# 物业与业主管理服务协议书(二十二篇)

来源：网络 作者：醉人清风 更新时间：2024-06-23

*无论是身处学校还是步入社会，大家都尝试过写作吧，借助写作也可以提高我们的语言组织能力。大家想知道怎么样才能写一篇比较优质的范文吗？这里我整理了一些优秀的范文，希望对大家有所帮助，下面我们就来了解一下吧。物业与业主管理服务协议书篇一乙方：甲方...*

无论是身处学校还是步入社会，大家都尝试过写作吧，借助写作也可以提高我们的语言组织能力。大家想知道怎么样才能写一篇比较优质的范文吗？这里我整理了一些优秀的范文，希望对大家有所帮助，下面我们就来了解一下吧。

**物业与业主管理服务协议书篇一**

乙方：

甲方是指：商铺购买人(使用人)

乙方是指：物业服务企业

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

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

第一条物业的坐落、面积

1、坐落位置： (项目名称) 栋 号铺面，建筑面积为 ㎡。

第二条 双方的权利和义务

一、甲方的权利义务

1、监督乙方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向乙方提出意见和建议;

2、遵守本物业的物业管理制度和双方所签订的服务合同及相关协议;

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

4、依据本协议向乙方交纳物业管理服务费用和垃圾处理费;

5、装饰装修房屋时，遵守《房屋装饰装修管理协议》;

6、遵守《水电代收代缴协议》，按时向翡翠园小区业主服务中心缴纳水电费用;

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

8、转让商铺时，应事先通知乙方，告之受让方与乙方签订物业服务合同;

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

10、商铺的招牌安装，应取得按开发建设单位规定的统一标准安装。

11、服从乙方的日常管理，实行门前“三包”，讲究卫生，保持门前及周围清洁。

二、乙方的权利义务

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

2、建立建全本物业的物业管理档案资料;

3、制止违反本物业的物业管理制度和签订的本合同行为;

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

5、依据本合同向甲方收取物业服务费用及垃圾处理费;

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

7、与甲方签订水电代收代缴协议;

8、不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。

第三条 物业管理服务内容

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

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

三、环境卫生管理，具体包括以下内容：

1、楼宇的公共部位，包括楼梯、大厅、楼宇外墙等部位环境卫生管理;

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

3、生活废弃物的清理。

四、秩序维护管理，具体包括以下内容：

1、协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序;

2、治安协管员实行24小时巡逻制度，定时定路线巡查;

3、对本物业区域内的车辆管理;

4、与甲方签订《消防责任书》

五、交通秩序与车辆停放管理，具体包括以下内容：

1、对小区的机动车停放与出入实行统一管理。

2、维护小区的交通秩序。

六、房屋装饰装修管理

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

2、根据开发商文件要求，因商铺未安装排烟管道不允许经营餐饮店。

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

4、签订《商铺装饰装修管理协议》。

七、用水用电管理：双方另签订《水电代收代缴协议》。

第四条 物业管理服务质量

一、房屋外观：

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

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

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

二、设备运行：

1、设备运行正常，维护良好，无事故隐患;

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

3、对设备故障及重大事件有完善的应急方案和现场处理措施、处理记录;

三、共用部位、共用设施设备的维护和管理：

1、路灯等公用照明设备完好率在98%以上;

2、各设备及公共场所、场地、危及人身安全处有明显标志和防范措施。

四、环境卫生：

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

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

3、实行垃圾分类收集，做到日产日清，垃圾桶、果皮箱无溢满现象;

4、垃圾中转站、垃圾桶、果皮箱定期清洗，保持干净无异味;

5、实行定期消杀，有效控制蝇、蚊、鼠等害虫孽生。

五、 绿化：

1、草坪应及时修剪，保持平整，并清除杂草，控制杂草孽生;

2、花草树木长势良好，无枯死，适时组织灌溉、施肥、松土，预防虫害;

3、根据树木品种科和生长情况，及时修剪整形、观赏效果良好;

4、绿化地设爱护绿化温馨提示牌。

六、交通秩序与车辆停放：

1、商铺前道路畅通、交通秩序良好，无乱停车现象。行人、车辆各行其道;

2、室内停车场二十四小时定时巡逻。

七、消防：

1、消防设施、设备完好率在98%以上。

2、小区火灾发生率在1%以下。

八、房屋共用部位、公用设备设施小修和急修：

(一)小修

1、做到水、电、气等公用设施小修不过夜。

2、房屋共用部位的土建小修三日内有结果。

(二)急修

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

第五条 物业管理服务费用

一、乙方收取服务费标准为：

(一)物业服务费按元/平方米/月计收;

(二)城市垃圾处理费收费标准：

1、餐饮娱乐业以外的商业网点按经营面积收取

(1)面积30平方米以下(含30平方米)按元/店.月收取;

(2)面积30平方米以上按元/平方米.月收取;

2、餐饮娱乐业商业网点按经营面积收取

(1)面积30平方米以下(含30平方米)按/店.月收取;

(2)面积30-50平方米(含50平方米) 按元/店.月收取;

(3)面积50平方米以上参照以上标准方双方协商;

(三)缴纳水电周转金

1、面积30平方米以下(含30平方米)按元/间一次性收取;

2、面积30-50平方米(含50平方米) 按元/间一次性收取;

3、经营面积50平方米以上按元/平方米一次性收取;

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

三、甲方必须按时缴纳当月的物业服务费、垃圾处理费、水电费等费用。

第六条 水电费用

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

2、水电费按如下方法计算：

水电费收取方法：每月水电费=(每月实际使用度数+公摊+损耗)×单价，以上水电费单价按市供电局、自来水公司核定经营性收费标准收取。

第七条 违约责任

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

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

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

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

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

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

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

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

第十二条 本合同正本共7页，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十三条 本协议自签字之日起生效。

甲 方： 乙 方：

法定代表人： 法定代表人：

委托代表人： 委托代表人：

身份证号： 身份证号：

联系电话： 联系电话：

日 期： 年 月 日 日 期： 年 月 日

**物业与业主管理服务协议书篇二**

委托物业管理服务合同范文

第一章总则

第一条本合同当事人

委托方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受托方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第二条物业基本情况

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_\_\_\_\_号

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

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_万平方米

建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_万平方米

容积率：\_\_\_\_\_\_\_\_\_%

绿地占有率：\_\_\_\_\_\_\_\_\_%

公建配套用房面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

小区总户数：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受益人口：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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付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，包括承重结构部位，户外墙面、楼梯间、直廊通道、门厅、楼内共用存车库、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五条共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：上下水管道、水箱、加压水泵、电梯、天线、落水管、住宅区道路、绿地沟渠、池、井、室外停车场、车库、游泳池、小区自管公厕、垃圾间、垃圾箱、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第六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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第七条公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

第八条公建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、娱乐教育场所。

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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十条交通与车辆停放秩序的管理。

第十一条维修公共秩序，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。

第十三条组织开展社区文化娱乐活动。

年\_\_\_\_\_\_\_\_\_次。

第十四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：月\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

2、代收代办费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3、特约服务费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十五条业主和物业使用人房屋自用部位，自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方应接受委托并合理收费。

第十六条对业主和物业使用人违反业主临时公约的行为、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。

第十七条其它委托事项。

第三章委托管理期限

第十八条委托管理期限自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_首届业主委员会正式签订物业管理合同时止。

首届业主大会召开后，本合同自行终止，首届业主大会可按照规定选聘或者续聘物业企业，并签订本住宅区的物业管理委托合同。

第四章双方权利义务

第十九条甲方权利义务

1、在销售物业之前，制定业主临时公约，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作出约定并要求业主和物业使用人遵守;

2、在物业销售前将业主临时公约向物业买受人明示，并予以说明;

在与物业买受人签订物业买卖合同时，应当要求物业买受人对遵守业主临时公约予以书面承诺;

3、与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容;

4、审定乙方拟定的物业管理立案制度;

5、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

6、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、账务预算及决算;

7、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：

负责返修;

委托乙方返修，支付全部费用;

8、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\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

9、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，由乙方按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项执行：

无偿使用;

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

10、在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供委托管理费\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/2;

合计\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

11、

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\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供;

12、当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理服务费时，由乙方负责催交;

13、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

14、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

15、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十条乙方权利义务

1、根据有关法律及本合同的约定，制订物业管理制度;

2、与物业购买人签订前期物业管理服务协议;

3、对业主和物业使用人违反法规、政策的行为，提请有关部门处理;

4、按本合同第十六条的约定，对业主、物业使用人违反业主临时公约的行为进行处理;

5、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;

6、负责编制房屋、公用部位公用设施设备年度养护计划和维修方案，经双方议定后由乙方组织实施，维修经费来源\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

7、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;

8、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;

9、每\_\_\_\_\_\_\_\_\_个月向全体业主和物业使用人公布一次物业管理服务费收支帐目;

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

11、

本合同终止或业主大会决议解聘乙方时，乙方必须在合同终止日或在接到解聘通知后7日内，退出该物业管理区域并向甲方或业主委员会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;

12、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五章物业管理服务质量

第二十一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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

小修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第六章物业管理服务费用

第二十二条物业管理服务费

1、本物业的物业管理服务费，住宅\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/2及非住宅房屋\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/2由乙方按有关规定向业主或物业使用人收取;

2、空置房屋的物业管理服务费，由乙方按约定的收费标准向产权人收取;

3、业主或使用人逾期未交纳物业管理服务费的，按业主临时公约中的有关约定，加收滞纳金。

第二十三条车位使用费由乙方按下列标准向车位使用人收取：

1、露天车位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2、车库：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第二十四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，由当事人按约定支付费用。

第二十五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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第二十六条房屋保修期满后的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

1、房屋共用部位的日常、养护费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担;

维修、更新费用由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

2、房屋共用设施、设备的日常、养护费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担;

维修、更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

3、房屋共用部位、共用设施、设备的维修资金，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_负责筹集;

维修资金用于保修期满后住宅共用部位共用设施设备的维修。

未设立维修资金的维修费用由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

4、维修资金的其他约定

第七章违约责任

第二十七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。

第二十八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。

第二十九条乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退;

造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十条甲乙双方任一方无法律依据提前终止合同的，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。

第三十一条甲乙双方的其他约定

第八章附则

第三十二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，办理完接管验收手续。

第三十三条合同期满后，乙方全部完成合同并且管理成绩优秀，经业主大会同意后，可续订合同。

第三十四条双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第三十五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，空格部门填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第三十六条本合同正本连同附件共\_\_\_\_\_\_\_\_\_页，一式三份，甲方双方及房地产行政主管部门各执一份，具有同等法律效力。

第三十七条因房屋建筑质量、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。

第三十八条本合同执行期间，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。

第三十九条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请房地产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。

第四十条合同期满合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满\_\_\_\_\_\_\_\_\_天前向对方提出书面意见。

第四十一条本合同经房地产行政主管部门备案后生效。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**物业与业主管理服务协议书篇三**

甲方(行政机关)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方(物业企业)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《公共机构节能条例》等法律、法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，经协商一致，就以下物业管理服务事项达成协议。

物业基本情况

物业名称(以下简称本物业)

物业类型

坐落位置

建筑面积

其他说明。

第二条 物业管理范围

乙方所接受的物业管理范围是物业建筑产权标注及周边区域、设施设备等资产在内的管理服务，不涉及资产的所有权。

(一)建筑物的维修、养护和管理(请在选择项中打“√”)：

□屋顶 □外墙面 □承重墙体 □楼面 □门厅 □各类通道

□电梯厅 □车库 □广场道路 □室外管道 □窨井 □其他

(二)设施、设备的维修、养护和管理(请在选择项中打“√”)：

□中央空调 □变配电室 □照明 □电梯 □弱电 □监控设备

□给排水系统 □泵房 □消防设施 □备用电源 □其他

(三)公共秩序的管理(请在选择项中打“√”)：

□治安 □消防 □车辆 □其他

(四)公共绿地的养护和管理(请在选择项中打“√”)：

□公共绿地 □花木 □建筑小品 □其他

(五)其他约定(请在选择项中打“√”)：

□会务接待 □后勤保障 □其他

第三条 日常管理服务职责和要求

(一)建筑物管理

做好建筑物的检查和维修保养工作，使建筑物公共部位处于完好状态，防止各种对建筑物侵蚀、损害行为的发生。

(二)设备设施管理

按照各设备设施的使用维护规范，做好日常养护工作。负责设备设施的日常操作以及照明、给排水等日常维修工作。

(三)公共秩序管理

物业区域内24小时全天候公共秩序管理，包括门禁巡查、中央监控和突发事件处理等。

(四)公共环境管理

物业区域内公共部位的清扫、保洁、垃圾清运等。

(五)交通秩序维护

物业区域内各类车辆进出交通引导与车辆正常的停放秩序。

(六)消防防灾管理

落实消防工作责任制，做好消防监控值班和巡查，注意发现火灾隐患，按要求制定应急预案并定期开展预案演练，一旦发生火灾配合消防部门扑救。

(七)能源管理

定期做好对电、水、燃气能耗的统计、分析工作，在甲方的指导下努力开展节能工作，制定节能措施并不断挖掘潜力，提高能源使用效率。

(八)会务及接待服务

按甲方要求提供日常会务服务和重要活动、重大会议的接待服务，配合做好安全保卫工作。

(九)其他后勤保障服务

根据合同约定为甲方提供餐饮、咖吧、送水、洗衣、洗车、废弃物处理、物品搬移等服务及甲乙双方协商约定的突击性、临时性任务。

以上各项管理服务内容或延伸服务内容可根据甲方需求，另行增加相关内容和具体质量标准。

第四条 管理服务期限

管理服务的期限为\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

第五条 管理服务的质量标准

乙方应在本合同履行期限内，对本物业的管理服务达到甲方在招标书中提出的、乙方在投标书中承诺的以及在管理服务方案中具体表明的质量标准。(详见附件)

第六条 管理服务费用及支付方式

(一) 本物业的管理服务费用按□酬金制，酬金为每月\_\_\_\_\_\_\_\_元人民币/□包干制的方式约定, 合计人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元，大写人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元。按每平方米建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_元/每月计算。

(二)支付方式(请在选择项中打“√”)：

双方约定物业管理服务费按□每月/□每季/□每半年/□其他方式支付\_\_\_\_\_\_\_\_，支付日期为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(三)结算方式(请在选择项中打“√”)：

□国库直拨 □支票 □转账 □其他

在本合同履行期限内，如遇政府政策性调价、最低工资和社会保险费基数调整、增设缴费项目、物价指数上升等因素导致物业管理服务成本显著上升，甲乙双方可通过协商一致，以补充协议的方式对物业管理服务费作出相应调整。

