# 住宅小区物业服务合同

来源：网友投稿 作者：小六 更新时间：2025-01-25

*住宅小区物业服务合同（精选33篇）住宅小区物业服务合同 篇1　　第一章 总则　　第一条 本合同当事人　　委托方(以下简称甲方)：　　组织名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_　　代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

住宅小区物业服务合同（精选33篇）

**住宅小区物业服务合同 篇1**

　　第一章 总则

　　第一条 本合同当事人

　　委托方(以下简称甲方)：

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

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

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

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受委托方(以下简称乙方)：

　　企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　第二条 物业基本情况

　　物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

　　占地面积：\_\_\_\_平方米

　　建筑面积：\_\_\_\_平方米

　　(委托管理的物业构成细目见附件)

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

　　第二章 委托管理事项

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

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

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

　　第七条 公共绿地的养护与管理。

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

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

　　第十条 交通与车辆停放秩序的管理。

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

　　第十二条管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

　　第十三条负责向业主和物业使用人收取下列费用：

　　1.物业管理费：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　2.保洁费：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　3.保安费：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　4.房屋设备运行费：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　5.维修养护费：\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

　　第十六条 其他委托事项

　　第三章 委托管理期限

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

　　第四章 双方权利义务

　　第十八条 甲方权利义务

　　1、代表和维护产权人、使用人的合法权益;

　　2、制定《业主公约》并监督业主和物业使用人遵守公约;

　　3、审定乙方制定的物业管理方案;

　　4、检查监督乙方管理工作的执行情况;

　　5、审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告;

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

　　(1)无偿使用;

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

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

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

　　9.协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;

　　(1)\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(2)\_\_\_\_\_\_\_\_

　　10.协助乙方做好牧业管理工作和宣传教育、文化生活;

　　第十九条 乙方权利义务

　　1.根据有关法律、法规及本合同的约定，制定牧业管理方安;

　　2.对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理;

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

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

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

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

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

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

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

　　第五章 物业管理服务要求标准

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

　　第六章 物业管理服务费用

　　第二十一条 物业管理服务费

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

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

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

　　4.高层住宅电梯、水泵、\_\_\_运行费按实结算，由乙方向业主收取;

　　5.管理服务费标准的调整，按\_\_\_调整;

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

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

　　第二十三条 车位和使用管理费用由乙方按下列标准向车位使用人收取;

　　1、露天车位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　2、车库车位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第二十四条 乙方对业

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

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

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

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

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

　　第七章 违约责任

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

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

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

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

　　第八章 附则

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

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

　　第三十三条 本合同之附件均为合同有效组成部分。在合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力，但不得修改本合同印制条款的本意。本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

　　第三十四条 本合同正本连同附件\_\_\_\_页，一式三份，甲乙双方及物业管理行政主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

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

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

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

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

　　第三十九条 本合同自签订之日起生效。

　　甲方签章：\_\_\_\_\_\_ 乙方签章：\_\_\_\_\_\_

　　代表人：\_\_\_\_\_\_ 代表人：\_\_\_\_\_\_

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

**住宅小区物业服务合同 篇2**

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

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

　　根据《\_\_\_\_\_》、《城市新建住宅小区管理办法》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对\_\_\_\_\_\_\_\_\_（物业名称）实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

　　第一条?物业基本情况

　　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、\_\_\_\_\_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（网球场、游泳池、商业网点等）的维修、养护和管理。

　　5.公共环境（包括公共场地、房屋建筑物共用部位）的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

　　6.交通、\_\_\_\_\_行驶及停泊。

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

　　8.社区文化娱乐活动。

　　9.物业及物业管理档案、资料；

　　10.法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项。

　　第三条?合同期限

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

　　第四条?甲方的权利和义务

　　1.与物业管理公司议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告；

　　2.对乙方的管理实施监督检查，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；

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

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

　　（1）无偿使用。

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

　　6.甲方在合同生效之日起一日内按规定向乙方提供本物业所有的物业及物业管理档案、资料（工程建设竣工资料、住用户资料），并在乙方管理期满时予以收回；

　　7.不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动；

　　8.负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；

　　9.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

　　10.法规政策规定由甲方承担的其他责任。

　　第五条?乙方的权利和义务

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

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

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

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

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

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

　　7.至少每3个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支账民主；

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

　　9.建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况；

　　10.开展有效的社区文化活动和便民服务工作；

　　11.本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料；移交本物业的公共财产，包括用管理费、公共收入积累形成的资产；对本物业的管理财务状况进行财务审计，甲方有权指定专业审计机构；

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

　　第六条?管理目标

　　乙方根据甲方的委托管理事项制定出本物业“管理分项标准”（各项维修、养护和管理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。

　　第七条?管理服务费用

　　1.本物业的管理服务费按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项执行：

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

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

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

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

　　（1）按政府规定的标准调整；

　　（2）按每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_%的幅度上调；

　　（3）按每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_%的幅度下调；

　　（4）按每年当地政府公布的物价涨跌幅度调整；

　　（5）按双方议定的标准调整\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　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：

　　（1）由甲方在本合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方支付；

　　（2）由乙方承担；

　　（3）在\_\_\_\_\_\_\_\_\_费用中支付；

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

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

　　第八条?奖惩措施

　　1.乙方全面完成合同规定的各项管理目标，甲方分别下列情况，对乙方进行奖励：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　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。

　　第九条?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。

　　第十条?其他事项

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

　　2.合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满六个月前向对方提出书面意见。

　　3.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。

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

　　5.本合同之附件均为合同有效组成部分；本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

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

　　6.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。

　　7.本合同自签订之日起生效。

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

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

**住宅小区物业服务合同 篇3**

　　甲方：

　　法定代表人：

　　地址：

　　联系电话：

　　乙方：

　　法定代表人：

　　资质等级： ，证书编号：

　　地址：

　　联系电话：

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

　　第一条本合同所涉及的物业基本情况

　　物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

　　物业构成见附件一，物业规划平面图见附件二。

　　第二条乙方为本物业管理区域的业主、物业使用人提供下列物业管理服务事项。

　　(一)物业共用部位的维护;

　　(二)物业共用设施设备的日常运行和维护;

　　(三)公共绿化养护服务;

　　(四)物业公共区域的清洁卫生服务;

　　(五)公共秩序的维护服务;

　　(六)物业使用禁止性行为的管理;

　　(七)物业其他公共事务的管理服务;

　　(八)业主委托的其他物业管理服务事项。

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

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

　　第五条乙方提供的前期物业管理服务内容和标准应符合下列约定：

　　(一)物业共用部位的维护、物业共用设施设备的日常运行和维护，详见附件三

　　(二)公共绿化养护服务，详见附件四;

　　(三)物业公共区域的清洁卫生服务，详见附件五;

　　(四)公共秩序的维护服务，详见附件六;

　　(五)物业使用禁止性行为的管理，详见附件七;

　　(六)物业其他公共事务的管理服务，详见附件八;

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

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

　　第七条乙方根据下述约定，按建筑面积向业主收取物业服务费。

　　(一)住宅：

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

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

　　(二)办公楼：\_\_\_\_\_\_元/月平方米

　　(三)商业用房：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月 平方米

　　上述物业服务收费分项标准(元/月平方米)如下：

　　一、住宅物业

　　1、综合管理服务费：

　　2、共用部位、共用设施设备日常运行、保养、维修费用：

　　3、公共区域的清洁卫生服务费用：

　　4、公共区域绿化养护费用：

　　5、公共区域秩序维护服务费用：

　　二、非住宅物业

　　1、综合管理服务费：

　　2、共用部位、共用设施设备日常运行、保养、维修费用：

　　3、公共区域的清洁卫生服务费用：

　　4、公共区域绿化养护费用：

　　5、公共区域秩序维护服务费用：

　　第八条自本合同生效之日的当月至物业出售并交付物业买受人之日的当月发生的物业服务费用，由甲方承担;自物业交付物业买受人之日的次月起至本合同终止之日发生的物业服务费用，由甲方和物业买受人按照物业出售合同的约定承担。物业出售合同未约定或者约定不明确的，由甲方承担。已竣工但尚未出售的物业以及甲方未交付给业主的物业，由甲方依照本合同第七条约定的标准向乙方交纳物业服务费。

　　第九条前期物业管理期间，乙方按下述第种收费形式确定物业服务费用。

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

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

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

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

　　第十条物业服务费用(物业服务资金)按(年/季/月)交纳，业主应在 (每次缴费的具体时间)履行交纳义务。

　　逾期交纳的，违约金的支付约定如下：

　　第十一条物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主公布物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每年次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

　　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：

　　第十二条停车场收费分别采取以下方式：

　　(一)停车场属于全体共有全体业主共用的，车位使用人应按露天机动车车位元/个 月、车库机动车车位元/个 月、露天非机动车车位元/个 月、车库非机动车车位元/个 月的标准向乙方交纳停车费。

　　乙方从停车费中按露天机动车车位元/个 月、车库机动车车位元/个 月、露天非机动车车位元/个 月、车库非机动车车位元/个 月的标准提取停车管理服务费。

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

　　乙方从停车费中按露天车位元/个 月、车库车位元/个 月的标准提取停车管理服务费。

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

　　第十三条业主或物业使用人对车辆停放有保管要求的，与乙方另行约定。

　　第十四条本物业管理区域内的全体业主所有的会所及相关设施委托乙方经营管理，经营管理收费约定如下：

　　(一)健身房：

　　(二)棋1牌室：

　　(三)网球场：

　　(四)游泳池：

　　(五)其他：

　　上述经营管理收入按下列约定分配：

　　本物业管理区域内属甲方所有的会所及相关设施，其经营管理收费由甲方与乙方或者业主、物业使用人另行约定。

　　第十五条物业服务费属本合同第九条第二项或者第\_\_\_\_项约定的，物业服务费中按实结算的部分年终结余或不足的处理方式：

　　(一)年度结算结余部分，按以下第\_\_\_\_种方式处理：

　　1、转入下年继续使用;

　　2、直接纳入专项维修资金;

　　(二)年度结算亏不足部分，按以下第\_\_\_\_种方式处理：

　　1、由业主追加补足;

　　第十六条业主应当按照下列规定筹集、使用和管理维修资金：

　　(一)业主应当按照规定交纳专项维修资金;

　　(二)专项维修资金的帐务由物业管理企业代管;

　　(三)业主在转让其物业时，其帐户上的专项维修资金继续用作物业的共用部位、共用设备设施的维修、更新和改造;

　　(四)按照政府规章及相关规定使用和管理专项维修资金。

　　第十七条甲方相关的权利义务：

　　(一)在物业销售前，应在其制定的《业主临时公约》 中向业主明示物业管理服务收费的标准及物业装饰装修管理要求等事项;甲方未尽此义务而给乙方或业主、物业使用人造成损失的，应承担赔偿责任;

　　(二)督促业主、物业使用人按时交纳物业服务费用;对业主或物业使用人违反《业主临时公约》的行为予以劝阻、制止;

　　(三)授权乙方对业主、物业使用人违反《业主临时公约》的行为，依照《业主临时公约》的约定进行劝阻、制止;

　　(四)完善本物业管理区域内的配套设施和配套工程，包括物业的标识系统、公共垃圾桶、垃圾中转站、垃圾房等;

　　(五)审查和批准物业管理方案、年度管理计划、年度维修养护计划、年度费用概预算、决算报告，监督、检查乙方各项方案和计划的实施;

　　第十八条乙方相关的权利义务：

　　(一)设立专门机构负责本物业的日常管理工作，并委派具有岗位资格的人员履行本合同;

　　(二)根据法律、法规的有关规定和本合同的约定，开展各项物业服务活动，但不得侵害业主、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益;

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

　　(四)及时向业主公告本管理区域内的重大物业服务事项，每 个月公布一次专项维修资金和按实结算项目的费用收支帐目;

　　(五)结合本物业的实际情况，编制物业管理方案、年度管理计划、年度维修养护计划、年度费用概预算和决算报告;

　　第十九条在物业管理服务过程中发生下列事由，乙方不承担责任。

　　(一)因不可抗力导致物业管理服务中断的;

　　(二)乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的;

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

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

　　第二十条甲方违反本合同第六条的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同第二条、第五条约定的服务内容和标准的，由甲方赔偿由此给业主和物业使用人造成的损失。

　　第二十一条除前条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同第二条、第五条约定的服务内容和标准的，应以违约事项涉及并收取的服务费为基数向相应业主支付的违约金。

　　第二十二条乙方违反本合同的约定，擅自提高收费标准的，对超出标准的部分，业主有权拒绝支付;已经支付的，业主有权要求乙方倍返还。

　　第二十三条甲方拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以自行或委托乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

　　第二十四条甲方违反本合同约定的义务，致使乙方不能完成本合同约定的服务内容和标准的，乙方有权依法解除本合同;造成乙方经济损失的，甲方应予经济赔偿。

　　第二十五条经全体业主所持投票权(按首次业主大会会议的投票权计算规定确定)2/3以上通过解除本合同的，甲方应当解除合同。

　　甲方解除合同的，乙方应当在甲方通知的合理时间内与甲方或其选聘的物业管理企业完成交接手续。

　　第二十六条双方协商一致，可解除本合同，并在日内办理交接手续。

　　第二十七条本合同其他相关违约责任的约定：

　　第二十八条本合同中下列词语的定义是：

　　(一)业主，是指物业的所有权人。

　　(二)物业使用人，是指物业的承租人和实际使用物业的其他人。

　　(三)物业买受人，是指物业出售合同中确定的物业购买人。

　　(四)物业交付使用，是指物业买受人收到甲方书面入住通知并已办理相应手续。物业买受人依约收到入住通知后在限定期限内不办理相应手续的，视为已交付使用。

　　(五)共用部位，是指一幢住宅内部，由整幢住宅的业主、使用人共同使用的门厅、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、电梯机房、走廊通道、传达室、内天井、房屋承重结构、室外墙面、屋面、 、 等部位。

　　(六)共用设施设备，是指：

　　1、一幢住宅内部，由整幢住宅的业主、使用人共同使用的供水管道、排水管道、落水管、照明灯具、垃圾通道、电视天线、水箱、水泵、电梯、邮政信箱、避雷装置、消防器具、 等设备;

　　2、物业管理区域内，由业主和使用人共同使用的道路、绿地、停车场库、照明路灯、排水管道、窨井、化粪池、垃圾箱(房)、 、等设施。

　　(七)公共区域，是指一幢住宅内部，由整幢住宅的业主、使用人共同使用的区域以及整幢住宅外、物业管理区域内，由全体业主、使用人共同使用的区域。

　　(八)专有部分，是指在构造上及利用上具有独立性，由业主独立使用、处分的物业部位。

　　第二十九条本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议。

　　第三十条补充协议及本合同的附件均与本合同具有同等法律效力。

　　本合同、本合同的附件及补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

　　第三十一条本合同正本连同附件共页，一式\_\_\_\_份，甲乙双方各执\_\_\_\_\_\_份，一份向房地产主管部门办理备案。

　　第三十二条本合同履行期间，遇不可抗力致使合同无法履行的，双方应按有关法律规定及时协商处理。

　　第三十三条本合同在履行中如发生争议，双方可以通过协商方式解决;协商不成的，采取以下第种方式解决。

　　(一)向\_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁;

　　(二)向\_\_\_\_人民法院提起诉讼。

　　第三十四条本合同为期\_\_\_\_年，自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

　　本合同期限未满，若业主大会与物业管理企业签订的物业服务合同生效的，本合同终止。

　　第三十五条本合同期限届满前月，业主大会尚未成立的，甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议;双方未能达成协议的，乙方应在本合同期限届满后月内继续履行本合同，甲方应在此期间选聘新的物业管理企业。

　　第三十六条本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会;业主委员会尚未成立的，移交给甲方或代管。

　　第三十七条本合同经甲乙双方签字/后生效。

　　甲方签章：乙方签章：

　　法定代表人：法定代表人：

　　年月日年 月 日

　　附件一：物业构成(略)

　　附件二：物业规划平面图(略)

　　附件三：物业共用部位、共用设施设备的日常运行、保养和维修服务(略)

　　附件四：公共区域绿化养护服务(略)

　　附件五： 物业公共区域的清洁卫生服务(略)

　　附件六：公共区域秩序的维护服务(略)

　　附件七：物业使用禁止性行为的管理(略)

　　附件八：综合管理服务(略)

　　附件九：物业承接验收确认书(略)

　　甲方：

　　法定代表人：

　　地址：

　　联系电话：

　　乙方：

　　法定代表人：

　　资质等级：

　　证书编号：

　　地址：

　　联系电话：

　　根据《物业管理条例》第二十八条、第二十九条的规定及其他相关规定，甲、乙双方就乙方承接 (物业名称)(座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_区/县\_\_\_\_\_\_\_\_乡/镇路\_\_\_\_\_\_\_弄\_\_\_\_\_\_\_号)的前期物业管理服务，办理物业验收手续等事宜，共同确认如下：

　　一、物业共用部位、共用设施设备的查验内容

　　甲方已于年 月日会同乙方对物业下述共用部位、共用设施设备进行了查验：

　　二、物业共用部位、共用设施设备的查验结论(查验结论在下属中选择)

　　经乙方查验、甲方确认，上述物业共用部位、共用设施设备完好，乙方同意承接验收。

　　经乙方查验、甲方确认，上述物业共用部位、共用设施设备中存在的问题如下：

　　经甲、乙双方协商一致，就存在的问题确定解决办法如下：

　　三、物业资料的移交

　　甲方已于年 月日，向乙方提供和移交了下列物业资料(具体清单另附)：

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

　　2、设施设备安装、使用说明、产品合格证明和维护保养等技术资料;

　　3、物业质量保证文件和物业使用说明文件;

　　甲方签章：

　　乙方签章：

　　法定代表人：

　　法定代表人：

　　年 月 日 年 月 日

**住宅小区物业服务合同 篇4**

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

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

　　为加强\_\_\_\_\_\_\_\_\_（物业名称）的物业管理，保障房屋和公用设施的正常使用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境。根据《\_\_\_\_\_》、《物业管理条例》、《\_\_\_\_\_\_\_\_\_市物业管理条例》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对\_\_\_\_\_\_\_\_（物业名称）实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

　　第一条?物业基本情况

　　1、物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　2、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）；

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

　　4、占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

　　5、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。

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

　　第二条?委托管理事项

　　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、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、\_\_\_\_\_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

　　本合同委托管理期限为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日止。

　　第四条?双方的权利义务

　　1、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；

　　a、无偿使用；

　　b?、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；

　　a、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　b、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　（10）协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化生活。

　　2、乙方的权利和义务。

　　（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。

　　第五条?物业管理服务要求标准

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

　　第六条?管理服务费用

　　1、本物业的管理服务费按下列第\_\_\_\_项执行：

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

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

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

　　2、管理服务费标准的调整按下列第\_\_\_\_项执行：

　　（1）按政府规定的标准调整；

　　（2）按每年\_\_\_\_%的幅度上调；

　　（3）按每年\_\_\_\_%的幅度下调；

　　（4）按每年当地政府公布的物价涨跌幅度调整；

　　（5）按双方议定的标准调整；

　　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：

　　（1）由甲方在本合同生效之日起\_\_\_\_日内向乙方支付；

　　（2）由乙方承担；

　　（3）在\_\_\_\_费用中支付；

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

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

　　第七条?违约责任

　　1、甲方或甲方承租人违反本协议及该物业管理文件的规定属违约，若因甲方或甲方承租人违约而造成该物业管理失当或乙方的损失，甲方或相应责任人应予赔偿，赔偿以实际损失额为限。甲方或甲方承租人因违反管理公约等文件，构成的违约行为，责任方还应按该等文件规定向乙方交纳违约金。

