# 乡镇小区物业管理服务协议

来源：网友投稿 作者：小六 更新时间：2025-02-25

*乡镇小区物业管理服务协议（通用12篇）乡镇小区物业管理服务协议 篇1　　甲方：　　业主委员会主任：　　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*

乡镇小区物业管理服务协议（通用12篇）

**乡镇小区物业管理服务协议 篇1**

　　甲方：

　　业主委员会主任：

　　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 在签订本合同前，甲方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/月每平方米; 多层\_\_\_\_\_\_\_\_元/月每平方米;

　　别墅\_\_\_\_\_\_\_\_元/月每平方米; 物业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月每平方米;

　　(二)办公楼：\_\_\_\_\_\_ 元/月每平方米

　　(三)商业用房：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月每平方米

　　(四)

　　(五)

　　(六)

　　上述物业服务收费分项标准(元/月每平方米)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：

　　6、

　　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：

　　6、本条约定的物业服务费不含物业大修和专项维修的费用，物业大修和专项维修的费用在维修资金中列支，并按规定分摊。

　　第八条 自本合同生效之日的当月起发生的物业服务费用，由业主承担;业主应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 乙方按下述第种收费形式确定物业服务费用。

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

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

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

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

　　(三)

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

　　逾期交纳的，违约金的支付约定如下：

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

　　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/个每月、车库机动车车位 元/个每月、露天非机动车车位 元/个每月、车库非机动车车位 元/个每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/个每月、车库机动车车位 元/个每月、露天非机动车车位 元/个每月、车库非机动车车位 元/个每月的标准提取停车管理服务费。

　　(二)停车场属于建设单位所有、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/个每月、车库车位 元/个每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/个每月、车库车位 元/个每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/个每月、车库车位 元/个每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)棋的牌室：

　　(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：

　　1、

　　2、

　　3、

　　本物业管理区域内的建设单位所有的会所及相关设施，其经营管理收费由建设单位与乙方或者业主、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;

　　3、

　　(二)年度结算不足部分，按以下第\_\_\_\_种方式处理：

　　1、由业主追加补足;

　　2、

　　第十六条 业主应当按照下列约定筹集、使用和管理维修资金：

　　(一)业主应当按照规定交纳和续筹专项维修资金;

　　(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 物业专项维修资金按以下第种方式续筹：

　　(一)甲方自 月起，按每月每平方米建筑面积 元的标准向 业主收取，用作续筹的专项维修资金;

　　(二)在业主大会确定的时限内，业主足额交纳应续筹的专项维修资金;

　　(三) ;

　　(四) 。

　　第十八条 乙方按有关规定编制专项维修资金使用方案，经甲方批准后实施，未经甲方批准或授权，乙方不得动用专项维修资金。

　　专项维修资金使用方案经甲方批准后，乙方未按专项维修资金使用方案实施的，所引致甲方的经济损失及相应法律责任，由乙方承担。

　　第十九条 甲方相关的权利义务：

　　(一)在其制定的《业主公约》中向业主明示物业装饰装修管理要求等事项;甲方未尽此义务而影响乙方管理服务或给业主、物业使用人造成损失的，乙方不承担相应责任;

　　(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《业主公约》的行为，依照《业主公约》的约定进行劝阻、制止;

　　(四)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;

　　(五)

　　第二十条 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，开展各项物业管理服务活动，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;

　　(六)

　　第二十一条 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;

　　(五)

　　(六)

　　第二十二条 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，乙方不承担违约责任。

　　第二十三条 除前条规定的情况外，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。

　　第二十四条 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。

　　第二十五条 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。

　　第二十六条 乙方违反本合同约定的义务，致使不能完成本合同约定的服务内容和标准的，甲方有权依法解除合同，并有权要求乙方按其减少的服务支出予以赔偿。

　　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。

　　第二十七条 双方协商一致，可解除本合同，并在日内办理交接手续。

　　第二十八条 本合同其他相关违约责任的约定：

　　(一)

　　(二)

　　(三)

　　(四)

　　(五)

　　第二十九条 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。

　　第三十条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议。

　　第三十一条 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。

　　第三十二条 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。

　　第三十三条 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。

　　第三十四条 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。

　　第三十五条 本合同为期 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

　　第三十六条 本合同期限届满前月，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。

　　第三十七条 本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会。

　　第三十八条 本合同经甲乙双方签字后生效。

　　甲方签章： 乙方签章：

　　负责人： 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(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

　　甲方：

　　业主委员会主任：

　　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》第三十七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：

　　1、

　　2、

　　3、

　　4、

　　二、物业共用部位、共用设施设备的查验结论

　　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：

　　1、

　　2、

　　3、

　　4、

　　经甲、乙双方协商一致，就存在的问题确定解决办法如下：

　　1、

　　2、

　　3、

　　4、

　　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;

　　4、

　　甲方签章： 乙方签章：

　　负责人： 法定代表人：

　　年 月 日 年 月 日

**乡镇小区物业管理服务协议 篇2**

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

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

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

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

　　传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　电子邮箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　统一社会信用代码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

　　传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　电子邮箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　证件类型及编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　甲乙双方本着自由平等、诚实守信的原则,经过友好协商，根据《中华人民共和国民法典》的有关规定，就 小区物业管理服务事宜，在互惠互利的基础上达成以下协议，并承诺共同遵守。

　　第一条 物业概况

　　1.物业名称为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 小区。

　　2.物业类型为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　3.地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_街\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_号。

　　4.主要设备设施：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　第二条 物业管理服务范围

　　1.房屋建筑主体的管理

　　房屋建筑主体部位即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)、房外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等的养护和管理。

　　2.房屋设备、设施的管理

　　3.供电、配电系统

　　(1)供电、配电高压端设备养护、运行;

　　(2)低压配电设备养护、运行;