第七条 双方的权利义务

(一)甲方的权利义务

1.有权审定乙方编制的管理服务方案、人员编制、费用预算。

2.有权对乙方管理服务的质量进行监督，对不符合质量标准的管理服务有权建议整改，对不称职人员可以要求乙方更换。

3.为乙方的管理服务提供必要的工作条件及所必需的相关资料，包括办公用房、设备工具库房(含相关工具、物料)、员工更衣及休息场所等设施和涉及本物业管理服务所需的验收图纸、资料等。为乙方的物业管理服务提供相应的协助和配合。

4.按合同约定的费用及支付方式，按时支付物业管理服务费。

5.按法律规定或经双方商定由甲方承担的其他责任和义务。

(二)乙方的权利义务

1.应根据法律、法规的规定及本合同约定，编制物业管理服务方案、人员编制和费用预算，报送甲方审定。

2.保证从事本物业管理项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质要求。如需调整管理人员及技术骨干应事先通报甲方，对甲方提出认为不适合的在岗人员，乙方应作出相应调整。

3.对管理服务涉及的专业性、技术性要求较高的工作内容，可另行委托第三方承担，但应及时报甲方备案。委托的工作内容仅限于分项内容，整体管理服务项目不得转让给第三方。

4.合同终止时，乙方应向甲方提交物业管理总结报告。在约定时间内向甲方移交房屋、物料、设备、工具、档案和图纸资料;所有移交的内容都应有清单并由双方签收;全部手续完成后签署物业移交确认书。

5.按法律规定或经双方商定应由乙方承担的其他责任和义务。

第八条 违约责任

(一)乙方按合同约定的质量标准履行管理服务职责而甲方逾期支付管理服务费用的，每逾期一天按未付物业费用金额的\_\_\_\_%向乙方支付违约金。

(二)乙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责，但未给甲方造成损失的，甲方可要求乙方整改，乙方达到管理服务质量标准后，甲方应支付相应的管理服务费用。

(三)乙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责，给甲方造成损失的，甲方可要求乙方按实赔偿;因乙方管理服务质量问题导致甲方无法实现合同目的的，甲方有权单方解除合同。

(四)因乙方原因导致重大火灾、失窃等事件的，甲方有权单方解除合同，并要求乙方赔偿相关损失。

(五)其他违约责任

第九条 争议解决方式

双方发生争议的，可协商解决，或向有关部门申请调解;也可提请上海仲裁委员会仲裁(不愿意仲裁而选择向法院提起诉讼的，请双方在签署合同时将此仲裁条款划去)。

其他约定

合同附件

(一)本项目招投标过程中的有关文件作为本合同的附件，与本合同具有同等法律效力。如招投标文件内容同本合同条款有不一致处，以本合同条款为准。(详见附件)

(二)对本合同的未尽事宜，可经双方协商一致后另行签署补充协议。补充协议作为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。补充协议内容与本合同不一致处，从补充协议。(详见补充协议)

第十二条 合同生效

本合同签订后经双方签字、盖章后生效。本合同一式\_\_\_\_份，双方各执\_\_\_\_份。

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

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

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

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

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

开户银行：\_\_\_\_\_\_\_\_开户银行：\_\_\_\_\_\_\_\_

账号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_账号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

签订时间：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**物业与业主管理服务协议书篇四**

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

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

物业管理公司下属的\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_管理处(乙方)长期向住户(甲方)提供物业管理的各项服务。为方便甲、乙双方管理费及水、电费的收付结算，经协商达成如下协议：

一、由甲方在乙方指定银行\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_开立帐号或活期存折。乙方向甲方提供提供收款依据的单据，甲方许诺其付款银行接到特种委托收款凭证后，银行通过电脑将款项划转至乙方帐号。

二、甲方应付乙方管理费等不得拒付。甲方帐号无款支付时，应主动将款项转到开户银行，每月\_\_\_\_\_日前乙方将缴费通知单送至甲方信箱，\_\_\_\_\_\_\_日为银行划款时间，到期若无款支付，乙方按双方约定，逾期每天按应收费用总额的\_\_\_\_\_‰收取滞纳金，继续拖欠付款将按照《物业管理条例》的规定采取相应措施。

三、乙方有义务接受甲方的查询和咨询，结算中若有差错出现，由乙方负责处理在下月划款中退款或补差。

四、本协议一式四份，甲方签署后，由甲方送甲方开户行加盖复核章(并留一份)后，交由乙方签收，退回一份予甲方保留，乙方及其开户行各执一份。

五、本协议签订后，从\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月份起正式银行托收，以前费用需交现金或支票。

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

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

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

**物业与业主管理服务协议书篇五**

重庆市物业管理服务合同

合同登记编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方(建设单位)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

组织名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方(物业管理企业)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《重庆市物业管理条例》等有关法律、法规的规定和本物业区域《业主临时公约》的约定，在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对(物业名称)实施前期物业管理服务的事宜，订立本合同。

第一章 物业管理区域概况

第一条 物业基本情况

物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

四至：东至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_南至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_西至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_北至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二条 具体物业构成明细及所配置的共用设备设施明细详见附件一和附件二。

第二章 物业服务事项

第三条 乙方提供的公共性物业服务的主要内容为：

1、物业共用部位的维修、养护和管理。物业共有部位具体包括：房屋的承重结构(包括：基础、承重墙体、梁柱、楼盖等)，非承重结构的分户墙外墙面，屋盖、屋面、大堂、公共门厅、走廊、过道、楼梯间、电梯井、楼内化粪池、垃圾通道、污水管、雨水管、楼道灯、避雷装置。

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

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

4、公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

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

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

7、交通与车辆停放秩序的管理。

8、公共秩序、安全、消防等事项的协助管理和服务，包括安全监控、巡视、门岗执勤。前款约定的事项不含业主、非业主使用人的人身、财产保险和财产保管责任。双方另行签订人身、财产保险和财产保管专项合同的，按合同约定执行。

9、物业档案资料管理。

10、物业专项维修资金的使用。

11、装修管理。

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

13、物业服务费和本合同规定的其他费用的收取。

14、法律政策规定应由乙方管理服务的其它服务事项。

第四条 在物业管理区域内，本合同特别约定的物业管理事项为：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第三章 物业服务质量

第五条 乙方提供的物业管理服务应达到约定的标准(具体服务标准见附件三)。

第四章 物业服务费用

第六条 本物业管理区域的物业服务收费

物业服务收费选择以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式：

1、包干制(物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业管理企业的利润)根据本物业管理区域物业服务收费指导价格，双方约定物业服务费用标准如下(按建筑面积计算)：

(1)住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

(2)写字楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

(3)商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

(4)其他物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米业主向乙方交纳物业服务费后，乙方按本合同约定的服务内容和标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

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

(1)住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

(2)写字楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

(3)商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

(4)其他物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

乙方选择以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式对物业服务资金提取酬金：

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

(2)乙方每月/每年按预收物业服务资金数额\_\_\_\_\_\_\_\_\_%的比例提取。预收的物业服务支出为所交纳的业主所有，由乙方代管，并由乙方按已公示的预算方案主要用于以下开支：

a、管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

b、物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

c、物业管理区域清洁卫生费用;

d、物业管理区域绿化养护费用;

e、物业管理区域秩序维护费用;

f、办公费用;

g、物业管理企业固定资产折旧;

h、物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

i、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

第七条 共用的专项设备运行的能源消耗，应独立计量核算，合理向业主分摊计收。

第八条 业主应于之日起交纳物业服务费用或物业服务资金。纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因甲方原因未能按时交给物业买受人的物业，其物业服务费用或物业服务资金由甲方全额交纳。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用或物业服务资金的，从其约定，物业使用人不按照约定交纳的，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的缴费约定，业主应当自约定之日起告知乙方。物业服务费用或者物业服务资金按(年/季/月)交纳，业主或物业使用人应在(每年/每季/每月)前\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内履行交纳义务。

第九条 物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主报告物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每年次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。对物业服务资金收支情况有争议的，甲方或乙方可以委托双方共同认可的专业审计机构对物业服务资金年度预决算和物业服务资金年度收支情况进行审计，审计费用由承担。

第十条 停车收费分别采取以下方式：

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

2、停车场属于甲方所有的，业主享有优先使用权，车位使用人应按照露天停车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月;车库\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月标准向乙方交纳停车费，乙方从停车费中按露天车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月标准提取停车管理服务费;

3、业主自行购置车位的，应按露天车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月标准向乙方交纳停车管理服务费。

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

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

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第十四条 乙方利用属于全体业主所有的停车场，会所及其他共用部位、共有设备设施进行经营(如：设置商业广告招牌)，应当征得相关业主的同意，所得收益扣除乙方管理服务成本和佣金后，剩余部分用于补充专项维修资金。

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

第十六条 其他约定\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五章 双方的权利义务

第十七条 甲方的权利义务

甲方享有的权利：

1、审定乙方拟定的物业管理方案、年度管理计划、维修养护计划、年度财务预决算报告、监督检查乙方各项方案计划的实施;

2、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

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

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

5、依据法律、法规规定享有的其他权利。

甲方应履行的义务：

1、在销售物业之前，制定《业主临时公约》，并向物业买受人明示、说明，要求物业买受人书面承诺遵守《业主临时公约》。

2、甲方与物业买受人签订的物业买卖合同应当包含本合同约定的内容，要求物业买受人认可接受本合同约定的权利和义务;

3、乙方承接物业时，甲方应和乙方共同对物业共用部位、共用设施设备进行查验，甲方应保证本物业管理区域具备以下条件：

(1)所有建设项目按批准的规划设计和有关专业要求全部建成，并满足使用要求;

(2)物业管理区域内道路平整，标识系统完备，雨污水通畅，路灯通亮，园林绿化，围墙大门建设完毕，具备封闭式管理的要求;

(3)机动车停车场、自行车库、垃圾桶、垃圾间、公告栏等可投入使用;

(4)供水、供电、供热、供冷、供气、电梯、通讯、有线电视、消防、邮政等设施能保证供应或正常使用;

4、在查验过程中，甲方应对甲乙双方查验过的物业共用部位、共用设施设备存在以下问题予以确认：

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

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

(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

甲方确定以上问题解决办法、解决时间如下：

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

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

(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

甲方应就以上内容与乙方签订确认书，作为界定各自在开发建设和物业管理方面承担责任的依据。甲方应认真完善和处理本物业的遗留问题，以达到本条甲方应履行的义务中第3项的要求。

5、乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

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

(2)规划设计资料;

(3)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料;

(4)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

(5)物业管理所必需的其他资料。

6、保证交付使用的物业符合国家竣工质量标准，按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任;

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

(1)新建物业建筑面积出售达50%以上的;

(2)物业自首次出售之日起已满两年的。

8、交付已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业服务费用;

9、督促业主或物业使用人按时交纳物业服务费;

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

11、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

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

13、法律、法规规定的其他义务。

第十八条 乙方的权利义务

乙方享有的权利：

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

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

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

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

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

6、依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

乙方应履行的义务：

1、履行合同、提供物业服务;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12、不得在处理物业管理事务的活动中侵犯业主的合法权益;

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

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

15、法律、法规规定的其他义务。

第十九条 根据《业主临时公约》的授权，在物业管理服务中授予乙方以下权利：

1、制定必要的规章制度，并以有效方式督促业主和物业使用人遵守;

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

3、在物业管理区域内公布违约业主的姓名及其违约情节;

4、对欠费业主停止约定服务直至其履行交费义务。

第六章 专项维修资金的管理和使用

第二十条 专项维修资金的缴交\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十一条 专项维修资金的管理\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十二条 专项维修资金的使用\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十三条 专项维修资金的续筹\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第七章 物业管理用房

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

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

第八章 合同期限

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

第二十七条 本合同期限届满前一个月，业主大会尚未成立的，甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议;双方未达成协议的，甲乙双方应在合同届满后三个月内继续履行本合同，甲方应在此期间选聘新的物业管理企业，重新签订前期物业服务合同。

第九章 违约责任

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

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

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

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

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

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

第三十四条 甲方拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以自行或委托乙方修复，但修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

第三十五条 双方约定，以下条件下所致的损害，可构成对乙方的免责事由：

1、因不可抗力导致的中断服务或物业价值的贬损;

2、因物业本身固有的瑕疵造成的损害;

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

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

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

第十章 附则

第三十七条 本合同的效力及于本物业管理区域的全体业主及物业使用人。业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，有关业主应当承担连带责任。

第三十八条 甲方在销售物业时，本合同有关物业管理的约定随之转移。

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

第四十条 双方约定自本合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内，根据甲方委托管理事项，办理接管验收手续。

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

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

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

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

1、重庆市仲裁委员会仲裁;

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_人民法院诉讼。

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

第四十六条 本合同自起生效。

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

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

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

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

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

**物业与业主管理服务协议书篇六**

物业管理服务合同范本【专业版】委托方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主管理委员会房地产开发公司(以下简称甲方)法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_联系方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_受委托方：\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理公司(以下简称乙方)法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_联系方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_风险告识：签订物业管理合同的主体，一方为物业管理公司，另一方可以是物业管理委员会，也可以是房地产开发公司。在签约之前应该注意：

①《前期物业管理服务协议》的基本内容是否与开发商和物业管理企业所签订的《前期物业管理服务合同》相一致;

②协议的内容是否对所有的买房人都一致。为加强\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《\_\_\_\_\_\_市物业管理条例》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第一条 物业基本情况

1、物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2、物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_(住宅区或组团、写字楼、商住楼、工业区、其他低层、高层、超高层或混合);

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

4、占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

5、建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其中：住宅面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米(分别为别墅\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米、复式别墅\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米、高层\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米、多层\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米);商业面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;服务楼面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米(含首层停车库);其它面积(配电房、地下室等)\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

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

第二条 委托管理事项

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

2、本住宅区房屋建筑本体共用设施设备(共用的上下水管道、污水管、垃圾房、共用照明、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、供水系统等)的维修、养护、管理和运行服务。

3、本住宅区规划红线内属物业管理范围的市政公用设施(道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房棚、停车场等)的维修、养护和管理。

4、本住宅区规划红线内的属配套服务设施(篮球场、儿童游乐园、康乐设施、中心广场等)的维修、养护和管理。

5、本住宅区公共环境(包括公共场地、房屋建筑物共用部位)的清洁卫生、垃圾的收集、清运;小区消杀;公共区域绿化等。

6、本住宅区交通、车辆行驶、停泊及管理。

7、本住宅区的安全管理，实行24小时封闭式管理，对规划红线内范围进行全天候安全监控和巡视，实行外来人员检查登记出入制度，配合和协助当地公安机关做好小区的保安工作。