　　2、若因乙方管理不当、疏于管理而造成甲方的物业的损失，乙方应负责修复。若因代表\_\_\_\_\_分之\_\_\_\_\_以上物业所有权的业主联名投诉或联名提议要求撤换乙方，乙方自愿终止本合同，将物业完整地移交甲方。

　　第八条?其他事项

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

　　2、合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满六个月前向对方提出书面意见。

　　3、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。

　　4、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，提交深圳市\_\_\_\_\_委员会依法裁决。

　　5、本合同之附件均为合同有效组成部分；本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

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

　　6、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。

　　7、本合同自签订之日起生效。

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

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

**住宅小区物业服务合同 篇5**

　　委托方：\_\_业主委员会

　　代表人：

　　地址;

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受委托方：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　物业基本情况

　　物业类型：住宅及配套设施

　　座落位置：

　　占地面积： 平方米

　　建筑面积：\_\_\_\_平方米

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

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

　　第二条 委托服务的事项

　　受托方应提供以下服务：

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

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

　　3、公共绿地的养护与管理;

　　4、公共环境卫生，包括房屋共用部位的清洁卫生、公共场所的清洁卫生、垃圾的处理等;

　　5、小区内交通与车辆停放秩序的维护;

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

　　7、保管与物业相关的工程图纸、住户档案与竣工验收资料;

　　8、按北京市政府有关规定代收、代缴水电等费用;

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

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

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

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

　　第三条 服务收费标准

　　业主或物业使用人应向受托方交纳以下费用：

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

　　2、保安费，由受托方按每套住宅每季 \_\_元收取;

　　3、小区绿化费，由受托方按每套住宅每季 \_\_元收取;

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

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

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

　　7、公共设施维修费，由受托方按套内面积每平方米每季\_\_元收取;

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

　　9、供暖费，由受托方按套内面积每平方米每个供暖年度 \_\_ 元收取;

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

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

　　第四条 交费办法

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

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

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

　　第五条 家庭服务

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

　　第六条 服务标准

　　受托方的服务质量应达到下列要求：

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

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

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

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

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

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

　　7、装修管理：监督业主和施工单位遵照有关规定进行装修并对装修过程进行监控。

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

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

　　10、供暖：保证门窗长时间关闭的情况下顶楼北向房间气温不低于15度。

　　第七条 保障措施

　　为保证以上约定达到目的，委托方享有下列权利：

　　1、审定受托方制定的物业服务方案及需要业主与物业使用人遵守的各项规章制度;

　　2、检查受托方管理、服务工作的执行情况;

　　3、审查受托方的费用支出情况(管理费除外)并在小区内公告;

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

　　委托方在享有上述权利的同时应履行如下义务：

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

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

　　3、当业主或物业使用人不按规定交纳物业管理费时，协助受托方催交;

　　4、协助处理本合同生效前发生的物业服务与收费遗留问题。

　　第八条 奖惩

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

　　第九条 合同终止与合同解除

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

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

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

　　第十条 附则

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

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

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

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

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

　　委托方签章： 　　受托方签章：

　　代表人： 　　代表人：

**住宅小区物业服务合同 篇6**

　　甲方：业主大会;

　　执行机构：业主委员会，负责人：;

　　乙方：;

　　法定代表人：;

　　住所地：;

　　资质等级：;

　　证书编号：。

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

　　第一章物业基本情况

　　第一条物业基本情况:

　　物业名称;

　　物业类型;

　　坐落位置;

　　建筑面积。

　　物业管理区域四至：

　　东至;

　　南至;

　　西至;

　　北至。

　　(物业构成明细见附件1)。

　　第二章服务内容与质量

　　第二条在物业管理区域内，乙方提供的物业管理服务包括以下内容：

　　(一)物业共用部位的维修、养护和管理(物业共用部位明细见附件2);

　　(二)物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理(物业共用设施设备明细见附件3);

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

　　(四)公共绿化的养护和管理;

　　(五)车辆行驶、停放管理;

　　(六)公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理;

　　(七)装饰装修管理服务;

　　(八)物业档案资料管理。

　　第三条在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下内容：

　　(一);

　　(二);

　　(三)。

　　第四条乙方提供的物业服务执行以下第项质量标准：

　　(一)乙方提供的服务质量按《石家庄市物业服务等级标准》级执行。(服务等级标准见市价[24]69号《石家庄市物业服务收费管理实施办法》)。

　　(二)乙方提供的服务质量执行双方约定的物业服务质量标准，具体为：

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

　　第三章服务费用

　　第六条本物业管理区域物业服务收费选择以下第种方式：

　　(一)包干制

　　物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

　　多层住宅：元/月.平方米;

　　高层住宅：元/月.平方米;

　　别墅：元/月.平方米;

　　办公楼：元/月.平方米;

　　商业物业：元/月.平方米;

　　物业：元/月.平方米。

　　物业服务费用主要用于以下开支：

　　1、管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

　　2、物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

　　3、物业管理区域清洁卫生费用;

　　4、物业管理区域绿化养护费用;

　　5、物业管理区域秩序维护费用;

　　6、办公费用;

　　7、物业管理企业固定资产折旧;

　　8、法定税费;

　　9、物业管理企业的利润;

　　1、。

　　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。

　　(二)酬金制

　　物业服务资金由业主按其拥有物业的建筑面积预先交纳，具体标准如下：

　　多层住宅：元/月.平方米;

　　高层住宅：元/月.平方米;

　　别墅：元/月.平方米;

　　办公楼：元/月.平方米;

　　商业物业：元/月.平方米;

　　物业：元/月.平方米。

　　预收的物业服务资金由物业服务支出和乙方的酬金构成。

　　物业服务支出为所交纳的业主所有，由乙方代管，主要用于以下开支：

　　1、管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

　　2、物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

　　3、物业管理区域清洁卫生费用;

　　4、物业管理区域绿化养护费用;

　　5、物业管理区域秩序维护费用;

　　6、办公费用;

　　7、物业管理企业固定资产折旧;

　　8、。

　　乙方采取以下第种方式提取酬金：

　　(1)乙方按(每月/每季/每年)元的标准从预收的物业服务资金中提取。

　　(2)乙方(每月/每季/每年)按应收的物业服务资金%的比例提取。

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

　　第七条物业服务费用(物业服务资金)由乙方按(年/季/月)向业主收取，或者按双方约定的时间、地点由业主向乙方交纳。

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

　　第八条物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主公布物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每年次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

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

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

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

**住宅小区物业服务合同 篇7**

　　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;

　　四至范围(规划平面图)：

　　东 南

　　西 北

　　占地面积： 平方米;

　　总建筑面积： 平方米;其中住宅 平方米，非住宅 平方米;

　　物业构成见附件一，建筑区划划分意见书见附件二。

　　第二条 乙方为本建筑区划配备的物业服务力量情况，详见附件三。

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

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

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

　　第五条 乙方提供的物业公共服务事项和质量应符合下列约定：

　　(一)建筑物共有部位及设施设备的使用、管理和维护，详见附件四;

　　(二)公共绿化的维护，详见附件五;

　　(三)公共区域环境卫生的维护，详见附件六;

　　(四)公共区域的秩序维护，详见附件七;

　　(五)物业使用中禁止行为的告知、劝阻、报告，详见附件八;

　　(六)物业维修、更新、改造费用的帐务管理，详见附件九;

　　(七)物业服务档案和物业档案的保管，详见附件十;

　　(八) 。

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

　　甲方、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：

　　1、 ;

　　2、 ;

　　3、 。

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

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

　　(一)年度结算结余部分，按以下第\_\_\_\_种方式处理：

　　1、转入下年继续使用;

　　2、直接纳入建筑物及其附属设施维修资金;

　　3、 。

　　(二)年度结算不足部分，按以下第\_\_\_\_种方式处理：

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

　　2、 。

　　第十八条 使用建筑物及其附属设施维修资金的，乙方应当按照相关规定于每年12月31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30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15日内足额补存。

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

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

　　第三十四条 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 本合同在履行中发生争议的，甲、乙双方可以通过以下方式解决：

　　(一)双方协商解决;

　　(二)申请调解;

　　(三)调解不成的，采取以下第 1 种方式解决：

　　1、向成都仲裁委员会申请仲裁;

　　2、向人民法院提起诉讼。

　　第三十七条 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5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

　　附件一：物业构成

　　附件二：建筑区划划分意见书

**住宅小区物业服务合同 篇8**

　　民间住宅小区物业服务合同书

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　甲方是指：房地产开发单位或公房出售单位(产权单位)。

　　乙方是指：购房人(产权人)或承租人。

　　本物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　房屋买卖(预售)合同、租赁合同编号为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方所购买(租赁)物业基本情况：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

　　座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　第一条　双方的权利和义务

　　(一)甲方的权利和义务

　　1、有权委托物业管理企业实施前期物业管理。

　　2、有权将本协议甲方的有关权利义务转让给委托的物业管理企业。

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

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

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

　　6、负责建立健全本物业的物业管理档案资料。

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

　　8、依据本协议向乙方收取物业管理费用。

　　9、与乙方订立《房屋装饰装修管理协议》。

　　1O、制止违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》的行为。

　　11、按规定组织召开业主大会或业主代表大会。

　　12、不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。

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

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

　　(二)乙方的权利和义务

　　1、参加、出席业主大会或被推选参加、出席业主代表大会，享有相应的权力。

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

　　3、遵守本物业的物业管理制度和《物业使用守则》。

　　4、依据本协议交纳物业管理服务费用及其它费用。

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

　　6、不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。

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

　　7、转让房屋时应事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议。

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

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

　　10、接受甲方所委托的物业管理企业的管理和服务。

　　第二条　甲方委托物业管理企业向乙方提供下列物业管理服务：

　　(一)按《住宅质量保证书》的规定，提供保修服务。

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

　　(三)编制物业管理服务和财务年度计划。

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

　　(五)为业主、使用人办理入住手续。

　　(六)房屋共用部位的维护和管理。

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

　　(七)房屋共用设备及其运行的维护和管理。

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

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

　　(九)附属配套建筑和设施及构筑物的维修、养护与管理。

　　包括：物业管理办公经营用房、商业网点、文化体育娱乐场所等。

　　(十)公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理。

　　(十一)公共环境卫生管理。

　　包括：公共场所、场地、房屋共用部位、非市政道路的清扫保洁及垃圾的收集。

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

　　(十三)维护社区公共秩序。

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

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

　　(十五)物业档案管理。

　　包括物业工程图纸、竣工验收资料、产权资料、业主和使用人档案、维修档案。

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

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

　　第三条　甲方保证其委托的物业管理企业按下述标准向乙方提供物业管理服务。

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

　　(一)房屋及维修管理

　　1、房屋外观完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻现象。

　　2、房屋行政街号、幢号、单元号有明显标志，设有引导方向平面图。

　　3、封闭阳台、空调安装、抽油烟机排气孔等统一有序，房屋立面无吊栏等悬挂物。

　　4、一楼护栏无探出墙面现象，二楼以上无护栏。

　　5、房屋完好率98%以上。

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

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

　　8、房屋档案资料管理完善，按幢、户立档。

　　(二)共用设备管理

　　1、设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，管理完善，随时查阅。

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

　　3、设备良好，运行正常，有设备运行记录。有专门的保养检修制度，无事故隐患。

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

　　5、电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好。

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

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

　　(三)共用设施管理

　　1、小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用。

　　2、公共照明设施设备齐全，运行正常。

　　3、道路畅通，路面平坦无损坏。

　　4、污水排放畅通，沟道无积水。

　　5、危险部位标志明显，有防范措施。

　　(四)绿化及养护管理

　　1、公共绿地、庭院绿化布局合理，花草、树木、建筑小品配置得当。

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

　　(五)环境卫生管理

　　1、小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施。

　　2、小区内实行垃圾袋装化，日产日清。

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

　　4、道路、庭院、绿地、共用场地无杂物，保持清洁。

　　5、雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪;雨后及时清理污水。

　　6、小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序。

　　7、小区内无违章临时建筑。

　　8、小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象。

　　9、共用场地定期清洁，地面无油渍等污染现象。

　　(六)社区秩序维护

　　1、小区内实行24小时值班巡逻制度。

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

　　(七)停车场及车辆停放管理

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

　　(八)消防

　　1、消防系统标志明显，设备完好，可随时启用。

　　2、配备专职或兼职消防管理人员。

　　3、消防通道畅通无阻。

　　(九)按《房屋装饰装修管理协议》实施装修管理。

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

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

　　(二)非住宅按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

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

　　(四)乙方交纳费用时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　(五)乙方出租物业时物业管理服务费用由乙方交纳;

　　(六)乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用;

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

　　(八)保修期内物业的维修养护执行建筑工程保修的有关规定。

　　甲方可委托物业管理企业提供保修服务，并按规定向物业管理企业支付相应费用;

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

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

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

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

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

　　(十二)电梯运行费按下列约定执行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

　　车位费收入扣除经营管理成本后结余部分，主要用于

　　1、物业共用部位、共用设施设备维修;

　　2、绿地养护;

　　3、弥补减免的物业管理服务费;

　　4、便民服务费用;

　　5、业主委员会办公经费。

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

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

　　有偿使用费收入扣除成本后结余部分用于

　　1、物业共用部位、共用设施设备维修;

　　2、绿地养护;

　　3、弥补减免的物业管理服务费;

　　4、便民服务费用;

　　5、业主委员会办公经费。

　　第六条　违约责任

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

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

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

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

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

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

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

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

　　第十一条　为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方或其委托的物业管理企业因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的，按有关法律规定处理。

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

　　第十三条　本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

　　本协议中未尽的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

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

　　(一)向济南仲裁委员会申请仲裁;

　　(二)向人民法院起诉。

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

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

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

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

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

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

**住宅小区物业服务合同 篇9**

　　甲方：

　　乙方：

　　甲乙双方本着平等自愿、协商一致的原则，达成如下协议：

　　一、工作岗位和工作(工种)

　　1、甲方根据自身经营需要及乙方的岗位意向，同意聘用乙方在 岗位从事 工作;

　　2、甲方根据工作需要及乙方的业务、工作能力和表现，可以调整乙方的工作岗位。

　　二、合同期限(试用期限)

　　1、合同有效期：自 年 月 日至 年 月 日 止，合同期满聘用关系自然终止;

　　2、聘用合同期满前一个月，经双方协商同意，可以续订聘用合同。

　　3、本合同期满后，任何一方认为不再续订聘用合同的，应在合同期满前一个月书面通知对方，协议书《保洁人员聘用协议书》。

　　三、工作时间

　　1、甲方实行标准工时制，即乙方每日工作8小时;每周休息2天;

　　2、甲方由于经营需要，可与乙方协商适当延长乙方工作时间。

　　四、工资待遇

　　1、乙方试用期工资 元/月;试用期满乙方起点工资为 元/月。

　　2、甲方于每月 日发给乙方上月的薪金。如遇节假日或休息日，自动顺延在最近的工作日支付。

　　五、劳动保护和工作条件

　　1、甲方为乙方提供各相关岗位的劳动工具及工作场所;

　　2、乙方对甲方管理人员违章指挥强令冒险作业，有权拒绝执行;对危害生命安全和身体健康的行为，有权提出批评检举和控告。

　　3、甲方可根据工作需要组织乙方参加必要的业务知识培训。

　　六、社会保险和福利待遇

　　1、在乙方试用期合格后，甲方按深圳市社会保险的有关规定，为乙方办理社会保险。

　　2、乙方因工致伤残、死亡的，按《深圳经济特区工伤保险条例》及有关规定处理。

　　3、乙方享受国家规定的法定节假日、婚假、计划生育等假期。

　　4、甲方在经济条件允许的情况下将给予乙方的福利待遇。

　　七、劳动纪律

　　乙方在合同期内应当做到：

　　1、遵守国家的法律、法规、甲方制定的各项规章制度

　　2、严格遵守各岗位的操作流程及规程，保证安全工作。

　　4、爱护甲方的财产，保守甲方的商业秘密。

　　八、合同的变更、解除、重新订立和终止

　　(一)经甲、乙双方协商同意可以依法变更劳动合同。

　　(二)有下列情形之一的，甲方可以随时解除劳动合同：

　　1、乙方在试用期间不符合录用条件的;

　　2、乙方严重违反劳动纪律及甲方规章制度的;

　　3、乙方严重失职，营私舞弊，对甲方利益造成重大损害的;

　　4、乙方被依法追究刑事责任的;

　　5、法律、法规规定的其他情形。

　　(三)有下列情形之一的，甲方可以解除劳动合同，但是应当提前三十日以书面形式通知乙方本人。

　　1、甲方濒临破产进行法定整顿期间或者生产经营状况发生严重困难，需裁减人员的;

　　2、乙方患病或非因工负伤，长达一个月或医疗期满后，不能从事原工作也不能从事由甲方另行安排的适当工作的;

　　3、本合同订立时所依据的客观情况发生重大变化，致使原劳动合同无法履行，经甲乙双方协商不能就变更劳动合同达成协议的。甲方未提前三十日以书面形式通知劳务工的，应当支付该乙方当年一个月月平均工资的补偿金

　　(四)有下列情形之一的，甲方不能终止或解除聘用合同

　　1、乙方患病或负伤在规定的医疗期内的;

　　2、女职工在孕期、产期、哺乳期内的;

　　3、法律、法规规定的其他情形。

　　(五)有下列情形之一的，乙方可以随时通知甲方解除劳动合同;

　　1、甲方未按照劳动合同约定支付劳动报酬或者提供劳动条件的;

　　2、甲方以暴力、威胁或者非法限制人身自由的手段强迫劳动的;

　　3、法律、法规规定的其他情形。

　　(六)乙方解除劳动合同，应当提前30日以书面形式通知甲方，否则甲方有权拒付乙方当月的工资。

　　(七)有下列情形之一的，劳动合同自行解除;

　　1、甲方依法被宣告破产;

　　2、甲方依法解散或依法被撤销;

　　3、乙方死亡;

　　九、法律责任

　　(一)甲方的法律责任

　　1、甲方克扣或者无故拖欠乙方工资的，如超过规定日期，除全额支付乙方工资报酬外，从第10个工作日起计算，拖欠的天数，甲方每天按拖欠工资额的1%支付乙方赔偿金。

　　2、甲方支付乙方的工资报酬低于市政府公布的当年最低工资标准的，要补足低于标准部分，同时，对低于部分每日另按其总额的1%补偿员工。

　　3、甲方违反本合同第六条第1款未为乙方办理社会保险，给乙方造成经济损失。

　　(二)乙方的法律责任

　　乙方违反合同约定提前解除劳动合同，对甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方下列损失;

　　1、甲方招收录用乙方所支付的费用;

　　2、甲方为其支付的培训费用;