　　(3)小区共用配电线路(不包括业主进户接线以内部分)养护;

　　(4)小区公用照明，包括楼内大堂、走廊、走火通道、电梯厅、电梯轿厢及室外照明等的检查和维修;

　　(5)备用发电机定期检查、保养和试运行。

　　4.供水、排水系统

　　(1)小区供水水泵的检查、养护、运行管理;

　　(2)二次供水水池设施检修;

　　(3)小区内供水管道及楼内共用部分上水管道的检修;

　　(4)楼内共用排水管道，小区共用沟渠、池、井等的养护管理。

　　5.电梯

　　(1)电梯的日常保养和防护;

　　(2)电梯定期检修;

　　(3)电梯按法规文件规定申报年检;

　　(4)电梯使用、运行管理，包括制订管理规定和监督管理。

　　6.保安监控系统、门禁系统

　　(1)保安监控系统、门禁系统的检视、保养和运行监控管理;

　　(2)楼内可视对讲系统的共用线路、设施的保养维修;

　　(3)可视对讲系统终端乙方室内部分的线路、设备的保养维修由乙方自行负责。

　　7.消防管理

　　(1)消防水泵的保养、检查和运行管理;

　　(2)消防监控系统的保养、检查管理;

　　(3)消防设施的定期检查和保养;

　　(4)公共地方消防器材的定期检查;

　　(5)乙方应桉消防管理要求，负责配备室内家用消防器材。

　　8.其他设备设施

　　(1)公共场所的通风设备设施的保养和运行管理;

　　(2)与小区的市政、电讯、有线电视、管道煤气等单位保持沟通联系。

　　9.环境卫生的管理

　　(1)楼内公共部分的清洁，包括楼梯、大堂、天台、电梯间、电梯轿厢的清洁;

　　(2)小区内的道路、绿化地带的清洁;

　　(3)小区内化粪池清疏;

　　(4)生活垃圾收集和清运;

　　(5)乙方室内部分的保洁由乙方自行负责;

　　(6)乙方因装修而产生的建筑垃圾由乙方负责清运或委托甲方统一清运，费用由乙方负责;

　　(7)乙方遗弃的大件家具、物品由乙方负责清运。

　　10.绿化管理

　　(1)公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理;

　　(2)乙方室内的盆栽植物养护管理由乙方自行负责，但应符合小区的管理规定，不得妨碍他人安全和有碍统一观瞻。

　　11.二次装修管理

　　(1)制订小区二次装修管理规定，并进行监督执行;

　　(2)二次装修前，乙方(住户)需到管理处办理装修申报手续;

　　(3)对乙方进行二次装修施工图审核;

　　(4)对装修施工人员和装修施工材料出入小区进行管理;

　　(5)对施工人员和运送材料使用电梯按二次装修管理规定进行管理，必要时，做好电梯的防护工作;

　　(6)对二次装修现场进行检查，检查是否符合二次装修现场管理规定;

　　(7)乙方应配合甲方管理，并对乙方聘请的施工单位或人员违反规定造成他人人身安全、他人财产以及公共财产负最终责任;

　　(8)乙方自行负责装修施工产生的建筑垃圾清运出小区或委托甲方统一清运，费用由乙方负责。

　　12.公共安全管理

　　(1)负责大门岗、监控中心 小时值班;

　　(2)建立快速反应的消防、救护机制，协助政府消防及救护工作;

　　(3)对公共安全、消防及其他突发事件协助紧急处理和救助;

　　(4)为维护小区公共利益，制订小区管理规定，负责小区公共秩序的管理。

　　13.车辆交通管理

　　(1)负责按小区管理规定管理车辆停放和交通;

　　(2)负责保持小区道路通畅;

　　(3)乙方应遵守小区车辆交通管理规定。

　　14.图纸、资料管理

　　(1)管理本物业有关的工程图纸;

　　(2)管理竣工资料;

　　(3)管理设备档案，并按设备设施维修、更新、改造等进行资料更新;

　　(4)乙方如变更联系地址和电话号码，必须通知甲方 小区管理处，以便及时更新联系资料，确保联系方式有效。

　　15.接待、咨询服务

　　以多种方式与乙方沟通，接待乙方的咨询、投诉以及求助。

　　第三条 物业管理费收费标准

　　甲方向乙方收取物业管理费，物业管理费收费标准为人民币 元/平方米/月，大写： (最后按物价局规定进行调整)。未包含公共水电费。计费面积最终以房产证登记的建筑面积(含共用面积分摊)为准。

　　第四条 物业管理费构成

　　物业管理费由以下部分构成(以下涉及的费用构成部分均指为管理 小区物业所发生的费用支出)：管理、服务人员的工资和按规定提取的福利费;人员劳动保护用品和社会劳动保险费;行政办公费用;物业管理单位固定资产折旧费;会计费用;人员教育培训费用;雇佣聘请审计、律师咨询费用;公共保险;保安服务费;环境保洁费;绿化管理费;公共地方零星维修养护费;共用设备维护保养费;管理酬金;税项等。

　　以上费用构成项目中不包括房屋共用部位，共用设施、设备等大中修、更新、改造的费用。

　　第五条 物业管理费收取起始日期

　　从发展商发出的入伙通知书上确定的收楼之日起计收物业管理费。

　　第六条 公共水费、电费分摊

　　1.公共水费包括小区水池清洗耗水、清洁用水、设备运转耗水、消防耗水及其他公共地方(不包括商场、会所)发生的耗水费用。

　　2.公共用电包括：差额电量(公共部分的变损、线损、表损的用电损耗);大堂、电梯厅、消防楼梯、楼道等照明用电;电梯用电;生活水泵、消防水泵用电;公共庭院照明、大厦外立面照明、路灯等用电;消防系统、保安系统及通风系统等设备设施用电;清洁用电等。

