# 最新小区物业服务合同和谁签(二十篇)

来源：网络 作者：风华正茂 更新时间：2024-06-24

*合同是适应私有制的商品经济的客观要求而出现的，是商品交换在法律上的表现形式。合同是适应私有制的商品经济的客观要求而出现的，是商品交换在法律上的表现形式。那么大家知道正规的合同书怎么写吗？下面是小编给大家带来的合同的范文模板，希望能够帮到你哟...*

合同是适应私有制的商品经济的客观要求而出现的，是商品交换在法律上的表现形式。合同是适应私有制的商品经济的客观要求而出现的，是商品交换在法律上的表现形式。那么大家知道正规的合同书怎么写吗？下面是小编给大家带来的合同的范文模板，希望能够帮到你哟!

**小区物业服务合同和谁签篇一**

第一章本合同当事人

第一条：

甲方(业主)：

地址：

乙方(物业管理公司)：

地址：

第二条物业管理服务期限为×年，自本合同签字之日起生效。

第二章管理服务事项

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

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

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

第六条公共绿地、绿化、建筑设施等的养护与管理。

第七条附属配套建筑、场地和设施的养护和管理：围墙、大门。

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

第九条维护物业区域内的公共秩序。

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

第十一条管理与物业相关的工程图纸、竣工验收资料与住户档案。

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

第三章双方权利义务

第十三条甲方权利义务。

1.维护自身的合法权益，享受乙方提供的物业管理服务。

2.监督乙方管理服务工作及实施制度的执行情况。

3.有权向有关行政管理部门投诉乙方违反法规、规章的行为。

4.有权向乙方投诉其管理人员的服务态度和服务质量并知悉处理结果。

5.向乙方递交物业产权证复印件一份作为备案材料。

6.遵守业主公约和物业管理规章，协助乙方做好物业管理工作和宣传、文化活动。

7.协助处理房地产开发企业、其他部门或单位对物业管理遗留的问题。

8.如需进行室内装饰装修，必须遵守物业装饰装修管理规定，填写申请表，缴纳装饰装修保证金，经乙方审查核准后方可施工;完工时，通知乙方检查有无违章、损坏物业共用部位、共用设施设备和妨碍他人正常使用物业的现象(如渗、漏、堵、冒等)。乙方检查未发现上述现象，应将保证金返还甲方;若有上述现象，应要求甲方限期修复或扣除保证金作维修费用。9.在本物业范围内，不得有下列行为：

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

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

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

(4)违章搭建;

(5)践踏、占用绿地，毁坏绿化，损坏、涂画公共标志和建筑小品;

(6)随意倾倒、堆放、丢弃垃圾或杂物，高空抛物;

(7)擅自在物业共用部位或公共场所悬挂、张贴、涂写、刻画、设立广告牌;

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

(9)未经有关部门批准设置摊点;

(10)利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动。

第十四条乙方权利义务。

1.根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理规章。

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

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

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

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

6.负责向业主和物业使用人收取下列费用：

(1)物业管理服务费;

(2)代收代支费用;

(3)有偿服务费用。

7.每6个月向甲方和物业使用人公布一次物业管理服务费收支账目。

8.协助处理房地产开发企业、其他部门或单位对物业管理遗留的问题。

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

第四章物业管理服务质量

第十五条乙方须按下列约定，实现目标管理。

1.房屋外观整洁，无乱搭建，房屋完好率达到90%以上。

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

3.公共环境整体美观洁净：

(1)楼外公共场所每天清扫两次，实施8小时保洁;

(2)楼内公共通道、走廊、楼梯、休闲场所每天清扫一次，每月清洁4次(含楼梯扶手)，大堂实施8小时保洁;(3)公用蓄水池每季清洗、消毒一次，每半年向甲方提供一次水质化验报告，水质化验符合国家颁布的卫生标准;

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

(5)每天定时上门收集生活垃圾，垃圾日产日清;

(6)每月灭蚊、苍蝇一次，每季度灭鼠、灭蟑一次。

4.公共绿化：

(1)日常淋水，定期修剪、除杂草、灭虫害;

(2)绿化地、园林小品每天清洁一次;

(3)植物成活率达到95%以上，出现枯死苗木及时补种。

5.保安服务：

(1)小区内实行24小时保安制度，日夜巡逻;

(2)保安人员有明显标志、工作规范，遇有险情，在接到报警后立即到达现场;

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

(4)区治安达到安全文明小区的标准。

6.管理服务：

(1)接住户投诉有记录、有跟踪、有处理结果反馈;

(2)管理员每日巡视两次以上，接电话投诉半小时内到现场处理。

7.维修：

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

(2)维修合格率100%以上。

第五章物业管理服务和维修费用

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

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

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

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

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

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

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

第六章违约责任

第二十一条甲方违反合同第十四条义务的约定，乙方有权要求甲方在限期内解决;导致乙方未能完成规定管理目标或造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。第二十二条乙方违反本合同第十五条义务和第四章的约定，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方可报请物业管理行政主管部门作出处理，造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

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

第七章附则

第二十四条本合同一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

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

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

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

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

甲方(签章)：

法定代表人：

委托代理人：

年 月 日

乙方(签章)：

法定代表人：

委托代理人：

年 月 日

**小区物业服务合同和谁签篇二**

委托方\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主委员会

代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_?受委托方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

物业基本情况

物业类型：住宅及配套设施

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

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

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

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

第二条?委托服务的事项

受托方应提供以下服务：

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

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

3、公共绿地的养护与管理；

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

5、小区内交通与\_\_\_\_\_停放秩序的维护；

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

7、保管与物业相关的工程图纸、住户档案与竣工验收资料；

8、按北京市的政府有关规定代收、代缴水电等费用；

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

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

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

第三条?服务\_\_\_\_\_标准

业主或物业使用人应向受托方交纳以下费用：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

第四条?交费办法

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

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

第五条?家庭服务

第六条?服务标准

受托方的服务质量应达到下列要求：

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

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

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

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

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

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

7、装修管理：监督业主和施工单位遵照有关规定进行装修并对装修过程进行监控。

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

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

10、供暖：保证门窗长时间关闭的情况下顶楼北向房间气温不低于15度。

第七条?保障措施

为保证以上约定达到目的，委托方享有下列权利：

1、审定受托方制定的物业服务方案及需要业主与物业使用人遵守的各项规章制度；

2、检查受托方管理、服务工作的执行情况；

3、审查受托方的费用支出情况（管理费除外）并在小区内公告；

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

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

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

3、当业主或物业使用人不按规定交纳物业管理费时，协助受托方催交；

4、协助处理本合同生效前发生的物业服务与\_\_\_\_\_遗留问题。

第八条?奖惩

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

第九条?合同终止与合同解除

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

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

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

第十条附则

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

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

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

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

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

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

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

**小区物业服务合同和谁签篇三**

甲方：

乙方：

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

一、乙方向甲方租赁x一期地下室号车位，租赁期从年月日起至年月日止。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

九、本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

十、本合同自双方签字之日起生效。

甲方：乙方：

签订日期：年月日

**小区物业服务合同和谁签篇四**

物业服务合同是指物业服务企业与业主委员会订立的，规定由物业服务企业提供对房屋及其配套设备、设施和相关场地进行专业化维修、养护、管理以及维护相关区域内环境卫生和公共秩序，由业主支付报酬的服务合同。下面是小编整理的关于小区物业的服务合同范本几篇，欢迎借阅。小区物业服务合同范本一委托方业主委员会代表人：地址;联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_受委托方：\_\_\_\_\_\_\_\_代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_物业基本情况物业类型：住宅及配套设施座落位置：\_\_\_\_市\_\_\_\_区永泰北甲19号占地面积： 平方米建筑面积：\_\_\_\_平方米

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

第二条 委托服务的事项受托方应提供以下服务：

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

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

3、公共绿地的养护与管理;

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

5、小区内交通与车辆停放秩序的维护;

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

7、保管与物业相关的工程图纸、住户档案与竣工验收资料;

8、按\_\_\_\_市政府有关规定代收、代缴水电等费用;

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

10、其他通常应当由物业服务公司提供的小区公共服务，如业主或物业使用人装修物业时，书面告知有关限制条件，并负责监督。受托方可以选聘专营公司承担本物业的专项管理或服务，但不得将本物业的管理责任转嫁给

第三方。受托方不履行上述某项义务或提前终止合同给业主或物业使用人造成损失的，应当依法赔偿。

第三条 服务收费标准业主或物业使用人应向受托方交纳以下费用：

1、保洁费(含化粪池清掏费和垃圾清运费)，由受托方按每套住宅每季元收取;

