# 最新小区委托物业服务合同书(21篇)

来源：网络 作者：落梅无痕 更新时间：2024-06-28

*随着人们对法律的了解日益加深，越来越多事情需要用到合同，它也是减少和防止发生争议的重要措施。优秀的合同都具备一些什么特点呢？又该怎么写呢？下面是小编给大家带来的合同的范文模板，希望能够帮到你哟!小区委托物业服务合同书篇一乙方\_\_\_\_\_\_\_\_...*

随着人们对法律的了解日益加深，越来越多事情需要用到合同，它也是减少和防止发生争议的重要措施。优秀的合同都具备一些什么特点呢？又该怎么写呢？下面是小编给大家带来的合同的范文模板，希望能够帮到你哟!

**小区委托物业服务合同书篇一**

乙方\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理公司

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

第一条 物业管理内容

1.甲方将位于\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_路的\_\_\_\_\_\_\_\_范围内的物业委托给乙方被告统一管理、综合服务。

2.管理事项包括：

房屋的使用、维修、养护;

物业范围的公用设施、设备及场所的使用、维修、养护和管理;

清洁卫生;

公共生活秩序;

文娱活动场所;

便民服务网点及和业范围内所有营业场所;

车辆行使及停泊;

物业档案管理;

授权由物业管理公司管理的其他事项。

第二条 委托物业管理形式承包经营、自负盈亏。

第三条 物业管理期限委托管理期限为\_\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日起到\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日止。

第四条 双方权利、义务

1. 甲方权利、义务：

根据本合同规定甲方将住宅区委托乙方实行物业管理;

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

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

给乙方提供管理用房\_\_\_\_\_\_\_平方米，按月租金\_\_\_\_\_元租用;

负责向乙方提供本住宅区工程建设竣工资料一套并在乙方管理期满时予以收回;

不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动;

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

负责确定本住宅区管理费收费标准;

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

协助乙方做好宣传教育、文化活动，协调乙方与行政管理部门、业主间的关系;

政策规定由甲方承担的其他责任。

2. 乙方权利、义务：

根据有关法律、法规，结合实际情况，制定本住宅区物业管理的各项规章制度;

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

根据住宅区内大、中修的需要制定维修方案，报甲方审议通过后，从公用设施专用基金串领取所需的维修经费;

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

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

乙方须本着高效、精干的原则在本住宅区设置管理机构和人员;

住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

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

有权依照甲方委托和业主公约的规定对来主公约和物业管理规章制度进行处理;

在管理期满时向甲方移交全部专用房屋及有关财产、全部物业管理档案及有关资料;

开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作;

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

第五条 物业管理目标和经济指标

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

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

第六条 风险抵押

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

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

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

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

第七条 奖罚措施

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

2. 如该住宅区被评为全国、省、市文明住宅小区，甲方分别奖励乙方人民\_\_\_\_\_\_元\_\_\_\_\_元\_\_\_\_\_\_元获得上级部门单项奖或有关荣誉的资金另定;

如在乙方管理期间，由乙方获得的文明小区称号被上级取消，则乙方应全部返还上述资金及银行活期存款利息。

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

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

5. 由于乙方管理不善或重大失误，造成住房经济损失或生活严重不便的，应当赔偿中业主及使用人的经济损失。

第八条 合同更改、补充与终止

1. 经双方协商一致，可对本合同条款进行修订更改或补充，以书面合同为准。

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

3. 合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理。

第九条 其他事项

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

2. 本合同自签订之日起生效;

附件1、2、3、4、\_\_\_\_\_\_\_ 、\_\_\_\_\_\_\_为合同的有效组成部分。

3. 本全责正本一式三份，甲、乙双方和物业管理部门各执一份，具有同等法律约束力。

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

5. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

6. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

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

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

**小区委托物业服务合同书篇二**

第一章总则

第一条本合同当事人

委托方(以下简称甲方)

名称：业主大会

受委托方(以下简称乙方)

名称：

物业管理资质等级证书编号：

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

第二条物业管理区域基本情况

物业名称：

物业用途：

座落：

四至：

占地面积：

总建筑面积：

委托管理的物业范围及构成细目见附件一。

第二章物业服务内容

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

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

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

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

第七条公共区域的绿化养护与管理。

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

第九条维护公共秩序，包括门岗服务、物业区域内巡查、第十条维持物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放进行管理。

第十一条消防管理服务，包括公共区域消防设施设备的维护管理。

第十二条电梯、水泵的运行和日常维护管理。

第十三条房屋装饰装修管理服务。

第十四条其他委托事项

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

第三章物业服务质量

第十五条乙方提供的物业服务质量按以下第项执行：

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

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

3.执行双方约定的物业服务质量要求，具体为：

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

第四章物业服务费用

第十六条(适用于政府指导价)物业服务费用执行政府指导价

1.物业服务费由乙方按元/平方米。月向业主(或交费义务人)按年(季、月)收取(按房屋建筑面积计算，房屋建筑面积包括套内建筑面积和公共部位与公用房屋分摊建筑面积)其中，电梯、水泵运行维护费用价格为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;按房屋建筑面积比例分摊。

2.如政府发布的指导价有调整，上述价格随之调整。

3.共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用，按照乙方与保险公司签定的保险单和所交纳的年保险费按照房屋建筑面积比例分摊乙方收费时，应将保险单和保险费发票公示。

第十七条(适用于市场调节价)物业服务费用实行市场调节价

1.物业服务费由乙方按元/平方米。月向业主(或交费义务人)按年(季、月)收取(按房屋建筑面积计算，房屋建筑面积包括套内建筑面积加公共部位与公用房屋分摊建筑面积)其中，电梯、水泵运行维护费用价格为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;按房屋建筑面积比例分摊

2.物业服务支出包括以下部分：

(1)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

(2)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

(3)物业管理区域清洁卫生费用;

(4)物业管理区域绿化维护费用;

(5)物业管理区域秩序维护费用;

(6)办公费用;;

(7)物业管理企业固定资产折旧;

(8)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

(9)其它费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3.(适用于包干制)物业服务费如需调整，由双方协商确定。

4.(适用于酬金制)从预收的物业服务费中提取作为乙方的酬金。

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

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

第十八条共用部位共用设施设备的大、中修和更新改造费用从专项维修资金支出。

第十九条停车费用由乙方按下列标准向车位使用人收取：

1.露天车位：

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

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

第五章双方权利义务

第二十一条甲方权利义务

1.审定乙方制定的物业管理服务工作计划;

2.检查监督乙方管理工作的实施情况;

3.按照法规政策的规定决定共用部位共用设施设备专项维修资金的使用管理;

4.(适用于酬金制)审查乙方提出的财务预算和决算;

5.甲方应在合同生效之日起日内向乙方移交或组织移交以下资料：

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

(2)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料;

(3)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

(4)各专业部门验收资料;

(5)房屋和配套设施的产权归属资料;

(6)物业管理所必须的其它资料

6.合同生效之日起日内向乙方提供平方米建筑面积物业管理用房，管理用房位臵：管理用房乙方无偿使用。

7.当业主和使用人不按规定交纳物业服务费时，督促其交纳。

8.协调、处理本合同生效前发生的遗留问题。

9.协助乙方作好物业管理区域内的物业管理工作。

10.其他：

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

第二十二条甲方的业主委员会作为执行机构，具有以下权利义务：

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

2.监督和协助乙方履行物业服务合同;

3.组织物业的交接验收;

4.督促全体业主遵守《业主公约》、《业主大会议事规则》和物业管理规章制度;

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

6.如实向业主大会报告物业管理的实施情况;

7.其他：

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

第二十三条乙方权利义务

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

2.有权要求甲方、业主委员会、业主及物业使用人配合乙方的管理服务行为;

3.向业主和物业使用人收取物业服务费;

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

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

6.每年度向甲方报告物业管理服务实施情况;

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

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

9.其他：

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

第六章合同期限

第二十四条委托管理期限为年;自年月年日止。

第七章合同解除和终止的约定

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

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

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

第二十八条其他条款

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

第八章违约责任

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

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

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

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

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

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

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

第三十六条其他条款

第九章附则

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

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

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

1.提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁;

2.依法向人民法院起诉。

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

第四十条本合同自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起生效。

甲方签章：乙方签章：

代表人：(业主委员会)代表人：

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

**小区委托物业服务合同书篇三**

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

附件一

物业构成明细

类型

幢数

套(单元)数

建筑面积(平方米)

高层住宅

多层住宅

别墅

商业用房

工业用房

办公楼

车库

会所

学校

幼儿园用房

合计

备注

附件二：

物业共用部位明细

1.房屋承重结构;

2.房屋主体结构;

3.公共门厅;

4.公共走廊;

5.公共楼梯间;

6.内天井;

7.户外墙面;

8.屋面;

9.传达室;

10.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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

附件三

物业共用设施设备明细

1.绿地\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

2.道路\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

3.化粪池\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_个;

4.污水井\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_个;

5.雨水井\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_个;

6.垃圾中转站\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_个;

7.水泵\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_个;

8.水箱\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_个;

9.电梯\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_部;

10.信报箱\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_个;

11.消防设施\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

12.公共照明设施\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

13.监控设施\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

14.避雷设施\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

15.共用天线\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

16.机动车库\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_个\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

17.露天停车场\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_个\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

18.非机动车库\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_个\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

19.共用设施设备用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

20.物业管理用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

21.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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

附件四

前期物业管理服务质量标准

一、物业共用部位的维修、养护和管理

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

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

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

二、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理

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

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

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

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

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

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

四、公共绿化的养护和管理

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

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

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

五、车辆停放管理

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

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

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

六、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理

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

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

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

七、装饰装修管理服务

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

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

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

八、物业档案资料管理

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

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

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

九、其他服务

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

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

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

《前期物业服务合同(示范文本)》使用说明

1.本示范文本仅供建设单位与物业管理企业签订《前期物业服务合同》参考使用。

2.经协商确定，建设单位和物业管理企业可对本示范文本的条款内容进行选择、修改、增补或删减。

3.本示范文本第六条、第七条、第八条、第九条第二款和第三款、第二十条、第二十一条、第二十二条、第二十四条所称业主，是指拥有房屋所有权的建设单位和房屋买受人;其他条款所称业主，是指拥有房屋所有权的房屋买受人