8、本住宅区的社区文化的开展建设。

9、本住宅区物业、业主、管理服务档案、资料的建立、保管和使用的管理。

10、以及相关法规和行业政策规定的,和在本合同签订后新规定的应由物业管理公司承担的其它事项。

第三条 合同期限本合同委托管理期限为：\_\_\_\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

第四条 双方的权利义务

1、甲方的权利和义务

(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;

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

(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：

a、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;

b、设备设施的安装、使用和维护保养技术资料;

c、物业质量保修文件和物业使用说明文件;

d、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：

a、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

b、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;(1

1)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;(1

2)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;(1

3)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;(1

4)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2、乙方的权利和义务

(1)根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理方案，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)可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给

第三方;

(4)负责编制房屋及其附属建筑物、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;

(5)向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关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;

(6)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。

(7)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\_\_\_\_区域内公示;

(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;

(9)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;

(10)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;(1

1)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;(1

2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五条 管理目标乙方根据甲方的委托管理事项制定出本物业“管理分项标准”(各项维修、养护和管理的工作标准和考核标准)，与甲方协商同意后作为本合同的必备附件。乙方承诺，在本合同生效后年内达到的管理标准;年内达到管理标准，并获得政府主管部门颁发的证书。

第六条 管理服务费用

1、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。

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

3、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)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

4、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。

5、乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目的收取标准约定如下：

(1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

6、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\_\_\_\_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。

第七条 奖惩措施

1、乙方全面完成合同规定的各项管理目标，甲方分别下列情况，对乙方进行奖励;

2、乙方未完成合同规定的各项管理目标，甲方分别下列情况，对乙方进行处罚：

3、合同期满后，乙方可参加甲方的管理招投标并在同等条件下优先获得管理权，但根据法规政策或主管部门规定被取消投标资格或优先管理资格的除外。乙方全部完成合同责任并管理成绩优秀，多数业主反映良好，可以不参加招投标而直接续订合同。风险告识：签订物业管理合同的时候应该注意：

①明确业主和物业管理企业的权利和义务，开发商及物业管理企业的口头承诺应当落实到协议上，要有据为凭;

②明确物业管理企业提供的物业服务的具体内容包含哪些，其责任是否界定清楚，物管服务质量标准是否细化、量化且可供考核;

③明确物业管理服务费的标准和缴纳方式以及相关费用的支取是否合理;

④明确协议中约定业主在物业使用过程中应遵守的事项;

⑤协议终止和解除的约定是否明确、合理;

⑥双方违约责任的界定是否明确、合理;

⑦确定物业管理企业是否具有相应的资质等级，一般而言资质等级越高，其专业人员越多，资本实力越雄厚，服务水平越高，管理规模越大;

⑧物业管理企业是否取得了资质证书。未取得资质证书的物业管理企业是无权从事物业管理服务的。

第八条 违约责任

1、如因甲方原因，造成乙方未完成规定服务标准或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿;乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同。

2、如因乙方原因，造成不能完成服务标准或损害物业共同利益的，乙方应给予甲方相应补偿。给业主个人造成损害的，应向业主个人赔偿损失。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。

3、甲、乙双方如有采取不正当竞争手段而取得物业管理服务权或致使对方失去物业管理服务权，或造成对方经济损失的，应当承担相应的责任。

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

5、甲乙双方以及业主因物业服务发生争议的，应尽量平等协商解决，协商不成的，任何一方均可向\_\_\_\_区人民法院提起诉讼，判决结果对各方均有约束力。

6、合同期未满，乙方擅自提前停止物业管理服务的;乙方不按时交接、撤离的，均应向甲方赔偿实际损失。

第九条 其他事项

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

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

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

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

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

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

7、本合同自签订之日起生效。委托方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 受委托方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 \_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 物业管理的安全防范注意事项：

(1)遇到有人在公共区域聚众闹事，应立即向公安机关报告，并及时上报上级领导，协助公安机关迅速平息事件，防止事态扩大。

(2)遇有违法犯罪分子正在进行盗窃、抢劫、行凶、纵火等违法犯罪活动时，应立即报警，协助公安机关制止，并采取积极措施予以抢救、排险，尽量减少损失。对于已发生的案件，应做好现场的保护工作，以便公安机关进行侦查破案。

(3)管辖范围内公共区域有疯、傻、醉等特殊人员进入或闹事时，应将其劝离管辖区，或通知其家属、单位或公安派出所将其领走。

(4)管辖区公共区域内出现可疑人员，要留心观察，必要时可礼貌查问。

(5)管辖区域内发生坠楼等意外事故，应立即通知急救单位及公安部门、家属，并围护好现场，做好辖区客户的安抚工作，等待急救单位及公安部门前来处理。

(6)管理人员不得剥夺、限制公民人身自由;不得搜查他人的身体或者扣押他人合法证件、合法财产;不得辱骂、殴打他人或者教唆殴打他人

**物业与业主管理服务协议书篇七**

委托方(房地产开发企业，以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

单位名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受委托方(物业管理企业，以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

单位名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

资质等级：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

证书编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方通过(□招投标，□协议选聘)方式将\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)委托乙方实行物业管理服务。为保障本物业正常运行，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的生活和工作环境，根据国家、省物业管理有关法律、法规、规章的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，双方达成以下合同条款。

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\_\_\_\_\_\_\_\_\_路(街道)\_\_\_\_\_\_\_\_\_号

四至范围：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

总建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;其中住宅\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，商场\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，办公楼\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，工业厂房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，停车场(库)\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

物业构成见附件一，规划平面图见附件三。

第二条 委托管理服务期限：物业管理服务期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月(不超过整个物业管理区域房屋交付使用后2年)，自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时止。合同期未满，业主大会成立后业主委员会与所选聘的物业管理公司签订物业服务合同生效时，本合同终止。

第三条 甲方在该物业接交2个月前提供一次性开办费\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元，用于购买相关办公用品和设备，所形成的固定资产产权归该物业管理区域业主委员会所有。所购买办公用品和设备的清单明细乙方在物业接交后2个月内交甲方备案。

甲方在该物业接交2个月前一次性提供给乙方\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元的前期物业管理接管费。乙方应根据甲方的需要派员进行物业管理提前介入，并负责包括但不限于签订物业管理合同、公共部位二级清理、接管验收、交房、人员招聘、人员培训等接管有关事宜。

甲方(□需要，□不需要)乙方提供前期物业管理顾问服务。如需乙方提供前期物业管理顾问服务的，前期物业管理顾问服务合同另行签定。

第四条 乙方参与本物业的竣工验收，并在物业移交接管时，与甲方办理物业管理书面交接手续。

第五条 本物业交付使用后的质量责任，根据国家《建设工程管理质量条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》等规定执行。设施设备保修期如下：电梯\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，监控智能化设备\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，消控设备\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，电信设备\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，道路\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，绿化\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，\_\_\_\_\_\_\_\_\_。保修时间确定及计算：由各项工程竣工及设备安装完毕经建设单位、监理单位、施工单位、物业公司及有关专业部门根据国家相关规定，对所完成的建筑、设备进行外观、调试和运行等方面的检查测试，并经签章之日起为保修的起始日期。

本物业共有部分保修责任内，如存在质量问题，按第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式处理：

(一)甲方负责返修;

(二)甲方委托乙方返修，由甲方支出全部费用;

(三)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

本物业共有部分超过保修期的，由乙方组织养护和维修，依据养护及维修的范围，按照有关部门的规定，在物业管理费或在专项维修资金中支出。

在物业专有部分(包括自用设备、毗连部位等)保修责任内，如存在质量问题，按第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式处理：

(一)甲方负责返修;

(二)甲方委托乙方返修，由甲方支出全部费用;

(三)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

本物业专有部分超过保修期的由业主自行承担，业主、物业使用人要求乙方提供服务的，乙方可以接受委托并合理收费。

第六条 在物业交付使用后，乙方提供下列选定的物业管理服务事项(采取招投标的以中标文件为准)，其受益人为本物业的全体业主和物业使用人：

(一)□包括但不限于楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等房屋建筑共用部位的维修、养护和管理(保修、大修、更新、改造等非日常维护除外);

(二)□包括但不限于道路、共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、照明、锅炉、暖气线路、消防设施、安全设施、沟渠、池、井、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等物业管理区域市政设施和房屋共用设备设施的运行、维修、养护和管理(保修、大修、更新、改造等非日常维护除外)，供电线路、煤气线路、路灯按有关规定处理;

(三)□公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集和清运等;

(四)□公共绿地、花木、建筑小品等的养护与管理;

(五)□安全防范，维持公共秩序，包括但不限于安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等;

(六)□交通和车辆停放秩序的管理;

(七)□物业使用禁止性行为的管理;

(八)□物业维修和养护费用的帐务管理;

(九)□物业档案资料的保管;

(十)□物业其他共同事务的管理服务;

(十一)□业主委托的其他物业管理服务事项;\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第七条 乙方提供的物业管理服务质量(采取招投标的以中标文件为准)见附件二。乙方提供的物业管理服务应达到附件二所约定的目标;对达标的理解有异议的，由双方共同认可的第三方予以评定。评定费用由对达标的理解有错误的一方承担。申请评定时由双方各半支付，最终结算。

第八条 甲方在物业交付使用前向乙方提供管理用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米(其中办公用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，员工宿舍\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其它用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米)，其中由乙方无偿使用\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，由乙方有偿使用\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，有偿使用部分，按每月每平方米建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准租用。

由乙方无偿使用部分的物业服务费用不需要缴交。由乙方有偿使用部分的物业服务费用(□需要，□不需要)缴交。如需缴交，其收费标准为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

甲方所提供的管理用房需达到简装修标准。

第九条 在前期物业管理阶段，实行物业服务费用包干制，物业服务费按月计收。乙方根据下述约定，按建筑面积向业主收取物业服务费(业主与使用人对费用负担另有约定的，从其约定)，住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;办公楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;商业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;会所：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。小高层、高层住宅另行收取电梯水泵运行费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米。上述收费标准由甲方在售房同时与购房者在《前期物业管理服务协议》中约定，由乙方向业主收取。甲方未出售的空置房和出租房由甲方全额交纳。

上述物业服务费中(□包括，□未包括)物业管理责任险。如物业服务费中未包括上述保险费用，除乙方未尽管理责任外，所造成的损害责任由甲方承担。物业服务费中包括上述保险费用的，而乙方未及时投保所造成的损害责任由乙方承担。

第十条 本物业区域内停车库的停车位使用费归停车位的权利人所有。甲方未出售的停车库(□委托，□不委托)乙方出租。停车位的权利人应按\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/个向乙方交纳停车位管理服务费，甲方未出售的且未出租的按\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/个缴交。停车位管理服务费由甲方在销售车位过程中与购买车位者书面约定，由乙方向停车位的权利人收取。

本物业管理区域内露天车位的停车位使用服务费由乙方收取，收费标准在《前期物业管理服务协议》中约定。《前期物业管理服务协议》中未作决定的，按不高于当地价格主管部门制定的价格执行。

本条第一款的停车位管理服务费和第二款的停车位使用服务费用于补贴本物业维护管理费用。

乙方收取上述停车位使用(管理)服务费，对车辆及车内物品的保管责任，甲方与业主在售房时作的约定需征得乙方书面同意;乙方与业主另有约定的按约定处理。

第十一条 本物业管理区域内的属甲方所有的下列配套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)乒乓球：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(四)网球场：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(五)篮球场：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(六)游泳池：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(七)其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

该部分物业服务费用(□需要，□不需要)缴交。如需缴交，其收费标准为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十二条 甲方提供本物业管理区域内经物业主管部门确认的属全体业主所有的经营性商业用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，由乙方(□按每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准，□\_\_\_\_\_\_\_\_\_)出租经营，其收入(□用于补贴本物业维护管理费用，□用于补充专项维修资金，□\_\_\_\_\_\_\_\_\_)。该部分物业服务费用(□需要，□不需要)缴交。如需缴交，其收费标准为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十三条 乙方可以依照下述约定，在委托其物业经营的收入中提取费用，并专项用于管理该项物业的成本支出：

(一)乙方受托经营停车场(库)的，按下列标准提取管理成本：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(二)乙方受托经营相关配套设施的，按下列标准提取管理成本：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(三)乙方受托经营商业用房的，按下列标准提取管理成本：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(四)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十四条 物业共用部分共用照明、水电、高层住宅电梯水泵运行费全部纳入物业服务成本，平均分摊。

第十五条 双方约定(□聘请，□不聘请)专业机构对物业服务资金预决算和物业服务资金的收支情况进行审计。

双方约定审计的，进行年度例行审计时，聘请专业机构的费用，在物业服务费中立项开支。应甲方要求进行的非年度例行审计，聘请专业机构的费用，由甲方承担，另行开支。

专业机构由(□双方协商选定，□甲方选定，□乙方选定)。

第十六条 前期物业管理阶段，在成立业主委员会之前甲乙双方均不得擅自使用专项维修资金。

第十七条 甲方相关的权利义务：

(一)委托乙方管理的房屋、设施、设备负责达到国家有关部门验收标准要求;

(二)在业主委员会成立之前，负责制定《业主临时公约》，在售房过程中与购房者订立商品房买卖合同时，同时与购房者签订《前期物业管理服务协议》，要求购房者对《业主临时公约》予以书面承诺，并将其作为房屋销售合同的附件;物业竣工交付使用时，负责向购房者提供房屋质量保证书和房屋使用说明书;

(三)在物业管理接管验收时，向乙方提供和移交下列物业资料：

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

(2)设施设备安装、使用说明、产品合格证明和维护保养等技术资料;

(3)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

(4)各专业部门验收材料;

(5)房屋及配套设施的产权归属清单(包括业主姓名、联系方式等);

(6)物业管理所必需的其他资料。

(四)授权乙方对业主和物业使用人违反《业主公约》的行为，采取劝阻、制止、要求赔偿经济损失、报告有关行政管理部门、诉讼等方式进行处理;

(五)审定乙方拟定的各项物业管理制度;检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

(六)审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算;

(七)负责协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;

(八)协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

(九)及时缴纳未出售的空置房和出租房的物业管理服务费;

(十)不干涉乙方在法律法规和本合同范围内的管理、经营业务;

(十一)在整个物业区域房屋交付使用2年的期限内，配合行业主管部门街道、社区及业主筹建业主委员会;

(十二)法规政策规定由甲方承担的其他责任;

