# 大厦 物业服务合同

来源：网友投稿 作者：小六 更新时间：2025-03-09

*大厦 物业服务合同（精选31篇）大厦 物业服务合同 篇1　　甲方：　　乙方：北京\_\_物业管理有限公司　　甲、乙双方友好协商，订立本协议如下：　　一、物业管理协议签订　　1、甲方使用区域为 座 单元，本单元的建筑面积为 平方米。　　2、甲方应*

大厦 物业服务合同（精选31篇）

**大厦 物业服务合同 篇1**

　　甲方：

　　乙方：北京\_\_物业管理有限公司

　　甲、乙双方友好协商，订立本协议如下：

　　一、物业管理协议签订

　　1、甲方使用区域为 座 单元，本单元的建筑面积为 平方米。

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

　　二、物业费及其它

　　1、甲方根据本协议规定，同意自本协议签订之日起向乙方缴纳物业费，物业费收费标准为人民币 0.5 元/建筑平方米日。

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

　　3、物业费保证金在本协议终止后10日内，并在甲方无违约的情况下，由乙方退还给甲方。

　　若乙方在协议期内扣除相应损失费或违约金，应书面通知甲方。

　　若物业费保证金不足以抵偿损失费或违约金，乙方有权继续向甲方追偿。

　　在合同期内，甲方在乙方自物业费保证金中扣除损失后，须立即将物业费保证金数额补齐至原数额。

　　4、物业费为每 个月支付一次，在协议有效期内，甲方须于收到乙方书面通知后7日内将物业费交到乙方或指定银行帐号。

　　5、乙方开户行：建行清华园支行

　　乙方账号：

　　6、其它费用：

　　甲方除须缴纳物业费外，还须承担下列费用：

　　自用电费

　　电话初装费及资源占用费

　　网络初装费及使用费

　　工作时间以外的空调制冷使用费

　　加时空调收费标准

　　1 平方米以上按：每天每平方米 元收费，但最高收费不超过 元

　　2 平方米以上- 平方米以下按：每天每平方米 元收费

　　3 平方米以下按：每天 元收费

　　4 无特殊情况加时空调开启时间为

　　其它

　　三、甲方的权利和义务

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

　　2、甲方有权监督乙方各项管理规章的实施。

　　3、甲方有权向乙方投诉管理服务方面问题。

　　4、甲方有义务

　　服从乙方的管理，同时甲方须保证其雇员、访客及其受甲方许可进入大厦内的人员在使用、管理、维护该房产过程中遵守本协议及大厦的相关规定。

　　甲方的雇员、访客及其受甲方许可进入大厦内的人员在使用、管理、维护该房产过程中的失责行为、违约行为、侵害行为，均视作甲方自身的行为，并由甲方承担相应的责任和费用。

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

　　6、甲方同意乙方在合理的时间内，经事先通知进入该房产巡视，检查该房产内部各部分状态或处理紧急事项。

　　需由甲方负责进行的维修，甲方应根据乙方的要求立即自行出资予以维修;

　　否则乙方有权代为维修，所需费用由甲方承担。

　　如甲方拒绝承担此费用，乙方有权从物业费保证金中扣除。

　　需由乙方负责进行的维修，乙方应立即派人进行维修，由此对甲方置于该房产内的财产造成损坏的，乙方承担相应赔偿责任。

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

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

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

　　10、甲方不得在大厦内进行非法活动，不得进行任何妨碍或侵扰其他用户的活动。

　　如有上述行为，乙方有权终止与其的一切协议。

　　11、甲方有义务保持楼内整洁，不得在公共区域内堆放货物或杂物。

　　如发生上述情况，经乙方书面警告2小时内不予清理，乙方有权予以制止、清理，并向甲方征收清除费。

　　如甲方拒付清理费，乙方有权从物业费保证金中扣除。

　　如甲方因特殊情况，需临时占用公共空间，甲方须提前向乙方提出申请，得到乙方批准后，按乙方批准的物品存放地点和存放期限统一存放。

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

　　13、未经乙方批准，甲方不行擅自更改、迁移或增大用电水装置或空调的负荷。

　　用电量超过大厦提供的基本电量，甲方应交纳空调及超出部分的电贴费及相应的工程改造费用。

　　14、甲方须服从大厦广场管理人员的管理，按规定存放车辆。

　　违反规定者，广场管理人员有权以纠正和制止。

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

　　16、甲方入住时对房屋有装修要求，应向乙方提出书面申请并同时报送装修方案，经乙方同意后方可进行装修。

　　进场装修的施工队伍应具备合格资质条件，经乙方同意后方可入场施工，并接受乙方的监督检查。

　　甲方租赁合同期满或终止后，甲方退出房屋时，装修应保持完好，不得破坏或拆走，否则乙方有权要求甲方赔偿。

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

　　乙方不予负责。

　　四、乙方的责任和义务

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

　　2、乙方有权检查、视察大厦。

　　乙方在合理的时间内，经事先通知可以进入该房产巡视，检查该房内部各部分状态或采取各种措施处理紧急事项，甲方不得以任何理由进行阻挡。

　　3、如果甲方未征得乙方的允许私自装修，或装修时违反装修规定，要求甲方将装修单元恢复原貌，由此发生的修复费以及对乙方造成的损失费全部由甲方承担。

　　情节严重或拒不服从管理者，乙方有权终止与其签订的一切合同并无偿保留甲方所付物业费保证金及利息，甲方装修期间，乙方有权进入装修单元，检查装修是否按规定正常进行。

　　4、乙方负责大厦内部公共区域和外部周边环境的清洁卫生。

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

　　6、乙方负责大厦公共设备设施的维护、保养工作。

　　其中所有高档仪器设备由专人负责，制定标准的操作程序，对有关人员定期培训。

　　非由大厦或物业管理公司提供的设备设施，乙方不负责其维护、维修。

　　7、乙方负责大厦的绿摆绿化，创造优美、舒适的工作环境。

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

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

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

　　11、乙方应认真对待客户投诉，凡属管理责任问题要及时解决，并将解决结果通知客户;

　　凡近期无法解决的，乙方负责向甲方解释。

　　12、乙方应做好各项配套服务。

　　13、乙方须接受甲方的监督检查。

　　五、违约责任

　　1、双方均应遵守本协议的各项规定，任何一方违反本协议的规定，应承担违约责任;

　　给对方造成经济损失的，还应赔偿损失费。

　　2、若甲方未能按期缴纳各项费用，乙方有权书面通知甲方立即缴付。

　　甲方逾期7日未能缴付，甲方须按延迟缴纳天数，按每日1%的标准向乙方缴纳滞纳金;

　　一个月未付，甲方的物业费保证金乙方不予退还。

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

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

　　5、若乙方在甲方未有违约的前提下，单方面提前终止协议，则乙方需向甲方双倍返还所收保证金;

　　若甲方提前终止本协议，乙方不予返还甲方所缴纳的保证金及利息。

　　六、不可抗力　由于地震、台风、暴雨、火灾、战争以及其他不能预见情况，并且对其发生和后果不能防止或避免的人力不可抗拒事件，而致影响任何一方不能履行本协议或不能按本协议约定的条件履行本协议时，遇有上述不可抗力的一方，应立即以电报或传真的方式通知一方，并在15日内提供不可抗力详情及本协议不能履行或部分不能履行或需要延期履行的理由的有效证明文件。

　　此项证明文件应由双方协议解决是否解除本协议，或者部分免除履行本协议的责任，或者延期履行本协议。

　　七、法律适用与争议的解决

　　1、本协议的订立、效力、解释和争议的解决均受中华人民共和国法律管辖。

　　2、因执行本协议发生的或与本协议有关的一切争议，双方应通过友好协商解决;

　　如果协商不能解决，任何一方可提交由所在地海淀区法院解决。

　　八、附则

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

　　2、未尽事宜，由甲乙双方另行签定补充协议作为本协议的附件。

　　本协议及相关附件和乙方关于管理该房产和广场的各项规章制度是本协议不可分割的组成部分。

　　3、本协议以中文为准。

　　4、本协议一式四份，甲乙双方各执二份，具有同等法律效力。

　　5、本协议自签字盖章之日起生效。

　　甲 方： 乙 方：北京\_\_物业管理有限公司

　　授权人： 授权人：

　　日 期： 日 期：

**大厦 物业服务合同 篇2**

　　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 X元收取;

　　9、供暖费,由受托方按套内面积每平方米每个供暖年度 \_ 元收取;

　　10、停车管理费,由受托方按地上每车每季 \_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 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:

**大厦 物业服务合同 篇3**

　　机关办公楼物业委托合同是提供劳务类合同，其标的是为劳务，这种劳务体现为委托人为受托人处理委托事务。以下是小编为大家精心整理的机关办公大楼物业管理委托合同范本，欢迎参考阅读。

　　机关办公大楼物业管理委托合同范文

　　甲方(委托方)：

　　乙方(受托方)：

　　根据合同双方协商决定，以政府相关的物业管理法律、法规为框架，双方本着自愿、平等、诚实、信用的原则，就甲、乙双方委托期间的责权利关系，特制订本合同。

　　第一章 委托服务的物业基本情况

　　名称：\_\_市行政服务中心-阳光大厦

　　地址：

　　建筑面积：\_\_\_平方米

　　行政服务中心地上\_层、地下\_层。1至3层为行政服务窗口，4至5层为办公区域。大厦配套设施功能有：中央空调系统，供配电系统，消防系统，给排水系统，综合布线系统，乘客电梯，大小会议室，技防监控系统及建行服务区等。

　　第二章 委托服务范围与内容

　　一、大厦的公共设施设备的日常管理。

　　二、大厦的公共环境卫生保洁。

　　三、大厦的公共秩序维护。

　　四、负责大厦的导办、解说。

　　五、建立本大厦物业基础档案和日常运作档案管理工作。

　　六、完成合同条款外的由双方协商决定的其它有偿或无偿服务事项。

　　第三章 管理运作方式

　　一、双方约定本委托合同签订的有效期为壹年，即自20\_\_年8月1日至20\_\_年7月31日。乙方对大厦每年服务费用为人民币\_\_万元(大写：\_\_\_整)，合同签订之日起十日内结算\_\_万元，合同到期之日起十日内结算\_\_万元。

　　以上费用含员工工资、社会保险、工装费用、器材费用、办公费、福利津贴、税金和利润。明细如下：

　　(一) 人员工资\_\_万元。

　　其中：保洁员8名，解说、导办员5名，水电维修工2名，弱电系统维护工1名，秩序维护人员11名。

　　以上合计27人，月工资\_\_元，全年共\_\_万元。

　　(二)其它费用\_\_万元

　　1、社会保险：\_\_万元32.5%=\_\_万元

　　2、福利费：\_\_万元2.5%=\_\_万元

　　3、保安着装费：\_\_人500元/人=\_\_万元

　　4、保安器材及保洁工具费：\_\_万元

　　5、物业公司利润：\_\_万元4%=\_\_万元

　　6、税金：(\_\_+\_\_+\_\_+\_\_+\_8+\_\_)5.6%=\_\_万元

　　二、乙方接受甲方监督，在甲方指导下开展工作。

　　三、甲方负责大厦设备设施日常维修换件费用和涉及外委专业保养和维修费用的支付(外委专业保养费用包括：电梯月度保养与年检保险、以及空调、消防、配电、技防等机组的年度计划性保养。外委专业维修：是指物业公司服务范围之外的需要委托外部专业公司进行维修的内容)。

　　第四章 甲方权利和义务一、审核批复由乙方递交的有关大楼物业管理建议性、整改维修、约定费用结算等书面材料。

　　二、甲方有权利对乙方的管理质量进行随时检查，并要求乙方对管理中存在的问题进行改进，如因乙方管理不善或操作不当造成甲方经济损失或大楼共享部位设施或设备损坏，乙方应承担赔偿责任并在合理时间内修复，如没有在合理时间内修复，甲方有权根据乙方应承担的赔偿责任在物业费用结算时扣除，如整体管理水平明显下降，在限期整改还达不到明显效果的，直至甲方有权解除本合同。

　　三、甲方在合同生效后，乙方可以向甲方申请复印与物业管理相关的档案数据，并在双方终止合同时乙方交还给甲方，不得交给第三方。

　　四、按合同约定向乙方结算物业服务费用。

　　五、负责大楼电、水、电信、网络等费用以及制冷供暖材料能耗费用。

　　六、甲方视同需外委服务的各类经营性代办、商务、代购、大厦外墙清洁等业务，以同质同价为前提，乙方为优先选择方。

　　七、支付因甲方特殊需要由乙方进行加班加点而发生的费用。

　　八、不干涉乙方依法或依本合同规定内所进行的管理和经营活动。

　　九、协调处理由乙方请求协助的物业管理过程中出现的纠纷矛盾。

　　十、协助乙方做好物业管理相关的宣传教育和文化娱乐活动。

　　第五章 乙方权利和义务

　　一、从大楼管理目标定位要求出发，制订本大厦物业管理各项规章制度和考核制度，有效地开展各项管理服务工作。

　　二、负责本大厦委托合同责任内的日常管理服务应尽事务，积极做好甲方机动相关事务的配合工作。

　　三、有权依照相关法规、本合同范畴和大厦的有关规定，对违章违规行为进行协调和处理。

　　四、接受行业主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方和其它使用人的合理监督。

　　五、对本大厦的共享设施不得擅自占用和改变其使用功能，如在本大楼管理中需扩建、完善配套项目，须经甲方批准后方可实施。

　　六、乙方按工作需要在本大厦设置物业管理处。

　　七、建立大厦的物业管理档案，并负责及时记载有关变更事项。

　　八、有义务配合甲方对保修期内的第三方施工质量监督和现场管理。

　　九、积极配合甲方开展人文宣传活动，以及各项人性化服务工作。

　　十、本合同终止时，须向甲方移交相关的大厦及甲方相关财产和物业管理档案数据。

　　十一、不承担对大厦工作人员和使用人的财产保管、人身保险义务。

　　第六章 违约责任

　　一、如因甲方原因，造成乙方未完成管理目标或造成直接经济损失的，甲方应给予乙方相应经济补偿或承担相应责任。

　　二、如因乙方没有完成合同责任或未按本合同有关规定履行职责造成管理不善甚至发生重大失误的，造成经济损失的，甲方有权根据本合同约定，在乙方服务费用中罚款，并应同时由乙方承担相应的行政责任或经济赔偿责任(以政府有关部门鉴定为准)。

　　三、甲、乙双方如有采取不正当手段而取得管理权或致使对方失去管理权而造成对方经济损失的，过错方应承担全部责任。

　　第七章 其它事项

　　一、本合同执行期间，如遇不可抗力的自然因素(如台风、地震等突发事件)造成人员伤亡，经济损失的，双方应相互体谅，共同协商，及时进行妥善处理。

　　二、因大厦建筑质量、设备设施质量或安装技术原因，达不到使用功能和造成重大事故的，由甲方负责并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定为准。

　　第八章 合同更改 补充与终止

　　一、经双方协商一致，可对本合同有关条款进行更改或补充，以书面形式签订补充协议为准，与本合同具有同等效力。

　　二、本合同附件经双方确认盖章后，具有同等效力。

　　三、合同规定的管理期满，本合同自然终止。如须续订，应在本合同期满三个月前向对方提出书面意见。

　　四、本合同在履行中如发生争议，应友好协商或报请行业主管部门调解，调解不成的，提交\_\_仲裁委员会裁决。

　　五、本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

　　六、本合同自双方签字盖章之日起生效。

　　甲方：盖章： 乙方：盖章：

　　甲方代表人盖章： 乙方代表人盖章：

　　签订日期： 年 月 日签订日期： 年 月 日

**大厦 物业服务合同 篇4**

　　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［20\_\_］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；

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

　　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。

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

**大厦 物业服务合同 篇5**

　　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

　　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.物业项目使用专项维修资金的预算和计划。

　　11.装修管理。

　　12.物业服务费和本合同规定的其他费用的收取。

　　13.法律政策规定应由乙方管理服务的其它服务事项。

　　第四条　在物业管理区域内，本合同特别约定的物业管理事项为：

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

　　第三章　物业服务质量

　　第五条　乙方提供的物业管理服务应达到约定的标准(具体服务标准见附件三)。

　　第四章　物业服务费用

　　第六条　本物业管理区域的物业服务收费选择以下第\_\_\_\_\_\_种方式：

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

　　根据本物业管理区域的实际情况和重庆市物业服务收费指导价格确定的原则，双方约定物业服务费用按月、季、年收取，其收取的标准如下(按建筑面积计算)：

　　(1)住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

　　(2)写字楼：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

　　3)商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

　　(4)其他物业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

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

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

　　本物业管理区域的物业服务资金预收标准如下(按建筑面积计算)：

　　(1)住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

　　(2)写字楼：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

　　(3)商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

　　(4)其他物业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

　　乙方选择以下第种方式对物业服务资金提取酬金：

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

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

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

　　1.管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

　　2.物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

　　3.物业管理区域清洁卫生费用;

　　4.物业管理区域绿化养护费用;

　　5.物业管理区域秩序维护费用;

　　6.办公费用;

　　7.物业管理企业固定资产折旧;

　　8.物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

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

　　第七条　共用的专项设备运行的能源消耗，应独立计量核算，采取\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式向业主分摊计收。

　　第八条　业主应于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_之日起交纳物业服务费用或物业服务资金。

　　甲方(业主大会)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方(物业管理企业)：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**大厦 物业服务合同 篇6**

　　第一章?总则

　　第一条?本合同当事人

　　委托方（以下简称甲方）

　　名称：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿业主大会

　　受委托方（以下简称乙方）：

　　名称：

　　物业管理资质等级证书编号：

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

　　第二条?物业管理区域基本情况

　　物业名称：

　　物业用途：

　　座落：

　　四至：

　　占地面积：

　　总建筑面积：

　　委托管理的物业范围及构成细目见附件一。

　　第二章?物业服务内容

　　第三条?制定物业管理服务工作计划，并组织实施；管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收材料等；＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

　　第四条?房屋建筑共用部位的日常维修、养护和管理，共用部位包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道、＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

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

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

　　第七条?公共区域的绿化养护与管理，＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

　　第八条?公共环境卫生，包括房屋共用部位的清洁卫生，公共场所的清洁卫生、垃圾的收集、＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

　　第九条?维护公共秩序，包括门岗服务、物业区域内巡查、＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

　　第十条?维持物业区域内\_\_\_\_\_行驶秩序，对\_\_\_\_\_停放进行管理，＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

　　第十一条?消防管理服务，包括公共区域消防设施设备的维护管理，＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

　　第十二条?电梯、水泵的运行和日常维护管理，＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

　　第十三条?房屋装饰装修管理服务，＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

　　第十四条?其他委托事项

　　（1）＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿；

　　（2）＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿；

　　（3）＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

　　第三章?物业服务质量

　　第十五条?乙方提供的物业服务质量按以下第＿＿＿项执行：

　　1.执行北京市国土资源和房屋管理局发布的《北京市住宅物业管理服务标准》（京国土房管物字[\_\_\_\_\_\_\_\_\_]950号）规定的标准一，即普通商品住宅物业管理服务标准；＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