　　第七条 费用的收取方式

　　1.物业管理费及其他由物业公司定期收取或代收费用采用银行自动划账方式收取，每季季初收取当季物业管理费。

　　2.如因乙方原因导致费用缴交失败或延迟，乙方将承担相应的违约责任。

　　第八条 法律责任

　　1. 甲方未按本协议规定管理物业或管理不善，乙方有权要求甲方限期整改。

　　2.甲方对其选定的第三方服务机构负责，因第三方原因造成乙方损失的，甲方承担相应连带赔偿费任。

　　3.乙方须按本协议规定交纳物业管理费、公共水电费，每延迟一天，按拖欠额的千分之 支付滞纳金，对于超过 个月不交纳物业管理费用，甲方可向人民法院起诉要求限期交纳，并可申请禁止乙方转让、出租和抵押直至拍卖该物业。

　　4.乙方违反装修规定的，甲方可要求乙方限期恢复或改正，使其符合规定要求;对已造成物业或他业主损害的，乙方负责赔偿。甲方并根据相关法律法规的规定，申请有关行政主管部门予以处罚。

　　5.乙方应确保其预留给甲方的联系方式有效。如乙方通讯、联系地址有变更，应及时通知到甲方 小区管理处。因通信联络方式失效造成的损失和责任由乙方负责承担。

　　6.乙方如违反小区管理规章，将承担相应责任。

　　7.如因为乙方的过失(如水浸、火灾、高空坠物伤人等)造成对公共利益及他人利益的损害，乙方须承担相应责任。

　　第九条 协议期限

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_年，从\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日止。

　　第十条 纠纷解决方式

　　本协议执行期间，凡因本协议发生的一切争议，当和解或调解不成时，任何一方均可向有管辖权的人民法院提起诉讼。

　　第十一条 协议生效

　　本协议自双方签字盖章之日起生效。本协议—式 份，各方当事人各执 份，具有相同法律效力。

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

　　甲方代表签名：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方代表签名：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**乡镇小区物业管理服务协议 篇3**

　　服务合同 篇3

　　甲方：

　　乙方：

　　丙方：

　　经三方协商，一致同意签订本补充协议，本协议就甲、乙方同意丙方承包小区进行物业管理服务，并明确三方有关法律责任。协议如下：

　　1、乙方与开发公司所签的物业管理服务合同，是应丙方要求签订，乙方实际不参与该项目物业管理， 而是由丙方承包该项目物业服务管理工作。因此，丙方对该项目物业服务管理承担一切经济和法律责任，吉房物业公司与开发公司签订的物业管理委托合同中的权利、义务全部由丙方承担。物业服务小区的人员、财产出现任何经济和法律责任都与甲、乙方无关。

　　2、该项目物业管理服务期间，丙方应主动维护甲、乙方信誉和形象，自觉加强安全生产和管理，聘请专业技术人员，遵守工作手则与操作规程，接受甲、乙方的指导和监督。如丙方违反此规定，且不改正，乙方有权单方面解除或终止与甲方签订的物业服务委托合同，所造成的一切责任和后果全部由丙方承担。

　　3、丙方承包小区物业管理服务每年需向乙方支付5万元的承包费。

　　4、本协议自签订之日起生效，有效期壹年。即\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_日始至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_日止。如执行中遇到问题，三方应本着友好合作的精神协商解决。

　　5、协议如需提前终止，须在终止日前十天以书面形式通知对方。

　　6、本协议是三方真实意思的表达，承担相应法律责任。

　　7、本协议一式四份，甲方二份、乙方一份、丙方一份。

　　甲方：

　　经办人签字：

　　乙方：

　　经办人签字：

　　丙方：

　　经办人签字：

　　年 月 日

**乡镇小区物业管理服务协议 篇4**

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

　　组织名称：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　地址;\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受委托方(以下简称乙方)：

　　企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　第二条物业基本情况

　　物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　四至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　占地面积：\_\_\_\_平方米

　　建筑面积：\_\_\_\_平方米

　　(委托管理的物业构成细目见附件)

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

　　第二章委托管理事项

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

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

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

　　第七条公共绿地的养护与管理。

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

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

　　第十条交通与车辆停放秩序的管理。

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

　　第十二条管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

　　第十三条负责向业主和物业使用人收取下列费用：

　　1。物业管理费：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　2。保洁费：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　3。保安费：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　4。房屋设备运行费：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　5。维修养护费：\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

　　第十六条其他委托事项

　　第三章委托管理期限

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

　　第四章双方权利义务

　　第十八条甲方权利义务

　　1、代表和维护产权人、使用人的合法权益;

　　2、制定《业主公约》并监督业主和物业使用人遵守公约;

　　3、审定乙方制定的物业管理方案;

　　4、检查监督乙方管理工作的执行情况;

　　5、审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告;

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

　　(1)无偿使用;

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

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

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

　　9。协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;

　　(1)\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(2)\_\_\_\_\_\_\_\_

　　10。协助乙方做好牧业管理工作和宣传教育、文化生活;

　　第十九条乙方权利义务

　　1。根据有关法律、法规及本合同的约定，制定牧业管理方安;

　　2。对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理;

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

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

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

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

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

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

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

　　第五章物业管理服务要求标准

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

　　1。房屋外观：\_\_\_\_\_\_

　　2。设备运行：\_\_\_\_\_\_

　　3。房屋及设施、设备的维修、养护：\_\_\_\_\_\_

　　4。公共环境：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　5。绿化：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　6。交通秩序：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　7。保安：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　8。急修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　小修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第六章物业管理服务费用

　　第二十一条物业管理服务费

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

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

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

　　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。

　　风险告知：违约条款是物业服务合同的重要条款，如果约定不清，一旦发生纠纷，受损最大的应该是物业服务企业。此类风险主要是来自司法程序方面。在司法实践中，一旦发生纠纷，物业服务企业很多时候会成为重罚的对象。