2、保安费，由受托方按每套住宅每季 元收取;

3、小区绿化费，由受托方按每套住宅每季 元收取;

4、门禁、监控、消防系统运行费公共照明费，由受托方按每套住宅每季元收取;

5、水泵费，由受托方按每套住宅每季元收取，无水泵的二、三号楼不收;

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

7、公共设施维修费，由受托方按套内面积每平方米每季元收取;

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

9、供暖费，由受托方按套内面积每平方米每个供暖年度

元收取;

10、停车管理费，由受托方按地上每车每季 元、地下每车每季 元收取;停车场地使用费，由受托方按地上每车每季元、地下每车每季 元收取;临时停车，每次逗留时间不超过2小时的来客免收，超过2小时的按地上每车每小时 1 元、地下每车半小时 1元收取管理费，超过半小时算一小时，不足半小时不算，大型车辆加倍。商铺的管理费、暖气费按套内面积收取。第1-6项收费按每100平米套内面积折算为一户，电梯费暂不收取。如商铺需要经常性地使用电梯，须事先与业主委员会商定电梯费价格。

第四条 交费办法上述第1-7项收费及第9项供暖费、第10项车辆管理费应与受托方完成相关任务的支出(含提供相关劳务的工人工资)相符，多余部分受托方应交给业主委员会，归全体业主共有。停车场地使用费应于收费后按季交给产权人或共同产权人(由业主委员会代表)受托方的利润与受托方管理层的工资只能从管理费中提取。管理费于提供服务后按季交纳，暖气费按供暖年度预交，其他费用均按季预交。相关服务开始提供满\_\_\_\_月后尚未交纳的，受托方可以在公告栏公示催交。业主或物业使用人交纳物业费或由物业代收、代交的费用逾期的，从享受服务满\_\_\_\_月之日起受托方可以加收滞纳金：逾期的

第一个月，每逾期一天加收千分之一的滞纳金;逾期的

第二个月，每逾期一天加收千分之二的滞纳金;从逾期的

第三个月起，每逾期一天加收千分之三的滞纳金。

第五条 家庭服务受托方应于本合同生效后一周内制定各种家庭维修服务的收费标准(维修辅助材料如螺丝、钉子、凝结剂等包括在维修服务费内)与保证修理质量的时间，报业主委员会备案后公布。房屋自有部位、自用设备的维修、养护在业主或物业使用人提出委托时，受托方必须接受委托并按公布的标准收费;在保质时间内出现修理质量问题的，受托方应当返修。房屋自有部位、自用设备的维修需要的主要材料用户可自行购买，如需受托方提供则应先跟用户就材料价格达成一致意见。

第六条 服务标准受托方的服务质量应达到下列要求：

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

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

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

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

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

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

7、装修管理：监督业主和施工单位遵照有关规定进行装修并对装修过程进行监控。

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

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

10、供暖：保证门窗长时间关闭的.情况下顶楼北向房间气温不低于15度。

第七条 保障措施为保证以上约定达到目的，委托方享有下列权利：

1、审定受托方制定的物业服务方案及需要业主与物业使用人遵守的各项规章制度;

2、检查受托方管理、服务工作的执行情况;

3、审查受托方的费用支出情况(管理费除外)并在小区内公告;

4、按季(或按半年、按年，依群众意见的强烈程度而定)就业主或物业使用人对受托方工作的满意程度进行民意测验，民意测验的样本数不得低于100人。委托方在享有上述权利的同时应履行如下义务：

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

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

3、当业主或物业使用人不按规定交纳物业管理费时，协助受托方催交;

4、协助处理本合同生效前发生的物业服务与收费遗留问题。

第八条 奖惩受托方提供服务或进行管理应尽量做到服务及时、高效(质量)节约、和善，使业主或物业使用人对受托方的服务与管理满意。民意测验将对本合同

第二条、

第四条规定的委托事项分别按及时、高效(质量)节约、和善四个指标打分后取平均值。民意测验对受托方的平均满意率达到60%为受托方取得全部管理费的条件。平均满意率每降低5个百分点，应扣减测验前一季度和测验后一季度的管理费各5%.平均满意率不足40%，委托方可提前单方解除合同并免除负违约责任。平均满意率超过80%，或平均满意率超过70%且有明显的通货膨胀(10%以上)，委托方应建议业主大会适当提高下\_\_\_\_\_\_\_\_年度的管理费标准。

第九条 合同终止与合同解除本合同有效期限为\_\_\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。本合同到期时，任何一方不愿续约的，应当提前30天告知对方，否则视为同意本合同自动顺延\_\_\_\_\_\_\_\_年。但因服务质量太差导致业主与物业使用人抽样调查平均满意率低于40%而提前解除合同的，不受提前告知条款限制。本合同终止或解除后，受托方必须于\_\_\_\_日内向委托方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料，委托方应当采用公告催交、出具证明材料、出庭作证等方式协助受托方追收欠费业主或物业使用人应当交纳的费用。

第十条附则本合同草签后需依《怡清园业主大会议事规则》的规定进行公示，公示15天后无异议或异议者不足规定人数的，加盖业主委员会印章，合同正式生效。本合同双方协商一致时可对合同条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与合同具有同等效力。但补充协议实质性地修改了合同条款的，需要完成《怡清园业主大会议事规则》规定的公示程序。本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。本合同一式三份，甲乙双方及物业行政主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决;协商不成时，应当向\_\_\_\_区人民法院起诉。委托方签章： 受托方签章：代表人： 代表人：小区物业服务合同范本二

第一条 总则为规范住宅小区的管理，保证全体业主的合法权益，为广大业主提供一个优美、文明、 舒适、安全、清洁、便捷的居住环境，根据《\_\_\_\_省物业管理条例》及相关管理规定，经双方协商同意，签订本协议。甲方(物业服务企业)： (以下简称甲方) 乙方(业主)： (以下简称乙方)

第二条 甲方的义务

1、甲方依据服务协议对业主或物业使用人共用部位：房屋、基础、墙体、承重结构、外墙面、楼梯间、走廊通道等共用设施设备的管理养护或协调相关管理单位进行维修养护。(根据《\_\_\_\_省物业管理条例》

第十六条规定：住宅小区内的专业经营设施设备，由专业经营单位负责设计、建设、维护和管理。建设单位应当协调配合专业经营设施设备的施工，并承重相关管沟、设备用房等土建工程的配套建设)。

2、甲方根据委托对业主所购房屋自用部分和自用设备，按有关规定向乙方收费后进行维修，(自用部位和自用设备指业户门以内的部位和设备;自用部位具体指：户门、户窗、户内墙面、户内地面、户内非承重墙、隔扇、自用阳台、阳台护栏、扶手等;自用设备指：室内电、气、分户水表、管线、卫生器具等)。

3、甲方依据协议对小区内道路等公共卫生的清扫保洁及绿化管理养护。

4、甲方依据协议对小区内公共设施的日常维修养护，使各项设施正常使用(雨、污水及时排放)。

5、甲方依据协议做好小区的交通秩序和消防工作，维护小区内正常的生活秩序。

6、甲方接到乙方的报修后，派人到现场落实，并根据实际情况进行维修服务。

7、甲方为业主提供有偿便民服务，乙方根据自己的需要委托给甲方后，甲方应提供优质周到的服务，并不断开拓服务项目，提供更多更方便的服务。

8、甲方应积极创造条件，开展丰富多彩的社区文化活动，组织业主进行自我管理、自我服务，活跃小区业主的业余文化生活。

9、甲方积极开展创建文明小区活动，不断提高管理服务水平。

10、甲方依据相关管理规定对小区管理有关档案资料记录完善、完整存档，住户(业主)资料不随意提供给

第三方。

第三条 管理标准 按照物业管理委托合同约定的质量标准提供服务，对小区进行二级服务管理及业主要求的约定提供服务。

第四条 乙方义务

1、乙方承诺自觉遵守和维护国家及地方政府的一切有关住宅物业的政策、法律和法规，执行甲方为实施管理俄日制定的有关规定和制度。

2、乙方装修房屋时首先做24小时闭水试验无渗漏后再进行装修。

3、乙房装修房屋、安装空调、防盗门、车库门、太阳能热水器等设施设备时，应先到物业管理处办理手续，签订相关协议，缴纳保证金后，再按照物业管理处规定进行施工。施工完成后，经甲方物业验收合格后，若无违规现象，在验收合格之日起三个月后进行两次验收，二次验收没有质量隐患，合格后无息退还保证金(对于不合格或违规现象，按约定给予处罚，并限期恢复原状后再进行办理退还保证金手续)。