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

　　3.执行双方约定的物业服务质量要求，具体为：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

　　第四章?物业服务费用

　　第十六条?（适用于政府指导价）物业服务费用执行政府指导价。

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

　　其中，电梯、水泵运行维护费用价格为：＿＿＿＿；按房屋建筑面积比例分摊。

　　3.共用部位、共用设施设备及公众责任\_\_\_\_\_费用，按照乙方与\_\_\_\_\_公司签定的\_\_\_\_\_单和所交纳的年\_\_\_\_\_费按照房屋建筑面积比例分摊。乙方\_\_\_\_\_时，应将\_\_\_\_\_单和\_\_\_\_\_费发票公示。

　　第十七条?（适用于市场调节价）物业服务费用实行市场调节价。

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

　　其中，电梯、水泵运行维护费用价格为：＿＿＿＿；按房屋建筑面积比例分摊。

　　2.物业服务支出包括以下部分：

　　（1）管理服务人员的工资、社会\_\_\_\_\_和按规定提取的福利费等；

　　（2）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

　　（3）物业管理区域清洁卫生费用；

　　（4）物业管理区域绿化维护费用；

　　（5）物业管理区域秩序维护费用；

　　（6）办公费用；

　　（7）物业管理企业固定资产折旧；

　　（8）物业共用部位、共用设施设备及公众责任\_\_\_\_\_费用；

　　（9）其它费用：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿；

　　＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

　　3.（适用于包干制）物业服务费如需调整，由双方协商确定。

　　4.（适用于酬金制）从预收的物业服务费中提取＿＿＿＿%作为乙方的酬金。

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

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

　　第十八条?共用部位共用设施设备的大、中修和更新改造费用从专项维修资金支出。

　　第十九条?停车费用由乙方按下列标准向车位使用人收取：

　　1.露天车位：＿＿＿＿＿＿＿＿

　　2.车库车位（租用）：＿＿＿＿＿＿＿＿；其中，物业管理服务费为：＿＿＿＿＿＿＿＿

　　车库车位（已出售）：＿＿＿＿＿＿＿＿＿

　　3.＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

　　4.＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

　　第二十条?乙方对业主房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务的费用另行收取，乙方制定的对业主房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务的\_\_\_\_\_价格应在物业管理区域内公示。

　　第五章?双方权利义务

　　第二十一条?甲方权利义务

　　1.审定乙方制定的物业管理服务工作计划；

　　2.检查监督乙方管理工作的实施情况；

　　3.按照法规政策的规定决定共用部位共用设施设备专项维修资金的使用管理；

　　4.（适用于酬金制）审查乙方提出的财务预算和决算；

　　5.甲方应在合同生效之日起＿＿＿＿日内向乙方移交或组织移交以下资料：

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

　　（2）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

　　（3）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

　　（4）各专业部门验收资料；

　　（5）房屋和配套设施的产权归属资料；

　　（6）物业管理所必须的其它资料。

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

　　管理用房按以下方式使用：

　　（1）乙方无偿使用；

　　（2）＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

　　7.当业主和使用人不按规定交纳物业服务费时，督促其交纳。

　　8.协调、处理本合同生效前发生的遗留问题：

　　（1）＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿；

　　（2）＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

　　9.协助乙方作好物业管理区域内的物业管理工作。

　　10.其他：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

　　第二十二条?甲方的业主委员会作为执行机构，具有以下权利义务：

　　1.在业主大会闭会期间，根据业主大会的授权代表业主大会行使基于本合同拥有的权利，履行本合同约定的义务；（按照法规政策的规定必须由业主大会决议的除外）

　　2.监督和协助乙方履行物业服务合同；

　　3.组织物业的交接验收；

　　4.督促全体业主遵守《业主公约》、《业主大会议事规则》和物业管理规章制度；

　　5.督促违反物业服务合同约定逾期不交纳物业服务费用的业主，限期交纳物业服务费用；

　　6.如实向业主大会报告物业管理的实施情况；

　　7.其他：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

　　第二十三条?乙方权利义务

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

　　2.有权要求甲方、业主委员会、业主及物业使用人配合乙方的管理服务行为；

　　3.向业主和物业使用人收取物业服务费；

　　4.对业主和物业使用人违反《业主公约》和物业管理制度的行为，有权根据情节轻重，采取劝阻、制止、＿＿＿＿＿＿＿＿等措施；

　　5.选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将物业的整体管理委托给第三方；

　　6.每年度向甲方报告物业管理服务实施情况；

　　7.（适用于酬金制）向甲方或全体业主公布物业服务资金年度预决算并每年不少于一次公布物业服务资金的收支情况；当甲方或业主对公布的物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况提出质询时，应及时答复。

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

　　9.其他：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

　　第六章?合同期限

　　第二十四条?委托管理期限为＿＿＿＿年；自＿＿＿＿年＿＿月＿＿日起至＿＿＿＿年＿＿月＿＿?日止。

　　第七章?合同解除和终止的约定

　　第二十五条?本合同期满，甲方决定不委托乙方的，应提前三个月书面通知乙方；乙方决定不再接受委托的，应提前三个月书面通知甲方。

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

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

　　第二十八条?其他条款＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

　　第八章?违约责任

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

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

　　第三十一条?乙方违反本合同约定，擅自提高\_\_\_\_\_标准的，甲方有权要求乙方清退；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

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

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

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

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

　　第三十六条?其他条款＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

　　第九章?附则

　　第三十七条?双方约定自本合同生效之日起＿＿＿＿日内，根据甲方委托管理事项，办理接管验收手续。

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

　　第三十九条?本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，甲、乙双方同意按下列第＿＿＿＿方式解决。

　　1.提交＿＿＿＿\_\_\_\_\_委员会\_\_\_\_\_；

　　2.依法向人民法院起诉。

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

　　第四十条?本合同自＿＿＿＿＿＿起生效。

　　甲方签章乙方签章

　　代表人：（业主委员会）代表人

　　年?月?日年?月?日

　　附件一：委托管理的物业范围及构成细目（略）

**大厦 物业服务合同 篇7**

　　甲方：

　　法定代表人：

　　住所地：

　　电话：

　　乙方：

　　法定代表人：

　　住所地：

　　电话：

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

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

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

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

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

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

　　六、在协议有效期内，乙方：

　　1、负责所开展物业服务(分公司业务)的收支经营并自负盈亏;

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

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

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

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

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

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

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

　　十一、本协议的生效日期为\_\_年\_月\_日，双方业务存续期间有效。

　　十二、本协议一式四份，甲乙双方各持二份，具同等法律效力。

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

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

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

**大厦 物业服务合同 篇8**

　　甲方：房产大厦物业 乙方：电话：

　　甲乙双方在平等自愿，协商一致的基础上，根据《中华人民共和国合同法》的有关规定和省物价部门批复地下停车费用标准，就机动车位服务事宜达成如下协议条款：

　　一、乙方停放的机动车辆：车牌号： ，品牌

　　二、甲方机动车辆停放的具体位置：地下 号车位。

　　三、车位服务费用：元/月，暂定一年，自年 日—年日交纳当年的`车位服务费，共计元。如乙方未按时交纳的，视为放弃本协议第三条所约定的车位，甲方可以将该车位另行安排。

　　四、甲方的职责：

　　1. 如机动车停车区域内发生交通事故、车辆丢失或毁损事故、物品丢失或毁损事故的，甲方应当积极配合有关部门处理事故，协调纠纷。

　　2. 甲方负责停车区域内卫生打扫和照明等。

　　五、乙方的职责：

　　1. 乙方负责车位的使用、管理，如有纠纷，甲方予以协调处理。

　　2. 乙方负责妥善保管停车位上的停车锁，如有损坏或丢失由乙方自行负责修复或赔偿。

　　3. 乙方必须将自己的车辆停放在指定车位，不得乱停乱放。否则，乙方应向甲方支付违约金100元/次。违约停车达五次以上的，甲方有权解除本协议，已交纳费用不予退还。

　　4. 乙方将车辆停好以后，必须将车辆的门窗锁好，车辆上不得存放现金、有价证券、贵重物品等。如发生上述物品丢失现象，由乙方自负。

　　5. 乙方应当保持区域内的清洁卫生，不得乱丢垃圾、杂物等。

　　6. 乙方进入停车区域后，应当谨慎驾驶，以免发生交通事故或其他意外事故。

　　7. 乙方的机动车辆在停放区域内如发生丢失现象，甲方只负责向公安机关报案，并积极配合公安机关破案。

　　8. 乙方的机动车辆在停放区域内如发生毁损现象的，由毁损行为人承担赔偿责任，甲方只负责从中进行协调。

　　六、本协议自双方签字盖章甲方交纳过车位服务费后生效，一式两份，甲乙双方各一份

　　甲方：七里铺房产大厦物业 乙方：

　　年 月 日 年 月 日

**大厦 物业服务合同 篇9**

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

　　名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主委员会

　　代表人：业主委员会主任\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

　　企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理有限公司

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

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

　　第1条根据《民法典》、《\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_省物业管理条例》等有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲乙双方就伴海山庄物业服务事项达成共识并订立本合同。

　　第2条物业基本情况

　　物业类型：别墅、连体住宅

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

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

　　建筑面积：约\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

　　第3条乙方提供服务的受益人为本物业区域内的全体业主和使用人。本物业的全体业主、使用人均应履行本合同，承担相应的责任。

　　委托管理事项

　　第4条本物业小区共用部位的维修、养护和管理。

　　第5条本物业小区共用设备的维修、养护、运行和管理。

　　第6条公用设施的维修、养护和管理。

　　第7条附属配套建筑和设施及构筑物的维修、养护与管理。包括：物业管理办公经营用房、文化体育娱乐场所及设施、配电房等。

　　第8条公共绿地、公共场所内的花木、公共场所内的建筑小品的养护与管理。庭院内的绿地、花木可以应业主要求给予适当管理。

　　第9条公共环境卫生管理。包括：公共场所、场地的清扫保洁及垃圾的收集。

　　第10条协助公安部门维护小区公共秩序。

　　第11条进一步完善物业档案管理。

　　第12条按照《维修基金管理使用办法》的规定做好小区维修基金利息及维修资金的管理和使用工作。

　　第13条房屋自用部位、自用设备的维修可以委托乙方实施，但委托方要承担一切费用。

　　第14条规劝制止业主、使用人违反《伴海山庄管理规约》和业主委员会决议及物业管理有关规定的行为。

　　委托管理期限

　　第15条委托管理期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日止。

　　双方权利和义务

　　第16条甲方权利和义务

　　(一)甲方权利

　　1.代表和维护业主、使用人的合法权益;

　　2.根据业主大会的决议与物业管理企业签订物业服务合同;

　　3.监督业主、使用人遵守《伴海山庄管理规约》及业主大会、业主委员会决议和物业管理有关规定;

　　4.检查监督乙方物业管理工作的实施及制度的执行情况;

　　5.审议乙方提出的物业管理服务年度计划、维修财务预算及决算;

　　6.查阅本小区物业档案资料(与物业公司内部管理有关的资料除外);

　　7.向业主筹集或续筹维修资金，审定维修基金的使用情况;

　　8.监督公共建筑、共用设施设备和物业管理办公用房及经营用房的使用情况。

　　(二)甲方义务

　　1.听取业主、使用人的意见和建议，并及时将业主、使用人的意见和建议反馈给乙方;

　　2.保证业主、使用人遵守、执行物业管理有关法规、规章和规范性文件，遵守《伴海山庄管理规约》及业主大会、业主委员会决议和小区物业管理制度，按时交纳物业管理服务费及其他费用;

　　3.协助乙方开展物业管理工作，完成和实现物业管理各项管理目标;

　　4.当业主、使用人不按规定缴纳物业管理服务费时，协助乙方催交;

　　5.协助乙方搞好社区文化和社区服务工作。

　　第17条乙方权利和义务

　　(一)乙方的权利

　　1.根据有关法律、法规、规章和本合同有关约定制定物业管理实施方案并实施管理;

　　2.编制物业管理年度管理计划、编制维修基金使用计划及预决算报告;

　　3.编制共用设施设备大修、中修、更新、改造方案;

　　4.依照本合同和市物价局核发的收费许可证收取物业管理服务费;

　　5.负责物业管理档案资料;

　　6.规劝制止业主、使用人违反物业管理规定及《伴海山庄管理规约》的行为;

　　7.有选聘专业公司承担专项工程的权力;但不得将物业管理责任转让给第三人;

　　8.当业主、使用人装修房屋时，与其签订《房屋装饰装修管理协议》，并按有关规定进行管理;

　　9.依法向业主、使用人追缴欠交的物业管理服务费。

　　(二)乙方的义务

　　1.履行本物业服务合同并依法经营;

　　2.接受业主委员会和业主、使用人的监督;3.接受物业行政主管部门的监督、指导;

　　4.对本物业的公共配套设施不得擅自占用或改变使用功能。如需扩建或完善配套项目，须经甲方同意并报有关部门批准后方可实施;

　　5.在条件成熟的情况下定时向业主公布维修基金及其利息使用管理情况;

　　6.向业主、使用人提供优良生活工作环境，搞好社区文化和社区服务;

　　7.发现违法行为要及时制止并向政府有关行政主管部门报告;

　　8.定期对房屋设施设备状况进行检查，及时排除不安全隐患和险情;

　　9.物业服务合同终止物业服务企业退出时按照《物业管理条例》规定的内容向甲方移交相关资料和设施设备。

　　物业管理服务质量及标准

　　第18条依据国家、山东省和日照市有关规定，制定本物业管理服务质量及标准。具体内容如下：

　　(一)房屋及共用设备管理

　　1.小区园区、房屋幢号、户号有明显标志，设有引导方向平面图、指路牌和引导牌。

　　2.物业管理人员按要求经过专业培训，持证上岗。

　　3.进一步完善房屋档案资料，包括按幢、户立档，设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，便于查阅。

　　(二)共用设施管理

　　1.小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用。

　　2.公共照明设施设备齐全，运行正常。

　　3.保持道路畅通。

　　4.污水排放畅通，沟道无积水。

　　5.危险部位标志明显。

　　(三)绿化及养护管理

　　绿化有专人养护和管理，对绿地、花木等定期浇水、施肥、除虫、修剪、清除枯叶。

　　(四)环境卫生管理

　　1.小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾箱等保洁设施。

　　2.道路、公共绿地、公用场地，保持清洁。

　　3.雪后及时扫净小区内道路积雪;雨后及时清理污水。

　　4.公共场所发现乱堆、乱放、乱贴、乱画现象及时制止或处理。

　　5.发现小区内有乱搭乱建的现象及时劝阻。

　　(五)社区秩序维护

　　1.小区内实行24小时值班巡逻制度;严禁脱岗。

　　2.值班人员统一着装，熟悉辖区情况，工作规范，责任到人，相片公示，有值班巡逻记录，各项管理措施落实。

　　3.进一步完善小区内的监控工作，监控设备完好，监控画面尽量保持清晰;无特殊情况监控资料7天有效。设施设备的完善、改造或更新，需要动用维修基金的按照以上相关条款执行。

　　(六)消防

　　1.消防系统标志明显，设备完好，可随时启用。

　　2.配备兼职消防管理人员。

　　(七)公共文体娱乐场所原则上仅对小区业主及物业使用人开放。

　　物业管理服务费用

　　第19条物业管理服务费

　　(一)依照日照市物价局的批复，住宅房屋，乙方按业主房产建筑面积每月每平方米0.70元向业主或物业使用人收取。

　　(二)业主转让物业时，须交清转让前的物业管理服务费用。

　　第20条房屋共用部位、共用设施设备的维修养护和更新费用，按国家有关文件执行。

　　违约责任

　　第21条甲方违反本合同第十六条甲方义务的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方限期解决。

　　第22条乙方违反本合同第五章的约定，未按合同约定标准管理物业，甲方有权要求乙方限期整改。

　　第23条乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退。

　　第24条乙方不按规定和甲方审定的计划使用维修基金，或将维修基金利息挪作他用的，甲方有权制止。

　　附则

　　第25条本合同期满前二个月甲乙双方应就续签合同事宜进行协商。

　　第26条双方可以对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议。但是补充协议须经业主大会讨论通过并经甲乙双方共同签字盖章后才具有法律效力。

　　第27条本合同一式三份。甲乙双方各执一份，报物业行政主管部门备案一份，具有同等法律效力。

　　第28条本合同在执行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的可报请物业主管部门进行调解，调解不成功时双方同意：

　　(一)由日照市仲裁委员会仲裁。

　　(二)向人民法院起诉。

　　第29条其他约定：

　　1.加强对建筑垃圾的管理工作。

　　2.为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生燃气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，或因自然灾害、不可抗力等因素造成业主、使用人人身伤害、死亡和财产损失的，甲乙双方均不承担责任。

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

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

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

**大厦 物业服务合同 篇10**

　　委托方：(以下简称甲方)

　　受托方：(以下简称乙方)

　　根据有关法律法规，在自愿平等协商一致的基础上，甲方将巴什库勒克小区委托乙方实施物业服务，订立本合同：

　　一、物业基本情况、物业类形：居民住宅。坐落位置：伊宁市解放西路。占地面积：17940平方米，建筑面积：3900平方米。

　　二、委托管理事项：

　　1、房屋建筑共用部位的维修养护和管理，包括：楼盖、屋顶，外墙面承重结构，楼梯间，走廊通道门厅。

　　2、共用设施设备的维修、养护和管理包括：共用的上下水管道，落水管，共用照明、暖气干线，楼内消防设施设备。

　　3、公用设施和附属建筑物、构筑物的养护和管理包括：道路、室外、上下水管道、井、自行车棚、停车场地。

　　4、公用绿地、花木、建筑小品等的养护和管理。

　　5、公用环境卫生，包括公共场所，房屋共用部位的清洁卫生，垃圾的收集漕运。

　　6、交通与车辆停放秩序的管理。

　　7、维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤。

　　8、管理与物业相关的工程图纸，住户档案与竣工验收资料。

　　9、组织开展社区文化娱乐活动。

　　三、负责业主和物业使用人收取下列费用：

　　1、物业管理综合服务费。

　　2、代收电费、车辆、澡堂的承包租金。

　　3、装修垃圾清运费。

　　4、其它有偿服务的费用。

　　四、乙方提供服务的受益人为本物业的全体为主和物业使用人，本物业的全体业主物业使用人均应对履行本合同承担相应责任。

　　对业主和物业使用人违反业主公约的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止和报司法公安部门处罚等措施。

　　五、委托管理期限为一年，自20\_年8月1日起至20\_年7月31日止。

　　六、双方的权利义务：

　　甲方权利义务：

　　1、负责制定业主公约，要求业主和物业使用人遵守;

　　2、审定乙方拟定的物业管理制度;

　　3、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

　　4、检查监督乙方提出的物业管理年度计划，预算及决算;

　　5、在本协议签订生效之日起，向乙方提供车场2个，澡堂1个，其租金收入归于全体业主，经业主大会审议后再确定使用方向。

　　6、在本协议生效之日起，向乙方提供物业服务办公室1间，清洁工更衣室1间，放工具杂物1间，无偿使用但产权属甲方。

　　7、当业主和物业使用人在不按规定交纳物业管理费用时，负责催交或以其他方式解决。

　　8、负责收集整理物业管理所需图纸、档案、资料，并于合同生效起，向乙方移交。

　　9、协调处理本合同生效前发生的管理遗留的问题。

　　10、协助乙方做好物业管理工作及宣传教育和文化活动。

　　乙方权利义务：

　　1、根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理制度。

　　2、对业主和物业使用人违反法律规章的行为，提请有关部门处理。

　　3、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。

　　4、负责编制房屋、附属建筑物，构筑物设施设备，绿化等的年月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。