　　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，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，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)。

　　风险告知：关于争议方式的约定，可以选择到有管辖权的法院或者仲裁，二者的本质区别是若约定仲裁解决，一裁终局，若选择诉讼解决，两审终审。

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

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

**乡镇小区物业管理服务协议 篇5**

　　甲方(业主委员会)

　　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：\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　委托代理人：

　　地 址： \_

　　联系电话： \_\_ \_\_\_\_ \_\_

　　根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《\_\_\_\_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，甲方选聘乙方在自愿、平等、协商一致的基础上，就高层住宅小区物业管理服务的相关事宜，订立本合同。

　　第一章 物业管\_\_\_\_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 其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_

　　第二章 物业管理措施及标准

　　第二条 在小区设立物业管理服务处。安排管理人员1名(由秩序维护人员兼任)，负责小区内所有物业管理服务事项，负责同小区业委会、业主和使用人的沟通，收缴物业服务费等事项。

　　第三条 公共秩序及安全措施

　　1.秩序维护人员安排：安排2人从事小区秩序维护，保证全天24小时值班守护，分两班轮流值班，确保小区秩序井然;

　　2.对运出大门的物品进行盘查，待业主确认后方可放行;

　　3.定时或不定时的加强巡逻;

　　4.小区业主的车辆必须到值班室登记建档，办理车辆出入卡。理顺车辆停放秩序，控制外来车辆入内，保障车辆进出通畅;

　　5.积极协助机关做好小区的治安防范工作，确保小区平安有序。

　　第四条 清洁卫生

　　1.人员安排：安排保洁员1名，对小区进行清扫保洁服务;

　　2.时间要求：每天分上下午分别对本物业公共区域清洁卫生进行清扫;

　　3.每天清扫做到地面无杂物;楼梯间、电梯轿厢每天打扫、拖拭，楼道墙面、电梯轿厢内无蜘蛛网;院坝每天打扫，做到地面无垃圾。

　　4.栏杆、电梯轿厢内每天擦拭，确保无灰尘;

　　5.楼道内、电梯轿厢内做到无乱悬挂、乱贴乱画、乱堆放等现象。

　　6.根据小区实际情况开展消毒和灭虫除害工作，适时投放消杀药物，有效控制鼠、蟑、蚊、蝇等害虫孳生

　　7.发生突发公共卫生事件时，应迅速组织人员对物业的共用部位共用设施设备进行通风、清洗和消毒，加强对业主的宣传，维持正常的生活秩序。

　　第五条\_\_\_\_日常维修、运行、管理

　　1.加强日常维护管理，发现问题及时处理;

　　2.小区的路灯，楼梯间灯泡若有损坏应及时维护,确保使用正常，需要及时更换的必须及时更换。

　　第六条 小区上下水管道、外墙渗水、楼顶漏水的维修由业主承担。

　　第七条 装饰装修的管理。凡业主进入装修时，必须向物业公司提出书面申请，并办理完相关装修手续，同时缴纳元每户装修保证金;垃圾清运费、装修电梯运行费：100平方米以下的550元每户，100平方米以上650元每户后方可入住装修。在业主装修完毕入住六个月后，经物业公司验收合格如数退还装修保证金。

　　第八条 消防管理。加强消防知识宣传，定期排查隐患，经常检查消防设备，保证随时能用，对消防设施空缺的由业主委员会提交相关部门协调处理，并建立消防预案，若有险情即时进行排除。

　　第九条 小区文化建设。在大型节假日制作标语，挂灯笼、彩旗等活动，并开辟宣传栏，定期宣传物业管理有关政策法规，公示物业管理信息，营造和谐、文明的小区文化氛围。

　　第三章 甲、乙双方的权利和义务

　　第十条 甲方的权利

　　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.制订物业公共秩序和环境卫生维护的规章制度;

　　3.定期听取乙方对物业服务合同的履行情况，定期向业主报告物业服务合同的履行情况;

　　4.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;

　　5.监督乙方实施物业服务的其他行为;

　　6.依据法律、法规规定享有的其他权利。

　　第十一条 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，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)小区内住用户资料

　　(6)物业管理所必需的其他资料。

　　2、甲方交接乙方的所有设施设备必须完好

　　3.甲方按照有关规定向乙方提供物业管理用房，由乙方在本合同期限内无偿使用;

　　4.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和车辆管理服务费;保证收费率达98%。

　　5.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;

　　6.协助乙方做好物业管理和宣传教育、文化活动等工作;

　　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

　　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、地下停车场服务费和其他费用;

　　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.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;

　　5.对欠费业主或使用人在小区内进行公示并停止约定服务或进行法律诉讼，直至其履行交费义务;

　　6.在物业管\_\_\_\_区域内公布违约业主的姓名及其违约情节;

　　7.甲方如无理由解聘乙方，乙方有权要求甲方承担违约责任;

　　8.依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

　　甲方：

　　乙方：

　　年月日

**乡镇小区物业管理服务协议 篇6**

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

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

　　邮码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　职务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

　　邮码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　职务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　第一条 物业管理内容

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

　　(二)管理事项包括：

　　1.房屋的使用、维修、养护;

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

　　3.清洁卫生(不含垃圾运到中转站后的工作);

　　4.公共生活秩序;

　　5.文娱活动场所;

　　6.便民服务网点及物业范围内所有营业场所;

　　7.车辆行驶及停泊;

　　8.物业档案管理;

　　9.授权由物业管理公司管理的其他事项。

　　第二条 委托物业管理形式

　　承包经营、自负盈亏。

　　第三条 物业管理期限

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

　　第四条 双方权利、义务

　　(一)甲方权利、义务

　　1.根据本合同规定甲方将住宅区委托乙方实施物业管理;