甲方：日期：

乙方：日期：

**小区委托物业服务合同书篇四**

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

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

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

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

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

受委托方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

第二条 物业基本情况

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

(委托管理的物业构成细目见附件)

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

第二章 委托管理事项

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

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

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

第七条 公共绿地的养护与管理。

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

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

第十条 交通与\_\_\_\_\_停放秩序的管理。

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

第十二条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

第十三条 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

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

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

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

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

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

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

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

第十六条 其他委托事项

第三章 委托管理期限

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

第四章 双方权利义务

第十八条 甲方权利义务

1.代表和维护产权人、使用人的合法权益;

2.制定《业主公约》并监督业主和物业使用人遵守公约;

3.审定乙方制定的物业管理方案;

4.检查监督乙方管理工作的执行情况;

5.审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告;

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

(1)无偿使用;

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

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

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

9.协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;

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

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

10. 协助乙方做好牧业管理工作和宣传教育、文化生活。

第十九条 乙方权利义务

1.根据有关法律、法规及本合同的约定，制定牧业管理方安;

2.对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理;

3.按本合同第十五条的约定，对业主和物主使用人违反业主公约的行为进行处理;

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

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

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

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

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

9.本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料。

第五章 物业管理服务要求标准

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

1.房屋外观：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.设备运行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

第六章 物业管理服务费用

第二十一条 物业管理服务费

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

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

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

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

5.管理服务费标准的调整，按\_\_\_\_\_\_调整;

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

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

第二十三条 车位和使用管理费用由乙方按下列标准向车位使用人收取;

1.露天车位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.车库车位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第二十五条 乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目的收取标准约定如下：

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

\_\_\_

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

第七章 违约责任

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

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

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

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

第八章 附则

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

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

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

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

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

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

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

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

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

第三十九条 本合同自签订之日起生效。

甲方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**小区委托物业服务合同书篇五**

甲方：

乙方：

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

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况

物业名称:新百连超浩海 城市春天超市

物业类型：商业物业

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

物业面积：4704平方米(实际面积以甲方与出租方最终确定的面积为准)

第二章 服务内容及质量

第二条 乙方提供的物业服务内容

1、物业建筑本体共用部位的维修、养护和管理;

2、对建筑本体共用设备设施(包括给排水系统、落水管、高压系统、安全监控设备、避雷装置、共用照明、消防控制室、消防水泵、消防系统、给排水管道、变电房、地下排污泵加压供暖设备、配电系统等)的维修、养护、管理和运行服务。

3 、本物业规划红线内属物业管理范围的市政公用设施(道路、上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、室外泵房、停车场)的维修、养护和管理。

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

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

6、制订物业服务工作计划并组织实施;管理相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等;根据法律、法规制订物业服务的有关制度。包括公共区域消防设施的维护以及消防管理制度的建立等。

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

8、公共绿化、花木及设施、设备的养护和管理。

9、乙方的物业服务应当达到以下标准

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

(2)疏导各类车辆有序停放，确保物业范围内交通畅通。

(3)发生突发事件及时报告甲方，并协助采取应急措施。

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

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

(6)随时开展物业范围内的安全巡视。

第三章 费用及收取

第三条 物业服务费标准及支付方式

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

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

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

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

5、空调制冷缴费标准为 10.5元/月/平方米

6、制冷时间为：9:00-21:00

7、制冷期室内温度：26℃+2℃

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

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

第四章 权利及义务

第四条 甲方的权利和义务

1、维护自身的合法权益，享受乙方提供的物业管理服务;

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

3、甲方产生的垃圾应在乙方指定的区域内存放，自行清运，保持环境卫生。

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

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

7、公共部位立面、外立面未经乙方同意不得安装、张贴广告等宣传品。

8、甲方自行购置的设施设备的维护、保养、维修所产生的相关费用由甲方负责。

第五条 乙方的权利及义务

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

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

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

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

6、尊重甲方正常经营的权利，乙方不得干涉甲方正当的经营活动。

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

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

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

第五章 装修管理

第六条 装修水电费

装修期间所产生的水电费用由甲方自行承担。

第七条 装修管理规定

商网装修，必须遵守以下规定：

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

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

3、所有电器的安装都应遵照供电的有关规定，所有线路必须套管入盒;

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

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

6 、甲方装修对所有设施要采取有效的保护，保障公共设施不受损坏;

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

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

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

第八条 装修违章处理

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

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

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

第六章 消防安全管理

第九条 消防安全管理

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

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

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

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

6、甲方有义务参加消防主管部门和甲方组织的消防演习及宣传活动。

7、按照国家规定的有关防火安全责任人所应有的权力、义务承担相应的法律责任。

第七章 违约责任

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

**小区委托物业服务合同书篇六**

甲方：-----餐饮有限公司乙方：姓名： 性别：

出生日期：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日身份证号：户籍所在地址：户籍所在地联系电话：邮编：现居住地址：现居住地联系电话：

第二联系电话：邮编：为维护甲、乙双方合法权益，根据《中华人民共和国劳动法》，甲、乙双方在平等自愿、协商一致的基础上，依法订立本合同。并共同遵守本合同约定的各项条款。

一、劳动合同期限

第一条 本合同为有固定期限劳动合同，本合同自＿＿年＿月＿日始至＿＿年＿月＿日止，合同期限为＿＿年。

二、工作内容

第二条 乙方根据甲方工作需要，同意担任＿＿＿＿＿＿岗位工作。本合同履行过程中，甲方可根据工作需要，调整乙方的工作部门或岗位。

第三条 乙方应按甲方制定的岗位职责、工作规范和标准、作业流程、考核标准等规定，按时、保质、保量地完成甲方规定的工作任务。

三、劳动报酬、福利

第四条 在乙方付出正常劳动前提下，甲方每月\_\_\_\_日前支付乙方薪资。在乙方的薪资收入中，包含甲方提供的各项福利待遇和补贴等工资性报酬及甲、乙双方需缴纳的社会保险（乙方须按时到相应机构自行缴纳）。具体薪资标准根据乙方工作岗位和职责不同按甲方薪资制度执行。

第五条甲方为乙方提供工装、培训、食宿等相应的福利待遇(详见甲方制定的福利待遇条款)。

四、劳动合同的解除、终止、续订

第六条 乙方有下列情况之一的，甲方可即时解除劳动合同，并不给予乙方任何补偿，如乙方因此给甲方造成损失，甲方有权追究乙方的损害赔偿责任：

1)在试用期内，被证明不符合录用条件的；

2)严重违反劳动纪律或甲方规章制度，根据甲方有关规定应予解除劳动合同的；

3)严重失职、营私舞弊、损害甲方利益的；

4)故意或无意泄露甲方商业秘密的；

5)提供虚假个人信息和身份证明、履历、学历、职业资格、医疗证明等材料的；

6)自动辞职或等同于自动辞职的；

7)违反国家法律、法规、政策及甲方有关规定的。

第七条 乙方解除劳动合同，应提前\_\_\_\_日以书面形式通知甲方，待甲方同意后，按离职程序办理相关手续。乙方主动提出解除劳动合同的，无权要求甲方支付补偿费。

第八条 本合同期限届满，本合同自行终止。

第九条 本合同期满前\_\_\_\_日，经甲、乙双方平等自愿、协商一致，本合同可以续订，并签订《劳动合同续订书》 。

第十条 经济补偿与赔偿：甲方无故解除劳动合同的，应支付乙方经济补偿。乙方提前解除劳动合同的，应赔偿甲方培训费等费用。

第十一条 劳动争议处理因履行本合同发生的劳动争议，双方协商解决，协调不成，当事人一方应当自劳动争议发生之日起\_\_\_\_日内向甲方所在地劳动争议仲裁委员会申请仲裁。

第十二条 其它：

第十三条 与乙方工作相关的甲方交乙方保管使用的所有文件资料和因工作需要交乙方保管使用的甲方资产，乙方均应办理领用手续，并妥善保管正当使用。乙方因任何原因离职，均应如数向甲方交还所有甲方的文件资料和资产，如因乙方保管或使用不当造成的损坏、丢失或文件泄露，乙方承担赔偿责任。

第十四条 本合同一式两份，甲、乙双方各执一份。

第十五条 本合同由甲方盖章，乙方亲笔签名生效。甲方(盖章)

乙方（亲笔签名）：法定代表人

**小区委托物业服务合同书篇七**

第一章 总则

第一条 根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策的规定，制定本管理规约，对有关物业的使用、维护、管理、业主的共同利益、业主应当履行的义务，违反公约应当承担的责任等事项依法做出约定。

第二条 本管理规约对业主和物业使用人均有约束力。

第三条 建设单位与物业管理公司签订的物业服务协议中涉及业主共同利益的约定，应与本管理规约一致。

第二章 物业基本情况

第四条 根据有关法律法规和商品房购销合同，业主享有以下物业共用部位、共用设施设备的所有权：

1、由单幢建筑物的全体业主拥有的共用部位，包括该幢建筑物的承重结构、主体结构，公共门厅、公共走廊、公共楼梯间、户外墙面、屋面等;

2、由单幢建筑物的全体业主拥有的共用设施设备，包括该幢建筑物内的给排水管道、落水管、水箱、照明设施、消防设施、避雷设施等;

3、由物业管理区域内全体业主拥有的共用部位和共用设施设备：包括围墙、池井、照明设施、共用设施设备使用的房屋等。

第三章 物业的使用

第五条 业主对物业的专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利.但不得妨碍其他业主正常使用物业。