　　5、向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关限制条件，订立书面约定，并负责监督。

　　6、负责编制物业管理年度计划，资金使用计划及决算报告。

　　7、每年向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支帐目。

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

　　9、在合同期内惭方为改善服务条件进行的投入施设、设备，如合同期满后，更换物业服务公司时，甲方应予以行当作价给予补偿。

　　10、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部经营性场所，管理用房及全部档案资料。

　　七、物业管理服务质量及服务费用：

　　1、乙方按下列约定，实现目标活宝是，按照《新疆维吾尔自治区普通住宅物业三档服务内容及标准》实施服务项目(另附三档服务内容及标准)。

　　2、物业综合服务费和电费每两个月收取一次，具体要求如下：

　　1)本物业管理的综合服务费，住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方0.33元向业主或物业使用人收取，非住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方元向业主或物业使用人收取。

　　2)业主和物业使用人逾期交纳综合管理费，视情节轻重，乙方有权向当地人民法院提请民事情诉讼，并追缴每日5‰的滞纳金。

　　3)车位使用费，由业委会按照州发改委有关规定收费标准，由承租人执行。

　　4)其它乙方向业主和物业使用人提供的有偿服务项目，由业主或物业使用人自行支付其费用。

　　八、违约责任：

　　1、甲方违反合同约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同，造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

　　2、乙方违反本合同约定，未能达到制定的服务标准，甲方有权要求乙方限期整改，逾期不改的，甲方有权终止合同。

　　3、甲、乙双方无法律依据提前终止合同的，违约方应赔偿对方2万元违约金，造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

　　九、附则：

　　1、本合同一式三份，甲、乙双方各执一份，报物业行政主管部门备案一份。

　　2、本合同的附件均为有效组成部分，具有法律效力。

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

　　4、本合同履行中发生争议，双方应协商解决。

　　5、本合同期满，合同延期终止与否或续订合同，应在合同期满30天前向对方提出书面意见，双方均未提出书面意见的，视本合同自行延续有效。

　　6、本合同自20\_年8月1日开始实施，经业主代表大会视物业服务情况表决通过后即生效。

　　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

**大厦 物业服务合同 篇11**

　　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XX元收取;

　　2、保安费，由受托方按每套住宅每季 XX元收取;

　　3、小区绿化费，由受托方按每套住宅每季 XX元收取;

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

　　5、水泵费，由受托方按每套住宅每季XX元收取，无水泵的二、三号楼不收;

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

　　7、公共设施维修费，由受托方按套内面积每平方米每季XX元收取;

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

　　9、供暖费，由受托方按套内面积每平方米每个供暖年度 元收取;

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

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

　　第四条 交费办法

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

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

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

　　第五条 家庭服务

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

　　第六条 服务标准

　　受托方的服务质量应达到下列要求：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

　　10、供暖：保证门窗长时间关闭的情况下顶楼北向房间气温不低于15度。

　　第七条 保障措施

　　为保证以上约定达到目的，委托方享有下列权利：

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

　　2、检查受托方管理、服务工作的执行情况;

　　3、审查受托方的费用支出情况(管理费除外)并在小区内公告;

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

　　委托方在享有上述权利的同时应履行如下义务：

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

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

　　3、当业主或物业使用人不按规定交纳物业管理费时，协助受托方催交;

　　4、协助处理本合同生效前发生的物业服务与收费遗留问题。

　　第八条 奖惩

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

　　第九条 合同终止与合同解除

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

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

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

　　第十条附则

　　本合同草签后需依《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：

**大厦 物业服务合同 篇12**

　　合同编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　说明

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

　　根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就物业服务有关事宜,协商订立本合同。

　　第一部分物业项目基本情况

　　第一条本物业项目（以下简称“本物业”）基本情况如下

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

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

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

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

　　区域四至

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

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

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

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

　　规划平面图和委托的物业构成明细见附件一、二（以实际验收清单为准）。

　　第二部分物业服务内容

　　第二条物业交接

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

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

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

　　第三条乙方应当提供的物业服务包括以下内容：

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

　　2.物业共用部位的日常维修、养护和管理。共用部位明细见附件三。

　　3.物业共用设施设备的日常维修养护、运行和管理。共用设施设备明细见附件四。

　　4.公共绿地、景观的养护。

　　5.清洁服务，包括物业共用部位、公共区域的清洁卫生，垃圾的收集等。

　　6.协助维护秩序，对车辆（包括自行车）停放进行管理。

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

　　8.消防服务，包括公共区域消防设

　　施的维护以及消防管理制度的建立等。

　　9.负责编制物业共用部位、共用设施设备、绿化的年度维修养护方案。

　　10.按照法律、法规和有关约定对物业装饰装修提供服务。

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

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

　　13.设立服务监督电话，并在物业区域内公示。

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

　　第三部分物业服务标准

　　第四条乙方按照双方约定的物业服务标准（见附件五）提供服务。

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

　　第四部分物业服务期限

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

　　第五部分物业服务相关费用

　　第六条本物业区域物业服务收费方式为：[包干制][酬金制]

　　第七条包干制

　　1.物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

　　[多层住宅]：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月；

　　[高层住宅]：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月；

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

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

　　[商业物业]：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月；

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

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

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

　　3.乙方应当定期向业主公布公共服务收支情况。

　　第八条酬金制

　　1.物业服务资金由业主按其拥有物业的建筑面积预先交纳，具体标准如下：

　　[多层住宅]：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月；

　　[高层住宅]：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月；

　　[别墅]： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月；

　　[办公楼]： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月；

　　[商业物业]：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月；

　　[会所]： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月；

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

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

　　（1）乙方员工的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

　　（2）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

　　（3）物业区域内清洁卫生费用；

　　（4）物业区域内绿化养护费用；

　　（5）物业区域内秩序维护费用；

　　（6）乙方办公费用；

　　（7）乙方企业固定资产折旧；

　　（8）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

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

　　3.乙方采取以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式提取酬金

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

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

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

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

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

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

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

　　费等与装饰装修有关的费用。

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

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

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

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

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

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

　　第六部分共用部位、共用设施收益及分配

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

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

　　1.补充专项维修资金，分摊到户；

　　2.抵减下一年度物业服务费，分摊到户；

　　3.业主大会表决。

　　第七部分双方权利与义务

　　第十六条甲方的权利义务

　　1.有权审定乙方制定的物业服务方案，并监督实施。

　　2.对本物业区域内的物业服务事项有知情权。

　　3.对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利。

　　4.有权监督本物业区域内共用部位、共用设施的收益使用情况。

　　5.有权组织物业服务满意度调查。

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

　　7.负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，不因此影响乙方工作。

　　8.配合乙方做好物业区域内的物业服务工作。

　　9.按照相关规定交存、使用和续交专项维修资金。

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

　　11.有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

　　第十七条乙方的权利义务

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

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

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

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

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

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

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

　　7.本物业区域内需另行配备相关设施设备的，应当与甲方协商解决。

　　8.有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

　　第八部分合同终止

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

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

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

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

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

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

　　配合，做好物业服务的交接和善后工作。

　　第九部分违约责任

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

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

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

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

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

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

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

　　第二十九条乙方有确切证据证明属于以下情况的，可不承担违约责任：

　　1.由于甲方、业主或物业使用人的自身责任导致乙方的服务无法达到合同要求的。

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

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

　　第十部分争议解决

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

　　1.向有管辖权的人民法院提起诉讼；

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

　　第十一部分附 则

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

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

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

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

　　第三十五条其他约定：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

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

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

　　附件：

　　一、规划平面图

　　二、物业构成明细

　　三、物业共用部位明细

　　四、物业共用设施设备明细

　　五、物业服务标准

　　六、移交资料清单

　　七、违约责任约定

**大厦 物业服务合同 篇13**

　　出租方（甲方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受权代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　承租方或业主（乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受权代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　本物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　甲方租赁商铺基本情况：

　　1、座落位置：\_\_\_\_号楼\_\_\_层\_\_\_号铺

　　2、建筑面积：\_\_\_\_平方米

　　根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在乙方签订《商用物业租赁合同》时，甲乙双方就物业服务达成如下合同：

　　第一条双方的权利和义务

　　一、甲方的权利和义务

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

　　2、有权要求乙方及物业使用人配合甲方的管理服务行为；

　　3、依照本合同约定向乙方收取物业管理服务费及法律规定的或双方合同的其它费用；

　　4、对造成物业共用部位、共用设施设备损失的，物业管理公司有权要求责任人停止侵害、恢复原状、赔偿损失；

　　5、负责租赁铺内部清洁，内部安保及消防安全工作，如在乙方承租的房屋内发生火灾，治安事件或其他意外，造成甲方或第三人损害的，由乙方承担全部赔偿责任。

　　6、负责编制物业的年度维修养护计划，并组织实施；

　　7、将装饰装修房屋的规定将相关文件发放乙方，当乙方装修房屋时，与其签订《装修工程合同书》，并对其监督，对不符合安全要求和影响公共利益的，进行劝阻制止，责令改正；

　　8、对本物业的共用部位、设施及场地不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，经甲方同意后报有关部门批准方可实施；

　　9、在合理的情况下，可暂时停止任何设备、设施的运行以进行维修或例检；

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

　　二、乙方的权利义务

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

　　2、遵守本物业的物业管理制度，其中包括《管理规定》、《装修管理规定》等相关守则；

　　3、根据本合同按时足额向甲方交纳物业管理费用及其他政府部门允许收取的或双方合同的相关费用；

　　4、装饰装修房屋时，遵守政府有关规定。并应与甲方签订《装修工程合同书》及遵守《装修管理规定》中有关规定；

　　5、商铺使用人须按照按照政府相关规定和布局要求，合法经营。

　　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；

　　7、转让房屋时，事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本合同；

　　8、因乙方的承租人、使用人及访客违反本物业的物业管理制度和《管理规定》等造成的损失、损害均由乙方承担相应的赔偿责任；

　　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、物业使用人明白并承诺：甲方在本物业管理区域内不承担因第三人行为所致的人身、财产损害赔偿责任及车辆保管责任（另有专门合同约定的除外）；

　　11、不得改变销售合同中注明的房屋使用功能，不得在本物业管理区域内及产权房屋自用部分内从事违反国家法律法规的活动。

　　12、如乙方需变更该商铺用途，需提前30天以书面形式告知甲方，如未获甲方同意，或私自变更经营范围或用途，将视同乙方违约并自动放弃合同。

　　13、未经甲方书面同意，不得在租赁商铺周围安装或请人安装报警装置、门铃、摄像机及其他装置。

　　14、未经甲方书面同意，不得在租赁商铺内开展或允许他人开展第三方业务。

　　15、乙方必须保证在正常营业时间内开门营业，如一年内累计达到10天以上或连续7天以上未正常营业，甲方将视同乙方违约，甲方有权终止合同并追究乙方违约责任。

　　16、乙方产生的营运垃圾由乙方自行存放、统一管理；甲方不提供乙方产生的营运垃圾的堆放场所；具体事宜由乙方自行向相关行政主管部门申报。

　　第二条物业管理服务内容

　　一、制定物业管理服务工作计划，并组织实施；管理与物业相关的工程图纸等；

　　二、房屋建筑共用部位的日常维修、养护和管理，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）、楼梯间、走廊通道、配电箱、水泵房、消防监控室等；

　　三、共用设施设备和附属建筑物、构筑物的日常维修、养护和管理，共用设施设备是指共用的给排水管道、加压水泵、避雷网、供电线路、通讯线路、照明、供气线路、消防设施、安防监控设备、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、车辆停放地点等；

　　四、公共区域的绿化养护与管理；

　　五、公共环境卫生，包括房屋共用部位及共用设施设备的清洁卫生，公共场所的清洁卫生和垃圾收集；

　　六、维护公共秩序，包括门岗服务，物业公共区域内巡查；

　　七、协助公安部门维护本物业区域内的公共安全和公共秩序；

　　八、维护物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放秩序进行管理；

　　九、消防管理服务，包括公共区域消防设施设备的维护管理；

　　十、房屋装饰装修管理严格遵守政府部门相关规定和按照《装修工程合同书》、《装修管理规定》等相关文件执行。

　　第三条物业管理服务质量标准

　　一、综合管理（商业街规划红线范围内，涉及共有财产和公共事务的管理）

　　1、建立完善的物业管理制度和服务质量管理体系；

　　2、履行物业管理合同，并按规定公布物业管理服务项目内容及物业管理服务费标准；

　　3、每年对房屋及设施设备进行一次安全普查，根据普查结果制定维修计划，组织实施；

　　4、管理人员100%持有物业管理上岗证书，特种作业员工100%持有专业部门颁发的有效证书上岗，全体工作人员统一着装，挂牌服务；

　　5、运用计算机对业主资料、房屋档案、设备档案、收费管理、日常办公等进行管理，并建立完善的档案管理制度；

　　6、设置客户服务中心和服务热线，有效投诉处理率100%；

　　7、夜间有专人值守，处理紧急报修，水、电等紧急报修30分钟内到现场；

　　8、每年进行一次服务满意率调查，征求用户意见不低于入住总数的80%，促进管理服务工作的改进和提高。

　　二、物业共用部位、共用设施、设备日常运行维护

　　1、维修养护制度健全并在工作场所明示，工作标准及岗位责任制明确，执行良好；

　　2、共用设施设备按照项目配套建设管理，责任分工运转正常，维护良好，有设备台帐，运行记录、检查记录、维修记录、保养记录，对设备故障及重大或突发性事件有应急方案和现场处理记录；

　　3、实行值守服务；

　　4、水、电、监控等设备运行人员技能熟练，严格执行操作规程及保养规范；

　　5、道路、停车场平整通畅，交通标志齐全规范；

　　6、公共照明设备完好率90%以上；

　　7、设备用房整洁，主要设施设备标识清楚齐全；

　　8、雨水污水井、化粪池、排水管网定期检查，经常疏通，保持通畅，无堵塞外溢；

　　9、在接到有关部门停水、停电、停气相关通知后，及时进行公示。

　　三、绿化养护（对商业街规划红线内的公共绿地和花草树木的养护）

　　1、花草树木生长良好，修剪整齐美观无大面积杂草；

　　2、绿地无改变性质和破坏、占用现象；

　　3、适时对花草树木进行浇灌、松土、施肥、灭虫、防冻保暖。

　　四、清洁卫生（对商业街规划红线以内，商户门以外的保洁服务）

　　1、环卫设备完好，合理设置垃圾桶、果皮箱、垃圾中转点；

　　2、清洁卫生实行责任制，有专职的清洁人员和明确的责任范围，公共区域每天至少清扫一次并实行标准化保洁；

　　3、垃圾每日清理，垃圾桶、果皮箱无溢满现象，各类垃圾容器及时清洁无重异味；

　　4、小区内道路等公共场地无明显纸屑、烟头等废弃物；

　　5、雨雪天气及时对区域内路面积水、积雪进行清扫，商业街内无乱悬挂、乱贴、乱画、乱堆放等现象；

　　6、根据实际情况开展灭蚁、灭鼠、灭蝇、灭蚊等卫生消杀工作；

　　7、对超过国家规定餐饮排放油烟、噪音标准和违反规定饲养宠物、家畜、家禽者进行劝告，并报告有关部门进行处理。

　　五、秩序维护

　　1、商业街派有专人巡逻，维护公共安全次序；

　　2、有专门秩序维护人员，实行定时巡逻制度；

　　3、机动车、非机动车行驶、停泊管理有序；

　　4、危及人身安全处有明显标识和具体的防范措施；

　　5、消防设备设施完好无损，可随时起用、消防通道畅通，制订消防应急方案；

　　6、中央监控室实施24小时监控并做好相关记录；

　　7、看管公共财产，包括消防器材及商业街的井盖、花草、树木、果实等；

　　8、对于发生在商业街范围内的治安案件、刑事案件、交通事故，应及时报警，并配合公安部门进行处理。

　　六、智能化系统运行维护

　　1、保障商业街智能化设施的日常运行正常，维护及时；

　　2、智能化系统出现故障时，有相关预案措施弥补。

　　七、水泵运行维护

　　1、保证商铺正常生活用水；

　　2、对水泵定期保养，确保水压共给。

　　第四条物业管理服务费用（不包括房屋共用设施设备大中修、更新、改造的费用）

　　一、物业管理服务费（最终以物价局核准的标准收取；依据市场行情调整收费标准）

　　1、据本物业统一开街时间，对本物业全体用户确定统一的交纳时间：从\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日开始计算；

　　2、物业管理费标准：

　　按\_\_\_\_元/m2，月计算；（\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日至\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日）

　　季或物业管理费为元整。

　　商铺水费按3.15元/吨（按不同的经营性质进行调整）；

　　商铺电费按1.15元/度。

　　3、甲方与经营人约定由乙方承担物业管理服务费的，由乙方交纳；

　　4、经营人转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用以及法律规定的及双方合同的其它费用；

　　5、交费方式：物业管理费为一季一付（可跨季度），每个季度或跨季度当月\_\_\_日前交纳，如遇周末顺延；

　　6、乙方逾期交纳物业管理服务费的，从逾期之日起每天交纳壹元人民币违约金。

　　二、车辆停放管理费

　　车辆停泊服务费按照物价局审核通过后的收费标准公示；

　　三、其他服务费：

　　甲方对乙方房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务的费用另行收取，甲方制定的对乙方房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务的收费价格应在物业管理区域内公示。

　　第五条广告牌设置

　　商铺广告牌设置须得到政府相关部门批准后，根据商业街风格制作安装。

　　第六条违约责任

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

　　2、甲方违反合同，擅自提高收费标准或乱收费的，乙方有权要求乙方清退所收费用，退还利息并支付违约金；

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

　　4、乙方违反合同，不按本合同约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方有权要求乙方补交，并从逾期之日起每天交纳壹元人民币违约金；

　　5、乙方违反合同，不按本合同规定缴费的，甲方有权终止物业服务，并保留相关权利。

　　第七条为维护公众、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生燃气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的，双方按有关法律规定处理。

　　第八条在本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行，双方按有关法律规定处理。

　　第九条本合同内空格部位填写的文字与印刷文字具有同等效力。

　　第十条本合同中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

　　第十一条本合同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，可向武汉仲裁委员会申请仲裁。

　　第十二条本合同附件《商场管理规定》与合同同时使用，具备同等法律效力，自合同签字之日起生效。

　　第十三条本合同一式贰份，甲乙双方各执壹份，自签字之日起生效。在签订本合同前，甲方已将合同样本送武汉市硚口区房地局备案。

　　第十四条若本合同中部分条款与国家法律法规相抵触，以国家法律法规为准，但不影响其他条款所具备的效应。

　　第十五条本合同如有未尽事宜得由物业管理公司商酌后修正。

　　第十五条本合同解释权归物业管理公司。

　　第十六条本合同一式二份，出租方一份，承租户一份。

　　第十七条本合同自双方签字之日起生效

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

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

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

**大厦 物业服务合同 篇14**

　　前期物业服务合同

　　甲方：昌都市圣城物业管理有限公司

　　乙方（业主）：

　　身份证号码：

　　联系电话：

　　物业地址：“贡觉县第一期棚户区改造项目”