(十三)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十八条 乙方相关的权利义务：

(一)对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议;

(二)在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常管理工作，并委派有岗位资格要求的人员履行本合同;

(三)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，订立本物业项目的《住宅室内装饰装修管理服务协议》并负责监督;

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

(五)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，通过合法有效方式解决拖欠物业服务费的问题;

(六)建立、保存物业管理帐目，及时向业主公告本管理区域内的重大物业服务事项，每\_\_\_\_\_\_\_\_\_个月公布一次物业服务费用收支账目;

(七)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、决算报告;

(八)本合同终止时，向甲方或业主委员会移交全部物业管理用房、物业档案资料和属甲方或业主委员会所有的其他资产，并办理交接手续;

(九)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;

(十)接受业主、使用人、甲方和物业管理主管部门等的监督，不断完善管理服务，每\_\_\_\_\_\_\_\_\_月向甲方报告本合同履行情况;

(十一)与甲方一起在整个物业区域房屋交付使用2年的期限内，配合星夜主管部门、街道、社区及业主筹建业主委员会;

(十二)法规政策规定由乙方承担的其他责任;

(十三)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十九条 在管理过程中，因下列事由所致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，乙方均不负赔偿之责：

(一)天灾、地震等不可抗力的事由所致的损害;

(二)暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害，但因乙方故意或过失所致者，不在此限;

(三)因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害;

(四)因甲方或第三者之故意、过失所致的损害;

(五)甲方或业主、物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害;

(六)因乙方书面建议甲方改善共用部分(含共用部位、共用设备设施)或改进管理措施，而甲方未采纳所致的损害;

(七)因20%以上业主延迟交付物业服务费用所致的损害;

(八)因甲方(包括业主委员会)或他方指挥调派乙方工作人员所致的损害;

(九)本合同标的物之共用部分(含共用部位、共用设备设施)自然或人为的任何损坏。但因乙方故意或重大过失所致的，不在此限;

(十)停车场内，车辆被窃、被破坏或车内财物被窃的损害;但依照本合同约定承担保管责任的，不在此限;

(十一)除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由的。

第二十条 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，如发生煤气泄露、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，按有关法律规定处理。

第二十一条 甲方在购房者购房时明确购房者除前期物业管理费、电梯水泵运行费外应缴纳的涉及物业管理的有关费用如下：

如乙方违反甲方与购房者的约定，擅自收费或擅自提高收费标准，甲方承诺双倍返还购房者擅自收费部分或超出标准的部分的款项由乙方承担。

第二十二条 包括但不限于30%以上业主延迟交付物业服务费用等违反本合同约定的义务，导致乙方不能完成本合同第六条约定的管理目标，责任由违约方承担，造成乙方经济损失的，违约方应给予乙方经济赔偿。同时，乙方有权解除本合同。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**物业与业主管理服务协议书篇八**

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

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：

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;

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。

甲方：

乙方：

年月日

**物业与业主管理服务协议书篇九**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第一条 物业名称、地址、面积

大厦是由甲方兴建\_\_\_\_\_\_\_\_\_坐落\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_街\_\_\_\_\_\_\_\_\_号的\_\_\_\_\_\_\_\_\_结构大厦。乙方承租该大厦第\_\_\_\_\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_\_\_\_\_型\_\_\_\_\_\_\_\_\_单位(以下简称该物业)。该物业建筑面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，详见平面图。

第二条 甲方同意根据下列条款将该物业出租给乙方使用。乙方愿意承租。

第三条 该物业内部之所有物

该物业内部之所有物于租赁期开始之日起，一并交付乙方使用，租金已包括内部所有物的租赁费用，该物业内部所有物包括全部固定装置、地板、墙壁、天花板、楔柱、窗户及设备(清单见本合同附件)。

第四条 租金及租赁期限

1.甲乙双方议定该物业每月租金为人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;租赁期自甲方向乙方发出该物业的交付使用通知书之日起第十四天开始，共计\_\_\_\_\_\_\_\_\_年。甲方须于\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日或之前向乙方发出该物业的交付使用通知书，如甲方遇下列特殊原因，可延期交付该物业，而不用承担任何违约责任。但甲方应将延期原因书面通知乙方。

(1)人力不可抗拒的自然灾害或其他事故;

(2)施工过程当中遇到不能及时解决的异常困难及重大技术问题;

(3)其他非甲方所能控制的因素;

(4)承建商的延误;

(5)市政项目配套设施批准及安装延误;

(6)政府部门延迟批准有关文件;

(7)图纸更改;

(8)无法预见的意外事件;

(9)为执行当地政府的法规而致的延误;

(10)自来水、电力、煤气、热电部门未能按时接通。

2.租金不包括管理费、市政设施使用费、电话费及其他费用。

3.租金每月缴付一次。首月租金于甲方向乙方发出交付使用通知书之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内缴付;以后于每月的第一日缴付。逾期缴付租金，每逾期一日，乙方应按月租金的百分之\_\_\_\_\_\_\_\_\_向甲方缴付违约金。

第五条 管理费

1.租金不包括有关该物业的管理费。管理费由乙方按该物业管理公约的规定，向甲方或甲方聘任的管理公司缴付。管理费每月缴付一次，首月管理费于甲方向乙方发出交付使用通知书之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内缴付，以后于每月的第一天缴付。逾期缴付管理费，每逾期一日，乙方应当按月管理费的百分之\_\_\_\_\_\_\_\_\_向甲方或甲方聘任的管理公司缴付违约金。

2.甲方及/或其聘任的管理公司有权根据该物业管理公约在租赁期间内调整管理费，乙方应按时缴付新调整的管理费，不得异议。

3.若因不可抗力、罢工、政府行为或其他非甲方所能控制的原因导致管理服务终止或受影响，乙方不得拒交管理费。

第六条

市政设施使用费、水、电、煤气费、电话费及其他市政设施使用费用由乙方承担。因乙方逾期缴付而造成被有关部门停水、电、煤气、停止电话，后果由乙方自负。

第七条 保证金

1.乙方应于签署本合同时向甲方支付人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的定金。乙方还应在甲方向乙方发出交付使用通知书之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内向甲方缴付下列保证金：

(1)三个月租金保证金;

(2)三个月管理费保证金;

(3)水费保证金;

(4)电费保证金;

(5)电话费保证金。

甲方有全权决定以上(2)至(5)项保证金的金额及增收其他甲方认为需要的保证金项目。在乙方交付上述保证金时，定金将自动转为乙方应缴保证金的一部分。

2.若甲方调整管理费，保证金额将作出相应调整，乙方应在收到甲方书面通知七日内向甲方支付原保证金与新保证全的差额。

3.定金及以上保证金用作保证乙方履行本合同的所有条款。乙方违反其中任何条款，甲方可于定金及/或保证金中扣除其因此而遭受的一切损失及所支付的开支。若定金及/或保证金不足补偿甲方损失及所支付的开支，乙方应支付差额给甲方。

4.在乙方全面履行本合同全部条款及政府规章的条件下，甲方应当于租凭期满或于本合同提前解除及乙方将该物业以空置状态交还甲方或于甲方计清及扣除乙方拖欠甲方款项之日(以后者为准)三十天内，将保证金或其余款无息返还给乙方。

第八条 该物业用途

乙方不得将该物业用于本合同规定以外的任何用途。乙方保证不改变该物业用途。

第九条 不得分租等

未经甲方书面同意，乙方不得将该物业转租、转让、分租、转借给任何第三者或与其互换房屋使用。

第十条 装修及改建

1.未经甲方书面同意，乙方不得对该物业进行任何扩建或改建、装修及/或改变该物业的外观及结构，或改变及/或增加固定设备。乙方获准进行装修及改建时，应事先将设计图纸交甲方审批同意，遵照大厦装修指南的规定施工。一切费用(包括但不限于甲方审批设计图纸的费用)由乙方负担。租赁期满后，乙方须将装修及改建后的设施无偿归甲方所有或按甲方的要求恢复该物业的原状，所有费用由乙方负担。

2.若乙方对该物业作出的改动、扩建或拆除，因违反政府法规，被政府有关部门要求恢复原状或作出行政处罚时，不论事先是否已获得甲方同意，均由乙方承担责任。甲方因此所受的任何损失由乙方全额赔偿。

第十一条 保险

乙方必须于收到甲方交付使用通知书之日起十四日内自费向甲方认可的保险公司为该物业购买有关的保险，险种及保额由甲方确定。

第十二条 正常使用及维修该物业

1.乙方应爱护和正常使用该物业及其设备，如发现该物业及其设备自然损坏，应及时通知甲方，否则甲方无须上门维修。乙方应积极配合甲方检查和维修该物业，因延误该物业维修而造成甲方或第三者的人身、财产遭受损害的，乙方负责赔偿。

2.因使用不当或人为造成该物业或设备损坏的，乙方应负责赔偿或修复，并负责下列涉及该物业维修项目的费用：

(1)排水管、厕所、化粪池的清理疏通;

(2)饮用水池清洗及垃圾池清理;

(3)门窗玻璃及小五金的更换，分电表或无分电表的表内电线、电闸、灯头、插座等更换和分水表以内水管、龙头更换;

(4)室内墙面的粉刷和天花板等的粉饰;

(5)因使用安装超水、电表容量需增容的增容费。

3.除以上规定外，乙方亦须自费负责保护及维修该物业内部及其内部之所有物(包括但不限于本合同附件列出之所有物)。

乙方如违反本条或因使用不当或人为造成损坏，应负责修复并赔偿甲方的一切损失。

4.甲方有权根据需要于发给乙方事先通知后，于任何时候进入及视察该物业，记录该物业内的所有物品及进行任何检查、测量、维修及施工。若乙方不按照甲方的通知立即对该物业进行本合同约定应由乙方负责的维修或其他工程，甲方可单方面强制维修或进行施工，乙方必须充分合作，有关施工费用由乙方承担。

第十三条 保护该物业

1.乙方应在租赁期内自费负责将该物业及其内部之所有物保持完好状态，要爱护和正常使用该物业及其内部之所有物，并于租赁期满或本合同提前解除时将该物业及其内部之所有物以完好状态交还甲方。

2.乙方不得损害该物业的任何部分。如该物业因乙方或乙方的访客、雇员、代理人、借用者的行为受到任何损害，致使甲方遭受损失，乙方应全额赔偿。

3.因乙方的行为或过失或因该物业爆炸或溢出水、烟、火或气体而导致大厦任何部分损毁，应由乙方负责修理及恢复原状，有关赔偿、费用及开支应由乙方负责。

4.乙方应采取一切防范措施，使该物业免于受火灾、水浸、风暴、台风等或其他类似的破坏。

第十四条 甲方紧急进入该物业

如遇火警或其他紧急情况，甲方及其代表有权未经乙方批准进入该物业灭火及保护财物。

第十五条 服从法规及管理公约

1.甲乙双方应共同遵守国家、省、市有关法律、法规及房地产管理的各项规定，接受当地房地产管理机关的监督、管理。

2.乙方须遵守及服从该物业管理公约或根据管理公约制订的管理规则(以下一并简称“管理公约”)。乙方应全额赔偿甲方因乙方违反以上规定而遭受的任何损失。

第十六条 乙方赔偿损失

1.如因乙方违反本合同任何条款造成或引起甲方或第三者的任何损失(不论是财物或人身，故意或过失)，均由乙方赔偿。

2.所有乙方的访客、雇员、借用人、代理人的过错及行为，均视为乙方的过错及行为，乙方应负全责。

第十七条 甲方有权招租等

在租赁期满前三个月内，甲方有权在该物业的外墙张挂把该物业招租或出售的告示及其他甲方认为需要张挂的资料，乙方不得提出异议或干涉。

第十八条 合同解除

1.如发生下列任何情况：

(1)乙方逾期\_\_\_\_\_\_\_\_\_天仍未缴付(不论甲方曾否催交)租金及/或管理费及/或其他本合同项下乙方应缴费用;

(2)乙方违反本合同的任何条款，经甲方指出后\_\_\_\_\_\_\_\_\_天未改正的;

(3)乙方破产或清盘或无力偿还其债务;

甲方有权重新占有该物业或其部分及单方面以书面形式解除本合同，本合同的解除将不影响甲方所有在本合同项下向乙方请求赔偿的权利。甲方并可从乙方按本合同支付的保证金内扣除甲方因上述情况所受的所有损失及开支。

2.如发生上述情况的(1)或(2)，甲方有权终止向乙方提供管理服务及市政设施如水、电、煤气等，直至上述情况完全纠正为止。

3.租赁期内，如乙方未征得甲方同意而单方面解除本合同，乙方除赔偿甲方的损失外，还应向甲方支付相当于\_\_\_\_\_\_\_\_\_个月租金的违约金。

第十九条 交还该物业

1.如甲方根据本合同条款解除本合同，乙方应于收到甲方解除通知时搬出该物业并将其恢复至原有的空置状态交还甲方(除本合同另有规定外)，一切有关费用由乙方负担。

2.如甲方因任何理由无法将解除本合同的通知送达乙方，或乙方接到通知后拒绝迁出该物业及/或未能将该物业恢复至原有空置状态交还甲方，或不按本合同向甲方作出补偿及付清欠款，甲方有权依法律规定的程序重新占有该物业并清理家具及其他所有物品并将该物业恢复原状，甲方无须对此作出任何赔偿。乙方应向甲方支付清理该物业及将该物业恢复原状及有关的所有费用。

3.甲方可全权处理按上述规定清理的物品。如甲方将其依法变卖，所得收益在扣除乙方拖欠甲方的所有欠款后，将余额退还乙方。

甲方并不因本条而有任何责任将有关物品进行变卖。乙方不得对甲方变卖物品所得款项提出异议。

4.租赁期满后，乙方应自费搬出该物业并将其恢复至原有的空置状态交还甲方，若乙方拒绝迁出该物业，及不按本合同向甲方作出补偿及付清欠款，甲方有权按本条处理。

5.租赁期届满或本合同解除之日，双方应共同检查交接该物业及其所有物和设备，如发现有损坏的，应在乙方保证金中扣除，不足部分，由乙方负责赔偿。

6.甲乙双方在此同意和声明，在租赁期满或本合同解除时，甲方无任何义务向乙方提供任何另觅居处的援助。

第二十条 支付违约金等

本合同项下的违约金及其他赔偿金额应在确定责任后\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内付清，否则按逾期付租金的条款处理。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**物业与业主管理服务协议书篇十**