4、装修保证金单据请妥善保管好，持装修保证金单据退款，无单据将不予以办理退款手续。

5、乙方安装空调时，室外机应安装在规定位置，做到整齐美观。

6、乙方在安装或维修太阳能热水器时，必须按物业管理的规定位置和规定方法进行安装或维修，并保证不破坏房屋和防水层。凡因安装或维修太阳能热水器破坏了防水层造成房屋漏水及对房屋产生其他问题等，责任由乙方承担。

7、为维护小区的外观统一，小区内不允许随意安装防盗网、防护栏等附属设施设备。

8、乙方因装修造成管线破裂，或因此产生的一切问题由乙方承担全部责任。

9、乙方保证按规定、按时将生活垃圾装袋投放在指定地点，不随意倾倒垃圾或乱扔杂物。乙方保证爱护小区内花草树木、不占用小区绿地、不私自乱栽乱种，不擅自砍、移、攀折树木，不践踏、破坏绿地等。

10、乙方承诺爱护公共设施，保持小区环境优美，做到不私搭乱建房舍，不私接乱改水、电、气、暖管线，不违章装修，不乱停放车辆和乱鸣车喇叭，不存放易燃、易爆、剧毒、放射性等危险品，不在休息时间播放大功率音响，不违反规定私自饲养家禽级宠物等。1

1、乙方保证住房出售或出租时，要告知买受人或承租人到物业办公室办理相关手续。1

2、乙方承诺严格按照安全用气管理规定安全使用天然气，保证不适用不合格的燃气器具。1

3、乙方积极配合物业管理人员入户检查检修，按规定交纳物业管理费用，不得以房屋质量问题为由拒交物业费等相关费用，不服从管理的，一切问题由乙方自己解决，物业不在为其做相关服务等。1

4、乙方保证做到积极维护小区团结，积极协助甲方做好各项管理工作，人人争做遵纪守法的好市民，户户争当文明家庭。1

5、旭润新城多层住宅物业管理费每月每平方0.4元。小高层住宅物业管理费按每月每平方0.6元，电梯运行费每月每平方0.2元(不含年检，维护等相关费用)，商业物业管理费按住宅 物业管理费标准上浮150%收取。(以上费用不含楼道照明费，车位费，垃圾清运费，水损耗费及专营单位等收费)。1

6、乙方应及时交纳各项费用，如不及时交纳，将承担自欠费之日起按每日所欠的费用总数的千分之五的滞纳金。1

7、支付专营单位委托甲方代收水、电、暖、天然气、垃圾处置等相关费用，水损耗等费用业主共摊。

第五条 其他事项

1、根据《\_\_\_\_省物业管理条例》

第四十九条规定：业主或者物业使用人在住宅装饰3 装修开工前，应当告知相邻业主。物业服务企业对住宅装饰活动进行巡查时，业主不得拒绝和阻碍。

2、根据《\_\_\_\_省物业管理条例》

第七十二条规定：物业服务企业违反规定及物业服务合同，擅自扩大收费范围、提高收费标准、重复收费的，业主委员会或者业主有权拒绝。物业服务企业依约履行义务的，业主应当按时交纳物业服务费用，不得以放弃共有权利为由拒交纳，物业产权转移时，业主应当结清物业服务费。

3、根据《\_\_\_\_省物业管理条例》

第七十四条规定：在保修期内工程质量问题、相关配套设施及公共设施设备的维修、更换等，责任属建设单位，甲方可进行协调但不承担维修及相关责任;乙方必须服从甲方安排，配合协调工作，否则甲方不与协调，一切后果由乙方承担。

4、根据《\_\_\_\_省物业管理条例》

第七十九条规定：物业保修期满后，业主专有部分的养护、维修。由业主负责。

5、根据《\_\_\_\_省物业管理条例》

第八十条规定：业主长期空置物业时，应当告知物业服务企业，并与物业服务企业就专有部分的养护、维修、管理等事项进行协商，采取措施防止漏水、漏气等事故的发生。

6、物业管理秩序维护职责时：维护小区内的公共秩序和消除可能危害人身、财产的公共安全隐患以及交通与车辆停放秩序的管理，不含对车辆等财务的保管。

7、请将您或来访客人车辆停放在指定安全位置：摩托车、电动车、自行车等在车库或储藏室内落锁停放，以免被刮蹭或丢失等;如需看管需另行签订协议。物业公司不承担所有车辆的停放、看管及家庭财产等相关责任。

8、家庭保护、财产看护及贵重物品保管需业主与物业公司另行签订协议。

9、在物业秩序维护履行职责过程中没有明显过失发生盗窃等案件(包括：自行车、摩托车、所有机动车辆的丢失，车辆划痕、扎胎等)，在公安机关破案后由行为人承担责任、负责赔偿损失;因物业安保工作不到位原因发生盗窃案，经公安部门鉴定后由物业公司赔偿损失。

10、所有车辆进入小区停放至指定位置并按规定交纳场地使用费，在小区内行驶时时速为每小时5公里，发生事故由驾驶员和车主承担全部责任。业主带入车辆，包括出租车和业主同意进入小区的车辆发生事故由带入业主承担;不服从管理的车辆发生一切事故由车主承担全部责任。车辆办理出入证后凭证出入，坐到车证不分离，在小区行驶注意避让地下管井盖以免压坏井盖划伤轮胎对您的车辆造成损害，因此发生的问题又责任人自行承担全部责任。1

1、2.5吨以上的货车、19座(含19座)以上的客车未经许可请勿驶入小区(运送装修材料、搬运家居物品的货车需秩序维修员确认后方可驶入)。1

2、为防止自然灾害、避免个人损失，业主应当自行办理家庭财产、人身意外伤害 等保险;时刻注意天气变化，做好行走防范，保证自身安全，雨、 小心行走，因此产生的事故由事故本人自行承担全部责任。1

3、根据《\_\_\_\_省物业管理条例》

第五十五条

第五款规定：业主在物业管理活动中应按时交纳物业服务费。1

4、甲方对乙方欠费进行催收，对欠费的业主，物业将终止提供一切服务;由此引发的一切后果由乙方承担全部责任。(因欠费造成的停水、停电等带来生活的不便，由欠费业主承担一切责任)。1

5、房屋装修保证金的退还方式：乙方装修完毕后经物业管理人员验收合格，经观察三个月后二次验收，没有质量隐患或整改，合格后装修保证金无息退还乙方。1

6、电梯运行应按照使用规定使用，在乘梯前和乘梯时请广大业主仔细阅读和学习《电梯乘坐常识》和《电梯使用须知》，严格遵守《电梯使用须知》及物业相关要求;载运货物应得到物业公司许可，老人儿童乘坐电梯应由成年人监护陪同乘梯，如无监护4 陪同，严禁乘坐电梯。乘坐电梯出现故障要保持冷静、联系救援，违反规定，则因此产生的事故由事故本人自行承担全部责任。未成年人和老年人使用公用健身器材或在公共休闲区域游玩，需有监护人陪同，否则，由此发生的问题由事故本人自行承担全部责任。1

7、因乙方未履行本协议或违反有关物业管理的规定及因工程质量问题，发生下列情况甲方不承担责任：

(1)电路问题引起的家电损坏、损毁及消防火灾等;

(2)屋顶渗水、墙体裂缝、墙皮脱落、户门变形、地下室渗水等;

(3)天然气渗漏或私改管线引发的中毒、火灾等;

(4)自来水跑、冒、滴、漏引起的火灾等事故;

(5)暖气不通或管线、分水器爆裂、跑水等;

(6)乙方在小区内(含车辆)发生的一切问题;

(7)乙方房屋内和地下储藏室内或因乙方引发的一切事故。1

8、本协议在办理入住手续时由

第一签约购置者签字后生效;本协议对本物业所有业主和非业主使用人具有同等效力。业主更换，本协议继续有效。

第六条 双方承诺

1、严格执行以上条款，不得违反。在协议执行过程中，若甲方违反规定，乙方有权按照本协议向物业管理主管部门投诉请求裁决对甲方进行管理。若乙方违反规定，甲方有权停止服务并有权依照本协议和有关管理规定对乙方进行处理货报相关行政管理机关进行处罚，同时乙方承担因此给甲方带来的一切损失。

2、双方承诺共同遵守《物业管理服务协议》、《业主手册》、《装饰装修管理协议》、装修管理规定、物业收费管理等国家和地方政府的相关法律法规。

第七条 附则 本协议在执行过程中发生纠纷的可根据本协议的条款和相关国家规定进行协议解决，协议解决不成的申请\_\_\_\_县仲裁庭或人民法院解决。本协议一式两份，甲乙双方各执一份，自签署之日起生效。甲方：(签章) 乙方：(签章签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日更多相关阅读：物业服务合同模板学校物业服务合同范本物业服务合同示范文本物业管理合同范本前期物业服务委托合同物业服务合同的完善酒店物业服务合同办公楼物业服务合同学校物业服务合同商业物业服务合同

