，开展形式多样的有偿社区服务及商务服务;

　　四、法律政策及协议规定的其他事项。

　　第十三条　协议期限

　　本协议自\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日 起至本小区业主大会选举产生的业主委员会与甲方签订《物业服务合同》时止。

　　第十四条　物业服务标准

　　物业服务标准会执行《\_\_\_\_\_\_\_市住宅物业管理服务标准》京国土房管物[20\_\_] 950号文件规定的经济适用房物业管理服务标准以及本合同的有关规定。

　　第十五条　物业服务费(不包括房屋共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的费用)

　　一、住宅按\_\_\_\_\_\_\_元/月建筑平方米(包括：物业公共区域保洁、公共秩序的维护、小区绿地养护、化粪池清掏、房屋及小区共用部位共用设备设施的小修、小区日常综合管理);

　　二、跃层(六跃七)住宅需加压供水，加收加压水泵运行费\_\_\_\_\_\_\_元/月建筑平方米;

　　三、物业服务费用标准将按\_\_\_\_\_\_\_市法规、政策调整;

　　四、交纳费用时间：每年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日前交纳下一年度的物业服务费。

　　第十六条　其他有偿服务费用(此项费用不属于物业服务费用，收费标准执行政府规定，并根据政策进行相应调整)

　　一、车位及其使用管理服务费：按市物价部门批准的《停车场(库)车辆收费标准》收取;

　　1、 大型机动车位地面停车位：\_\_\_\_\_\_\_元/辆月

　　2、 小型机动车位地面停车位：\_\_\_\_\_\_\_元/辆月

　　3、 露天停车场临时停放机动车收费标准：(第一小时不收费)

　　小型车：\_\_\_\_\_\_\_元/\_\_\_\_\_\_\_小时、大型车：\_\_\_\_\_\_\_元/\_\_\_\_\_\_\_小时

　　二、为满足住户需要提供的各项有偿服务价格另议，见《住户手册》附件《有偿服务价目表》;

　　三、符合相关法规、政策的其他有偿服务费用。

　　第十七条　代收代缴费用(此项费用不属于物业服务费用，收费标准执行政府规定，并根据政策进行相应调整)

　　如受有关部门或单位的委托，甲方可提供水费、电费、燃气费等费用的代收代缴服务。

　　1、公共楼道灯电费(含楼宇对讲)：\_\_\_\_\_\_\_元/度，由本单元全体业主均摊;

　　2、生活垃圾清运费：\_\_\_\_\_\_\_元/户年;

　　3、有线电视收视费：\_\_\_\_\_\_\_元/户月;

　　4、自来水：\_\_\_\_\_\_\_元/吨;

　　5燃气：\_\_\_\_\_\_\_元/立方米;

　　6、交费时间：按月/年交纳。

　　第十八条　公共部位、公共设施、设备维修基金

　　一、按照《关于归集住宅共用部位共用设施设备维修基金的通知》(京房地物字[1999]第1088号)的规定，各产权人在其购买房屋时，须按购房款\_\_\_\_\_\_\_%的比例缴纳共用部位共用设施设备维修基金。

　　二、共用部位共用设施设备维修基金使用和管理按政府有关文件执行。

　　三、共用部位共用设施设备维修基金不敷使用时，经房地产行政主管部门或业委会研究决定，按建筑面积比例向产权人续筹。

　　四、产权人在出售、转让、抵押或馈赠其单元时，所缴交的共用部位共用设施设备维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

　　第十九条 违约责任

　　一、甲方违反本协议，未达到管理服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方承担相应的法律责任;

　　二、乙方违反协议，致使甲方未能达到管理服务质量约定目标的，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正给甲方造成损失的，乙方承担法律责任;

　　三、甲方违反协议，擅自提高收费标准的，乙方有权要求甲方清退超标部分费用，退还利息支付违约金;

　　四、乙方违反协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方有权要求乙方补交，并从逾期之日起每日加收应缴费用千分之三的的滞纳金。

　　风险告知：明确违约责任，在签订合同时，双方就要想到可能出现的所有违约情形，并在合同中规定相应的惩罚措施，通过明确违约时需要承担的违约责任，来督促各方真正的履行应当承担的义务，一旦违约情况发生，也有据可依。

　　第二十条　为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生燃气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的，双方按有关法律规定处理。

　　第二十一条　在本协议执行期间，如遇国家政策调整及其他不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

　　第二十二条　本协议在履行中如发生争执，由双方友好协商解决，或向物业管理行政主管部门申请调解，若协商无效，可向仲裁委员会申请仲裁，或向人民法院起诉。

　　第二十三条　本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力，《房屋使用说明书》、《质量保证书》、《住户手册》、遵守《业主临时公约》承诺书、顶层平台使用《承诺书》和供暖系统(采暖炉)运行《承诺书》为本协议的附件。

　　第二十四条　本协议一式贰份，甲、乙双方各执壹份，具有同等法律效力。

　　第二十五条　本协议自签字之日起生效。本协议中未规定事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

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

　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_　　　 业主签字：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**物业服务协议书 篇12**

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

　　组织名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　地址;\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

　　企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

　　第二条 物业基本情况

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

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

　　四至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

　　建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

　　(委托管理的物业构成细目见附件)

　　第三条 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业的全体业主和物业使用人均应履行本合同，承担相应的责任。

　　第二章 委托管理事项

　　第四条 房屋建筑共用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道、门厅、庭院\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

　　第六条公共设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理、包括道路、室外上下水管道、化粪池、泵房、自持车棚、停车场、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第七条 公共绿地的养护与管理。

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

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

　　第十条 交通与\_\_\_\_\_停放秩序的管理。

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

　　第十二条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

　　第十三条 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

　　1.物业管理费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　2.保洁费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　3.保安费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　4.房屋设备运行费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　5.维修养护费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

　　第十六条 其他委托事项

　　第三章 委托管理期限

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

　　第四章 双方权利义务

　　第十八条 甲方权利义务

　　1.代表和维护产权人、使用人的合法权益;

　　2.制定《业主公约》并监督业主和物业使用人遵守公约;

　　3.审定乙方制定的物业管理方案;

　　4.检查监督乙方管理工作的执行情况;

　　5.审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告;

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

　　(1)无偿使用;

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

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

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

　　9.协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;

　　(1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　10. 协助乙方做好牧业管理工作和宣传教育、文化生活。

　　第十九条 乙方权利义务

　　1.根据有关法律、法规及本合同的约定，制定牧业管理方安;

　　2.对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理;

　　3.按本合同第十五条的约定，对业主和物主使用人违反业主公约的行为进行处理;

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

　　5.负责编制房屋、附属建筑物、设施、设备、绿化的年度维修养护计划， 经双方议定后由乙方组织实施;

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

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

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

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

　　第五章 物业管理服务要求标准

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

　　1.房屋外观：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　2.设备运行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

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

　　7.保安：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　8.急修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　第六章 物业管理服务费用

　　第二十一条 物业管理服务费

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

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

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

　　4.高层住宅电梯、水泵、\_\_\_\_\_\_运行费按实结算，由乙方向业主收取;

　　5.管理服务费标准的调整，按\_\_\_\_\_\_调整;

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

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

　　第二十三条 车位和使用管理费用由乙方按下列标准向车位使用人收取;

　　1.露天车位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　2.车库车位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　第二十五条 乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目的收取标准约定如下：

　　1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　\_\_\_

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

　　第七章 违约责任

　　第二十七条甲方违反本合同第十八条第\_\_\_\_\_\_款的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一不定期限内解决，逾期未解决的乙方有权终止合同;造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

　　第二十八条乙方违反本合同第五章的约定，不能完成管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同;造成甲方经济损失，乙方应给予甲方有权终止合同;造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

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

　　第三十条 甲乙双方任何一方无法律依据提前终止保同的违约方应赔偿对方\_\_\_\_\_\_元的违约金;造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

　　第八章 附则

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

　　第三十二条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与合同具有相同等效力。

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

　　本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

　　第三十四条 本合同正本连同附件\_\_\_\_\_\_\_\_页，\_\_\_式\_\_\_份，甲乙双方及物业管理行政主管部门(备案)各执\_\_\_份，具有同等法律效力。

　　第三十五条因房屋建造质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量右故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

　　第三十六条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

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

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

　　第三十九条 本合同自签订之日起生效。

　　甲方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**物业服务协议书 篇13**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

　　第一条、本合同所涉及的建筑区划(以下简称本建筑区划)基本情况

　　建筑区划名称：

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

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

　　占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

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

　　第二条、乙方为本建筑区划配备的物业服务力量情况，详见附件三。

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

　　物业服务用房属全体业主所有，乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

　　第四条、建筑物专有部分损坏时，业主、使用人可以向乙方报修，也可以自行维修。经报修由乙方维修的，维修费用由业主、使用人承担。

　　第五条、乙方提供的物业公共服务事项和质量应符合下列约定：

　　(一)建筑物共有部位及设施设备的使用、管理和维护，详见附件四;

　　(二)公共绿化的维护，详见附件五;

　　(三)公共区域环境卫生的维护，详见附件六;

　　(四)公共区域的秩序维护，详见附件七;

　　(五)物业使用中禁止行为的告知、劝阻、报告，详见附件八;

　　(六)物业维修、更新、改造费用的帐务管理，详见附件九;

　　(七)物业服务档案和物业档案的保管，详见附件十;

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

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

　　甲方、乙方、原物业服务企业或其他管理人对查验、移交中发现的问题及相应解决办法应采用书面方式予以确认。具体内容详见附件十三。

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

　　1、住宅建筑区划内：

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

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

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

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

　　2、别墅建筑区划内：

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

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

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

　　3、建筑区划内：

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

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

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

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

　　第八条、业主自本合同生效之日起，按本合同的约定足额缴纳物业服务费用。

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

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

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

　　(二)酬金制。在本合同第七条约定预收的物业服务资金中按下述第\_\_\_\_\_种方式提取酬金，其余全部用于本合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担。

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

　　2、每(月/年)在应收的物业服务费用中提取元的酬金。

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

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

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

　　对物业服务资金收支情况有争议的，甲乙双方同意采取以下方式解决：

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

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

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

　　第十四条、停车场(库)收费分别采取以下方式：

　　(一)依法属于全体业主共有的停车场(库)，车位使用人应按露天机动车车位元/个·月、车库机动车车位元/个·月、露天非机动车车位元/个·月、车库非机动车车位元/个·月的标准向乙方交纳费用。

　　乙方按以下第种方式提取报酬：

　　1、按元/月;

　　2、按费用收入%/月。

　　乙方提取上述报酬后所剩下的停车场(库)的经营收益，归全体业主所有。

　　(二)机动车停车场(库)属于开发建设单位所有的，应当首先满足本建筑区划内的业主、使用人停车需要;车位使用人应按露天车位元/个·月、车库车位元/个·月的标准向乙方交纳费用。

　　委托乙方管理的，乙方按以下第种方式提取报酬：

　　1、按元/月;

　　2、按费用收入%/月。

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

　　第十五条、停车人对车辆停放有保管要求的，由停车人与乙方另行约定。

　　第十六条、本建筑区划内下列共有部分委托乙方经营的，其经营收费约定如下：

　　(一)网球场：

　　(二)游泳池：

　　(三)电梯轿厢：

　　(四)：

　　(五)：

　　(六)：

　　上述经营收入扣除乙方经营成本后，收益按下列约定分配：

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

　　第十七条、物业服务费计费方式采用本合同第十条第二项或者第三项约定的，物业服务费中按实结算的部分年终结余或不足的处理方式：

　　(一)年度结算结余部分，按以下第\_\_\_\_种方式处理：

　　1、转入下年继续使用;

　　2、直接纳入建筑物及其附属设施维修资金;

　　(二)年度结算不足部分，按以下第\_\_\_\_种方式处理：

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

　　第十八条、使用建筑物及其附属设施维修资金的，乙方应当按照相关规定于每年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前向甲方提出下一年度维修计划和建筑物及其附属设施维修资金使用方案。

　　甲方应当将维修资金使用方案等在建筑区划内向全体业主或者相关业主公布，并每个月定期向全体业主或者相关业主公布一次建筑物及其附属设施维修资金使用情况。

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

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

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

　　第二十一条、甲方相关的权利义务：

　　(一)决定建筑物及其附属设施维修资金使用、续筹方案，并监督实施;

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

　　(三)督促业主、使用人按时交纳物业服务费用;对业主或使用人违反《管

　　理规约》的行为予以劝阻、制止;

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

　　(五)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一次全面考核评定;

　　(六)不得干涉乙方依法、依本合同约定内容所进行的物业服务活动;

　　(七)协助乙方做好物业服务工作和宣传教育、文化活动;

　　(八)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　(九)法律、法规规定的其他权利义务。

　　第二十二条、乙方相关的权利义务：

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

　　(二)根据法律、法规的有关规定和本合同的约定，开展各项物业服务活动，但不得侵害业主、使用人及他人的合法权益;

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

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

　　(五)接受甲方、业主委员会的监督，定期向甲方报告物业服务合同履行情况，及时向甲方公告本建筑区划内的重大物业服务事项;采取酬金制计费方式的，应当每个月在本建筑区划内公布一次按实结算项目的物业服务资金收支帐目;

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

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

　　(八)协助有关部门制止违法、违规的行为;

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

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

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

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

　　(十三)法律、法规规定的其他权利义务。

　　第二十三条、本合同期限年，自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日时起至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日时止。

　　第二十四条、本合同期限届满前日，甲、乙双方应就是否另行签订物业服务合同进行协商;经双方协商未能达成协议的，乙方应在本合同期限届满后日内继续履行本合同。

　　第二十五条、本合同自解除之日起日内，甲、乙双方按规定办理交接手续。

　　第二十六条、本合同终止、解除时，乙方应将物业服务用房、物业档案、物业服务档案、业主名册等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会，并按照《成都市物业管理条例》等相关规定办理移交和项目退出手续。

　　乙方逾期不按约定、规定办理移交工作、退出项目的，由乙方向全体业主每日支付违约金元，并从本合同第三十三条约定的履约保证金中予以抵扣。

　　第二十七条、在物业服务中发生下列事由，乙方不承担责任。

　　(一)因不可抗力导致物业服务中断的;

　　(二)乙方已履行本合同约定义务，但因建筑物本身固有瑕疵造成损失的;

　　(三)因维修养护建筑物共有部分需要且事先已告知业主、使用人，暂时停水、停电、停止附属设施设备使用等造成损失的;

　　(四)因非乙方责任出现供水、供电、供气、信息、通讯、有线电视及其他附属设施设备运行障碍造成损失的;

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

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

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

　　第二十九条、乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务收费标准的，对超出标准的部分，业主有权拒绝支付;已经支付的，业主有权要求乙方\_\_\_\_倍返还。

　　第三十条、乙方违反本合同约定的义务，或者发生法律、法规、规章规定不得继续从事物业服务活动的其他情形，致使不能完成本合同第五条、约定的服务事项和质量的，甲方有权依法解除本合同，并有权要求乙方按其减少的服务支出予以赔偿;乙方预收的物业服务资金或物业服务费用应当返还给相应业主、使用人。

　　甲方解除本合同的，乙方应当在甲方通知的日内与甲方及其新选聘的物业服务企业或其他管理人完成交接手续。

　　第三十一条、乙方未按照本合同的约定履行物业服务，导致业主、使用人人身、财产损害的，乙方应承担相应赔偿责任;赔偿金可从本合同第三十三条约定的履约保证金中予以抵扣。具体内容详见附件十二。

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

　　第三十三条、乙方应在本合同生效之日起\_\_\_\_日内，向甲方交纳履约保证金

　　元，作为乙方履行合同的保证。

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

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

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

　　第三十四条、本合同其他相关违约责任的约定：

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

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

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

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

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

　　第三十五条、本合同履行期间，遇不可抗力致使合同无法履行的，甲、乙双方应按有关法律法规规定及时协商处理。

　　第三十六条、凡因本合同产生的或与本合同有关的一切争议，选择下列第种方式解决：

　　(1)提交仲裁委员会仲裁;

　　(2)依法向人民法院起诉。

　　第三十七条、本合同未尽事宜，甲、乙双方可另行以书面形式签订补充协议。

　　第三十八条、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。

　　第三十九条、本合同正本连同附件共页，一式份，甲、乙双方各执份，一份由乙方向物业所在地区(市)县房产管理部门备案。

　　自本合同备案之日起\_\_\_\_日内，甲、乙双方应就本合同备案情况和本合同约定的内容在本建筑区划内公示，公示期限不低于30天。

　　第四十条、本合同自起生效。

　　甲方签章： 乙方签章：

　　法定代表人(负责人)：

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

**物业服务协议书 篇14**

　　甲方：

　　乙方：

　　甲方是指：商铺购买人(使用人)

　　乙方是指：物业服务企业

　　前期物业服务是指，自房屋出售之日起至业主大会与物业服务企业签订的《物业服务合同》生效之日止的物业服务。

　　根据国家《民法典》等有关法律、法规的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲乙双方就物业服务达成如下条款：