编号：

甲方：主委员会

地址：

乙方：物业管理有限公司

法定代表人：

资质等级：

地址：

联系电话：

根据《民法典》、《物业管理条例》、中洋水景园管理规约等相关规

定，甲乙双方就的物业管理服务事宜，在自愿、平等、协商一致的基础上，订立本合同。

第一条物业的基本情况

物业名称：

物业类型：

座落位置：

四至范围：

东至：、西至、

南至：、北至：。

管理面积：住宅

第二条甲方权利义务：

1、审查物业管理服务方案、年度服务计划、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;

2、对乙方的管理实施监督，每年进行一次考核评定，如因乙方管

理不善，造成重大经济损失或管理失误，经物业管理主管部门认定，有权终止合同;

3、委托乙方对违反物业管理法规政策及业主规约的行为进行处

理：包括责令停止违章行为、拆除违章建筑、要求赔偿经济损失及支付违约金、对无故不缴纳有关费用或拒不改正违章行为的责任人，采取有效措施催缴催改;

4、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;

5、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷;

6、协助乙方开展物业管理服务、相关宣传教育和文化活动;

7、全力支持乙方对拒缴物业费的业主采取的有效措施;

8、按照相关政策、法律法规，筹集、使用、管理专项维修资金。

9、法规政策约定由甲方承担的其他事项和责任。

第三条乙方权利和义务：

1、对房屋共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、安全秩序、交通等实施管理与服务。

2、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定完善物业管理制度;

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行为;

5、协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序，进行来访人员登记控制，安全巡逻。

6、汽车、两轮车停车位无偿提供全体业主停放车辆，乙方负责场地清理、车辆整理，不负保管责任

7、对交通秩序、车辆停放、出入登记进行管理。

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

9、向业主收取物业管理服务费用;

10、编制物业管理服务及财务年度计划;

11、提前将装修房屋的注意事项和限制条件书面告知业主，并与业主订立《装修管理协议书》，每日对装修现场不少于2次的巡查监管;

12、向业主提供房屋自有部位、设施设备维修养护等有偿服务;

13、开展有效的便民服务工作;

14、不承担对业主及非业主使用人的人身、财产的保管保险义务;

15、适时向甲方报告本管理区域内重大物业服务事项;

第四条维护物业及业主安全和美好环境的规则

业主在使用物业时，以下为禁止条款：

1、损坏房屋承重结构、主体结构，改变住宅入户门、外立面等部位设施的颜色、形状、规格、功能和布局，改变房屋设计用途。

2、在外墙面安装各种设备设施，影响整体建筑美观。

3、更改阳台布局、功能及外观颜色，随意打孔、改变排烟、排污、排气管道，改变安装空调位置等。

4、占用或损坏物业共用部位、共用设施设备及相关场地，移动物业共用设施设备。

5、在区内道路、活动广场等公共区域，搭建、晾晒、私设摊点。

6、改变房屋使用功能，即家教、麻将馆、生产加工场所，或产生噪声、污染等经营性活动。

7、安装卫星接收器、外置防盗栅栏、雨棚、搭建阳光房、封闭晾晒阳台、外置花盆架等，在非预留的平台或墙面上安装其它物品等。

8、破坏住宅围墙灯光、景观照明。

9、入户门厅、楼道、楼梯间摆放车辆及杂物。

10、封闭排气、排水口;不配合物业公共部位、设备设施维护。

11、在非指定位置倾倒或抛弃垃圾、杂物。

12、汽车、两轮车在道路公共区域乱停放。

13、车库、小车库单独出售出租区外停车、储物、住宿、经营等。

14、不按规定饲养宠物。

15、高空抛撒物品。

16、践踏损坏绿化。

17、在区内堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒有害物质，发出超标噪声。

18、在区内燃放烟花爆竹、焚烧纸钱、敬斗香、做佛事等。

19、在大树、共用部位和相关场所悬挂物品、张贴广告、涂改宣传文字、画面或随意刻画等。

20、利用物业窝藏犯罪人员、赃物或其他从事危害共有利益、侵害他人合法权益的活动。

第五条物业管理服务费用

管理服务费构成主要有公共物业维护保养费，包括物业的外墙、地面道路、共用活动区域、楼梯、消防系统、智能化系统、灯光照明系统、给排水系统等;共用水电费，包括共用照明、保洁绿化等;聘用的管理服务人员工资、福利;小区公共秩序维护、环境保洁维护、绿化维护费;物管企业固定资产折旧、办公及法定税费等。

甲方：

乙方：

时间：

**物业与业主管理服务协议书篇十一**

甲方：

乙方：

甲方： (以下简称甲方)

地 址：

乙方： (以下简称乙方)

地 址：

根据中华人民共和国有关法律法规，本着诚实信用、平等互利的原则，甲乙双方经友好协商，就乙方为甲方管理的 项目提供保安服务事宜达成一致意见，特签订本合同。

一、服务的形式 、内容、管理方式及期限

1、服务形式：根据甲方需要，乙方负责向甲方提供保安服务，甲方向乙方支付服务费及本合同约定的其他费用，甲方与乙方所派驻的保安人员之间不具有《劳动法》、《民法典》规定的劳动关系。

2、服务内容及委托事项：

1)消防及安全管理

认真贯彻预防为主、防消结合的方针，制定安全防范措施、杜绝安全隐患，做好防范应急处理，保证楼道内、园区消防通道、紧急出入口、地下车库及安全门保持畅通，保证消防设施完好，保证全体人员和区域内财物的安全。

2)防盗窃管理

在岗人员牢记保安职责，对前期进出小区的车辆进行进行严格管控，对进出小区人员、物品等做好详细记录，加强园区内巡逻，按照规定打点签到，防止和打击盗窃等犯罪活动，确保园区内人身、物品的安全，对发生在执勤区域的刑事案件、治安案件和治安灾害事故，及时处理并报告甲方和当地公安机关，采取措施保护案发现场，协助公安机关侦查各类治安刑事案件，依法妥善处理职责人范围内的其他突发事件。

3)灾害防患管理

掌握小区内业主生活规律及特点，加强重点岗位的安全防范，对来访人员按照相关制度礼貌接待，严禁无关人员携带易燃易爆物品进入小区，并掌握当地政府有关安全警告的通知，及时做好防范措施。

4)突发事件处置:包括火灾、偷盗窃、电梯困人、交通事故等按照相应规章制度执行。

5)监控系统值班管理

熟练掌握闭路监控和消防监控设施操作规程，对在值班过程中发现的问题能及时予以处理并上报，及时跟踪了解事件发展进程，对出现的可疑人员等进行跟踪，联系相关人员进行处理。对发现的消防报警及时派人检查，保证与巡逻人员、物业工程人员等的沟通，排除误报等事件，发生火灾时按照处理预案执行。

6)地下停车管理

地下车库安排专人值班巡逻，保证业主停取车安全，有序指导业主停放车辆。

7) 其他服务

根据甲方要求，协助甲方对小区内违章装修、圈占绿地等不文明行为进行管理，配合甲方做好其他服务。

3、管理方式

保安人员由甲乙双重管理，组织领导以乙方为主，双方指定一名领导负责派驻保安人员的管理，传达上级的指示要求，安排部署工作任务，并进行定期不定期的查岗、考勤，发现问题及时解决。

4、服务期限

年 月 日至 年 月 日。

二、甲方权利与义务：

1、甲方按照国家的法律法规以及本单位的有关管理制度，对派驻的保安人员的提出保安服务要求。

2、乙方在进行保安人员派驻时，必须经甲方参与审查，形象、气质佳的人员优先上岗，年龄在40至50之间，形象岗年龄在30 至40之间。上岗时必须持上岗证，且乙方必须向甲方提供个人档案、意外伤害人身保险、健康查体证明及人员变更申请表备案后方可上岗。

3、甲方严格按照本单位相关管理办法、考核制度以及与乙方约定的考核管理办法对乙方派驻的保安员进行管理要求和考核，并对每天保安人员实行打点签到制度，对违纪行为进行登记汇总，每月经甲方与保安人员双方签字后，交乙方处理，并进行相应的考核与扣款。

4、甲方有权将不能胜任的保安人员退回乙方，由乙方调整更换，但应书面通知乙方并提供保安人员不符合使用条件(录用条件)的证

明依据，乙方在一个星期内配备其他人员。

5、甲方有权对乙方所派驻的保安人员进行员工管理规章制度、人身安全等必要培训，并进行日常劳动纪律管理监控。定期(由甲乙双方协商确定)对保安人员的工作绩效、业务技能、工作态度等方面的表现进行考核，该考核结果将作为保安人员及保安服务的表现评定。

6、甲方有权按本单位依法制定的相关管理规定对违纪保安人员进行批评教育，对严重违纪违规的保安人员，甲方可根据单位规定停止其工作，交由乙方进行处理，情节严重并造成甲方经济损失的，甲方有权向乙方主张赔偿或追究责任人责任的权利。

7、乙方派驻的保安人员如在工作时间出现辱骂、殴打用户或来访人员以致伤害对方并造成恶劣影响的，甲方有权予以退回并要求更换，且产生的后续责任(包括住院、医疗等费用)全部由乙方负责赔偿，对于给甲方造成的社会负面影响,甲方有权要求对乙方进行相应经济赔偿和公开方式道歉(如媒体)等。

8、甲方应为保安人员提供必需的工作条件，协助乙方处理好相关政府机关的沟通工作。

三、乙方的责任与义务

1、乙方指派的保安人员应严格履行规定的岗位职责要求，遵守甲方规定的各项规章制度，恪尽职守，保质保量地完成规定的工作内容。

2、乙方必须具有国家认定的保安服务资质，并经地方劳动管理部门审核批准，在工商管理部门登记注册。提供营业执照副本原件、资质证原件、法人代表或负责人证明书、税书登记证明原件等资料供甲方审查;

3、负责按合同条款规定派驻符合条件的保安人员到甲方;

4、乙方派驻到甲方的保安人员必须是与乙方签订正式;

5、负责配合甲方做好保安人员的日常管理工作;

6、负责保安人员基本养老、工伤、失业、医疗等社会;

7、负责出具甲方支付保安人员薪酬和支付社会保险等;

8、负责保安人员工伤事故的处理和因病医疗等各类事;

9、发生在执勤区域内的刑事案件、治安案件和治安灾。

10、负责按合同条款规定派驻符合条件的保安人员到甲方处负责保安工作。对甲方按合同相关条款要求停止派驻并退回乙方的保安人员，乙方应予接收并负责处理后续工作，不得对甲方的正常工作造成不利影响。

11、乙方派驻到甲方的保安人员必须是与乙方签订正式劳动合同的劳务派驻人员，乙方负责管理劳务派驻人员的人事档案、劳动关系、上岗人员查体证明、人员无犯罪记录证明及各项社会保险，并且将签订合同的花名册和劳动合同文本提供给甲方备案。

12、负责配合甲方做好保安人员的日常管理工作;加强对保安人员的在岗培训、监督和管理，确保安全服务的优质高效。

13、负责保安人员基本养老、工伤、失业、医疗等社会保险账户的建立和管理，及时足额缴纳保安人员的社会保险费用。

14、负责出具甲方支付保安人员薪酬和支付社会保险等费用的劳务发票。

15、负责保安人员工伤事故的处理和因病医疗等各类事项的处理。

16、发生在执勤区域内的刑事案件、治安案件和治安灾害事故，及时处理并报告甲方和当地公安机关，采取措施保护发案现场，协助公安机关侦查各类治安刑事案件，依法妥善处理责任范围内的其它突发事件。

17、为乙方派驻的保安员配备制服等基本保安装备，树立良好的保安形象。

18、乙方指派的保安员负责管理区域内的执勤巡逻、设备设施安全，严防被盗和意外事件的发生，协助物业人员完成甲方要求的工作。

19、乙方要每月月底按时足额发放保安人员工资，若超7个工作日仍未及时发放或不足额发放的，甲方有权单方面终止合同。

20、乙方负责管理区域内与政府有关部门的沟通协调工作。

四、保安人员的日常管理(服务标准详及考核办法见附件)

1、保安人员必须遵守标志服装的着装管理规定和要求，甲方有权要求保安人员统一着装。

2、保安人员必须遵守甲方的规章制度、劳动纪律和考核制度，服从工作安排。对违反规章制度和劳动纪律或业绩考核不符合公司要求的保安人员，随时退回乙方，由乙方负责退回人员的所有后续工作。

3、保安人员因个人原因需要提前结束服务期的，应提前30日向甲方和乙方同时提出书面申请。待批准并办理完毕与甲方的工作移交手续后方可离职，其相关手续由乙方负责办理。

4、保安人员在甲方工作期间，因病或非因工受伤在医疗期内请假5个工作日以上的 ，甲方有权将保安人员退回乙方，乙方负责调派其它保安人员。

5、保安人员请事假2个工作日以内的向甲方申请，2个工作日以上的必须向甲方和乙方同时书面申请，经双方批准后方可休假。保安人员未请假脱岗两天以上的，甲方有权将其退回乙方。

6、保安人员在工作岗位上因公受伤、致残、死亡等，由乙方按照为保安人员购买的意外伤害人身保险程序办理。

7、保安人员工作期满或因各种原因中止在甲方的工作，乙方应配合办理保安人员的工作移交手续，协助甲方收回保安人员使用的劳动防护用品、标志、证件等。

五、劳动纠纷的处理

1、保安人员的劳动合同关系与乙方建立，乙方应明确告知保安人员劳务派驻协议的内容。

2、乙方全面负责保安人员的法律事务管理和劳务纠纷处理，负责保安人员涉及劳动合同管理、工伤和医疗问题的处理及劳动仲裁与法律诉讼的所有事宜。

3、乙方派驻的保安人员应严格遵守国家的法律法规，不得从事违法犯罪活动。

六、保安人员费用

1、项目项目保安人员配置 /月，甲方向乙方支付的费用标准为人民币 元/月。(该标准包含乙方提供服务中所有费用，包括但不限于员工工资、福利待遇、保安器材、服装等)，其中甲方将提取元作为考核保安人员个人费用，乙方按照甲方提供的名单发放给个人;

2、服务费用由乙方按照每月考核对费用进行计算。付款前，乙方必须开具符合国家税法规定且满足甲方财务管理要求的发票;不开具或开具不符合国家税法规定发票的，甲方有权拒绝付款并不承担任何责任，且不影响合同其他条款的继续履行。因开具虚假发票造成甲方损失的，即使合同其他条款已经履约完成，乙方仍然必须无条件承