第六条 业主应遵守法律、法规的规定.按照有利于物业使用、安全、整洁以及公平合理、不损害公共利益和他人利益的原则。在供电、供水、供气、排水、通行、通风、采光、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面妥善处理与相邻业主的关系。

第七条 业主应按设计用途使用物业。因特殊情况需要改变物业设计用途的，业主应在征得相邻业主书面同意后，报有关行政主管部门批准，并告知物业服务公司。

第八条 业主需要装修房屋时，应提前告知物业服务公司，并与其签订《威信天瑞祥合园小区装修管理协议》。业主应遵照装修管理的规定从事装修行为。遵守装修的注意事项，不应违反所签订的《装修管理协议》。

第九条 业主应在指定地点放置装修材料及装修垃圾.不得擅自占用物业共用部位和公共场所。本物业管理区域的装饰装修施工时间定为星期一至星期五8：00—12：00.13：30—18：oo。其他时间(包括星期六、星期日及法定节假日)不得施工。

第十条 因装饰装修房屋影响物业共用部位、共用设施设备的正常使用以及侵害相邻业主合法权益的，业主应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任。

第十一条 业主应按有关规定合理使用水、电、气、通讯、有线电视及其他共用设施设备，不得擅自拆改。

第十二条 业主在安装空调系统时.应按设计预留的位置安装空调，未预留设计位置的.应按物业管理公司指定的位置安装，并按要求做好 噪音及冷凝水的处理。

第十三条 在物业管理区域内行驶和停放车辆，应遵守本物业管理区域的车辆行驶和停车规则。

第十四条 本物业管理区域内禁止下列行为：

1、损坏房屋承重结构、主体结构，破坏房屋外貌，擅自改变房屋设计用途：

2、占用或损坏物业共用部位、共用设旋设备及相关场地，擅自移动物业共用设施设备;

3、违章搭建、私设摊点;

4、在非指定位置倾倒或抛弃垃圾、杂物;

5、违反有关规定堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品.排放有毒有害物质.发出超标噪音;

6、擅自在物业共用部位和相关场所悬挂、张贴、涂改、刻画;

7、利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动;

8、法律、法规禁止的其他行为。

第十六条 业主和物业使用人在本物业管理区域内饲养动物不得违反政府有关规定.并应遵守天瑞祥合园《宠物伺养管理规定》，并书面告知物业管理公司。

第四章 物业的维修养护

第十七条 业主对物业专有部分的维修养护行为不得妨碍其他业主的合法权益。

第十八条 因维修养护物业确需进入相关业主的物业专有部分时，业主或物业管理公司应事先告知相关业主，相关业主应给予必要的配合。

相关业主阻碍维修养护造成物业损坏及其它损失的，应负责修复并承担赔偿责任。

第十九条 发生危及公共利益或其他业主合法权益的紧急情况.必须及时进入物业专有部分进行维修养护但无法通知相关业主的，物业管理 公司可在第三方(如所在地居委会或派出所或相邻业主)的监督下，进入相关业主的物业专有部分进行维修养护，事后应及时通知相关业主并 做好善后工作。

第二十条 因维修养护物业或者公共利益，业主确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得物业管理公司的同意，并在约定期限内恢复原状。

第二十一条 专有物业存在安全隐患，危及公共利益或其他业主合法权益时，责任人应当及时采取措施消除隐患。

第二十二条 建设单位应按国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

第二十三条 业主应当按照国家有关规定交纳专项维修基金，专项维修基金按房屋总款的2%交纳.专项维修基金交纳、使用和续筹办法根据 政府主管部门的文件执行。

第五章 业主的共同利益

第二十四条 为维护业主的共同利益.全体业主同意在物业管理活动中授予物业管理公司以下权利：

1、根据本管理规约配合建设单位制定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;

2、以批评、规劝、公示、法律等必要措施制止业主、物业使用人违反本管理规约和规章制度的行为。

3、为满足七彩俊园1栋·七彩之门业主或物业使用人的生活和办公环境，维护楼道公共部分外观统一和美观，公共部分禁止随意乱贴、安装 相关公司铭牌，若有要安装公司铭牌的业主或物业使用人必须遵守物业公司相关管理规定，由业主或物业使用人到物业服务中心提出申请。 物业服务中心统一材料、规格型号、摆放位置.安装费用和材料费由业主或物业使用人承担。

第二十五条 物业公司应在物业管理区域内显著位置设置公告栏.用于张贴物业管理规章制度.以及应告知全体业主和物业使用人的通知、公告。 第二十六条 本物业管理区域内，物业服务收费采取包干制方式。业主应按照《威信“天瑞祥合园”小区物业服务协议》的约定按时足额交纳 物业服务费用(物业服务资金)。

第六章 违约责任

第二十七条 业主或物业使用人违反本管理规约关于物业的使用、维护和管理的约定。妨碍物业正常使用造成物业损坏及其它损失的.其他 业主和物业管理公司可依据本管理规约要求违约业主或物业使用人进行赔偿。

第二十八条 业主或物业使用人违反本管理规约关于业主共同利益的约定，导致全体业主的共同利益受损的。违约业主或物业使用人应赔偿 其他业主或物业公司所受到的损失。

第七章 附则

第二十九条 本管理规约所称物业的专有部分，是指由单个业主独立使用并具有排他性的房屋、空间、场地及相关设施设备。

本管理规约所称物业的共用部位、共用设施设备.是指物业管理区域内单个业主专有部分以外的，属于多个或全体业主共同所有或使用的房 屋、空间、场地及相关设施设备。

第三十条 业主转让或出租物业时，应提前书面通知物业管理公司，并要求物业继受人签署本管理规约或承租人在租赁合同中承诺遵守本管 理规约。

第三十一条 本管理规约一式两份。由业主和物业服务公司各执一份。

第三十二条 本管理规约自首位物业买受人承诺之日起生效，至业主大会制定的《业主公约》生效之日终止。

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

**小区委托物业服务合同书篇八**

委托方(甲方) ：

受委托方(乙方)：

合同编号：

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

1.1委托方 (以下简称甲方)：

名称： 商铺编号：

1.2受委托方(以下简称乙方)：

名称：

物业管理资质等级证书编号：

1.3根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方同意乙方为 号楼 层 号铺位提供物业管理服务，订立本合同。

第二条 物业管理区域基本情况

2.1物业名称：筠连汇鑫广场

2.2物业类型：商业(住宅配套);

2.3座落位置： 号楼 层 号铺位

2.4甲方商铺建筑面积： 平方米

其中：甲方商铺内建筑面积 平方米;甲方商铺公摊建筑面积： 平方米

第二章 乙方提供的物业服务内容

第一条 委托管理事项

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

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

1.3 本物业规划内附属物业管理范围的市政公用设施(道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房棚、停车场)的维修、养护和管理。

1.4 本物业规划内的附属配套服务设施(网球场、游泳池、商业网点)的维修、养护和管理。

1.5公共环境(包括公共场地、房屋建筑物共用部位)的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

1.6 维持物业区域内停车场车辆行驶、停放秩序。

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

1.8 消防设备设施维护管理 。

1.9 自动扶梯、电梯、供水、供电等设备设施的运行和日常维护管理。

1.10房屋装饰装修管理服务。

1.11法规和政策规定及授权由物业管理公司管理的其它事项。

第三章 物业服务质量

第一条 乙方提供的物业服务质量参照原宜宾市国土资源和房屋管理局发布的《宜宾市住宅物业管理服务标准》

第四章 物业服务费用

第一条 物业服务及中央空调使用等费用的收取

1.1甲方支付本合同任何费用以人民币支付，物业服务费由甲方按下列标准向乙方按季度缴纳，物业服务费为含税费用。

甲方应在每年 月 日前向乙方交纳物业服务费(按房屋建筑面积计算，建筑面积包括商铺内建筑面积加公共部位与公用房屋分摊建筑面积。) 甲方应交费面积为 平方米;水、电、燃气等费用由使用人直接向收费单位缴纳。物业服务费及垃圾清运费用金额如下：

1.3物业服务费用支出包括以下部分：

( 1 )管理服务人员的工资、和按规定提取的其他费用等;

( 2 )物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

( 3 )物业管理区域清洁卫生费用;

( 4 )物业管理区域绿化维护费用;

( 5 )物业管理区域秩序维护费用;

( 6 )办公费用;

( 7 )物业管理企业固定资产折旧;

( 8 )物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

( 9 )物业管理企业的利润;

( 10 )法定税费;

( 11 )经甲方同意的其它费用。

第二条 甲方房屋的自用部位，自用设备及设施的维修养护，由甲方自行负责。

第三条 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。

第五章 双方权利义务

第一条 甲方权利义务

1.1按时按标准缴付合同与合同补充协议中所规定的各项费用。

1.2监督乙方管理工作的实施情况。

1.3不得在物业内存放易燃易爆、腐蚀等危险品或违禁物品。

1.4装修及改造

甲方可对所使用的物业进行装修或改造，但须提前七个工作日向乙方申请，并提交书面装修设计方案和施工方案，在经乙方同意，办理相关手续并交纳相关费用后，方可进行。在施工过程中，甲方需遵守物业的有关管理规定，乙方有权对甲方的装修、改造等过程进行监督和管理。甲方应对装修、改造过程中可能给乙方或任何第三方造成的任何损害承担全部赔偿责任。

1.5 甲方及时向乙方提供使用物业内的各类图纸，含装修改造图，电路图，上下水改造图，广告审批图，消防改造审批手续等，以上各类图纸以甲方使用此物业7日内交给乙方。

1.6及时与乙方沟通本合同执行期间所发生的其他问题。

1.7由于甲方的原因造成的火灾、爆炸、商街内各种管道及设施以及其它任何地方的漏水、漏电等事故而造成的全部经济损失，均由甲方承担全部责任。

1.8协助乙方作好物业管理区域内的物业管理工作。

1.9装修施工中其他管理事项按照物业管理公司制定的《装修手册》管理规定的条款执行。

第二条 乙方权利义务

2.1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第二章物业管理服务;