　　第一条 物业的坐落、面积

　　1、坐落位置： (项目名称) 栋 层 号铺面 ,建筑面积为 ㎡。

　　第二条 双方的权利和义务

　　一、 甲方的权利义务

　　1、监督乙方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向乙方提出意见和建议;

　　2、遵守本物业的物业管理制度和双方所签订的服务合同及相关协议;

　　3、不得在居民休息时间(中午12时至15时、晚上22时至翌日7时)制造发出过大的声响(如敲击、高音响、按喇叭等);

　　4、依据本协议向乙方交纳物业管理服务费用和垃圾处理费;

　　5、装饰装修房屋时，遵守《房屋装饰装修管理协议》;

　　6、遵守《水电代收代缴协议》，按时向翡翠园小区业主服务中心缴纳水电费用;

　　7、不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知乙方，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，给予赔偿;

　　8、转让商铺时，应事先通知乙方，告之受让方与乙方签订物业服务合同;

　　9、违反本物业的物业管理制度和签订的租赁合同等造成的损失、损害承担民事责任。

　　10、商铺的招牌安装，应取得按开发建设单位规定的统一标准安装。

　　11、服从乙方的日常管理，实行门前“三包”，讲究卫生，保持门前及周围清洁。

　　二、乙方的权利义务

　　1、对共用部位、公共设施设备、绿化、环境卫生、治安、交通等项目进行维修、服务与管理。

　　2、建立建全本物业的物业管理档案资料;

　　3、制止违反本物业的物业管理制度和签订的本合同行为;

　　4、物业管理企业可委托专业公司承担本物业的专项管理和服务业务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方;

　　5、依据本合同向甲方收取物业服务费用及垃圾处理费;

　　6、提前将装饰装修房屋的注意事项和限制条件告之甲方，并与甲方订立《房屋装饰装修管理协议》;

　　7、与甲方签订水电代收代缴协议;

　　8、不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。

　　第三条 物业管理服务内容

　　一、房屋共用部位的维护和管理共用部位是指房屋主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等) 、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等;

　　二 、房屋共用设施设备及其运行的维护和管理。共用设施设备是指共用的上下水管道、落水管、水箱、天线、供电线路、通讯线路、照明、消防设施、监控系统、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、和共用设施设备使用的房屋等。

　　三、环境卫生管理，具体包括以下内容：

　　1、楼宇的公共部位，包括楼梯、大厅、楼宇外墙等部位环境卫生管理;

　　2、物业区域的公共场所，包括小区内的道路、绿化地带、公共停车场、公共娱乐场所等所有公共场所的环境卫生管理;

　　3、生活废弃物的清理。

　　四、秩序维护管理，具体包括以下内容：

　　1、协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序;

　　2、治安协管员实行24小时巡逻制度，定时定路线巡查;

　　3、对本物业区域内的车辆管理;

　　4、与甲方签订《消防责任书》

　　五、交通秩序与车辆停放管理，具体包括以下内容：

　　1、对小区的机动车停放与出入实行统一管理。

　　2、维护小区的交通秩序。

　　六、房屋装饰装修管理

　　1、消防要求：翡翠园小区商铺的消防施工方案须报消防主管部门审批，消防设施(喷淋、温感、烟感)等由业主在装修时自理，必须接入小区喷淋管网和消防报警系统，并符合消防管理部门验收要求后方可投入使用。

　　2、根据开发商文件要求，因商铺未安装排烟管道不允许经营餐饮店。

　　3、特殊行业要求：经营特殊行业的，需要按特殊行业相关要求并办理好相关手续后方可投入使用。

　　4、签订《商铺装饰装修管理协议》。

　　七、用水用电管理：双方另签订《水电代收代缴协议》。

　　第四条 物业管理服务质量

　　一、房屋外观：

　　1、房屋外观(包括屋面、天台)完好、整洁;外墙、公共楼梯间面砖、扶手等无明显污迹、无破损、无乱张乱贴、乱涂乱画、乱悬挂现象;

　　2、对违反规划私搭乱建及擅自改变房屋结构或用途及时劝说、阻止，并报告有关部门依法处理;

　　3、空调安装位置统一有序，支架及固定螺丝等用不锈钢材料、无锈蚀，冷凝水集中排放;

　　二、设备运行：

　　1、设备运行正常，维护良好，无事故隐患;

　　2、定时对设备进行检查，应设有设备台帐、运行记录、检查记录、维修记录、保养记录;

　　3、对设备故障及重大事件有完善的应急方案和现场处理措施、处理记录;

　　三、共用部位、共用设施设备的维护和管理：

　　1、路灯等公用照明设备完好率在98%以上;

　　2、各设备及公共场所、场地、危及人身安全处有明显标志和防范措施。

　　四、环境卫生：

　　1、小区公共部位干净、整洁、无杂物垃圾、无异味、无乱张贴、无乱堆放、扶手无尘，清洁率95%以上;

　　2、小区内的道路完好、无积水、泥沙、公共场所无杂物垃圾，环卫设施设备完好无损;

　　3、实行垃圾分类收集，做到日产日清，垃圾桶、果皮箱无溢满现象;

　　4、垃圾中转站、垃圾桶、果皮箱定期清洗，保持干净无异味;

　　5、实行定期消杀，有效控制蝇、蚊、鼠等害虫孽生。

　　五、 绿化：

　　1、草坪应及时修剪，保持平整，并清除杂草，控制杂草孽生;

　　2、花草树木长势良好，无枯死，适时组织灌溉、施肥、松土，预防虫害;

　　3、根据树木品种科和生长情况，及时修剪整形、观赏效果良好;

　　4、绿化地设爱护绿化温馨提示牌。

　　六、交通秩序与车辆停放：

　　1、商铺前道路畅通、交通秩序良好，无乱停车现象。行人、车辆各行其道;

　　2、室内停车场二十四小时定时巡逻。

　　七、消防：

　　1、消防设施、设备完好率在98%以上。

　　2、小区火灾发生率在1%以下。

　　八、房屋共用部位、公用设备设施小修和急修：

　　㈠小修

　　1、做到水、电、气等公用设施小修不过夜。

　　2、房屋共用部位的土建小修三日内有结果。

　　㈡急修

　　3、房屋共用部位、公用设施的急修要求维修人员三十分钟内到达现场，并开始组织抢修。

　　第五条 物业管理服务费用

　　一、乙方收取服务费标准为：

　　(一)、物业服务费按2.00元/平方米/月计收;

　　(二)、城市垃圾处理费收费标准：

　　1、餐饮娱乐业以外的商业网点按经营面积收取

　　(1)、面积30平方米以下(含30平方米)按20元/店.月收取;

　　(2)、面积30平方米以上按0.65元/平方米.月收取;

　　2、餐饮娱乐业商业网点按经营面积收取

　　(1)、面积30平方米以下(含30平方米)按100元/店.月收取;

　　(2)、面积30-50平方米(含50平方米) 按200元/店.月收取;

　　(3)、面积50平方米以上参照以上标准方双方协商;

　　(三)、缴纳水电周转金

　　1、面积30平方米以下(含30平方米)按500元/间一次性收取;

　　2、面积30-50平方米(含50平方米) 按800元/间一次性收取;

　　3、经营面积50平方米以上按15元/平方米一次性收取;

　　商铺前露天停放车辆场地占用收费标准按政府相关部门执行。

　　二、如甲方不能按合同约定时间向乙方支付物业物业服务费的，以欠费金额的2﹪支付每月利息，直至全部清偿欠费时止。

　　三、甲方必须按时缴纳当月的物业服务费和垃圾处理费。

　　四、每月水电费由甲方按乙方规定缴费期限内自行到翡翠园小区业主服务中心交纳，如逾期缴纳所产生的违约金及相关责任由甲方承担。乙方保留停止供水供电权利。

　　第六条 水电费用

　　甲乙每月实际使用的水电度数由乙方双方派代表共同确认，且在规定期限内自行到翡翠园小区业主服务中心缴纳。

　　水电费按如下方法计算：

　　水费收取方法：每月水费=(每月实际使用度数+公摊+损耗)×水费单价

　　电费收取方法：每月电费=(每月实际使用度数+公摊+损耗)×电费单价

　　以上水电费单价按市供电局、自来水公司核定经营性收费标准收取。

　　第七条 违约责任

　　一、乙方违反协议，未达到管理服务质量约定目标的，甲方有权要求甲方限期改正，逾期未改正给甲方造成损失的，乙方承担相应的法律责任;

　　二、甲方违反协议，使乙方未达到管理服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方承担相应的法律责任;

　　三、乙方违反协议的，擅自提高收费标准或乱收费的，甲方有权要求乙方清退所收费用。

　　四、甲方违反协议的，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用，乙方有权要求甲方补交，并从逾期之日起按每天5‰向甲方交纳违约金，逾期超过一个月的，乙方将停止向甲方提供服务。

　　第八条 为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见的情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方采取紧急措施造成甲方必要的财产损失的，双方按有关法律规定处理。

　　第九条 在本协议执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

　　第十条 本协议内容各部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本协议中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

　　第十一条 本协议在履行中如发生争议，双方应友好协商解决，或向物业管理行政主管部门申请调解;如协商或调解无效，可向所在地人民法院提起诉讼。

　　第十二条 本合同正本共7页，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

　　第十三条 本协议自签字之日起生效。

　　乙 方： 甲 方：

　　法定代表人： 法定代表人：

　　委托代表人： 委托代表人：

　　身份证号： 身份证号：

　　联系电话： 联系电话：

　　日 期： 年 月 日 日 期： 年 月 日

**物业服务协议书 篇15**

　　合同登记编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　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

　　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\_\_\_\_\_\_\_\_\_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：

　　a、管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

　　b、物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

　　c、物业管理区域清洁卫生费用;

　　d、物业管理区域绿化养护费用;

　　e、物业管理区域秩序维护费用;

　　f、办公费用;

　　g、物业管理企业固定资产折旧;

　　h、物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

　　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)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　甲方应就以上内容与乙方签订确认书，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。甲方应认真完善和处理本物业的遗留问题，以达到本条甲方应履行的义务中第3项的要求。

　　5、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，绿化图，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资料;

　　(2)规划设计资料;

　　(3)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料;

　　(4)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

　　(5)物业管理所必需的其他资料。

　　6、保证交付使用的物业符合国家竣工质量标准，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;

　　7、本物业交付使用后有下列情形之一的，甲方应在物业所在地的\_\_\_\_\_\_\_\_\_区、\_\_\_\_\_\_\_\_\_县(自治县、市)房地产行政主管部门或街道办事处、乡镇人民政府的指导下，在三个月内组织业主召开首次业主大会，选举产生业主委员会：

　　(1)新建物业建筑面积出售达50%以上的;

　　(2)物业自首次出售之日起已满两年的。

　　8、交付已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业服务费用;

　　9、督促业主或物业使用人按时交纳物业服务费;

　　10、因维修物业或者公共利益，需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得相关业主和乙方的同意，并在约定的期限内恢复原状;

　　11、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

　　12、不得擅自处分业主依法享有的物业共用部分和共用设施设备的所有权和使用权。

　　13、法律、法规规定的其他义务。

　　第十八条 乙方的权利义务

　　乙方享有的权利：

　　1、按照国家和本市有关物业管理的技术标准、行业规范以及本服务合同进行管理，提供专业化的服务;

　　2、按照本合同和有关规定向甲方、业主或物业使用人收取物业服务费用和其他费用;

　　3、可以根据业主或物业使用人的委托，提供本合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定;

　　4、可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人;

　　5、自主开展各项经营管理活动，但不得侵害业主、物业使用人的合法权益，不得利用管理事项获取不当利益;

　　6、依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

　　乙方应履行的义务：

　　1、履行合同、提供物业服务;

　　2、及时向全体业主通告本区域内有关物业管理服务的重大事项，及时处理投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督;

　　3、在承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验，并做好书面记录和签认工作;

　　4、在物业管理区域内公示物业服务合同约定的收费项目和标准以及向业主提供特约服务的收费项目和标准;

　　5、结合本物业管理区域的实际情况，编制物业管理方案，年度管理计划，维修保养计划，年度财务预决算报告(仅适用酬金制收费方式)，经依法议定后组织实施;

　　6、制止本物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面规章制度的行为，对违反法律法规规定的行为及时向有关行政管理部门报告;

　　7、协助做好本物业管理区域内的安全防范工作，发生安全事故时，在采取应急措施的同时，及时向有关行政管理部门报告，保护好现场、协助做好救助工作;保安人员在维护本物业管理区域的公共秩序时，要履行职责，不得侵害公民的合法权益;

　　8、实行酬金制收费方式的，应当编制年度财务预决算报告，报甲方审批，并且每六个月应公布一次物业服务费用的收支帐目，每年与甲方共同委托专业审计机构对年度财务收支状况进行审计;

　　9、向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，应与其订立书面协议，告之装修中的禁止行为和注意事项，并负责监督;对业主和物业使用人违反装修管理规定的行为，要及时制止和纠正，对情节严重的，要及时报请相关部门处理;

　　10、非经甲方和相关业主许可并办理有关手续，不得擅自改变物业管理区域内共用部分、共用设施设备的用途;对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能;

　　11、未经甲方同意，不得擅自在物业管理区域内从事物业管理相关服务以外的经营活动;

　　12、不得在处理物业管理事务的活动中侵犯业主的合法权益;

　　13、新建物业交付使用时，除政府规定、物业销售合同和本合同另有约定外，不得向业主乱收费;

　　14、本合同终止时，应当将物业管理用房和物业管理相关资料及时如数地移交给业主委员会，业主委员会尚未成立的，移交给甲方代管。

　　15、法律、法规规定的其他义务。

　　第十九条 根据《业主临时公约》的授权，在物业管理服务中授予乙方以下权利：

　　1、制定必要的规章制度，并以有效方式督促业主和物业使用人遵守;

　　2、采取批评、规劝、警告等措施制止业主和物业使用人违反《业主临时公约》及公众管理制度的行为;

　　3、在物业管理区域内公布违约业主的姓名及其违约情节;

　　4、对欠费业主停止约定服务直至其履行交费义务。

　　第六章 专项维修资金的管理和使用

　　第二十 条专项维修资金的缴交\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第二十一条 专项维修资金的管理\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第二十二条 专项维修资金的使用\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第二十三条 专项维修资金的续筹\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第七章 物业管理用房

　　第二十四条 甲方应于首位业主入住前\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内，按照有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房，建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其中包括：办公用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米(含物业管理企业和业主委员会的办公用房)、位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_，住宿用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米、位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_，其他用房平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_，位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第二十五条 物业管理用房属全体业主所有，由乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。本合同终止时，乙方应当将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财产及时如数地移交给业主委员会;业主委员会尚未成立的，移交给甲方代管。

　　第八章 合同期限

　　第二十六条 本合同期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日止。合同期未满，业主委员会与选聘或续聘的物业管理企业签订的物业服务合同生效时，本合同终止。

　　第二十七条 本合同期限届满前一个月，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;双方未达成协议的，甲乙双方应在合同届满后三个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，重新签订前期物业服务合同。

　　第九章 违约责任

　　第二十八条 因房屋建筑质量、设施设备质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以法定机构的鉴定为准。

　　第二十九条 甲方违反第十七条甲方应履行的义务中第2项，致使业主不履行本合同约定，乙方可要求甲方督促业主履行本合同的约定，同时由甲方承担相应的责任。

　　第三十条 乙方违反合同的约定，擅自提高收费标准的，甲方、业主、物业使用人有权要求乙方清退;造成甲方、业主、物业使用人损失的，乙方应给予甲方、业主、物业使用人赔偿。

　　第三十一条 甲方违反本合同约定，致使乙方的管理服务不能达到本合同第三章\"物业服务质量\"约定的，由甲方赔偿由此造成的损失;甲方的违约行为致使乙方无法完成本合同第二章约定的三项以上\"物业管理事项\"的，乙方有权解除合同，并由甲方赔偿相应的损失。

　　第三十二条 乙方管理服务违反本合同的约定，未能达到本合同第三章\"物业服务质量\"约定的，应承担违约责任，并赔偿甲方及业主相应的损失;乙方无法完成本合同第二章约定的三项以上的\"物业管理事项\"的，甲方有权解除本合同，并由乙方赔偿甲方及业主相应的损失。

　　第三十三条 甲方、业主或物业使用人违反本合同的约定，未能按时如数交纳物业服务费的，应按每日万分之的标准向乙方支付违约金。

　　第三十四条 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，但修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

　　第三十五条 双方约定，以下条件下所致的损害，可构成对乙方的免责事由：

　　1、因不可抗力导致的中断服务或物业价值的贬损;

　　2、因物业本身固有的瑕疵造成的损害;

　　3、因维修、养护共用部位、共用设施设备需要而暂时停水、停电或停止共用设施设备的使用;

　　4、因非乙方责任造成的供水、供电、供热、供冷、通讯、有线电视及其他共用设施设备的障碍和损失。

　　第三十六条 违反本合同约定需解除本合同的，解除合同的一方应及时通知对方，合同自书面通知送达对方时即行解除，并在二十日内办理交接。

　　第十章 附则

　　第三十七条 本合同的效力及于本物业管理区域的全体业主及物业使用人。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，有关业主应当承担连带责任。