**小区物业服务合同和谁签篇五**

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

物业管理项目承包协议

甲方：

法定代表人：

乙方：法定代表人：

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

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

二、该项目全年承包费为人民币××元整(小写：￥××元)。

三、承包费由甲方按月向乙方以 方式支付。

四、该项目承包区域为：×××区域(具体见《项目安全管理和环境保洁区域图》)。

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

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

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

七、乙方安全管理人员须进行×小时值守，确保责任区域安全有序。

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

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

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

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

十二、乙方如不能履约，按照以下条款执行：

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

甲方的毁约赔偿;

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

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

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

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

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

十七、违约责任

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

2、甲、乙双方无正当理由不得无故终止合同，否则违约方应向对方支付违约金。

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

十九、本协议一式两份，甲、乙双方各执一份，经双方签字盖章后生效。

甲方代表(签章)：

乙方代表(签章)：

年 月 日

**小区物业服务合同和谁签篇六**

甲方(业主委员会)

组织名称：

业主委员会代表人：\_\_

地 址：\_\_

联系电话：\_\_ \_\_\_\_\_

乙方(物业管理企业)

企业名称：\_\_ \_

法定代表人：\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托代理人：

地 址： \_

联系电话： \_\_ \_\_\_\_ \_\_

根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》、《重庆市物业管理条例》等有关法律、法规的规定和本物业区域《业主公约》的约定，甲方选聘乙方在自愿、平等、协商一致的基础上，就湖上枫林高层住宅小区物业管理服务的相关事宜，订立本合同。

第一章 物业管理区域概况

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

第二章 物业管理措施及标准

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

第三条 公共秩序及安全措施

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

2.对运出大门的物品进行盘查，待业主确认后方可放行;

3.定时或不定时的加强巡逻;

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

5.积极协助公安机关做好小区的治安防范工作，确保小区平安有序。

第四条 清洁卫生

1.人员安排：安排保洁员1名，对小区进行清扫保洁服务;

2.时间要求：每天分上下午分别对本物业公共区域清洁卫生进行清扫;

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

4.栏杆、电梯轿厢内每天擦拭，确保无灰尘;

5.楼道内、电梯轿厢内做到无乱悬挂、乱贴乱画、乱堆放等现象。

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

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

第五条 日常维修、运行、管理

1.加强日常维护管理，发现问题及时处理;

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

第六条 小区上下水管道、外墙渗水、楼顶漏水的维修由业主承担。

第七条装饰装修的管理。凡业主进入装修时，必须向物业公司提出书面申请，并办理完相关装修手续，同时缴纳20\_元/每户装修保证金;垃圾清运费、装修电梯运行费：100平方米以下的550元/每户，100平方米以上650元/每户后方可入住装修。在业主装修完毕入住六个月后，经物业公司验收合格如数退还装修保证金。

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

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

第三章 甲、乙双方的权利和义务

第十条 甲方的权利

1.监督业主和物业使用人遵守业主公约和物业管理制度;

2.制订物业公共秩序和环境卫生维护的规章制度;

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

4.对乙方违反法律、法规和政策规定的行为，提请有关部门处理;

5.监督乙方实施物业服务的其他行为;

6.依据法律、法规规定享有的其他权利。

第十一条 甲方应履行的义务

1.甲方应向乙方移交下列资料：

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

(2)规划设计资料;

(3)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料;

(4)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

(5)小区内住用户资料

(6)物业管理所必需的其他资料。

2、甲方交接乙方的所有设施设备必须完好

3.甲方按照有关规定向乙方提供物业管理用房，由乙方在本合同期限内无偿使用;

4.协助乙方督促业主或物业使用人依约按时交纳物业服务费和车辆管理服务费;保证收费率达98%。

5.听取业主、使用人的意见和建议，协调业主、使用人与乙方的关系;

6.协助乙方做好物业管理和宣传教育、文化活动等工作;

7.协助乙方对业主和使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理;

8.协调、配合乙方共同处理本合同生效前发生的相关遗留问题;

9.法律、法规规定的其他义务。

第十二条 乙方的权利

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

2.按照本合同和有关规定向业主或物业使用人收取物业服务费用、地下停车场服务费和其他费用;

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

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

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

6.在物业管理区域内公布违约业主的姓名及其违约情节;

7.甲方如无理由解聘乙方，乙方有权要求甲方承担违约责任;

8.依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

第十三条 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.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部门报告;

5.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;

6.向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，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;

7.乙方不承担100元以上的公共区域内的设施设备的维护和养护;

8.接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导;

9. 建立联席会议制，听取小区业委会的意见和建议，原则上物业公司与业委会每季度召开一次联席会议;

10.建立物业管理档案并及时记载有关变更情况;

11.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;

11.法律、法规规定的其他义务。

第四章 收费标准及使用

第十四条 收费标准

1.本小区物业管理服务费住宅按1.20元/平方米·月。

2.地下停车场车辆服务清洁费：购有车位业主小车60元/辆·月，摩托车清洁费30元/辆·月;电动车(含充电)45元/辆·月。

第十五条 物业服务费收缴时间为每月15日前，也可全年一次性缴纳，也可以6个月一次性缴纳。

第十六条物业服务费的支出项目：(1)管理及服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;(2)共用设施设备的日常运行、维护费用;(3)临时发电费用;(4)电梯年检、维保费;(4)物业管理区域清洁卫生费用(含保洁用品);(5)物业管理区域秩序维护费用;(6)办公费;(7)物业管理企业固定资产折旧;(8)员工的公众责任保险费用;(9)法定税费;(10)物业管理企业合理利润。

第五章 合同期限

第十七条 合同期限为两年，自20\_年 7月 1日起至 20\_年 6月30日止。合同期满三个月前，甲方应当作出续聘或选聘的决定，在甲方与续聘或选聘的物业管理企业签订物业服务合同生效时，本合同终止。

第六章 其他事项

第十八条 乙方所委派的工作人员(秩序维护员、保洁员等) 非因本小区原因发生工伤、人身伤害事故以及其他因劳动、劳务关系产生的纠纷，与甲方无关。

第十九条 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，致使物业管理服务无法正常开展，乙方要求提前解除合同的。

第二十条提前解除合同，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。

第七章 违约责任

第二十一条 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。

第二十二条 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3‰的标准向乙方支付违约金。

第二十四条 双方约定下列条件所致的损害，可作为对乙方的免责

1.因不可抗力导致的中断服务或物业价值的贬损;

2.因小区本身固有的瑕疵造成的损害;

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

第八章 附则

第二十五条本合同的效力适用于本物业管理区域的全体业主及物业使用人。业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，有关业主应当承担连带责任。

第二十六条 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业的全体业主和物业使用人均可监督本合同的实施。

第二十七条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具同等效力。

第二十八条 本合同在履行中如发生争议，双方可协商解决，协商不成的，可依法向开县仲裁委员会申请仲裁或直接向人民法院提起诉讼。

第二十九条 本合同一式三份，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。

第三十条 本合同自签订之日起生效。

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

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

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

**小区物业服务合同和谁签篇七**

第一章 总则 第一条 本合同当事人

委托方 ?以下简称甲方)?南京市鼓楼区香榭里小区业主委员会

受托方 ?以下简称乙方)?中标物管公司

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将南京鼓楼区香榭里小区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?住宅小区

座落位置?南京市鼓楼区闽江路8号

占地面积?24000平方米

建筑面积?45000平方米。其中，一期建筑面积23734.05平方米

委托管理的物业构成为香榭里小区一期。包括内容有：1-6栋多层住宅及其配套设施。配套设施见附件一(香榭里一期设施、设备明细)

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对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、梁、柱、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房。

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、楼内消防设施设备、机电设备、配电系统等。

第六条 本物业规划红线内属一期物业管理范围的市政公有设施和附属建筑物、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 本物业规划红线内属一期物业管理范围的公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

第八条 本物业规划红线内属一期物业管理范围的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。

第十一条 维护公共秩序，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?见附件2。注附件2为“和平物业”代保管的全部物业材料的清单。

第十三条 组织开展社区文化娱乐活动。

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?2.公摊费?3.物业公司提议并经业委会同意的其它收费。

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?

1. ?2. ?3 。

第三章 委托管理期限

第十八条 委托管理期限为3年。自x年11月1日零时起至x年10月31日24时止。

第四章 双方权利义务

第十九条 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.审定乙方拟定的物业管理制度?