　　3、对经营和工作造成的直接经济损失。

　　十、其它事项

　　1、双方认为需要约定的其他事项或对原订条款需要变更重新约定的事项：

　　2、本合同未尽事宜或合同条款与现行劳动法律法规规定的有出入的，按现行劳动法律法规执行。

　　3、本合同自甲、乙双方签字或盖章之日起生效，涂改或未经书面授权代签无效。

　　4、本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

　　5、本合同条款如与国家法律、法规相抵触时，以国家法律、法规为准

　　甲方盖章： 乙方签名：

　　授权代表签名： 身份证号码：

　　合同签订时间： 年 月 日

**住宅小区物业服务合同 篇10**

　　委托方：

　　代表人：

　　地址；

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受委托方：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　物业基本情况

　　物业类型：住宅及配套设施

　　座落位置：北京市海淀区永泰庄北路甲19号

　　占地面积： 平方米

　　建筑面积：\_\_\_\_平方米

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

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

　　第二条 委托服务的事项

　　受托方应提供以下服务：

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

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

　　3、公共绿地的养护与管理；

　　4、公共环境卫生，包括房屋共用部位的清洁卫生、公共场所的清洁卫生、垃圾的处理等；

　　5、小区内交通与车辆停放秩序的维护；

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

　　7、保管与物业相关的工程图纸、住户档案与竣工验收资料；

　　8、按有关规定代收、代缴水电等费用；

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

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

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

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

　　第三条 服务收费标准

　　业主或物业使用人应向受托方交纳以下费用：

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

　　2、保安费，由受托方按每套住宅每季 \_\_\_\_元收取；

　　3、小区绿化费，由受托方按每套住宅每季 \_\_\_\_元收取；

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

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

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

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

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

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

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

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

　　第四条 交费办法

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

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

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

　　第五条 家庭服务

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

　　第六条 服务标准

　　受托方的服务质量应达到下列要求：

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

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

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

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

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

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

　　7、装修管理：监督业主和施工单位遵照有关规定进行装修并对装修过程进行监控。

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

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

　　10、供暖：保证门窗长时间关闭的情况下顶楼北向房间气温不低于15度。

　　第七条 保障措施

　　为保证以上约定达到目的，委托方享有下列权利：

　　1、审定受托方制定的物业服务方案及需要业主与物业使用人遵守的各项规章制度；

　　2、检查受托方管理、服务工作的执行情况；

　　3、审查受托方的费用支出情况（管理费除外）并在小区内公告；

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

　　委托方在享有上述权利的同时应履行如下义务：

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

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

　　3、当业主或物业使用人不按规定交纳物业管理费时，协助受托方催交；

　　4、协助处理本合同生效前发生的物业服务与收费遗留问题。

　　第八条 奖惩

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

　　第九条 合同终止与合同解除

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

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

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

　　第十条附则

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

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

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

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

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

　　委托方签章： 受托方签章：

　　代表人： 代表人：

　　\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**住宅小区物业服务合同 篇11**

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

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

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

　　第一条物业基本情况

　　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(网球场、游泳池、商业网点等)的维修、养护和管理。

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

　　6、交通、车辆行驶及停泊。

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

　　8、社区文化娱乐活动。

　　9、物业及物业管理档案、资料;

　　10、法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项。

　　第三条合同期限

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

　　第四条甲方的权利和义务

　　1、与物业管理公司议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告;

　　2、对乙方的管理实施监督检查，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;

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

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

　　(1)无偿使用。

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

　　6、甲方在合同生效之日起一日内按规定向乙方提供本物业所有的物业及物业管理档案、资料(工程建设竣工资料、住用户资料)，并在乙方管理期满时予以收回;

　　7、不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动;

　　8、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷;

　　9、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

　　10、法规政策规定由甲方承担的其他责任。

　　第五条乙方的权利和义务

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

　　2、遵照国家、地方物业管理服务收费规定，按物业管理的服务项目、服务内容。服务深度，测算物业管理服务收费标准，并向甲方提供测算依据，严格按合同规定的收费标准收取，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务。

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

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

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

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

　　7、至少每3个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支账民主;

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

　　9、建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

　　10、开展有效的社区文化活动和便民服务工作;

　　11、本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料;移交本物业的公共财产，包括用管理费、公共收入积累形成的资产;对本物业的管理财务状况进行财务审计，甲方有权指定专业审计机构;

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

　　第六条管理目标

　　乙方根据甲方的委托管理事项制定出本物业“管理分项标准”(各项维修、养护和管理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。

　　第七条管理服务费用

　　1、本物业的管理服务费按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项执行：

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

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

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

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

　　(1)按政府规定的标准调整;

　　(2)按每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_%的幅度上调;

　　(3)按每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_%的幅度下调;

　　(4)按每年当地政府公布的物价涨跌幅度调整;

　　(5)按双方议定的标准调整\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　3、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：

　　(1)由甲方在本合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方支付;

　　(2)由乙方承担;

　　(3)在\_\_\_\_\_\_\_\_\_费用中支付;

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

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

　　(2)由甲方承担上述管理成本费用的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%

　　第八条奖惩措施

　　1、乙方全面完成合同规定的各项管理目标，甲方分别下列情况，对乙方进行奖励：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　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。

　　第九条违约责任

　　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。

　　第十条其他事项

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

　　2、合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满六个月前向对方提出书面意见。

　　3、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。

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

　　5、本合同之附件均为合同有效组成部分;本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

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

　　6、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。

　　7、本合同自签订之日起生效。

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

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

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

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

**住宅小区物业服务合同 篇12**

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业服务有限公司

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 组团 座 房

　　（□业主□住户□租户）姓名：

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

　　乙方车辆情况：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　车牌号码 车型□小轿车□小货车 □面包车□其他品牌

　　行驶证号类别□汽车 □摩托车颜色

　　为了加强对长沙奥林匹克花园小区停车场的管理，根据小区的实际情况及长沙奥林匹克花园《停车场管理规定》的有关条款，就乙方有偿使用甲方停车位事宜，经甲，乙双方协商，达成如下协议，供双方遵守：

　　一、停车位：

　　甲方提供给乙方泊车的场地为长沙奥林匹克花园地下停车场非固定停车位。

　　二、有偿使用期限：

　　自\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 年\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 月\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 日起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 年\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 月\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 日止，共 \_\_\_\_\_\_\_\_\_个月。

　　协议期满，如乙方继续有偿使用甲方停车位，待乙方交纳停车费后本协议有效期限相应顺延。

　　三、停车位有偿使用费（人民币）： \_\_\_\_\_\_\_\_\_小车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 元/月；摩托车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 元/月。

　　四、停车位有偿使用费的\'交纳方式：

　　乙方同意按以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 种方式向甲方支付停车位有偿使用费：

　　1、按年交付：乙方于签订合同当日一次性向甲方交纳壹年的小车位使用费，甲方给予乙方一个月优惠（实收11个月租金）；

　　2、按月交付：乙方于签订合同当日一次性向甲方交 \_\_\_\_\_\_\_\_\_个月的小车位使用费共\_\_\_\_\_\_\_\_\_元；

　　五、甲方的权利和义务：

　　1、甲方负责提供全天候24小时停车场管理值班服务，指挥车辆出入；

　　2、甲方负责保持地下车库灯光照明，方便出入；

　　3、甲方负责管理停车场清洁卫生，保持停车场的整洁；

　　4、甲方负责定期对停车场设施进行维修维护，保持各类现有的标识清楚、齐全；

　　5、甲方负责定期对停车场进行检查，维持停车场卫生及停车秩序；

　　6、甲方有义务维护停车场内事故现场，积极协助乙方处理相关事宜；

　　7、甲方仅负责提供停车位的场地使用，对车辆及其附属物品不负保管责任；

　　8、甲方有权根据相关法律法规及其它政府文件适当调整收费标准；

　　9、车位有偿使用行为的解释权属于甲方。

　　六、乙方的权利和义务：

　　1、乙方办理有偿使用甲方停车位手续时，须提供有效的车辆综合保险凭证、本人身份证和行驶证原件交甲方验证，复印件交甲方存档；

　　2、乙方车辆进入停车场，应服从停车场值班员的指挥，遵守长沙奥林匹克花园《停车场管理规定》，不得占用固定车位；

　　3、乙方车辆凭停车卡进出小区，无卡不得进入。如不慎丢失，须立即到管理处挂失并申请注销该卡，经验证车主相关证件（身份证、驾驶证和车辆行驶证）无误后，由安管员登记后放行；

　　4、合同到期，乙方如继续有偿使用甲方小车位，应提前向甲方申请续费手续，逾期未办理续费的，须按临时停车方式缴费停车费；

　　5、有偿使用车位期间，乙方因故不再使用甲方车位，须提前一个月书面通知甲方，否则乙方已交费用不予退还；

　　6、乙方不得将易燃、易爆、有毒等物品带入停车场，且不得在停车场内学车、修车和加油等；

　　7、乙方车辆须锁好车门、窗及防盗锁，不应将贵重物品或现金留于车内；

　　8、乙方不得将停车权限转租他人使用，不得改变车位的使用功能；

　　9、乙方更换其他车牌车辆进入本车场，须提前向甲方书面申报备案，否则一律视为临时停放车辆进行收费，如遇所停放车位被出售或产权转让，乙方必须无条件移停车辆；

　　10、未上牌新车或无牌车辆不得停放于本停车场。

　　七、违约责任：

　　1、甲方不能按本合同第五条1至5款规定提供服务、履行义务，经乙方书面提出仍不整改的，乙方有权终止本合同；

　　2、乙方不能遵守长沙奥林匹克花园《停车场管理规定》、或不按本合同第六条之规定履行义务，经甲方书面提出仍不整改的，乙方承担违约责任，甲方参照《业户手册》相关条款处理；

　　3、如乙方违反长沙奥林匹克花园《停车场管理规定》并经劝阻仍不纠正的，甲方有权中止本合同，由此造成的一切后果及损失均由乙方承担；

　　八、合同中止：

　　因不可抗力因素致使停车位无法使用，本合同自然终止，双方互不承担任何责任。

　　九、纠纷解决：

　　本合同在履行中，如发生纠纷，甲乙双方本着友好态度，协商解决。如协商不成，可采取以下方式解决：依法向长沙市雨花区人民法院提出诉讼。

　　十、合同文本：

　　本合同一式二份，甲、乙双方各执一份，双方签字盖章后，即时生效，均具有同等法律效力。

　　甲 方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业服务有限公司

　　乙方（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　代表人（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

**住宅小区物业服务合同 篇13**

　　本合同双方当事人

　　委托方(以下简称甲方)：--市--中心

　　受委托方(以下简称乙方)：--市--物业管理有限公司

　　根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》(国务院令第379号)、《--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--市--大厦进行物业管理事宜订立本合同。

　　第一条物业基本情况

　　座落位置：--市-----区-----路;

　　占地面积：------平方米;

　　建筑面积：------平方米;

　　物业管理收费计算面积：约-------平方米(按此面积的收费用于包括地下----层至------层，即--大厦整个物业的管理);物业类型：高层写字楼。

　　第二条管理事项

　　1、房屋建筑本体共用部位(楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位，外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、水景、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、管井、强电井、弱电井、风道、风井、共用照明、天线、小型中央空调、加压供水设备、供配电(包括强、弱电)系统、消防系统、电梯等的维修、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、围墙)的维修、养护和管理。

　　4、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。

　　5、本物业规划红线内的交通、车辆行驶及停泊。

　　6、负责整个物业的安全监控和巡视等保安工作(不包括人身与财产的保管保险责任，合同另行约定的除外)。

　　7、社区文化娱乐活动。

　　8、物业及物业管理档案、资料。

　　9、本大厦智能系统(建筑设备监控系统、综合保安系统、停车场管理系统、有线电视系统、综合布线系统、公共广播系统、会议系统、通信系统、火灾自动报警系统、气体灭火系统)的维修、养护和管理。

　　10、法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项。

　　第三条合同期限

　　本合同期限为五年。自20\_\_年月日起至20\_\_年日

　　止，但甲方或乙方依据本合同规定条件提出提前终止合同时以实际期限为准。

　　第四条甲方的权利和义务

　　1、与乙方议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告。

　　2、对乙方的管理实施监督检查，每年进行一次全面考核评定，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或达不到承诺管理目标，甲方下达整改通知后仍达不到承诺管理目标，甲方有权终止合同。

　　3、委托乙方对违反物业管理法规的行为依法制止。

　　4、在合同生效之日起三十日内向乙方提供管理用房--------平方米，由乙方无偿使用;

　　5、在合同生效之日起三十日内按规定向乙方提供本物业所有的物业及物业管理档案、资料(工程建设竣工资料、业主(用户)资料等)，并在乙方管理期满时予以收回;

　　6、按本合同约定按时向乙方支付各种费用;

　　7、不得干涉乙方依法或依本合同规定所进行的管理和经营活动;

　　8、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷;

　　9、协助乙方做好物业管理工作;

　　10、法规政策规定由甲方行使的其他权利和义务。

　　第五条乙方的权利和义务

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

　　2、严格按合同规定的收费标准收取物业管理费。

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

　　4、有权依照法规规定对违反物业管理法规政策的行为进行制止。

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

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

　　7、至少每3个月向全体业主张榜公布一次房屋本体维修基金及其他管理费用收支帐目;

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

　　9、建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

　　10、开展适当的社区文化活动和便民服务工作;

　　11、本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料;移交本物业的公共财产，包括管理用房、公共收入积累形成的资产(乙方未折旧完的固定资产，甲方应视具体情况给予相应的补偿);对本物业的管理财务状况提交财务审计报告。

　　12、负责--大厦办公区域及公共区域绿化摆放及养护工作。

　　13、负责本大厦物业的安全监控和巡视等安全保护工作(不包括人身与财产的保管保险责任，合同另行约定的除外)。

　　14、非经甲方同意，不得在本大厦物业内开展经营性活动。

　　15、乙方为甲方保守秘密，尤其是本大厦的智能系统和保安系统。

　　16、经乙方现场管理人员同意，甲方可以调用乙方部分工作人员参与临时的搬运等体力劳动。

　　17、乙方须指定至少一名现场人员为与甲方联络的总联络人。

　　18、法规政策规定由乙方行使的其他权利与义务。

　　第六条 管理目标

　　本大厦自接管之日起，乙方承诺按照《全国城市物业管理示范大厦标准》进行管理，并在合同生效后一年内达到市优大厦的管理标准，二年内达到省优大厦的标准。

　　乙方根据管理事项确定本物业分项管理目标如下：

　　1、保证所有电梯正常运行，电梯维护期间保证有两台电梯正常运行。

　　2、保证大楼内通风空调系统正常运行，万一出现故障，保证在接到电话后2小时内检查完毕并提出故障部位。如果为非主机故障，保证在6小时内恢复正常;如果为主机故障，保证在12小时内恢复正常。

　　3、保证大楼内水电系统正常运行，一旦发生问题，保证在接到电话后4小时内恢复正常(除设备本身故障外)。

**住宅小区物业服务合同 篇14**

　　委托方(以下简称甲方)：

　　受委托方(以下简称乙方)：

　　根据《城市新建住宅小区管理办法》、《吉林市住宅区物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对物业实行专业化、一体化的物业管理订立本物业服务合同。

　　第一章 物业基本情况

　　座落位置： 吉林 市 船营 区 (街道)号

　　占地面积： 3000 平方米

　　物业类型：

　　第二章 物业服务内容

　　1 房屋建筑本体共用部位(楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等)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、共用照明、供暖管线、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯等)的维修、养护、管理和运行服务。

　　3. 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、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. 公共环境(包括公共场地、房屋建筑物共用部位)的卫生清洁、垃圾的收集、清运。

　　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服务公司管理的其它事项;

　　第三章 物业服务合同期限

　　本合同管理期限为 年，自 年 月 日起，至 年 月 日止。

　　第四章 甲方的权利和义务

　　1. 审定乙方制定的物业管理服务工作计划;

　　2. 对乙方的管理实施监督、检查;

　　3. 按照法规、政策的规定决定共用部位公用设施设备专项维修资金的使用管理;

　　4. 当业主和使用人不按规定缴纳物业服务费时督促其缴纳;业主入户后不论是否入住，都要足额缴纳物业费;

　　5. 协助乙方做好物业管理区域内的物业管理工作。

　　第五章 乙方的权利和义务

　　1. 根据甲方的授权和有关法律、法规及本合同的约定，在物业区域内提供物业管理服务;

　　2. 有权要求甲方配合乙方的管理服务行为;

　　3. 向业主和物业使用人收取物业服务费;

　　4. 对业主和物业使用人违反物业管理制度的行为，有权根据情节轻重，采取劝阻等措施。

　　第六章 违约责任

　　1.因甲方违约导致乙方不能提供约定服务的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决且严重违约的，乙方有权解除合同。造成经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

　　2. 乙方未能按照约定提供服务的，甲方有权要求乙方限期整改，造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

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

　　4. 业主逾期交纳物业服务费的，乙方可以从逾期之日起每日按应缴费用千分之三加收违约金。逾期不交物业费的，视为甲方放弃物业公司对其服务。

　　5. 任何一方无正当理由提前解除合同的，影响对方支付违约金;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。

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

　　第七章 附 则

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

　　2. 合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满六个月前向对方提出书面意见。

　　3. 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。

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

　　5.本合同之附件均为合同有效组成部分;本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

　　6. 本合同正本连同附件共页，一式两份，甲、乙双方及各执一份。

　　7. 本合同自签订之日起生效。

　　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

**住宅小区物业服务合同 篇15**

　　甲方：

　　乙方：

　　依据中华人民共和国有关法律法规等相关规定，本着诚实信用、平等互利的原则，甲乙双方经友好协商，就乙方为甲方提供保安服务事项达成一致意见，签订本合同。

　　一、合同期限：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　本合同自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止，双方若无异议，本合同自动延续，双方签字后生效。

　　二、服务内容：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方派驻安保人员实行全天\_\_\_\_\_小时负责厂区内的安全护卫工作，按照乙方的保安工作职责规定，并结合甲方的相关管理制度，对甲方辖区内进出人员、车辆、物品等进行严格管制，做好安全防范工作。

　　(一)保安工作职责

　　1、严格执行门卫访客登记制度，防止无关人员擅自入内，确实保障好甲方的正常工作、生活秩序。

　　2、严格执行车辆登记制度，准确维护好车辆的进出、停放秩序。

　　3、严格执行物品进出管理制度，出厂物品必须认真核对及检查，以防甲方财产的流失。

　　4、严格执行防盗巡逻制度，认真做好夜间财产安全的守护工作。

　　5、严格执行安全隐患巡查制度，发现问题及时向甲方主管汇报以及提出合理化建议。

　　(二)工作班次及岗点安排：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　共配备保安人员\_\_\_\_名，每班配备保安人员\_\_\_\_\_名，按\_\_\_\_班\_\_\_\_小时工作制，轮休\_\_\_\_人，确保无脱岗、空岗现象。

　　三、费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　甲方支付乙方安保服务费每人每月\_\_\_\_\_\_元，共计每月人民币\_\_\_\_\_\_\_元。安保人员工资、福利、保险等由乙方负责，甲方不承担安保工作人员的其它任何费用。

　　四、付款方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方的安保人员的费用实行按月结付，甲方在每月底收到乙方服务收据后，在次月的20号前向乙方支付服务费用。在未得到乙方书面认可的条件下，甲方不得以任何理由拒付或延期支付乙方的保安费用。