　　第三十八条 甲方在销售物业时，本合同有关物业管理的约定随之转移。

　　第三十九条 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业的全体业主和物业使用人均可监督本合同的实施。

　　第四十条 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。

　　第四十一条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具同等效力。

　　第四十二条 本合同之附件均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

　　第四十三条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

　　第四十四条 本合同在履行中如发生争议，双方可以依法申请调解，向有关行政管理部门申诉;也可选择以下方式解决：

　　1、重庆市仲裁委员会仲裁;

　　2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_人民法院诉讼。

　　第四十五条 本合同正本连同附件页，一式三份，甲乙双方及物业管理行政主管部门(备案)各执一份，具同等法律效力。

　　第四十六条 本合同自起生效。

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

　　法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　委托代理人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_委托代理人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

**物业服务协议书 篇16**

　　第一章 总则

　　第一条 本合同当事人

　　甲方：

　　法定代表人(或负责人)： 住所地：)

　　邮编：

　　乙方：

　　法定代表人(或项目负责人)： 住所地：

　　邮编： 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，甲方将遵义市东欣彩虹城E区E01商场委托于乙方实行物业管理，订立本合同。

　　第二条 物业基本情况 物业类型： 建筑面积： 。

　　第二章 物业服务内容

　　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：

　　物业交付前：

　　1、本合同签订生效后，乙方应前期介入，对工程进行适时跟踪，乙方提出的合理意见，

　　甲方应及时进行解决。

　　2、甲方在施工过程中如与原设计有变动的，应及时告知乙方。

　　3、物业交付使用时、配合甲方进行开业前的拓荒。 物业交付后：

　　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; 9、消防设施设备的运行维护;

　　第四条 在物业管理区域内，乙方提供的其他增值服务包括以下事项： 1、商铺代租、代转有偿服务。 2、其他便民有偿服务。

　　第五条 乙方提供的前期物业管理服务应达到约定的质量标准;

　　第六条 质保期已过的单个商铺业主(租户)可委托乙方对其物业的专有部位提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

　　物业共用部位明细

　　物业共用部位明细

　　1、房屋承结构;

　　2、房屋主体结构;

　　3、公共门厅;

　　4、公共走廊;

　　5、公共楼梯间;

　　6、内天井;

　　7、户外墙面;

　　8、屋面;

　　9、传达室;物业共用设施设备明细

　　1、绿地 平方米;

　　2、道路 平方米;

　　3、化粪池 个;

　　4、污水井 个;

　　5、雨水井 个;

　　6、垃圾中转站 个;

　　7、水泵 个;

　　8、水箱 个;

　　9、电梯 部;

　　10、信报箱 个;

　　11、消防设施 ;

　　12、公共照明设施;

　　13、监控设施 ;

　　14、避雷设施 ;

　　15、共用天线 ;

　　16、机动车库 个 平方米;

　　17、露天停车场 个 平方米;

　　18、非机动车库 个 平方米;

　　19、共用设施设备用房 平方米;

　　20、物业管理用房 平方米;

　　第三章 岗位设置及管理方法

　　第七条 本物业管理项目部由以下几部门组成：

　　1、客服部

　　2、秩序维护部

　　3、工程维修部

　　4、环境卫生部

　　财务、行政由东欣物业公司统一管理

　　岗位设置及职责计

　　物业管理质量标准

　　物业服务标准

　　第四章 物业服务费用

　　第八条 服务费用由以下几个方面组成：

　　1、管理服务人员的工资、社会保险和按照规定提取的福利费;

　　2、物业共用部位、共用设施设备的日常运行维护费，水电费(不包含大润发、横店)。

　　3、物业管理区域清洁卫生、绿化养护、公共秩序维护费用、管道疏通费。

　　4、办公费用;

　　5、物业管理企业固定资产折旧费用、企业税费; 6、物业公共部位、公共设施设备及公众责任保险费用。

　　物业服务费用支出测算

　　第五章 物业的.使用与维护

　　第九条 在委托管理期间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、业主和承租户应给予必要配合。

　　第十条 乙方可采取规劝、书面通知 、 制止等必要措施，制止业主、承租户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。

　　第十一条 乙方应及时向全体业主(承租户)通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理业主和承租户的投诉，接受甲方、业主和承租户的监督。

　　第十二条 乙方与装饰装修房屋的业主或承租户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，并事先告知业主或承租户装饰装修中的禁止行为和注意事项。

　　第十三条 甲方应于 年 月 日按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业办公室。(暂定D1区)

　　第六章 其他事项

　　第十四条 本合同期限自 年 8 月 30 日起至 8月 30 日止;但在本协议期限内，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，本协议自动终止。

　　第十五条 本协合同满前 1个 月，业主大会尚未成立的，甲、乙双方依据相关规定，续延合同。

　　第十六条 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甲方所有的财物及时完整地移交给甲方。

　　第十七条 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。

　　第十八条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议。

　　第十九条 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 2 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。

　　第二十条 本合同一式 肆份，甲、乙双方各执 贰份。

　　甲方(签章) 乙方(签章)

　　法定代表人或委托代理人： 法定代表人或委托代理人：

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

**物业服务协议书 篇17**

　　甲方将所属z投资广场C座1F、3F租赁给乙方用做中西餐厅、KTV营业场所，并委托丙方进行物业管理，在双方业已签定的《租赁及物业管理合同》、《物业管理委托合同》、《业主公约》等文件基础上，现乙方就物业管理相关事宜达成如下协议：

　　一、三方关系

　　1、甲方做为乙方所租赁物业的产权拥有者，下称\"业主\"。

　　2、乙方做为本物业的承租方，有权按与甲方的租赁契约约定使用本物业，为本物业使用人。

　　3、丙方受甲方(本物业业主)委托负责本物业的管理，下称\"物业管理公司\"，丙方下设专门部门具体负责本物业的管理，下称\"物业管理处\"。

　　4、乙方作为物业使用人，有权接受和监督丙方按《物业管理委托合同》提供服务，但无权直接行使只能由业主方能行使的权利。

　　5、丙方依据《物业管理委托合同》及国家关于物业管理的法律法规为业主及物业使用人提供服务，接受业主监督，执行业主合理合法的指令。

　　二、考虑到乙方所租用物业为公共营业性质的场所，以及在投资广场整体环境中的影响，为避免对其他业主、租户或物业使用人的利益的影响，三方约定，由丙方按下述方案对乙方营业区域的人员出入进行管理：

　　1、乙方在试营业前必须在本物业的如下位置安装控制人员出入的通道门：

　　①裙楼1F-3F主楼梯处位于乙方所租区域内的引梯连接位置需加装门，共一处;

　　③3F乙方租用区域的KTV东向出入口需加装门，共一处;

　　以上叙述共需安装门共五处，全部由乙方负责安装到位，并由丙方验收合格投入使用后乙方方可营业，否则丙方有权采取措施禁止乙方营业。

　　①每日正常下班时间以后(暂定为下午6：00)，由物业公司保安负责将1F至3F主楼梯各层出入口所加装的门全部锁闭，然后开启1F引梯连接位置的门及3FKTV东向出入口的门，乙方宾客可自由使用主楼梯通行，此时主楼梯间与KTV及中西餐厅成为封闭的独立整体，只供乙方使用。

　　②每日早上(暂定为上午7：00)物业公司保安锁闭1F引梯连接处门及3F的KTV东向出入口门，同时开启1F至3F出入口的门，此时主楼间与乙方营业区域隔离，不供乙方使用，而供其他各层租户正常使用。

　　④现写字楼1F大堂西侧与乙方租用区域连接的通道门亦由物业公司负责控制，具体控制方案由丙方制定。

　　1、乙方应在聘用员工后立即将员工个人资料全部如实向物业管理处申报，不实或不及时申报的一切后果由乙方承担。

　　2、乙方应为所有员工配发统一有效的工作证件做为证明其身份的标识，并将证件式样报物业管理处备案。

　　3、乙方员工应统一由固定的专用通道进入乙方租用区域，丙方有权拒绝乙方员工从非专用通道进入投资广场(包括乙方租用区域)。

　　4、乙方员工进入投资广场应佩带证明其为乙方员工的标识，否则丙方有权按封闭式管理中的临时出入人员对其进行管理，包括禁止其出入。

　　5、乙方员工未经物业管理处允许，不得擅自到乙方租用区域以外的任何区域滞留。

　　6、乙方员工出现在投资广场各公共区域时应注意行为举止得当，丙方有权对其进行管理，对于明显影响投资广场形象的有权禁止其进入或强行驱离。

　　7、乙方应对其员工在投资广场物业范围内的一切行为负全部责任，凡由乙方员工造成或引发的事故或损失，乙方均应无条件予以赔偿。

　　四、乙方在使用所租用的物业时应避免对毗连物业使用人造成任何影响，包括：

　　1、不得占用任何公共区域(凡不属乙方租用的区域)堆放任何物品，或在非租用和公共区域做其他影响投资广场整体形象的事情，绝对禁止利用租用区域以外的公共区域和周边室外做半成品分拣、临时堆物、垃圾堆放等。

　　2、乙方因营业需要在非租用区域和公共区域做任何类型的广告宣传、粘贴散发或悬挂宣传物，进行较大规模的活动等均应当事先24小时前书面通知物业管理公司，获得书面同意后方可进行，否则物业管理公司有权禁止。未经甲方书面允许，丙方有权禁止乙方利用非租用区域做摄像、照相背景、临时营业场所或其他用途等。

　　3、乙方营业所产生的噪声、油烟、气味等如对广场其他使用人造成影响，物业公司有权要求其暂停营业进行整改，此间所产生的任何损失由乙方自行责任。

　　4、乙方直接或间接产生的各种垃圾、以及因乙方原因对投资广场物业的其他部分造成的污损均由乙方负责清理。

　　五、按甲乙双方约定，乙方有权使用指定的停车场，但需接受丙方管理，遵守以下约定：

　　1、乙方员工或乙方宾客应将车辆停放在丙方指定的位置，否则丙方有权采取措施拒绝或清离指定位置以外的车辆。

　　2、甲方、丙方均不在任何情况下对乙方及乙方宾客所停放的车辆的损毁等负任何责任。

　　3、因乙方或乙方宾客所停放车辆对物业设施或第三方人身财产造成的任何损失，乙方均应无条件予以赔偿。

　　4、乙方应遵守《业主公约》或甲、丙方关于停车及停车场管理的其他规定。

　　六、丙方按《物业管理委托合同》等文件约定，为乙方租用区域和公共区域提供物业管理服务，双方就相关事宜另约定如下：

　　1、乙方应按《物业管理委托合同》约定，在入驻时向丙方交纳水电押金。

　　2、乙方应按时向丙方交纳水电费，否则丙方有权催收并停止水、电供给。其他由丙方直接或间接提供的有偿服务均可按此原则处理。

　　3、按《物业管理委托合同》约定，丙方为乙方提供公共区域的保洁、维修、保安等物业管理费所含服务，现三方明确约定，此服务不含以下范围：

　　①乙方租用区域内的保洁、保安、维修及其他物业管理服务内容。

　　②不属乙方租用，但事实上由乙方独自使用或占用的公共区域的保洁、保安、维修及其他物业管理服务内容。比如：C座西向弧形消防通道。

　　③双方在其他约定及本约定、后续补充约定文件中的其他项目。

　　4、因乙方对租用区域自行装修改造不当而造成的物业设施设备的损坏，不属于物业管理费用所含维修范围，丙方在提供此类维修后需要向乙方另行索赔所产生的费用。物业公司在维修因乙方原因造成的公共设施设备故障时，应尽量避免或减小对乙方装饰装潢物和其他物品的损坏范围，但确实因维修需要造成的损失，由乙方自行承担，甲、丙方均不予负责。非乙方原因造成的损失，则乙方不予承担。

　　5、关于乙方在所租用区域内从事经营活动的安全责任，三方约定如下：

　　①乙方租用区域内的任何安全事故均由乙方自行负责。

　　②因乙方租用区域内的安全事故对毗连区域造成的损失由乙方负全部责任。

　　③因第三方过失对乙方造成的任何损失，甲、丙方概不负责，由乙方自行处理，包括甲方其他租户、客户过失对乙方财物等造成的损失。

　　④乙方应严格遵守执行国家、省市及甲、丙方制定的关于安全防范的相关规定，否则，丙方有权采取措施予以干涉，包括强制其停业整顿。

　　⑤乙方应配备专业安全人员，并接收丙方物业管理处的专业指导管理，如参加专业培训和考核。

　　七、其他约定。

　　1、本协议作为原《物业管理委托协议》的补充，但如前协议与本协议有冲突的，均以本协议所述为准。

　　2、本协议一式三份，三方各执一份，以供共同遵守执行。

　　3、本协议一经三方共同签署即生效，生效后如任何一方有异议，均需三方共同协商，协商不成的任何一方均有权向仲裁机关提请仲裁或向人民法院提起诉讼。本协议未尽事宜亦采用此原则解决。

　　甲方(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　授权人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　授权人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　丙方(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　授权人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**物业服务协议书 篇18**

　　甲方：

　　乙方：

　　甲、乙双方同意于20xx年8月3日签订《物业管理合同》（以下简称《合同》），现双方经协商一致，就解除该《合同》的相关事宜，达成以下协议：

　　一、合同解除

　　双方同意于20xx年8月3日该《合同》自动解除，各方无需再通知对方合同解除。双方互不对该《合同》的解除承担任何责任，各方如有损失各自承担。

　　二、费用结算

　　1、双方同意于20xx年8月3日前一次性支付乙方物业管理顾问费人民币××万元。甲方付款的同时乙方需向甲方开具

　　等额的有效发票。

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

　　三、交接工作

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

　　2、乙方应将甲方无偿提供的物业管理用房恢复原状并退还甲方。

　　四、本协议一式两份，双方各执一份，具有同等法律效力。

　　五、本协议自双方签字盖章之日起生效。

　　甲方： 乙方：

　　签约代表： 签约代表：

　　年 日 月

**物业服务协议书 篇19**

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　根据中华人民共和国、《合同法》等有关规定，经甲乙双方协商同意签订此合同。

　　1.甲方向乙方提供营业执照、质量证书、墙体广告样稿。

　　2.甲方必须承认每条广告位置的不确定性（大体区域确定），并且有被别人破坏的可能，验收以后乙方不负责保护。

　　3.乙方按照甲方的样稿制作墙体广告，在制作过程中乙方向甲方提供照片和方位记录，可供甲方验收，如有发现字样和质量问题，应及时提出，尽快纠正。

　　4.广告完工后，甲方必须在\_\_\_\_日内验收完毕，若不按时验收则视为验收。

　　5.广告的规格：单条为（\_\_\_\_\_\_\_\_\_米215；\_\_\_\_\_\_\_\_\_米\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米），总条数为\_\_\_\_\_\_\_\_\_条，总数面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，每平方米为\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，总计金额为\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

　　6.本合同签定当日甲方付给乙方总金额的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%，即\_\_\_\_\_\_\_\_\_元；工程完成\_\_\_\_\_\_\_\_%时甲方付给乙方总金额的\_\_\_\_\_\_%，即\_\_\_\_\_\_\_\_\_元；全部完工后甲方付给乙方全部金额的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%，即\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

　　7.广告制作工期为\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日完成，如遇自然灾害、恶劣天气，工期可推延。

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_.合同签订当日起有效，如有一方违约可向法院起诉。

　　甲方（公章）：

　　乙方（公章）：

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

**物业服务协议书 篇20**

　　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。

**物业服务协议书 篇21**

　　甲方：

　　乙方：

　　根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方委托乙方对所租用的浩海、城市春天3号楼地下一层、2号楼地上第一层部分面积提供物业管理服务，双方就相关事宜订立本合同：

　　第一章 物业基本情况

　　第一条 物业基本情况

　　物业名称:新百连超浩海 城市春天超市

　　物业类型：商业物业

　　物业位置：宁夏银川市金凤区福州南街浩海城市春天2#、3#商网地下负一层及3#商网地上一层。

　　物业面积：4704平方米(实际面积以甲方与出租方最终确定的面积为准)

　　第二章 服务内容及质量

　　第二条 乙方提供的物业服务内容

　　1、物业建筑本体共用部位的维修、养护和管理;

　　2、对建筑本体共用设备设施(包括给排水系统、落水管、高压系统、安全监控设备、避雷装置、共用照明、消防控制室、消防水泵、消防系统、给排水管道、变电房、地下排污泵加压供暖设备、配电系统等)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(道路、上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、室外泵房、停车场)的维修、养护和管理。

　　4、公共环境(包括公共场地、建筑物共用部位)的清洁卫生、环境垃圾的收集、清运;为甲方协调安排日常垃圾放置点。

　　5、公共秩序维护，机动车辆、非机动车辆、自行车辆等的交通及停放管理;负责物业范围内的安全监控和巡视等保安工作。

　　6、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、法规制订物业服务的有关制度。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。