4.检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况?

5.审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算?

6.在合同生效之日起30日内向乙方提供100余平方米建筑面积管理用房?5栋102室，由乙方按下列第?1项执行?

?1无偿使用?

?2按建筑面积每月每平方米 元租用，其租金收人用于 。

8.负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料，并于合同生效之日起30日内向乙方移交(物业管理所需全部图纸、档案、资料，见附件二：一期档案文件细目)?

9.当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费时，负责催交或以其它方式偿付?

10.协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题?

?1 2 。

11.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

第二十条 乙方权利义务

1.根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理制度?自主开展各项管理经营活动，但不得损害业主的合法权益、获取不当利益。

2.对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理?

3.按本合同第十六条的约定，对业主和物业使用人违反业主公约的行为进行处理?

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

5.入驻的物业公司应在入驻本小区后3个月内编制完成本小区物业服务管理年度计划、以及年度财务预算。经双方议定后由乙方组织实施?

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

7.每月向业委会负责财务审计的委员告知一次上个月的管理费用收支情况;每半年向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支账目;

8.对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内政、扩建或完善配套项虱 须与甲方协商经甲方同意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经营性商业用房、管理用房及物业管理的全部档案资料;

第五章 物业管理服务质量

第二十一条 乙方须按标书内容，以及与标书服务档次相近的《江苏省物业管理服务标准》中的级别内容提供服务。

第六章 物业管理服务费用

第二十二条 物业管理服务费

1.本物业的管理服务费，住宅房屋由乙方按建设面积每月每平方米元向业主或物业使用人收取?非住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米 元和业主或物业使用人收取。(以中标书为准)2.空置房屋的管理服务费，由乙方按政府主管部门的相关规定收取。

3.业主和物业使用人逾期交纳物业管理费的，由乙方按政府主管部门的相关规定收取相关滞纳金。

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(具体内容见本合同的补充合同。) 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、毗邻部位的维修、养护及其它特约服务，由当事人按实发生的费用计付，收费标准经甲方同意。

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 房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用?

1.房屋共用部位的小修、养护费用，由乙方承担?更新费用，由甲方承担。

2.房屋共用设施、设备的小修、养护费用，由乙方承担?大中修费用，由甲方承担?更新费用，由甲方承担。

3.市政公有设施和附属建筑物、构筑物的小修、养护费用，由乙方承担?大中修费用，由甲方承担?更新费用，由甲方承担。

4.公共绿地的养护费用，由乙方承担?改造、更新费用，由甲方承担。

5.附属配套建筑和设施的小修、养护费用，由乙方承担?大中修费用，由甲方承担?更新费用，由甲方承担。

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?逾期末解决的，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，逾期末整改的，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 甲乙任一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付5元的违约金?给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第八章 附则

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

第三十二条 合同期满后，乙方全部完成合同并且管理成绩优秀，大多数业主和物业使用人反映良好，可续订合同。

第三十三条 本合同附有补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第三十四条 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件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末规定的事宜，均遵照国家、省、市政府有关法律、法规和规章执行。各规章的解释顺序为：国家、省、市的相关文件。

第三十五条 本合同正本连同附件共 页，一式三份，甲乙双方及物业管理行政主管部门?备案各执一份，具有同等法律效力。

第三十六条 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。

第三十七条 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。

第三十八条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，双方同意由 仲裁委员会仲裁 ?当事人双方不在合同中约定仲裁机构，事后又未达成书面仲裁协议的，可以向人民法院起诉。

第三十九条 合同期满本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满x天前向对方提出书面意见。

第四十条 本合同自签字之日起生效。

代表人?代表人：

年 月 日

注：本小区有可能的遗留问题：

1、小区内是否可以停车、停车收费问题;

2、封闭阳台、安装防盗网的监督执行工作;

3、“和平物业”前期物业服务终止时，有可能存在部分善后责任。

**小区物业服务合同和谁签篇八**

甲方：(物业管理公司、受托方)

乙方：(房屋出售单位、委托方)

甲、乙双方根据常政发[1994]107号文颁发的《常州市市区住宅区物业管理行办法》要求，议定以下条款共同信守。

一、房屋管理

(一)乙方根据市\_\_\_\_文件规定将\_\_\_\_新村住房共计\_\_\_\_套\_\_\_平方米(建筑面积)出售给职工个人(说见清册)，现委托由甲方管理并按本合同第三条款规定向甲方支付委托管理费。

(二)上述房屋由甲方实行统一的专业化管理。

二、房屋修缮

(一)甲方负责乙方委托房屋共用部位及设施的维修及日常养护，保证房共用部位设施的完好和正常使用。

(二)托管房屋室内自用部位的正常零修若委托甲方负责，费用由购房人理。

三、托管费用

(一)根据市政府文件关于“建立房屋共用部位设施维护基金”的规定，乙向甲方支付优惠出售房或补贴出售房房价款\_\_\_\_%,共计人民币(大写)\_\_\_元、y\_\_\_\_元，作为房屋委托管理费。乙方在本合同签字后15天内，将上述款金额拨入甲方“房屋共用部位设施维护基金”帐户，帐号\_\_\_\_\_\_\_\_，甲方保证专款专用，并接受乙审查。

(二)甲方负责乙方房屋共用部位设施的日常维修，所需费用从上述房屋用部位设施维护基金的增值部分中开支。遇有中、大、修以上项目，若上述基金增值部分不足时，不足部分由乙方按实分摊。

(三)甲方对托管房屋共用部位设施提供及时的维修、养护。若因甲方维不及时等原因造成不良后果的，由甲方承担责任。

四、其它

(一)为了便于托管房屋的管理和维修，乙方将有关房屋档案、图纸及其技术资料移交给甲方存档备查(合同终止，一并返回)。

(二)遇有人力不可抗拒的自然灾害造成房屋损坏、倒塌等、非甲方责任。

(三)其它约定：

备注：

(一)本合同在签订后到“房屋共用部位设施维护基金”到位之日起生效。

(二)本合同有效期年月日至年月日止。

(三)本合同一式三份，甲乙双方各执一份，一份报市物业主管部门备案(四)本合同适用优惠和补贴出售两类房屋。

甲方：(公章) 乙方：(公章)

法人代表： 法人代表：

经办人： 经办人：

合同签订日期： 年 月 日

**小区物业服务合同和谁签篇九**

本协议当事人

甲方：

乙方：

甲方是指：

房地产开发单位选聘的物业管理企业。

乙方是指：购房人(业主)。

前期物业管理是指：是指在业主、业主大会选聘物业管理企业之前，由建设单位选聘物业管理企业实施的物业管理。

物业名称：

乙方所购房屋销售(预售)合同编号：

乙方所购房屋基本情况：

类型：

座落位置：幢单元室

建筑面积：平方米

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

第一条双方的权利和义务

一、甲方的权利和义务

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

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

3 建立健全本物业的物业管理档案资料;

4 制止违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》的行为;

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

6 依据与开发商签订的《前期物业服务合同》的规定，向乙方收取物业管理费用;

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

8 每半年(不得低于一次)向乙方公布物业维修、更新费用的收支帐目和商业用房及其他共用设施设备和场地的经营性收入;

9 提前将装修房屋的注意事项和限制条件书面告知乙方，并与乙方订立《房屋装饰装修管理协议》;

10 不得擅自占用本物业的共用部位、共用设施、设备或改变其使用功能;

11 向乙方提供房屋自用部位、自用设施、设备维修养护等有偿服务;

12 如未被业主、业主大会续聘，自本协议终止起日内与业主、业主大会选聘的物业管理企业办理相关移交手续，移交手续须经业主委员会确认。

二、乙方的权利义务

13 参加业主大会，享有选举权、被选举权和监督权;

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

15 遵守本物业的《业主临时公约》和《物业使用守则》;

16 依据开发商与甲方签订的前期物业服务合同的规定，向甲方交纳物业管理费用;

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

18 不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变使用功能，造成损失的，应予赔偿;

19 转让房屋时，应事先通知甲方，并告知受让方与甲方签订本协议;

20 对承租人、使用人及访客等违反物业管理制度和《物业使用守则》造成的损失、损害承担民事责任;

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

第二条物业管理服务内容

一、房屋共用部位的维护和管理

共用部位是指物业管理区域内属全体业主或单幢物业的业主、使用人共同使用的门厅、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、电梯机房、走廊通道、传达室、内天井、房屋承重结构、室外墙面、屋面、等部位。

二、房屋共用设施设备的维护和管理

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

三、环境卫生

22 物业管理区域内公共场所清扫、道路保洁;

23 共用设施设备保洁;