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

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

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

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

　　6.不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动;

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

　　8.负责确定本住宅区管理服务费收费标准;

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

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

　　11.政策规定由甲方承担的其他责任。

　　(二)乙方权利、义务：

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

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

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

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

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

　　6.乙方须本着高效、精干的原则在本住宅区设置管理机构和人员;

　　7.建立本住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

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

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

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

　　11.开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作;

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

　　第五条 物业管理目标和经济指标

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

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

　　第六条 风险抵押

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

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

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

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

　　第七条 奖罚措施

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

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

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

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

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

　　第八条 合同更改、补充与终止

　　(一)经双方协商一致，可对本合同条款进行修订更改或补充，以书面合同为准。

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

　　(三)合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理。

　　第九条 其他事项

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

　　(二)本合同自签订之日起生效;附件1、2、3、4……为合同的有效组成部分。

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

　　(四)双方如对合同发生争议，协商不成的，诉请人民法院解决。

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

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

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

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

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

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

　　附

　　1.《\_\_\_\_\_\_\_住宅区物业情况一览表》 (略)

**乡镇小区物业管理服务协议 篇7**

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

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业服务中心为进一步做好学院的物业管理，物业服务工作，需明确甲，乙双方的责任、权利、义务，立此合同，以供双方共同遵守。一、管理服务的范围：负责除学生生活服务中心辖区以外区域，空间的各项物业服务，管理工作。

　　(一)全院的供电供水服务管理。

　　(二)绿化，美化，保洁服务管理。

　　(三)高职中心楼住宿学生的服务管理。

　　(四)向学院交纳管理费用。

　　(五)医务室，收发室，接送教工子女入托上学服务管理。

　　(六)水电，校产维修服务管理。

　　(七)文印部，储蓄所，招待所，学院快餐厅等原物业下属实体的服务管理。

　　二、服务管理项目应达到的要求及服务管理费用。

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

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

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

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

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

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

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

　　(七)供电服务管理，供水服务管理，应做到供电供水及时，保证师生员工的正常学习、工作、生活用水用电。

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

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

　　(九)学生管理

　　1.加强学生日常基本道德行为规范的教育和管理。

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

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

　　2.加强学生纪律教育，严肃处理违纪学生。

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

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

　　(3)严禁对违纪事件隐瞒真情，弄虚作假，不及时处理或不上报。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

　　上述第九项由学生工作部监控，其余项目由计划财务部监控。三、甲方的责任、权利、义务

　　(一)为乙方开展服务管理提供必要的设施，条件。

　　(二)固定性的劳务费，每月按时拨付。

　　(三)对于大宗购置，甲方应监督乙方的招标工作。

　　(四)对于物资采购等事宜，甲方应及时督查。

　　(五)甲方有权从拨付的劳务费中扣缴应缴的费用。四、乙方的责任、权利、义务

　　(一)对于双方认定的目标要求，乙方应全力组织实施。

　　(二)乙方有责任更新学生食堂的餐厨具，以改善卫生状况。

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

　　(四)乙方在力所能及的条件下，参加院内维修等项目的竞标。

　　(五)上级有关部门到乙方检查工作等事宜，乙方应承担相应的责任和义务。五、违约责任

　　合同条款甲乙双方共同遵守，除人力不可抗拒外，不得单方解除合同，否则视为违约，则应追究违约责任。六、其它

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

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

**乡镇小区物业管理服务协议 篇8**

　　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》(建设部第33号令)、《深圳经济特区住宅区物业管理条例》及《实施细则》等国家、地方有关法律、法规和规章，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对\_\_\_\_\_\_\_实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

　　第一条物业基本情况

　　座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;其中地上建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，地下建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，绿化覆盖率为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_%;物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

　　第二条委托管理事项

　　(一)房屋建筑本体共用部位(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;

　　(二)房屋建筑本体共用设施设备(共用的上下水管道、落水管、垃圾道、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;

　　(三)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、停车场等)的维修、养护和管理;

　　(四)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;

　　(五)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;

　　(六)车辆行驶及停泊;

　　(七)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);

　　(八)社区文化娱乐活动;

　　(九)物业及物业管理档案、资料;

　　(十)法规和政策规定由物业管理公司管理的其他事项。

　　第三条合同期限本合同期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日止。

　　第四条甲方的权利和义务

　　(一)与乙方议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告;

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

　　(三)委托乙方对违反物业管理法规政策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、对无故不缴有关费用或拒不改正违章行为的责任人采取催缴催改措施;

　　(四)甲方应按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房。

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

　　(六)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;

　　(七)负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷;

　　(八)协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

　　(九)法规政策规定由甲方承担的其他责任。

　　第五条乙方的权利和义务

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

　　(二)遵照国家、地方物业管理服务收费规定，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;

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

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

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

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

　　(七)至少每3个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支账目;

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

　　(九)建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

　　(十)开展有效的社区文化活动和便民服务工作;

　　(十一)本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、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;

　　(十二)不承担对业主及非业主使用人的人身、财产的保管保险义务(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)。

　　第七条管理服务费用

　　(一)本物业的管理服务费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;如业主或物业使用人将宿舍改为商业用途，物业管理服务费将按商业用途收取。

　　(四)本物业的公用设施专用基金由甲方负责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。

　　第八条奖惩措施

　　(一)乙方未完成合同规定的各项管理目标，或出现重大事故，经市政府物业管理主管部门确认需由乙方承担责任的，甲方有权解除与乙方所签物业服务合同。

　　(二)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约\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年。

　　第九条违约责任

　　(一)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;

　　(二)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;

　　(三)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);

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

　　第十条其他事项

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

　　(二)合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满6个月前向对方提出书面意见;