　　7、乙方管理范围内需要与政府部门直接协调的工作及日常管理(包括：公安、消防、环卫、交通、城管、市政、园林绿化及自来水、电力、热力等部门)。

　　8、公共绿化、花木及设施、设备的养护和管理。

　　9、乙方的物业服务应当达到以下标准

　　(1)公共环境每天清扫一次，零星保洁两次，环境垃圾每天清运一次。遇雨雪天气及时清扫路面积水、积雪。

　　(2)疏导各类车辆有序停放，确保物业范围内交通畅通。

　　(3)发生突发事件及时报告甲方，并协助采取应急措施。

　　(4)对物业共用部位及共用设施设备定期检查，发现损坏及时维修，确保物业共用部位及共用设施设备正常运行。

　　(5)对物业范围内的公共下水管道、污水井、化粪池每半年检查一次，并根据检查情况适时清掏，确保正常使用。

　　(6)随时开展物业范围内的安全巡视。

　　第三章 费用及收取

　　第三条 物业服务费标准及支付方式

　　1、本合同约定的物业服务按物业面积收取物业服务费，收费标准为4.65元/平方米/月，乙方物业建筑面积为4074平方米，如物业面积有调整，则双方根据调整后的面积核算物业费。

　　2、本合同约定的物业服务费按季度支付，每年1月，4月，7月，10月中每月15日前，乙方向甲方提供合法的物业服务费发票，甲方收到发票后10日内向乙方支付当季度物业费，如遇节假日，付款时间顺延。

　　3、冬季供暖方式为：出租方接西夏热电厂集中供热。供暖费用标准以政府规定的供热费标准计收。

　　4、夏季制冷方式为：中央空调集中制冷，由出租方安装独立式中央空调且由乙方负责管理运行和费用。甲方每年向乙方缴纳 3 个月的空调费，即6月1日-8月30日。

　　5、空调制冷缴费标准为 10.5元/月/平方米

　　6、制冷时间为：9:00-21:00

　　7、制冷期室内温度：26℃+2℃

　　8、制冷费缴纳时间:每月15日前，乙方给甲方提供相应金额的物业发票，甲方收到发票后的10个工作日内向乙方支付制冷费，如因乙方制冷温度达不到规定温度，根据卖场记录按天扣除制冷费。如遇节假日，付款时间顺延。

　　9、乙方按照上述标准收取物业服务费用后，应按照合同约定的服务内容和服务标准提供服务。除本合同明确约定甲方应支付的物业费之外，甲方无责任向乙方支付其他任何费用。

　　第四章 权利及义务

　　第四条 甲方的权利和义务

　　1、维护自身的合法权益，享受乙方提供的物业管理服务;

　　2、自觉遵守乙方关于物业管理的各项规章制度、办法和规定，按时足额向乙方缴纳物业费、空调费。协助乙方做好物业管理工作和宣传教育活动;

　　3、甲方产生的垃圾应在乙方指定的区域内存放，自行清运，保持环境卫生。

　　4、甲方可免费使用物业范围内的广场开展促销、展卖等活动，乙方不向甲方收取任何费用，但甲方每次活动需提前向乙方申请，活动结束后负责清扫场地。

　　5、自甲方在物业范围内开设的门店开业之日起一年内，甲方顾客可凭当日购物小票在物业范围内的停车场免费停车两小时;第二年顾客凭当日购物小票在停车场泊车时费用按指导价一半支付(即正常2元，按1元收取);6、自行负责经营或使用区域内公共秩序、消防安全管理及关联责任。

　　7、公共部位立面、外立面未经乙方同意不得安装、张贴广告等宣传品。

　　8、甲方自行购置的设施设备的维护、保养、维修所产生的相关费用由甲方负责。

　　第五条 乙方的权利及义务

　　1、根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制定该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理活动;

　　2、对本物业的共用设施乙方不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改扩建完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施;

　　3、物业范围内的指定由甲方使用的停车位，乙方不得占用，乙方不得向甲方所有配货车辆收取通行费、泊位费等任何费用。乙方应在正常物业服务活动开展中维护甲方商场门前公共秩序，做到及时巡检、及时发现、及时整改。对商场进出口畅通做好服务工作;

　　4、乙方应确保甲方商场门口范围不被占用，以确保甲方商场的进出口畅通。5、乙方有权按本合同约定收取物业服务费、空调费，对本物业实施物业管理与服务。

　　6、尊重甲方正常经营的权利，乙方不得干涉甲方正当的经营活动。

　　7、依法行使政府职能部门赋予的权利，接受行政主管部门的监督制度，接受物业主管部门及有关政府行政部门的监督、指导，听取合理化建议和意见，不断改进工作。

　　8、乙方承担物业服务区域中物业设施设备在保修期内的维保工作责任;接受物业使用人的委托对包括但不限于空调系统、高低压配电系统、消防系统、给排水系统等设施、设备的大修、更新、改造。

　　9、因甲方不配合乙方的管理导致被相关部门(包括公安、消防、城管)处以罚款、警告或其他处罚的，甲方负责解决并承担全部责任;因乙方未能履行职责导致被相关部门(包括公安、消防、城管)处以罚款、警告或其他处罚的，或导致甲方停业的，乙方负责解决并承担由此给甲方带来的全部经济损失。

　　第五章 装修管理

　　第六条 装修水电费

　　装修期间所产生的水电费用由甲方自行承担。

　　第七条 装修管理规定

　　商网装修，必须遵守以下规定：

　　1、装修开始前，甲方需到乙方处办理相关装修手续，并提交装修方案及设计图纸，配合乙方做好对装修方的管理及监督工作;

　　2、甲方应在施工前,将涉及消防、空调、给排水及电气线路改动的相关图纸说明,提交乙方备案申请，由乙方依据相关规定、规范，并会同开发单位讨论、许可的条件下方可施工，否则，造成的相关损失及连带责任全部由甲方自行承担;

　　3、所有电器的安装都应遵照供电的有关规定，所有线路必须套管入盒;

　　4、除出租方所提供指定的门头牌匾位置、安放空调压缩机、空调机的位置以外，其他位置一律不得装设店徽或标牌、广告牌(超市内除外);

　　5 、出入通道不得占用公共区域，不能阻挡消防通道、防火门、紧急出口、指示灯、消防栓等;

　　6 、甲方装修对所有设施要采取有效的保护，保障公共设施不受损坏;

　　7、甲方应确保在装修过程中对商场的公共设备、设施及装修不造成任何损坏，若有损坏，将由甲方承担修复费用;

　　8、施工过程中，所有材料、工具及废物等在任何时候都必须限制在商场内，不得占用任何公共地方。所有商场内的装修垃圾必须袋装由甲方自行清运;

　　9、装修完成后，甲方以书面形式通知出租方和乙方，以便安排做最后消防安全检查。

　　第八条 装修违章处理

　　1、 如需改动公共设施设备，须以书面形式提前向乙方进行申请，由乙方会同相关部门予以明确;如甲方在未批准的前提下自行改造，造成公共设施设备损坏、毁坏的,则须承担相关维修责任及连带责任;情节严重且造成损失的，需接受行业主管部门的行政处罚，并承担违约责任。并向乙方支付x 元违约金;

　　2、 装修垃圾未及时清运的，限期清运或堆放于指定位置，违者造成城管行政部门处罚的由甲方承担全部责任;

　　3、装修期间影响到其他商户的，必须及时整改，否则造成的相关损失及连带责任全部由甲方承担。

　　第六章 消防安全管理

　　第九条 消防安全管理

　　1、乙方应按国家法律法规要求管理、维护物业范围内应由乙方负责的各项设施设备，物业范围内的消防控制室应派人24小时值守;如遇有关部门对甲方商场内的消防设施设备等进行检查时，乙方应提供无条件的配合。

　　2、除物业出租方按设计要求按照配备的消防设施设备外，甲方按所需配备必要的消防设备器材，定期检查维修，并在有效期结束前使用,及时更换需要的材料。

　　3、甲方装修期间需指定一名消防安全管理责任人，必须配合乙方执行和完成各项消防工作。4、甲方应当经常对超市内的工作人员进行消防知识以及火警发生后逃生、自救技能的培训，使其都能掌握和使用所配备的消防设施和器材。

　　5、乙方负责定期对本物业内部消防设施进行检查，主动配合有关消防监督机关和甲方对超市内消防工作的检查、监督。

　　6、甲方有义务参加消防主管部门和甲方组织的消防演习及宣传活动。

　　7、按照国家规定的有关防火安全责任人所应有的权力、义务承担相应的法律责任。

　　第七章 违约责任

　　第七条 乙方应按照本协议约定为甲方提供维修、保养等物业服务，如乙方不能及时提供物业服务，则每拖延一日按应付物业费的3‰向甲方支付违约金。如由此造成甲方损失的，则乙方还应赔偿甲方的相应损失。

**物业服务协议书 篇22**

　　委托人(以下简称甲方)：

　　法定代表人：

　　地址：

　　联系电话：

　　传真：

　　受托人(以下简称乙方)：

　　统一社会信用代码：

　　法定代表人：

　　住所地：

　　联系电话：

　　根据《物业管理条例》、《南宁市物业管理办法》等有关法律法规的规定，甲方委托乙方对办公用房进行物业管理服务。双方在自愿、平等、协商一致的基础上订立本合同。

　　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：

　　物业服务面积：

　　第二章 物业服务内容与质量标准

　　第二条 本项目物业服务的内容：

　　1、对本楼层内物业公共部分(包括公共门厅、公共走廊、公共楼梯间、卫生间等)及相关场地的维修、养护及管理;对楼层主体结构、承重结构的维护管理。

　　2、对办公楼层物业共用设施设备(包括供水、供电、供热、供冷、电梯、消防安全监控设施、公共照明设施、楼层内各种标示牌、导示牌等)及相关场地的维修、养护及管理。

　　3、对本物业公共部分和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨水、污水管道的疏通(包括本楼层公共走廊、电梯门厅、会议室的清洁卫生;会议室每周进行全面打扫、清洁一次，并实行办公室电话预约即时打扫、清洁)。

　　4、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理。

　　5、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、无偿服务包括：信件、报刊收发，搬运办公物品等。

　　2、特约有偿服务：提供有偿服务的费用由甲乙双方根据实际情况协商确定。

　　第四条 在本物业管理区域内，乙方负责物业的日常服务、管理工作，并委派有岗位资格证书的人员从事服务和管理工作。

　　第五条 乙方提供物业服务应达到以下约定的质量标准。

　　1、办公室内走廊外观、公共秩序维护及安全防范：

　　(1)外观整洁、无污迹。

　　(2)对物业服务区域范围实行24小时保安执勤，对安全监控设施24小时监控。白天和晚上对物业服务区域至少进行巡查两次以上。

　　2、物业共用部分共用设施设备的维修、养护及管理：

　　(1) 每日巡查一次本物业管理范围内的公共设施设备，做好巡查记录，需要维修时，属于小修范围的，及时组织修复;属大、中修范围或者需要更新改造的，及时编制维修、更新改造计划和维修资金使用计划，向甲方提出报告和建议，根据批复组织维修或者更新改造。

　　(2) 每周全面检查一次本办公楼层共用部位的使用情况，需要维修时，及时编制维修计划和专项维修资金使用计划，向甲方提出报告和建议，根据批复组织维修。

　　(3) 设施设备标志齐全、规范，责任人明确;操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养范围;设施设备运行正常;制定有各种设备故障突发事件的应急方案。

　　(4) 本层办公楼层及配套设施完好率98%，零修、急修及时率100%(零修：从接到报修到维修人员到场维修不超过30分钟，急修：从接到报修到维修人员到场维修不超过15分钟)，维修工程质量合格率100%、回访率100%、公共照明完好率99%，物业使用人满意率90%。

　　3、清洁、保洁服务：

　　(1)公共区域每日清扫2次，并实行全天候保洁，垃圾清运每日1次。

　　(2)每周对垃圾桶进行卫生消毒灭菌1次;

　　(3)公共场地保持清洁，无纸屑、烟头等废弃物;

　　(4)对甲方办公室的卫生每周进行打扫一次，如因乙方工作特殊情况，办公室清洁工作可顺延进行，但应及时通知甲方。在乙方为甲方办公室做保洁期间，甲方应给予必要的配合，同时安排相关人员现场监督，避免因物品丢失或损坏引起的甲乙双方扯皮纠纷，影响双方合作关系。

　　4、绿化养护：对室内绿色植物进行养护服务。花盆外观清洁，花草树木长势良好，无枯死植株及未清理的枯叶、落叶。定时施肥、浇水。

　　第六条 乙方提供的物业服务质量应当达到本合同约定的质量标准。

　　第三章 物业服务费用

　　第七条 物业服务价格按照上年度政府采购价格计费，物业服务费为 元/㎡·月，由甲方按物业服务面积按月向乙方支付。

　　甲方物业服务面积合计： ㎡。每月物业服务费 万 仟 佰 拾 元 角 分(￥ 元)，全年物业服务费 万 仟 佰 拾 元 角 分(￥ 元)。

　　第八条 物业服务费主要用于以下开支：

　　(1)乙方管理服务人员工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

　　(2)物业共用部位的日常维护与保养费用;

　　(3)物业共用设施设备的日常维护与保养费用;

　　(4)物业共用部位、共用设施设备和相关场地的清洁卫生，垃圾清扫，雨、污水管道的疏通费用;

　　(5)公共绿化的养护和管理费用;

　　(6)车辆进出、停放秩序管理费用;

　　(7)公共秩序和环境卫生维护、安全防范等事项的协助管理费用;

　　(8)乙方办公费用;

　　(9)乙方企业固定资产折旧;

　　(10)法定税费;

　　(11)乙方的利润。

　　第九条 单次金额在人民币叁佰元(300元)以上的物业共用部位、共用设施设备维修养护运行费用由甲方另行支付，支付标准按照面积的比例分摊执行。包括：中央空调维保费、电梯维保费、电梯年检费、消防系统维保费、供水系统维保费。供电系统维保费、公共照明系统维保费、给排水系统维保费、发电机维保费、公共通道、道路维护费、外墙清洗费、垃圾处理费等。

　　第十条 下述单次金额在人民币叁佰元(300元)以下的小修、更新项目费用由乙方支付：

　　(1)维修、更换照明灯、灯座、灯头、照明开关、插座、线路。

　　(2)更换熔断器，维修、更换断路器、空气开关。

　　(3)内、外墙面(含玻璃幕墙、墙体、地面、顶棚、天面)的小修补维修、更换水龙头、冲水阀、供水管、排水软管、地漏、洗手盆等卫生间设施。

　　(4)供电设备、线路的小修、维护。

　　(5)电梯厅和公共走廊及消防通道的门窗修补、零配件更换。

　　第十一条 物业服务费按月缴纳，甲方应在下月5日前缴纳上月费用。交费方式为转账支付，乙方应于确认转款到账之日起3个工作日内开具正式发票并送交甲方。

　　第十二条 在本物业管理区域内，共用设施设备和公共性服务中所发生的水、电等“公共能耗费”，不属于物业服务费列支的范围，另行按其拥有的专有部分物业建筑面积分摊。

　　第十三条 乙方按照本合同约定的标准收取物业服务费，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，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擅自增加费用、降低服务标准或减少服务项目。

　　第四章 双方的权利义务

　　第十四条 甲方的权利义务

　　(一)甲方享有以下权利：

　　1、监督乙方履行物业服务合同;

　　2、有权对乙方实施的物业服务行为提出意见和建议;

　　3、跟乙方协调相关物业管理事宜;

　　4、对乙方不当服务行为，有权要求限期整改;

　　5、法律、法规规定的其他权利。

　　(二)甲方应履行的义务：

　　1、与乙方签订物业服务合同并按合同约定支付物业服务费;

　　2、甲方应配合和协助乙方进行物业的承接与验收工作;

　　3、乙方因维修物业或者公共利益，需临时占用、挖掘场地的，协助乙方做好相关物业使用人的思想工作，并协助乙方在约定的期限内恢复原状;

　　4、协助乙方履行本合同;

　　5、协调、配合乙方共同处理本合同生效前发生的相关遗留问题;

　　6、法律、法规规定的其他义务。

　　第十五条 乙方的权利义务

　　(一)乙方享有以下权利：

　　1、按照本合同约定提供管理服务;

　　2、按照本合同约定收取物业服务费及本合同约定的其他费用;

　　3、接受物业使用人的委托，提供特约服务;

　　4、制止物业使用人违反《管理规约》的行为;

　　5、法律、法规规定的其他权利。

　　(二)乙方应履行的义务：

　　1、乙方应按照本合同的约定提供物业管理服务;

　　2、乙方提供的物业服务应当达到本合同约定的质量标准;

　　3、接受甲方的监督;

　　4、及时受理、处理物业管理相关投诉;

　　5、协助做好本物业管理区域内的安全防范工作，发生危险时，应采取紧急措施，并及时报警;

　　6、不得在处理物业管理事务的活动中侵犯甲方的合法权益;

　　7、法律、法规规定的其他义务。

　　第五章 合同的期限、终止及解除

　　第十六条 本合同自 年 月 日至 年 月 日止。

　　第十七条 甲乙双方均不得提前解除本合同，但出现下列情形之一的，可以提前解除本合同：

　　1、物业项目因拆迁等原因灭失的;