　　栋单元楼号

　　甲乙双方根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，乙方签订《商品房（预售）买卖合同》时，甲乙双方就前期物业管理服务达成如下协议。

　　前期物业管理是指“自房屋出售之日起，至业主委员会成立并依照《物业管理条例》及相关法律、行政法规、章程与物业管理企业签定的《物业服务合同》生效时”为止的物业管理。

　　第一章双方的权利和义务

　　一、甲方的权利和义务

　　1、对房屋共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、安全防范、交通等项目进行维护、修缮、服务与管理；

　　2、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业区域的管理制度、《装饰装修管理服务协议》、《车辆管理规定》以及公共管理文件等，并书面告知乙方，甲方可并根据执行情况对前述文件进行不断修订和完善；

　　3、建立健全本物业的物业管理档案资料；

　　4、制止违反本物业的物业管理制度和《业主临时管理规约》、《装饰装修管理服务协议》、《车辆管理规定》的行为。对业主和物业使用人违反规定、章程的行为，提请相关部门处理；

　　5、根据需要，物业管理企业可委托专营企业承担本物业的专项管理与服务业务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方；

　　6、依据本合同向乙方收取物业管理费和其他有偿服务费用；

　　7、编制年度物业管理工作计划，物业共用部位、共用设施设备维修基金的使用计划；

　　8、每半年度向乙方公布物业服务费用收支情况；

　　9、甲方提前将装修房屋的注意事项和限制条件告知乙方，并与乙方订立《装饰装修管理服务协议》，要求乙方严格按照协议中的有关装修规定进行装修；

　　10、因维修、养护而需暂停设备、设施的运行，甲方预先公示于乙方，而无须承担由此对乙方的相关损失；

　　11、可向乙方提供房屋自用部位、自用设施、设备维修等有偿服务；

　　12、其他根据法律法规、《业主临时管理规约》享有的各项权利。

　　二、乙方的权利与义务

　　1、参加业主大会或业主代表大会，享有选举权、被选举权和监督权；

　　2、监督甲方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议；

　　3、遵守本物业管理制度和《业主临时管理规约》、《装饰装修管理服务协议》、《车辆管理规定》以及甲方指定的各项制度以及公共管理文件；

　　4、无论物业是否使用，乙方均应依据本协议按时足额向甲方交纳物业管理费用、其他有偿服务费用及甲乙双方约定或政府部门允许收缴的其他相关费用；

　　5、装饰装修房屋时，和甲方签订《装饰装修管理协议》，并遵守有关法规、规章、政策的规定；

　　6、不得占用、损坏本物业区域内的共用部位、共用设施设备或改变使用功能。因搬迁、装修等造成公共部位、共用设施设备损失的，应予赔偿；

　　7、乙方不得堵塞消防通道及门窗，不得挪动和破坏一切消防设备和控制设施，造成损失的，应予赔偿；

　　8、转让房屋时，应事先书面通知甲方，并告知受让方与甲方签订本协议和《业主临时管理规约》，否则乙方对受让方违反本协议的行为承担连带责任；

　　9、对承租人、使用人及访客等违反物业管理制度和《业主临时管理规约》，造成的损失、损害，乙方承担连带赔偿及其相应法律责任；

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

　　11、不得以任何方式干涉甲方对本物业区域内的正常管理和对物业提供维修服务；

　　12、为保障本物业区域内的安全，乙方不得在房屋自用部分及公共部位存放易燃、易爆、剧毒等危险品；

　　13、乙方应配合、支持甲方维护楼栋外立面的维护工作，不在窗户上粘贴、设置任何形式的广告、宣传标识。

　　第二章物业管理服务内容

　　根据《物业管理条例》和物业服务收费管理办法等相关法律法规，在乙方按时足额缴纳物业服务费的前提下，甲方负责实施：

　　一、房屋共用部位的说明

　　共用部位是指物业管理区域内属全体业主或单幢物业的业主、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。

　　二、房屋共用设施设备的维护和管理

　　共用设施设备是指物业管理区域内，属全体业主或单幢物业的业主、使用人共同使用的供水箱、水泵、排水管道、窨井、化粪池、垃圾通道、垃圾箱（房）、电视天线、电梯、照明灯具、建筑智能系统、避雷装置、消防器具、邮政信箱、娱乐设施、等设施设备。

　　三、环境卫生维护

　　1、物业管理区域内公共场所清扫、道路保洁；

　　2、共用设施设备保洁；

　　3、生活垃圾收集、清运；

　　4、区域内共用绿化等管理和养护。

　　四、安全防范及消防防范

　　1、协助公安部门对本小区内公共秩序的维护（不承担人身、财产的保险、保管责任），发生安全事故时，甲方在采取应急措施的同时，及时向有关行政管理部门报告；

　　2、做好消防宣传工作，加强消防培训，积极配合当地消防部门做好消防安全的防范工作。

　　五、交通秩序与车辆停放

　　对本物业区域内的交通状况进行预测和安排，确保本物业区域的车辆停放有序、交通顺畅（不承担人身、财产的保险、保管责任），发生安全事故时，甲方在采取应急措施的同时，及时向有关行政管理部门报告。（甲方负责维护小区内车辆停放和交通秩序，甲方与乙方之间仅为场地提供关系，而非保管关系，不承担损坏和丢失的责任）。

　　六、房屋装饰装修管理

　　1、依据相关法律法规及物业管理部门装饰管理有关规定，对本物业装饰装修进行管理；

　　2、与业主签订《装饰装修管理协议》；

　　3、履行宣传、告知政府有关装修管理规定的义务；

　　4、收费标准：按昌都地区物业管理的相关规定和标准进行收取；

　　5、对违章装修行为进行劝阻、制止，及时向政府有关行政主管部门报告。

　　七、其他管理服务事项

　　1、可向业主提供房屋自用部位、自用设备、设施的有偿养护；

　　2、可向业主和物业使用人提供各类特约有偿服务；

　　3、根据本物业的情况和特点，开展形式多样的有偿服务；

　　4、法律政策及协议的其他事项。

　　本合同是自房屋出售之日起至业主委员会成立并依照《物业管理条例》及相关法律、行政法规、章程与物业服务企业签定的《物业服务合同》生效时止。

　　第三章物业服务标准

　　一、房屋外观

　　1、无明显脱落、异变、斑垢、污迹及有碍观瞻的情况存在。

　　2、房屋外观整洁、完好，无乱张贴等有损范围外立面形象的现象。

　　3、店招规格及材质统一有序。

　　二、设备运行

　　对各种电机设备、加压水泵、秩序维护监控系统、消防系统、智能收费系统级公共照明和线路等，严格按要求进行日常维护、检修、使其功能有效、运行正常。

　　三、共用部位、共用设施设备的维护和管理

　　按照各自的使用功能、方法及养护要求、编制维修、保养计划，按台建账，由专人负责按时对其养护、监控，发现险情及时或聘请专业单位及个人进行排除及维修，避免造成更大的损失，使其随时保持正常良好状态，要求养护到位。

　　四、环境卫生

　　1、努力创造出一个优雅、舒适、整洁、文明的环境，对公共通道、走廊、墙面及装饰小品、花盆、垃圾桶每天进行清扫、擦抹；

　　2、停车场楼外周边区域的道路每天清扫一次；

　　3、每天定时收集、清运垃圾并保持其无污迹、纸屑、烟头、瓜壳等杂物；

　　4、对共用上下管道、落水管、水箱、沟渠、井线等据实情进行清掏、清运，随时保持其畅通、清洁。

　　五、绿化

　　1、努力提高绿化率，合理布局绿化场地；

　　2、对本物业的花草树木进行日常养护，定期消杀、浇灌，保持其生长茂盛；

　　3、熟悉花草树木的名称、栽培方法，按时培土，对枯死的花草树木及时进行修剪、更换。

　　六、交通秩序及车辆停放进行管理。

　　七、秩序维护

　　设专职公共秩序维护人员并24小时巡逻检查。

　　八、消防

　　1、为保护公共财产和业主、商家的生命财产安全，有效防止火灾事故的发生，必须贯彻“预防为主、防消结合”的方针；

　　2、经常检查防火安全工作，纠正消防违章、整改火灾隐患；

　　3、定期检查消防设施、器材，随时保持安全通道、公共走廊的畅通，制止可能造成火灾事故的行为；

　　4、将消防责任落到个人、制定消防措施、随时控制消防工作，开展防火宣传工作，普及消防知识。

　　九、房屋共用部位、共用设施设备小修和急修，大修和更新、改造由维修资金开支

　　小修：24小时内完成、小修合格率98%

　　外墙面、门厅、通道、走廊、通风井、落水管、道路、沟渠、垃圾房、停车场和共用设施设备使用的房屋小修及基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板的小修，发现后及时修理。

　　急修：30分钟到现场、合格率98%

　　屋顶、上下水管、水箱、一般照明线路、路灯、供电线路、配电箱、消防设备、安管设备、智能收费机的急修，发现后及时修理。

　　第四章物业服务费用和其他费用

　　一、物业管理服务费

　　物业服务费按建筑面积计算，本物业服务费包括电梯系统日常运行费，不包括公用水电分摊费、二次加压费、发电机柴油费、（住户人身、家庭财产、交通工具）的保管和保险费、绿化用水、清洁用水、临时停电发电机运行费、房屋共用部位、共用设施设备大、中修的改造、维修、更新的费用，人民币计价。

　　1、乙方交费时间：物业管理费从商品房竣工交付之日起全额计征，物业服务费按月缴纳，业主应当在每月10日前缴纳上月物业管理服务费。

　　乙方在接房当日向甲方预缴十二个月物业管理费，商业3.00元/平方米/月、住宅1.3元/平方米/月，按照交房时实测产权面积计算。

　　2、说明：以上为自交房之日计算的1年内，执行该物管费收费标准。1年后，根据物价的情况，报物价局核定后对物管费进行调整。

　　二、因乙方原因空置房屋的，乙方应全额向甲方支付物业服务费用。

　　三、乙方出租物业时，物业管理服务费及其他相关费用由乙方或承租方交纳，否则乙方对承租方违反本协议的行为承担连带责任。

　　四、乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费及其他相关费用，否则乙方对受让方违反本协议的行为承担连带责任。

　　五、其他有偿服务费用（此项费用不属于物业服务费，物业管理企业预先在小区内宣传栏公示有偿服务内容、收费标准、并根据物价上涨因素进行相应调整）。

　　六、若受相关部门或单位委托，甲方可提供水费、电费、气费等费用的代收代缴服务。该项代收代缴费用不属于物业服务费用，收费标准执行政府规定，并根据政策进行相应调整。

　　七、公共部位、共用设施、设备的专项维修资金管理使用。

　　1、根据《物业管理条例》等有关法律法规的规定，建筑共用部位、共用设施设备保修期满后维修、更新、改造的专项维修资金，乙方须按国家相关规定缴存至指定的专户管理银行；

　　2、专修维修资金的使用、续筹、及房屋转让时处理办法，按城市房屋专项维修资金管理的相关规定执行。

　　八、相关财产保险

　　1、房屋共用部位、共用设施设备的保险由甲方代行办理，保险费用由全体业主各自按占有房屋建筑面积比例分摊；

　　2、乙方的私人财产与人身安全保险由乙方自行办理；

　　3、本小区的物业服务费不包括保险费用。

　　九、关于项目共有共用部分权益

　　1、根据建筑设计规划等实际情况，全体业主同意授权委托昌都县明珠物业服务有限公司对外经营或出租，统一规划、统一布设、统一管理建筑区划内共有共用部分（包括但不限于：建筑外立面广告牌、LED广告屏幕、户外广告、建筑内共有通道、公用设施设备等），该经营或出租所得收益由甲方直接收取并用于弥补建筑区划内物业管理服务费用支出的不足。

　　2、未经过甲方同意、乙方不得在任何位置设置广告牌，不得向他人出租甲方统一管理的广告牌。

　　十、其它约定事项

　　1、乙方不得以任何理由拒付物业管理费及其他应缴费用，否则甲方在催缴未果的情况下，可以采取诉讼措施等方式催缴的权利；

　　2、管理公司及其雇员在下列情况下无需对业主、商家及其使用者负责：

　　（1）履行本合同所做出的一切行为和事情，但涉及刑事责任、不诚实、严重过失及故意违约的不包括在内。

　　（2）因下列原因造成的服务中断。

　　A、因任何设施、装置必要之保养或受到其它不可抗力造成的损害和破坏。

　　B、无法避免的燃料、材料、能源或劳力短缺。

　　C、管理公司所无法控制的其它一切原因。

　　第五章违约责任

　　一、甲方违反合同，未达到管理服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方限期整改，逾期未整改且给乙方造成损失的，甲方承担相应的法律责任。

　　二、乙方违反合同，使甲方未达到管理服务质量约定目标的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改且给甲方造成损失的，乙方承担相应的法律责任。

　　三、甲方违反合同，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并退还利息。

　　四、乙方违反合同，不按照约定缴纳物业管理费及其他相关费用的，每逾期一日，甲方有权按当月应缴费用总额的千分之三收取滞纳金，凡逾期90日以上者，除收取滞纳金外，甲方可公布欠费者名单，并可采取法律手段予以追收。

　　五、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，乙方应积极配合甲方对上述灾害发生时所采取的紧急避险措施。甲方因采取紧急措施造成乙方财产损失的，甲方不承担法律责任。

　　六、本合同约定的事项中，甲方提供的服务内容不包含乙方及其物业使用人的人身与财产保险和财产保管责任。

　　七、甲方有权依法向乙方收取物管费，乙方有义务缴纳物管费。基于“物业管理公司属于极微利行业，必要的成本控制”考虑，当全体业主向甲方应缴纳的物管费收费率小于或等于60%（物管费收费率%=业主实际缴纳的物管费金额÷业主应缴纳的物管费金额）时，甲方有权与乙方终止物业管理合同（甲方公布乙方实际缴纳的物管费明细），且不承担任何经济、法律责任。

　　八、在本合同履行期间，如遇不可抗力致使本协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

　　九、本合同内空格部位填写的文字与印刷文字具有同等效力。本合同中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

　　十、本合同在履行中如发生争议，双方可以协商或调解解决，不愿协商、调解或者协商、调解无效的，当事人可向合同履行地人民法院提起诉讼。

　　十一、本合同壹式叁份，甲乙双方各执壹份，具有同等法律效力，其余壹份交建设行政主管部门。

　　十二、本合同甲方盖章、乙方签字（非自然人则盖章之日）后生效。

　　甲方（签章）：乙方（签章）：

　　代表人：　　　　　代表人：

　　年　月　日　年　　月　日

**大厦 物业服务合同 篇15**

　　甲方：

　　乙方：

　　根据《中华人民共和国合同法》及有关法律法规之规定，甲、乙双方本着自愿、平等的原则，经友好协商，在明确双方的责任与权利的基础上订立本合同，双方共同遵守。

　　第一条 物业基本情况

　　甲方经营所使用的房屋位于包头市东河区南门外大街8号，框架结构，该房屋使用面积为 688.62 平米，建筑面积为： 705.68 平米，以房产证登记的面积为准。

　　第二条 物业管理服务事项

　　1、供暖系统设备的日常运行、维修、养护和管理。

　　2、制冷系统设备及相关设施的日常运行、养护、维修和管理。

　　3、乙方负责甲方区域消防系统正常运行及公共区域的消防设施，设备的配置、维修及管理;甲方区域内消防设施、设备(灭火器、逃生面具等)的配置、维修及管理由甲方自行负责;甲方在经营中因消防违规导致的一切责任由甲方自行解决;公共区域系统(水系统、电系统、监控系统、卷闸门系统、报警系统、下水管道、落水管、水泵房、照明、电话交接箱、接地系统、避雷设施)正常运行和管理由乙方负责。

　　4、公共设施、共用部位的日常维护、保养和管理。乙方有权监督甲方对公用设备的合理使用。

　　5、物业公共区域的保洁管理(建筑物周围公共场所;房屋共用部位的保洁工作;垃圾的收集和清运)。

　　6、物业公共区域的保安管理(维护公共区域内秩序;24小时安全监控工作;

　　7、变、配电系统设施、设备的日常运行、维护、养护和管理。

　　8、乙方管理范围内的与政府部门的协调(包括：公安、环卫、交通、城管、市政、绿化、园林及自来水、电力、热力等部门)。

　　9、市政公共设施(道路、隔油池、化粪池、沟渠、管道)的维修、养护和管理。

　　10、甲方不得随意改动供水、供暖、供电等固定设施和设备，如需改动必须报乙方审批。用电总量不得超过供电线径负荷。

　　第三条 物业服务期限为 20xx年 10月 1日起至 20xx年 9月 30日。合同期满前一个月，甲、乙双方应协商签订新的物业服务合同。

　　第四条 物业服务费及其他费用

　　1、甲方按每月每平米 元向乙方交纳物业服务费，本合同期限内的物业服务费共计： 46275.26元。甲方应于每年服务期前一个月一次性由甲方向乙方交清下年度物业费计： 23137.63元。本合同起始之日至顺延的12个月为一个整年度。

　　2、采暖费按包头市供热公司下发的有关规定所确定的收费标准执行，供暖期个月，室内温度最低须达到16℃以上。甲方于每个供暖期开始前10日内向乙方一次性交清当期采暖费。

　　3、制冷费参照供采暖费收费标准执行，供冷期2个月，室内温度不高于28℃。甲方于每个供冷期开始前10日内向乙方一次性交清当期制冷费。

　　4、乙方如因维护、维修设备等原因需停止供暖、供冷、供电，应以书面形式提前2天通知甲方;不可预见性的停止供暖、供冷、供电(如设备故障需抢修等)，乙方应立即通知甲方。

　　5、甲方使用的水独立挂表计量，水费按表计量的实际用量收费，电费为卡式电表预交费，水费单价按政府行业主管部门制定价格执行，电费单价按照德群物业核算的价格执行。每月25日前抄水表，乙方开票后甲方应于当月底前向乙

　　6、上述1、2、3款中约定的费用，由甲方向乙方交清该项费用后，乙方应向甲方开具符合国家规定的发票;采暖费、制冷费、水电费开据发票的税金均由甲方承担。

　　7、在合同期限内，如遇物业、水、电、采暖、制冷费用的价格调整，双方应按政府部门调整的价格即时调整各项费用的收费标准，价格的执行从有关政府部门调价文件确定的执行日起按调整后的新价格执行。

　　第五条 违约责任

　　1、甲方逾期未交纳本合同第四条所约定的物业管理费，除应如数补交外，甲方仍应按延期的天数，每日向乙方支付月物业费 3 ‰的违约金。

　　2、甲方逾期未交纳本合同第四条所约定的其它各项费用，除应如数补交外，甲方仍应按延期的天数，每日向乙方支付该费用欠费额 3 ‰的违约金。

　　3、甲方未按照合同第四条所约定的时间足额交纳各项费用，逾期超过 7 日，甲方同意乙方可采取停水、停电等相关措施进行催缴，由此而产生的一切后果及损失，应由甲方自行承担。