担一切责任和甲方损失(包括补交税金、罚款、滞纳金等)。

4、乙方的账户信息如下：

开户行：

账户名称：

帐 号：

甲方付款前，乙方应向甲方确认甲方账户信息。乙方如需改变其账户信息，应提前10日书面通知甲方。乙方未按本合同约定通知或确认信息而使甲乙双方遭受的损失，由乙方承担。

5、甲方每月对乙方保安人员工作情况进行考核汇总，相关考核扣除费用在结算费用中扣除。

6、乙方有赔偿损失和/或支付违约金的责任的，甲方有权从应支付的任何一笔款项中扣除相应金额。

7、对于本合同涉及的所有税费，均应按照有关税收的法律规定，由双方各自承担，但本合同总额中包含的甲方应缴纳的税费仍应由乙方代为缴纳。

七、合同变更、解除、终止和续订

1、甲、乙双方应共同遵守本合同的各项条款。未尽事宜，由双方协商解决。经双方协商一致对本合同进行修改、补充、补充合同与本合同具有同等法律效力。

2、本合同期满即终止。甲、乙任何一方如拟变更本合同内容或提前终止本合同，都应提前一个月书面通知对方，并协商解决。

3、合同履行过程中发生的争议，双方协商解决;如协商不成可

向当地人民法院起诉。

4、有下列情形之一，经甲乙双方协商一致，可以变更合同的相关内容，并填写劳务派驻合同变更书：

(1)本合同订立时所依据的法律、法规、规章和政策发生变化时，本合同应变更相关内容。

(2)乙方派驻到甲方的保安人员发生增减变化，应对人员名单进行变更。

(3)法律、法规规定的其他情况。

5、本合同订立时所依据的法律法规发生重大变化，导致合同的内容无法履行，本合同应予终止。

6、经甲乙双方协商一致，本合同可以终止执行。

7、本合同期满30日前，甲乙双方应就本合同是否终止或重新签订进行协商，并按协商结果办理终止或重新签订合同手续。

8、在合同有效期内单方提出终止合同的，须向对方支付两个月的服务费用作为违约赔偿金。

八、违约责任

本合同履行期间，因乙方或乙方派驻的保安人员的过错或违反本合同的约定，给甲方造成经济损失的，甲方有权追究乙方及其保安人员的责任，乙方对其保安人员给甲方造成的经济损失承担相应的连带责任。

九、其他

1、乙方承诺乙方的相关资质均符合国家的法律法规及行业的相关规定，因乙方资质原因造成的法律及经济责任，由乙方;

2、本合同一式贰份，甲方壹份，乙方壹份，经双方盖;

十、合同附件

附件一：管理成本构成及测算一览表

附件二：保安服务标准

附件三：营业执照、税务登记证、保安服务许可证

甲方(盖章)： 乙方(盖章)：

签字： 签字：

日期： 年 月 日 日期： 年 月 日

**物业与业主管理服务协议书篇十二**

第一章总则

第一条本合同当事人

委托方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_单位名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

前期物业管理是指：自房屋出售之日起至业主委员会与业主大会选定的物业管理企业签订的《物业管理服务合同》生效时止的物业管理

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将(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;乙方参与本物业的竣工验收，并在物业移交接管时，与甲方办理物业管理书面交接手续;本物业交付使用后的质量责任，按国家《建设工程质量管理规定》和《房屋建筑工程质量保修办法》等规定承担。

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.在本物业保修期内代为保修的，费用由保修责任人承担;

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

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

第三章委托管理服务期限

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。合同期满或业主委员会成立与业主大会所聘的物业管理公司签订物业管理服务合同生效时，本合同自然终止。

第四章双方权利义务

第十八条甲方权利义务

1.在业主委员会成立之前，负责制定《业主临时公约》，让购房人订立物业买卖合同时，对业主临时公约予以书面承诺，并在与购房人订立的买卖合同中有包含本合同的内容;或负责让购房人与乙方签订《前期物业管理服务协议》及其附件《物业使用守则》和《房屋装饰装修管理协议》，并将其作为房屋租售合同的附件;物业竣工交付使用时，负责向购房人提供房屋质量保证书和房屋使用说明书;

2.审定乙方拟定的物业管理方案;

3.检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况并每年进行一次考核评定;并将管理情况报物业管理主管部门备案;

4.审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算报告;

5.委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求;

在保修责任内，如存在质量问题，按以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式处理：

(1)甲方负责返修;

(2)委托乙方返修，支出全部费用;

(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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，其租用收入用于\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

7.在合同生效之日起\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积的管理用房(产权属甲方)，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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

8.在物业管理交接验收时，负责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。

9.为实现本合同约定的物业管理服务要求而发生的物业管理服务费用，除由业主、使用人按规定缴纳外，不足部分由甲方承担。

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

时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**物业与业主管理服务协议书篇十三**

第一章总则

第一条本合同当事人

委托方(以下简称甲方)：

组织名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受委托方(以下简称乙方)：

企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第二条物业基本情况

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

第二章委托管理事项

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

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

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

第七条公共绿地的养护与管理。

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

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

第十条交通与车辆停放秩序的管理。

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

第十二条管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

第十三条负责向业主和物业使用人收取下列费用：

1.物业管理费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.保洁费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.保安费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4.房屋设备运行费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5.维修养护费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

第十六条其他委托事项\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第三章委托管理期限

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

第四章双方权利义务

第十八条甲方权利义务

1.代表和维护产权人、使用人的合法权益;

2.制定《业主公约》并监督业主和物业使用人遵守公约;

3.审定乙方制定的物业管理方案;

4.检查监督乙方管理工作的执行情况;

5.审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告;

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

(1)无偿使用;

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

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

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

9.协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

9.小修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第六章物业管理服务费用

第二十一条物业管理服务费

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

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

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

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

5.管理服务费标准的调整，按\_\_\_\_\_\_\_\_\_调整;

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

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

第二十三条车位和使用管理费用由乙方按下列标准向车位使用人收取：

1.露天车位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.车库车位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

第七章违约责任

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

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

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

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

第八章附则

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

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

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

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

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

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

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

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

第三十九条本合同自签订之日起生效。

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

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

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

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

**物业与业主管理服务协议书篇十四**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 合同编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 签订地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规，甲乙双方在平等自愿、协商一致的基础上，就大厦物业管理服务事宜达成以下合同条款。

第一条 物业基本情况

1.名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2.位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2.面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

第二条 物业管理服务项目

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

2.承担大厦房屋建筑本体共用设施设备（共用的上下水管道、污水管、垃圾库、抽风排烟道、共用照明、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、供水系统等）的维修、养护、管理和运行服务。

3.承担大厦规划红线内属物业管理范围的市政公用设施（道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房棚、停车场等）的维修、养护和管理。

4.承担大厦规划红线内的属配套服务设施的维修、养护和管理。

5.承担大厦公共环境（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。大厦消杀。公共区域绿化等。

6.承担大厦交通、车辆行驶、停泊及管理。

7.对大厦实行24小时封闭式管理，对大厦规划红线内范围进行全天候监控巡视，实行外来人员检查登记出入制度，配合和协助公安机关做好大厦保安工作。

8.为大厦业主提供社区文化娱乐服务。

9.做好大厦物业及物业管理档案、资料的建立、保存。

10.做好政府法规和行业政策所规定的应由乙方承担的其它事项。

第三条 物业管理服务标准

乙方提供的物业管理服务按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_考评标准执行。

第四条 物业管理服务费及其管理

1.经甲乙双方协商决定，大厦物业管理服务费按如下标准收取：住宅物业每平方米\_\_\_\_元/月。商业物业每平方米\_\_\_\_元/月。

2.大厦物业管理服务费由乙方直接向业主收取；乙方应在每月\_\_\_\_日前，向缴费业主提供上月物业服务收费明细帐单并接受业主查询。乙方必须按政府规定、程序收费，不得乱收费，做到计费准确，收费公开透明。

3.甲方应协助乙方催缴物业管理服务费，甲方承诺不怂恿、煽动业主不缴物业管理服务费，反对无理拖欠物业管理服务费，侵害其他缴费业主的合法权益。

4.乙方应按规定购买车场保险、大厦公共设备、设施等财产保险，按规定为其员工办理普通社会保险（按南州相关标准）和人身意外保险（每人\_\_\_\_元/年）。保险费列入物业管理服务成本费开支。

5.乙方应按政府、行业法规，如实列支物业管理服务成本费用，按政府规定提取\_\_\_\_％的物业管理服务佣金，不得隐瞒物管收入，虚报多报支出费用。乙方弄虚作假、乱收费、做假账，一经发现甲方有权单方解除双方合同关系。

6.大厦物业管理服务费所有收支账目，按政府规定由乙方每\_\_\_\_个月向业主公布一次（张贴时间不少于\_\_\_\_个月），账目公布前送交业主委员会审核备存。账目公布时间为每季度后的次月\_\_\_\_日以前，特殊情况延迟公布账目需书面告知业主委员会。乙方不公布账目，业主有权暂停支付物业管理服务费。

7.甲方有权聘请独立会计审计机构每年对上述帐目进行查验审核一次，审计费用在物业收费中支出。乙方提供的帐务虚假或严重失实的，将构成甲方解除合同的合理理由。

第五条 专项本体维修基金的收支管理\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.大厦专项本体维修基金按政府收费标准，每平方米\_\_\_\_元，随物业管理服务费一齐由乙方直接向业主收取，然后以业主委员会名称单独建帐列项，按政府规定的专项本体维修基金使用范围专款专用。

2.大厦专项本体维修基金的使用，按物管公司先立项报价，业主委员会审核签字后才实施的程序进行运作。

3.大厦专项本体维修基金的收支、使用账目，每\_\_\_\_个月由业主委员会向业主公布一次（张贴时间不少于\_\_\_\_个月），接受全体业主的监督，账目公布前由业主委员会送交乙方核查备存。账目公布时间为每季度后的次月\_\_\_\_日以前。

4.业主拖欠专项本体维修基金的，由乙方按照拖欠物业管理服务费的规定办法进行处理。

5.大厦\_\_\_\_公用设施专用基金（指用于南州市住宅区公用设施专用基金管理规定指定项目）由业主委员会负责向开发商追讨。在大厦须动用该专用基金时，且原大厦开发商拒绝支付该专用基金的情况下，由业委会负责。

第六条 乙方自律承诺

1.乙方应同大厦业主委员会及全体业主加强沟通，相互尊重；接受大厦业委会和全体业主的监督。

2.乙方承诺，不作假帐、乱收费，定期公布物管帐目，严格按\_\_\_\_\_\_\_\_标准提供管理服务。加强大厦治安巡逻管理，若因物业安全管理违规、失职、脱岗，造成业主家中被盗，财产损失和其它意外事故，除现金、有价证券、珠宝、古董外，乙方将承担赔偿责任。若因物业车场管理责任，造成业主车辆被盗，乙方将承担赔偿责任。承诺大厦治安消防重大责任事故发生率为零。

3.乙方承诺，不干涉业主委员会的正常监督、维权活动。

4.乙方对大厦的改造计划须征得业委会同意后方可实施。

第七条 管理服务期限

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

第八条 合同的终止、续约与交接

1.大厦物业管理服务合同到期后，双方合同关系即终止。乙方应提前\_\_\_\_天按政府、行业法规，填报固定资产、办公、设备、大厦资料等交接清单，送业主委员会审核。大厦物业收费财务帐目，应于合同终止后的\_\_\_\_日之内，送交业主委员会审核，由业主委员会聘请专业财务公司进行审计。

2.乙方愿意续签合同，应在合同到期前\_\_\_\_天，书面通知业主委员会。由业主委员会召开业主大会（合同到期前\_\_\_\_天召开）进行表决确认。管理服务期间无重大失职过失，无账务弄虚作假，表决结果业主满意率达到\_\_\_\_的，由业主委员会直接同乙方续签合同。

3.业主大会表决，业主满意率达不到\_\_\_\_，原合同到期后自行终止。由业主委员会另行招聘物业管理服务公司。

4.新老乙方的交接过渡期最长为\_\_\_\_个月，原乙方应提供过渡期物业管理服务；\_\_\_\_个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

第九条 违约责任

1.业主应自觉按时缴纳物业管理服务费，不得拖欠。逾期欠费业主将按每日万分之\_\_\_\_的标准计算缴纳滞纳金。乙方有权对欠费期超过\_\_\_\_个月的业主进行公示通报；对欠费期超过\_\_\_\_个月的业主，可提起讼诉进行追讨，败诉方除补缴纳物业管理费外，还应承担胜诉方合理的律师费用。

2.乙方服务未达到服务标准，给物业共同利益造成损害的，应向甲方赔偿损失；给业主个人造成损害的，应向业主个人赔偿损失。

3.乙方未给予甲方交接过渡期而擅自停止物业管理服务的，应向甲方赔偿损失，损失难以计算的，按照全体业主\_\_\_\_个月物业管理服务费总额计算。

第十条 纠纷的解决

本合同各方当事人对本合同有关条款的解释或履行发生争议时，应通过友好协商的方式予以解决。和解或调解不成的，任何一方均可向有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十一条 生效条件

本合同自双方在本合同上签字盖章之日起生效。本合同—式\_\_\_\_份，具有相同法律效力。各方当事人各执\_\_\_\_份，其他用于履行相关法律手续。

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

授权代理人：（签字）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 授权代理人：（签字）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

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

电子信箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 电子信箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 开户银行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

账号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 账号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**物业与业主管理服务协议书篇十五**

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

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

根据有关法律、法规、在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(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

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

坐落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第二条物业管理内容

一、保洁

1.公共保洁

a.公区域院内及外围卫生、南北生活区院内卫生。

.人员编制：\_\_\_\_\_人。

c.保洁标准：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.楼宇保洁

a.主楼\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_层走廊、卫生间、墙面玻璃及地面卫生。\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_楼电梯口。\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_层地面及电梯间及楼面平台卫生。电梯、安全通道及消防通道卫生。一楼室外平台及两侧通道。

综合楼两侧楼梯、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_楼走廊卫生间及玻璃卫生。

群楼两侧楼梯、二楼卫生间及走廊、平台卫生。

人员编制主楼\_\_\_\_\_人、综合楼及群楼\_\_\_\_\_人。

保洁标准\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

二、绿化

1.绿化范围：办公及外围区域、生活区域的草坪及树木管理。

2.人员编制：\_\_\_\_\_人。

3.绿化标准：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

三、保卫

1.保卫范围：生活区域的安全及公共交通秩序。

2.人员编制：\_\_\_\_\_人

标准：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

四、授权由物业管理公司管理的其他事项.