　　2、因不可抗力，致使本合同无法正常履行的;

　　3、乙方严重违反本合同约定，不按本合同履行义务，经甲方决定解除合同的;

　　4、因甲方不履行本合同约定的义务，致使物业管理活动无法正常开展，乙方要求提前解除合同的。

　　第十八条 本物业管理区域出现本合同约定的提前解除合同的情形，解除合同的一方应及时书面通知对方，合同自书面通知送达对方15日后解除。合同提前解除的，甲乙双方应在合同解除之日起15日内完成交接事项。在办理交接期间，乙方应维护本物业管理区域正常生活秩序，甲方应督促物业使用人向乙方支付交接期间的物业服务费。

　　第六章 违约责任

　　第十九条 甲方违反本合同约定，导致乙方无法达到本合同约定的服务内容和服务质量标准的，乙方有权要求甲方在合理期限内解决;逾期未解决的，由甲方按当月服务费额5%的标准赔偿由此给乙方造成的损失。

　　第二十条 乙方提供的管理服务达不到本合同约定的服务内容和服务质量标准的，甲方有权要求乙方在合理期限内改进，乙方未能改进的，由乙方按当月服务费额5%的标准赔偿由此给甲方造成的损失。

　　第二十一条 未按本合同约定的情形，单方擅自解除本合同的，应按本合同标的额的5%的标准向对方支付违约金。

　　第二十二条 乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务费标准和其他相关费用标准的，甲方就超额部分有权拒绝交纳;乙方已经收取的，甲方有权要求乙方双倍返还。

　　第二十三条 以下情况乙方不承担责任：

　　1、由于甲方的原因导致乙方的管理服务无法达到本合同约定的服务内容和服务标准的;

　　2、非乙方责任或不可抗力导致乙方的管理服务无法达到本合同约定的服务内容和服务标准的;

　　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甲方暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的;

　　4、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、非乙方责任出现停止供水、供电、供气、通讯及其他共用设施设备停止运行造成损失的。

　　第七章 附则

　　第二十四条 本合同如有附件，作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。

　　第二十五条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议。

　　第二十六条 本合同在履行中发生争议，双方可协商解决，协商不成的，双方可向合同履行地人民法院或南宁仲裁委员会申请仲裁。

　　第二十七条 本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份。

　　甲方签章：

　　乙方签章：

　　法定代表人签字：

　　法定代表人签字：

　　或授权代表人签字：

　　或授权代表人签字：

　　年 月 日

　　年 月 日

**物业服务协议书 篇23**

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_计划财务部

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业服务中心

　　为进一步做好商铺的物业管理，物业服务工作，需明确甲，乙双方的责任、权利、义务，立此合同，以供双方共同遵守。

　　一、管理服务的范围

　　负责除业主生活服务中心辖区以外区域，空间的各项物业服务，管理工作。

　　(一)商铺的供电供水服务管理。

　　(二)绿化，美化，保洁服务管理。

　　(三)交纳管理费用。

　　(四)水电，校产维修服务管理。

　　(五)原物业下属实体的服务管理。

　　二、服务管理项目应达到的要求及服务管理费用

　　(一)服务区内应经常保持卫生，清洁，院内垃圾及时清运，下水管道及时疏通，达到业主满意。此项总费用为\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元(包括劳务费及卫生工具费\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元，\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元垃圾清运费，\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元管道疏通费及化粪池窨井清污)。

　　甲方进行经常检查，用户经常性监督。满意率为\_\_\_\_\_\_\_%不奖不罚;\_\_\_\_\_\_\_\_\_以下，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内罚款;\_\_\_\_\_\_\_%以上，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内奖励。如乙方达不到要求或工作完成突出，视具体情况，每次在\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内予以奖惩。

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

　　(三)仓库保管。应按《仓库管理办法》执行，按照商铺下达购置计划，做到物美价廉。损耗乙方负担，劳务等相关费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元。

　　(四)供电服务管理，供水服务管理，应做到供电供水及时，保证商铺员工的正常学习、工作、生活用水用电。

　　具体要求：事先未接到通知条件下，外电停半小时后，应立即启动自备电源，院内早上\_\_\_\_\_\_\_点半至晚\_\_\_\_\_\_\_点之间，一般情况连续停电不得超过\_\_\_\_\_\_\_小时，原则上全天24小时供水。有特殊情况，需提前通知。若达不到上述要求，每次扣减费用\_\_\_\_\_\_\_元以内。满意率为\_\_\_\_\_\_\_\_\_%不奖不罚;\_\_\_\_\_\_\_\_\_%以下，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内罚款;\_\_\_\_\_\_\_\_\_%以上，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内奖励。商铺内：电价为\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/度，水价为\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/吨(承包单位除外)。电费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元(如遇国家政策作重大变化，由甲乙双方作相应调整;对于本年度新增的用户，由乙方装表计量，由甲方核定用电计划，计划内部分由商铺另行拨付，超计划部分由乙方向用电单位收取电费;对于在承担正常任务之外，开展有偿服务的，由商铺下达用电计划，超计划部分由乙方向使用单位收取)。水费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元(含绿化用水)。高压检修及水电运行，劳务及小件工具等费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元。

　　(五)做好员工宿舍管理服务工作(住宿人数由甲乙双方共同核定)，每生每年拨付\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，实习不住宿舍而留有床位的员工，每生每年拨付\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

　　三、甲方的责任、权利、义务

　　(一)为乙方开展服务管理提供必要的设施，条件。

　　(二)固定性的劳务费，每月按时拨付。

　　(三)对于大宗购置，甲方应监督乙方的招标工作。

　　(四)对于物资采购等事宜，甲方应及时督查。

　　(五)甲方有权从拨付的劳务费中扣缴应缴的费用。

　　四、乙方的责任、权利、义务

　　(一)对于双方认定的目标要求，乙方应全力组织实施。

　　(二)乙方有责任更新员工食堂的餐厨具，以改善卫生状况。

　　(三)乙方在力所能及的条件下，参加商铺内维修等项目的竞标。

　　(四)上级有关部门到乙方检查工作等事宜，乙方应承担相应的责任和义务。

　　五、违约责任

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

　　六、其它

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

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

　　(三)本合同一式四份。

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

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

**物业服务协议书 篇24**

　　\_\_\_\_\_\_\_\_业主管理委员会\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理公司

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

　　第一条　物业管理内容

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

　　2.管理事项包括：

　　(1)房屋的使用、维修、养护;

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

　　(3)清洁卫生(不含垃圾运到中转站后的工作);

　　(4)公共生活秩序;

　　(5)文娱活动场所;

　　(6)便民服务网点及物业范围内所有营业场所;

　　(7)车辆行使及停泊;

　　(8)物业档案管理;

　　(9)授权由物业管理公司管理的其他事项。

　　第二条　物业管理形式

　　承包经营、自负盈亏。

　　第三条　物业管理期限

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

　　第四条　双方权利、义务

　　1.甲方权利、义务：

　　(1)根据本合同规定甲方将住宅区委托乙方实行物业管理;

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

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

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

　　(5)负责向乙方提供本住宅区工程建设竣工资料一套并在乙方管理期满时予以收回;

　　(6)不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动;

　　(7)对乙方的管理实施监督检查，每半年一次考核评定，如因乙方完不成第六条规定的目标和指标或管理不善造成重大经济损失，有权终止合同;

　　(8)负责确定本住宅区管理服务费收费标准;

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

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

　　(11)政策规定由甲方承担的其他责任。

　　2.乙方责任、权利、义务：

　　(1)根据有关法律、法规，结合实际情况，制订本住宅区物业管理的各项规章制度;

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

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

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

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

　　(6)乙方须本着高效、精干的原则在本住宅区设置管理机构和人员;

　　(7)建立本住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

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

　　(9)有权依照甲方委托和业主公约的规定对物业主公约和物业管理规章制度进行处理;

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

　　(11)开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作;

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

　　第五条　物业管理目标和经济指标

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

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

　　第六条　风险抵押

　　1.乙方在合同签订之日起三日内向甲方一次性支付人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，作为风险抵押金。

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

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

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

　　第七条　奖罚措施

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

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

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

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

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

　　第八条　合同更改、补充与终止

　　1.经双方协商一致，可对本合同条款进行修订更改或补充，以书面合同为准。

　　2.合同规定的管理期满，本合同自然终止，各方如欲续订合同，须于期满前三个月向对方提出书面意见。

　　3.合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理。

　　第九条　其他事项

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

　　2.本合同自签订之日起生效;附件1、2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_为合同的有效组成部分。

　　3.本合同正式一式三份，甲、乙双方和物业管理部门各执一份，具有同等法律约束力。

　　4.双方如对合同发生争议，协商不成的，可提请物业管理部门调解，或诉至人民法院。

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

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

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

　　附件

　　1. 《\_\_\_\_\_\_\_\_\_住宅区物业情况一览表》(略)

　　2.《\_\_\_\_\_\_\_\_\_住宅区物业年收支测算表》(略)

**物业服务协议书 篇25**

　　甲方（业主大会）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　组织名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　业主委员会代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　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《业主公约》的约定，甲方通过招标、议标等方式选聘乙方，在自愿、平等、协商一致的基础上，就（物业名称）实施本物业区域的物业管理服务的相关事宜，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　委托服务事项

　　第三条　甲方委托乙方提供的物业服务的主要内容为：

　　1、物业共用部分的日常维修、养护和管理。物业共用部分具体包括：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、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（不属市政部门管理的）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、设备的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场所、公厕、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　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、交通秩序与车辆停放的管理；

　　8、协助做好物业管理区域内的安全防范工作；

　　9、物业档案资料管理；

　　10、物业项目使用专项维修资金的预算和计划；

　　11、装修管理；

　　12、物业服务费和本合同规定的其他费用的收取；

　　13、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、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）；

　　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的实际情况和重庆市物业服务收费指导价格确定的原则，双方约定物业服务费用按月、季、年收取，其收取的标准如下（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

　　业主向乙方按约定的标准交纳物业服务费，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额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，采取\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式向业主分摊计收。

　　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。

　　已纳入管理服务范围的，开发建设单位未出售或未按时交给物业买受人的物业，物业服务费用或者物业服务资金由开发建设单位全额交纳；业主的空置房（经乙方与业主双方认定，其水、电、气表起止数均未走动的），其物业服务费用或物业服务资金由业主按50%的比例交纳。

　　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书面告知乙方。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，乙方应向全体业主书面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，使用人应按照物价部门核定的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、停车场属于开发建设单位所有的，业主享有优先使用权，车位使用人应按照物价部门核定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·月标准提取停车管理服务费；

　　3、车位权属系业主的，应按露天车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月标准或按占地面积（包括公摊面积）\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/m2的标准，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或开发建设单位所有，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），应当征得甲方相关业主的同意，所得收益扣除乙方管理服务成本和佣金后剩余部分的本金和利息归全体业主所有，可根据业主公约的规定纳入物业专项维修资金进行管理。

　　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

　　甲方享有以下权利：

　　1、监督业主和物业使用人遵守业主公约和物业管理制度；

　　2、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和大中修方案的财务预算和决算，监督检查乙方各项方案计划的实施；

　　3、制订物业共用部分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、审批物业维修资金的使用项目和使用预算，负责组织对物业设施、设备和共用部分的大中修及更新、改造的竣工验收；

　　5、定期听取乙方关于物业服务合同履行情况和物业维修资金的使用情况的报告，并定期向业主公布报告；

　　6、代表本业主参加因物业管理活动发生的诉讼；

　　7、对乙方违反法律、法规和政策规定的行为，提请有关部门处理；

　　8、监督乙方实施物业服务的其他行为；

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

　　10、依据法律、法规规定享有的其他权利。

　　甲方应履行的义务：

　　1、甲方应向乙方移交下列资料：

　　（1）竣工总平面图，绿化图，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资料；

　　（2）规划设计资料；

　　（3）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

　　（4）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

　　（5）物业管理所必需的其他资料。

　　2、协助乙方督促业主或物业使用人依约按时交纳物业服务费；

　　3、协助乙方因维修物业或者公共利益，需临时占用、挖掘道路、场地的，配合做好相关业主的工作，并协助乙方在约定的期限内恢复原状；

　　4、听取业主、使用人的意见和建议，协调业主、使用人与乙方的关系；

　　5、负责本物业区域内的物业专项维修资金的归集和续筹；

　　6、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

　　7、协助乙方对业主和使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；

　　8、协调、配合乙方共同处理本合同生效前发生的相关遗留问题；

　　9、法律、法规规定的其他义务。

　　第十八条　乙方的权利义务

　　乙方享有的权利：

　　1、按照国家和本市有关物业管理的技术标准、行业规范以及本服务合同进行管理，提供专业化的服务；

　　2、按照本合同和有关规定向业主或物业使用人收取物业服务费用和其他费用；

　　3、可以根据业主或物业使用人的委托，提供本合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定；

　　4、可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人；

　　5、自主开展各项经营管理活动，但不得侵害业主、物业使用人的合法权益，不得利用管理事项获取不当利益；

　　6、对欠费业主停止约定服务或进行法律诉讼，直至其履行交费义务。

　　7、根据甲方授权，制定必要的规章制度，并以有效方式督促业主和物业使用人遵守；

　　8、根据甲方授权，采取批评、规劝、警告等措施制止业主和物业使用人违反《业主公约》及公众管理制度的行为；

　　9、根据甲方授权，在物业管理区域内公布违约业主的姓名及其违约情节；

　　10、依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

　　乙方应履行的义务：

　　1、履行合同、提供物业服务；

　　2、及时向全体业主通告本区域内有关物业管理服务的重大事项，及时处理投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督；

　　3、在承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验，并做好书面记录和签认工作；

　　4、在物业管理区域内公示物业服务合同约定的收费项目和标准以及向业主提供特约服务的收费项目和标准；

　　5、结合本物业管理区域的实际情况，编制物业管理方案，年度管理计划，维修保养计划，年度财务预决算报告（仅适用酬金制收费方式），经依法议定后组织实施；

　　6、制止本物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面规章制度的行为，对违反法律法规规定的行为及时向有关行政管理部门报告；

　　7、协助做好本物业管理区域内的安全防范工作，发生安全事故时，在采取应急措施的同时，及时向有关行政管理部门报告，保护好现场、协助做好救助工作；保安人员在维护本物业管理区域的公共秩序时，要履行职责，不得侵害公民的合法权益；

　　8、实行酬金制收费方式的，应当编制年度财务预决算报告，报甲方审批，并且每六个月应公布一次物业服务费用的收支帐目，每年与甲方共同委托专业审计机构对年度财务收支状况进行审计；

　　9、向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，应与其订立书面协议，告之装修中的禁止行为和注意事项，并负责监督；对业主和物业使用人违反装修管理规定的行为，要及时制止和纠正，对情节严重的，要及时报请相关部门处理；

　　10、非经甲方和相关业主许可并办理有关手续，不得擅自改变物业管理区域内共用部分、共用设施设备的用途；对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能；

　　11、未经甲方同意，不得擅自在物业管理区域内从事物业管理相关服务以外的经营活动；

　　12、不得在处理物业管理事务的活动中侵犯业主的合法权益；

　　13、本合同终止时，应当将物业管理用房和物业管理相关资料及时如数地移交给甲方。

　　14、法律、法规规定的其他义务。

　　第六章　物业管理用房

　　第十九条　甲方按照有关规定向乙方提供物业管理用房，建筑面积平方米，其中包括：办公用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米（含物业管理企业和业主委员会的办公用房）、位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_，住宿用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米、位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_，其他用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第二十条　物业管理用房属全体业主所有，由乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。本合同终止时，乙方应当将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财产及时如数地移交给甲方。

　　第七章　物业服务合同期限及解除

　　第二十一条　本合同期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日止。合同期届满前三个月内，甲方作出续聘或选聘的决定，在甲方与续聘或选聘的物业管理企业签订物业服务合同生效时，本合同终止。

　　第二十二条　有以下情形之一的，可以提前解除本合同：

　　1、物业项目因拆迁等原因灭失的；

　　2、因不可抗力因素，致使物业服务合同无法正常履行；

　　3、乙方严重违反本合同约定，不按本合同履行义务的，经业主大会决定解除合同的；

　　4、二分之一业主不履行本合同的约定，致使物业管理活动无法正常开展，乙方要求提前解除合同的。

　　第二十三条　需提前解除合同的，解除合同的一方应及时通知对方，合同自书面通知送达对方时即行解除，并在二十日内办理交接，在办理交接期间，乙方应维护本物业小区正常的生活秩序，业主和物业使用人应支付费用。

　　第八章　违约责任

　　第二十四条　乙方因管理不善造成房屋建筑质量、设施设备质量损害，达不到使用功能和造成重大事故的，由乙方承担相应责任。

　　第二十五条　甲方不履行本合同约定的义务，乙方可要求甲方履行，由此造成的损失，甲方应承担相应的责任。

　　第二十六条　乙方违反合同约定，擅自提高收费标准的，业主、物业使用人有权要求乙方清退，并由乙方按多收费用的3倍标准给予业主或物业使用人赔偿。

　　第二十七条　乙方违反本合同约定，致使管理服务不能达到本合同“物业服务质量”约定的，由乙方按以下标准赔偿损失：

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第二十八条　甲方、业主或物业使用人违反本合同的约定，未能按时如数交纳物业服务费的，应按每日万分之的标准向乙方支付违约金。