2.2有权要求甲方及甲方所属员工配合乙方的管理服务行为;

2.3向甲方收取物业服务费;

2.4对甲方及其所属员工违反《业主临时公约》和物业管理制度的行为，有权根据情节轻重，采取劝阻、制止、报警等措施;

2.5乙方的工作人员因维修、检查、安装等需要，进入甲方租赁物业时，应预先通知甲方。

如发生火灾或迅速蔓延危害第三方的紧急情况时，乙方来不及预先通知甲方时，也可直接进入甲方物业处理紧急情况，但事后应向甲方说明理由。上述情况发生时，甲方应大力协助乙方采取应急措施。

2.6有权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;

2.7由于不可抗力的情况而影响商街内任何设施的正常运转时，乙方不承担甲方因此而造成的损失。

2.8维护停车场的车辆行驶停放秩序，提示车主妥善保管自己的贵重物品，以及严格遵守交通安全法规及道路安全行驶规定。

2.9对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需扩建或完善配套项目，须与甲方协商后报有关部门批准方可实施。

第六章 合同期限

第一条 委托管理期限为 ;

自 年 月 日起至 年 月 日止。

合同期限未满，但在业主委员会成立后，由业主委员会与所选聘的物业公司签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。合同期限已满，但业主委员会未成立，本合同顺延。

第七章 合同解除和终止的约定

第一条 本合同期满，乙方有权决定不再接受委托，但应提前一个月书面告知甲方。 第二条 由于不可抗力的情况而致使本合同无法履行时，本合同自行终止。双方不得向对方提出赔偿。

第八章 违约责任

第一条 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，乙方有权采取法律手段解决。造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第二条 乙方未能按照约定提供服务的，甲方有权要求乙方限期整改，造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三条 乙方违反本合同约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退;造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第四条 甲方逾期交纳物业服务费的，乙方向甲方发出缴费通知单，乙方可以从欠费之日起每日按应缴费用1‰加收滞纳金。超过30天不缴费的，乙方有权通过法律程序追缴。

第五条 任何一方无正当理由提前解除合同的，应按提前的天数向对方支付违约金(每天每建筑平米 元);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。

第六条 为维护公众、业主、物业使用人的切身利益，在不可预见情况或发生突发事件下，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，以及不可抗力造成损失的甲方不得要求乙方赔偿。

第七条 甲，乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，合同终止，但乙方需退还甲方已经提前支付的相关费用。①该房屋占用范围内的土地使用权非因甲方过错原因而依法被政府提前收回的;②该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用或拆迁的。

第九章 商铺移交及核验

第一条 租用用户在办理租赁手续时，甲乙双方应对现有房屋、装修、门窗及各项自用和共用设备设施的状态进行查验并确认后，方可到开发商或开发商指定地点办理相关手续。

第二条 租用用户在解除租赁合同，并不再续签时，应先到乙方客服中心办理本合同解除手续，并办理商铺物品移交及核验手续后方可到开发商或开发商指定地点办理其他相关事宜。

第三条 租赁合同解除时甲方应积极配合乙方进行移交和核验工作，移交和核验手续应包括下列内容：

3.1商铺钥匙。

3.2商铺内共用及自用设备设施现状与交房时的状态进行核验，如与交房时有改动，乙方有权要求甲方恢复到交房时的标准状态。

3.3其他应予以移交和核验的项目。

第十章 附则

第一条 本合同一式二份，甲方执一份，乙方执一份，具同等法律效力。

第二条 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、乙双方同意依法向物业所在地人民法院起诉。 但甲方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人民法院申请支付令。

第三条 本合同自双方法定代表人或授权签字人签署并盖章后生效;乙方为自然人，以自然人或授权人签字后生效。

第四条 本合同未尽事宜，由双方协商确定。

委托方(甲方)：

(盖章)

法定代表人：

或委托代理人：

年 月 日

受委托方(乙方)：

(盖章)

法定代表人：

或委托代理人：

年 月 日

**小区委托物业服务合同书篇九**

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。

**小区委托物业服务合同书篇十**

甲方(委托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_(业主管理委员会)

乙方(受托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业管理公司)

为加强\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)的物业管理，保障房屋和公用设施的正常使用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境，根据《中华人民共和国合同法》、建设部第33号令《城市新建住宅小区管理办法》等国家、地方有关的物业的管理的法律、法规和政策，在平等的、自愿的、两方都赞同的的基础上，就甲方委托乙方对\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)实行专业化的、一体化的物业管理订立本合同。

第一条物业管理内容

1.物业基本情况

(1)物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

(3)四至：东\_\_\_\_\_\_\_\_\_，南\_\_\_\_\_\_\_\_\_，西\_\_\_\_\_\_\_\_\_，北\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(4)占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

(5)建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

2.委托管理事项

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

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

(3)本物业规划内附属物业管理范围的市政公用设施(道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房棚、停车场)的维修、养护和管理。

(4)本物业规划内的附属配套服务设施(网球场、游泳池、商业网点)的维修、养护和管理。

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

(6)交通、车辆行驶及停泊。

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

(8)社区文化娱乐活动。

(9)物业及物业管理档案、资料;

(10)法规和政策规定及授权由物业管理公司管理的其它事项。

第二条委托物业管理形式

承包经营，自负盈亏。

第三条物业管理服务费用和住宅公共维修基金

1.本物业的管理服务费按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项执行：

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

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

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

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

(1)按政府规定的标准调整;

(2)按每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_%的幅度上调;

(3)按每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_%的幅度下调;

(4)按每年当地政府公布的物价涨跌幅度调整;

(5)按双方议定的标准调整\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3.住宅共用部位共用设施设备维修基金

(1)共用部位共用设施设备维修基金的归集、使用和管理按政府有关文件执行。

(2)共用部位共用设施设备维修基金不敷使用时，经房地产行政主管部门或物业管理委员会研究决定，按建筑面积比例向产权人续筹或由产权人按实分摊。

(3)产权人在出售、转让或馈赠其单元或因其他原因房屋产权转移时，所缴交的共用部位共用设施设备维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

4.乙方在接管本物业中发生的前期管理费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项执行：

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

(2)由乙方承担;

(3)在\_\_\_\_\_\_\_\_\_费用中支付。

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

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

(2)由甲方承担上述管理成本费用的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%。

第四条其他有偿服务费用

1.车位及其使用管理服务费用：

(1)机动车：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(2)非机动车：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2.有线电视：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五条代收代缴收费服务

受有关部门或单位的委托，乙方可提供水费、电费、燃(煤)气费、热费、房租等代收代缴收费服务(代收代缴费用不属于物业管理服务费用)，收费标准执行政府规定。

第六条物业管理期限

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

第七条双方权利、义务

1.甲方权利义务：

(1)根据本合同规定甲方将住宅区委托乙方实行物业管理;

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

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

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

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

(6)不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动;

(7)对乙方的管理实施监督检查，就物业管理的有关问题向乙方提出意见和建议。每半年一次考核评定，如因乙方完不成第六条规定的目标和指标或管理不善造成重大经济损失，有权终止合同;

(8)负责确定本住宅区管理服务费收费标准;

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

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

(11)政策规定由甲方承担的其他责任。

2.乙方权利义务：

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

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

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

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

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

(6)乙方须本着高效、精干的原则在本住宅区设置管理机构和人员;

(7)建立本住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

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

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

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

(11)开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作;

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

第八条物业管理目标和经济指标

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

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

第九条风险抵押

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

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

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

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

第十条奖罚措施

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

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

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

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

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

第十一条合同更改、补充与终止

1.经双方协商一致，可对本合同条款进行修订更改或补充，补充协议与本合同具有同等效力。

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

3.合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理。

第十二条声明及保证

甲方：

1.甲方为一家依法设立并合法存续的企业，有权签署并有能力履行本合同。

2.甲方签署和履行本合同所需的一切手续\_\_\_\_\_\_\_\_\_均已办妥并合法有效。

3.在签署本合同时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对甲方履行本合同产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。

4.甲方为签署本合同所需的内部授权程序均已完成，本合同的签署人是甲方的法定代表人或授权代表人。本合同生效后即对合同双方具有法律约束力。

乙方：

1.乙方为一家依法设立并合法存续的企业，有权签署并有能力履行本合同。

2.乙方签署和履行本合同所需的一切手续\_\_\_\_\_\_\_\_\_均已办妥并合法有效。

3.在签署本合同时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对乙方履行本合同产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。

4.乙方为签署本合同所需的内部授权程序均已完成，本合同的签署人是乙方的法定代表人或授权代表人。本合同生效后即对合同双方具有法律约束力。

第十三条保密

双方保证对从另一方取得且无法自公开渠道获得的商业秘密(技术信息、经营信息及其他商业秘密)予以保密。未经该商业秘密的原提供方同意，一方不得向任何第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容。但法律、法规另有规定或双方另有约定的除外。保密期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年。

一方违反上述保密义务的，应承担相应的违约责任并赔偿由此造成的损失。

第十四条不可抗力

本合同所称不可抗力是指不能预见，不能克服、不能避免并对一方当事人造成重大影响的客观事件，包括但不限于自然灾害如洪水、地震、火灾和风暴等以及社会事件如战争、动乱、政府行为等。

如因不可抗力事件的发生导致合同无法履行时，遇不可抗力的一方应立即将事故情况书面告知另一方，并应在\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内，提供事故详情及合同不能履行或者需要延期履行的书面资料，双方认可后协商终止合同或暂时延迟合同的履行。

第十五条通知

根据本合同需要发出的全部通知以及双方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，必须用书面形式，可采用\_\_\_\_\_\_\_\_\_(书信、传真、电报、当面送交等)方式传递。以上方式无法送达的，方可采取公告送达的方式。

各方通讯地址如下：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

一方变更通知或通讯地址，应自变更之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内，以书面形式通知对方;否则，由未通知方承担由此而引起的相应责任。