第三条物业管理服务质量(乙方按下列约定，实现目标管理)

1.室外保洁：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.室外保洁：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.交通秩序：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4.绿化：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5.保安：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6.物业使用人对乙方的满意率达到：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第四条委托物业管理承包经营、自负盈亏形式

费用包括：

1.工资及福利费、管理费用、税费。

2.保洁工具、保洁用品及劳服用品。

3.保安器械及劳服用品。

4.绿化工具及劳服用品。

第五条物业管理期限

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

第六条甲乙双方经协商一致，本物业的委托物业管理费用为(大写)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(小写)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第七条委托物业管理费用及支付方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第八条双方权利、义务

1.甲方权利、义务：

(1)根据本合同规定甲方将住宅区及办公区域委托乙方实行物业管理。

(2)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)。

(3)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。

(4)对乙方的管理实施监督检查，每半年一次考核评定，如因乙方管理不善造成重大经济损失，有权终止合同。

(6)如有重大活动有权支配乙方人员，乙方人员必须服从安排。

(9)对乙方人员有有任免权，如出现一个月内同一员工连续投诉三次有权要求换人

(5)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的关系。

(6)政策规定由甲方承担的其他责任。

2.乙方责任、权利、义务：

(1)根据有关法律、法规，结合实际情况，制订本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，对本物业实施综合管理，确保实现管理目标，并承担相应责任，自觉接受甲方检查监督。

(3接受甲方对经营管理过程中财务帐目的监督并报告工作，定期向甲方报送财务报表公布管理费支出帐目。

(6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、精干的原则在本物业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。

(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。

(1

1)开展卓有成效的社区便民服务工作。

(1

2)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。

第九条合同更改、补充与终止

1.经双方协商一致，可对本合同条款进行修订更改或补充，以书面合同为准。

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

3.合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理。

第十条其他事项

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

2.本合同自签订之日起生效。招标书为合同的有效组成部分。

3.本合同正式一式两份，甲、乙双方各执一份，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。

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

代表(签名)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_代表(签名)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

时间

**物业与业主管理服务协议书篇十六**

甲方：开发企业选聘的物业管理企业

单位名称：

地址：

法定代表人：

联系电话：

乙方(购房人)：

有效证件：：

乙方所购房屋基本情况：

物业名称：

乙方所购房屋为：□商业用房□写字楼□其他合同编号：

该物业座落于：建筑面积(以测绘部门测绘结果为准)：㎡

根据有关法律、法规的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，在签定《商品房买卖合同》时，就小区物业管理服务达成本协议。

第一条甲方执行《物业管理条理》并根据有关政府对商业区的管理规定，及实际发生进行各项管理及服务。

物业管理企业提供的物业管理服务包括以下内容：

(一)物业共用部位的维修、养护和管理;

(二)物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理;

(三)物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾收集清运，公共雨污水管道的疏通等;

(四)公共绿化、建筑小品、水环境、公共健身场地及器械等的养护管理;

(五)协助管理小区及周边公共秩序、消防、治安防范等事项;

(六)装饰装修管理服务，包括对物业使用的禁止性行为实施管理;

(七)物业档案资料的收集、保管;

(八)物业其他共同事务的管理服务，包括物业代收代缴费用事项;

(九)业主委托的其他物业管理服务事项。

第二条?物业管理企业提供的物业管理服务应达到行业规定与双方约定的范围和质量标准。

第三条乙方可委托物业管理企业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。

第四条物业管理服务费的标准为：

商业用房：元/月·平方米(建筑面积);

第五条乙方交纳费用时间：首次入住时以开发企业规定的入住日期起向甲方一次性交纳一个年度的物业管理费。以后年度的物业管理费，商户应于上年度物业管理费到期前1个月的20日之内，按时履行向物业公司一次性缴纳全年度12个月的物业管理服务费的义务。

第六条乙方将物业出租给他人使用，如乙方与物业使用人另行约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，乙方负有连带交纳责任。乙方应将其约定事项及时书面告知物业管理企业;乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费和其它费用。

第七条乙方不得将所应缴纳物业管理服务费转嫁给第三方，甲方只向乙方收取该费用。

第八条物业管理服务费用标准按政府有关部门颁布的标准和市场调解价及实际运营成本核算调整。乙方向甲方缴纳的物业管理服务费不包括房屋共用设施设备大、中修改造的费用。

第九条乙方同意对物业共用设施设备运行费用按其实际发生的成本，测算均摊。

商铺除按时足额交纳物业服务费外，应及时交纳政府规定的各项相关费用。

第十条商铺的业态经营种类应符合国家的法律法规和政府许可范围。特定经营娱乐、餐饮等行业，须事先经政府工商、环保、防疫、治安、城管、消防等部门核准，并取得许可文件后方可开业。

第十一条商铺设置店招、发布户外广告等，应按照小区统一款式和质地等要求设计或编制方案，必须经物业管理企业确认并向政府主管部门(如工商、城管、市容办、灯光办等)申报，经批准后方可实施，相关费用由乙方承担。

第十二条商业区内设有中央空调，夏季制冷;冬季供暖，并有专人负责设施设备日常养护及修缮工作。乙方应在每年供冷季(11月15日)之前一次性交纳全年(供暖、供冷)的费用，收费标准为74元/建筑平米/供暖、制冷季，商户应由产权人交纳，租户由使用人交纳，其中房屋的租金中均不含供暖、制冷费用。?

第十三条乙方遵守本物业的物业管理制度和《业主公约》;在装饰装修房屋时，遵守《装修管理手册》履行《装修管理服务协议》，产生的装修、办公、生活垃圾自产自消，自行清运，严禁乱弃乱放;如不便清运，经物业公司同意，将垃圾放到指定地点，按3元/平方米收费。

第十四条乙方或物业使用人不得占用、损坏物业的公用部位、公用设备设施(特别是消防设施)或改变其使用功能，因搬迁、装修等原因确需合理使用的，应事先通知物业公司，并在约定期限内恢复原壮，造成损失，应给予赔偿。

第十五条甲、乙双方应明确设备、设施的管理界限及范围，根据所管辖的来分担相应的责任。?具体责任界限：

第十六条乙方按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益;如因乙方或物业使用人自身使用原因，造成公用设施设备损坏(如：下水堵塞)，产生的一切后果自己负责，并负连带责任。

第十七条乙方在政府相关部门的规定范围内进行营业，如因乙方或物业使用人在经营中与小区内住户产生矛盾，或因某项规定出现扰民等现象，所产生的一切后果由乙方自行负责，并负连带责任。

第十八条由于乙方商铺门店自身原因，造成消防设备设施违反相关规定，影响到正常操作，经相关部门检查不合格，受到一切处罚由乙方自己负责。

第十九条由于安全隐患启动应急预案时，由毗邻部位抢险，乙方给予配合，经有关部门同意，必要时可以破门而入，所造成的损失由责任方根据政府有关规定执行。

第二十条以下情况物业管理企业不承担责任：

1.因不可抗力导致物业管理服务中断的;

2.物业管理企业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.因非物业管理企业责任出现供水、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.除上述条款外，其他不可归责于物业管理企业的事由。

第二十一条物业管理企业不得违反本协议的约定，?擅自收费或擅自提高收费标准，如有特殊情况可作书面补充协议。

第二十二条物业管理企业应按本协议约定，提供质价相符的服务，如服务不到位，乙方可要求物业管理企业限期整改。

第二十三条乙方逾期未交纳物业服务费的，物业管理企业有权要求乙方补交，并从逾期之日起每日加收的滞纳金，同时有权对乙方停止部分物业管理服务。

第二十四条为维护业主、物业使用人的切身利益，在不可预见的情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂及救助人命、协助公安机关执行任务等情况，甲方因采取紧急避险措施造成财产损失的，按有关法律规定处理。

第二十五条甲、乙双方可对本协议的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本协议具有同等效力。

第二十六条本协议正本连同附件共?四?页，一式两份，甲、乙双方各执一份，具有同等法律效力。?

第二十七条本协议经甲、乙双方签字后生效，有效期截止业主委员会与选聘新的物业管理企业签订的《物业服务合同》生效之日止。

甲方：物业管理有限公司?代表(签字)：

乙方：业主(签字或盖章)：

签订日期：年月日签订地点：

**物业与业主管理服务协议书篇十七**

甲方(业主大会)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方(物业管理企业)：\_\_\_\_\_\_\_\_

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

甲方(业主大会)

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

业主委员会代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

乙方(物业管理企业)

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

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

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

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

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《重庆市物业管理条例》等有关法律、法规的规定和本物业区域《业主公约》的约定，甲方通过招标、议标等方式选聘乙方，在自愿、平等、协商一致的基础上，就\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)实施本物业区域的物业管理服务的相关事宜，订立本合同。

第一章 物业管理区域概况

第一条 物业基本情况

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

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

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

占地面积：\_\_\_\_\_\_平方米;建筑面积：\_\_\_\_\_\_平方米

四至：东至：\_\_\_\_\_\_南至：\_\_\_\_\_\_西至：\_\_\_\_\_\_北至：\_\_\_\_\_\_

其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第二条 具体物业构成明细及所配置的共用设备设施明细详见附件一和附件二。

第二章 委托服务事项

第三条 甲方委托乙方提供的物业服务的主要内容为：

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

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

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

4.公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

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

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

7.交通秩序与车辆停放的管理。

8.协助做好物业管理区域内的安全防范工作。

9.物业档案资料管理。

10.物业项目使金年度预决算和物业服务资金年度收支情况进行审计，审计费用由\_\_\_\_\_\_承担。

第十条 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/平方米的标准，向乙方交纳停车管理服务费。

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

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

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

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

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

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

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

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

第十六条 其他约定\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五章 双方的权利义务

第十七条 甲方的权利义务

甲方享有以下权利：

1.监督业主和物业使用人遵守业主公约和物业管理制度;

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

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

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

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

6.代表本业主参加因物业管理活动发生的诉讼;

7.对乙方违反法律、法规和政策规定的行为，提请有关部门处理;

8.监督乙方实施物业服务的其他行为;

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

10.依据法律、法规规定享有的其他权利。

甲方应履行的义务：

1.甲方应向乙方移交下列资料：

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

(2)规划设计资料;

(3)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料;

(4)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

(5)物业管理所必需的其他资料。

2.协助乙方督促业主或物业使用人依约按时交纳物业服务费;

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

4.听取业主、使用人的意见和建议，协调业主、使用人与乙方的关系;

5.负责本物业区域内的物业专项维修资金的归集和续筹;

6.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

7.协助乙方对业主和使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理;

8.协调、配合乙方共同处理本合同生效前发生的相关遗留问题;

9.法律、法规规定的其他义务。

第十八条 乙方的权利义务

乙方享有的权利：

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

2.按照本合同和有关规定向业主或物业使用人收取物业服务费用和其他费用;

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

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

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

6.对欠费业主停止约定服务或进行法律诉讼，直至其履行交费义务。

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

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

9.根据甲方授权，在物业管理区域内公布违约业主的姓名及其违约情节;

10.依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

乙方应履行的义务：

1.履行合同、提供物业服务;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.不得在处理物业管理事务的活动中侵犯业主的合法权益;

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

14.法律、法规规定的其他义务。

第六章 物业管理用房

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

第二十条 物业管理用房属全体业主所有，由乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

本合同终止时，乙方应当将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财产及时如数地移交给甲方。

第七章 物业服务合同期限及解除

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

第二十二条 有以下情形之一的，可以提前解除本合同：

1.物业项目因拆迁等原因灭失的;

2.因不可抗力因素，致使物业服务合同无法正常履行;

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

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

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

第八章 违约责任

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

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

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

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

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

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

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

第二十九条 双方约定，以下条件下所致的损害，可构成对乙方的免责事由：

1.因不可抗力导致的中断服务或物业价值的贬损;

2.因物业本身固有的瑕疵造成的损害;

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

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

第九章 附则

第三十条 本合同的效力及于本物业管理区域的全体业主及物业使用人。业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，有关业主应当承担连带责任。

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

第三十二条 双方约定自本合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_日内，根据甲方委托管理事项，办理接管验收手续。

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

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

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

1.重庆仲裁委员会仲裁;

2.人民法院诉讼。

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

第三十七条 本合同自\_\_\_\_\_\_\_起生效。

甲方：

乙方:

年月日

**物业与业主管理服务协议书篇十八**

甲方：

法定代表人：

地址：

联系电话：

乙方：

法定代表人：

资质等级： ，证书编号：

地址：

联系电话：

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

第一条本合同所涉及的物业基本情况

物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

物业构成见附件一，物业规划平面图见附件二。

第二条乙方为本物业管理区域的业主、物业使用人提供下列物业管理服务事项。

(一)物业共用部位的维护;

(二)物业共用设施设备的日常运行和维护;

(三)公共绿化养护服务;

(四)物业公共区域的清洁卫生服务;

(五)公共秩序的维护服务;

(六)物业使用禁止性行为的管理;

(七)物业其他公共事务的管理服务;

(八)业主委托的其他物业管理服务事项。

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

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

第五条乙方提供的前期物业管理服务内容和标准应符合下列约定：

(一)物业共用部位的维护、物业共用设施设备的日常运行和维护，详见附件三

(二)公共绿化养护服务，详见附件四;

(三)物业公共区域的清洁卫生服务，详见附件五;

(四)公共秩序的维护服务，详见附件六;

(五)物业使用禁止性行为的管理，详见附件七;

(六)物业其他公共事务的管理服务，详见附件八;

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

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

第七条乙方根据下述约定，按建筑面积向业主收取物业服务费。

(一)住宅：

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

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

(二)办公楼：\_\_\_\_\_\_元/月平方米

(三)商业用房：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月 平方米

上述物业服务收费分项标准(元/月平方米)如下：

一、住宅物业

1、综合管理服务费：

2、共用部位、共用设施设备日常运行、保养、维修费用：

3、公共区域的清洁卫生服务费用：

4、公共区域绿化养护费用：

5、公共区域秩序维护服务费用：

二、非住宅物业

1、综合管理服务费：

2、共用部位、共用设施设备日常运行、保养、维修费用：

3、公共区域的清洁卫生服务费用：

4、公共区域绿化养护费用：

5、公共区域秩序维护服务费用：

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

第九条前期物业管理期间，乙方按下述第种收费形式确定物业服务费用。

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

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

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

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

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

逾期交纳的，违约金的支付约定如下：

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

对物业服务资金收支情况有争议的，甲乙双方同意采取以下方式解决：

第十二条停车场收费分别采取以下方式：

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

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

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

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

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

第十三条业主或物业使用人对车辆停放有保管要求的，与乙方另行约定。

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

(一)健身房：

(二)棋1牌室：

(三)网球场：

(四)游泳池：

(五)其他：

上述经营管理收入按下列约定分配：

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

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

(一)年度结算结余部分，按以下第\_\_\_\_种方式处理：

1、转入下年继续使用;