　　第二十九条　双方约定，以下条件下所致的损害，可构成对乙方的免责事由：

　　1、因不可抗力导致的中断服务或物业价值的贬损；

　　2、因物业本身固有的瑕疵造成的损害；

　　3、因维修、养护共用部位、共用设施设备需要而暂时停水、停电或停止共用设施设备的使用的（除排危抢险情形以外，乙方应事先通知业主及使用人）；

　　4、因非乙方责任造成的供水、供电、供热、供冷、通讯、有线电视及其他共用设施设备的障碍和损失。

　　第九章　附则

　　第三十条　本合同的效力及于本物业管理区域的全体业主及物业使用人。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，有关业主应当承担连带责任。

　　第三十一条　乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业的全体业主和物业使用人均可监督本合同的实施。

　　第三十二条　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。

　　第三十三条　双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具同等效力。

　　第三十四条　本合同之附件均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

　　第三十五条　本合同在履行中如发生争议，双方可协商解决，协商不成的，可依法申请调解，向有关行政管理部门申诉；也可选择以下方式解决：

　　1、向重庆仲裁委员会仲裁；

　　2、向人民法院诉讼。

　　第三十六条　本合同正本连同附件页，一式三份，甲乙双方及物业管理行政主管部门（备案）各执一份，具同等法律效力。

　　第三十七条　本合同自起生效。

　　附件：

　　1、物业构成明细；

　　2、共用设施设备明细；

　　3、物业管理服务标准。

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

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

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

　　附件

　　附件1：

　　物业构成明细

　　┌────┬──┬─────┬─────┬─────┐

　　│类　型　│幢数│　套　数　│建筑面积　│套内面积　│

　　│　　　　│　　│（单元数）│（平方米）│（平方米）│

　　├────┼──┼─────┼─────┼─────┤

　　│高层住宅│　　│　　　　　│　　　　　│　　　　　│

　　├────┼──┼─────┼─────┼─────┤

　　│小高层　│　　│　　　　　│　　　　　│　　　　　│

　　│住宅　　│　　│　　　　　│　　　　　│　　　　　│

　　├────┼──┼─────┼─────┼─────┤

　　│多层住宅│　　│　　　　　│　　　　　│　　　　　│

　　├────┼──┼─────┼─────┼─────┤

　　│别　墅　│　　│　　　　　│　　　　　│　　　　　│

　　├────┼──┼─────┼─────┼─────┤

　　│商业用房│　　│　　　　　│　　　　　│　　　　　│

　　├────┼──┼─────┼─────┼─────┤

　　│工业用房│　　│　　　　　│　　　　　│　　　　　│

　　├────┼──┼─────┼─────┼─────┤

　　│办公楼　│　　│　　　　　│　　　　　│　　　　　│

　　├────┼──┼─────┼─────┼─────┤

　　│车　库　│　　│　　　　　│　　　　　│　　　　　│

　　├────┼──┼─────┼─────┼─────┤

　　│会　所　│　　│　　　　　│　　　　　│　　　　　│

　　├────┼──┼─────┼─────┼─────┤

　　│学　校　│　　│　　　　　│　　　　　│　　　　　│

　　├────┼──┼─────┼─────┼─────┤

　　│幼儿园　│　　│　　　　　│　　　　　│　　　　　│

　　├────┼──┼─────┼─────┼─────┤

　　│其他用房│　　│　　　　　│　　　　　│　　　　　│

　　├────┼──┼─────┼─────┼─────┤

　　│合　计　│　　│　　　　　│　　　　　│　　　　　│

　　├────┼──┼─────┼─────┼─────┤

　　│备　注　│　　│　　　　　│　　　　　│　　　　　│

　　└────┴──┴─────┴─────┴─────┘

　　附件2：

　　共用设施设备明细

　　1、绿化面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

　　2、道路面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

　　3、化粪池：\_\_\_\_\_\_\_\_\_座

　　4、污水检查井：\_\_\_\_\_\_\_\_\_座

　　5、雨水检查井：\_\_\_\_\_\_\_\_\_座

　　6、垃圾站：\_\_\_\_\_\_\_\_\_个

　　7、公用垃圾桶：\_\_\_\_\_\_\_\_\_个

　　8、配电室：\_\_\_\_\_\_\_\_\_个

　　9、水泵：\_\_\_\_\_\_\_\_\_个

　　10、热交换站：\_\_\_\_\_\_\_\_\_个

　　11、空调冷却塔：\_\_\_\_\_\_\_\_\_个

　　12、煤气调压站：\_\_\_\_\_\_\_\_\_个

　　13、机动车库：\_\_\_\_\_\_\_\_\_个平方米

　　14、露天停车场：\_\_\_\_\_\_\_\_\_个平方米

　　15、非机动车库：\_\_\_\_\_\_\_\_\_个平方米

　　16、道路灯：\_\_\_\_\_\_\_\_\_盏

　　17、庭院灯：\_\_\_\_\_\_\_\_\_盏

　　18、电梯：\_\_\_\_\_\_\_\_\_部

　　19、共用天线系统：\_\_\_\_\_\_\_\_\_个

　　20、消防水池：\_\_\_\_\_\_\_\_\_个

　　21、信报房（箱）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_个

　　22、中央监控系统：\_\_\_\_\_\_\_\_\_个

　　23、消防箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_个

　　24、设备层：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

　　25、人防层：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

　　附件3：

　　物业管理服务标

　　（可参照中国物业管理协会印发的《普通住宅小区物业服务等级标准（试行）》约定）

　　一、物业共用部位的维修、养护和管理

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　二、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　三、公共场所、物业共用部位的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　四、公共绿化的养护和管理

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　五、机动车和非机动车的停放管理

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　六、公共秩序、安全、消防等事项的协助管理

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　七、装饰装修管理服务

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　八、物业档案资料管理

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　九、其他服务

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

**物业服务协议书 篇26**

　　本协议当事人

　　甲方：

　　乙方：

　　甲方是指：物业管理企业;

　　乙方是指：购房人(业主)。

　　前期物业管理是指，自房屋出售之日起至业主委员会与物业管理企业签定的《物业服务合同》生效时止的物业管理。

　　本物业名称：

　　乙方所购房屋销售(预售)合同编号：

　　乙方所购房屋基本情况：

　　类　　型：多层¨、小高层¨、别墅¨

　　坐落位置： (项目名称) 栋 单元 房

　　建筑面积： 平方米

　　根据有关法律、法规、在自愿、平等、协商一致的基础上，甲乙双方就前期物业管理服务达成如下协议：

　　第一条 双方的权利与义务

　　一、 甲方的权利义务

　　1、共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、保安、交通等

　　项目进行维修、修缮、服务与管理;

　　2、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业管理制度　和《临时管理规约》并书面告知乙方;

　　3、建立健全本物业的物业管理档案资料;

　　4、制止违反本物业的物业管理制度和《临时管理规约》的行为;

　　5、物业管理企业可委托专业公司承担本物业的专项管理与范围业务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方;

　　6、按照《南宁市普通住宅小区管理服务等级标准》里的一级服务标准向业主提供有偿服务;

　　7、编制物业管理服务及财务年度计划;

　　8、至少每六个月向乙方公布物业服务费用收支帐目;

　　9、提前将装饰装修房屋的注意事项和限制条件书面告知乙方，并与乙方订立《房屋装饰装修管理协议》;

　　10、不得占用本物业的共用部位，共用设施设备或改变其使用功能;

　　11、根据本合同向乙方收取与甲方提供的服务等级标准相应的物业服务费用;

　　12、自本协议终止时起十五个工作日内，与业主委员会选聘的物业管理企业办理本物业的物业管理移交手续，物业管理移交手续经业主委员会确认。

　　二、 乙方的权利义务

　　1、参加业主大会或业主代表大会，享有举权、被选举权和监督权;

　　2、监督甲方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议;

　　3、监督业主委员会的工作;

　　4、监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金的管理和使用;

　　5、遵守本物业的物业管理制度和《临时管理规约》;

　　6、依据本协议向甲方交纳与甲方提供服务等级标准相适应的物业服务费用及相关费用;

　　7、装饰装修房屋时，遵守《房屋装饰装修管理协议》;

　　8、不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。

　　9、因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知甲方，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，给予赔偿;

　　10、对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和《临时管理规约》等造成的损失;损害承担民事责任;

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

　　12、按照有关规定交纳专项维修资金。

　　第二条 物业管理服务内容

　　一、房屋共用部位的维护和管理，共用部位是指房屋主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、户外墙面、门厅、楼梯间、电梯间、走廊通道等。

　　二、房屋共用设施设备及其运行的维护和管理共用设施设备是指共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、通讯线路、照明、发电机组、锅炉、供热线路、供气线路、消防设施、监控系统、远程抄表设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和公用设施设备使用的房屋等。

　　三、环境卫生管理、具体包括以下内容;

　　1、楼宇的公共部位，包括楼梯、大厅、电梯间、公用卫生间、楼宇外墙等部位环境卫生管理;

　　2、物业区域内的公共场所，包括小区内的道路、绿化地带、中央水体、花园、公共停车场、公共娱乐地方等所有公共场所的环境卫生管理;

　　3、生活废弃物的清运。

　　四、秩序管理，具体包括以下内容：

　　1、内容

　　(1)协助公安部门维护物业区域内的公共秩序;

　　(2)秩序协管员实行二十四小时巡逻制度，定时定路线巡逻;

　　(3)维持物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放进行管理;

　　(4)消防管理服务，即公共区域消防设施的维护。

　　2、责任

　　(1)选聘秩序协管员，并实施培训、管理;健全、落实各项　治安服务管理制度。

　　(2)减少住宅小区的安全隐患，落实安全防范措施。

　　五、交通秩序与车辆停放管理，具体内容包括以下内容：

　　1、内容

　　(1)小区的机动车停放与出入实行统一管理。

　　(2)维护小区的交通秩序。

　　2、责任

　　(1)保证小区的道路畅通，交通秩序良好。

　　(2)规范小区的停车管理，统一管理，为业主提供安全、　有序的服务。

　　六、房屋装饰装修管理，见附件：《房屋装饰装修管理协议》。

　　第三条 物业管理服务质量

　　一、房屋外观

　　1、房屋外观(包括屋面、天台)完好、整洁;外墙、公共楼梯间面砖、玻璃等无明显污迹、无破损、无乱张帖、乱涂乱画、乱悬挂、公共设施及通道无随意占用现象。

　　2、对违反规划私搭乱建及擅自改变房屋结构或用途及时劝告、阻止，并报告有关部门依法处理;

　　3、空调安装位置统一有序，支架及固定螺丝等用不锈钢材料、无锈蚀，冷凝水集中排放。

　　二、设备运行：

　　1、设备运行正常，维护良好，无事故隐患;

　　2、定时对设备进行检查、应设有台帐、运行记录、检查记录、维修记录、保养记录;

　　3、对设备故障及重大事件有完善的应急方案和现场处理措施、处理记录;

　　三、共用部位、共用设施设备的维护和管理;

　　1、小区内道路、停车场完好率在90%以上，道路畅通无损坏，平坦整洁;排水畅通，无随意占道改变使用功能;

　　2、路灯、楼道灯管等公共照明设备完好率在95%以上;

　　3、各设备及公共场所、场地、危及人身安全处有明显标志和防范措施。

　　四、环境卫生：

　　1、楼宇的公共部位干净、整洁、无杂物垃圾、无异味、无乱张贴、无乱堆放、扶手无尘、清洁率99%以上;

　　2、小区内的道路完好，无积水、泥沙、公共场所无杂物垃圾，环卫设施设备完好率无损;

　　3、实行垃圾分类收集，做到日产日清，垃圾桶、果皮箱无溢满现象;

　　4、垃圾中转站、垃圾桶、果皮箱定期清洗。保持干净无异味;

　　5、实行定期消毒，有效控制蝇、蚊、鼠等害虫孽生。

　　五、绿化;

　　1、草坪应及时修剪，保持平整，并清除杂草，控制杂草孽生;

　　2、花草树木长势良好，无枯死，适时组织浇灌、施肥、松土，预防病虫害，绿化完好率在95%以上;

　　3、根据树木品种种科和生长情况，即使修剪整形、观赏效果良好;

　　4、绿化地设提示牌，提示人们爱护绿化。

　　六、交通秩序与车辆停放：

　　1、小区内道路畅通、交通秩序良好。行人、车辆各行其道;

　　2、室内停车场二十四小时管理。

　　七、治安协助

　　小区治安案件年发案率在2%以下。

　　八、消防：

　　1、消防设施、设备完好率在98%以上。

　　2、无因管理不善而引起的重大火灾，小区火灾年发生率在1%以下。

　　九、房屋共用部位、公用设施设备小修和急修;

　　1、房屋零修、急修及时率达99%以上。

　　2、小修

　　(1)做到水、电、气等公用设施小修不过夜。

　　(2)房屋公用部位、公用设施的急修要求维修人员十五分内到达现场，并开始组织抢修。

　　十、业主满意程度，业主对物业服务满意率达95%以上。

　　第四条 物业管理服务费用(不包括房屋共用部位共用设施设备　　大中修、更新、改造的费用)

　　1、服务费收取标准：

　　多层住宅：每月每平方米　　　　元，

　　小高层住宅：每月每户每平方米　　　　元，

　　别墅：每月每户每平方米　　　　元。

　　2、因乙方原因空置房屋按建筑面积原收费标准的100%收取。

　　3、乙方不按时交纳物业服务费用，每逾期一天将收取5‰的违约金。

　　4、乙方出租物业的，物业服务费由乙方交纳。

　　5、乙方转让物业时须交清转让之前的物业服务费用。

　　6、乙方须在每月20日前缴纳下月的物业服务费。

　　第五条 电梯费的收取，每月每户 　　元。

　　第六条 共用设施设备专项维修资金的收取。按政府相关文件收取。

　　第七条 城市垃圾处理费的收取，按政府有关批文执行。

　　第八条 停车场车辆保管服务费的收取

　　停车场车辆保管服务费的收取按照物价部门的有关批文执行。

　　第九条 代缴收费服务

　　受有关部门或乙方的委托，甲方可提供水费、电费、燃(煤)气费、房租等代收代缴费服务(代收代缴费用不属于物业管理服务费用)

　　第十条 违约责任

　　一、甲方违反协议，未到达管理服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方承担相应的法律责任;

　　二、乙方违反协议，使用甲方未到达管理服务质量约定目标的，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正给甲方造成损失的，乙方承担相应的法律责任;

　　三、甲方违反协议的，擅自提高收费标准或乱收费的，乙方有权要求甲方清退所收费用。

　　四、乙方违反协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方有权要求乙方补交并从逾期之日起按每天5‰交纳违约金，逾期超过两个月的，甲方将停止向乙方提供服务。

　　第十一条 为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见的情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的，双方按有关法律规定处理。

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

　　第十三条 本协议中末规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

　　第十四条 本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解;协商或调解无效的，向人民法院起诉。

　　第十五条 本合同共8页，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

　　第十六条 本协议自签字之日起生效。

　　甲 　方： 乙 　 方：

　　法定代表人： 法定代表人：

　　委托代表人： 委托代表人：

　　身份证号： 身份证号：

　　联系电话： 联系电话：

　　日 期： 年 月 日 日 期： 年 月 日

**物业服务协议书 篇27**

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　客服热线电话：华北\_\_\_\_：\_\_\_\_\_\_；华\_\_\_\_区：\_\_\_\_\_\_；华\_\_\_\_区：\_\_\_\_\_\_

　　客户账号：\_\_\_\_\_\_

　　经甲乙双方友好协商，就乙方为甲方提供国内快递运输服务及相关费用结算事宜，达成如下协议：

　　一、双方的责任和义务

　　1.甲方同意由乙方为其提供国内快递运输服务，和按本协议规定支付给乙方相关费用。甲方在使用乙方服务时，须使用乙方所提供的专属快递账号，对其负保密责任，对该帐号下发生的全部费用向乙方承担付款责任。

　　2.甲方在使用乙方快递服务时，须正确、认真、如实填写\_\_\_\_快递运单，在必要时，应向乙方提供与货物运送有关的资料和文件。

　　3.甲方应遵守国家对于禁运品的有关规定，并保证所交付的物品或物品中所夹带的物件不属于国家法律、法规、规章规定的禁止或限制运输物及其他危害运输安全的物品，如实申报货物品名等。如因甲方违反本规定而造成的全部损失由甲方承担。

　　4.发件人采用由收件人或第三方付费时，应承担因收件人或第三方拒绝付费时支付该运费及其他费用的责任。

　　5.甲乙双方必须互为对方保守商业秘密。

　　6.双方之权利义务适用\_\_\_\_\_\_快递国内运单背面所载条款以及相关法律、法规的规定。因乙方责任而造成货物损失的，乙方需按\_\_\_\_\_\_快递国内运单规定负赔偿责任。