第十六条争议的处理

1.本合同受\_\_\_\_\_\_\_\_\_国法律管辖并按其进行解释。

2.本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可由有关部门调解;协商或调解不成的，按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式解决：

(1)提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁;

(2)依法向人民法院起诉。

第十七条解释

本合同的理解与解释应依据合同目的和文本原义进行，本合同的标题仅是为了阅读方便而设，不应影响本合同的解释。

第十八条补充与附件

本合同未尽事宜，依照有关法律、法规执行，法律、法规未作规定的，甲乙双方可以达成书面补充协议。本合同的附件和补充协议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。

第十九条合同效力

本合同自双方或双方法定代表人或其授权代表人签字并加盖公章之日起生效。有效期为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日。本合同正本一式\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，双方各执\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，具有同等法律效力;合同副本\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，送\_\_\_\_\_\_\_\_\_留存一份。

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

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

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

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

**小区委托物业服务合同书篇十一**

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。

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。

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。

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：

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。

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。

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。

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。

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）。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

设专职公共秩序维护人员并24小时巡逻检查。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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）。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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

**小区委托物业服务合同书篇十二**

重庆市物业服务合同

(示范文本)

甲 方(业主大会)：

乙方(物业管理企业)：

物业名称：

重庆市国土资源和房屋管理局制定

重庆市工商行政管理局监制

重庆市物业服务合同

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 委托服务事项

第三条 甲方委托乙方提供的物业服务的主要内容为：

1、物业共用部分的日常维修、养护和管理。物业共用部分具体包括：房屋的承重结构(包括：基础、承重墙体、梁柱、楼盖等)，非承重结构的分户墙外墙面，屋盖、屋面、大堂、公共门厅、走廊、过道、楼梯间、电梯井、垃圾通道、污水管、雨水管、楼道灯、避雷装

置、。

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

梯、 。

3、市政共用设施(不属市政部门管理的)和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、水池、井、停车场、路灯\_\_\_\_\_\_\_。

4、公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

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

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

7、交通秩序与车辆停放的管理。

8、协助做好物业管理区域内的安全防范工作。

9、物业档案资料管理。

10、物业项目使用专项维修资金的预算和计划。

11、装修管理。

12、物业服务费和本合同规定的其他费用的收取。

13、法律政策规定应由乙方管理服务的其它服务事项。

第四条 在物业管理区域内，本合同特别约定的物业管理事项为：

1、接受业主委托，对其物业的专有部分进行维修养护(服务价格由双方另行商定); 2、

3、

第三章 物业服务质量

第五条 乙方提供的物业管理服务应达到约定的标准(具体服务标准见附件三)。

第四章 物业服务费用

第六条 本物业管理区域的物业服务收费选择以下第种方式：

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

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

(1)住 宅：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

(2)写 字 楼：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

(3)商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

(4)其他物业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

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

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

本物业管理区域的物业服务资金预收标准如下(按建筑面积计算)：

(1)住 宅：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

(2)写 字 楼：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

(3)商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

(4)其他物业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

乙方选择以下第种方式对物业服务资金提取酬金：

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

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

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

1、管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

2、物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

3、物业管理区域清洁卫生费用;

4、物业管理区域绿化养护费用;

5、物业管理区域秩序维护费用;

6、办公费用;

7、物业管理企业固定资产折旧;

8、物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

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

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

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

第八条 业主应于 之日起交纳物业服务费用或物业服务资金。

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

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

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

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

对物业服务资金收支情况有争议的，甲方或乙方可以委托双方共同认可的专业审计机构对物业服

务资金年度预决算和物业服务资金年度收支情况进行审计，审计费用由 承担。

第十条 停车收费分别采取以下方式：

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

2、停车场属于开发建设单位所有的，业主享有优先使用权，车位使用人应按照物价部门核定的标准向乙方交纳停车费，乙方从停车费中按露天车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月标准提取停车管理服务费;

3、车位权属系业主的，应按露天车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月标准或按占地面积(包括公摊面积)\_\_\_\_\_\_\_\_元/m的标准，向乙方交纳停车管理服务费。

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

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

1、\_\_\_\_\_\_

2、\_\_\_\_\_\_

3、\_\_\_\_\_\_

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

第十四条乙方利用属于全体业主所有的停车场，会所及其他共用部位、共有设备设施进行经营(如：设置商业广告招牌)，应当征得甲方相关业主的同意，所得收益扣除乙方管理服务成本和佣金后剩余部分的本金和利息归全体业主所有，可根据业主公约的规定纳入物业专项维修资金进行管理。

第十五条 乙方接受业主委托，提供专项服务的，专项服务的内容和费用按其约定执行。 第十六条 其他约定 \_\_\_\_\_\_\_\_。

第五章 双方的权利义务

第十七条 甲方的权利义务

甲方享有以下权利：

1、监督业主和物业使用人遵守业主公约和物业管理制度;

2、审定乙方拟定的物业管理方案、年度管理计划、维修养护计划、年度财务预决算报告和大中修方案的财务预算和决算，监督检查乙方各项方案计划的实施;

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

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

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

6、代表本业主参加因物业管理活动发生的诉讼;

7、对乙方违反法律、法规和政策规定的行为，提请有关部门处理;

8、监督乙方实施物业服务的其他行为;

9、实行酬金制物业服务收费方式的，有权与乙方共同委托双方认可的专业审计机构对年度财务收支状况进行审计; 2

10、依据法律、法规规定享有的其他权利。

甲方应履行的义务：

1、甲方应向乙方移交下列资料：

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

(2)规划设计资料;

(3)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料;

(4)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

(5)物业管理所必需的其他资料。

2、协助乙方督促业主或物业使用人依约按时交纳物业服务费;

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

4、听取业主、使用人的意见和建议，协调业主、使用人与乙方的关系;

5、负责本物业区域内的物业专项维修资金的归集和续筹;

6、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

7、协助乙方对业主和使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理;

8、协调、配合乙方共同处理本合同生效前发生的相关遗留问题;

9、法律、法规规定的其他义务。

第十八条 乙方的权利义务

乙方享有的权利：

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

2、按照本合同和有关规定向业主或物业使用人收取物业服务费用和其他费用;

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

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

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

6、对欠费业主停止约定服务或进行法律诉讼，直至其履行交费义务。

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

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

9、根据甲方授权，在物业管理区域内公布违约业主的姓名及其违约情节;

10、依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

乙方应履行的义务：

1、履行合同、提供物业服务;

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

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

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

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

6、制止本物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面规章制度的行为，

**小区委托物业服务合同书篇十三**

1、本示范文本仅供建设单位与物业管理企业签订《前期物业服务合同》参考使用。

2、经协商确定，建设单位和物业管理企业可对本示范文本的条款内容进行选择、修改、增补或删减。

3、本示范文本第六条、第七条、第八条、第九条第二款和第三款、第二十条、第二十一条、第二十二条、第二十四条所称业主，是指拥有房屋所有权的建设单位和房屋买受人;其他条款所称业主，是指拥有房屋所有权的房屋买受人。

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

**小区委托物业服务合同书篇十四**

委托方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主委员会

住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受托方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业公司

住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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。

第一条物业基本情况

1.物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_路(街道)\_\_\_\_\_\_\_\_\_号;

2.四至：东\_\_\_\_\_\_\_\_\_南\_\_\_\_\_\_\_\_\_西\_\_\_\_\_\_\_\_\_北\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

3.委托管理的物业构成细目见附件一。

第二条乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业的全体业主和物业使用人均应对履行本合同承担相应的责任。

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

第四条共用设施、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、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五条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、自行车棚、停车场\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第六条公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

第七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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第八条公用环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第九条交通与车辆停放秩序的管理。

第十条维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十一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。

第十二条组织开展社区文化娱乐活动。

第十三条负责向业主和物业使用人收取下列费用：

1.物业管理服务费;

2.…… 。

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，乙方应接受委托并合理收费。

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，采取批评、规劝、警告、制止、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等措施。

第十六条其它委托事项

……。

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

第十八条双方权利义务

1.甲方权利义务(适用于业主委员会)：

(1)代表和维护产权人、使用人的合法权益;

(2)制定业主公约并监督业主和物业使用人遵守公约;

(3)审定乙方拟定的物业管理制度;

(4)检查监督乙方管理工作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、财务预算及决算;

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

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

a.无偿使用;

b.按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(8)负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料，并于合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方移交;

(9)当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费时，负责催交或以其它方式偿付;

(10)协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

a.……

b.……

(11)协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

(12)……。

2.甲方权利义务(适用于房地产开发企业)

(1)在业主委员会成立之前，负责制定业主公约并将其作为房屋租售合同的附件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)审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算;

(5)委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求。如存在质量问题，按以下方式处理：

a.负责返修;

b.委托乙方返修，支付全部费用;

c.……。

(6)在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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

a.无偿使用;

b.按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(8)负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料，并于合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方移交;

(9)当业务和物业使用人不按规定交纳物业管理费用时，负责催交或以其它方式偿付;

(10)协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

a.……;

b.……;

(11)协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

(12)……。

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，制订物业管理制度;

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.按本合同第十六条的约定，对业主和物业使用人违反业主公约的行为进行处理;

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、附属建筑物、构筑物、设备、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，告知有关限制条件，订立书面约定，并负责监督;

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;

8.每\_\_\_\_\_\_\_\_\_个月向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支帐目;

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

10.本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部经营性商业用房、管理用房及物业管理的全部档案资料;

11.……。物业管理委托合同范文

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.房屋及设施、设备的维修、养护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

4.公共环境：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

5.绿化：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

6.交通秩序：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

7.保安：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

8.急修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

9.小修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

10.业主和物业使用人对乙方的满意率达到：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

具体的物业管理服务质量要求见附件二。

第二十一条物业管理服务费

1.本物业的管理服务费，住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_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米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取。