2、直接纳入专项维修资金;

(二)年度结算亏不足部分，按以下第\_\_\_\_种方式处理：

1、由业主追加补足;

第十六条业主应当按照下列规定筹集、使用和管理维修资金：

(一)业主应当按照规定交纳专项维修资金;

(二)专项维修资金的帐务由物业管理企业代管;

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

(四)按照政府规章及相关规定使用和管理专项维修资金。

第十七条甲方相关的权利义务：

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

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

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

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

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

第十八条乙方相关的权利义务：

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

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

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

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

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

第十九条在物业管理服务过程中发生下列事由，乙方不承担责任。

(一)因不可抗力导致物业管理服务中断的;

(二)乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

第二十六条双方协商一致，可解除本合同，并在日内办理交接手续。

第二十七条本合同其他相关违约责任的约定：

第二十八条本合同中下列词语的定义是：

(一)业主，是指物业的所有权人。

(二)物业使用人，是指物业的承租人和实际使用物业的其他人。

(三)物业买受人，是指物业出售合同中确定的物业购买人。

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

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

(六)共用设施设备，是指：

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

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

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

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

第二十九条本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议。

第三十条补充协议及本合同的附件均与本合同具有同等法律效力。

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

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

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

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

(一)向\_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁;

(二)向\_\_\_\_人民法院提起诉讼。

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

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

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

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

第三十七条本合同经甲乙双方签字/后生效。

甲方签章：乙方签章：

法定代表人：法定代表人：

年月日年 月 日

甲方：

法定代表人：

地址：

联系电话：

乙方：

法定代表人：

资质等级：

证书编号：

地址：

联系电话：

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

一、物业共用部位、共用设施设备的查验内容

甲方已于年 月日会同乙方对物业下述共用部位、共用设施设备进行了查验：

二、物业共用部位、共用设施设备的查验结论(查验结论在下属中选择)

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

经乙方查验、甲方确认，上述物业共用部位、共用设施设备中存在的问题如下：

经甲、乙双方协商一致，就存在的问题确定解决办法如下：

三、物业资料的移交

甲方已于年 月日，向乙方提供和移交了下列物业资料(具体清单另附)：

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

2、设施设备安装、使用说明、产品合格证明和维护保养等技术资料;

3、物业质量保证文件和物业使用说明文件;

甲方签章：

乙方签章：

法定代表人：

法定代表人：

年 月 日 年 月 日

**物业与业主管理服务协议书篇十九**

被委托方：\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称甲方)

委托方：\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称乙方)

搞好厂房的物业管理，\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理有限公司与进驻企业\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称乙方)经友好协商，甲、乙双方签订如下协议，以兹共同遵守。

一、甲方负责大楼进驻企业的供水、供电和电梯，以及提供治安保卫，环卫清扫、绿化管理等项服务。甲方为乙方提供服务，乙方应积极协助，提供便利条件。

二、乙方提出的供水、供电要求：

1、用电类别：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

用水容量：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

用电容量：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

用表直供：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

用甲方配电房 柜直供。

2、 每月水费、排污费按黄石市规定工业用水、排污费的收费标准计取;

电费按供电部门费用标准另分摊配电费及维修费0.15元/度;每月初3号抄表，7号收费。

3、除突遇不可抗拒因素导致停水、停电外，凡因维(检)修等原因，甲方应提前一天通知乙方作准备。

4、 乙方要严格按申报的电容量用电，若一经发现超负荷用电，除按有关规定给予处罚外，由此造成的事故责任和损失，由乙方全部承担。

5、 凡由甲方配电、供水的直供户，不得向楼外邻近的用户提供水、电，也不得在内部擅自接用水、电，如若超负荷造成的配电设备损坏，或因其他原因影响他人生产或造成下水道堵塞而造成的损失，由乙方负责赔偿，修复。

三、计量办法：

1、乙方专线始端应配置电度表，每月按表计费，并分摊部分公用电费用;

如中小企业合用一个电表、水表时，则按电表、水表的实用数进行各户分摊，分摊比例按各户使用情况，水管直径等情况议定。

2、根据xx市供电局有关规定，实行基本电价 元/kva.月，基本水价以自来水公司规定底价，作为该户的起动价。

3、乙方接到甲方《缴费通知》后，如对耗电量费用有疑问时，应在2个工作日内向甲方提出咨询、核对，逾期被视为认可。

4、甲方向乙方发出《缴费通知》(含本协议第七条规定的收费项目和租房合同所规定的项目)后三日内(遇节、假日顺延)应缴纳费用，如电话催促仍逾期不交者，按日加收滞纳金0.05%，每月20日前仍不结清欠款的，则停止水、电供给。

四、物件设施管理：

1、甲方有偿提供给乙方的物件、设备、设施(如门窗、配电柜、厕所、空调、电梯)应完好无损。

2、乙方要加强员工管理教育，爱护公物和公共设施，自觉遵守卫生条例，不乱扔废弃物，不乱堆垃圾，不乱停放车辆，违法乱纪者将处以5?50元罚款。

3、甲、乙双方都要加强治安保卫工作，甲方负责门卫治安，乙方负责内部保安工作。甲、乙双方要互相支持，密切配合。

五、电梯使用管理：

1、甲方提供正常运行客货梯，其维修、大修、保养费用和电费，由乙方或使用电梯单位共同承担。

2、原则上由甲方指派专业人员操作电梯，也可由乙方指派专人持证上岗操作电梯，并且负责保养电梯、打扫电梯内卫生。

3、若电梯出现故障时，应及时通知甲方物业管理部门派专业人员检修，其维(检)修费或更换零件费等开支，由乙方支付。

4、电梯为客货两用，不能超重，严格按照电梯使用的有关制度进行管理。

六、收费项目及金额：

1、电梯使用费：0.1元/平方米?月，使用电费由企业共同承担。

2、物业管理费用：3元/平方米?月(含市政设施、公用维修、环卫、公共卫生、绿化及治安等费用)。

七、其他：

1、本协议系甲、乙双方所签孵化场地租赁合同之附件，与该合同具同等效力。

2、本协议未尽事宜，双方另行议定，其补充协议书经双方签章后与本协议具同等效力。

3、本协议经双方签章后生效。

4、本协议一式二份，甲、乙双方各执一份。

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

甲方代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**物业与业主管理服务协议书篇二十**

甲方：

住址：

法人代表：

身份证号：

乙方：

住址：

身份证号：

风险提示：

合作的方式多种多样，如合作设立公司、合作开发软件、合作购销产品等等，不同合作方式涉及到不同的项目内容，相应的协议条款可能大不相同。

本协议的条款设置建立在特定项目的基础上，仅供参考。实践中，需要根据双方实际的合作方式、项目内容、权利义务等，修改或重新拟定条款。

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

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

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

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

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

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

六、在协议有效期内，乙方：

1、负责所开展物业服务(分公司业务)的收支经营并自负盈亏。

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

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

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

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

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

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

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

十一、本协议的生效日期为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日，双方业务存续期间有效。

十二、本协议一式\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，甲乙双方各持\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，具同等法律效力。

甲方：(签章)

地址：

联系方式：

签约日期：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日

乙方：(签章)

地址：

联系方式：

签约日期：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日

**物业与业主管理服务协议书篇二十一**

甲方：

住址：

法人代表：

身份证号：

乙方：

住址：

法人代表：

身份证号：

合作的方式多种多样，如合作设立公司、合作开发软件、合作购销产品等等，不同合作方式涉及到不同的项目内容，相应的协议条款可能大不相同。

本协议的条款设置建立在特定项目的基础上，仅供参考。实践中，需要根据双方实际的合作方式、项目内容、权利义务等，修改或重新拟定条款。

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

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

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

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

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

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

六、在协议有效期内，乙方：

1、负责所开展物业服务(分公司业务)的收支经营并自负盈亏。

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

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

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

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

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

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

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

十一、本协议的生效日期为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日，双方业务存续期间有效。

十二、本协议一式\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，甲乙双方各持\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，具同等法律效力。

甲方：(签章)

地址：

联系方式：

签约日期：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日

乙方：(签章)

地址：

联系方式：

签约日期：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日

**物业与业主管理服务协议书篇二十二**

甲方（业主大会）\_\_\_\_\_\_\_\_\_

组织名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

业主委员会代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方（物业管理企业）\_\_\_\_\_\_\_\_\_

企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《重庆市物业管理条例》等有关法律、法规的规定和本物业区域《业主公约》的约定，甲方通过招标、议标等方式选聘乙方，在自愿、平等、协商一致的基础上，就（物业名称）实施本物业区域的物业管理服务的相关事宜，订立本合同。

第一章物业管理区域概况

第一条物业基本情况

物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；四至：东至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_，南至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_，西至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_，北至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第二条具体物业构成明细及所配置的共用设备设施明细详见附件一和附件二。

第二章委托服务事项

第三条甲方委托乙方提供的物业服务的主要内容为：

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

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

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

4、公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理；

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

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

7、交通秩序与车辆停放的管理；

8、协助做好物业管理区域内的安全防范工作；

9、物业档案资料管理；

10、物业项目使用专项维修资金的预算和计划；

11、装修管理；

12、物业服务费和本合同规定的其他费用的收取；

13、法律政策规定应由乙方管理服务的其它服务事项。

第四条在物业管理区域内，本合同特别约定的物业管理事项为：

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

第三章物业服务质量

第五条乙方提供的物业管理服务应达到约定的标准（具体服务标准见附件三）

第四章物业服务费用

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

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

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

（1）住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

（2）写字楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

（3）商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

（4）其他物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

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

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

本物业管理区域的物业服务资金预收标准如下（按建筑面积计算）

（1）住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

（2）写字楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

（3）商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

（4）其他物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

乙方选择以下第种方式对物业服务资金提取酬金：

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

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

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

（1）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（2）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

（3）物业管理区域清洁卫生费用；

（4）物业管理区域绿化养护费用；

（5）物业管理区域秩序维护费用；

（6）办公费用；

（7）物业管理企业固定资产折旧；

（8）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

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

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

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

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/㎡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：

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

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

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

第十六条其他约定\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第五章双方的权利义务

第十七条甲方的权利义务

甲方享有以下权利：

1、监督业主和物业使用人遵守业主公约和物业管理制度；

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

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

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

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

6、代表本业主参加因物业管理活动发生的诉讼；

7、对乙方违反法律、法规和政策规定的行为，提请有关部门处理；

8、监督乙方实施物业服务的其他行为；

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

10、依据法律、法规规定享有的其他权利。

甲方应履行的义务：

1、甲方应向乙方移交下列资料：

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

（2）规划设计资料；

（3）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（4）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（5）物业管理所必需的其他资料。

2、协助乙方督促业主或物业使用人依约按时交纳物业服务费；

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

4、听取业主、使用人的意见和建议，协调业主、使用人与乙方的关系；

5、负责本物业区域内的物业专项维修资金的归集和续筹；

6、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

7、协助乙方对业主和使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；

8、协调、配合乙方共同处理本合同生效前发生的相关遗留问题；

9、法律、法规规定的其他义务。

第十八条乙方的权利义务

乙方享有的权利：

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

2、按照本合同和有关规定向业主或物业使用人收取物业服务费用和其他费用；

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

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

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

6、对欠费业主停止约定服务或进行法律诉讼，直至其履行交费义务。

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

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

9、根据甲方授权，在物业管理区域内公布违约业主的姓名及其违约情节；

10、依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

乙方应履行的义务：

1、履行合同、提供物业服务；

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12、不得在处理物业管理事务的活动中侵犯业主的合法权益；

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

14、法律、法规规定的其他义务。

第六章物业管理用房

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

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

第七章物业服务合同期限及解除

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

第二十二条有以下情形之一的，可以提前解除本合同：

1、物业项目因拆迁等原因灭失的；

2、因不可抗力因素，致使物业服务合同无法正常履行；

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

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

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

第八章违约责任

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

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

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

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

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

第二十九条双方约定，以下条件下所致的损害，可构成对乙方的免责事由：

1、因不可抗力导致的中断服务或物业价值的贬损；

2、因物业本身固有的瑕疵造成的损害；

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

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

第九章附则

第三十条本合同的效力及于本物业管理区域的全体业主及物业使用人。业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，有关业主应当承担连带责任。

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

第三十二条双方约定自本合同生效之日起\_\_\_\_日内，根据甲方委托管理事项，办理接管验收手续。

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

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

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

1、向重庆仲裁委员会仲裁；

2、向人民法院诉讼。

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

第三十七条本合同自起生效。

附件：

1、物业构成明细；

2、共用设施设备明细；

3、物业管理服务标准。

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

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

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

附件

附件1：

物业构成明细

附件2：

共用设施设备明细

1、绿化面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

2、道路面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

3、化粪池：\_\_\_\_\_\_\_\_\_座

4、污水检查井：\_\_\_\_\_\_\_\_\_座

5、雨水检查井：\_\_\_\_\_\_\_\_\_座

6、垃圾站：\_\_\_\_\_\_\_\_\_个

7、公用垃圾桶：\_\_\_\_\_\_\_\_\_个

8、配电室：\_\_\_\_\_\_\_\_\_个

9、水泵：\_\_\_\_\_\_\_\_\_个

10、热交换站：\_\_\_\_\_\_\_\_\_个

11、空调冷却塔：\_\_\_\_\_\_\_\_\_个

12、煤气调压站：\_\_\_\_\_\_\_\_\_个

13、机动车库：\_\_\_\_\_\_\_\_\_个平方米

14、露天停车场：\_\_\_\_\_\_\_\_\_个平方米

15、非机动车库：\_\_\_\_\_\_\_\_\_个平方米

16、道路灯：\_\_\_\_\_\_\_\_\_盏

17、庭院灯：\_\_\_\_\_\_\_\_\_盏

18、电梯：\_\_\_\_\_\_\_\_\_部

19、共用天线系统：\_\_\_\_\_\_\_\_\_个

20、消防水池：\_\_\_\_\_\_\_\_\_个

21、信报房（箱）\_\_\_\_\_\_\_\_\_个

22、中央监控系统：\_\_\_\_\_\_\_\_\_个

23、消防箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_个

24、设备层：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

25、人防层：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

附件3：

物业管理服务标

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

一、物业共用部位的维修、养护和管理

二、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理

三、公共场所、物业共用部位的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通

四、公共绿化的养护和管理

五、机动车和非机动车的停放管理

六、公共秩序、安全、消防等事项的协助管理

七、装饰装修管理服务

八、物业档案资料管理

九、其他服务

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