　　二、费用与结算

　　1.运价按照\_\_\_\_\_\_《快递服务价格表》之规定执行。在本协议书有效期内，\_\_\_\_\_\_保留因特殊情况（如航空运费调整等）而调整价格的权利，并通知甲方。

　　2.为了规避运输途中因自然灾害等不可抗力因素和意外事件可能带来的风险，乙方联合\_\_\_\_\_\_保险公司推出联合货物运输保险增值服务。乙方建议甲方购买，保险费率为\_\_\_\_\_\_‰。

　　如甲方要为所发货物投保时，需同时在乙方提供运单中的“保险事项”一栏中勾选“保险”项，并注明保险金额，即甲方货物的据实声明价值。若在保险责任范围内出险，则按联合货物运输保险条款执行。如甲方未在“保险事项”一栏中勾选“保险”项并注明保险金额，则视为甲方不为此票货物投保。如此票货物出险，则按运单背书条款执行。

　　甲方保险费＝保险金额（甲方物品的据实声明价值）215;保险费率

　　3.甲方可以自愿选择购买乙方提供的签单返还有偿增值服务，服务费用为\_\_\_\_\_\_元票。如甲方选择签单返还服务时，应同时在乙方提供的运单中勾选“签单返还”项。

　　乙方不承诺签单返还时限，且返还单据不作为甲乙双方费用结算依据。（签单返还，即是乙方向甲方提供的将运单签收联等单据返还给甲方的服务）

　　4.甲方可以选择以下身份付费（可多选）：

　　寄件人付费收件人付费第三方付费

　　如甲方选择第三方付费，则须满足以下条件：

　　1）须有月结协议账号；

　　2）需付款信用良好。

　　5.甲方可以选择以下费用结算方式（可多选）：

　　单票现金结算

　　甲方按月与乙方结算（向月用量大于500元的`客户提供该项服务）

　　（若甲方月用量连续三个月低于500元，经双方确认后改为单票现金结算）

　　6.甲乙双方以乙方提供的费用月结对账单做为每月双方对账依据，甲方应妥善保管乙方每次服务时提供的运单联作为对帐依据。

　　7.甲方费用结算截止日期（请在中单选）：

　　每月\_\_\_\_日每月\_\_\_\_日其它

　　（乙方会在结算截止日期后的5个工作日内将对账单据传达到甲方）

　　8.甲方月结付款日：结算月次\_\_\_\_日

　　付款流程：

　　1）甲方在收到乙方费用月结对账单后，应于3个工作日内核对并确认，如无异议，甲方应根据账单付款；如有异议，请于收到账单3个工作日内提出。

　　2）双方对帐完毕后，乙方应在5个工作日内向甲方提供费用发票，同时甲方应付清款项。

　　9.甲方同意采取以下支付方式：（可多选）

　　现金支票银行电汇

　　10.甲方不得以部分款项有争议为由拖延其它无争议部分款项的按时支付。对有争议的部分，经双方核对并达成一致意见后，甲方需于商议付款日结清该部分款项。

　　1

　　1.如因甲方原因未按合同付款期付款，乙方有权按未付款项的万分之五收取日滞纳金；并有权取消甲方在本协议下享有的费用月结待遇而改为单票现金结算；乙方也有权选择单方终止本协议，不再为甲方提供\_\_\_\_快递服务。

　　三、期限

　　本协议有效期\_\_\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。如本协议到期，双方均无提出异议，则协议有效期自动顺延，以\_\_\_\_\_\_\_\_年内为期。

　　四、除按本协议第二条第10款之规定乙方单方终止协议外，在协议执行期间，任何一方如提出修改或终止本协议，应提前\_\_\_\_日以书面形式通知对方。协议的提前终止，不影响双方于协议终止前已产生的权利和义务。

　　五、其他

　　1.乙方向甲方提供的《快递服务价格表》、《\_\_\_\_\_\_快递国内运单》及其他与运送有关的规定均被视为本协议不可分割的一部分，与本协议具有同等效力。

　　2.甲乙双方若有需要改变公司名称、联系方式或需搬迁离开原所在地以及其它可能影响本协议执行的变更时，均应于变更之日起5个工作日内书面通知对方，否则须由变更方承担给对方造成损失的责任。

　　3.本协议下的任何争议，双方应友好协商解决，若协商不成，提交乙方所在地人民法院诉讼解决。

　　4.本协议一式两份，双方各执一份。自签订之日起生效。

　　六、备注：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　甲方：\_\_\_\_\_\_（公章）乙方：\_\_\_\_\_\_（公章）

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

　　电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　开户银行及账号：\_\_\_\_\_\_\_开户银行及账号：\_\_\_\_\_\_\_

　　负责人：\_\_\_\_\_\_\_（签字）负责人：\_\_\_\_\_\_\_（签字）

**物业服务协议书 篇28**

　　甲方： 深圳市罗湖区住宅区业主委员会（代表本住宅区全体业主） 代表人：

　　乙方： 深圳发展公司

　　法人代表：

　　经住宅区业主大会20xx年12月31日投票表决同意：直接聘请深圳康发发展公司为住宅区（以下简称“本住宅区”）提供物业管理服务。为保障管理服务正常运行、规范双方的权利和义务，根据《中华人民共和国经济合同法》、《物业管理条例》、《深圳经济特区住宅区物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，本合同的甲、乙双方达成以

　　下合同条款。

　　第一条物业基本情况

　　1、住宅区位置： 深圳市罗湖区\_\_\_\_\_\_\_。

　　2、占地面积： \_\_\_\_\_平方米。

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

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

　　5、物业类型： 混合住宅小区。

　　第二条委托管理服务事项

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

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

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

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

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

　　6、本住宅区交通、车辆行驶、停泊及管理。

　　7、本住宅区的安全管理，实行24小时封闭式管理，对规划红线内范围进行全天候安全监控和巡视，实行外来人员检查登记出入制度，配合和协助当地公安机关做好小区的保安工作。

　　8、本住宅区的社区文化的开展建设。

　　9、本住宅区物业、业主、管理服务档案、资料的建立、保管和使用的管理。

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

　　第三条合同期限

　　本合同管理服务期限为3年。自200\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至200\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

　　第四条 甲方的权利和义务

　　1、审定乙方提出的管理服务年度计划、财务预算和决算。

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

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

　　4、支持乙方向不按合同规定缴纳物业管理服务费的业主催缴物业管理服务费；不怂恿、煽动业主不缴物业管理服务费；反对业主无理拖欠物业管理服务费，致使其他缴费业主的合法权益受到侵害的行为。乙方应作好对欠费业主的催缴、统计、记账工作，确保本住宅区物业管理服务费的`收缴率不低于总应收费的98%，如无故达不到该收缴率，则低于的部分以乙方的佣金抵扣。

　　5、业主应自觉按时缴纳物业管理服务费，不得拖欠。逾期欠费业主将按每日万分之五的标准计算缴纳滞纳金。乙方有权对欠费超过1个月的业主进行公示通报；对欠费超过3个月的业主，可提起讼诉追讨，败诉方除补缴物业管理费外，还应承担胜诉方合理的律师费用。

　　6、不干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动。

　　7、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

　　8、有关法规政策规定的应由甲方承担的其他权利和义务。

　　第五条 乙方的权利和义务

　　1、全面执行本合同附件《深圳市罗湖区住宅区物业管理服务方案》（以下简称“服务方案”）。

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

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

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

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

　　6、购买本住宅区的公共财产及公众责任险。

　　7、作为提供物业管理和服务的对价, 乙方每年年度终了时按年度物业管理总支出的10%计提物业管理服务佣金（以下简称“佣金”）一次。

　　8、本住宅区物业管理服务费所有收支账目，按政府规定由乙方每3个月向业主

　　公布一次，张贴时间不少于15天，账目公布前送交甲方审核备存。账目公布时间为每季度后的次月15日以前，特殊情况延迟公布账目需书面告知甲方。

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

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

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

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

　　13、开展积极向上、健康的社区文化活动和便民服务工作。

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

　　15、有关法律法规规定的应由乙方承担的其他权利、义务和责任。

　　第六条 物业管理服务标准

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

　　第七条 物业管理服务费收取标准及管理

　　1、本住宅区物业管理服务费按如下标准收取：别墅物业每平方米5.20元/月；复式别墅每平方米3.55元/月；高层物业每平方米3.60元/月；多层物业每平方米2.30元/月；商业物业每平方米5.00元/月-6.00元/月；服务楼每平方米2.50元/月（以上物业面积均按建筑面积计算）。

　　2、本住宅区物业管理服务费由乙方按月直接向业主或物业使用人收取；乙方应在每月10号前，向已缴费业主提供上月物业服务收费明细账单并接受业主查询。乙方必须按政府规定和程序收费，不得乱收费，做到计费准确，收费公开透明。

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

　　第八条 专项本体维修基金的收支管理

　　1、本住宅区专项本体维修基金按政府收费标准收取：高层每平方米建筑面积0.25元/月；多层每平方米建筑面积0.15元/月（别墅除外）。随物业管理服务费一齐由乙方直接向业主收取，管理处对本体基金以房屋本体每栋为单位进行专(记)帐管理,并设立专用账号存储本物业的本体基金。

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

　　3、本住宅区专项本体维修基金的收支、使用账目，每3个月由甲方向业主公布一次，张贴时间不少于15天，接受全体业主的监督，账目公布前由甲方送交乙方核查备存。账目公布时间为每季度后的次月15日以前。

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

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

　　第九条 公共设施及业主共有物业收入及管理

　　1、本住宅区属业主私家车位以外的所有室内、室外停车位实行统筹使用，暂定每车每月车位使用费（含车场管理费）为220元。

　　2、本住宅区的业主私家车位，每月每个车位需缴纳车场管理费30元，与物业管理费合并使用。

　　3、本住宅区产权属于乙方的室内停车位（除已出售的部分）共计76个，由乙方有偿提供给全体业主使用，每月由乙方按每个车位每月200元（不含车场管理费）的固定标准净提取76个车位使用费。

　　4. 本住宅区的临时停车的收费按市政府指导价执行。

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

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

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

　　第十条 合同的终止、续约与交接

　　1、本住宅区物业管理服务合同到期后，双方合同关系即终止。乙方应提前30天按政府、行业法规，填报固定资产、办公、设备、住宅区资料等交接清单，送甲方审核。住宅区物业收费财务账目，应于合同终止后的10日之内，送交甲方审核，由甲方聘请专业财务公司进行审计。

　　2、乙方愿意续约的，应在合同到期前60天，书面通知甲方。由甲方在合同到期前30天召开业主大会决定续约与否。如本住宅区全体业主所持投票权2/3同意续约的，将直接与乙方续签合同。

　　3、本住宅区业主大会表决结果达不到全体业主所持投票权2/3以上的，原合同到期后自行终止。由甲方另行招聘物业管理服务公司。

　　4、新老物业管理公司的交接过渡期最长为2个月，乙方应提供过渡期物业管理服务；2个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

　　第十一条 违约责任

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

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

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

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

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

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

　　第十二条其他事项

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

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

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

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

　　甲方：深圳市罗湖区住宅乙方：深圳发展公司

　　区业主委员会

　　负责人：

　　负责人：

　　签署日期：20xx年xx月xx日

**物业服务协议书 篇29**

　　第一章总则

　　第1条本合同当事人

　　委托方(以下简称甲方)

　　名称：业主委员会

　　代表人：业主委员会主任

　　联系电话：

　　受委托方(以下简称乙方)

　　企业名称：物业管理有限公司

　　法定代表人：

　　联系电话：

　　根据《物权法》、《四川省物业管理条例》等有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲乙双方就伴海山庄物业服务事项达成共识并订立本合同。

　　第2条物业基本情况

　　物业类型：别墅、连体住宅

　　座落位置：旅游度假区路。

　　占地面积：62504.2平方米。

　　建筑面积：约34000平方米。

　　第3条乙方提供服务的受益人为本物业区域内的全体业主和使用人。本物业的全体业主、使用人均应履行本合同，承担相应的责任。

　　第二章委托管理事项

　　第4条本物业小区共用部位的维修、养护和管理。

　　第5条本物业小区共用设备的维修、养护、运行和管理。

　　第6条公用设施的维修、养护和管理。

　　第7条附属配套建筑和设施及构筑物的维修、养护与管理。包括：物业管理办公经营用房、文化体育娱乐场所及设施、配电房等。

　　第8条公共绿地、公共场所内的花木、公共场所内的建筑小品的养护与管理。庭院内的绿地、花木可以应业主要求给予适当管理。

　　第9条公共环境卫生管理。包括：公共场所、场地的清扫保洁及垃圾的收集。

　　第10条协助公安部门维护小区公共秩序。

　　第11条进一步完善物业档案管理。

　　第12条按照《维修基金管理使用办法》的规定做好小区维修基金利息及维修资金的管理和使用工作。

　　第13条房屋自用部位、自用设备的维修可以委托乙方实施，但委托方要承担一切费用。

　　第14条规劝制止业主、使用人违反《伴海山庄管理规约》和业主委员会决议及物业管理有关规定的行为。

　　第三章委托管理期限

　　第15条委托管理期限为二年。自二〇XX年X月X日起至二〇XX年X月X日止。

　　第四章双方权利和义务

　　第16条甲方权利和义务

　　(一)甲方权利

　　1.代表和维护业主、使用人的合法权益;

　　2.根据业主大会的决议与物业管理企业签订物业服务合同;

　　3.监督业主、使用人遵守《伴海山庄管理规约》及业主大会、业主委员会决议和物业管理有关规定;

　　4.检查监督乙方物业管理工作的实施及制度的执行情况;

　　5.审议乙方提出的物业管理服务年度计划、维修财务预算及决算;

　　6.查阅本小区物业档案资料(与物业公司内部管理有关的资料除外);

　　7.向业主筹集或续筹维修资金，审定维修基金的使用情况;

　　8.监督公共建筑、共用设施设备和物业管理办公用房及经营用房的使用情况。

　　(二)甲方义务

　　1.听取业主、使用人的意见和建议，并及时将业主、使用人的意见和建议反馈给乙方;

　　2.保证业主、使用人遵守、执行物业管理有关法规、规章和规范性文件，遵守《伴海山庄管理规约》及业主大会、业主委员会决议和小区物业管理制度，按时交纳物业管理服务费及其他费用;

　　3.协助乙方开展物业管理工作，完成和实现物业管理各项管理目标;

　　4.当业主、使用人不按规定缴纳物业管理服务费时，协助乙方催交; 5.协助乙方搞好社区文化和社区服务工作。

　　第17条乙方权利和义务

　　(一)乙方的权利

　　1.根据有关法律、法规、规章和本合同有关约定制定物业管理实施方案并实施管理;

　　2.编制物业管理年度管理计划、编制维修基金使用计划及预决算报告;

　　3.编制共用设施设备大修、中修、更新、改造方案;

　　4.依照本合同和市物价局核发的收费许可证收取物业管理服务费;

　　5.负责物业管理档案资料;

　　6.规劝制止业主、使用人违反物业管理规定及《伴海山庄管理规约》的行为;

　　7.有选聘专业公司承担专项工程的权力;但不得将物业管理责任转让给第三人;

　　8.当业主、使用人装修房屋时，与其签订《房屋装饰装修管理协议》，并按有关规定进行管理;

　　9.依法向业主、使用人追缴欠交的物业管理服务费。

　　(二)乙方的义务

　　1.履行本物业服务合同并依法经营;

　　2.接受业主委员会和业主、使用人的监督;3.接受物业行政主管部门的监督、指导;

　　4.对本物业的公共配套设施不得擅自占用或改变使用功能。如需扩建或完善配套项目，须经甲方同意并报有关部门批准后方可实施;

　　5.在条件成熟的情况下定时向业主公布维修基金及其利息使用管理情况;

　　6.向业主、使用人提供优良生活工作环境，搞好社区文化和社区服务;

　　7.发现违法行为要及时制止并向政府有关行政主管部门报告;

　　8.定期对房屋设施设备状况进行检查，及时排除不安全隐患和险情;

　　9.物业服务合同终止物业服务企业退出时按照《物业管理条例》规定的内容向甲方移交相关资料和设施设备。

　　第五章物业管理服务质量及标准

　　第18条依据国家、山东省和日照市有关规定，制定本物业管理服务质量及标准。具体内容如下：

　　(一)房屋及共用设备管理

　　1.小区园区、房屋幢号、户号有明显标志，设有引导方向平面图、指路牌和引导牌。

　　2.物业管理人员按要求经过专业培训，持证上岗。

　　3.进一步完善房屋档案资料，包括按幢、户立档，设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，便于查阅。