24 生活垃圾收集、清运;

四、安全防范

内容

(1)门岗值班;

(2)物业管理区域内巡视;

(3)公共报警监控;

(4)

责任

(1)协助公安部门做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时，甲方在采取应急措施的同时，应当及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作;

(2)协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序，尽到安全防范责任;

(3)维护小区安全次序;

五、交通秩序与车辆停放

· 内容(1)限速、限重、禁鸣;(2)车辆进出管理;(3)停车泊位管理;(4)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

· 责任(1)车辆行驶、停放有序;(2)保持小区安静;(3)维护交通安全;(4)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

六、房屋装饰装修管理

24 与业主签订《房屋装饰装修管理协议》;

24 履行宣传、告知政府有关装修管理规定的义务;

24 为违章装修行为进行劝阻、制止;

24 及时向政府有关行政主管部门报告。

七、消防管理

内容

(1)消防器材管理;

(2)易燃品管理;

(3)消防宣传;

(4)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

责任

(1)消防器材无缺少、失效;

(2)消防通道畅道;

(3)发现火灾及时报警，并积极组织灭火;

(4)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

八、公共绿化

内容

(1)修剪、浇灌、施肥、除虫等绿化养护;

(2)清理公共绿地;

(3)必要的补种;

(4)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

责任

(1)及时养护，促使花草树木的正常生长;

(2)保持公共绿地整洁;

(3)绿化少虫害、无枯死;

(4)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第三条物业管理服务质量

一、房屋外观

24 外墙无破损，无乱涂乱画现象;

24 户外无违章安装的防盗栅栏和空调;

24 房屋场地无违章搭建;

24 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

二、共用部位、共用设施设备的维护和管理

24 共用部位无破损，共用设施设备运行正常;

24 定期维护保养;

24 专人维护保养;

24 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

三、环境卫生

24 环境整洁、无污染;

24 生活垃圾日产日清;

24 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

四、绿化

24 养护得当，定期修剪;

24 美观协调;

24 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

五、交通秩序与车辆停放

24 道路畅通有序;

24 车辆停放整齐;

24 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

六、保安

24 统一服装，持证上岗，文明值勤;

24 物业管理区域内防止重大责任火灾、交通事故和刑事案件;

24 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

七、房屋共用部位、共用设施设备小修和急修

小修：及时修理，两天内完成，并建立登记、回访制度。

急修：20分钟到现场，24小时处理，并建立登记、回访制度。

业主报修及时率达90%以上，维修质量合格率达90%以上。

八、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第四条物业管理服务费(不包括房屋共用部位、共用设施设备中修以上维修和更新的费用)

一、乙方交费时间：;

二、收费标准(按建筑面积)

多层公寓元/m2?月;

别墅元/m2?月;

小高层、高层元/m2?月;

非住宅元/m2?月;

三、乙方的空置房屋由乙方按物业管理费标准的70%向甲方缴纳;

四、乙方出租物业时，物业管理服务费由乙方或承租方交纳，乙方负有连带责任;

五、乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费。

六、物业管理服务费中未计入的共用设施设备(如：电梯、水泵、中央空调、公用车库、楼道灯等)运行能耗费用，按物价部门规定，另行按实向乙方分摊。

七、车位使用费不得高于物价部门规定的现行标准，由车位使用人按下列标准向甲方交纳：

24 露天车位：;

24 车库：;

24 摩托车：;

24 自行车：;

八、甲方受乙方的委托对其房屋自用部位、自用设备的维修、养护及其它特约服务的费用，由当事人自行约定。

九、甲方向乙方提供的其它服务项目和收费标准，参考《杭州市物业管理代办性、特约性专项服务(菜单式)参考收费标准》执行。

第五条物业维修基金使用

一、维修基金的使用由甲方提出年度计划，经业主大会批准，由市物业管理行政主管部门划拨;

二、物业维修基金不敷使用时，由业主大会决定筹续，业主应当按照所拥有房屋建筑面积比例分摊;

三、乙方转让房屋所有权时，维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

第六条广告牌设置及权益

一、甲方统一布设，但不得有损小区整体观瞻和侵害业主权益;

二、收益专项用于物业共用部位、共用设施设备的维修和养护，不得挪作它用。

第七条其它约定事项

一、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

二、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

三、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第八条违约责任

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

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

三、甲方违反协议，擅自提高收费标准或乱收费的，乙方有权要求甲方清退所收费用，退还利息并支付违约金。

四、乙方违反协议，不按照约定缴纳物业管理服务费的，甲方可以依照合同约定收取违约金或滞纳金，有权要求乙方按每逾期一日加收应缴额的支付滞纳金(不得超过千分之二)。

五、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第九条为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方应积极配合甲方对上述灾害发生时所采取的紧急避险措施。甲方因采取紧急措施造成乙方财产损失的，双方按有关法律规定处理

第十条在本协议履行期间，如遇不可抗力致使本协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

第十一条本协议内空格部位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。

第十二条本协议在履行中如发生争议，双方可以协商或调解解决，不愿协商、调解或者协商、调解无效的，当事人可按下列第种方式处理：

24 提交仲裁委员会仲裁;

24 依法向人民法院起诉。

第十三条本协议共页，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十四条甲方与业主签订的第一份协议，由甲方送当地物业管理行政主管部门备案。

第十五条本协议自签字之日起生效。

甲方(章)：乙方(章)：

代表人：代表人：

年月日年月日

**小区物业服务合同和谁签篇十**

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

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

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

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

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

资质等级：\_\_\_\_\_\_\_\_ ，资质证书编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住 所：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

公司联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第一条 本合同所涉及的建筑区划(以下简称本建筑区划)基本情况

建筑区划名称：

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

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

四至范围(规划平面图)：

东 南

西 北

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

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

物业构成见附件一，建筑区划划分意见书见附件二。

第二条 乙方为本建筑区划配备的物业服务力量情况，详见附件三。

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

物业服务用房属全体业主所有，乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

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

第五条 乙方提供的物业公共服务事项和质量应符合下列约定：

(一)建筑物共有部位及设施设备的使用、管理和维护，详见附件四;

(二)公共绿化的维护，详见附件五;

(三)公共区域环境卫生的维护，详见附件六;

(四)公共区域的秩序维护，详见附件七;

(五)物业使用中禁止行为的告知、劝阻、报告，详见附件八;

(六)物业维修、更新、改造费用的帐务管理，详见附件九;

(七)物业服务档案和物业档案的保管，详见附件十;

(八) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

甲方、乙方、原物业服务企业或其他管理人对查验、移交中发现的问题及相应解决办法应采用书面方式予以确认。具体内容详见附件十三。

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

1、住宅建筑区划内：

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

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

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

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

2、别墅建筑区划内：

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

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

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

3、 建筑区划内：

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

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

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

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

第八条 业主自本合同生效之日起，按本合同的约定足额缴纳物业服务费用。

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

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

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

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

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

2、每 (月/年)在应收的物业服务费用中提取 元的酬金。

(三) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

对物业服务资金收支情况有争议的，甲乙双方同意采取以下方式解决：

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

(二) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

第十四条 停车场(库)收费分别采取以下方式：

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

乙方按以下第 种方式提取报酬：

1、按 元/月;

2、按费用收入 %/月。

乙方提取上述报酬后所剩下的停车场(库)的经营收益，归全体业主所有。

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

委托乙方管理的，乙方按以下第 种方式提取报酬：

1、按 元/月;

2、按费用收入 %/月。

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

第十五条 停车人对车辆停放有保管要求的，由停车人与乙方另行约定。

第十六条 本建筑区划内下列共有部分委托乙方经营的，其经营收费约定如下：

(一)网球场：

(二)游泳池：

(三)电梯轿厢：

(四) ：

(五) ：

(六) ：

上述经营收入扣除乙方经营成本后，收益按下列约定分配：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

2、 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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

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

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

(一)年度结算结余部分，按以下第\_\_\_\_种方式处理：

1、转入下年继续使用;

2、直接纳入建筑物及其附属设施维修资金;

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

(二)年度结算不足部分，按以下第\_\_\_\_种方式处理：

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

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

第十八条使用建筑物及其附属设施维修资金的，乙方应当按照相关规定于每年12月31日前向甲方提出下一年度维修计划和建筑物及其附属设施维修资金使用方案。

甲方应当将维修资金使用方案等在建筑区划内向全体业主或者相关业主公布，并每个月定期向全体业主或者相关业主公布一次建筑物及其附属设施维修资金使用情况。

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

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

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

第二十一条 甲方相关的权利义务：

(一)决定建筑物及其附属设施维修资金使用、续筹方案，并监督实施;