　　4、乙方未按照合同约定的服务事项提供物业服务，甲方有权通知要求，乙方按约立即进行整改，乙方在收到甲方通知后仍未按约提供物业服务且无任何正当理由的，甲方有权按每月每平米物业服务费的3 ‰予以扣除;乙方在收到甲方要求整改的通知后，应于24小时内对能解决的立即解决;如不能立即解决的应于24小时内回复，在甲方收到乙方书面回复之日起，逾期两个工作日开始计算违约金，直到整改完毕，给甲方造成经济损失的，经乙方书面确认后应给予相应损失费用的赔偿，否则扣除相应的物业服务费。

　　第六条 双方的权利与义务

　　1、 甲方权利与义务

　　(1)审定乙方提交的物业管理方案及管理制度。

　　(2)甲方对其区域投相应保险(包括自有财产保险及相应区域的公共责 任险)。

　　(3)甲方必须配合乙方管理服务工作的实施及制度的执行。

　　(4)根据合同约定向乙方支付物业服务费及其它相关费用。

　　2、乙方权利与义务

　　(1)根据国家物业管理的相关规定及本合同约定，制定物业管理服务制度，对物业及其环境、秩序进行管理

　　(2)提交物业管理方案及管理制度、物业管理服务年度计划。

　　(3)对本物业的公共部位、设施及场地的使用须按国家相关政策执行。

　　(4)负责与甲方同区域内的各业主、承租人及使用人之间的协调工作。

　　(5)接受甲方的监督。

　　(6)依照本合同约定向甲方收取物业服务费及其它相关费用。

　　(7)对甲方在经营中不符合消防安全规定的事项，有权提出整改意见。

　　第七条 在本合同履行期间，如遇不可抗力，致使本合同无法履行，双方按有关法律规定处理。

　　第八条 本合同在履行过程中发生争议，双方应积极协商解决，协商不成的，甲、乙双方任何一方均可向乙方所在地人民法院提起诉讼。

　　第九条 本合同中如有未尽事宜，双方应本着友好协商的原则，可另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

　　第十条 本合同一式四份，甲、乙双方各执二份。自双方当事人签字盖章后生效。

　　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

**大厦 物业服务合同 篇16**

　　1.本合同为示范文本，适用于住宅以及同一物业管理区域内非住宅的物业管理。合同双方当事人在签约之前应当仔细阅读本示范文本的内容。

　　2.经双方当事人协商确定，可以对本示范文本的条款内容(包括选择内容、填写空格部位的内容)进行选择、修改、增补或删减。

　　3.本示范文本所称的甲方为业主大会，乙方为物业管理企业。

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

　　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

**大厦 物业服务合同 篇17**

　　\_\_\_\_\_\_(以下简称甲方)与\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称乙方)，经友好协商，在平等互利的原则下，就为x项目提供物业顾问服务事宜达成一致意见，并签订本合同共同遵守。

　　1. 甲方：

　　地址：

　　电话：传真：

　　2. 乙方：

　　地址：

　　电话：传真：

　　第一章：注 释

　　1.除合同内容或文义需要另外解释外，下列用语将具有如下意义：

　　1.1\"本物业\" 指名称为物业整体，高档，总建筑面积约万平方米，地址位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　1.2\"顾问服务\"甲方聘用乙方为物业顾问，依据甲乙双方议定之内容，乙方向甲方提供物业顾问服务；

　　1.3\"本合同\"指本物业顾问服务合同及其附件。

　　2.本合同内之标题是为方便阅读而写，并不影响本合同之结构和含义。

　　第二章：提供顾问服务之目的

　　1.乙方为甲方在本物业前期施工过程中及本物业交付使用阶段，从物业管理角度提供顾问建议及服务，同时协助甲方进行本物业的销售及市场宣传活动。

　　2.在乙方为本物业提供物业顾问服务期内及甲方足额支付预付费用后，甲方有权在本物业的售楼书、对外宣传资料和各种媒体宣传中使用乙方的名称及标识的文字和图案，声明本物业由乙方提供物业顾问服务。如甲方使用乙方公开对外宣传以外的资料必须事先经乙方确认后方可印刷或公布。惟甲方此项权利须严格限于乙方为本物业提供物业顾问服务期间内行使，且需按照乙方提供的标识样本使用乙方标识，否则乙方将保留所有权利追讨任何非授权使用乙方或其相关机构名称或标识之行为的法律责任及有形、无形的经济损失。

　　第三章：顾问服务及后期管理

　　在本合同有效期内，乙方依据双方约定的服务内容(详见附件《物业顾问服务内容》为甲方提供顾问服务。

　　第四章：合同期限

　　本合同的服务期限自\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日至本物业交付使用日止。

　　第五章：物业顾问人员工作执行

　　1.本物业的物业顾问服务由乙方委派具有丰富实际操作和管理经验的工程经理和区域经理担任顾问组负责人，其余人员配合该两名人员共同在本物业的顾问服务中提供服务。乙方将向甲方提供顾问人员名单，经甲方认可后开展工作。

　　2.在顾问期内，乙方顾问人员于本合同签订后根据合同附件的顾问服务内容或应甲方要求到本物业现场提供服务，其余时间通过电话、传真、电子邮件等方式提供顾问服务。

　　3.乙方顾问人员需配合甲方施工进度按合同附件内容完成各阶段顾问工作，并每月依据合同附件及内容向甲方提交顾问工作报告。

　　第六章：顾问服务费用

　　1.顾问酬金

　　乙方为甲方提供物业顾问服务的酬金为人民币xx万元整(RMB)，甲方分x期支付给乙方：

　　第一期：于签订合同后十五个工作日内支付人民币xx万元整(RMB)；

　　第二期：

　　第三期：

　　第四期：

　　第五期：

　　第六期：

　　2.在乙方正常按本合同履行其应负责任之前提下，甲方应按期向乙方付款。若甲方未能按本章第1条的约定按时支付乙方酬金逾期超过7日，乙方有权暂停服务，且不承担违约责任。

　　3.若因乙方原因未能按合同履行其所承担的责任与义务，甲方有权减缓支付下一期酬金，且不承担违约责任。若因甲方原因造成乙方无法得到相应的资料或工作配合而导致乙方不能正常履约完成顾问工作，乙方不承担违约责任。

　　4.甲乙双方应各自负责缴付有关顾问酬金之税项及独立处理其财政状况，互不干涉。

　　5. 顾问费用支付方式

　　甲方按本合同约定之顾问酬金以支票支付方式或以电汇方式汇付至乙方账户。乙方开具正式发票。

　　收款单位：

　　开户银行：

　　账 号：

　　第七章：双方的权利和义务

　　1.甲方的权利和义务

　　1.1有权依据本合同相关条款之约定，对乙方各阶段的\'顾问管理工作质量做出评价。

　　1.2应向乙方提供本物业相关资料，如设计方案、设计图纸、设备图纸、设备说明等，供乙方制订物业管理规划时参考。

　　1.3有权要求乙方根据约定之顾问事项提交专题书面报告，乙方应及时提交。

　　1.4配合乙方协调项目内各部门工作关系。

　　1.5 在本合同终止后，有权要求乙方返还所有自甲方借出的关于本物业的图纸、文字资料等文件。

　　1.6如因项目工程延误，导致本合同在期满时全部或部分内容仍然未能履行，甲方如需乙方提供延期服务，甲乙双方应就延期服务另行协商。

　　1.7本合同终止，甲方须及时停止使用乙方的名称及标识（包括文字和图案）。但甲方在其销售渠道有权

　　项目前期物业顾问服务合同范本提要：乙方为甲方在本物业前期施工过程中及本物业交付使用阶段

　　注明曾经由乙方提供物业顾问服务的事实，且甲方已制作完成并正在使用的印刷宣传制品除外。

　　1.8本合同规定之顾问服务属乙方商业秘密，未经乙方许可，不得将顾问服务涉及的资料、图纸、数据等提供或披露给无关的第三方，如由此造成乙方损失，甲方需承担赔偿责任。但专为履行本合同有关的业务时除外。

　　2.乙方的权利和义务

　　2.1严格按照本合同约定向甲方提供物业顾问服务，主动、优质地在合同期内完成顾问工作事项内的各项工作内容。

　　2.2依据本合同，定时委派指定顾问人员至甲方现场开展工作。如甲方认为乙方顾问人员不能胜任工作，乙方需进行人员调整，但此人员调整并不影响本合同继续履行。

　　2.3积极主动与甲方联络，随时以各种适当的方式（如到场、电话、传真、电子邮件）履行顾问工作事项之内容。

　　2.4向甲方提供专业及针对性顾问服务，体现在各种建议、制度、预算等。

　　2.5如甲方对乙方提供的顾问服务发出书面整改通知，应积极主动与甲方沟通，达成一致意见后确定并实施整改措施。

　　2.6如甲方因工程延期，导致本合同不能按时完成，可与甲方协商合同延期事宜。

　　2.7妥善保管甲方移交的本物业资料，在合同终止时，交还甲方。

　　2.8保守甲方商业秘密，未经甲方允许，不得向无关的第三方透露，如有违反，造成甲方损失，乙方需承担赔偿责任。

　　第八章：终止合同

　　1.在履行本合同期间，甲乙双方中任何一方严重违约或者有其它违约行为致使不能实现合同目标，在接到对方书面通知十五日内仍未能达成改善或按本合同继续履行，守约方可再给予违约方一个月的宽限期，宽限期满，违约方仍未履行合同义务的，则守约方有权书面通知违约方终止本合同，并有权要求违约方按本合同约定酬金总额的%一次性赔偿经济损失。

　　2.在本合同履行期间，甲乙双方在并无出现违约行为的情况下，甲乙双方中任何一方有权提出提前终止本合同，提出终止合同的一方，必须提前三个月给予守约方书面通知，并另外支付守约方补偿金人民币x万元整（RMB），一次性补偿守约方因合同提前终止的损失。守约方自接到通知之日起十五日内以书面形式复函，逾期未复的视为同意提出终止本合同一方的决定。

　　第九章：不可抗力

　　如遇火灾、地震、洪水、台风或动乱、战争、足以使物业停止正常运营的政府行为等不可抗力因素，致使本合同无法履行，甲、乙双方互不承担责任。

　　第十章：其 它

　　1.转让

　　本合同应约束合同双方当事人，如双方单位发生变更，其权利和义务的承继人应确保继续履行合同，任何一方合同当事人都不可在未得到其他合同当事人书面同意前转让本合同之一切或部分权益或责任。

　　2.通知

　　任何与本合同有关之通知或通讯应以中文简体书写，并以传真、快递、邮寄或专人送交方式送至本合同内所注明各当事人之地址。会议通知则必须于二天前送达上述地址。

　　3.完整合同

　　本合同已包括所有合同当事人之协议，并取代所有先前合同当事人之间关于为物业提供物业顾问管理服务的协议或沟通。若本合同任何条文于任何法律下成为无效、非法或不能执行，本合同其余的条文之有效性、合法性及可执行性并不因此而受损。

　　4.争议之解决

　　本合同各方在阐释或履行本合同时如发生争议，应首先通过友好协商解决。如果协商不能解决，各方同意向物业所在地人民法院提起诉讼。

　　5.修改合同

　　本合同之一切条文，必须经过合同当事人共同协商，在取得一致意见后，方可做出修改，删减和增加，并签订补充协议。

　　6.合同附件

　　本合同所有附件是本合同不可分割的组成部分，本合同中所定义的所有名词在本合同和其附件中具有相同意义。

　　7.本合同以中文简体书写，一式四份；甲乙双方各持二份，具有同等法律效力。

　　甲方：

　　签署：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　公司盖章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方：

　　签署：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　公司盖章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日于签订

**大厦 物业服务合同 篇18**

　　甲方： (以下简称甲方)

　　乙方： (以下简称乙方)

　　物业名称：

　　物业类型：商业经营

　　建筑面积：约 平方米

　　坐落位置：

　　受开发公司的委托，为其城市主人售楼处实施物业管理。根据有关法律、法规，在自愿、平等，协商一致的基础上，甲、乙双方就物业管理服务达成以下协议：

　　第一条 物业管理期限及付款方式

　　(一)物业管理服务期限

　　乙方为甲方提供物业管理服务期限为：自月日至年

　　(二)合同金额

　　经甲乙双方协商，有乙方为甲方城市主人售楼处提供物业管理服务，甲方付给乙方物业管理费每月 元(人民币大写： )。

　　(三)付款方式 付款方式为按月支付，合同签订五日内支付第一个月费用，以后 号支付。

　　第二条 双方的权利义务

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

　　2、依据本协议甲方向乙方交纳物业管理服务费及其它费用。

　　3、接受乙方的管理和服务。

　　4、由于乙方失职等原因造成甲方财产等损失的，由乙方负责承担赔偿责任。

　　5、签收乙方的书面通知。

　　(二) 乙方的权利和义务

　　1、根据有关法律、法规和政策，结合实际情况，制定各岗位制度。

　　2、依据本协议，向甲方收取物业管理费，并开具正规物业管理费发票。

　　3、负责各岗位员工的培训工作。

　　4、接受甲方的监督、管理，遵守甲方的相关工作制度。

　　5、配合售楼处的相关工作安排。

　　第三条 乙方向甲方提供下列物业管理服务：

　　(一)售楼处室内的卫生、保洁工作及各类耗材。

　　(二)售楼前车场的车辆协调指挥工作。

　　(三)售楼处的相关秩序维护工作。

　　(四)售楼处夜间物品看管工作。

　　(五)日常维修工作(材料费另计)。

　　(六)玻璃幕墙的定期清理工作。

　　(七)秩序维护24小时不间断服务。

　　第四条 各岗位工作标准

　　1、秩序维护岗：

　　(1) 注重个人卫生，穿着指定的制服。

　　(2) 不准在岗时间和闲散人员聊天、说与工作无关的话;

　　(3) 注重礼仪，使用标准用语和标准动作为客户提供优质服务;

　　(4) 距客户车辆5米左右敬礼;

　　(5) 对于看房、办事的客户予以感谢，幷敬礼引导车辆停放;

　　(6) 想离开售楼区的车辆及人员敬礼示意，感谢客户的光临;

　　(7) 使用标准动作引领客户停车并询问客户前来目的。

　　2、保洁岗

　　(1) 注重个人卫生，穿着指定的制服;

　　(2) 注重礼仪，面带微笑使用标准用语和标准动作为客户提供服务;

　　(3) 工作时间遇到任何客户均应问好并微笑致意，禁止清洁人员与客户或其他工作人员聊天或谈论工作以外之事情;

　　(4) 售楼处清洁工工作应达到干净、卫生的清洁标准，主要包括如下工作：

　　① 包括但不限于办公垃圾收集、桌面擦拭;

　　② 每日擦拭办公家具，每周擦拭室内窗户玻璃一次;

　　③ 每日擦拭售楼处样板间的地板和大理石工作;

　　④ 每周沙盘灰尘的处理;

　　⑤ 每日售楼处地毯的清洁;

　　⑥ 每日售楼处家具的擦拭;

　　⑦ 每日售楼墙面弹尘;

　　⑧ 售楼处洽谈室随时清洁工作;

　　⑨ 售楼处卫生间随时清洁工作;

　　⑩ 售楼处客户接待区随时清洁工作;

　　(5) 员工安全操作标准

　　① 不得在办公区内奔跑;

　　② 不得将手伸进垃圾桶内或垃圾袋内，乙方利器和碎玻璃将手刺伤; ③ 发现公共区照明不良或设备有损坏，应马上报告物业部，尽快处理并采取临时救急措施，以免发生危险;

　　④ 清洁时使用吸尘器、洗地机等机械时注意是否有电线绊脚的可能性，并放工作牌提醒他人 ;

　　⑤ 清洗地毯和洗地时要特别注意是否弄湿电插头和插座，小心触电;

　　⑥ 当时有较浓的清洁剂时应戴手套，以免被化学药剂 腐蚀皮肤。

　　第五条 各岗位工作纪律

　　(1) 秩序维护岗

　　① 随时要保持职业风度，保持立正姿势，不能装手、抄手，叉腰或将手 放在衣服口袋中，不得抓头，抠鼻子、敲桌子，玩弄其他物品;

　　② 上岗不准带手机、小灵通、不准拨打私人电话或将钥匙等物品挂在腰间;

　　③ 行走时要自然挺立，从容端庄，切记走路时旁若无人，漫不经心左右摇晃，上班前四小时不得喝酒或喝带酒精饮料，打喷嚏、咳嗽应转身向后;

　　④ 与人交谈时应保持适当距离。(1米为宜)，表情自然大方，保持正面平视，态度亲切，诚恳，语言清晰易懂，音量适中，使用普通话。谈吐要文雅，多使用敬语，如“请”“谢谢”“对不起”“不客气”“这是我们应该做的”等，最忌粗俗口头语;

　　⑤ 正确称呼客人，在姓氏后面加上先生、小姐、女士等称呼用语，不知道姓氏时，可用“这位先生”“这位小姐”等，不可用“你””他”等人称代词表示客人;

　　⑥ 应答领导、客人时不可简单的说“不知道”“没有”“不行”尽量使用婉转语言拒绝客人的不合理要求，如“对不起，我们不能这样做”;

　　⑦ 领导、客人之间在交谈时，不可去旁听，不插嘴，如与其有事相商，可暂待一旁，目视其谈话，待其谈话间歇是在插入，“对不起，可打扰一下吗?”然后尽快说完并向领导、客人致歉;

　　⑧ 上班时间谢绝亲友探访;

　　⑨ 当班是不允许干私活，不许读书看报，不许阅读杂志，不许吸烟或吃东西、睡岗。

　　(2) 保洁岗

　　① 上下班要准时，不迟到、不早退;签到、签退;

　　② 注意仪容、仪表及个人卫生，按要求穿着整齐干净的制服、鞋袜，佩戴工牌，女员工头发梳理整齐盘好，男员工不留长发、胡须;所有员工不留长指甲;

　　③ 签到后马上去所所属岗位报到，不能借口在其他区域逗留而不上岗;上班后不能大声喧哗、搭肩、追逐、吵闹及吹口哨;

　　④ 经常保持礼貌状态，遇到宾客时要用礼貌的文明用语，如：“你好”“再见”等。遇到客人时，应主动侧身让行，不可以和客人抢行或并排; ⑤ 如发现任何嫌疑人、可疑物、可疑事件，应立即报告现场管理人员或向公司报告;

　　⑥ 不得将客人情况向他人泄密，不要在客人面前议论其他客人或员工; ⑦ 服从上级领导的安排或调动，听从指示，按时、按质、按要求完成工作，接受上司的检查和批评，立即改正错误，不得顶撞或借口推脱;

　　⑧ 上班时间谢绝亲友探访，当班时不准干私活，不许读书看报，不许阅读杂志，不许吸烟或吃东西;

　　⑨ 上班时间不得在更衣室内或其它地方闲谈或睡觉，不得窜到其他地方闲逛;如去卫生间或其他地点应该有领导同意方可，同事告诉自己周围的同事让其他人知道你的位置。

　　第六条 工作礼仪(通用)

　　(1) 和蔼可亲，温文尔雅，保持微笑，精神振奋，情绪饱满，不卑不亢;

　　(2) 树立正确的人生观，价值观，工作中充满爱心、对客人的爱心、对本职工作的爱心;