　　五、甲方的责任、权利与义务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(一)甲方为乙方的安保人员提供必备的工作条件，包括值班室、办公桌椅，有线电话、组织训练学习和场所等，并为乙方的安保人员提供服装、器材等。

　　(二)甲方指定一名专职或兼职人员负责管理安保人员，向安保人员明确指出安保任务和工作要求等。

　　(三)甲方应制定并执行完善的内部安全防范规章制度，教育本厂区人员配合和支持乙方安保人员履行安保职责。

　　(四)甲方如发现不合格安保人员，有权向乙方提出调换，乙方应及时派员到位。如遇人员不能及时补充的情况，由乙方安排加班并支付加班费用，确保不缺岗、空岗。

　　(五)在乙方安保人员进驻甲方担负安全护卫工作期间，甲方配备符合国家要求的消防器材，重点区域应安装防盗报警装置，做到人防技防结合，确保财物安全。

　　(六)甲方应按合同约定的时间和方式向乙方支付服务费。

　　六、乙方的责任、权利和义务

　　(一)乙方派驻的安保人员应有良好的素质，穿着规范，能与甲方人员和睦相处，沟通合作，做好甲方的各项安全保卫工作。

　　(二)安保人员应严格履行规定的岗位职责要求，并遵守甲方保安管理办法规章制度。

　　(三)乙方有权根据乙方公司任务要求，调换安保人员。

　　(四)每名安保人员全年可休假52天，需由乙方视情况安排休息。

　　(五)如甲方辖区发生安全事故(偷盗、火灾、自然灾害、人员伤亡、斗殴等)，乙方安保人员必须立即采取紧急措施并报110、119、120及有关部门，并在第一时间报公司专(兼)职主管人员，并听从指挥，同时协同甲方保护现场，向警方及有关部门提供事故发生情况。

　　(六)乙方发现辖区存在不安全的因素(包括不限于围墙破损、路灯损坏或灯光不足、门窗、玻璃破损等)，有权要求甲方及时答复和改进，如甲方不作相应回复或未采取整改措施，则由此而发生的事故乙方不承担任何赔偿责任。

　　(七)因甲方的内部管理不当包括但不限于：

　　1、因甲方内部的管理漏洞，流失物品是以甲方单位制定的正常出门程序，值勤保安依据制度或物品流转凭证将物品放行或传递的。2、非外来偷窃事件发生，因甲方内部的管理制度不严，甲方保管人员未尽保管责任所造成的仓库保管物品盘点缺失。及其它一切属于甲方的原因而出现的财产流失，乙方不承担任何赔偿责任。

　　(八)如甲方所发生失窃事件，经公安机关侦查后证实是由乙方安保人员监守自盗而造成，则所造成无法追回的损失由乙方负责按照原价扣除相应折旧费给予全额赔偿。

　　(九)如甲方所发生失窃事件，经现场查实，失窃地点在保安巡查区域内，失窃过程中存在门、窗、锁、防盗栏等被人为破坏的迹象，而保安人员未在失窃过程中发现并采取措施的，由此确定是因保安人员未执行夜间巡查工作或保安人员巡查不力等工作失职而造成甲方失窃损失的，所造成无法追回的损失应由乙方负责按照原价扣除拆旧费给予赔偿。

　　(十)本合同中上述条款所约定损失赔偿，只限为甲方的物品类有形财产的损失，但该经济损失不包含：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_甲方现金、珠宝、有价证券、商业资料和其它难以确定价值的`物品、其他任何第三方的财产损失以及因甲方员工内部偷盗造成的员工私人财物的损失。乙方工作人员失职赔偿最高限额为全年服务费的百分之二十。

　　本合同中所定赔偿范围：只限为发现财物失窃时间与报案时间不超过24小时内的上述财产报损。本合同中所定赔偿认定方式：

　　1、如失窃事故经公安机关查证后证实为乙方保安人员监守自盗而造成，乙方于确定后三个工作日内以书面形式向甲方认定赔偿款项;

　　2、如失窃事故的在发生存在保安人员的工作失职过错，甲乙双方应在发生事故后的十五天内积极处理，协商后确定赔偿金额，乙方于确定后三个工作日内以书面形式向甲方认定赔偿款项。

　　本合同中所定赔偿付款方式：

　　1、经甲乙双方书面确认赔偿金额后，乙方在保安服务费发票中直接扣除赔款部分并在发票上注明赔款金额的，甲方不需出具收款发票给乙方。

　　2、经甲乙双方书面确认赔偿金额后，乙方在三个工作日内以转帐支票或汇款方式向甲方支付赔款的，甲方在收到款项后应出具收款发票给乙方。

　　(十一)在确定甲方财产损失数额过程中，甲乙双方必须按以下条件执行：

　　1、在发现事故后甲方必须在第一时间内(工作日内不超过24小时)向当地公安机关报案并同时通知到乙方管理人员。

　　2、对于事故现场，甲方应不作任何移动、破坏或抹掉痕迹，以利于警方的勘察及乙方对于事故发生确认，乙方必须在接到甲方有关事故发生的通知后24小时内派员前来协助处理，在处理事件中甲方及甲方的有关人员应配合警方及乙方的咨询、询问。对于事故现场已遭破坏，以致公安机关无法确定是否发生有关盗窃案件，乙方有权不承担任何赔偿责任。

　　3、如失窃事故涉及保安监守自盗或失职过错的赔偿事宜，甲方必须在乙方人员到达后，立即向乙方提供有关进货单和出货单等有关单证，并与乙方人员一起立即对有关仓库进行盘点，以便确定有关损失清单。如甲方拒绝进行盘点的，乙方有权对此次失窃事故拒绝进行赔偿。

　　4、经乙方书面确定甲定甲方财物损失后，甲方于三天内将损失清单以及能证明相关的财产价格的发票及其他合法单证和报案证明交给乙方。

　　5、乙方在收到甲方相关单据以及了解财务的市场价格后，按本合同第六条(十)项的最高赔偿限额范围内，根据保安失职情况会同甲方协商赔偿金额，协商一致后以书面形式向甲方认定赔偿款项。

　　6、对于公安机关已侦破的案件，乙方将根据公安机关确定的犯罪分子犯罪数额及本合同第六条第(十)项的最高赔偿限额范围内确定有关赔偿数额。

　　(十二)服务期间，如乙方安保人员在其保安工作职责范围内的值勤中遇到自身意外安全事故，由乙方负责处理并承担医疗费用;如乙方安保人员在正常保安执勤工作中遭受甲方内部员工或受内部员工指使的暴力伤害事故，由甲乙双方共同负责处理并各自承担50%的医疗费用;如乙方安保人员值勤中因抢救甲方生命财产而致伤、致残或死亡，甲乙双方按国家有关规定协商处理;如乙方安保人员因执行甲方非保安职责范围内的工作任务而发生意外事故或造成其他第三方人身财产损失的，乙方可负责或配合处理，由甲方承担全部责任。

　　七、合同变更及违约责任

　　(一)在合同有效期内，经甲乙双方协商一致，可变更本合同。

　　(二)在合同有效期内如单方提出终止合同的，必须提前一个月以书面形式通知对方，否则需向对方支付(实际使用人数)一个月的安保服务费作为违约赔偿金。

　　(三)本合同期内，如乙方安保人员违法违纪严重而导致甲方重大负面影响，甲方可以单方面终止合同，不承担违约责任。

　　(四)本合同期内，如因乙方的过错或严重失职，导致甲方财产重大损失的，甲方有权单方面终止合同，不承担违约责任。

　　(五)甲方逾期支付安保服务费，需向乙方支付每日千分之五的逾期付款违约金。甲方逾期三十天未支付安保服务费，乙方有权单方终止合同，并立即撤离队伍，同时追究甲方的违约责任。

　　八、争议的解决方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(一)甲方追究乙方安保工作失职的赔偿责任，应向被告方所在地人民法院提起诉讼，乙方的赔偿责任依据法院的生效判决来确定。但甲方的经济损失小于人民币壹万元的，双方可以协商确定赔偿责任。

　　(二)甲乙双方因合同履行发生其他争议时，双方应协商解决，协商不成可向被告方所在地人民法院提起诉讼。

　　九、本合同一式两份，甲乙双方各执一份。本合同未尽事宜，由甲乙双方另行签订补充协议确定。

　　十、甲乙双方所订保安规章制度等文件作为本合同附件。

　　十一、双方特别约定：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_未经乙方书面授权，甲方不得接受乙方保安人员的任何承诺，乙方保安人员个人对甲方所作的任何责任承诺，不构成对乙方的任何约束。

　　甲方;

　　乙方;

　　签订时间：

**住宅小区物业服务合同 篇16**

　　委托方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主委员会

　　代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受委托方：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　物业基本情况

　　物业类型：住宅及配套设施

　　座落位置：北京市海淀区永泰庄北路甲19号

　　占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

　　建筑面积：\_\_\_\_平方米

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

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

　　第二条委托服务的事项

　　受托方应提供以下服务：

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

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

　　3、公共绿地的养护与管理；

　　4、公共环境卫生，包括房屋共用部位的清洁卫生、公共场所的清洁卫生、垃圾的处理等；

　　5、小区内交通与车辆停放秩序的维护；

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

　　7、保管与物业相关的工程图纸、住户档案与竣工验收资料；

　　8、按北京市政府有关规定代收、代缴水电等费用；

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

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

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

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

　　第三条服务收费标准

　　业主或物业使用人应向受托方交纳以下费用：

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

　　2、保安费，由受托方按每套住宅每季\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元收取；

　　3、小区绿化费，由受托方按每套住宅每季\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元收取；

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

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

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

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

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

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

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

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

　　第四条交费办法

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

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

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

　　第五条家庭服务

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

　　第六条服务标准

　　受托方的服务质量应达到下列要求：

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

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

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

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

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

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

　　7、装修管理：监督业主和施工单位遵照有关规定进行装修并对装修过程进行监控。

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

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

　　10、供暖：保证门窗长时间关闭的情况下顶楼北向房间气温不低于15度。

　　第七条保障措施

　　为保证以上约定达到目的，委托方享有下列权利：

　　1、审定受托方制定的物业服务方案及需要业主与物业使用人遵守的各项规章制度；

　　2、检查受托方管理、服务工作的执行情况；

　　3、审查受托方的费用支出情况（管理费除外）并在小区内公告；

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

　　委托方在享有上述权利的同时应履行如下义务：

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

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

　　3、当业主或物业使用人不按规定交纳物业管理费时，协助受托方催交；

　　4、协助处理本合同生效前发生的物业服务与收费遗留问题。

　　第八条奖惩

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

　　第九条合同终止与合同解除

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

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

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

　　第十条附则

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

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

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

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

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

　　委托方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受托方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**住宅小区物业服务合同 篇17**

　　甲方(业主大会)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方(物业管理企业)：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　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：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。

　　第四条 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/平方米的标准，向乙方交纳停车管理服务费。

　　第五条 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。

　　第六条 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.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第七条 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。

　　第八条 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。

　　第九条 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。

　　第十条 其他约定\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第三章 双方的权利义务

　　第十一条 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。

　　第十二条 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。

　　第四章 物业管理用房

　　第十三条 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\_\_\_\_\_\_。

　　第十四条 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。

　　第五章 物业服务合同期限及解除

　　第十五条 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。

　　第六条 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。

　　第十七条 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。

　　第六章 违约责任

　　第十八条 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。

　　第十九条 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。

　　第二十一条 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.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第二十二条 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。

　　第二十三条 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。

　　第七章 附则

　　第二十四条 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。

　　第二十五条 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。

　　第二十六条 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。

　　第二十七条 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。

　　第二十八条 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。

　　第二十九条 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.重庆仲裁委员会仲裁;

　　2.人民法院诉讼。

　　第三十条 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。

　　第三十一条 本合同自\_\_\_\_\_\_\_起生效。

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**住宅小区物业服务合同 篇18**

　　甲方： (以下简称甲方)

　　乙方： (以下简称乙方)

　　甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上、根据《中华人民共和国民法典》及其它相关法律的规定，签订本合同，供双方共同遵守;

　　一、甲方同意乙方以甲方的名义接管(通过与开发商签订前期物业服务合同或与业主签订物业服务合同)位于 小区的物业管理服务。服务期间乙方应接受甲方的业务指导和监督。

　　二、分公司的名誉负责人和贰名工作人员(需持有“物业管理人员上岗证”)由甲方推荐、乙方确认。分公司的实际负责人由乙方推荐、甲方确认。分公司的其它工作人员由乙方推荐、甲方确认。

　　三、从乙方以甲方的名义正式接管本合同所涉小区的物业服务之日起，乙方每年总计向甲方缴纳管理费计人民币 元整(￥： 元)。每年分两次支付，第一次为正式接管本合同所涉小区物业的管理之日起第6个月的最后一天前;第二次为第一次结算后的第6个月的最后一天前。

　　四、甲方派人在 市办理分公司的工商注册登记和资质备案等有关合法经营手续，所发生的相关费用由乙方据实报销。

　　五、合同生效期间，乙方在甲方的\'指导下，实行“自负盈亏，自主经营”的原则。分公司的财务人员由甲方指派，分公司的财务汇总按照国家《公司法》的规定执行。在经营中，因发生税费、物业服务纠纷、劳务纠纷等，均由乙方负责并处理;同时乙方应当及时将有关情况如实报告甲方，甲方可在乙方的请求下协助处理纠纷，费用由乙方承担。

　　六、重要约定：

　　(1)合同期间，乙方不得将物业服务项目擅自转让或变更，如有特殊情况应书面向甲方申请，征得甲方同意方可办理。

　　(2)乙方必须牢固树立“服务第一、业主至上”的观念，严格遵守法律、法规、行业规章及甲方制定的企业管理制度。

　　(3)乙方所聘人员由乙方自行管理和考核。乙方必须以甲方分公司的名义与聘请的所有人员签订有效合法的劳动合同，其员工工资待遇不得低于当地最低工资标准。若因乙方管理失误而引起甲方企业信誉、财产的损失，乙方应予以相应的经济赔偿。

　　(4)本合同仅限于 的物业管理服务项目，如乙方以甲方分公司的名义开辟了新的项目必须另外签订合同。

　　七、为使企业健康发展，树立润德物业公司品牌形象，乙方可以向甲方提出宝贵的意见和合理建议，给双方创造理想的经营环境，达到共兴共荣。

　　八、本合同执行期间双方的争议纠纷要通过友好协商进行调解。因双方协商不成，任何一方可以向乙方所在地的有管辖权的人民法院通过诉讼解决争议。本合同的未尽事宜，应经双方协商签订补充条款，补充条款与本合同具有同等法律效力。

　　九、本合同有效期与甲方同本合同所涉及小区业委会签订的合同期限一致。

　　十、本合同共贰页，一式肆份，甲乙双方各执贰份，经双方盖章并经代表人签字之日起生效。

　　甲方代表(签章)： 乙方代表(签章)：

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

**住宅小区物业服务合同 篇19**

　　委托方：\_\_业主委员会

　　代表人：

　　地址;

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受委托方：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　物业基本情况

　　物业类型：住宅及配套设施

　　座落位置：

　　占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

　　建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

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

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

　　第二条委托服务的事项

　　受托方应提供以下服务：

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

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

　　3、公共绿地的养护与管理;

　　4、公共环境卫生，包括房屋共用部位的清洁卫生、公共场所的清洁卫生、垃圾的处理等;

　　5、小区内交通与车辆停放秩序的维护;

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

　　7、保管与物业相关的工程图纸、住户档案与竣工验收资料;

　　8、按北京市政府有关规定代收、代缴水电等费用;

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

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

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

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

　　第三条服务收费标准

　　业主或物业使用人应向受托方交纳以下费用：

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

　　2、保安费，由受托方按每套住宅每季\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整收取;

　　3、小区绿化费，由受托方按每套住宅每季\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整收取;

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

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

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

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

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

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

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

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

　　第四条交费办法

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

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

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

　　第五条家庭服务

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

　　第六条服务标准

　　受托方的服务质量应达到下列要求：

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

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

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

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

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

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

　　7、装修管理：监督业主和施工单位遵照有关规定进行装修并对装修过程进行监控。

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

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

　　10、供暖：保证门窗长时间关闭的情况下顶楼北向房间气温不低于15度。

　　第七条保障措施

　　为保证以上约定达到目的，委托方享有下列权利：

　　1、审定受托方制定的物业服务方案及需要业主与物业使用人遵守的各项规章制度;

　　2、检查受托方管理、服务工作的执行情况;

　　3、审查受托方的费用支出情况(管理费除外)并在小区内公告;

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

　　委托方在享有上述权利的同时应履行如下义务：

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

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

　　3、当业主或物业使用人不按规定交纳物业管理费时，协助受托方催交;

　　4、协助处理本合同生效前发生的物业服务与收费遗留问题。

　　第八条奖惩

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

　　第九条合同终止与合同解除

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

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

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

　　第十条附则

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

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

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

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

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

　　甲方(签字/盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方(签字/盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**住宅小区物业服务合同 篇20**

　　甲方：

　　乙方：

　　乙方在充分理解、认可《x一期地下室车位租赁协议》、《业主临时管理规约》及小区相关管理规定，并对x一期地下车位现状有充分了解的基础上，在x一期地下车位已经达到交付使用的条件下，经与甲方协商，达成以下协议：

　　一、乙方向甲方租赁x一期地下室号车位，租赁期从年月日起至年月日止。

　　因该车位是出售车位，故在租赁期间若有业主购买该车位，乙方须服从甲方安排，另行调整车位，但甲方应于一周前通知乙方。

　　二、车位月租金为人民币元(大写佰元)(使用未满一个月的按一个月计算租金)，车位管理费为人民币元(大写佰元)，押金为人民币元(大写佰元)乙方在签订合同时，须缴纳一个月车位租金、管理费和押金(此项押金租赁期满时退还)，以后乙方按月向甲方缴纳费用。

　　如乙方不按时交纳车位租金、管理费的，甲方有权收回车位转租/出售给他人，并从押金中扣除所欠费用。

　　三、该车位由x物业服务有限公司(以下简称“物业公司”)统一进行管理，乙方使用车位必须遵守停车场管理规定，服从停车场管理人员管理，车辆入场凭证泊车，出场验证放行。

　　违反规定者情节严重拒不服从的，甲方有权解除租赁合同。乙方必须爱护车场内公共设施，造成损坏的必须承担修复和赔偿责任。

　　四、本车场限高2.2米。在车位租赁合同期内，租赁车主合法拥有该车位平时之使用权，该使用权仅限于：小型车辆的停放用途。乙方所租用的车位只准乙方登记的车辆使用，乙方如更换车辆、车牌号、车型和车身颜色等，需事先到管理处登记备案。

　　五、停车场收取的租金及管理费用于车位日常保洁、出入交通管理、车场各种设施电器的用电用水和耗材、墙地面涂料、维护人员费用等。不包含车辆保管费，物业公司不承担车辆及车内物品的保管责任，物业公司对本小区业主/业户使用车位期间发生的车辆及其零配件、车内物品的遗失、损失概不负责。

　　六、车位租赁合同期满后，经乙方申请可以续订合同，但乙方必须在合同期满前十五天向甲方提出申请，经甲方同意后续订合同，否则将视为自动终止租赁，该车位转租/出售他人时不再另行通知。