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

(三)督促业主、使用人按时交纳物业服务费用;对业主或使用人违反《管

理规约》的行为予以劝阻、制止;

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

(五)监督、检查乙方各项方案和计划的实施，并每年对乙方按照本合同约定履行物业服务情况进行一次全面考核评定;

(六)不得干涉乙方依法、依本合同约定内容所进行的物业服务活动;

(七)协助乙方做好物业服务工作和宣传教育、文化活动;

(八) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(九)法律、法规规定的其他权利义务。

第二十二条 乙方相关的权利义务：

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

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

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

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

(五)接受甲方、业主委员会的监督，定期向甲方报告物业服务合同履行情况，及时向甲方公告本建筑区划内的重大物业服务事项;采取酬金制计费方式的，应当每个月在本建筑区划内公布一次按实结算项目的物业服务资金收支帐目;

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

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

(八)协助有关部门制止违法、违规的行为;

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

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

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

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

(十三)法律、法规规定的其他权利义务。

第二十三条 本合同期限 年，自 年 月 日 时起至 年 月 日 时止。

第二十四条 本合同期限届满前 日，甲、乙双方应就是否另行签订物业服务合同进行协商;经双方协商未能达成协议的，乙方应在本合同期限届满后日内继续履行本合同。

第二十五条 本合同自解除之日起 日内，甲、乙双方按规定办理交接手续。

第二十六条本合同终止、解除时，乙方应将物业服务用房、物业档案、物业服务档案、业主名册等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会，并按照《成都市物业管理条例》等相关规定办理移交和项目退出手续。

乙方逾期不按约定、规定办理移交工作、退出项目的，由乙方向全体业主每日支付违约金 元，并从本合同第三十三条约定的履约保证金中予以抵扣。

第二十七条 在物业服务中发生下列事由，乙方不承担责任。

(一)因不可抗力导致物业服务中断的;

(二)乙方已履行本合同约定义务，但因建筑物本身固有瑕疵造成损失的;

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

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

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

(六) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

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

第三十条乙方违反本合同约定的义务，或者发生法律、法规、规章规定不得继续从事物业服务活动的其他情形，致使不能完成本合同第五条约定的服务事项和质量的，甲方有权依法解除本合同，并有权要求乙方按其减少的服务支出予以赔偿;乙方预收的物业服务资金或物业服务费用应当返还给相应业主、使用人。

甲方解除本合同的，乙方应当在甲方通知的 日内与甲方及其新选聘的物业服务企业或其他管理人完成交接手续。

第三十一条乙方未按照本合同的约定履行物业服务，导致业主、使用人人身、财产损害的，乙方应承担相应赔偿责任;赔偿金可从本合同第三十三条约定的履约保证金中予以抵扣。具体内容详见附件十二。

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

第三十三条 乙方应在本合同生效之日起30日内，向甲方交纳履约保证金

元，作为乙方履行合同的保证。

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

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

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

第三十四条 本合同其他相关违约责任的约定：

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

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

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

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

(五) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第三十五条 本合同履行期间，遇不可抗力致使合同无法履行的，甲、乙双方应按有关法律法规规定及时协商处理。

第三十六条 凡因本合同产生的或与本合同有关的一切争议，选择下列第 ( )种方式解决：

(1)提交 仲裁委员会仲裁;

(2)依法向人民法院起诉。

第三十七条 本合同未尽事宜，甲、乙双方可另行以书面形式签订补充协议。

第三十八条 补充协议及本合同的附件均与本合同具有同等法律效力。

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

第三十九条 本合同正本连同附件共 页，一式 份，甲、乙双方各执 份，一份由乙方向物业所在地区(市)县房产管理部门备案。

自本合同备案之日起5日内，甲、乙双方应就本合同备案情况和本合同约定的内容在本建筑区划内公示，公示期限不低于30天。

第四十条 本合同自 起生效。

甲方签章：乙方签章：

法定代表人(负责人)：

年 月 日年 月 日

**小区物业服务合同和谁签篇十一**

第一条当事人

委托方（甲方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_受委托方（乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

组织名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

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

第二条物业基本情况

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

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

四至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

占地面积：\_\_\_\_平方米

建筑面积：\_\_\_\_平方米

（委托管理的物业构成细目见附件）

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

第二章委托管理事项

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

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

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

第七条公共绿地的养护与管理。

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

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

第十条交通与\_\_\_\_\_停放秩序的管理。

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

第十二条管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

第十三条负责向业主和物业使用人收取下列费用：

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

2、保洁费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3、保安费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

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

第十六条其他委托事项

第三章委托管理期限

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

第四章双方权利义务

第十八条甲方权利义务

1、代表和维护产权人、使用人的合法权益。

2、制定《业主公约》并监督业主和物业使用人遵守公约。

3、审定乙方制定的物业管理方案。

4、检查监督乙方管理工作的执行情况。

5、审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告。

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

（1）无偿使用。

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

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

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

9、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题；

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

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

10、协助乙方做好牧业管理工作和宣传教育、文化生活。

第十九条乙方权利义务

1、根据有关法律、法规及本合同的约定，制定牧业管理方安。

2、对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理。

3、按本合同第十五条的约定，对业主和物主使用人违反业主公约的行为进行处理。

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

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

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

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

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

9、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料。

第五章物业管理服务要求标准

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

1、房屋外观：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2、设备运行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

4、公共环境：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5、绿化：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6、交通秩序：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7、保安：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

8、急修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第六章物业管理服务费用

第二十一条物业管理服务费

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

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

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

4、高层住宅电梯、水泵、\_\_\_运行费按实结算，由乙方向业主收取。

5、管理服务费标准的调整，按\_\_\_调整。

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

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

第二十三条车位和使用管理费用由乙方按下列标准向车位使用人收取。

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

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

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

第二十五条乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目的收取标准约定如下：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第七章违约责任

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

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

第二十九条乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_委员会裁决（当事人双方没有达成书面\_\_\_\_\_协议的，可以向人民法院起诉）。

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

第三十九条本合同自签订之日起生效。

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

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

附：业主公约

为加强\_\_\_\_（以下简称＂本物业＂）和管理，维护全体业主和物业使用人的合法权益，维护公共环境和秩序，保障物业的安全与合理使用，根据国家有关物业管理的法规政策制订本公约。全体业主和物业使用人均须自觉遵守。

一、在使用、经营、转让所拥有物业时，应遵守物业管理法规政策的规定。

二、执行业主委员会或业主大会的决议、决定。

三、委托物业管理企业负责房屋、设施、设备、环境卫生，公共秩序、保安、绿化等管理，全体业主和物业使用人应遵守物业管理企业根据政府有关法规政策和业主委员会委托制定的各项规章制度。

四、全体业主和物业使用人应积极配合物业管理企业的各项管理工作。

五、业主或物业使用人对物业管理企业和管理工作如有意见或建议，可直接向物业管理企业提出，发生争议时可通过业主委员会直辖市解决。

六、加强安全防范意识，自觉遵守有关安全防范的规章制度，做好防火防盗工作，确保家庭人身财产安全。

七、业主或物业使用人装修房屋，应遵守有关物业装修的制度，并事先告知物业管理企业。物业管理企业对装修房屋活动进行指导和监督，并将注意事项和禁止行为告知业主和物业使用人。业主或物业使用人违规、违章装修房屋或妨碍他人正常使用物来的现象（如渗、漏、堵、冒等），应当及时纠正，造成他人物业损失的应承担赔偿损失，对拒不改正的，物业管理公司可采取相应措施制止其行为，并及时告知业主委员并报有关行政管理部门\_\_\_\_\_处理。

八、业主发委托物业管理企业对其自用部位和毗连部位的有关设施、设备进行维修、养护，应支付相应费用。

九、凡房屋建筑及附恬设施设备已经或可能妨碍、危害毗连房屋的他人利益、安全、或有碍外观统一、市容观瞻的，按规定应有由业主单独或联合维修、养护的，业主及时进行维修养护，拒不进行维修养护的，由业主委员会委托物业管理企业进行维修养护，其费用由当事业主按规定分摊。