　　(3) 为客人服务时，不准流露出厌烦、冷淡、愤怒、恐惧等表现，亦不能扭捏作态，做鬼脸，吐舌、眨眼;

　　(4) 遇到认识的领导、客人，应先敬礼微笑，打招呼问好;

　　(5) 领导或客人到来之前，应保持基本站势，通过观察，迅速准确理解其目的，尽快出迎，人到，微笑到，礼貌用语到，并切实提供服务;

　　(6) 当客人提出不属于你本人工作职责的要求、愿望、询问、投诉时，都必须代表公司接待、安排、指引，采取一些必要措施当场解决，不可推诿，或将顾客搁一边;

　　(7) 服务要一致对外，任何一个内部问题及差错都在内部解决，不暴露在顾客面前;

　　(8) 必须树立“正确”“快速”的服务理念，谈话，应答，操作都要求“准”“快”，对客户的询问，如有不清楚，应向同事，上级确认后在准确回答，不可凭空想象，平时要特别训练基本功，不可让顾客等的不耐烦;物人的方便，如递送文稿，应保持对方使用的状态，递尖锐物，尖端不指向对方;

　　(9) 不可将不愉快的个人情绪，带到工作中来，善于做自我情绪调节，控制消除不良情绪，若因情绪难于控制不适合上岗工作，应向上级说明情况，请假休息，待康复后才上岗;

　　(10)简单投诉，凡自己能处理的，就应负责到底，解决不了的问题，报告上级，事关重大的投诉，切不可轻易地将所有的错误都承担下来，因这可能造成公司重大损失;

　　(11)工作中应竭尽全力不出差错，一旦因自己的差错引起客户不满应郑重道歉，对其他同事的差错，也应视作自己的差错主动向客户道歉。由于自己的差错导致损失时，不可擅自草率处理，掩盖事实，这只有使事态恶化，而应及时上报，等待处理;

　　(12)牢记对顾客说的每句话都代表公司，必须言而有信，对自己的言行负责，不可信口开河，失信于人;

　　(13)尊重他人的宗教信仰，风俗习惯，不可乱发议。

　　第七条 日常管理

　　(1)售楼处的日常工作质量、标准的监督管理纳入到济南美嘉园物业管理有限公司的相关培训、监督、管理的工作;

　　(2)售楼部夜间工作质量济南美嘉园物业管理有限公司夜查区域，按公司主管级以上人员夜间值班表进行检查。

　　第八条 违约责任

　　(1) 甲方违反本协议，使乙方为达到约定的管理服务质量目标的，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正的，乙方应给予赔偿并承担相应的法律责任。

　　(2) 乙方违反本协议，未达到管理服务约定目标的，甲方要求乙方限期改正，逾期未改正给甲方造成损失的，乙方应给予赔偿并承担相应的法律责任。

　　第九条 本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向物业行政主管部门申请调解;协商或调解无效的，双方可采取向济南仲裁委员会申请仲裁或向人民法院提起诉讼解决。

　　备注：甲方提前15天协议到期不承担违约责任

　　第十条 如因实际情况发生变化，导致物业管理成本增加的，双方另行协商。

　　第十一条 本协议一式叁份，甲方贰份，乙方壹份，均具有同等的法律效力。自签订之日起生效。

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

　　代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 　　身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**大厦 物业服务合同 篇19**

　　委托人：公司

　　受托人：公司

　　根据《民法典》及《物业管理条例》的相关规定，本着诚实守信的原则，经甲乙双方协商一致，就……管理服务工作达成如下协议：

　　一、管理服务内容：

　　1、管理范围。委托乙方全权管理。不得针对停放车辆收取任何费用。

　　2、安全管理。乙方负责安全生产及经营秩序维持工作。

　　3、环境卫生管理。乙方负责……的共用部位清洁卫生的整理，并达到相关要求。

　　4、财产管理。合同期间，乙方全权负责……市场的财产、停放车辆及人员安全。乙方应爱护管理范围内共用设施、设备并进行日常维护监管，保证正常运行。

　　5、配合甲方搞好市场建设及一切创建评优活动。

　　二、人员配备及服务费标准

　　1、甲乙双方充分考虑了……的工作量，商定：\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日定员\_\_\_\_人共计\_\_\_\_人，进行人员配臵并执行，做到每天24小时轮流值守。

　　2、管理服务费用按\_\_\_\_元/月人进行计算，由甲方按月足额支付给乙方。

　　3、乙方派驻上述……的人员与甲方不存在劳动用工关系，其工资、养老、工伤、医疗、丧葬、抚恤等由乙方负责，一律与甲方无关。

　　4、甲方支付乙方已拨费用总额的15﹪作为税金及人员管理费用分月随服务费用一同支付。

　　三、双方权利和义务

　　甲方权利和义务

　　1、甲方权利。

　　①指定和调整点管理的具体范围。

　　②不定期检查乙方管理服务事项的履行情况，乙方工作人员不得拒绝、阻扰。

　　③因乙方原因未充分履行合同约定事项或因乙方原因给甲方造成重大损失或不良影响，甲方有权解除合同并要求乙方予以赔偿。

　　④制止乙方在管理服务过程中对停放车辆、人员的收费行为。

　　2、甲方义务。

　　①甲方在每月30日前向乙方支付每月应付费用。

　　②甲方负责所有……的水电、设备维修及日用耗材的供给、维护等费用。

　　③协调政府相关部门，为乙方工作提供便利。

　　乙方权利和义务

　　1、乙方权利。

　　①对管理范围的车辆、人员按照规定进行管理。

　　②按照实际履行的管理服务事项索取服务费。

　　③反映管理过程中存在的问题。

　　④合同履行期间，可提前2个月书面告知甲方提前解除合同。

　　2、乙方义务。

　　①负责……的一切安全管理，事故、纠纷的处理，包括夜间巡逻、守护，但不得违法违规。

　　②负责人员的素质、技能等培训工作，指派思想素质好、责任心强，有一定协调能力的人员上岗。

　　③负责……的看护和清洁卫生的打扫。政府职能部门统一要求进行环境卫生整治时，乙方应积极配合并达标，不得给甲方造成不良影响。

　　④和辖区的派出所联防联动，联合开展社会治安综合治理工作，落实好各项治理防范措施，建立市场与管片警“110”报警系统，集中整治市场及周边治安环境，降低治安案件发案率，保护广大入住商家人身财产安全。

　　⑤因乙方人员故意、擅离职守、服务不到位等原因，给甲方或停放车辆、人员造成损失的，应照价予以赔偿。

　　⑥乙方与派驻……及管理场所的人员签订劳动用工合同，负责承担他们的工资、养老、工伤、医疗、丧葬、抚恤等费用。

　　四、甲方委托乙方代收物业管理费。

　　甲方委托乙方负责……经营户\_\_\_\_年度物业管理费并于每月底上缴甲方，不得截留。乙方须完成本年度物管费90℅的收取工作，若未完成，甲方将在本年度……的管理服务费中扣减乙方两个月的服务费。

　　五、乙方应亲自处理委托事务，不得转委托。

　　乙方应当按照甲方要求，按月书面报告委托事务处理情况，因乙方过错给甲方造成损失的，乙方应承担赔偿责任。

　　六、本协议有效期间为\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

　　若因政策调整，甲方不再管理上述……或其他不能履行合同的不可抗因素出现，甲方可提前终止合同，乙方只能索取已实际履行服务的应得报酬，不得要求其他赔偿。

　　七、争议的解决。

　　在合同履行过程中发生争议，由双方协商解决。协商不成，依法向人民提起诉讼。

　　八、本协议一式肆份，甲乙双方各执贰份，经双方签字盖章后生效。

　　委托人：受托人：

　　法定代表人：法定代表人：

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

**大厦 物业服务合同 篇20**

　　一、引言

　　随着人们对居住环境要求的提高，物业管理公司的作用愈发突显。根据我国《物业管理条例》(以下简称《条例》)第21条的规定，前期物业服务合同是在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，由建设单位与选聘物业服务企业签订的书面合同。由于办理房屋产权证需要一定时间，前期物业服务合同中的物业服务费用通常按照房屋买卖合同中载明的房屋建筑面积计算，而这一面积往往与房屋产权证载明的房屋实际建筑面积略有差异，而实践中，当事人争议的物业服务费用与房屋面积的认定有密切关系。

　　二、前期物业服务合同的分类

　　从我国立法和实践的角度考虑，可以将前期物业服务合同大致分为三类.:

　　第一类是《条例》第21条规定的，建设单位与其选聘的物业管理企业双方签订的前期合同。结合《条例》第25条规定“前期物业管理协议作为业主与开发商签订的《商品房买卖合同》的组成部分”，业主在接受房屋买卖合同的同时，也须承认前期物业服务合同的效力。

　　第二类是开发商与业主签订的前期合同。这类物业合同在实践中并不常见，在《条例》中也没有体现。

　　第三类是开发商自行指定的物业管理人与业主签订的前期合同。这类前期合同规定了物业管理公司与业主的权利义务关系，这类纠纷在实践中最为常见，通常是物业管理公司与业主对物业服务费用的争议。

　　三、我国关于前期物业服务合同的规制

　　《条例》对于物业管理方式仅推行了“市场型专业化管理模式”,即单一的由物业管理公司管理，各省、市、自治区大都以《条例》为基础，根据实际状况制定并实施地方性法规和规章以及地方行政性文件。因此在现有的物业服务管理模式下，关于前期物业服务费用的具体内容主要体现在前期物业服务合同中。物业服务合同混合了委托、雇佣、保管等法律关系，虽然《条例》中21次提及“物业服务合同”，但并没有对合同的订立、效力等方面作出具体明确的规定。

　　笔者认为，从适用性的角度出发，只能将条例规定的前期物业服务合同扩大到业主与物业管理公司签订的前期物业服务合同，视为业主委托建设单位与物业管理公司签订的物业服务合同。

　　(一)承担主体

　　就主体而言，各省、市、自治区大致都以某时间节点为限，将合同约定的权利义务由建设单位转移给业主。例如《江苏省物业管理条例》、《汕头经济特区物业管理条例》、《江西省物业管理条例》、《唐山市物业管理条例》等地方性法规和规章均以竣工后出售或交付物业买受人为时间节点《威海市实施办法》则规定以业主入住为时间节点。

　　(二)计算标准

　　《条例》对前期物业服务费用的计算标准没有明确的规定，绝大多数地方性法规和规章均规定，前期物业服务费用的计算以签订的前期物业服务合同内容为标准。在单价一定的情况下，物业服务费用的高低与房屋面积的多少成正比，因此房屋建筑面积的认定对于物业服务费用争议的解决至关重要。

　　前期物业服务合同是建设单位与物业管理公司签订的，故合同约定的房屋面积与购房合同中载明的房屋建筑面积一致。然而当房屋建筑面积发生变化时，物业服务合同又该如何履行?此时的物业服务费用怎样计算才公平合理?

　　四、房屋建筑面积的认定

　　在物业服务合同中，房屋建筑面积关系到物业公司的服务成木，即业主需要支付的对价。假设某建设单位与甲物业管理公司签订了前期物业服务协议，约定物业服务费用按房屋买卖合同载明的房屋建筑面积为标准计算。乙(自然人)购房后与甲物业公司签订承诺书，同意继续履行前期物业服务合同。后因乙对甲物业公司的服务不满意，拒绝缴纳物业服务费，甲公司多次催缴未果提起诉讼。在此期间，房屋产权证办理完毕，其载明的房屋实际建筑面积多于合同载明的房屋建筑面积。

　　笔者认为，要合理的认定前期物业服务合同中房屋建筑面积，就要对以下方面有一定的认识。

　　(一)认定面积的标准

　　1.促进效率

　　标的的数量和质量是合同履行必不可少的要素。甲物业管理公司与乙签订了《前期物业服务协议》，但此时房屋产权证尚未办理完毕，业主和物业公司无法准确测量并确定房屋实际面积。若待产权证办理完毕才签订物业服务协议，不仅会影响物业公司盈利，还会影响业主对房屋的使用权，故合同标的面积只能以乙购房时签订的《房屋买卖合同》中载明的房屋面积为准，使双方得以及时履行合同，既符合各方利益，又使合同更有效率。

　　2.考虑合同双万的真买意思

　　我国《合同法》规定，合同各方应当按照合同约定履行义务、行使权利。约定的基础是当事人的真实意思表示，只有当事人所作出的意思表示合法、真实，合同才具有法律约束力。物业服务合同的内容主要是业主要求物业管理公司为所购房屋提供物业服务，且定期支付一定的管理费用。显然，物业公司提供物业服务的成木以房屋实际面积为基础，业主也希望物业公司的服务范围涵盖其所购房屋实际面积的每一平米。上例中，房屋的实际面积大于合同载明的房屋面积，在这种情况下，物业公司的利益容易受到损害:相反，若房屋的实际面积小于合同载明的房屋面积，业主作为弱势一方，利益更加容易受到损害。因此，应当认为双方签订物业服务合同的.真实意思表示是以房屋的实际面积为物业管理费用的计算基础。

　　(二)变更标的房屋面积的时间节点

　　对时间节点的认定关系到双方争议的金额。在此，笔者提出以下四种认定标准加以比较。

　　1.以房屋产权证载明时间为准

　　这种认定标准相对比较权威和准确。房屋产权证上载明的时间精确到日，并且有公信力，双方当事人比较容易认可。然而，房屋产权证为业主所有，若业主为少缴物业费用故意隐瞒物业公司，则物业服务合同标的的面积无法变更。

　　2.以业主收到或应当收到房屋产权证时间为准

　　这种认定标准考虑到房屋产权证送达业主的时间相对于办理完毕时间往往会有延迟。业主知晓房屋实际面积变更后再进行物业服务合同的变更有利于保护弱势的业主方的利益。在这种情况下，需要其他证据证明业主收到或应当收到房屋产权证，例如邮寄凭单等。且不能排除因不可抗力致使业主没有收到房屋产权证的情况，这时对事实的认定就更加困难。

　　3.以业主告知物业公司房屋产权证载明的房屋实际面积的时间为准

　　这种认定标准考虑了物业公司和业主双方的知情权，对双方都相对公平。然而，这种标准使业主负担了告知义务，而告知的主动权在业主方，故需要在合同中明文规定，否则该标准无可行性。

　　4.以双方变更物业管理服务合同的时间为准

　　这种认定标准充分尊重了双方的意思自治，将时间节点体现在合同中使得该标准具有法律约束力，该标准可行的前提是业主如实履行告知义务。

　　五、完善前期物业服务合同的建议

　　前期物业服务合同中房屋建筑面积认定困难的问题普遍存在，却因为物业管理费用的单价较低容易被忽略。鉴于业主对房屋的使用权相对持久，如不能合理认定房屋面积，会给物业管理公司和业主带来隐形的损失。

　　不同情况下对房屋建筑面积的测量标准可能不同，因此，类似的差额是不可避免的，但如果能够完善前期物业服务合同，考虑到合同履行过程中可能出现的种种情势变化，就能有效规避由此引发的纠纷。

　　建议购房者在与物业公司签订物业服务合同时增加条文，约定“物业服务费用的计算依据以政府部门文件载明的面积或面积衡量标准为准”。同时，物业服务合同应当约定业主在房屋面积实际面积变更后的及时告知义务，具体的变更时间节点可由双方自行商定，可以依据房屋产权证上载明的时间，也可以依据双方变更服务协议的时间，但应当适当倾斜于业主作为弱势方的利益。如此，合同各方就可以在标的房屋实际面积与约定面积不符时，公平诚信的继续履行合同，有效的避免因变更合同或启动诉讼程序带来的低效交易。

**大厦 物业服务合同 篇21**

　　甲方：

　　乙方：

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

　　一、合同解除

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

　　二、费用结算

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

　　等额的有效发票。

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

　　三、交接工作

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

　　2、乙方应将甲方无偿提供的物业管理用房恢复原状并退还甲方。

　　四、本协议一式两份，双方各执一份，具有同等法律效力。

　　五、本协议自双方签字盖章之日起生效。

　　甲方： 乙方：

　　签约代表： 签约代表：

　　年 日 月

**大厦 物业服务合同 篇22**

　　甲方：

　　乙方：

　　甲方是指：商铺购买人(使用人)

　　乙方是指：物业服务企业

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

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

　　第一条 物业的坐落、面积

　　1、坐落位置： (项目名称) 栋 层 号铺面 ,建筑面积为 ㎡。

　　第二条 双方的权利和义务

　　一、 甲方的权利义务

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

　　2、遵守本物业的物业管理制度和双方所签订的服务合同及相关协议;

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

　　4、依据本协议向乙方交纳物业管理服务费用和垃圾处理费;

　　5、装饰装修房屋时，遵守《房屋装饰装修管理协议》;

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

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

　　8、转让商铺时，应事先通知乙方，告之受让方与乙方签订物业服务合同;

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

　　10、商铺的招牌安装，应取得按开发建设单位规定的统一标准安装。

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

　　二、乙方的权利义务

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

　　2、建立建全本物业的物业管理档案资料;

　　3、制止违反本物业的物业管理制度和签订的本合同行为;

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

　　5、依据本合同向甲方收取物业服务费用及垃圾处理费;

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

　　7、与甲方签订水电代收代缴协议;

　　8、不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。

　　第三条 物业管理服务内容

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

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

　　三、环境卫生管理，具体包括以下内容：

　　1、楼宇的公共部位，包括楼梯、大厅、楼宇外墙等部位环境卫生管理;

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

　　3、生活废弃物的清理。

　　四、秩序维护管理，具体包括以下内容：

　　1、协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序;

　　2、治安协管员实行24小时巡逻制度，定时定路线巡查;

　　3、对本物业区域内的车辆管理;

　　4、与甲方签订《消防责任书》

　　五、交通秩序与车辆停放管理，具体包括以下内容：

　　1、对小区的机动车停放与出入实行统一管理。

　　2、维护小区的交通秩序。

　　六、房屋装饰装修管理

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

　　2、根据开发商文件要求，因商铺未安装排烟管道不允许经营餐饮店。

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

　　4、签订《商铺装饰装修管理协议》。

　　七、用水用电管理：双方另签订《水电代收代缴协议》。

　　第四条 物业管理服务质量

　　一、房屋外观：

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

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

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

　　二、设备运行：

　　1、设备运行正常，维护良好，无事故隐患;

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

　　3、对设备故障及重大事件有完善的应急方案和现场处理措施、处理记录;

　　三、共用部位、共用设施设备的维护和管理：

　　1、路灯等公用照明设备完好率在98%以上;

　　2、各设备及公共场所、场地、危及人身安全处有明显标志和防范措施。

　　四、环境卫生：

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

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

　　3、实行垃圾分类收集，做到日产日清，垃圾桶、果皮箱无溢满现象;

　　4、垃圾中转站、垃圾桶、果皮箱定期清洗，保持干净无异味;

　　5、实行定期消杀，有效控制蝇、蚊、鼠等害虫孽生。

　　五、 绿化：

　　1、草坪应及时修剪，保持平整，并清除杂草，控制杂草孽生;

　　2、花草树木长势良好，无枯死，适时组织灌溉、施肥、松土，预防虫害;

　　3、根据树木品种科和生长情况，及时修剪整形、观赏效果良好;