　　七、如因物价变动的因素影响，合同期内甲方有权根据政府有关部门规定调整车位租金及管理费，但须及时通知乙方。

　　八、合同在履行过程中如双方发生争议，应友好协商解决，协商不成时，双方均可向人民法院提起诉讼。

　　九、本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

　　十、本合同自双方签字之日起生效。

　　甲方：乙方：

　　签订日期：年月日

**住宅小区物业服务合同 篇21**

　　物业管理项目承包协议;甲方：;法定代表人：;乙方：法定代表人：;为加强x景区物业管理，确保景区安全和环境卫生整;一、甲方将x景区的安全管理和环境卫生保洁项目整;二、该项目全年承包费为人民币元整(小写：￥;三、承包费由甲方按月向乙方以方式支付;四、该项目承包区域为：区域(具体见《项目安;五、甲方有权指派专人定期不定期对乙方进行的安全管;乙方物业

　　物业管理项目承包协议

　　甲方：

　　法定代表人：

　　乙方：法定代表人：

　　为加强x景区物业管理，确保景区安全和环境卫生整洁，经甲、乙双方共同协商，达成如下协议：

　　一、甲方将x景区的安全管理和环境卫生保洁项目整体承包给乙方，乙方组织人员全面负责该区域的安全管理和环境保洁工作。

　　二、该项目全年承包费为人民币元整(小写：￥元)。

　　三、承包费由甲方按月向乙方以 方式支付。

　　四、该项目承包区域为：区域(具体见《项目安全管理和环境保洁区域图》)。

　　五、甲方有权指派专人定期不定期对乙方进行的安全管理工作和按照卫生保洁标准对乙方进行的卫生保洁工作进行检查。

　　乙方物业管理人员应服从甲方的管理和指挥,遵守甲方各项管理制度。甲方为乙方物业管理人员无偿提供简单的办公、存放清洁工具、更换服装的房子及用水和用电。

　　六、乙方必须选派足够数量的物业管理人员，特别是保洁员人数不得少于3名。根据工作需要,或因情况变化更换物业人员,乙方应提前通知甲方。

　　七、乙方安全管理人员须进行小时值守，确保责任区域安全有序。

　　八、乙方保洁员需每天对上述指定区域进行卫生清扫和保洁，。垃圾(包括冬季积雪)须日产日清，保证广场、道路、桥面、绿化带等保洁区域的卫生干净清洁，不留死角。

　　九、乙方物业人员当班期间应保持着装整洁，集中精力工作，不得高声喧哗、谈笑、嬉耍、打闹以及做与工作无关的事。

　　十、乙方物业人员需认真做好工作记录和交接班记录，要将当班期间发生的主要事件和重要情况清楚的记录在案。

　　十一、签订《协议》时乙方需缴纳履约保证金和物业管理质量保证金，合计为人民币x元整(小写：￥x元)。如果在承包期内能按照甲方要求圆满完成物业管理工作，承包期结束后甲方一次性退还保证金。

　　十二、乙方如不能履约，按照以下条款执行：

　　1、签订本协议后，视为乙方已经完全知悉并详细了解本协议约定的承包内容、范围、工作量及工作要求，并具有完全的履约能力，乙方不得以任何理由中途停止履约。如乙方中途不能履约，则以全部履约保证金(￥x元)作为对

　　甲方的毁约赔偿;

　　2、乙方必须按甲方要求完成物业管理任务并随时接受甲方管理人员的监督、检查。如未按规定完成工作任务或未达到工作质量要求，每次视实际情况从保证金中扣除x—x元。若保证金扣完，从承包费中继续扣除。

　　十三、甲方提供卫生清扫工具和必要的安全管理设施设备，乙方必须爱惜甲方提供的清扫工具和安全管理设施设备。

　　十四、乙方须为派出的物业管理人员购买人身意外伤害保险及其他相关保险;配备必需的劳保用品。

　　十五、乙方应遵循安全生产、文明施工的有关规定。对其派出的物业管理人员进行工作期间及上下班期间的安全教育培训，并要求保洁人员遵纪守法、遵章守规，严格杜绝安全隐患及事故。在进行物业管理(包括安全管理、卫生清扫、保洁)过程中要时刻注意自身安全，在处理突发或意外事件时要首先保证自身安全;在进行卫生保洁时，对过往车辆要主动避让，提高警惕，确保人身安全。如发生人身安全事故，责任与费用由乙方自行承担。

　　十六、本协议期一年，时间为20\_\_年月日至20\_\_年月日。协议期满后，如甲方继续对外承包该项目，同等条件下乙方拥有优先权。

　　十七、违约责任

　　1、甲、乙双方应严格履行合同,如乙方不能按照甲方要求的工作质量标准完成物业管理工作,经甲方指出后不改正的，甲方有权随时解除合同。

　　2、甲、乙双方无正当理由不得无故终止合同，否则违约方应向对方支付违约金。

　　十八、本协议如有未尽事宜，经甲乙双方共同协商，可作出补充规定，补充规定与本协议具有同等法律效力。

　　十九、本协议一式两份，甲、乙双方各执一份，经双方签字盖章后生效。

　　甲方代表(签章)：

　　乙方代表(签章)：

　　年 月 日

**住宅小区物业服务合同 篇22**

　　代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受委托方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第一条根据《怡清园业主公约》、《怡清园业主大会议事规则》及有关法律、法规，怡清园业主委员会委托\_\_\_\_\_\_\_\_公司为怡清园小区提供物业服务。双方在平等、自愿、协商一致的基础上，订立本合同。受托方提供服务的受益人为本物业区域的全体业主和物业使用人，全体业主和物业使用人均应遵守本合同约定。

　　第二条委托服务的事项

　　受托方应提供以下服务：

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

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

　　3、公共绿地的养护与管理；

　　4、公共环境卫生，包括房屋共用部位的清洁卫生、公共场所的清洁卫生、垃圾的处理等；

　　5、小区内交通与车辆停放秩序的维护；

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

　　7、保管与物业相关的工程图纸、住户档案与竣工验收资料；

　　8、按北京市的政府有关规定代收、代缴水电等费用；

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

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

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

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

　　第三条服务收费标准

　　业主或物业使用人应向受托方交纳以下费用：

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

　　2、保安费，由受托方按每套住宅每季\_\_\_\_元收取；

　　3、小区绿化费，由受托方按每套住宅每季\_\_\_\_元收取；

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

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

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

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

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

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

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

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

　　第四条交费办法

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

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

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

　　第五条家庭服务

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

　　第六条服务标准

　　受托方的服务质量应达到下列要求：

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

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

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

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

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

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

　　7、装修管理：监督业主和施工单位遵照有关规定进行装修并对装修过程进行监控。

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

　　9、急修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_小时内完成，及时率达\_\_\_\_\_\_\_%以上；小修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_小时内完成，及时率达\_\_\_\_\_\_%以上。

　　10、供暖：保证门窗长时间关闭的情况下顶楼北向房间气温不低于15度。

　　第七条保障措施

　　为保证以上约定达到目的，委托方享有下列权利：

　　1、审定受托方制定的物业服务方案及需要业主与物业使用人遵守的.各项规章制度；

　　2、检查受托方管理、服务工作的执行情况；

　　3、审查受托方的费用支出情况（管理费除外）并在小区内公告；

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

　　委托方在享有上述权利的同时应履行如下义务：

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

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

　　3、当业主或物业使用人不按规定交纳物业管理费时，协助受托方催交；

　　4、协助处理本合同生效前发生的物业服务与收费遗留问题。

　　第八条奖惩

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

　　第九条合同终止与合同解除

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

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

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

　　第十条附则

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

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

　　3、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。

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

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

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

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

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

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

　　\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

　　\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**住宅小区物业服务合同 篇23**

　　代出租人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称甲方)

　　承租人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称乙方)

　　甲、乙双方根据平等互利的原则，经过相互协商，甲方同意将地下停车场的停车位租给乙方使用，特订立本协议，双方共同遵守，具体内容如下：

　　1、甲方出租的地下停车位位于x社区\_\_\_\_\_\_阁楼下\_\_\_\_\_\_号车位，地面质量为水泥砂浆地面。使用面积\_\_\_\_\_\_平方米。

　　2、租赁期限自\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日止。

　　3、月租金\_\_\_\_\_\_元整，年租金\_\_\_\_\_\_元整。交费时间为年租用起始月份前五日内到物业管理办公室交纳。

　　4、地下车位停泊车辆车牌号\_\_\_\_\_\_，车型\_\_\_\_\_\_，颜色\_\_\_\_\_\_，车位所停车辆必须为此牌号车辆。

　　5、乙方在租用期内有权使用指定的地下停车位，该停车位仅供停车用途，不得改做其他用途，不得在地下车库内修车、洗车，也不得随意转租给第三方使用。

　　6、乙方在地下停车场内应爱护公物及消防设施，禁止使用烟火或携带其它危险品，损坏公物要按价赔偿。因乙方原因造成其它车辆损坏的应承担赔偿责任。

　　7、甲方应做好地下停车场公共设施的日常维护、维修及监控工作，保持其良好的公共交通秩序，检查和防范消防安全。

　　8、乙方需按规定在地下停车场内停放好车辆，锁好车门窗，贵重物品请不要放在车内。

　　9、乙方向甲方缴纳的租金为停车场地的占用、维护、维修费，甲方不负责车辆丢失等的赔偿责任，应由责任人及所投保的保险公司承担赔偿责任(租用车位必需提供保险公司文件复印件一份备查)。

　　10、在乙方租用期间内，甲方不得将乙方已租用车位挪作它用或转借。

　　11、乙方应遵守园区车辆管理的有关规定，配合、服从工作人员的日常管理，不得乱停、乱放。

　　13、如有违约，双方承担各自违约责任，乙方若因欠费或其它严重违约现象，甲方有权立即终止本协议。

　　14、本协议在履行中若发生争议，可由双方当事人或委托人进行协商解决，协商调解不成可向法院提出仲裁。

　　15、出租车位，以销售为先，可通过甲方适当调整车位。

　　16、另附《地下停车场出入注意事项》。

　　本协议一式两份，甲、乙双方各执一份，具有同等法律效力。

　　甲方：乙方：

**住宅小区物业服务合同 篇24**

　　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：

　　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\_\_\_\_\_\_\_\_\_%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\_\_\_\_\_\_\_\_\_%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\_\_\_\_\_\_\_\_\_%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\_\_\_\_\_\_\_\_\_%以上;

　　(2)维修合格率\_\_\_\_\_\_\_\_\_%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\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整/月，管理费每半年结算一次，\_\_\_\_\_\_月份缴交上半年、\_\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_\_\_\_\_%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\_\_\_\_\_\_日前向对方提出书面意见。

　　甲方(签字/盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方(签字/盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**住宅小区物业服务合同 篇25**

　　第一条本合同当事人

　　委托方(以下简称为甲方)

　　单位名称：

　　委托人：

　　受委托方(以下简称乙方)

　　单位名称：

　　法定代表人：

　　根据有关法律、法规，在自愿、平等协商一致的基础上，甲方将小区委托乙方实行物业管理，定立本合同。

　　第二条物业基本情况

　　物业名称：

　　物业类型：

　　坐落位置：

　　占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

　　建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

　　第三条乙方提供物业服务，为本区域托管的物业负责，对本区域全体业主和使用人负责。

　　乙方应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验，在办理物业承接验收手续时，对竣工验收资料、技术资料、物业质量保修文件和物业使用说明文件等。

　　第四条甲方协助乙方按照国家规定的保修期限和保修范围，要求开发商承担物业的保修责任。

　　第二章委托管理服务事项

　　第五条房屋建筑本体共用部位的维护、使用、管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅等。

　　第六条共用设施、设备的维护、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、共用照明、天线、楼内外消防设施设备、监控设备、建筑物防雷设施等。

　　第七条附属建筑物、构筑物的维护、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、停车场等。

　　第八条共用绿地、花木、建筑亭廊、健身器材等的维护与管理。

　　第九条附属配套建筑及其设施的维护、养护和管理。

　　第十条公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

　　第十一条交通与车辆停放秩序的管理。

　　第十二条协助公安部门维护物业管理区域内的公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤。

　　第十三条管理与物业相关的竣工总平面图，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，设施设备的安装、使用和维修保养等技术资料，物业质量保修文件和物业使用说明文件等。

　　第十四条协助组织开展社区居委会文化娱乐活动。

　　第十五条业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方原则上应接受委托，收费由当事双方协商。

　　第十六条对业主和物业使用人违反《业主公约》和《物业使用守则》的行为，以及相关法律法规禁止的行为，针对具体行为并根据情节轻重采取劝阻、制止，劝阻、制止无效向有关行政主管部门报告。

　　第十七条其它委托事项：

　　本物业保修期内代为保修的，费用由保修责任人承担。

　　第三章物业管理服务质量

　　第十八条乙方须按下列约定，实现管理目标：

　　1、房屋外观：保持原来的整洁、美观、完好整齐。

　　2、设备运行：泵房设备保持良好，运行正常。

　　3、房屋的维修根据实际情况确定修复时间;设施、设备的维修、养护做到及时，一般情况在24小时以内维修到位。

　　4、公共环境卫生

　　①道路保洁：每日清扫1次，清扫结束地面无垃圾、杂物、卫生无死角，目视基本干净。

　　②楼道保洁：每周打扫1次各楼层通道和楼梯台阶，每周清洁1次楼梯扶手;每周擦抹1次各层消防栓、玻璃箱门、指示牌等公共设施;每季度中旬楼梯间墙面除尘1次;每季度下旬擦1次楼梯道共用门窗玻璃;目视基本干净，无垃圾、杂物;楼梯间顶面无明显蜘蛛网、灰尘。

　　③绿化带保洁：每日清扫1次绿化带、草地上垃圾，拾1次草坪绿化带上杂物(枯枝败叶)，目视基本干净，花坛表面基本洁净。

　　④垃圾桶每日清运1次，垃圾桶每月清洗1次，垃圾桶周围地面无散落垃圾。

　　⑤电梯的保洁：每周对电梯内地面打扫一次，每月中旬对电梯内的墙面和地面全面的擦拭清洗一次。

　　5、电梯运行与管理：安装、维修、保养人员应持有关行政主管部门核发的特种作业操作证上岗，并定期参加复审;建立健全电梯管理制度、台账。

　　6、绿化：修剪整齐，定期养护。做到草坪无成块斑秃，树木无病死，绿地基本整洁，无明显的堆放杂物，无较为严重的人为破坏。每三个月(3、6、8、\_\_\_\_\_\_月)修剪一次，夏季每月上旬治虫一次，\_\_\_\_\_\_月份防病虫害一次。

　　7、交通秩序：正常有序。小区设置明显的交通标志，业主车辆按规定停放到固定车位和临时车位，无乱停乱放现象，禁止车辆停到草坪上，大型货车未经允许，不得停放到本小区消防通道上，如发现本小区通道路面由于货车超重造成损坏，由当事人负责修复，未发现当事人，属值班人员失职，由物业公司负责修复。

　　8、保安：当班人员应佩戴明显标志，穿戴统一制服，制服干净、整齐，实行24小时值班保卫，维护正常的治安和公共交通秩序。值班人员白天在小区内巡逻不少于4次，夜间值班保安人员不少于3人，在小区内巡逻不少于6次。及时发现和处理不安全隐患。认真填写值班巡逻记录。

　　9、电子监控管理。值班室设立电子监控屏，监控探头分布安装到位，监控设备经常维护，损坏的及时维修，保证正常运行。

　　10、房屋共用部位，共用设施设备急修、小修，做到快捷、安全、保质。

　　11、小区业主和物业使用人对乙方的满意率达到\_\_\_\_\_\_\_\_\_%以上。

　　12、提供相关物业管理服务标准及规定，供甲方监督。

　　第四章物业管理服务费用

　　第十九条物业管理服务费

　　1、本物业的管理服务费用收取，执行国家、省、市物业管理服务相关规定;

　　2、收费标准

　　A、小高层：㎡/月(物业服务费)+㎡/月

　　(公共分摊费用)=㎡/月

　　B、多层：㎡/月(物业服务费)+㎡/月

　　(公共分摊费用)=㎡/月

　　C、商铺：㎡/月(物业服务费)+㎡/月

　　(公共分摊费用)=㎡/月

　　说明：公共分摊费用为公共水电费，二次供水产生的费用、电梯的年检、维护、运行电费等，现执行以上一次性价格收费标准。

　　3、业主出租其拥有的物业，其应当承担物业管理服务费的交纳，业主与物业使用人另有约定的，从其约定，但业主应将此约定送乙方备案并负连带缴纳责任;

　　4、业主转让物业时，须交清转让之前该业主应承担的各项物业管理服务费用，并将承担物业使用人告知乙方备案。

　　第二十条车位使用费每月\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整，不得高于物价部门规定的现行标准，由车位使用人按有关标准向乙方交纳。

　　第二十一条乙方受业主、物业使用人的委托对其房屋自用部位、自用设备的维修、养护及其它特约服务的费用，由当事人自行约定。

　　第二十二条房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修养护费用;

　　1、保修期内属保修范围内的房屋共用部位、共用设施设备、公共场地的维修、养护费用由开发商承担;

　　2、不属保修范围内的维修、养护费用，按有关规定执行;

　　3、保修期满后，本物业共用部位、共用设施设备的大修、中修、更新、改造费用，按规定许可的物业维修基金中列支，不足部分经双方商定续筹。

　　第五章双方权利义务

　　第二十三条甲方权利义务

　　1、审定乙方制定的物业管理方案;

　　2、检查、监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

　　3、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，甲方半年审核乙方财务收支情况，每两个月公布公用水电费等费用;

　　4、委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求;

　　5、物业管理用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，所属权归全体业主，其中物业用房㎡，由乙方按相关规定管理使用，业委会议事活动用房30㎡，其余主要用于业主活动用房;

　　6、在物业管理交接验收时，由开发商负责向乙方移交下列资料：

　　⑴竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，附属配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料;

　　⑵设备设施的安装、使用和维护保养技术资料;

　　⑶物业质量保修文件和物业使用说明文件;

　　⑷物业管理所必需的其他资料。

　　7、协调、处理物业管理公司在日常工作中，提出的合理化建议和发现的问题。协助物业公司要求开发商解决在综合验收时提出的各项遗留问题，并要求在规定时间内必须整改完结。

　　8、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

　　9、乙方提出小区内公共设施、设备、道路、房屋等进行维修时，甲方应在七个工作日内明确给予乙方答复，并协助乙方办理申请维修资金各项手续;如遇特种设备，即电梯、水泵、消防、监控等，应及时给予协助解决维修资金，甲方因上述原因拖延时间，造成后果乙方不承担责任。

　　第二十四条乙方权利义务

　　1、根据有关法律法规、协议方案及本合同的约定，制定本物业管理方案，自主开展物业经营管理服务活动;

　　2、制定年度开支预算，测算物业管理服务收费标准;

　　3、对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议;

　　4、配备工作人员参与物业管理区域内的共用部位、共用设施设备调试、验收和交接，并制定合理的工程维保计划;

　　5、对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，进行劝阻、制止，并提请有关部门处理;

　　6、按本合同第十六条的约定，对业主和物业佯用人违反《业主公约》或《物业使用守则》及相关管理规定的行为进行制止和处理;