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

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

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

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

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

　　(七)本合同自签订之日起生效。

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

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

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

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

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

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

**乡镇小区物业管理服务协议 篇9**

　　甲方：

　　乙方：

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

　　第一条 本合同所涉及的建筑区划(以下简称本建筑区划)基本情况

　　建筑区划名称：

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

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

　　四至范围(规划平面图)：

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

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

　　占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

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

　　物业构成见附件一，建筑区划划分意见书见附件二。

　　第二条 乙方为本建筑区划配备的物业服务力量情况，详见附件三。

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

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

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

　　第五条 乙方提供的物业公共服务事项和质量应符合下列约定：

　　(一)建筑物共有部位及设施设备的使用、管理和维护，详见附件四;

　　(二)公共绿化的维护，详见附件五;

　　(三)公共区域环境卫生的维护，详见附件六;

　　(四)公共区域的秩序维护，详见附件七;

　　(五)物业使用中禁止行为的告知、劝阻、报告，详见附件八;

　　(六)物业维修、更新、改造费用的帐务管理，详见附件九;

　　(七)物业服务档案和物业档案的保管，详见附件十;

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

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

　　甲、乙双方对查验、移交中发现的问题及相应解决办法应采用书面方式予以确认。具体内容详见附件十三。

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

　　1.住宅建筑区划内：

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

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

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

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

　　2.别墅建筑区划内：

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

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

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

　　3.建筑区划内：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

　　对物业服务资金收支情况有争议的，甲乙双方同意采取以下方式解决：

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

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

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

　　第十四条 停车场(库)收费分别采取以下方式：

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

　　乙方按以下第种方式提取报酬：

　　1.按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月;

　　2.按费用收入\_\_\_\_\_\_\_%/月。

　　乙方提取上述报酬后所剩下的停车场(库)的经营收益，归全体业主所有。

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

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

　　1.按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月;

　　2.按费用收入\_\_\_\_\_\_\_%/月。

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

　　第十五条 停车人对车辆停放有保管要求的，由停车人与乙方另行约定。

　　第十六条 本建筑区划内下列共有部分委托乙方经营的，其经营收费约定如下：

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

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

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

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

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

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

　　上述经营收入扣除乙方经营成本后，收益按下列约定分配：

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

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

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

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

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

　　(一)年度结算结余部分，按以下第\_\_\_\_种方式处理：

　　1.转入下年继续使用;

　　2.直接纳入建筑物及其附属设施维修资金;

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

　　(二)年度结算不足部分，按以下第\_\_\_\_种方式处理：

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

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

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

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

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

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

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

　　第二十一条 甲方相关的权利义务：

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

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

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

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

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

　　(六)按照法定的保修期限、范围，承担物业的保修责任;

　　(七)当业主、使用人不按规定交纳物业服务费用时，协助乙方催收。

　　(八)协助乙方做好物业服务工作和宣传教育、文化活动;

　　(九)不得干涉乙方依法、依本合同约定内容所进行的物业服务活动;

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

　　(十一)法律、法规规定的其他权利义务。

　　第二十二条 乙方相关的权利义务：

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

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

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

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

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

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

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

　　(八)协助有关部门制止违法、违规的行为;

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

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

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

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

　　(十三)法律、法规规定的其他权利义务。

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

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

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

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

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

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

　　第二十七条 在物业服务中发生下列事由，乙方不承担责任。

　　(一)因不可抗力导致物业服务中断的;

　　(二)乙方已履行本合同约定义务，但因建筑物本身固有瑕疵造成损失的;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

　　第三十五条 本合同其他相关违约责任的约定：

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

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

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

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

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

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

　　第三十七条 本合同在履行中发生争议的，甲、乙双方可以通过以下方式解决：

　　(一)双方协商解决;

　　(二)申请调解;

　　(三)调解不成的，采取以下第\_\_\_\_\_\_\_种方式解决：

　　1.向成都仲裁委员会申请仲裁;

　　2.向人民法院提起诉讼。

　　第三十八条 本合同未尽事宜，甲、乙双方可另行以书面形式签订补充协议。

　　第三十九条 补充协议及本合同的附件均与本合同具有同等法律效力。

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

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

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

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

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

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

　　附件一：物业构成

　　附件二：建筑区划划分意见书

　　附件三：物业服务力量情况

**乡镇小区物业管理服务协议 篇10**

　　委托方(以下简称甲方)：

　　组织名称：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　地址;\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受委托方(以下简称乙方)：

　　企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　第二条物业基本情况

　　物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　四至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　占地面积：\_\_\_\_平方米

　　建筑面积：\_\_\_\_平方米

　　(委托管理的物业构成细目见附件)

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

　　第二章委托管理事项

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

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

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

　　第七条公共绿地的养护与管理。

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

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

　　第十条交通与车辆停放秩序的管理。

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

　　第十二条管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

　　第十三条负责向业主和物业使用人收取下列费用：

　　1.物业管理费：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　2.保洁费：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　3.保安费：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　4.房屋设备运行费：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　5.维修养护费：\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

　　第十六条其他委托事项

　　第三章委托管理期限

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

　　第四章双方权利义务

　　第十八条甲方权利义务

　　1、代表和维护产权人、使用人的合法权益;

　　2、制定《业主公约》并监督业主和物业使用人遵守公约;

　　3、审定乙方制定的物业管理方案;

　　4、检查监督乙方管理工作的执行情况;

　　5、审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告;

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

　　(1)无偿使用;

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

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

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

　　9.协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;

　　(1)\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(2)\_\_\_\_\_\_\_\_

　　10.协助乙方做好牧业管理工作和宣传教育、文化生活;

　　第十九条乙方权利义务

　　1.根据有关法律、法规及本合同的约定，制定牧业管理方安;

　　2.对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理;