　　4、绿化地设爱护绿化温馨提示牌。

　　六、交通秩序与车辆停放：

　　1、商铺前道路畅通、交通秩序良好，无乱停车现象。行人、车辆各行其道;

　　2、室内停车场二十四小时定时巡逻。

　　七、消防：

　　1、消防设施、设备完好率在98%以上。

　　2、小区火灾发生率在1%以下。

　　八、房屋共用部位、公用设备设施小修和急修：

　　㈠小修

　　1、做到水、电、气等公用设施小修不过夜。

　　2、房屋共用部位的土建小修三日内有结果。

　　㈡急修

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

　　第五条 物业管理服务费用

　　一、乙方收取服务费标准为：

　　(一)、物业服务费按2.00元/平方米/月计收;

　　(二)、城市垃圾处理费收费标准：

　　1、餐饮娱乐业以外的商业网点按经营面积收取

　　(1)、面积30平方米以下(含30平方米)按20元/店.月收取;

　　(2)、面积30平方米以上按0.65元/平方米.月收取;

　　2、餐饮娱乐业商业网点按经营面积收取

　　(1)、面积30平方米以下(含30平方米)按100元/店.月收取;

　　(2)、面积30-50平方米(含50平方米) 按200元/店.月收取;

　　(3)、面积50平方米以上参照以上标准方双方协商;

　　(三)、缴纳水电周转金

　　1、面积30平方米以下(含30平方米)按500元/间一次性收取;

　　2、面积30-50平方米(含50平方米) 按800元/间一次性收取;

　　3、经营面积50平方米以上按15元/平方米一次性收取;

　　商铺前露天停放车辆场地占用收费标准按政府相关部门执行。

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

　　三、甲方必须按时缴纳当月的物业服务费和垃圾处理费。

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

　　第六条 水电费用

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

　　水电费按如下方法计算：

　　水费收取方法：每月水费=(每月实际使用度数+公摊+损耗)×水费单价

　　电费收取方法：每月电费=(每月实际使用度数+公摊+损耗)×电费单价

　　以上水电费单价按市供电局、自来水公司核定经营性收费标准收取。

　　第七条 违约责任

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

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

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

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

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

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

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

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

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

　　第十三条 本协议自签字之日起生效。

　　乙 方： 甲 方：

　　法定代表人： 法定代表人：

　　委托代表人： 委托代表人：

　　身份证号： 身份证号：

　　联系电话： 联系电话：

　　日 期： 年 月 日 日 期： 年 月 日

**大厦 物业服务合同 篇23**

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

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

　　为积极推行学校后勤服务社会化，根据即\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_教体局相关文件规定，根据《物业管理条例》和有关法律、法规，甲方委托乙方对龙泉中学的部分物业(以下简称本物业)实施物业管理工作，并就物业服务工作的有关事宜，本着自愿、平等的原则，经甲、乙双方协商，订立本协议。

　　一、乙方为甲方安排以下六名工作人员：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_保洁人员四人，保安人员一人，水电工一人，其具体工作及职责见以下条款;甲方按照每人每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元人民币支付给乙方，具体支付方式由双方协定。乙方应提供合法发票。

　　二、物业保洁服务范围、标准及要求(乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　1.学校楼内卫生间、接待室的卫生保洁。

　　2.墙壁、楼梯扶手、地面、尿池等确保时时洁净(无污迹，无垃圾，地面无水渍垃圾，墙面无蜘蛛网)，灭蚊，蝇，蛆。

　　3.定期消毒，每季度对校内公共区域杀菌一次。

　　4.遇到卫生大扫除、会议或上级检查要按学校安排及时完成卫生清扫任务。

　　5.由乙方安排四名保洁人员在工作日上班，按照双方商定的时间和清洁次数进行工作。

　　三、保安(校警)人员职责及要求(乙方)

　　1.文明执勤。上岗时必须身穿保安制服，按规定佩戴保安标志和随带保安警具，仪容端庄，依法文明执勤、按章办事、严格遵守学校规章制度。

　　2.坚守岗位。在学生上、放学及就餐时段，保安要在学校规定的位置站岗执勤，严格坚守校门口及校园周边动向，及时有效疏导交通，确保校门口及周边畅通无阻。

　　执勤时间早\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_分--\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(学生上学时间段)中午\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_--\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_下午\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_--\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(放学时间)必须佩带警械在校门口执勤，以保证校内师生安全。

　　3.严格作息。保安人员要严格做到上班时段不空岗、不离岗、电话联系畅通，及时填写交接班记录。

　　4.讲好卫生。保安人员要保持值班室内干净整洁，做到节约用水用电，避免各类安全隐患的发生;同时要搞好大门口的卫生工作，如遇下雪天气，及时清雪扬沙，确保师生上下班安全。

　　5.保安人员要听从学校有关管理人员的指挥，要与传达人员团结合作，密切配合，不得自以为是、闹不团结。

　　6.由乙方安排一名保安人员在工作日上班。遇有重大活动，此保安也应上岗。

　　四、水电工职责(乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　1.由乙方安排水电工一名，在甲方有此类活时到校工作。

　　2.甲方需水电工时，需提前通知乙方或直接通知水电工;水电工应按甲方要求按时到校工作。

　　3.水电工应服从甲方所做的工作安排。不得以任何借口不出工或不积极工作。.

　　五、甲方职责：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　1.甲方应为乙方工作人员提供必要的工作环境和条件。

　　2.甲方应对乙方的工作给予必要的支持和指导。

　　3.应按双方约定时间向乙方支付物业服务费。

　　六、违约责任

　　1.合同履行期间，物业公司必须按照学校要求配齐保安，对人员进行岗前培训，统一着装，衣着整洁，文明服务。

　　2.物业公司人员在服务过程中因态度恶劣引起师生不满或造成恶劣影响的，校内领导在调查真相后有权责令物业公司换人。

　　3.物业公司人员在服务过程中造成校内物品设施损坏的按情节给予补偿，有故意行为的按物品价格1.5-2倍赔偿。

　　4.甲乙任何一方在签订合同期间不得擅自解除合同。若确需要依法终止合同，应提前一个月通知对方。主动终止合同要给对方所造成的损失给予补偿。

　　七、在本合同在履行中如发生争议，对方应协商解决，协商不成的，可以向人民法院起诉。

　　八、本合同未约定的事宜由甲乙双方另行签订补充协议。

　　九、本合同执行时间为\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日。自签字盖章之日起生效。

　　甲方签字盖章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方签字盖章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**大厦 物业服务合同 篇24**

　　托方：（以下简称甲方）\_\_\_\_\_\_\_\_

　　地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　甲、乙双方根据《合同法》、《物业管理条例》及其他法律法规相关规定，在平等、互利、自愿的原则下，经友好协商，就甲方托乙方对甲方物业服务作顾问（以下简称该项目）一事，达成本合同。

　　1、双方共识：

　　（1）甲方全权托乙方作为该项目的咨询顾问。乙方是有资格接受甲方托咨询顾问该项目业务的机构，其资格真实可信（执照编号为：\_\_\_\_\_\_）。

　　（2）乙方在对甲方负责的总原则下，竭诚为甲方提供日常管理、保安保洁等顾问服务。

　　2、托期限：自签订本合同之日起至该项目终止。

　　3、托内容：指甲方托乙方：

　　4、托费用：

　　5、违约责任：

　　（1）本合同签订后，双方应认真遵守，任何一方在未得到对方书面许可的前提下均不得擅自解除合同。如一方擅自解除合同或实施使对方不能正常履行合同的行为，并经对方发出书面通知后仍无法纠正的，对方有权解除本合同。

　　（2）如甲方逾期按本合同约定向乙方支付托服务费用的，且逾期30天仍不能支付的，视同甲方违约，乙方有权解除本合同，甲方应向乙方支付违约金人民币\_\_\_\_元。

　　6、争议的`解决：因执行本合同所发生的争议，由双方协商解决。如协商不成，任何一方均可向常州仲裁员会申请仲裁。

　　7、本合同的法律效力：

　　（1）本合同壹式陆份，双方各执叁份，具有同等法律效力。

　　（2）本合同由双方合法代表签署并加斧章后正式生效。

　　（3）本合同履行过程中，如有未尽事宜，双方可协商一致后订立补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

　　8、双方已透彻了解上述条文。如有未尽事宜，双方达成一致意见后，可形成书面意见，作为本合同附件。

　　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

**大厦 物业服务合同 篇25**

　　甲方： ; 法定代表人： ; 住所地： ; 邮编： 。

　　乙方： ; 法定代表人： ; 住所地： ; 邮编： ; 资质等级： ; 证书编号： 。

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

　　第一章 物业基本情况

　　第一条 物业基本情况:

　　物业名称 ; 物业类型 ; 座落位置 ; 建筑面积 。 物业管理区域四至： 东至 ; 南至 ; 西至 ; 北至 。 (规划平面图见附件一，物业构成明细见附件二)。

　　第二章 服务内容与质量

　　第二条 在物业管理区域内，乙方提供的前期物业管理服务包括以下内容：

　　1、物业共用部位的维修、养护和管理(物业共用部位明细见附件三);

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

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

　　4、公共绿化的养护和管理;

　　5、车辆停放管理;

　　6、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理;

　　7、装饰装修管理服务;

　　8、物业档案资料管理。

　　第三条 在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项： 1、 ; 2、 ; 3、 。

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

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

　　第三章 服务费用

　　第六条 本物业管理区域物业服务收费选择以下第 种方式：

　　1、包干制

　　物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

　　多层住宅： 元/月.平方米;

　　高层住宅： 元/月.平方米;

　　别墅： 元/月.平方米;

　　办公楼： 元/月.平方米;

　　商业物业： 元/月.平方米;

　　物业： 元/月.平方米。

　　物业服务费用主要用于以下开支：

　　(1)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

　　(2)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

　　(3)物业管理区域清洁卫生费用;

　　(4)物业管理区域绿化养护费用;

　　(5)物业管理区域秩序维护费用;

　　(6)办公费用;

　　(7)物业管理企业固定资产折旧;

　　(8)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

　　(9)法定税费;

　　(10)物业管理企业的利润;

　　(11) 。

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

　　2、酬金制

　　物业服务资金由业主按其拥有物业的建筑面积预先交纳，具体标准如下：

　　多层住宅： 元/月.平方米;

　　高层住宅： 元/月.平方米;

　　别墅： 元/月.平方米;

　　办公楼： 元/月.平方米;

　　商业物业： 元/月.平方米;

　　物业： 元/月.平方米。

　　预收的物业服务资金由物业服务支出和乙方的酬金构成。

　　物业服务支出为所交纳的业主所有，由乙方代管，主要用于以下开支：

　　(1)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

　　(2)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

　　(3)物业管理区域清洁卫生费用;　(4)物业管理区域绿化养护费用;

　　(5)物业管理区域秩序维护费用;

　　(6)办公费用;

　　(7)物业管理企业固定资产折旧;

　　(8)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

　　(9) 。

　　乙方采取以下第 种方式提取酬金：

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

　　(2)乙方 (每月/每季/每年)按应收的物业服务资金 %的比例提取。 物业服务支出应全部用于本合同约定的支出。物业服务支出年度结算后结余部分，转入下一年度继续使用;物业服务支出年度结算后不足部分，由全体业主承担。

　　第七条 业主应于 之日起交纳物业服务费用(物业服务资金)。 纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因甲方原因未能按时交给物业买受人的物业，其物业服务费用(物业服务资金)由甲方全额交纳。 业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用(物业服务资金)的，从其约定，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的交费约定，业主应及时书面告知乙方。 物业服务费用(物业服务资金)按 (年/季/月)交纳，业主或物业使用人应在 (每次缴费的具体时间)履行交纳义务。

　　第八条 物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主公布物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每年 次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。 对物业服务资金收支情况有争议的，甲乙双方同意采取以下方式解决： 1、 ; 2、 。

　　第四章 物业的经营与管理

　　第九条 停车场收费分别采取以下方式：

　　1、停车场属于全体业主共有的，车位使用人应按露天车位 元/个•月、车库车位 元/个•月的标准向乙方交纳停车费。 乙方从停车费中按露天车位 元/个•月、车库车位 元/个•月的标准提取停车管理服务费。

　　2、停车场属于甲方所有、委托乙方管理的，业主和物业使用人有优先使用权，车位使用人应按露天车位 元/个•月、车库车位 元/个•月的标准向乙方交纳停车费。 乙方从停车费中按露天车位 元/个•月、车库车位 元/个•月的标准提取停车管理服务费。

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

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

　　第十一条 本物业管理区域内的会所属 (全体业主/甲方)所有。 会所委托乙方经营管理的，乙方按下列标准向使用会所的业主或物业使用人收取费用：

　　1、 ; 2、 。

　　第十二条 本物业管理区域内属于全体业主所有的停车场、会所及其他物业共用部位、公用设备设施统一委托乙方经营，经营收入按下列约定分配： 1、 ; 2、 。

　　第五章 物业的承接验收

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

　　1、 ; 2、 ; 3、 。

　　第十四条 甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施设备存在以下问题：

　　1、 ; 2、 ; 3、 。 甲方应承担解决以上问题的责任，解决办法如下：

　　1、 ; 2、 ; 3、 。第十五条 对于本合同签订后承接的物业共用部位、共用设施设备，甲乙双方应按照前条规定进行查验并签订确认书，作为界定各自在开发建设和物业管理方面承担责任的依据。

　　第十六条 乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

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

　　2、设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料;

　　3、物业质量保修文件和物业使用说明文件;

　　4、 。

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

　　第六章 物业的使用与维护

　　第十八条 业主大会成立前，乙方应配合甲方制定本物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。 乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方、业主和物业使用人应给予必要配合。

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

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

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

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

　　第二十三条 甲方应于 (具体时间)按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房。 物业管理用房建筑面积 平方米，其中：办公用房 平方米，位于 ;住宿用房 平方米，位于 ; 用房 平方米，位于 。

　　第二十四条 物业管理用房属全体业主所有，乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

　　第七章 专项维修资金

　　第二十五条 专项维修资金的缴存 。

　　第二十六条 专项维修资金的管理 。

　　第二十七条 专项维修资金的使用 。

　　第二十八条 专项维修资金的续筹 。

　　第八章 违约责任

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

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

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

　　第三十二条 乙方违反本合同第六条、第七条的约定，擅自提高物业服务费用标准的，业主和物业使用人就超额部分有权拒绝交纳;乙方已经收取的，业主和物业使用人有权要求乙方双倍返还。第三十三条 甲方违反本合同第十七条的约定，拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以自行或委托乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

　　第三十四条 以下情况乙方不承担责任：

　　1、因不可抗力导致物业管理服务中断的;

　　2、乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的;

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

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

　　5、 。

　　第九章 其他事项

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

　　第三十六条 本合同期满前 月，业主大会尚未成立的，甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议;双方未能达成协议的，甲方应在本合同期满前选聘新的物业管理企业。

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

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

　　第三十九条 业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。 第四十条 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

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

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

　　1、向 仲裁委员会申请仲裁;

　　2、向人民法院提起诉讼。 第四十三条 本合同一式 份，甲、乙双方各执 份。

　　甲方(签章) 乙方(签章)

　　法定代表人 法定代表人

　　年 月 日

**大厦 物业服务合同 篇26**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

　　根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就物业服务有关事宜,协商订立本合同。

　　第一部分物业项目基本情况

　　第一条本物业项目(以下简称“本物业”)基本情况如下

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

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

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

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

　　区域四至

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

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

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

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

　　规划平面图和委托的物业构成明细见附件一、二(以实际验收清单为准)。

　　第二部分物业服务内容

　　第二条物业交接

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

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

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

　　第三条乙方应当提供的物业服务包括以下内容：

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

　　2.物业共用部位的日常维修、养护和管理。共用部位明细见附件三。

　　3.物业共用设施设备的日常维修养护、运行和管理。共用设施设备明细见附件四。

　　4.公共绿地、景观的养护。

　　5.清洁服务，包括物业共用部位、公共区域的清洁卫生，垃圾的收集等。

　　6.协助维护秩序，对车辆(包括自行车)停放进行管理。

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

　　8.消防服务，包括公共区域消防设施的维护以及消防管理制度的建立等。

　　9.负责编制物业共用部位、共用设施设备、绿化的年度维修养护方案。

　　10.按照法律、法规和有关约定对物业装饰装修提供服务。

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

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

　　13.设立服务监督电话，并在物业区域内公示。

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

　　第三部分物业服务标准

　　第四条乙方按照双方约定的物业服务标准(见附件五)提供服务。

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

　　第四部分物业服务期限

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

　　第五部分物业服务相关费用

　　第六条本物业区域物业服务收费方式为：[包干制][酬金制]

　　第七条包干制

　　1.物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

　　[多层住宅]：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

　　[高层住宅]：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

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

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

　　[商业物业]：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

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

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

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

　　3.乙方应当定期向业主公布公共服务收支情况。

　　第八条酬金制

　　1.物业服务资金由业主按其拥有物业的建筑面积预先交纳，具体标准如下：

　　[多层住宅]：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

　　[高层住宅]：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

　　[别墅]：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

　　[办公楼]：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

　　[商业物业]：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

　　[会所]：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

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

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

　　(1)乙方员工的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

　　(2)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

　　(3)物业区域内清洁卫生费用;

　　(4)物业区域内绿化养护费用;

　　(5)物业区域内秩序维护费用;

　　(6)乙方办公费用;

　　(7)乙方企业固定资产折旧;

　　(8)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

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

　　3.乙方采取以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式提取酬金

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

　　第六部分共用部位、共用设施收益及分配

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

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

　　1.补充专项维修资金，分摊到户;

　　2.抵减下一年度物业服务费，分摊到户;

　　3.业主大会表决。

　　第七部分双方权利与义务

　　第十六条甲方的权利义务

　　1.有权审定乙方制定的物业服务方案，并监督实施。

　　2.对本物业区域内的物业服务事项有知情权。

　　3.对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利。

　　4.有权监督本物业区域内共用部位、共用设施的收益使用情况。

　　5.有权组织物业服务满意度调查。

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

　　7.负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，不因此影响乙方工作。

　　8.配合乙方做好物业区域内的物业服务工作。

　　9.按照相关规定交存、使用和续交专项维修资金。

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

　　11.有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

　　第十七条乙方的权利义务

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

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

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

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

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

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

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

　　7.本物业区域内需另行配备相关设施设备的，应当与甲方协商解决。

　　8.有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

　　第八部分合同终止

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

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

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

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

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

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

　　第九部分违约责任

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

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

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

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

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

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

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

　　第二十九条乙方有确切证据证明属于以下情况的，可不承担违约责任：

　　1.由于甲方、业主或物业使用人的自身责任导致乙方的服务无法达到合同要求的。

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

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

　　第十部分争议解决

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

　　1.向有管辖权的人民法院提起诉讼;

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

　　第十一部分附则

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

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

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

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

　　第三十五条其他约定：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

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

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

**大厦 物业服务合同 篇27**

　　20xx年7月15日，业委会收到贵公司关于物业服务合同到期的告知函，鉴于贵物业公司的发展已决定不续签合同，在此业委会深表遗憾，同时也感谢贵物业一直兢兢业业的工作精神。希望贵公司能站好最后一班岗，一如既往地认真对待小区的管理工作，业委会也将尽快选聘新的物业公司进驻小区进行管理。