　　7、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;

　　8、负责编制房屋及其附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和保修期满后的大修、中修、更新、改造方案，经双方议定后由乙方组织实施;

　　9、当业主和物业使用人装修物业时，向业主和物业使用人书面告知物业使用的有关规定，有关注意事项和禁止行为，并负责监督;

　　10、每半年向全体业主和物业使用人公布物业维修、更新费用的收支账目和商业用房及其他共用设施设备和场地的经营性收入;并应将物业管理服务收费项目、收费标准在本物业管理区域内公示;

　　11、负责编制物业管理年度管理计划，资金使用计划及决算报告，经甲方审定后组织实施;

　　12、对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建和改善配套项目，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施;不得擅自改变房屋共用部位的用途;

　　13、建立、妥善保管和正确使用本物业的管理档案，并负责及时记载有关变更情况;

　　14、接受业主、使用人、甲方和物业管理主管部门等的监督，不断完善管理服务，定期向甲方报告本合同履行情况;

　　15、本合同终止时，乙方必须移交甲方提供的全部经营性商业用房、管理用房及物业管理全部档案资料。

　　第六章委托管理服务期限

　　第二十五条委托管理期限定为年，自\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日止。

　　第七章违约责任

　　第二十六条甲方违反本合同的约定，使乙方未完成约定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同;造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

　　第二十七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并达到合同约定;逾期未整改的，或整改不符合合同约定的，甲方有权终止合同;造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

　　第二十八条乙方违反本合同的约定，擅自提高收费标准的，甲方和业主有权督促和要求乙方清退所收费用，并退还利息。

　　第二十九条甲乙双方任意一方无正当理由提前终止合同的，违约方应向对方支付\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整的违约金;给对方造成的经济损失，还应给予经济赔偿。

　　第三十条因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方协助乙方要求开发商作善后处理。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。产生质量事故的直接原因，以相关主管部门的鉴定为准。

　　第八章附则

　　第三十一条自本合同生效之日30天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

　　第三十二条为维护公共、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方、业主、物业使用人应积极配合乙方对上述灾害发生时所采取的紧急避险措施。

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

　　第三十四条本合同之附件均为合同有效组成部分，本合同及其附件具有同等效力。

　　本合同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。

　　第三十五条本合同一式叁份，甲乙双方各执一份，主管部门备案一份，具有同等法律效力。

　　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，协调不成的，可通过有关法律程序解决。

　　第三十八条合同期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满30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(签字/盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方(签字/盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**住宅小区物业服务合同 篇26**

　　甲方：

　　乙方：

　　根据甲、乙双方自愿的原则，特制订本代接放学小孩服务协议：

　　一、甲方的小孩 ，在 就读，现需委托乙方代为接其放学。

　　二、甲方需告之乙方详细的联系方式和家庭住址，当发生变更时，应及时通知乙方，以方便乙方联系之需。

　　三、当甲方(委托人)因工外出或其它原因，小孩接回需交给他人时，应及时通知乙方，(有必要时)还需出具委托书。

　　四、当甲方子女在接回过程中，不听从乙方接回人员管理所造成的一切后果由甲方负责。

　　五、当甲方子女因事(病)没有上学时，或不需代接时应及时告之乙方。

　　六、乙方接回小孩后，集中在指定地址\_\_\_，由甲方领回。

　　七、由于甲方小孩不服从接管人员的管理，存在安全隐患时，乙方有权终止本协议。

　　八、甲方不需要乙方代接服务，应书面通知乙方，本协议即行失效。

　　九、代接服务费每人每月--元，一月一结。甲方不付服务费本协议自行终止。

　　十、本协议未详之处，由甲乙双方协商解决。

　　甲方：(签章)

　　乙方：(签章)

　　日期：

　　日期：

　　甲方住址：

　　甲方联系方式：

**住宅小区物业服务合同 篇27**

　　委托方\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主委员会

　　代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 受委托方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

　　物业基本情况

　　物业类型：住宅及配套设施

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

　　占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

　　建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

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

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

　　第二条 委托服务的事项

　　受托方应提供以下服务：

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

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

　　3、公共绿地的养护与管理；

　　4、公共环境卫生，包括房屋共用部位的清洁卫生、公共场所的清洁卫生、垃圾的处理等；

　　5、小区内交通与\_\_\_\_\_停放秩序的维护；

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

　　7、保管与物业相关的工程图纸、住户档案与竣工验收资料；

　　8、按北京市的政府有关规定代收、代缴水电等费用；

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

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

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

　　第三条 服务\_\_\_\_\_标准

　　业主或物业使用人应向受托方交纳以下费用：

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

　　2、保安费，由受托方按每套住宅每季 \_\_\_\_\_\_\_\_\_元收取；

　　3、小区绿化费，由受托方按每套住宅每季 \_\_\_\_\_\_\_\_\_元收取；

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

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

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

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

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

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

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

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

　　第四条 交费办法

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

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

　　第五条 家庭服务

　　第六条 服务标准

　　受托方的服务质量应达到下列要求：

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

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

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

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

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

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

　　7、装修管理：监督业主和施工单位遵照有关规定进行装修并对装修过程进行监控。

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

　　9、急修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_小时内完成，及时率达\_\_\_\_\_\_\_%以上；小修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_小时内完成，及时率达\_\_\_\_\_\_%以上。

　　10、供暖：保证门窗长时间关闭的情况下顶楼北向房间气温不低于15度。

　　第七条 保障措施

　　为保证以上约定达到目的，委托方享有下列权利：

　　1、审定受托方制定的物业服务方案及需要业主与物业使用人遵守的各项规章制度；

　　2、检查受托方管理、服务工作的执行情况；

　　3、审查受托方的费用支出情况（管理费除外）并在小区内公告；

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

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

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

　　3、当业主或物业使用人不按规定交纳物业管理费时，协助受托方催交；

　　4、协助处理本合同生效前发生的物业服务与\_\_\_\_\_遗留问题。

　　第八条 奖惩

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

　　第九条 合同终止与合同解除

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

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

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

　　第十条附则

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

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

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

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

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

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

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

　　签订日期：签订日期：

**住宅小区物业服务合同 篇28**

　　甲 方：

　　法定代表人：

　　住 所 地：

　　邮 编：

　　联系电话：

　　乙 方：

　　法定代表人：

　　住 所 地：

　　邮 编：

　　资质等级：

　　证书编号：

　　联系电话：

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

　　下列词语在本合同中，所赋予的定义是：

　　1、专有部分-----指在建筑物中依法取得独立使用并具有排他性的独立空间或区域，包括上述空间或区域内专用的计量设施和管线接驳端以内的相关设施设备。

　　2、共用部位-----指住宅主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、抗震结构、部位、户外墙面、门厅、楼梯间、公共通道等。

　　3、共用设备-----指住宅小区或单幢住宅内，共用上下水和地下排水管道、下水管、水箱、加压水泵、电梯天线、共用线路、照明、锅炉、暖气线路、煤气线路、消防设施、共用智能化设备、其它机电设备和共用设备使用的房屋。

　　4、共用设备-----指住宅小区或单幢住宅、公共绿地、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共设施使用的房屋等。

　　5、交付使用-----指业主按《商品房买卖合同》约定办理完结开发商指定的相应手续;业主在约定期限内不办理相应手续，视为房屋已交付使用。

　　第一章 物业基本情况

　　第一条 物业基本情况：

　　物业名称： ;

　　物业类型： ;

　　座落位置： ;

　　建筑面积： ;

　　总占地面积： ;

　　物业服务区域四至：

　　东至： ;

　　南临： ;

　　西至： ;

　　北至： 。

　　第二章 服务内容与质量

　　第二条 在物业服务区域内，乙方提供的前期物业服务包括以下内容：

　　1、物业共用部位的维修、养护和管理;

　　2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理;

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

　　4、公共绿化的养护和管理;

　　5、停车场秩序管理服务;

　　6、物业档案资料管理。

　　说明：业主门户以内的部位和设备，包括但不限于水、电、气户门以内的管线和自用阳台、空调位等不在本合同的服务范围之内。

　　第三条 乙方提供的前期物业服务应达到约定的质量标准(前期物业服务质量标准详见附件)。

　　第三章 服务费用

　　第四条 本物业服务区域物业服务收费采用包干制方式。

　　第五条 物业服务资金由业主按其拥有物业的建筑面积预先交纳，具体标准如下：

　　1、高层住宅物业服务费： 元/平方米/月;

　　2、朝外商铺物业服务费： 元/平方米/月

　　3、朝内商铺物业服务费： 元/平方米/月

　　4、预收的物业服务资金由物业服务支出和乙方的经营利润构成。

　　第六条 其他服务收费标准

　　1、地面车位服务费： 元/月;

　　2、地下车位服务费： 元/月

　　3、电梯费按政府规定收费标准收取，即：中间层 元/平方米/月，上下逐层增减0.01元/平方米/月。首层可直接入户业主不收取电梯费。

　　4、水费：住宅： 吨;商业： 吨

　　5、电费：住宅： 度;商业： 度

　　6、生活垃圾处理费按政府规定收费标准收取，即： 元/月/户

　　7、装修服务费： 元/平方米

　　8、装修垃圾清运费按政府规定收费标准收取，即：

　　(1)200元/户一室一厅以下

　　(2)260元/户二室及二室一厅

　　(3)320元/户二室二厅及三室一厅

　　(4)380元/户三室二厅及四室以上。

　　第七条 物业服务资金主要用于以下开支：

　　1、 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、 物业服务区域清洁卫生费用;

　　4、 物业服务区域绿化养护费用;

　　5、 物业服务区域秩序维护费用;

　　6、 办公费用;

　　7、 物业服务企业固定资产折旧;

　　8、 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

　　9、 法定税费;

　　10、物业服务企业的利润;

　　11、其他费用。

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

　　第八条 物业服务费收费标准会随着项目规划变更、政府政策变化

　　第九条 物业服务费采取银行托收或业主自行交纳的方式。

　　第十条 业主自用部位的维修、养护及提供其他特约服务，服务报酬由乙方与甲方业主和物业使用人另行约定

　　第十一条 业主应于本物业交付之日起交纳物业服务费用。

　　1、 纳入物业服务范围的已竣工但尚未出售，或者因甲方原因未能按时交给物业买受人的物业，其物业服务费用由甲方按70%交纳。

　　2、 业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的交费规定，业主应及时书面告知乙方。

　　3、 物业服务费用按季交纳，业主或物业使用人应于每季首月15日前向乙方交纳当期物业服务费，逾期交纳物业服务费的，每逾期一日，应交纳欠费总额的3‰作为滞纳金。

　　4、 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，乙方对于施欠物业服务费的行为可以通过将欠缴费用的业主名单在物业服务区域内予以公布等合法手段催收、催缴。乙方也可以采用寄送挂号信得方式对拖欠物业费得业主进行催收、催缴，邮寄地址为业主办理入住登记时登记地址为送达地址。未交纳物业服务费超过3个月的，乙方可依法向人民法院起诉。 第十二条 乙方应当明示物业服务费用的收费项目和标准以及特约服务项目的收费标准。

　　第四章 物业的经营与管理

　　第十三条 本物业服务区域内的车位所有权属，依照法定或业主与甲方签订的合同约定。

　　第十四条 停车场收费分别采取以下方式：

　　1、 共有产权停车场使用，车位使用人应按 元/次·位的标准向乙方交纳车位服务费(含车位使用费)。

　　2、 按月、季或年进行预先交纳，未交费车辆不得进入园区及使用停车位。

　　3、 独体车库由业主购置的，业主或车库使用人按 元/月的标准向乙方交纳服务费，服务费用按季交纳，业主或车库使用人应于每季首月15日前向乙方交纳当期车库服务费，拖欠及逾期的处理方式同第十一条第3、4款。

　　第十五条 乙方应与车位使用人签订书面的车位使用协议，明确双方在车位使用及停车服务等方面的权利义务。

　　第十六条 本物业管理区域内属于全体业主所有的停车场及其他物业共用部位、公用设备设施统一委托乙方经营，乙方可以在此物业服务区域内进行宣传、场地租赁等经营活动。

　　第十七条 装修服务费与装修垃圾清运费纳入物业服务收入资金，专项专用。

　　第五章 物业的承接验收

　　第十八条 乙方承接物业时，甲方应配合乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

　　第十九条 甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施设备所存在问题，甲方应承担相应责任。

　　第二十条 对于本合同签订后承接的物业共用部位、共用设施设备，甲乙双方应按照前条规定进行查验并签订确认书，作为界定各自在开发建设和物业服务方面承担责任的依据。

　　第二十条 乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

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

　　2、 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料;

　　3、 物业质量保修文件和物业使用说明文件;

　　4、 物业服务所必需的其它资料。

　　第二十二条 甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

　　第六章 物业的使用与维护

　　第二十三条 业主大会成立前，乙方应配合甲方制定本物业服务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。物业交付后，乙方根据规章制度提供服务时，业主和物业使用人应给予必要配合。

　　第二十四条 乙方可采取规劝、发出书面整改通知、上报政府相关部门等必要措施，制止业主、物业使用人违反本小区《\_\_\_X

　　第二十五条 乙方应及时向全体业主通告本物业服务区域内有关物业服务的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

　　第二十六条 乙方应当开展对本物业的共用部位、共用设施设备的年度安全检查工作，发现安全隐患应及时予以整改。

　　第二十七条 因维修物业或者公共利益，甲方确需临时占用、挖掘本物业服务区域内道路、场地的，应征得相关业主和乙方的同意;乙方确需临时占用、挖掘本物业服务区域内道路、场地的，应征得相关业主的同意，临时占用、挖掘本物业服务区域内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状。

　　第二十八条 乙方与装饰装修房屋的业主或物业使用人应签订书面的装饰装修服务协议，就双方的权力、义务与装饰装修服务内容、服务费用等事项进行约定，并事先告知业主或物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项。

　　第二十九条 甲方应于物业交付使用前30天向乙方提供能够直接投入使用的、不少于法律规定面积的物业服务用房。

　　第三十条 物业服务用房属全体业主所有，乙方可以在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

　　第七章 双方其他权利义务

　　第三十一条 甲方的权利和义务

　　1、 监督检查乙方各项方案和计划的实施。

　　2、 与物业买受人签订物业买卖合同时，应包含本合同的主要内容，要求物业买受人承诺在本物业具备入住条件后承继本合同的相关权利、义务。 业主临时管理规约》和物业服务区域内物业服务

　　3、 制定《\_\_\_X业主临时管理规约》，并在物业买卖合同中要求物业买受人书面承诺遵守。

　　4、 不得擅自改变本物业的公共建筑、共用部位、共用设施设备的使用功能，应取得本物业三分之二的业主同意后报有关部门批准实施。

　　5、 当项目具备成立业主大会条件后，甲方应当向项目所在地的区房地产行政主管部门，街道办事处提出成立业主大会的申请。

　　第三十二条 乙方的权利义务

　　1、 在本物业服务区域内设立专门机构负责本物业的日常管理工作，履行本合同的有关权利、义务。

　　2、 根据法律、法规的有关规定和本合同的约定，自主开展各项物业服务经营活动，但不得侵害业主、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业服务的便利获取不当利益。

　　3、 建立物业服务档案，及时记载变更情况。

　　4、 可以将物业服务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服务一并委托给他人。

　　5、 应当协助做好物业服务区域内的安全防范工作。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。

　　6、 监督《\_\_\_X

　　7、 物业存在安全隐患，危及公共利益及他人合法权益时，责任人应当及时维修养护，有关业主必须予以配合，责任人不履行维修养护义务或有关业主拒绝给予配合的，乙方将事件通知相关业主或社区后，可以自行维修养护，所发生费用由责任人承担。

　　8、 为维护公众、业主、物业使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方可自主决定采取相应紧急避险措业主临时管理规约》的实施，告知业主、物业使用人违反《\_\_\_X业主临时管理规约》

　　第三十三条 本合同终止时，乙方应将物业服务用房、物业服务相关资料等属于全体业主所有的财物，及时完整地移交给业主委员会。

　　第八章 专项维修资金

　　第三十四条 专项维修资金的缴存按\_\_\_X市政府相关文件由业主在入住前一次性交纳并存入政府指定专用账户。

　　第三十五条 专项维修资金的使用和分摊，按照国家和\_\_\_X当地法规和政策规定。

　　第三十六条 相关业主不批准乙方所编制的专项维修资金使用方案，或资金不够所引致的经济损失及法律责任，由相关业主承担。

　　第三十七条 专项维修资金的续筹：业主专维修资金账面余额不足首次缴集专项维修资金总额的30%时，依据《\_\_\_X市物业共用部位共用设施设备专项维修资金补建续筹及使用规定》的相关条款，按房屋所有权人所拥有的房屋建筑面积比例向房屋所有权人续筹。续筹的专项维修资金标准，由业主大会讨论决定，并报市房产局和区房产局。

　　第九章 违约责任

　　第三十八条 甲方违反本合同第十九条、第二十条、第二十一条的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同第二条、第三条约定的服务内容和质量标准的，由甲方赔偿由此给业主和物业使用人造成的损失。

　　第三十九条 除前条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同

　　第二条、第三条约定的服务内容和服务质量标准，应按国家或地方行业主管部门规定的标准向甲方、业主支付违约金。

　　第四十条 甲方，业主或物业使用人违反本合同第五条、第六条、第十一条的约定，未能按时足额交纳物业服务费用的，每逾期一日应按欠交总额的0.3%的标准向乙方支付违约金。

　　第四十一条 乙方违反本合同第五条、第六条的约定，擅自提高物业服务费用标准的，业主和物业使用人就超额部分有权拒绝交纳;乙方已经收取的，业主和物业使用人有权要求乙方双倍返还。

　　第四十二条 甲方违反本合同第二十三条的约定，拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以自付或委托乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

　　第四十三条 以下情况乙方不承担责任：

　　1、 因不可抗力导致物业服务中断的;

　　2、 乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的;

　　3、 因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要，且事先已告知业主和物业使用人(告知即园区内信息公示张贴)，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的;

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

　　5、 在本物业内发生治安或刑事案件包括但不限于伤害、抢劫、破坏、爆炸、火灾、盗窃等事由所致之损害。

　　6、 甲方或业主、物业使用人未经乙方同意，擅自委托乙方工作人员提供服务所致之任何损害。

　　7、 甲方或业主在已有标识提示或告之的前提下，不遵守《\_\_\_X何损害。

　　8、 业主门户内部位、设施、自用阳台、空调位及附属构件的损失以及由于该部位、设施、自用阳台、空调位及附属构件的损坏及其他原因给第三人所造成的损失。

　　9、 甲方或业主、物业使用人未经乙方同意，擅自委托乙方工作人员提供服务所致之任何损害。

　　10、 其他业主与使用人另有约定的情形。

　　第十章 其他事项

　　第四十四条 本合同期限自 年 月 日起至业主委员会代表全体业主与物业服务企业签订的物业服务合同生效时，业主临时管理规约》或其他法律法规所引致之任本合同自动终止。

　　第四十五条 业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

　　第四十六条 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

　　第四十七条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以补充协议为准。

　　第四十八条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可向人民法院提起诉讼方式处理。

　　第四十九条 本合同一式 陆 份，经甲、乙双方法定代表人或授权代理人签字并加盖公章后生效。甲方执叁份、乙方、物价局及房地产行政主管部门备案各执壹份，具有同等法律效力。