　　(二)共用设施管理

　　1.小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用。

　　2.公共照明设施设备齐全，运行正常。

　　3.保持道路畅通。

　　4.污水排放畅通，沟道无积水。

　　5.危险部位标志明显。

　　(三)绿化及养护管理

　　绿化有专人养护和管理，对绿地、花木等定期浇水、施肥、除虫、修剪、清除枯叶。

　　(四)环境卫生管理

　　1.小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾箱等保洁设施。

　　2.道路、公共绿地、公用场地，保持清洁。

　　3.雪后及时扫净小区内道路积雪;雨后及时清理污水。

　　4.公共场所发现乱堆、乱放、乱贴、乱画现象及时制止或处理。

　　5.发现小区内有乱搭乱建的现象及时劝阻。

　　(五)社区秩序维护

　　1.小区内实行24小时值班巡逻制度;严禁脱岗。

　　2.值班人员统一着装，熟悉辖区情况，工作规范，责任到人，相片公示，有值班巡逻记录，各项管理措施落实。

　　3.进一步完善小区内的监控工作，监控设备完好，监控画面尽量保持清晰;无特殊情况监控资料7天有效。设施设备的完善、改造

　　(六)消防

　　1.消防系统标志明显，设备完好，可随时启用。

　　2.配备兼职消防管理人员。

　　(七)公共文体娱乐场所原则上仅对小区业主及物业使用人开放。

　　第六章物业管理服务费用

　　第19条物业管理服务费

　　(一)依照日照市物价局的批复，住宅房屋，乙方按业主房产建筑面积每月每平方米0.70元向业主或物业使用人收取。

　　(二)业主转让物业时，须交清转让前的物业管理服务费用。

　　第20条房屋共用部位、共用设施设备的维修养护和更新费用，按国家有关文件执行。

　　第七章违约责任

　　第21条甲方违反本合同第十六条甲方义务的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方限期解决。

　　第22条乙方违反本合同第五章的约定，未按合同约定标准管理物业，甲方有权要求乙方限期整改。

　　第23条乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退。

　　第24条乙方不按规定和甲方审定的计划使用维修基金，或将维修基金利息挪作他用的，甲方有权制止。

　　第八章附则

　　第25条本合同期满前二个月甲乙双方应就续签合同事宜进行协商。

　　第26条双方可以对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议。但是补充协议须经业主大会讨论通过并经甲乙双方共同签字盖章后才具有法律效力。

　　第27条本合同一式三份。甲乙双方各执一份，报物业行政主管部门备案一份，具有同等法律效力。

　　第28条本合同在执行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的可报请物业主管部门进行调解，调解不成功时双方同意：

　　(一)由日照市仲裁委员会仲裁。

　　(二)向人民法院起诉。

　　第29条其他约定：

　　1.加强对建筑垃圾的管理工作。

　　2.为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生燃气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，或因自然灾害、不可抗力等因素造成业主、使用人人身伤害、死亡和财产损失的，甲乙双方均不承担责任。

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

　　代表人： 代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**物业服务协议书 篇30**

　　甲方(被委托方)：

　　法定代表人：

　　住所：

　　联系电话：

　　统一社会信用代码：

　　乙方(委托方)：

　　法定代表人：

　　住所：

　　联系电话：

　　统一社会信用代码：

　　为搞好厂区的物业管理， 物业管理有限公司(以下简称甲方)与进驻企业 (以下简称乙方)经友好协商，双方签订如下协议，以兹共同遵守。

　　一、甲方负责进驻企业大楼的供水、供电和电梯服务，以及提供治安保卫、环卫清扫、绿化管理等服务。甲方为乙方提供服务，乙方应积极协助，提供便利条件。

　　二、乙方提出的供水、供电要求

　　1、用电类别： ;用水容量： ;用电容量： ;用表直供： ;用甲方配电房直供。

　　2、每月水费、排污费按 市规定工业用水、排污费的收费标准计取;电费按供电部门费用标准另分摊配电费及维修费 元/度(大写： );每月初 日抄表， 日收费。

　　3、除突遇不可抗拒因素导致停水、停电外，凡因维(检)修等原因，甲方应提前 天通知乙方做准备。

　　4、乙方要严格按申报的电容量用电，若一经发现超负荷用电，除按有关规定给予处罚外，由此造成的事故责任和损失，由乙方全部承担。

　　5、凡由甲方配电、供水的直供户，不得向楼外邻近的用户提供水、电，也不得在内部擅自接用水、电，如若超负荷造成的配电设备损坏，或因其他原因影响他人生产或造成下水道堵塞而造成的`损失，由乙方负责赔偿，修复。

　　三、计量办法

　　1、乙方专线始端应配置电度表，每月按表计费，并分摊部分公用电费用;如中小企业合用一个电表、水表时，则按电表、水表的实用数进行各户分摊，分摊比例按各户使用情况，水管直径等情况议定。

　　2、根据 市供电部门有关规定，实行基本电价 元/度，基本水价以自来水公司规定的底价为准。

　　3、乙方接到甲方《缴费通知》后，如对耗电量或费用有疑问时，应在 个工作日内向甲方提出咨询、核对，逾期被视为认可。

　　4、甲方向乙方发出《缴费通知》(含本协议第六条规定的收费项目和租房合同所规定的项目)后 日内(遇节、假日顺延)应缴纳费用，如电话催促仍逾期不交者，按日加收滞纳金 %，每月 日前仍不结清欠款的，则停止水、电供给。

　　四、物件设施管理

　　1、甲方有偿提供给乙方的物件、设备、设施(如门窗、配电柜、厕所、空调、电梯)应完好无损。

　　2、乙方要加强员工管理教育，爱护公物和公共设施，自觉遵守卫生条例，不乱扔废弃物，不乱堆垃圾，不乱停放车辆，违法行为者将处以 元(大写： )罚款。

　　3、甲、乙双方都要加强治安保卫工作，甲方负责门卫治安，乙方负责内部保安工作。甲、乙双方要互相支持，密切配合。

　　五、电梯使用管理

　　1、甲方提供正常运行的客货梯，其维修、大修、保养费用和电费，由乙方或使用电梯单位共同承担。

　　2、原则上由甲方指派专业人员操作电梯，也可由乙方指派专人持证上岗操作电梯，并且负责保养电梯、打扫电梯内卫生。

　　3、若电梯出现故障时，应及时通知甲方物业管理部门派专业人员检修，其维(检)修费或更换零件费等开支，由乙方支付。

　　4、电梯为客货两用，不能超重，严格按照电梯使用的有关制度进行管理。

　　六、收费项目及金额

　　1、电梯使用费用： 元/平方米/月(大写： )。

　　2、物业管理费用： 元/平方米/月(大写： )(含市政设施、公用维修、环卫、公共卫生、绿化及治安等费用)。

　　七、争议解决

　　本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解;协商或调解无效的，双方可采取以下第 种措施(只能选择一种)：

　　1、向 仲裁委员会申请仲裁;

　　2、向 人民法院起诉。

　　八、其他

　　1、本协议系甲、乙双方所签 租赁合同之附件，与该合同具同等效力。

　　2、本协议未尽事宜，双方另行议定，其补充协议书经双方签章后与本协议具同等效力。

　　3、本协议经双方签章后生效。

　　4、本协议壹式贰份，甲、乙双方各执壹份，具有同等法律效力。

　　甲方(盖章)： 乙方(盖章)：

　　甲方代表签名： 乙方代表签名：

　　签订地点： 签订地点：

　　年 月 日 年 月 日

**物业服务协议书 篇31**

　　甲方：

　　乙方：

　　根据《中华人民共和国经济合同法》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（物业名称）实行专业化、一体化的物业管理订立本物业服务合同范本。

　　第一条物业基本情况

　　座落位置：市区路（街道）号；占地面积：平方米；建筑面积：平方米；其中住宅平方米；物业类型：（住宅区或组团、写字楼、商住楼、工业区、其他/低层、高层、超高层或混合）。

　　第二条委托管理事项

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

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

　　3、本物业规划红线内属物业管理范围的市政公用设施（道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房棚、停车场）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，（但不含人身、财产保险保管责任）。

　　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”（各项维修、养护和管理的工作标准和考核标准），与甲方协商同意后作为本合同的必备附件。乙方承诺，在本合同生效后年内达到的管理标准；年内达到管理标准，并获得政府主管部门颁发的证书。

　　第六条管理服务费用

　　1、本物业的管理服务费按下列第项执行：

　　2、管理服务费标准的调整按下列第项执行：

　　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（本体）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，按下列第项执行：

　　7、因甲方责任而造成的物业空置并产生的管理费用，按下列第项执行：

　　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。（产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准）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（备案）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：

　　法人代表：

　　乙方签章：

　　法人代表：

　　年 月 日

**物业服务协议书 篇32**

　　委托方(甲方)：单击此处输入文字。(以下简称甲方)

　　住所地：单击此处输入文字。 邮编：单击此处输入文字。

　　受托方(乙方)：单击此处输入文字。(以下简称乙方)

　　住所地：单击此处输入文字。 邮编：单击此处输入文字。

　　资质等级：单击此处输入文字。 证书编号：单击此处输入文字。

　　根据《物业管理条例》及国家和地方相关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方委托乙方提供物业管理服务事宜，订立本合同。

　　第一章 物业基本情况

　　第一条：本合同标的物

　　物业名称：单击此处输入文字。

　　物业类型：公建

　　坐落位置：单击此处输入文字。

　　建筑面积：单击此处输入文字。

　　物业管理区域平面图见附件一。

　　第二章 物业服务期限

　　第二条 物业管理服务期限自单击此处输入日期。起至单击此处输入日期。止。

　　第三章 物业服务事项和服务标准

　　第三条 物业服务内容和标准

　　1、物业管理区域内共用部位、共用设施设备运行、维护、养护;

　　2、物业共用部位的清洁卫生及雨、 雪 、污水管道的疏通;

　　3、物业管理区域内公共秩序协助维护;

　　4、物业管理区域内的绿化养护;

　　5、物业管理区域内车辆交通及停放秩序管理;

　　6、房屋装饰装修管理服务;

　　7、物业档案资料管理;

　　具体服务内容与标准见附件二《物业服务内容和标准》

　　第四章 物业服务费用

　　第四条 物业服务费

　　1、收费标准：单击此处输入文字。

　　2、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)法定税费及其它费用。

　　第五条 物业服务费于本物业交付使用之日起计收。甲方应于每季10日前向乙方交纳，非因乙方原因逾期交纳物业服务费的，每逾期一日，应交纳欠费总额的0.3%作为滞纳金。

　　第五章 物业经营与管理

　　第六条 本物业区域内物业共用部位、公用设施设备统一委托乙方经营，所得收益部分单击此处输入文字。 %作为代理服务费由乙方计提，单击此处输入文字。 %为物业共用部位收益，甲方同意：

　　(1)补充物业服务费用不足;

　　(2)在单击此处输入文字。项目盈亏持平的基础上，共用部位经营收益剩余部分用于补充专项维修资金不足;

　　(3)按照单击此处输入文字。业主大会的决定使用。

　　第七条 甲方同意物业管理区域内车位所有权属依照法定或业主与开发建设单位签定的

　　第八条 属于全体业主共有的地面停车场，在合同期限内，乙方根据地面停车场实际运营

　　第九条 甲方自用部位的维修、养护及提供其他特约服务，服务报酬由乙方与甲方另行约定。

　　第六章 专项维修资金的筹集、管理与使用

　　第十条 专项维修资金用于房屋共用部位、公用设施、设备、属业主共用的公用设施附属建筑物、构筑物及设施除日常维修保养以外的大中修、更新、改造费用开支，其筹集、管理与使用执行国家相关法律规定。在专项维修资金的筹集、管理与使用问题上，甲方同意服从单击此处输入文字。业主大会、业主委员会按照法律法规和《单击此处输入文字。管理规约》作出的决定。

　　第十一条 乙方按相关规定，编制年度专项维修资金使用方案，报单击此处输入文字。业主委员会审核批准后组织实施。当维修资金利息不敷使用时，业主委员会将委托乙方使用维修资金本金或向业主筹集。

　　第十二条 业主大会不批准乙方所编制的专项维修资金使用方案，或资金不够所导致的经济损失及法律责任，由业主承担。业主大会批准后，乙方未及时按专项资金使用方案实施的，所导致的经济损失及法律责任由乙方承担。

　　第七章 双方的权利义务

　　第十三条 甲方的权利和义务

　　1、有权监督检查乙方各项方案和计划的实施;

　　2、按期缴纳物业服务费用;

　　3、遵守《单击此处输入文字。管理规约》的规定，不乱堆杂物，乱弃垃圾，高空抛物，随意践踏绿化用地，乱涂乱画，不随意悬挂宣传牌、广告牌;

　　4、因用水、排水、通行、铺设管线等利用相邻不动产的，甲方应当尽量避免对相邻的不动产权利人造成损害;造成损害的，应当给予赔偿;

　　5、甲方应对物业维修相关工作提供通行和维修的便利，如因此造成损害的，由责任人承担;

　　6、不干涉乙方依法或依本合同约定所进行的物业管理服务和经营活动;

　　7、不侵占物业共用部位、共用设施设备，因搬迁、装饰装修需要合理使用共用部位、共用设施设备应事先通知乙方，并在约定期限内恢复原状，造成损失的，应承担相应的赔偿责任。

　　第十四条 乙方的权利义务

　　1、结合本物业实际情况，编制年度工作计划、年度费用预算;

　　2、编制房屋、设施设备大中修方案报业主大会批准后实施;

　　3、在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业日常管理，履行本合同有关权利、义务;

　　4、根据法律、法规和本合同约定，自主开展各项物业管理经营活动，但不得侵害业主、物业使用人及他人合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益;

　　5、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，对于拖欠物业服务费的行为可以通过将欠费业主名单在物业管理区域内予以公布等合法手段催收、催缴。未缴纳物业服务费超过6个月的，乙方依法向人民法院起诉;

　　6、建立物业管理档案，及时记载变更情况;

　　7、开展对本物业的共用部位、共用设施设备年度安全检查工作及日常维修维护，发现安全隐患及时整改;

　　8、可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人;

　　9、明示物业管理服务及特约服务的项目和收费标准;

　　10、及时向业主公告本管理区域内的重大物业管理服务事项;

　　11、协助做好物业管理区域内的公共秩序维护。发生安全事故时，乙方在采取应急措施的同时，应当及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作;

　　12、不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，损害业主的共同利益。确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会的同意。并将临时占用、挖掘的道路、场地，在约定期限内恢复原状;

　　13、对业主或物业使用人违反《单击此处输入文字。管理规约》的行为，有权采取劝止、在管理区域内公示、要求赔偿经济损失、报告业主委员会请求协助管理、报告政府行政主管部门请求依法处理、诉讼等方式进行处理;

　　14、向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装饰装修物业时，订立书面装修管理协议，告知有关注意事项和禁止行为;

　　15、本合同终止，乙方退出本物业时，应及时办理交接手续，向业主委员会移交全部物业管理用房、物业档案资料。

　　第八章 违约责任

　　第十五条 双方约定因为下列事由所导致之损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，即乙方均不负赔偿之责：

　　1、天灾、地震等不可抗力之事及非乙方能够控制的其它事由，包括但不限于政府行为或政策法规变动等所致之损害;

　　2、在本物业内发生治安或刑事案件包括但不限于暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾等事由所致之损害，但因乙方故意或过失所致，不在此限;

　　3、因本物业内设备或相关设施本身固有瑕疵所致的一切相关损害;

　　4、因甲方或第三者之故意或过失所致，或甲方违反本合同、《单击此处输入文字。管理规约》和其它物业管理规定所致的一切相关损害;

　　5、非因乙方违反本合同义务，甲方专有及约定专用部分之火灾、盗窃等治安、刑事案件所致之损害;

　　6、乙方书面建议改善自用、共用及约定共用部分设施或改进管理措施，而甲方未采纳所致之损害;

　　7、自业主迟延给付服务费用至清偿日期内(含票据未兑现部分)产生之任何损害;

　　8、因本物业管理区域内车辆被窃、被破坏或车内财物被窃而产生的相关损失，但因乙方违反本合同义务而导致以上事故者除外;

　　9、甲方未经乙方同意，擅自委托乙方工作人员提供服务所致任何损害;

　　10、由于供暖公司进水温度不达标造成的室内温度低于大连市规定标准;

　　11、除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由者。

　　第十六条 甲方违反本合同的约定，使乙方未达到规定物业服务标准，乙方不承担违约责任，造成乙方重大损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

　　第十七条 乙方违反本合同约定，未能达到约定的管理标准，并给甲方造成损失的，甲方有权书面要求乙方限期整改。逾期未整改的，乙方经业主大会依法定程序审议通过，有权解除合同。造成甲方损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

　　第九章 附 则

　　第十八条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与合同具有同等效力。

　　第十九条 本合同一式肆份，甲方贰份，乙方及行政主管部门(备案)各执一份。本合同之附件均为合同有效组成部分，具有同等法律效力。

　　本合同及其附件和补充协议中未规定部分，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

　　第二十条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规

　　第二十一条 本合同在履行中发生争议，双方可以通过协商和解、向有关行政部门依法申请调解或向乙方人民法院提起诉讼。

　　第二十二条 本合同自双方签字盖章之日起生效。

　　甲方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_　　　　　　　　乙方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_　　　　　法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

本文档由范文网【dddot.com】收集整理，更多优质范文文档请移步dddot.com站内查找