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

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

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

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

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

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

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

　　第五章物业管理服务要求标准

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

　　1.房屋外观：\_\_\_\_\_\_

　　2.设备运行：\_\_\_\_\_\_

　　3.房屋及设施、设备的维修、养护：\_\_\_\_\_\_

　　4.公共环境：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　5.绿化：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　6.交通秩序：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　7.保安：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　8.急修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　小修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第六章物业管理服务费用

　　第二十一条物业管理服务费

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

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

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

　　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，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，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\_\_\_\_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：

**乡镇小区物业管理服务协议 篇11**

　　甲方：

　　法定代表人：

　　住所地：

　　电话：

　　乙方：

　　法定代表人：

　　住所地：

　　电话：

　　为了扩大市场，提高经济效益，塑造物业品牌，实现共同发展之目标。

　　甲乙双方经坦诚、友好协商，就物业管理服务事宜达成如下合作协议：

　　一、甲方同意乙方以甲方名义对外承接物业管理服务业务。

　　业务范围包括物业项目全委管理服务、单项物业服务及基于物业项目管理开展的多种活动;

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

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

　　四、双方协商同意由甲方指派为乙方开展物业业务总协调人，授权其决策和处理乙方物业业务有关的全部事务。

　　双方同意根据业务需要由甲方派驻项目经理及财务人员，所派驻人员由甲方指派总负责人协调安排。

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

　　六、在协议有效期内，乙方：

　　1、负责所开展物业服务(分公司业务)的收支经营并自负盈亏;

　　2、负责支付所开展业务(分公司业务)向税务、工商等各类部门缴纳的税费和

　　其他各类费用;

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

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

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

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

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

　　十、本合同双方严格按合同内容承担相应权利义务，不得擅自违约。

　　本合同未尽事宜双方协商解决。

　　本合同双方业务存续期间除以甲方名义同第三方签署的合同废止原因外任何一方不得随意解除，擅自解除本合同方需向另一方支付物业服务费总额违约金。

　　十一、本协议的生效日期为年月日，双方业务存续期间有效。

　　十二、本协议一式四份，甲乙双方各持二份，具同等法律效力。

　　甲方：乙方：

　　法定代表人：法定代表人：

　　年月日

**乡镇小区物业管理服务协议 篇12**

　　委托方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_主任：\_\_\_\_\_\_\_\_\_地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受托方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第一条 根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)委托于乙方实行物业管理，订立本合同。

　　第二条 物业基本状况

　　物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　四至：东\_\_\_\_\_\_\_\_\_南\_\_\_\_\_\_\_\_\_西\_\_\_\_\_\_\_\_\_北

　　占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

　　建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

　　第三条 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人;甲方应当要求本物业的全体业主和物业使用人根据业主公约履行本合同中相应义务，承担相应责任，并遵守本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管理制度。

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

　　第五条 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、高压泵房、楼内消防设施设备、电梯、中央监控设备、建筑物防雷设施、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第六条 附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第七条 共用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

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

　　第十条 交通与车辆停放秩序的管理、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　本物业管理区域内的业主、物业使用人在本物业管理区域公共场地停放车辆，停放人应与乙方签订专项合同。

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

　　前款约定的事项不含业主、使用人的人身与财产保险和财产保管责任，乙方与业主、使用人另行签订合同的除外。

　　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 根据业主委员会的委托组织开展社区文化娱乐活动。

　　第十四条 业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方原则上应接受委托，但收费由当事双方协商。

　　第十五条 对业主和物业使用人违反业主公约的行为，针对具体行为并根据情节轻重采取报告规劝、制止、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等措施。

　　第十六条 其它委托事项

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十七条 委托管理期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年(不超过3年)。自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时止。

　　第十八条 甲方权利义务

　　1、代表和维护业主、使用人的合法权益;经常听取业主、使用人的意见和建议，并及时将这些反馈给乙方;协调业主、使用人、乙方之间的关系;

　　2、监督业主和物业使用人遵守业主公约及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管理制度;采取措施督促业主、使用人按时交纳物业管理公共服务费用;

　　3、审定乙方拟定的物业管理方案;

　　4、检查监督乙方物业管理方案的实施及制度的执行情况;

　　5、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、维修养护计划和财务预算及决算报告;

　　6、审批物业维修专项资金的使用预算，并监督物业共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的竣工验收;审查乙方提供的物业共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的书面报告;

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

　　8、在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积物业管理用房，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\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　9、与乙方办理物业管理验收手续时，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，附属配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料;

　　(2)设备设施的安装、使用和维护保养技术资料;

　　(3)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

　　(4)物业管理所必需的其他资料。

　　并于合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方移交;

　　10、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

　　(1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　11、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动及完成物业管理各项管理目标;

　　12、负责本物业维修专项资金的筹集，督促业主缴纳物业维修专项资金;

　　13、甲方有权指定专业审计机构，对本合同约定的物业管理公共服务费收支状况进行审计;

　　14、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　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，制定物业管理方案，自主开展物业经营管理服务活动;

　　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，对业主和物业使用人违反业主公约的行为及时进行处理;

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

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

　　6、向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关注意事项和禁止行为，订立书面约定，并负责监督;按养护计划和操作规程，对房屋共用部位、共用设施设备状况进行检查，发现不安全隐患或险情及时排除;

　　7、负责编制物业管理年度管理计划，资金使用计划及决算报告;并于每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，以\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式向甲方提出这些计划和报告。

　　8、每\_\_\_\_\_\_\_\_\_月向全体业主和物业使用人公布一次物业管理公共服务费用收支帐目和物业维修专项资金使用情况，将物业管理服务项目、收费标准在物业管理区域内公示;

　　9、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、扩建或改善配套项目，须与相邻业主协商同意并征得业主大会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;

　　10、本合同终止时，乙方必须向甲方移交由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;

　　11、建立、妥善保管和正确使用物业管理档案，并负责及时记载有关的变更情况;