　　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

**住宅小区物业服务合同 篇29**

　　甲方：

　　乙方：

　　合作的方式多种多样，如合作设立公司、合作开发软件、合作购销产品等等，不同合作方式涉及到不同的项目内容，相应的协议条款可能大不相同。

　　本协议的条款设置建立在特定项目的基础上，仅供参考。实践中，需要根据双方实际的合作方式、项目内容、权利义务等，修改或重新拟定条款。

　　为现实资源共享，和谐共鸁，本着有效利用客户资源、增进合作交流原则，根据国家有关法律、法规的规定，甲乙双方在友好、平等、自愿、协商一致的基础上，就彼此长期合作事宜达成以下协议：

　　一、合作范围甲方经营管理范围内所辖物业项目。

　　二、合作方式风险提示：

　　应明确约定合作方式，尤其涉及到资金、技术、劳务等不同投入方式的。同时，应明确各自的权益份额，否则很容易在项目实际经营过程中就责任承担、盈亏分担等产生纠纷。

　　甲方为乙方提供合作项目所属物业的基本信息以及营销场地，广告宣传等配套服务。保障乙方业务的顺利开展;乙方向甲方支付一定费用作为报酬，积极配合、参与甲方物业管理房屋维修需要配合的工作，并以优质的装饰服务满足甲方保持良好物业企业形象的需求。

　　三、合作期限

　　1、\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日止，共计\_\_\_\_\_\_个月。

　　2、协议期满，本协议自动终止。

　　3、双方如需续订协议，应在本协议期满\_\_\_\_\_\_个工作日内向对方提出书面意见。

　　四、合作费用

　　1、甲方向乙方收取每户\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整装修管理费(签订半包或全包协议的户主)。

　　2、甲方将向乙方提供业务常驻推广展示位置，并允许乙方派谴相关人员，在不影响甲方物业管辖外的能力由乙方选择具体展示位置，乙方会携带相关必要的展示工具如展示板、桌椅等，所有费用将由乙方负责。

　　五、权利和义务风险提示：

　　应明确约定合作各方的权利义务，以免在项目实际经营中出现扯皮的.情形。

　　再次温馨提示：因合作方式、项目内容不一致，各方的权利义务条款也不一致，应根据实际情况进行拟定。

　　1、甲方权利

　　(1)对乙方的从业资质及证明文件进行审查、审核。

　　(2)对乙方进行《物业装饰装修管理规定》情况进行检查、监督。

　　(3)装修期间对施工乙方现场工作进度以及公共设施情况执行监督管理。

　　2、甲方义务

　　(1)在乙方营销业务开展前为其提供合作项目中相关物业的房型图等资料。

　　(2)在乙方营销业务开展期间为其提供适宜的办公场地。

　　(3)积极配合乙方做好业务宣传和业务推荐工作。

　　(4)乙方施工期间，积极协助乙方办理相关手续和文件，并为其提供便利的施工环境。

　　3、乙方权利

　　(1)自甲方交房工作起至结束，乙方在甲方物业区域内开展营销活动、品牌推广的权利。

　　(2)合作期间乙方享有甲方物业区域内从事业务营销相关权宜。

　　(3)要求甲方积极履行义务的权利。

　　4、乙方义务

　　(1)乙方应遵守国家法律法规和与客户签定的协议，做好业主的售后服务工作。

　　(2)遵守甲方物业管理相关规定及《物业装饰装修管理规定》。

　　(3)依据《住宅装饰装修工程施工质量行业规范》规范施工。

　　(4)按本协议约定的时间和数额支付甲方报酬。

　　(5)积极配合、参与甲方物业服务客户涉及装修维修需要的工作。

　　六、违约责任风险提示：

　　合同的约定虽然细致，但无法保证合作方不违约。因此，必须明确约定违约条款，一旦一方违约，另一方则能够以此作为追偿依据。合作过程中如有一方违反本协议，则其他方有权取消与违约方的合作并追究违约方的一切经济法律责任。

　　七、争议解决协议有效期内，若双方发生任何争议，应本着相互谅解、互惠互利的原则协商解决。如果协商不成，双方可向\_\_\_\_\_\_方所在地人民法院诉讼。

　　八、其他

　　1、其他未尽事宜经双方共同协商后作补充，补充条款同具本协议法律效力。

　　甲方(签字/盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方(签字/盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**住宅小区物业服务合同 篇30**

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

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

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

　　第一条物业基本情况

　　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(网球场、游泳池、商业网点等)的维修、养护和管理。

　　5.公共环境(包括公共场地、房屋建筑物共用部位)的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

　　6.交通、车辆行驶及停泊。

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

　　8.社区文化娱乐活动。

　　9.物业及物业管理档案、资料;

　　10.法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项。

　　第三条合同期限

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

　　第四条甲方的权利和义务

　　1.与物业管理公司议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告;

　　2.对乙方的管理实施监督检查，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;

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

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

　　(1)无偿使用。

　　(2)按每月每平方米建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整的标准租用。

　　6.甲方在合同生效之日起一日内按规定向乙方提供本物业所有的物业及物业管理档案、资料(工程建设竣工资料、住用户资料)，并在乙方管理期满时予以收回;

　　7.不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动;

　　8.负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷;

　　9.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

　　10.法规政策规定由甲方承担的其他责任。

　　第五条乙方的权利和义务

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

　　2.遵照国家、地方物业管理服务收费规定，按物业管理的服务项目、服务内容。服务深度，测算物业管理服务收费标准，并向甲方提供测算依据，严格按合同规定的收费标准收取，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务。

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

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

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

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

　　7.至少每3个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支账民主;

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

　　9.建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

　　10.开展有效的社区文化活动和便民服务工作;

　　11.本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料;移交本物业的公共财产，包括用管理费、公共收入积累形成的资产;对本物业的管理财务状况进行财务审计，甲方有权指定专业审计机构;

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

　　第六条管理目标

　　乙方根据甲方的委托管理事项制定出本物业“管理分项标准”(各项维修、养护和管理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。

　　第七条管理服务费用

　　1.本物业的管理服务费按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项执行：

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

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

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

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

　　(1)按政府规定的标准调整;

　　(2)按每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_%的幅度上调;

　　(3)按每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_%的幅度下调;

　　(4)按每年当地政府公布的物价涨跌幅度调整;

　　(5)按双方议定的标准调整\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　3.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\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整，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\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整，按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项执行：

　　(1)由甲方在本合同生效之日起\_\_\_\_\_\_日内向乙方支付;

　　(2)由乙方承担;

　　(3)在\_\_\_\_\_\_\_\_\_费用中支付;

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

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

　　(2)由甲方承担上述管理成本费用的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%

　　第八条奖惩措施

　　1.乙方全面完成合同规定的各项管理目标，甲方分别下列情况，对乙方进行奖励：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　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。

　　第九条违约责任

　　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。

　　第十条其他事项

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

　　2.合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满六个月前向对方提出书面意见。

　　3.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。

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

　　5.本合同之附件均为合同有效组成部分;本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

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

　　6.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。

　　7.本合同自签订之日起生效。

　　甲方(签字/盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方(签字/盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**住宅小区物业服务合同 篇31**

　　甲方(委托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　代表人(姓名)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　住 所：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　邮　　编：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方(受托方，物业管理人)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　授权委托人(代理人)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　住 所：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　邮 编：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　统一社会信用代码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　根据《中华人民共和国民法典》、《新疆维吾尔自治区物业管理条例》、《新疆维吾尔自治区物业服务收费管理办法》等相关法律、法规、规章和文件规定，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对

　　(物业管理区域名称)提供物业服务事宜，订立本合同。

　　第一章 物业基本情况

　　第一条 物业管理区域基本情况

　　物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　坐落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　总建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　总栋数：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　总户数：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　物业管理区域四至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　西至\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;北至\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　(规划平面图见附件 1;物业构成明细见附件 2)。

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

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

　　第二章 物业服务内容与质量

　　第三条 在物业管理区域内，乙方提供的物业服务包括以下内容：

　　1、物业共用部位的维护和管理(物业共用部位明细见附件3);

　　2、物业共用设施设备的运行、维护和管理(物业共用设施设备明细见附件 4);

　　3、公共区域环境卫生的维护;

　　4、公共绿化的养护和管理;

　　5、车辆停放管理服务;

　　6、公共区域的秩序维护、安全防范等事项的协助管理服务;

　　7、物业使用中对业主禁止行为的告知、劝阻、报告等;

　　8、物业共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造的组织及相关费用的账务管理服务;

　　9、装饰装修管理服务;

　　10、物业共用部位、共用设施设备的经营，收取、保管和使用收益资金;

　　11、物业档案及物业服务档案保管;

　　12、\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　第四条 在物业管理区域内，乙方接受业主委托的其他特约服务，或者单个业主委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务的，服务内容和费用由双方另行商定。

　　第五条 乙方提供的物业服务质量按第\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 种执行。

　　1、物业服务标准等级按照《住宅物业服务标准》规定的级执行。

　　2、 。

　　(物业服务质量见附件 5)

　　第六条 本物业服务合同期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日止。

　　第三章 物业服务收费与经营

　　第七条 物业服务费标准

　　物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

　　多层住宅: \_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米;

　　高层住宅:\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米;

　　别墅:\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 元/月·平方米;

　　办公楼:\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米;

　　商业物业: \_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米;

　　物业: \_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米、

　　依法将住宅变更为其他用途的, 应根据变更后的物业性质,

　　按相应收费标准交费。

　　第八条 本物业管理区域物业服务费选择以下第 \_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式:

　　1、包干制

　　物业服务费主要用于以下开支:

　　(1) 管理服务人员的工资、社会保险费用;

　　(2) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、 维护、 检测费用;

　　(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) 物业管理人固定资产折旧;

　　(8) 物业共用部位, 共用设施设备及公众责任保险费用;

　　(9) 法定税费;

　　(10) 物业管理人的利润;

　　(11) 。

　　包干制服务费不含下列费用

　　(1)物业共用部位、共用设施设备维修和更新、改造费用;

　　(2)产权归专业经营单位的专业经营设施设备的运行、维修、养护、更新费用;

　　(3) 。

　　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标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。乙方不得以亏损为由单方要求增加费用、降低服务标准或减少服务项目。

　　2、酬金制

　　物业服务费由物业服务支出和乙方的酬金构成。

　　物业服务支出为所交纳的业主所有，由乙方代管，主要用于以下开支：

　　(1)管理服务人员的工资、社会保险费用;

　　(2)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护、检测费用;

　　(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)物业管理人固定资产折旧;

　　(8)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

　　(9) 。

　　乙方采取以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 种方式提取酬金：

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

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

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

　　第九条 物业服务实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主公布物业管理年度计划和物业服务费年度预决算，并每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 次向全体业主公布物业服务费的收支情况。

　　对物业服务费收支情况有争议的，甲乙双方同意采取以下方式解决：

　　1、协商;

　　2、专业机构审计，费用由 \_\_\_\_\_\_\_\_\_承担;

　　3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　第十条 业主按 (每月/每季/每年)交纳物业服务费，每次交费的具体时间为\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

　　业主转让或出租物业时，应当将本合同以及有关费用交纳情况等事项告知受让人或者承租人，并自买卖合同或租赁合同签订之日起 \_\_\_\_\_\_\_\_\_日内，将买卖或者出租情况告知乙方。业主转让物业时应结清物业服务费及其它相关费用。

　　业主长期空置物业时，应当告知乙方，并与乙方就专有部

　　分的养护、维修、管理等事项进行协商，采取措施防止漏水、漏气等事故的发生。业主未告知乙方并办理空置手续的，不视为空置物业，须全额支付物业服务费。

　　第十一条 物业管理区域内已竣工但尚未出售的物业、因开发建设单位原因未能按时交付物业买受人的物业及开发建设单位的自有物业，其物业服务费由开发建设单位承担。

　　第十二条 机动车停放收费

　　(一)停车服务费

　　使用物业管理区域内规划用于停放机动车的车库(场)内的车位，物业管理人提供相应服务的，由车位使用人向乙方交纳停车服务费。停车服务费按如下标准收取：

　　停车服务包括如下内容：

　　1、停车场共用车位和共用部位的维护;

　　2、停车场配套的设施、设备(包括照明、通排风、给排水、消防、标识、道闸等系统)的维护、管理;

　　3、停车场的公共环境清洁卫生;

　　4、车辆出入的指引、疏导;

　　5、 。

　　停车服务费主要用于以下开支：

　　1、停车库(位)服务人员的工资、社会保险费用;

　　2、停车库(位)共有部位的维护费用(业主自有车位的维修养护费用由其自行承担);

　　3、停车库(位)配套的共用设施、设备(包括照明、通排风、给排水、消防、标识、道闸等系统)的维护费用;

　　4、停车库(位)的配套的共用设施、设备的运行费用;

　　5、停车场的公共环境清洁卫生费用;

　　6、法定税费;

　　7、 。

　　(二)车位租赁费

　　业主或物业使用人租赁甲方所有的车位，由业主或物业使用人向甲方交纳车位租赁费。车位租赁费按如下标准取： 。

　　甲方委托乙方管理和收取车位租赁费的，乙方按车位租金\_\_\_\_\_\_\_\_\_ %的比例提取管理费用。

　　(三)车位场地使用费

　　占用物业管理区域内业主共有道路或者其他公共区域停放机动车的，交纳车位场地使用费。车位场地使用费按如下标准收取： 。

　　第十三条 乙方利用物业共用部位、共用设施设备进行广告、租赁、商业促销等经营活动，应符合有关法律规定并征得相关业主、业主大会的同意，应当单独列账，独立核算，按季度将收支明细在物业管理区域的显著位置予以公示。公示时间不少于一个月。每半年向全体业主公布收益情况，接受甲方监督。

　　第十四条 乙方经营物业共用部位、共用设施设备所得收入，在扣除经营收入总额\_\_\_\_\_\_\_\_\_%的经营成本、税费及管理费用后，其收益归业主所有，按以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式使用：

　　(一)纳入住宅专项维修资金;

　　(二)按业主大会的决定使用。

　　第十五条 物业管理区域内，供水、供电、供气、供热、通讯。有线电视等有关费用由专业经营单位向最终用户收取。

　　乙方接受专业经营单位以及环卫管理单位委托代收费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

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

　　第十七条 物业装饰装修前，乙方与业主签订书面装饰装修服务协议，乙方应当告知相关的禁止行为和注意事项，并将装饰装修的时间、地点等情况在业主所在楼内公示。书面装饰装修服务协议应就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、履行协议担保等事项进行约定。乙方装修期间对装修施工人员实行出入证管理的，不得收取费用。乙方应当对装饰装修活动进行巡查，发现装饰装修人和建筑装饰装修施工方有违反法律、法规、规章或其他禁止行为的，应当予以劝阻、制止;对劝阻、制止无效的，应当及时报告相关部门。

　　第四章　权利与义务

　　第十八条 甲方权利

　　(一)对本物业管理区域内的物业服务事项有知情权和监督权;

　　(二)审定和认可乙方制订的物业服务方案、年度服务计划、年度维修养护计划;

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

　　(四)监督委托乙方实施的住宅专项维修资金使用情况;

　　(五)监督乙方对物业共用部位、共用设施设备的经营情况;

　　(六)　　　　　　　　　　　　　　　 ;

　　(七)法律、法规规定的其他权利。

　　第十九条 甲方义务

　　(一)在乙方入驻\_\_\_\_\_\_\_\_\_日前，无偿提供符合使用要求的物业服务用房;

　　(二)向乙方移交下列资料：

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

　　2. 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料;

　　3. 供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等准许使用文件;

　　4. 物业质量保修文件和物业使用说明文件;

　　5.《业主名册》;

　　6. 物业管理必需的其他资料。

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

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

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

　　(六)　　　　　　　　　　　　　　　 ;

　　(七)法律、法规规定的其他义务。

　　第二十条　乙方权利

　　(一)根据有关法律、法规的规定和本合同的约定，开展各项物业服务活动;

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

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

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

　　(五)　　　　　　　　　　　　　　　 ;

　　(六)法律、法规规定的其他权利。

　　第二十一条　乙方义务

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

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

　　乙方与受托企业签订的合同中约定的服务标准，不得低于本合同约定;

　　乙方应当对受托企业的服务行为进行监督，并对受托企业的服务行为承担连带责任;

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

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

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

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

　　(七)本合同解除或者期满终止时，乙方应当按照有关规定和本合同约定，及时与甲方办理资金、资料、资产移交和项目退出手续，将所有工作人员、生产设施设备撤离本物业管理区域。乙方向甲方移交的资料包括但不限于：

　　1. 乙方进场时接收的资料;

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

　　3. 共用设施设备的安装调试、验收、维护保养和维修的合同资料;

　　4. 共有部位及共用设施设备经营收益合同资料;

　　5. 物业面积清单及业主名册;

　　6. 　　　　　　　　　　　　　　　　　。

　　(八)　　　　　　　　　　　　　　　 ;

　　(九)法律、法规规定的其他义务。

　　第五章　合同终止

　　第二十二条　经双方协商一致，可解除本合同，并在90日内办理移交和撤场手续。

　　第二十三条　退出和移交手续按以下程序办理：

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

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

　　(三)经协商，决定解除合同的，决定作出后90日内，甲方应当召开业主大会选聘新的物业管理人，并重新签订《物业服务合同》，或由业主大会决定是否对本物业进行自管。

　　第二十四条　甲、乙双方中任何一方决定在合同期限届满后不再续约的，均应当在本合同期满60日前书面通知对方。

　　第二十五条　合同期限届满前，甲方经业主大会决定继续聘用乙方的，应当在本合同期满60日前书面通知乙方;乙方自接到续约通知7日内回复甲方。

　　双方同意续签合同的，应当在合同期限届满前\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内签订新的《物业服务合同》。

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

　　第二十六条　合同期限届满，业主大会因故没有作出选聘或者续聘决定，乙方有权选择同意或不同意按照本合同约定继续提供服务。

　　乙方同意继续提供服务的，本合同自动延续至业主大会作出选聘或者续聘决定为止。

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

　　第二十七条　本合同终止后，甲、乙双方应当共同做好交接工作，包括物业服务费用预收及欠款的清算、外包合同及经营收益合同的履行交接、物业共有部位及共用设施设备的运行查验、相关档案资料的移交等，甲、乙双方应当相互配合，共同做好物

　　业服务的交接和善后工作。

　　第六章 违约责任

　　第二十八条 甲方违反本合同的约定，致使乙方无法提供达到本合同约定的服务内容和标准的，乙方有权要求甲方解决，

　　甲方拒绝整改的，乙方有权终止合同。造成乙方和业主(物业用人)损失的，甲方应当给予乙方和业主(物业使用人)赔偿。

　　第二十九条 乙方违反本合同的约定，服务质量达不到本同第五条约定的标准的，甲方和业主(物业使用人)有权要求乙方解决。乙方拒绝整改的，征得半数以上业主同意，甲方有权终止合同。给甲方、业主(物业使用人)造成损失的，应向甲方、

　　业主(物业使用人)赔偿损失。

　　第三十条 甲方、业主(物业使用人)违反本合同的约定，未能按时足额交纳物业服务费用(物业服务费)的，按 \_\_\_\_\_\_\_\_\_的标准向乙方支付违约金。