　　为了有序办理移交手续，请贵公司在8月15日前向业委会提交以下几方面的资料：

　　一、关于物业服务合同附件四（改造资金项目）中，请向业委会提供合同三年内整改资金的`投入明细表、以及剩余改造项目资金的使用计划。

　　二、小区内公共区域的六年（20xx年-20xx年）广告费收益的分配方案和分配结果报告。

　　三、关于本体维修金帐户，合同规定每月15日前须准时将上月所收本体维修金打入共管帐户。从7月份开始，每月向业委会提供相应对帐单。

　　四、提供20xx年所有电梯检测报告。

　　五、提供20xx年小区消防检查合格报告。

　　六、将小区所有的图纸档案，编号后明细造册，上交业委会

　　复印件。

　　七、提供XX小区客服中心20xx年1-7月的财务报表。

　　八、其他未详尽文件，请贵公司补充。

　　注：所有提供材料请加盖公章或财务章。

　　花园业委会

　　20xx年7月18日

**大厦 物业服务合同 篇28**

　　甲方：武汉世纪行物业管理有限公司

　　法定地址：

　　法人代表：

　　联系电话：

　　乙方：

　　法定地址：

　　法人代表：

　　联系电话：

　　根据中华人民共和国的有关法律、法规，在双方自愿、平等、协商一致的基础上，此协议作为乙方与武汉盛唐房地产集团有限公司签订《房屋租赁合同》(下称“租赁合同”)时之附件，甲、乙双方就物业管理服务事宜达成如下协议并共同遵守。

　　一、写字楼物业基本情况

　　1、承租区域位置：沿江一号购物中心(原项目名称为：龙王庙商贸广场B区)B区楼号，面积㎡(本面积以租赁合同中约定的建筑面积为准)。

　　二、物业管理费及其它相关费用

　　1、物业管理费计算起始日：乙方自租赁合同约定日即年月日起支付物业管理费，并按计量的实际使用量缴纳水、电、延时空调费等费用。

　　2、物业管理费收费标准：人民币元/㎡/月，合计每月人民币元(大写：圆整)，乙方需每季度支付一次物业管理费，每次应提前日支付。

　　注：甲方收取的物业管理费用于支付下列但不限于下列发生的：公共区域保洁、保安、绿化费;公共照明费(不包括乙方专用的外墙店招和外墙广告位照明用电);物业保险费;固定资产折旧费;员工薪酬福利费;行政办公费用;公共设施设备(空调主机系统、给排水系统、电梯系统、外围公共照明等)的运行、维保费等。

　　3、其他相关费用：

　　3.1电话初装费及资源占用费;

　　3.2网络初装费及使用费;

　　3.3空调延时服务费：甲方根据本协议第三条物业服务内容提供标准物业服务。如乙方实际享受的空调服务超出约定时间，乙方须缴纳空调延时服务费，费用标准为0.2元/㎡/小时，面积按乙方所在楼层总面积计算，该延时费用在乙方缴纳当期物业管理费时一并向甲方缴纳;

　　3.4代收代缴服务项目及收费标准：

　　甲方可提供水、电、燃气等项目的费用代收代缴服务(代收代缴费用不属于物业管理服务费用)。代收服务项目收费标准：经营用水、经营用电。

　　注：装修期水电费收取标准按《装修手册》执行，经物业公司验收合格后，方可转为经营用电收取标准。“特种行业用水”收费标准按照特种行业收费标准执行。该费用将根据国家能源价格政策变化而作调整。

　　4、物业管理服务费用的标准调整根据甲方服务管理状况并经过相关程序进行。

　　三、物业服务内容

　　1、写字楼共用部位的维修和管理

　　包括写字楼主体承重结构部位：包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶、门厅、楼梯间、走廓通道等相连部位。

　　2、写字楼共用设施、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、水箱、加压水泵、电梯、中央空调、天线、供电线路、通讯线路、照明、供气线路、消防设施、绿地、道路、沟渠、池、井、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

　　3、市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、停车场。

　　4、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。

　　5、公用环境卫生、绿化管理

　　5.1公用环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运;

　　5.2公共区域内绿植、花木等的养护与管理。

　　6、公共安全秩序维护

　　6.1维护公共经营秩序安全管理，包括门岗、巡逻等;

　　6.2交通与车辆停放、进出的安全管理;

　　6.3消防监控与安全管理。

　　7、其他服务

　　7.1商户装饰装修管理：详见《商户装修手册》之规定;

　　7.2代收代缴水费、电费等服务;

　　7.3受理租户的报修报建，并及时处理;

　　7.4建立健全并管理租户的物业档案。

　　四、物业管理服务标准

　　1、写字楼及维修管理

　　1.1写字楼内有明显标志和引路方向;

　　1.2写字楼维修及时率达100%，维修合格率达98%，并建立回访制度和回访记录;

　　1.3写字楼档案资料齐全、管理完善，建立商户档案，随时可查。

　　2、写字楼设施设备管理

　　2.1所有公共设备图纸、资料档案齐全，管理完善;

　　2.2确保设备完好、运行正常，供水、供电、通讯、照明设施设备齐全，使用功能齐全;

　　2.3消防设备完好无损、可随时启用;

　　2.4公共配套设施完好。

　　3、写字楼治安、消防管理

　　3.1以“人防加技防”的管理模式，加强对智能监控的有效管理;

　　3.2定期或不定期的对所有消防设施设备进行检查，消除火灾安全隐患;

　　3.3保持消防系统(主要包括自动消防喷淋系统、自动烟感报警系统和自动消防广播报警系统)。

　　4、写字楼环境卫生、绿化管理

　　4.1对写字楼公共区域进行清洁与循环保洁;

　　4.2对垃圾实行袋装化管理，及时清运，做到日产日清;

　　4.3公共区域内合理摆设绿植、花木。

　　5、写字楼共用部位、共用设施维修处理严格按照《客户报修管理办法》执行。

　　6、写字楼中央空调使用管理规定

　　6.1中央空调供应时间与临界温度的规定

　　6.1.1起供时间：按合同规定执行。如遇明显气候变化将适当调整;

　　6.1.2起供临界温度：夏季最高气温32℃以上、冬季最低气温10℃以下时为空调起供温度(以天气预报温度为依据)。

　　6.2临时加班使用空调规定

　　6.2.1如租户在正常办公日(周一至周五上午9：00—下午17：30)内需延长空调供应时间(须4小时以上)，应提前2小时向物业公司提出书面申请，费用按前述办法计算;

　　6.2.2如租户在非正常工作日要求空调供应(须4小时以上)，应提前1天(或8小时)向物业公司提出书面申请，费用按前述办法计算。

　　五、双方的权利和义务

　　1、甲方的权利和义务

　　1.1对写字楼共用部位、共用设施设备、公共安全秩序维护、环境卫生绿化等项目进行维护、修缮、服务与管理，确保乙方经营环境的稳定与经营秩序的安定;

　　1.2根据国家相关规定，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以及物业管理服务年度计划;

　　1.3根据有关规定和政策、结合实际情况，制定写字楼的物业管理制度和写字楼装修手册，并书面告知乙方，有权制止一切违反物业管理制度及装修制度的行为;

　　1.4依据本协议之标准向乙方收取物业管理费用;

　　1.5甲方有权对乙方租赁区域的装修及质量进行监督和检查。如乙方未按图纸设计或违规施工时，甲方有权要求乙方停工整改或恢复原貌，由此而造成的经济损失由乙方自行承担，甲方概不负责;

　　1.6在事先征得乙方同意后甲方方可进入乙方租赁区域内检查公共设施设备的使用情况，如遇突发或紧急事故时甲方可进入乙方租赁区域内进行抢修，乙方不得阻止，但事后必须进行情况说明;

　　1.7不得擅自占用和改变公共设施的使用功能;

　　1.8发生紧急情况或突发事件时，甲方有责任采取应急措施，保障楼内人员生命财产安全，最大限度减少各方面的损失;

　　1.9保证按以上约定内容向乙方提供良好的物业管理服务，以确保乙方经营活动的正常进行。

　　2、乙方的权利和义务

　　2.1有权要求甲方按服务协议约定提供良好的物业服务;

　　2.2按甲方规定的时间足额缴纳物业管理费和由甲方代收代缴的水、电公共事业费用;

　　2.3监督甲方的物业管理服务行为，就物业管理有关问题向甲方提出意见和建议;

　　2.4应自觉遵守甲方所制定的《物业管理制度》和《商户装修手册》相关规定，不得在“沿江一号购物中心”内从事与法律、法规相违背的行为;

　　2.5乙方进驻写字楼后，不得私自改变建筑原貌，未经甲方同意不得占用、损坏写字楼的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。因搬迁、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，经甲方同意后方可使用，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，乙方应给予赔偿;

　　2.6按照安全、公平、合理的原则，正确处理写字楼内的通风、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利益;

　　2.7未经甲方批准，乙方不得更改、迁移或增大水、电用量装置或空调的负荷，如擅自接驳、改动、迁移用电装置及负荷，由此而造成的一切损失将由乙方全部承担，并承担相应的法律责任;

　　2.8如果乙方要对租赁区域进行装修，应提前向甲方提交书面装修申请和全套施工图纸，经审核通过办理相关装修手续后方可施工，并自觉接受甲方的监督和检查;

　　2.9加强安全防范意识，应加强防火、防盗等事项，因此导致财产损失的由乙方自行承担。

　　六、保险

　　乙方租赁区域内人身及财产的有关保险由乙方自行办理。

　　七、违约责任

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

　　2、若乙方未能按期缴纳各项费用，甲方有权书面通知乙方立即缴付。若乙方逾期未能缴付，乙方须按租赁合同的相关标准向甲方缴纳滞纳金;乙方延迟支付超过30日，甲方除收取滞纳金外，还有权停止提供物业管理服务、解除合同，由此引起的一切损失和责任均由乙方自行承担;

　　3、乙方未经甲方许可，擅自进行的装饰、装修造成了对原建筑物主体结构的改动，乙方须按给原建筑物造成损失的2-5倍支付违约金;

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

　　5、任何一方不得单方面提前终止协议，否则，应承担违约责任，并赔偿给对方造成的损失。

　　八、其他

　　1、本协议的有效期与租赁合同期限相同，乙方在签署正式租赁合同时须与甲方签订此服务协议，本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力;

　　2、本协议未约定事宜参照租赁合同相关条款执行，如在本协议履行过程中出现租赁合同与本协议均未规定的事宜，应及时协商另行签订补充协议或遵照国家有关法律、法规执行;

　　3、本协议共5页，自甲乙双方签字盖章之日起生效，一式二份，甲乙双方各执一份。

　　甲方签字/公章：乙方签字/公章：

　　法定代表人/委托人：法定代表人/委托人：

　　年月日年月日

**大厦 物业服务合同 篇29**

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　1.甲方向乙方提供营业执照、质量证书、墙体广告样稿。

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

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

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

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

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

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

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

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

　　\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

　　乙方（公章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_法定代表人（签字）：

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

**大厦 物业服务合同 篇30**

　　第一章 总则

　　第一条 本合同当事人

　　委托方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　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

　　委托管理的物业构成细目见附件一。

　　第三条 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人;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。

　　第二章 委托管理服务事项

　　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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第三章 委托管理期限

　　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。

　　第四章 双方权利义务

　　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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第五章 物业管理公共服务质量

　　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。

　　第六章 物业管理服务费用

　　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;

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第七章 违约责任

　　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。

　　第八章 附则

　　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

　　附件

　　一、本物业构成细目

　　二、本物业管理质量目标

　　三、本物业的管理方案

　　四、物业管理服务合同备案表

　　合同备案号：(\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

　　说明：

　　1、乙方持本合同备案表和合同原件及相关证件到物业所在地物业管理主管部门进行合同备案。

　　2、经备案机关备案的本合同备案表由乙方收执，在进行企业资质年审、企业资质换级时，应连同合同正式文本一并(均为复印件)向物业管理主管部门提交。

　　3、本合同备案表与合同文本的相关内容应保持一致。

　　4、业主可向物业管理主管部门查询合同备案信息。

　　特别提示二、根据成都市房产管理局《关于加强前期物业管理有关问题的通知》(成房物[20xx]第2号)的规定，物业管理公司应当在合同订立之日起15日内，向当地物业管理主管部门备案。

　　三、请物业管理公司详细阅读合同中备案表说明。

　　物业管理服务合同(示范文本)说明

　　1、本合同文本为示范文本，也可作为签约使用文本。签约之前，受托方应当仔细阅读本合同内容，对合同条款及专业用词理解不一致的，可向当地物业管理主管部门咨询。

　　2、本合同文本所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

　　本合同文本所称空置房是指在一个物业区域内房地产开发企业非自用和出租尚未售出的房屋。

　　本合同文本所称空关房是指购房人已购但未使用的房屋。

　　3、为体现合同双方的自愿原则，本合同文本中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删减。合同签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

　　4、本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

　　5、本合同文本适用于业主委员会与业主大会选定的物业管理企业签订。

　　6、对合同文本中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方应当协商确定。中选择内容，以划√方式选定;对于实际情况未发生或委托双方不作约定时，应在空格部位打×，以示删除。

　　7、在签订合同前，受托方应当向委托方出示应当由受托方提供的有关证书、证明文件。

　　8、本合同文本条款由成都市房产管理局负责解释。

**大厦 物业服务合同 篇31**

　　在当今社会，人们对合同愈发重视，合同的法律效力与日俱增，签订合同是减少和防止发生争议的重要措施。那么一份详细的合同要怎么写呢？以下是小编为家收集的重庆物业管理服务合同范本，希望能够助到家。

　　甲方（业主会）\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　组织名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　业主员会代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　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《中华人民共和国合同法》、《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。

　　第二章托服务事项

　　第三条甲方托乙方提供的物业服务的主要内容为：

　　1、物业共用部分的日常维修、养护和管理。物业共用部分具体包括：房屋的承重结构（包括：基础、承重墙体、梁柱、楼盖等），非承重结构的分户墙外墙面，屋盖、屋面、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、空调、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯；

　　3、市政共用设施（不属市政部门管理的）和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、水池、井、停车场、路灯\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　4、公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理；

　　5、附属配套建筑和设施、设备的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场所、公厕、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

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

　　7、交通秩序与车辆停放的管理；

　　8、协助做好物业管理区域内的安全防范工作；

　　9、物业档案资料管理；

　　10、物业项目使用专项维修资金的预算和计划；

　　11、装修管理；

　　12、物业服务费和本合同规定的其他费用的收取；

　　13、法律政策规定应由乙方管理服务的其它服务事项。

　　第四条在物业管理区域内，本合同特别约定的物业管理事项为：

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

　　2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

　　第三章物业服务质量

　　第五条乙方提供的物业管理服务应达到约定的标准（具体服务标准见附件三）

　　第四章物业服务费用

　　第六条本物业管理区域的物业服务收费选择以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式：

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

　　根据本物业管理区域的实际情况和重庆市物业服务收费指导价格确定的原则，双方约定物业服务费用按月、季、年收取，其收取的标准如下（按建筑面积计算）

　　（1）住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

　　（2）写字楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

　　（3）商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

　　（4）其他物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

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

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

　　本物业管理区域的物业服务资金预收标准如下（按建筑面积计算）

　　（1）住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

　　（2）写字楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

　　（3）商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

　　（4）其他物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

　　乙方选择以下第种方式对物业服务资金提取酬金：

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

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

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

　　（1）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

　　（2）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

　　（3）物业管理区域清洁卫生费用；

　　（4）物业管理区域绿化养护费用；

　　（5）物业管理区域秩序维护费用；

　　（6）办公费用；

　　（7）物业管理企业固定资产折旧；

　　（8）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

　　（9）\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

　　第七条共用的专项设备运行的能源消耗，应立计量核算，采取\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式向业主分摊计收。

　　第八条业主应于\_\_\_\_\_\_\_\_\_之日起交纳物业服务费用或物业服务资金。

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

　　业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用或物业服务资金的，从其约定，物业使用人不按照约定交纳的，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的缴费约定，业主应当自约定之日起书面告知乙方。物业服务费用或者物业服务资金按（年/季/月）交纳，业主或物业使用人应在（每年/每季/每月）前\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内履行交纳义务。

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

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

　　第十条停车收费分别采取以下方式：

　　1、停车场属于全体业主的，使用人应按照物价部门核定的标准向乙方交纳停车费，该项停车费中\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月的停车管理服务费归乙方所有，其余停车费为全体业主所有，可根据业主公约或业主会的决定用于业主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/的标准，向乙方交纳停车管理服务费。

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

　　第十二条本物业管理区域内的会所属全体业主或开发建设单位所有，托乙方经营管理，业主或物业使用人使用会所，应按下列标准支付使用费：

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

　　第十四条乙方利用属于全体业主所有的停车场，会所及其他共用部位、共有设备设施进行经营（如：设置商业广告招牌），应当征得甲方相关业主的同意，所得收益扣除乙方管理服务成本和佣金后剩余部分的.本金和利息归全体业主所有，可根据业主公约的规定纳入物业专项维修资金进行管理。

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

　　第十六条其他约定\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

　　第五章双方的权利义务

　　第十七条甲方的权利义务

　　甲方享有以下权利：

　　1、监督业主和物业使用人遵守业主公约和物业管理制度；

　　2、审定乙方拟定的物业管理方案、年度管理计划、维修养护计划、年度财务预决算报告和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法规、规章的行为，提请有关部门处理；

　　8、协调、配合乙方共同处理本合同生效前发生的相关遗留问题；

　　9、法律、法规规定的其他义务。

　　第十八条乙方的权利义务

　　乙方享有的权利：

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

　　2、按照本合同和有关规定向业主或物业使用人收取物业服务费用和其他费用；

　　3、可以根据业主或物业使用人的托，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《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装修管理规定的行为，要及时制止和纠正，对情节严重的，要及时报请相关部门处理；

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

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

　　12、不得在处理物业管理事务的活动中侵犯业主的合法权益；

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

　　14、法律、法规规定的其他义务。

　　第六章物业管理用房

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

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

　　第七章物业服务合同期限及解除

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

　　第二十二条有以下情形之一的，可以提前解除本合同：

　　1、物业项目因拆迁等原因灭失的；

　　2、因不可抗力因素，致使物业服务合同无法正常履行；

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

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

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

　　第八章违约责任

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

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

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

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

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

　　第二十八条甲方、业主或

　　物业使用人违本合同的约定，未能按时如数交纳物业服务费的，应按每日万分之的标准向乙方支付违约金。

　　第二十九条双方约定，以下条件下所致的损害，可构成对乙方的免责事由：

　　1、因不可抗力导致的中断服务或物业价值的贬损；

　　2、因物业本身固有的瑕疵造成的损害；

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

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

　　第九章附则

　　第三十条本合同的效力及于本物业管理区域的全体业主及物业使用人。业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违本合同约定的，有关业主应当承担连带责任。

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

　　第三十二条双方约定自本合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内，根据甲方托管理事项，办理接管验收手续。

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

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

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

　　1、向重庆仲裁员会仲裁；

　　2、向人民诉讼。

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

　　第三十七条本合同自起生效。

　　附件：

　　1、物业构成明细；

　　2、共用设施设备明细；

　　3、物业管理服务标准。

　　甲方（签章）\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方（签章）\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_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