　　12、接受业主、使用人、甲方、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;

　　13、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第二十条 乙方须按下列约定，实现目标管理：

　　1、房屋外观;

　　2、设备运行;

　　3、共用部位、共用设施设备的维护和管理;

　　4、公共环境卫生;

　　5、绿化;

　　6、交通秩序与车辆停放;

　　7、公共秩序维护与协助消防;

　　8、房屋共用部位、共用设施设备的急修、小修;

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

　　上述1～8项物业管理服务质量不低于物业管理服务的行业指导标准，具体见附件二。

　　第二十一条 物业管理服务费

　　1、本物业的管理服务费用执行国家、省、市有关物业管理服务费用的相关规定;

　　2、本物业管理公共服务费，住宅由业主按其拥有建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向乙方交纳;非住宅由业主按其拥有建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向乙方交纳，具体是\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　3、本物业管理公共服务费每\_\_\_\_\_\_\_\_\_[月]/[季]/[半年])交纳一次，每次交纳费用时间为\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　4、本物业管理公共服务费标准的调整[由甲方召开业主大会讨论决定后，乙方据此向物价主管部门申报并获核定的标准进行调整]/[甲方召开业主大会决定标准，甲乙双方协商调整]。

　　5、空置、空关房屋的物业管理公共服务费，分别由\_\_\_\_\_\_\_\_\_按其拥有建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向乙方交纳。

　　6、业主出租其拥有的物业，其应承担的物业管理公共服务费由业主交纳，业主与承租人另有约定的，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;

　　7、业主转让物业时，须交清转让之前该业主应承担的物业管理公共服务费;

　　8、物业管理公共服务费中未计入的共用设施设备运行、能耗费用，按\_\_\_\_\_\_\_\_\_[该幢]/[该物业]住户实际用量共同分摊;

　　9、业主和物业使用人逾期交纳物业管理服务费的，按以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项处理;

　　(1)从逾期之日起按每天\_\_\_\_\_\_\_\_\_元交纳滞纳金;

　　(2)从逾期之日起按每天应交管理服务费的千分之\_\_\_\_\_\_\_\_\_交纳滞纳金;

　　(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第二十二条 车位使用费不得高于有权核定部门规定的现行标准，由车位使用人按下列标准向乙方交纳：

　　1、露天车位：每日：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每月：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每年：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

　　2、车库：每日：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每月：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每年：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

　　3、摩托车：每日：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每月：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每年：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

　　4、自行车：每日：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每月：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每年：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

　　5、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第二十三条 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。

　　第二十四条 乙方向业主和物业使用人提供的其它服务项目和收费标准如下：

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　第二十五条 房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

　　本物业的房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的日常养护费用，由乙方在收取的物业管理公共服务费中列支，其大修、中修、更新、改造费用，在本物业维修专项资金中列支。共用的专项设备运行的能耗，应设独立计量表核算，据实际用量合理分摊计收费用。

　　第二十六条 经甲方同意，物业管理主管部门将本物业当年度需用维修专项资金移交给乙方代管的，乙方应当定期接受甲方的检查与监督。

　　第二十七条 乙方发生变换时，代管的维修专项资金帐目经甲方审核无误后，应当办理帐户转移手续。帐户转移手续应当自双方签字盖章起十日内送当地物业管理主管部门和甲方备案。

　　第二十八条 房屋共用部位、共用设施设备的保险由乙方代行办理，保险费用由全体业主按各自所占有的房屋建筑面积比例分摊。

　　业主、使用人的家庭财产与人身安全的保险由业主、使用人自行办理;

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第二十九条 甲方违反本合同第十八条第\_\_\_\_\_\_\_\_\_款的约定，使乙方未完成约定管理目标，乙方有权要求甲方在\_\_\_\_\_\_\_\_\_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。

　　第三十条 乙方违反本合同第五章的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，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。

　　第三十一条 乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权督促和要求乙方清退所收费用，退还利息并按\_\_\_\_\_\_\_\_\_支付违约金;造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

　　第三十二条 甲方违反协议，未能让业主按其拥有房屋建筑面积按本合同约定的物业管理公共服务费标准和时间交纳费用的，乙方有权要求甲方向业主催促补交并从逾期之日起按\_\_\_\_\_\_\_\_\_交纳违约金或\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第三十三条 甲乙双方中任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的违约金;给对方造成的经济损失超过违约金的，对超过部分还应给予赔偿。

　　第三十四条 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，由甲乙双方向开发建设单位索赔。

　　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。

　　第三十五条 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。

　　第三十六条 因违约而需解除本合同的，提出解除合同的一方应及时通知对方，合同自书面通知到达对方时即行解除，并在二十日内办理交接。如有异议，可请求人民法院或仲裁机构确认解除合同的效力。

　　第三十七条 自本合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

　　第三十八条 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，乙方因采取紧急避险措施造成业主财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

　　第三十九条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

　　第四十条 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

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

　　第四十一条 本合同正本连同附件共\_\_\_\_\_\_\_\_\_页，一式三份，甲乙双方及物业管理行政主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

　　第四十二条 本合同期满后，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。

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

　　第四十四条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，双方同意按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式解决：

　　(一)提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁;

　　(二)依法向人法院起诉。

　　第四十五条 甲乙双方应将本物业的《业主公约》作为本合同的附件;业主转让物业时，应当将《业主公约》与本合同作为转让合同的附件，并告之受让人关于物业管理公共服务费用等费用的交纳情况。

　　第四十六条 本合同期满自然终止，双方如续订合同，应在本合同期满\_\_\_\_\_\_\_\_\_天前向对方提出书面意见。

　　第四十七条 本合同自\_\_\_\_\_\_\_\_\_起生效。

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

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

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

本文档由范文网【dddot.com】收集整理，更多优质范文文档请移步dddot.com站内查找