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

　　第三十一条 乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务费用标准、增设本合同约定物业服务范围公共事务的收费项目或重复收费的，业主(物业使用人)有权拒绝交纳擅自提高或重复收取的部分费用，造成业主(物业使用人)损失的，应当给予赔偿。

　　第三十二条 乙方在本合同期限内擅自停止物业服务的，甲方可要求乙方继续履行，采取补救措施，并应当按\_\_\_\_\_\_\_\_\_的标准向甲方支付违约金;前述行为给业主造成损失的，乙方应当赔偿相应的损失。乙方在本合同终止后拒不撤出本物业管理区域的，甲方有权要求乙方按时撤出物业管理区域，并应当按\_\_\_\_\_\_\_\_\_的标准向甲方支付违约金;前述行为给业主造成损失的，乙方应当赔偿相应的损失。

　　第三十三条　因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

　　第三十四条 以下情况乙方不承担违约责任：

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

　　(二)因物业专有部分内专有部位及专有设施设备固有瑕疵

　　造成损失的，但因乙方故意或乙方违反本合同义务而直接导致的

　　情况除外;

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

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

　　(五)因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先

　　已告知业主(物业使用人)，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的;

　　(六)乙方向甲方或业主提出书面建议要求修缮、改造专有或共有部位、设施设备或纠正不良行为，而甲方或业主(物业使

　　用人)未采纳(包括但不限于高空抛物、违章装饰装修、未及时

　　维修或改造等)造成损失的;

　　(七) 。

　　第三十五条　本合同终止后乙方拖延、拒绝移交及撤场的，业主有权拒绝交纳合同终止后的物业服务费，甲方可向当地房产行政主管部门投诉，由当地街道办事处、乡镇人民政府组织移交。

　　第七章 其他事项

　　第三十六条　合同履行过程中发生争议的，双方可以通过友好协商或者向物业所在地房产行政主管部门、行业协会、街道办事处、乡镇人民政府以及社区人民调解组织申请调解的方式解决;不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以按照以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式解决：

　　(一)向物业所在地仲裁委员会申请仲裁;

　　(二)向物业所在地人民法院提起诉讼。

　　第三十七条　为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生燃气气泄露、设施设备故障、火灾、暖气管或水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，甲、乙双方可按有关规定处理。

　　第三十八条　本合同未尽事宜，甲、乙双方可以书面形式签订补充协议。本合同补充协议、附件均为合同有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

　　第三十九条 本合同一式六份，甲、乙双方各执两份，所在地价格主管部门和房地产行政主管部门各一份。

　　附件：1、规划平面图

　　2、物业构成明细

　　3、物业共用部位明细

　　4、物业共用设施设备明细

　　5、物业服务质量

　　6、物业服务用房平面图及说明

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

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

　　授权委托人(代理人) \_\_\_\_\_\_\_\_\_授权委托人(代理人)\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**住宅小区物业服务合同 篇32**

　　甲方(用人单位)：

　　名称：\_\_\_物业管理有限公司

　　法定代表人：

　　地址：

　　联系电话：

　　经济类型：有限责任公司

　　乙方(职工)：

　　姓名：

　　身份证号码：

　　住址：

　　联系电话：

　　根据《中华人民共和国劳动法》和国家及省的有关规定，甲乙双方按照平等自愿、协商一致的原则订立本合同。

　　一、合同期限

　　(一)从\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日止。

　　(二)试用期限

　　双方同意按以下第种方式确定试用期期限(试用期包括在合同期内)：

　　1、无试用期。

　　2、试用期从\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日止。

　　(试用期最长不超过六个月。其中合同期限在六个月以下的，试用期不得超过十五日;合同期限在六个月以上一年以下的，试用期不得超过三十日;合同期限在一年以上两年以下的，试用期不得超过六十日。)

　　二、工作内容

　　(一)乙方的工作岗位(工作地点、部门、工种或职务)为\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(二)乙方的工作任务或职责是

　　(三)甲方因生产经营需要调整乙方的工作岗位，按变更本合同办理，双方签章确认的协议书或通知书作为本合同的附件。

　　(四)如甲方派乙方到外单位工作，应签订补充协议。

　　三、工作时间

　　(一)甲、乙双方同意按以下第种方式确定乙方的工作时间：

　　1、标准工时制，即每日工作小时，每周工作天，每周至少休息一天。

　　2、不定时工作制，即经劳动保障部门审批，乙方所在岗位实行不定时工作制。

　　3、综合计算工时工作制，即经劳动保障部门审批，乙方所在岗位实行以为周期，总工时小时的综合计算工时工作制。

　　(二)甲方因生产(工作)需要，经与工会和乙方协商后可以延长工作时间。除《劳动法》第四十二条规定的情形外，一般每日不得超过一小时，因特殊原因最长每日不得超过三小时，每月不得超过三十六小时。

　　四、工资待遇

　　(一)乙方正常工作时间的工资按下列第种形式执行，不得低于当地最低工资标准。

　　1、乙方试用期工资\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整/月;试用期满工资\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整/月(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整/日)。

　　2、其他形式：。

　　(二)工资必须以法定货币支付，不得以实物及有价证券替代货币支付。

　　(三)甲方根据企业的经营状况和依法制定的工资分配办法调整乙方工资，乙方在六十日内未提出异议的视为同意。

　　(四)甲方每\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日发放工资。如遇节假日或休息日，则提前到最近的工作日支付。

　　(五)甲方依法安排乙方延长工作时间的，应按《劳动法》第四十四条的规定支付延长工作时间的工资报酬。

　　五、劳动保护和劳动条件

　　(一)甲方按国家和省有关劳动保护规定提供符合国家劳动卫生标准的劳动作业场所，切实保护乙方在生产工作中的安全和健康。如乙方工作过程中可能产生职业病危害，甲方应按《职业病防治法》的规定保护乙方的健康及其相关权益。

　　(二)甲方根据乙方从事的工作岗位，按国家有关规定，发给乙方必要的劳动保护用品，并按劳动保护规定每(年/季/月)免费安排乙方进行体检。

　　(三)乙方有权拒绝甲方的违章指挥、强令冒险作业，对甲方及其管理人员漠视乙方安全和健康的行为，有权要求改正并向有关部门检举、控告。

　　六、社会保险和福利待遇

　　(一)合同期内，甲方应依法为乙方办理参加养老、医疗、失业、工伤、生育等社会保险的手续，社会保险费按规定的比例，由甲、乙双方负责。

　　(二)乙方患病或非因工负伤，甲方应按国家和地方的规定给予医疗期和医疗待遇，按医疗保险及其他相关规定报销医疗费用，并在规定的医疗期内支付病假工资或疾病救济费。

　　(三)乙方患职业病、因工负伤或者因工死亡的，甲方应按《工伤保险条例》的规定办理。

　　(四)甲方按规定给予乙方享受节日假、年休假、婚假、丧假、探亲假、产假、看护假等带薪假期，并按本合同约定的工资标准支付工资。

　　七、劳动纪律

　　(一)甲方根据国家和省的有关法律、法规通过民主程序制定的各项规章制度，应向乙方公示;乙方应自觉遵守国家和省规定的有关劳动法律、法规和企业依法制定的各项规章制度，严格遵守安全操作规程，服从管理，按时完成工作任务。

　　(二)甲方有权对乙方履行制度的情况进行检查、督促、考核和奖惩。

　　(三)如乙方掌握甲方的商业秘密，乙方有义务为甲方保守商业秘密，并作如下约定：

　　八、本合同的变更

　　(一)任何一方要求变更本合同的有关内容，都应以书面形式通知对方。

　　(二)甲乙双方经协商一致，可以变更本合同，并办理变更本合同的手续。

　　九、本合同的解除

　　(一)经甲乙双方协商一致，本合同可以解除。由甲方解除本合同的，应按规定支付经济补偿金。

　　(二)属下列情形之一的，甲方可以单方解除本合同：

　　1、试用期内证明乙方不符合录用条件的;

　　2、乙方严重违反劳动纪律或甲方规章制度的;

　　3、严重失职、营私舞弊，对甲方利益造成重大损害的;

　　4、乙方被依法追究刑事责任的;

　　5、甲方歇业、停业、濒临破产处于法定整顿期间或者生产经营状况发生严重困难的;

　　6、乙方患病或非因工负伤，医疗期满后不能从事本合同约定的工作，也不能从事由甲方另行安排的工作的;

　　7、乙方不能胜任工作，经过培训或者调整工作岗位，仍不能胜任工作的;

　　8、本合同订立时所依据的客观情况发生重大变化，致使本合同无法履行，经当事人协商不能就变更本合同达成协议的.;

　　9、本合同约定的解除条件出现的。

　　甲方按照第5、6、7、8、9项规定解除本合同的，需提前三十日书面通知乙方，并按规定向乙方支付经济补偿金，其中按第6项解除本合同并符合有关规定的还需支付乙方医疗补助费。

　　(三)乙方解除本合同，应当提前三十日以书面形式通知甲方。

　　但属下列情形之一的，乙方可以随时解除本合同：

　　1、在试用期内的;

　　2、甲方以暴力、威胁或者非法限制人身自由的手段强迫劳动的;

　　3、甲方不按本合同规定支付劳动报酬，克扣或无故拖欠工资的。

　　4、经国家有关部门确认，甲方劳动安全卫生条件恶劣，严重危害乙方身体健康的;

　　(四)有下列情形之一的，甲方不得解除本合同：

　　1、乙方患病或非因工负伤，在规定的医疗期内的;

　　2、乙方患有职业病或因工负伤，并经劳动能力鉴定委员会确认，丧失或部分丧失劳动能力的;

　　3、女职工在孕期、产期、哺乳期内的;

　　4、法律、法规规定的其他情形。

　　(五)解除本合同后，甲乙双方在七日内办理解除劳动合同有关手续。

　　十、本合同的终止

　　本合同期满或甲、乙双方约定的本合同终止条件出现，本合同即行终止。

　　本合同期满前一个月，甲方应向乙方提出终止或续订劳动合同的书面意向，并及时办理有关手续。

　　十一、违约情形及责任

　　(一)甲方的违约情形及违约责任：

　　(二)乙方的违约情形及违约责任：

　　十二、调解与仲裁

　　双方履行本合同如发生争议，可先协商解决;不愿协商或协商不成的，可以向本企业劳动争议调解委员会申请调解;调解无效，可在争议发生之日起六十日内向当地劳动争议仲裁委员会申请仲裁;也可以直接向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。对仲裁裁决不服的，可在十五日内向人民法院提起诉讼。

　　十三、其他

　　(一)本合同未尽事宜，按国家和地方有关政策规定办理。在合同期内，如本合同条款与国家、省有关劳动管理新规定相抵触的，按新规定执行。

　　(二)下列文件规定为本合同附件，与本合同具有同等效力：

　　1、

　　2、

　　3、

　　(三)双方约定(内容不得违反法律法规及相关规定，可另加双方签名或盖章的附页)：

　　甲方(签字/盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方(签字/盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**住宅小区物业服务合同 篇33**

　　甲方(用人单位)：

　　名称：\_\_\_物业管理有限公司

　　法定代表人：

　　地址：

　　联系电话：

　　经济类型： 有限责任公司

　　乙方(职工)：

　　姓名：

　　身份证号码：

　　住址：

　　联系电话：

　　根据《中华人民共和国劳动法》和国家及省的有关规定，甲乙双方按照平等自愿、协商一致的原则订立本合同。

　　一、合同期限

　　(一)从20\_\_年1月1日起至 20\_\_年12月31日止。

　　(二)试用期限

　　双方同意按以下第 种方式确定试用期期限(试用期包括在合同期内)：

　　1、无试用期。

　　2、试用期从 年 月 日起至 年 月 日止。

　　(试用期最长不超过六个月。其中合同期限在六个月以下的，试用期不得超过十五日;合同期限在六个月以上一年以下的，试用期不得超过三十日;合同期限在一年以上两年以下的，试用期不得超过六十日。)

　　二、工作内容

　　(一)乙方的工作岗位(工作地点、部门、工种或职务)为

　　(二)乙方的工作任务或职责是

　　(三)甲方因生产经营需要调整乙方的工作岗位，按变更本合同办理，双方签章确认的协议书或通知书作为本合同的附件。

　　(四)如甲方派乙方到外单位工作，应签订补充协议。

　　三、工作时间

　　(一)甲、乙双方同意按以下第 种方式确定乙方的工作时间：

　　1、标准工时制，即每日工作 小时，每周工作 天，每周至少休息一天。

　　2、不定时工作制，即经劳动保障部门审批，乙方所在岗位实行不定时工作制。

　　3、综合计算工时工作制，即经劳动保障部门审批，乙方所在岗位实行以 为周期，总工时 小时的综合计算工时工作制。

　　(二)甲方因生产(工作)需要，经与工会和乙方协商后可以延长工作时间。除《劳动法》第四十二条规定的情形外，一般每日不得超过一小时，因特殊原因最长每日不得超过三小时，每月不得超过三十六小时。

　　四、工资待遇

　　(一)乙方正常工作时间的工资按下列第( )种形式执行，不得低于当地最低工资标准。

　　1、乙方试用期工资 元/月;试用期满工资 元/月( 元/日)。

　　2、其他形式： 。

　　(二)工资必须以法定货币支付，不得以实物及有价证券替代货币支付。

　　(三)甲方根据企业的经营状况和依法制定的工资分配办法调整乙方工资，乙方在六十日内未提出异议的视为同意。

　　(四)甲方每月 日发放工资。如遇节假日或休息日，则提前到最近的工作日支付。

　　(五)甲方依法安排乙方延长工作时间的，应按《劳动法》第四十四条的规定支付延长工作时间的工资报酬。

　　五、劳动保护和劳动条件

　　(一)甲方按国家和省有关劳动保护规定提供符合国家劳动卫生标准的劳动作业场所，切实保护乙方在生产工作中的安全和健康。如乙方工作过程中可能产生职业病危害，甲方应按《职业病防治法》的规定保护乙方的健康及其相关权益。

　　(二)甲方根据乙方从事的工作岗位，按国家有关规定，发给乙方必要的劳动保护用品，并按劳动保护规定每 (年/季/月)免费安排乙方进行体检。

　　(三)乙方有权拒绝甲方的违章指挥、强令冒险作业，对甲方及其管理人员漠视乙方安全和健康的行为，有权要求改正并向有关部门检举、控告。

　　六、社会保险和福利待遇

　　(一)合同期内，甲方应依法为乙方办理参加养老、医疗、失业、工伤、生育等社会保险的手续，社会保险费按规定的比例，由甲、乙双方负责。

　　(二)乙方患病或非因工负伤，甲方应按国家和地方的规定给予医疗期和医疗待遇，按医疗保险及其他相关规定报销医疗费用，并在规定的医疗期内支付病假工资或疾病救济费。

　　(三)乙方患职业病、因工负伤或者因工死亡的，甲方应按《工伤保险条例》的规定办理。

　　(四)甲方按规定给予乙方享受节日假、年休假、婚假、丧假、探亲假、产假、看护假等带薪假期，并按本合同约定的工资标准支付工资。

　　七、劳动纪律

　　(一)甲方根据国家和省的有关法律、法规通过民主程序制定的各项规章制度，应向乙方公示;乙方应自觉遵守国家和省规定的有关劳动法律、法规和企业依法制定的各项规章制度，严格遵守安全操作规程，服从管理，按时完成工作任务。

　　(二)甲方有权对乙方履行制度的情况进行检查、督促、考核和奖惩。

　　(三)如乙方掌握甲方的商业秘密，乙方有义务为甲方保守商业秘密，并作如下约定：

　　八、本合同的变更

　　(一)任何一方要求变更本合同的有关内容，都应以书面形式通知对方。

　　(二)甲乙双方经协商一致，可以变更本合同，并办理变更本合同的手续。

　　九、本合同的解除

　　(一)经甲乙双方协商一致，本合同可以解除。由甲方解除本合同的，应按规定支付经济补偿金。

　　(二)属下列情形之一的，甲方可以单方解除本合同：

　　1、试用期内证明乙方不符合录用条件的;

　　2、乙方严重违反劳动纪律或甲方规章制度的;

　　3、严重失职、营私舞弊，对甲方利益造成重大损害的;

　　4、乙方被依法追究刑事责任的;

　　5、甲方歇业、停业、濒临破产处于法定整顿期间或者生产经营状况发生严重困难的;

　　6、乙方患病或非因工负伤，医疗期满后不能从事本合同约定的工作，也不能从事由甲方另行安排的工作的;

　　7、乙方不能胜任工作，经过培训或者调整工作岗位，仍不能胜任工作的;

　　8、本合同订立时所依据的客观情况发生重大变化，致使本合同无法履行，经当事人协商不能就变更本合同达成协议的;

　　9、本合同约定的解除条件出现的。

　　甲方按照第5、6、7、8、9项规定解除本合同的，需提前三十日书面通知乙方，并按规定向乙方支付经济补偿金，其中按第6项解除本合同并符合有关规定的还需支付乙方医疗补助费。

　　(三)乙方解除本合同，应当提前三十日以书面形式通知甲方。

　　但属下列情形之一的，乙方可以随时解除本合同：

　　1、在试用期内的;

　　2、甲方以暴力、威胁或者非法限制人身自由的手段强迫劳动的;

　　3、甲方不按本合同规定支付劳动报酬，克扣或无故拖欠工资的。

　　4、经国家有关部门确认，甲方劳动安全卫生条件恶劣，严重危害乙方身体健康的;

　　(四)有下列情形之一的，甲方不得解除本合同：

　　1、乙方患病或非因工负伤，在规定的医疗期内的;

　　2、乙方患有职业病或因工负伤，并经劳动能力鉴定委员会确认，丧失或部分丧失劳动能力的;

　　3、女职工在孕期、产期、哺乳期内的;

　　4、法律、法规规定的其他情形。

　　(五)解除本合同后，甲乙双方在七日内办理解除劳动合同有关手续。

　　十、本合同的终止

　　本合同期满或甲、乙双方约定的本合同终止条件出现，本合同即行终止。

　　本合同期满前一个月，甲方应向乙方提出终止或续订劳动合同的书面意向，并及时办理有关手续。

　　十一、违约情形及责任

　　(一)甲方的违约情形及违约责任：

　　(二)乙方的违约情形及违约责任：

　　十二、调解与仲裁

　　双方履行本合同如发生争议，可先协商解决;不愿协商或协商不成的，可以向本企业劳动争议调解委员会申请调解;调解无效，可在争议发生之日起六十日内向当地劳动争议仲裁委员会申请仲裁;也可以直接向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。对仲裁裁决不服的，可在十五日内向人民法院提起诉讼。

　　十三、其他

　　(一)本合同未尽事宜，按国家和地方有关政策规定办理。在合同期内，如本合同条款与国家、省有关劳动管理新规定相抵触的，按新规定执行。

　　(二)下列文件规定为本合同附件，与本合同具有同等效力：

　　1、

　　2、

　　3、

　　(三)双方约定(内容不得违反法律法规及相关规定，可另加双方签名或盖章的附页)：

　　甲方：(盖章) 乙方：(签名或盖章)

　　法定代表人：

　　(或委托代理人)

　　20 年 月 日 20 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