2.管理服务费标准的调整，按\_\_\_\_\_\_\_\_\_调整。

3.空置房屋的管理服务费，由乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向\_\_\_\_\_\_\_\_\_收取。

4.业主和物业使用人逾期交纳物业管理费的，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费的万分之\_\_\_\_\_\_\_\_\_交纳滞纳金;

(3)……。

第二十二条车位使用费由乙方按下列标准向车位使用人收取，费用用于：\_\_\_\_\_\_\_\_\_(注意：在《物权法》生效后停车位可能分为三部分，一部分归业主共有，一部分归部分业主个人所有，还可能归开发商所有，对停车位的管理需要根据实际情况约定，本条只约定了停车位归业主共有的情形。)

1.露天车位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2.车库：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3.……。

第二十三条乙方对业主和物业使用人的房屋自用部位、自用设备、毗连部位的维修、养护及其它特约服务，由当事人按实发生的费用计付，收费标准须经甲方同意。

第二十四条其它乙方向业主和物业使用人提供的服务项目和收费标准如下：

1.高屋楼房电梯运行费按实结算，由乙方向业主或物业使用人收取;

2.……

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：

1.房屋共用部位的小修、养护费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担;大中修费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担;更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

2.房屋共用设施、设备小修、养护费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担;大中修费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担;更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

3.市政公用设施和附属建筑物、构筑物的小修、养护费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担;大中修费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担;更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

4.公用绿地的养护费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担;改造、更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

5.附属配套建筑和设施的小修、养护费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担;大中修费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担;更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

第二十六条甲方违反合同第十九条的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同;造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第二十七条乙方违反本合同第五章的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同;造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第二十八条乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退;造成甲方经济损失的，乙方应给予经济赔偿。

第二十九条甲乙任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，还应给予赔偿。

第三十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。

第三十一条合同期满后，乙方全部完成合同并且管理成绩优秀，大多数业主和物业使用人反映良好，可续订合同。

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

第三十三条本合同之附件均为合同有效组成部分。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。

第三十四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。

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

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

第三十七条本合同在履行中发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，双方同意由\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁(当事人双方不在合同中约定仲裁机构，事后又未达成书面仲裁协议的，可以向人民法院起诉)。

第三十八条合同期满本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满\_\_\_\_\_\_\_\_\_天前向对方提出书意见。

第三十九条本合同自签字之日起生效。

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

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

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

**小区委托物业服务合同书篇十五**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称甲方)

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称乙方)

甲、乙双方本着平等、公平、互惠的原则达成以下协议：

一、乙方负责将甲方\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_小区内的污水铸铁井盖井圈免费换成承载\_\_\_\_\_\_\_\_\_吨的水泥井盖井圈，换成后的铸铁井盖井圈归乙方所有，水泥井盖、井圈归甲方所有。乙方负责更换过程中所产生的垃圾清运。

二、质量要求：更换后的井盖和地面基本平行，四周水泥抹面维护。两年内若有压坏井盖，乙方负责免费更换。

三、甲方负责给乙方出据有关证明，以便乙方将铸铁井盖合法售出，所售款项用于折抵乙方水泥井圈井盖费用和更换费用。

四、更换期间内如有铸铁井盖丢失，甲方负责出资购买水泥井盖井圈，乙方负责更换，更换后的铸铁井圈归乙方所有。

五、更换期间出现的一些居民人为因素阻挠，由甲方负责协调。

六、施工期间出现的质量问题及人为损坏、丢失，由乙方负责。施工期间出现的安全事故均由乙方负全部责任，甲方不负任何责任。

七、开、竣工日期为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日止。单方若有违约，给另一方造成损失的应承担相应的责任。

八、未尽事宜，由甲、乙双方协商解决。

九、本协议签字后生效，本协议至乙方更换井圈井盖工作完毕，经甲方验收合格后自动终止。

十、本协议一式两份，甲乙双方各执一份。

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

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

授权代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_授权代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**小区委托物业服务合同书篇十六**

第一章总则

第一条本合同当事人委托方（以下简称甲方）名称：业主大会受委托方（以下简称乙方）：名称：物业管理资质等级证书编号：根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方选聘（或续聘）乙方为（物业名称）提供物业管理服务，订立本合同。

第二条物业管\_\_\_\_区域基本情况物业名称：物业用途：座落：四至：占地面积：总建筑面积：委托管理的物业范围及构成细目见附件一。

第二章物业服务内容

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

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

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

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

第七条公共区域的绿化养护与管理，。

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

第九条维护公共秩序，包括门岗服务、物业区域内巡查、。

第十条维持物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放进行管理，。

第十一条消防管理服务，包括公共区域消防设施设备的维护管理，。

第十二条电梯、水泵的运行和日常维护管理，。

第十三条房屋装饰装修管理服务，。

第十四条其他委托事项

（1）；

（2）；

（3）。

第三章物业服务质量

第十五条乙方提供的物业服务质量按以下第项执行：

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

2.执行市国土资源和房屋管理局发布的《市住宅物业管理服务标准》（京国土房管物字20950号）规定的标准二，即经济适用房、直管和自管公房、危旧房改造回迁房管理服务标准；。

3.执行双方约定的物业服务质量要求，具体为：。

第四章物业服务费用

第十六条（适用于政府指导价）物业服务费用执行政府指导价。

1.物业服务费由乙方按元平方米。月向业主（或交费义务人）按年（季、月）收取。（按房屋建筑面积计算，房屋建筑面积包括套内建筑面积和公共部位与公用房屋分摊建筑面积。）其中，电梯、水泵运行维护费用价格为：；按房屋建筑面积比例分摊。

2.如政府发布的指导价有调整，上述价格随之调整。

3.共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用，按照乙方与保险公司签定的保险单和所交纳的年保险费按照房屋建筑面积比例分摊。乙方收费时，应将保险单和保险费发票公示。

第十七条（适用于市场调节价）物业服务费用实行市场调节价。

1.物业服务费由乙方按元平方米。月向业主（或交费义务人）按年（季、月）收取。（按房屋建筑面积计算，房屋建筑面积包括套内建筑面积加公共部位与公用房屋分摊建筑面积。）其中，电梯、水泵运行维护费用价格为：；按房屋建筑面积比例分摊。

2.物业服务支出包括以下部分：

（1）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（2）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

（3）物业管\_\_\_\_区域清洁卫生费用；

（4）物业管\_\_\_\_区域绿化维护费用；

（5）物业管\_\_\_\_区域秩序维护费用；

（6）办公费用；

（7）物业管理企业固定资产折旧；

（8）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

（9）其它费用：；。

3.（适用于包干制）物业服务费如需调整，由双方协商确定。

4.（适用于酬金制）从预收的物业服务费中提取%作为乙方的`酬金。

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

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

第十八条共用部位共用设施设备的大、中修和更新改造费用从专项维修资金支出。

第十九条停车费用由乙方按下列标准向车位使用人收取：

1.露天车位：

2.车库车位（租用）：；其中，物业管理服务费为：车库车位（已出售）：

3.

4.

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

第五章双方权利义务

第二十一条甲方权利义务

1.审定乙方制定的物业管理服务工作计划；

2.检查监督乙方管理工作的实施情况；

3.按照法规政策的规定决定共用部位共用设施设备专项维修资金的使用管理；

4.（适用于酬金制）审查乙方提出的财务预算和决算；

5.甲方应在合同生效之日起日内向乙方移交或组织移交以下资料：

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

（2）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（3）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（4）各专业部门验收资料；

（5）房屋和配套设施的产权归属资料；

（6）物业管理所必须的其它资料。

6.合同生效之日起日内向乙方提供平方米建筑面积物业管理用房，管理用房位置：。管理用房按以下方式使用：

（1）乙方无偿使用；

（2）。

7.当业主和使用人不按规定交纳物业服务费时，督促其交纳。

8.协调、处理本合同生效前发生的遗留问题：

（1）；

（2）。

9.协助乙方作好物业管\_\_\_\_区域内的物业管理工作。

10.其他：。

第二十二条甲方的业主委员会作为执行机构，具有以下权利义务：

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

2.监督和协助乙方履行物业服务合同；

3.组织物业的交接验收；

4.督促全体业主遵守《业主公约》、《业主大会议事规则》和物业管理规章制度；

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

6.如实向业主大会报告物业管理的实施情况；

7.其他：。

第二十三条乙方权利义务

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

2.有权要求甲方、业主委员会、业主及物业使用人配合乙方的管理服务行为；

3.向业主和物业使用人收取物业服务费；

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

5.选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将物业的整体管理委托给

第三方；

6.每年度向甲方报告物业管理服务实施情况；

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

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

9.其他：。

第六章合同期限

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

第七章合同解除和终止的约定

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

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

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

第二十八条其他条款。

第八章违约责任

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

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

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

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

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

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

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

第三十六条其他条款

第九章附则

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

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

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

1.提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁；

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

第四十条本合同自起生效。甲方签章乙方签章代表人：（业主委员会）代表人\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日附件一：委托管理的物业范围及构成细

**小区委托物业服务合同书篇十七**

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

**小区委托物业服务合同书篇十八**

甲方：

联系电话：

乙方：

身份证号码/营业证照号码：

联系地址：

联系电话：

为加强对粤美特大厦的物业管理，维护业主及全体租户的合法权益和公共秩序，保障物业管理活动中双方当事人的合法权益以及物业的安全与合理使用，创造优良的工作和商业环境，依据乙方与出租方签订的《粤美特大厦房屋租赁合同》，由甲方负责粤美特大厦的物业管理服务工作。根据有关法律、法规，在甲乙双方自愿、平等、协商一致的基础上，就乙方租用位于深圳市南山区科技园粤美特大厦层单元(商铺)，面积共计㎡的物业管理服务事宜签订如下协议。

一、甲方的物业服务内容

(一)大厦楼宇主体结构的使用管理和日常维护。

(二)业主方配置的空调、电梯、供水、供电、消防、楼宇自动化等大厦共用的设施设备系统的运行与维护。

(三)二十四小时大厦内公共区域的秩序监控与维护。

(四)大厦停车场交通设施维护与车辆停放、进出管理。

(五)公共场所的清洁卫生及垃圾清运。

(六)公共场所园艺绿化的配置与维护。

(七)在装修期间，管理项目除包括上述有关项目的服务外，还包括：

1.对装修图纸的审核;

2.对装修人员和装修施工的管理。

(八)甲方为乙方提供有偿服务项目，有偿服务项目及价格由甲方另行公布《有偿服务价目表》。

二、装修管理

(一)乙方在装修(包括改建、更新)前，必须向物业公司提出申请，甲方书面同意后，进场装修手续办理完毕，方可进场，否则甲方有权清理乙方装修工人等离场。

(二)装饰装修过程中产生的装饰装修垃圾由乙方自行清运。不得在公共走廊、楼梯等公共场所堆放装修垃圾;不得将生活垃圾、杂物倒入厕所、管道，否则须负责清理及赔偿损失。

(三)乙方应雇用合格的施工承建商，开工前到物业公司办理装修工人临时出入证，出入证制作工本费为10元/个，出入证保证金为20元/个(施工完毕后，有效期内回收出入证，不计息退还保证金，逾期或证件丢失、损毁均不予退还)。

(四)关于消防安全。乙方二次装修时，对于消防设施及设备进行改建、改动应符合国家消防安全的有关规定，按照甲方装修管理的相关规定办理手续后方可施工，取得消防合格证后方可投入使用。对不符合规定，但又不进行整改的，造成的一切损失和责任应由乙方承担。

(五)乙方在装修时应遵守如下规定：

1.严格按照审批图纸施工，不得擅自更改;

2.不得破坏楼宇主体结构(承重墙)及消防等公共设施;

3.不得在公共地方堆放装修材料、垃圾及杂物;

4.不得将装修废料倒入座厕或下水管道;

5.不得妨碍其它租户，严格遵守物业公司有关装修施工的时间安排;

6.不得擅自从公共电路接驳电源。

三、甲方的权利与义务

(一)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。

(二)负责编制房屋、附属建筑物、公共设施、公共设备、公共绿化的年度维修养护计划并实施。

(三)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规约和写字楼装修手册，并书面告知乙方，有权制止一切违反物业管理规约及装修管理手册的行为;

(四)依据本协议之标准向乙方收取物业管理服务费及其他有关费用;

(五)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;

(六)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不征的乙方的同意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;

(七)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;

(八)按以上约定内容向乙方提供良好的物业管理服务。

四、乙方的权利与义务

(一)有权要求甲方做好大厦的物业服务工作，保障设施设备的良好运行。

(二)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及建议。

(三)按时足额缴纳物业管理服务费及水电费、空调维护费及其他费用。

(四)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。

(五)负责租赁单元内专用部分设施设备(如：租赁单元内的电源线路、灯光照明、插座、自行增加的空调盘管风机、卫生间水表后的给排水设施设备等)的维修维护保养工作。

(六)乙方进驻写字楼后，不得私自改变建筑原貌，不得拆除幕墙玻璃的安全护栏，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。

(七)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。

(八)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。

(九)自觉遵守大厦《管理规约》的相关规定，不得在粤美特大厦内从事与法律、法规相违背的行为。

五、财产安全

(一)甲方对乙方的财物及人事安全不承担保管、保险责任;

(二)乙方有贵重物品必须存放于租用房屋内的，建议购买相应的财产保险。

六、物业服务费用

(一)物业管理费收费标准为元/平方米/月。合同期满后物业管理费据市场情况可适当调整，乙方应按时支付该费用，物业管理公司收到乙方款项后应出具发票。

(二)停车费：停车场月卡及临时停车收费参照政府指导价，合同期内会随政府指导价及市场行情调整。

(三)空调维护费用按全年收取，收费标准为每月元/平方米，自年月开始计收。

(四)合同期内乙方自用水、电费、垃圾处理费由甲方代收、代缴，水电费、垃圾处理费将随着政府的水价、电价的变动而作调整(电价按供电局普通用电类别——商业、服务业用电收费标准+电损成本+变压器基本电费测算;水价按商业用水收费标准+二次供水用电损耗测算)。现阶段水费单价综合测算为3.53元/m³，排污费单价为1.20元/m³，垃圾处理费单价为0.27元/m³;电费单价综合测算为1.50元/度。

(五)承租物业楼层的公共水费、排污费按乙方在本楼层中的面积比例收取(针对分层出租的楼层);乙方租赁全层的，则整层公共水费、排污费由乙方承担。

(六)专项维修基金为每月0.3元/平方米(专项维修基金依据政府规定标准收取，此费用按相关规定只提供收据)。

(七)乙方入驻应签署《物业服务协议》等文件，并一次性缴交本物业交付之日起三个月(20x年月日-月日)的物业管理费共计人民币万仟佰拾元(￥元)整。

(八)乙方应于本物业交付之日起5日内，按元/单元的标准向甲方缴纳总计人民币元整(￥元)的室内水电费周转金，甲方收到乙方支付的周转金后，应向乙方开具收据。乙方退租手续办理完毕，结清费用后，周转金不计利息退还。

七、费用的缴付

(一)乙方须于每月10日前交纳当月的物业服务费及上月空调费、水电费等。如遇节假日，则相关费用支付日期顺延至节假日后的第一个工作日。

(二)乙方如延期缴付上述各项费用，每逾期一日应按欠缴总额的万分之三的标准向甲方支付违约金。乙方如超过15天未缴纳上述费用或其中的一项，甲方有权采取停水、停电等一切必要措施，直至乙方缴清拖欠的费用和违约金为止。

(三)甲乙双方约定通过银行转账或现金的方式缴纳物业管理的有关费用：

开户银行：

帐号：

收款单位全称：

八、协议期限

本协议有效期为乙方与出租方的租赁协议规定的有效期一致。协议期满后，双方若无异议，本协议以业主续约年份每次自动顺延。如任何一方提出异议，双方应本着友好的态度协商解决。

九、其它事项

(一)协议双方可对本协议的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本协议具有同等效力。

(二)本协议执行期间，如遇不可抗力，致使本协议无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

(三)本协议在履行中如发生争议，双方应友好协商解决，若协商不成时，任何一方可向当地人民法院起诉。

(四)协议正本一式贰份，甲乙双方各执壹份，具有同等效力。

甲方(盖章)：

代表(签署)：乙方(盖章)：代表(签署)：

日期:日期:

三

委托方(以下简称甲方)：

法定代表人：

注册地址：

联系电话：

受委托方(以下简称乙方)：山东信洁物业管理有限公司 法定代表人：盛 峰

注册地址：章丘明水经济开发区山水泉城南城东门

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)委托乙方进行物业管理，订立本合同。

第一条：乙方提供服务的受益人为甲方，甲乙双方均应履行本合同，承担相应的责任。

第二条 物业基本情况物业管理合同此物业位于\_\_\_市\_\_\_\_街\_\_号\_\_层，建筑面积\_\_平方米(实际面积高于或者低于合同规定面积，均以此标注面积为准，不作调整)。 该房屋的土地证证书编号：\_\_\_\_\_\_，房产证证书编号：\_\_\_\_\_\_房屋主体建筑结构为\_\_\_\_结构;经甲方及乙方共同签章确认的房屋所有权证及房屋土地使用证复印件作为本合同的附件。

第三条 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，承重墙体，楼梯间，走廊通道，门厅，庭院等。

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

3， 公共设施和附属建筑物，构筑物的维修，养护和管理，包括道路，室外上下水管道，化粪池，泵房，自持车棚，停车场等。 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，垃圾的收集等。

5，交通与车辆停放秩序的管理。

5， 维持公共秩序，包括安全监控，巡视，门岗执勤等。

6， 管理与物业相关的工程图纸，住用户档案与竣工验收资料。

第四条 物业费用及缴纳方式 ：

1.甲方按年于每年\_\_月\_\_日前一次性向乙方缴纳物业管理费用\_\_\_元人民币(\_\_\_元)此费用包含第三条所列各项委托管理事宜及下列费用：采暖费，电梯费，停车场的使用费，其他未列入的费用由甲方自行承担。甲方房屋的自用部位，自用设备及设施的维修养护，由甲方自行负责，在甲方提出委托时，乙方可以接受委托并合理收费。

2.甲方应严格按照以上条款要求的缴纳方式向乙方交纳物业管理费用，否则视为甲方单方违约，乙方有权单方取消合同，有权强行将甲方商品清除，因此造成的一切经济损失均由甲方自行承担。

第五条 委托管理期限：

自本合同签订之日起至\_\_年\_月\_日止。

第六条 甲方权利义务

1， 随时检查监督乙方管理工作的执行情况;

2， 及时缴纳物业管理费用，如拖欠造成的损失由甲方自行承担 3， 甲方及时向乙方提供使用物业内的各类图纸，含装修改造图，电路图，上下水改造图，广告审批图，消防改造审批手续等，以上各类图纸以甲方使用此物业7日内交给乙方。

4， 及时与乙方沟通本合同执行期间所发生的其他问题。 5， 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育，文化生活;

第七条 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; 2， 选聘专业人员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;

3， 乙方有权对物主使用人违反业主公约的行为进行处理;

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

5， 对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需扩建

或完善配套项目，须与甲方协商后报有关部门批准方可实施;

第八条 违约责任

1，甲，乙双方同意在合同执行期内，因不可抗力导致房屋毁损，灭失的，合同终止，双方互不承担责任，但乙方应退还甲方已经提前支付的相关费用。

2，甲，乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，合同终止，但乙方需退还甲方已经提前支付的相关费用。①该房屋占用范围内的土地使用权非因甲方过错原因而依法被政府提前收回的;②该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用或拆迁的;

3，甲，乙任何一方如有违反合同上述各条款规定，除了按合同有关条款履行以外，守约方有权单方终止合同，并要求违约方赔偿给守约方由此造成的一切损失。

第九条 附则

1，甲，乙双方在签署本合同时，对各自的权利，义务，责任清楚明白，并愿按合同及规定严格执行。

2 ，甲乙双方就履行合同及本协议发生纠纷，应通过协商解决;协商解决不成的，可依法向当地人民法院起诉。

3 ，本合同未尽事宜，双方可协商补充。在此之前签订的一切协议如与本协议有矛盾之处，均以本协议为准。之后所签订的补充协议及相关规定与本合同具有同等法律效力。

4，本合同经双方签字盖章后生效。合同连同附件一式肆份，具有同等法律效力，甲，乙双方各执贰份。

甲方(签章)： 乙方(签章)：

法定代表人： 法定代表人：盛峰

委托代理人: 委托代理人：

签约日期： 签约日期:

**小区委托物业服务合同书篇十九**

第一章本合同当事人

第一条：

甲方(业主)：

地址：

乙方(物业管理公司)：

地址：

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

第二条物业管理服务期限为×年，自本合同签字之日起生效。

第二章管理服务事项

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

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

第五条市政共用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、化粪池、沟渠、管道。

第六条公共绿地、绿化、建筑设施等的养护与管理。

第七条附属配套建筑、场地和设施的养护和管理：围墙、大门。

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

第九条维护物业区域内的公共秩序。

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

第十一条管理与物业相关的工程图纸、竣工验收资料与住户档案。

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

第三章双方权利义务

第十三条甲方权利义务。

1.维护自身的合法权益，享受乙方提供的物业管理服务。

2.监督乙方管理服务工作及实施制度的执行情况。

3.有权向有关行政管理部门投诉乙方违反法规、规章的行为。

4.有权向乙方投诉其管理人员的服务态度和服务质量并知悉处理结果。

5.向乙方递交物业产权证复印件一份作为备案材料。

6.遵守业主公约和物业管理规章，协助乙方做好物业管理工作和宣传、文化活动。

7.协助处理房地产开发企业、其他部门或单位对物业管理遗留的问题。

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

9.在本物业范围内，不得有下列行为：

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

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

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

(4)违章搭建;

(5)践踏、占用绿地，毁坏绿化，损坏、涂画公共标志和建筑小品;

(6)随意倾倒、堆放、丢弃垃圾或杂物，高空抛物;

(7)擅自在物业共用部位或公共场所悬挂、张贴、涂写、刻画、设立广告牌;

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

(9)未经有关部门批准设置摊点;

(10)利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动。

第十四条乙方权利义务。

1.根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理规章。

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

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

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

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

6.负责向业主和物业使用人收取下列费用：

(1)物业管理服务费;

(2)代收代支费用;

(3)有偿服务费用。

7.每6个月向甲方和物业使用人公布一次物业管理服务费收支账目。

8.协助处理房地产开发企业、其他部门或单位对物业管理遗留的问题。

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

第四章物业管理服务质量

第十五条乙方须按下列约定，实现目标管理。

1.房屋外观整洁，无乱搭建，房屋完好率达到90%以上。

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

3.公共环境整体美观洁净：

(1)楼外公共场所每天清扫两次，实施8小时保洁;

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

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

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

(5)每天定时上门收集生活垃圾，垃圾日产日清;

(6)每月灭蚊、苍蝇一次，每季度灭鼠、灭蟑一次。

4.公共绿化：

(1)日常淋水，定期修剪、除杂草、灭虫害;

(2)绿化地、园林小品每天清洁一次;

(3)植物成活率达到95%以上，出现枯死苗木及时补种。

5.保安服务：

(1)小区内实行24小时保安制度，日夜巡逻;

(2)保安人员有明显标志、工作规范，遇有险情，在接到报警后立即到达现场;

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

(4)区治安达到安全文明小区的标准。

6.管理服务：

(1)接住户投诉有记录、有跟踪、有处理结果反馈;

(2)管理员每日巡视两次以上，接电话投诉半小时内到现场处理。

7.维修：

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

(2)维修合格率100%以上。

第五章物业管理服务和维修费用

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

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

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

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

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

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

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

第六章违约责任

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

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

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

第七章附则

第二十四条本合同一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

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

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

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

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

甲方(签章)：

法定代表人：

委托代理人：

年月日

乙方(签章)：

法定代表人：

委托代理人：

年月日

**小区委托物业服务合同书篇二十**

甲方(出租方)：

乙方(承租方)：

身份证号码：

家庭住址：

联系方式：

根据《中华人民共和国合同法》规定，甲、乙双方经协商就天津市物业管理达成如下协议：

一、甲方将天津市 区 号的摊床出租给乙方经营，摊床面积为 平方米。经营期限为 年 月 日至 年 月 日止。

二、甲方以每平方米每月0.8元的标准向乙方收取物业管理费，每年物业费收取为上打租一次性交齐，具体收费时间另行通知。如不按期缴纳超出一天，甲方向乙方收取10%的滞纳金，超出两个月后，甲方有权收回床位，另行招商。

三、甲方向乙方提供非经营性(公共部位)照明、卫生等设施，并负责对市场卫生、安全和经营秩序的管理，并按有关规定收取适当的费用，为乙方创造良好的经营环境，保证乙方的正常经营。

四、甲方必须实行严格管理，树立为业户服务的思想、尽职尽责、办事公正、廉洁自律、严禁向业户吃、拿、卡、要，乙方有权对甲方工作人员的工作进行监督。

五、乙方在经营期间必须遵守以下规定：

1、认真遵守《消防法》、《税法》、《治安管理处罚条例》等国家有关政策、法律、法规、守法经营。

2、乙方须按照农贸大厅的管理规定办理营业执照、税务登记及经营必须的相关证件，如乙方有违规、违法行为，责任自负。

3、乙方在经营期间，必须按月缴纳自用水、电费，按行业标准收费，按表计算。

4、乙方在经营期间，必须服从市场物业管理，严格按市场区域划分经营商品。遵守甲方为确保市场安全和创造良好的经营环境所制定的各项规章制度，否则，甲方有权对乙方违规行为进行处罚。

5、乙方在经营期间，如将摊位转租、转借、转让、出兑，必须向甲方管理部门提出申请，经同意后，乙方方可按规定处理。否则，甲方视为乙方违约并终止合同，自愿放弃摊位使用权，甲方有权收回另行招商，并不退还任何费用，乙方对此无异议。

6、乙方必须按照规定经营，不准摊点越外、摊外设摊，否则甲方将按规定进行处罚。

7、乙方不能随意改动或破坏档口及市场内的公共设施，如有改动应征得甲方同意，否则，将视情节轻重予以经济处罚，严重者清除市场。在承租期内，除承租的档口外，其它档口未经甲方允许不准擅自占用、出租、转让。

8、乙方不准经营易燃易爆及市场内禁止经营的商品，不得在场内进行娱乐活动(如打扑克、麻将、下棋、玩球等)及打架、斗殴、妨碍市场经营行为。

9、乙方要加强消防意识，经营期间乙方不慎失火或经营管理不当，造成人身财产及其它损失的乙方负全部责任。乙方在大厅内经营期间，甲方要求乙方自行办理人身财产保险，否则后果自负。

10、为了保持市场的整体形象协调一致，乙方不许私自在市场内挂彩灯、彩旗、条幅、宣传画、张贴不干胶各种字体。按时缴纳工商、地税等部门的相关费用，公平交易、货真价实、童叟无欺。

11、乙方在经营中必须搞好摊位卫生，必须将所经营的食品，按卫生防疫部门的要求，垫高距离地面20厘米以上。乙方每天应把摊位经营中存放的垃圾放在自己的摊床内，中午或晚上倒入公共垃圾桶内，严禁摊外随手丢弃或将菜叶、肉渣、贝壳、污水等废弃物品倒入水池和厕所内。食品加工的业主需在甲方同意后，自行安装排烟设施，对未达到排烟标准的业户，甲方有权对其进行停业整改，直至达到排放标准为止。

12、严禁大厅内使用明火或电炉子取暖，严禁使用电饭锅、电磁炉、煤气罐等。

13、禁止一切车辆(自行车、电动车、倒骑驴等)进入大厅。严禁在大厅内给电瓶充电。

14、大厅内严禁私拉乱扯各种电线，超负荷用电。严禁使用可燃材料灯罩、灯具，保险丝必须与额定标准匹配。每日下班前熄灯，切掉各种电源。

15、消防通道严禁堆放任何物品。

16、乙方在经营中如遇特殊情况无法正常经营的，必须事先与甲方沟通，协商处理办法。如乙方私自不经营满一个月以上，甲方有权在公安部门监督下将货物移送它处，视为乙方废弃物品处理并收回摊位使用权，不退还乙方任何费用。根据市场的经营情况，甲方有权对市场内的空床位更换经营品种，乙方无权干涉。

17、乙方在经营期间第一次违反本合同条款时，甲方对乙方进行批评，并以书面形式将此事在大厅公示栏中公式一个月。乙方在经营期间第二次违反本合同条款时，甲方责成乙方写书面检查，乙方向甲方交纳适当的保证金，一年内不在违反，保证金退还。乙方在一年内三次违反本合同条款时，甲方不退还乙方保证金并取消乙方在大厅内的经营资格，清除大厅，由此造成的经济损失由乙方自行承担。

七、当市场遇到不可抗力因素而中断合同，双方互不承担任何责任和损失，如遇国家政策需要，甲、乙双方均应无条件服从政府安排。如遇政府拆迁，按拆迁相关政策办理。如甲方人为原因或乙方人为原因造成的损失，谁造成的，谁承担全部责任。

八、本协议未尽事宜，甲、乙双方协商解决。

九、本协议自甲乙、双方签字盖章之日起生效。

甲方(出租方)盖章：

乙方(承租方)盖章：

年 月 日

**小区委托物业服务合同书篇二十一**

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：

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找