十、与其他非业主使用人建立佥租赁关系时，应告知并要求对方遵守本业主公约和物业管理规定，并承担连带责任。

十一、在本物业范围内，不得有下列行为：

（1）擅自改变房屋结构、外貌（含外墙、外门窗、阳台等部位的颜色、形状和规格）、设计用途、功能和布局等。

（2）对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建。

（3）占用或损坏楼梯、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房（棚）等公用设施及场地；

（4）损坏、排除或改造供电、供水、供气、供暖、通讯、有线电视、排水、排污、消防等公用设施。

（5）随意堆放杂物、丢弃垃圾、高空抛物。

（6）违反规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有毒、有害、危险物质等。

（7）践踏、占用绿化用地；损坏、涂画园林建筑小品。

（8）在公共场所、道路两侧乱设摊点。

（9）影响市容光焕发观瞻的乱搭、乱贴、乱挂、设立广告牌。

（10）随意停放\_\_\_\_\_。

（11）聚从喧闹、噪声扰民等危害公共利益或其他不道德的行为。

（12）违反规定饲养家禽、家畜及宠物。

（13）法律、法规及政府规定禁止的共他行为。

十二、人为造成公共设施设备或其他业主设施设备损坏，由造成损坏责任人负责修复或赔偿经济损失。

十三、按规定交纳物业管理企业应收取的各项服务费用。

十四、业主使用本物业内有偿使用的文化娱乐体育设施和停车场等公用设施、场地时，应按规定交纳费用。

十五、自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好。

十六、加强精神文明建设，弘扬\_\_\_\_\_道德风尚，互助友爱，和睦相处，共同创造良好的工作和生活环境。

**小区物业服务合同和谁签篇十二**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10、在乙方租用期间内，甲方不得将乙方已租用车位挪作它用或转借。

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

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

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

15、出租车位，以销售为先，可通过甲方适当调整车位。

16、另附《地下停车场出入注意事项》。

本协议一式两份，甲、乙双方各执一份，具有同等法律效力。

甲方：乙方：

**小区物业服务合同和谁签篇十三**

(编号：)

第一章 总则

合同双方当事人

甲方(房地产开发公司)：

注册地址：

营业执照注册号：

企业资质证书号：

法定代表人：联系电话：

乙方(物业管理公司)：

注册地址：

营业执照注册号企业资质证书号

法定代表人：联系电话：

根据法律、法规和有关规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，双方就甲方负责开发建设的物业(以下简称“本物业”)实行前期物业管理有关问题达成一致意见,特订立本合同，双方共同遵守。

第一条 物业基本情况

物业类型：

坐落位置：市镇路

占地面积：平方米，其中绿地面积——平方米。建筑面积：平方米，其中住宅平方米，商铺平方米，停车场。

第二条 本合同中涉及的币值，均指人民币。

第二章 物业服务事项

第三条 甲方按照法律、法规和有关规定，采用“招标”、“协议”方式，选聘乙方对本物业实施前期物业管理。

第四条 本物业在未竣工验收(以建设部门签发房屋建筑工程竣工验收备案表的时间为准，下同)交付使用前，甲方要求乙方提供以下服务内容及达到服务质量。

1、建筑物主体外的共用部位管理。

服务质量：外墙完好，外观整洁，完好率达98%，零修及时率、合格率100%。

2、共用设施设备管理。

服务质量：设备良好，运行正常，无重大管理责任事故。

3、绿化、环境卫生管理。

服务质量：设施完好、整洁，绿化长势良好，公共场地保洁率95%。

4、车辆管理。

服务质量：交通畅顺，停放有序。

第五条 本物业竣工验收交付使用后，乙方向业主和非业主使用人提供以下服务内容及达到以下服务质量

(一)日常服务

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

服务质量：外墙完好，外观整洁，完好率达98%,零修及时率、合格率100%。\\

2、共用设施设备和相关场地的维修养护、运行和管理，包括：“道路”、“垃圾道”、“烟囱”、“化粪池”、“沟渠”、“池”、“照明系统”、“中央空调”、“电梯”、“发电机”、“消防设施设备”、“智能化设备”“外墙排水管”。

服务质量：设备良好，运行正常，无重大管理责任事故。

3、按国家《物业管理条 例》(以下简称《条 例》)第四十五条的规定，物业管理区域内，供电、供水、供气、供热、通讯、有线电视等单位，应当向最终用户收取有关费用。或按合同的约定，来行使合同权利和履行合同义务。

4、生活服务设施的维修养护和管理，包括“商业网点”、“文化体育娱乐场所”。

服务质量：设备良好，运行正常，无重大管理责任事故。

5、绿化与建筑小品的维修养护和管理,包括“共用绿地”、“花木”、“建筑小品”、“园林小品”。

服务质量：完好、整洁，绿化长势良好。

6、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”。

服务质量：设施完好、整洁，公共场地保洁率95%，垃圾日产日清。

7、交通与车辆停放秩序的管理。

服务质量：交通畅顺，停放有序，行车线路标志明显。

8、安全防范工作，包括“安全监控”、“巡视”、“门岗执勤”。

服务质量：设备良好，运行正常，岗亭24小时值班。

(二)定期服务

1、每月清理生活垃圾一次;

2、每日清洗水池一次;

3、每月清疏化粪池一次;

4、每年 清疏排水系统一次;

5、2年 清洗建筑物外立面一次;

6、6个月 检修水泵一次;

7、每月 检修电梯一次;

8、\_\_ 检修发电机一次;

9、\_\_ 检修中央空调一次;

10、每月 检修消防设施、设备;

服务质量：设备良好，运行正常，垃圾日产日清。

(三)管理与物业相关的工程图纸、业主和非业主使用人档案和竣工验收资料。

服务质量：收集整理，装订规范，妥善管理，合理使用。

(四)其它服务事项

第六条 乙方在实施前期物业管理期间，不得利用物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备进行经营活动。

第七条业主或非业主使用人装饰装修物业时，应当告知乙方并与乙方签订物业装饰装修协议。乙方可向业主或非业主使用人收取物业装饰装修保证金￥20\_元。物业装饰装修完毕，如未发现有损坏物业共用部位、共用设施设备及相关场地，不存在安全隐患的，及未违反“物业装饰装修协议”的，乙方应在30日内将物业装饰装修保证金“本金”退回给业主或非业主使用人。

第八条 业主和非业主使用人对其房屋自用部位、自用设施设备向乙方提出维修养护服务要求的，乙方认为有能力承担的可以接受，收费由双方协商确定。

第三章 物业服务费用

第九条 本物业未竣工验收交付使用前，物业服务费用由房地产开发企业交纳。物业服务费用的构成包括：

1、物业服务成本;2、法定税金;3、物业管理企业的利润等;

第十条本物业竣工交付使用后，物业服务费用由业主或非业主使用人缴交;已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业、物业服务费用由房地产开发企业交纳。

第十一条 物业服务费的收取方式和物业服务酬金

本物业竣工验收交付使用后，甲乙双方约定采用以下方式收取物业服务费和提取酬金：

按每月每平方米一定的标准收取物业服务费，不包括共用水费、电费。共用水费、电费每月按“各户使用量”另行分摊。乙方在年终决算物业服务总收入和服务总成本，盈余或者亏损均由物业管理企业享有。

第十二条 本物业竣工验收交付使用后，乙方按本合同第五条 约定的内容要求提供服务，按以下标准向业主、非业主使用人收取物业服务费：

1、住宅按“建筑面积√”每月每平方米1.2元收取;商场按“建筑面积√”、每月每平方米1.5元收取.

2、已竣工验收(以建设部门签发房屋建筑工程竣工验收备案表的时间为准)但仍未售出或交付使用的物业，由乙方按本条本款第1点约定的标准向建设单位(业主)收取物业服务费。

第十三条业主从办理收楼手续后的次月开始缴交物业服务费，以后每次收缴物业服务费的时间为每月15号之前。乙方在首次收取业主或非业主使用人物业服务费时，可预收三个月。业主或非业主使用人变换或物业服务合同中止时，如业主、非业主使用人不欠乙方物业服务费，乙方应在一个月内将预收的物业服务费“本金”退给业主、非业主使用人。

第十四条 物业服务费的调整和违约责任

1、物业服务费收取标准在合同期内根据市物价部门批文调整。

2、甲方逾期缴纳物业服务费的，按以下处理：

从逾期之日起每天按应交物业服务费的千分之1交滞纳金;

3、业主和非业主使用人逾期交纳物业服务费的，按以下方式处理：从逾期之日起每天按应交物业服务费的千分之1交滞纳金;

4、业主和非业主使用人无正当理由连续三个月不交物业服务费的，乙方可采取适当措施催缴。有超过20%的业主无正当理由连续三个月拒交物业服务费的，管理公司可在告知业主15天后，有权单方中止物业服务合同，退出物业管理区域。

非业主使用人不履行交费义务时，由业主承担连带交费责任。

第十五条 物业竣工验收交付使用后，车位停放服务费和停车保管费由乙方按下列标准向车位使用人收取：

(一)车位服务费及车位停放服务费(已购买车位的，收取车位服务费;未购买车位的，收取车位停放服务费)

1、小车车位服务费30元/月

2、小车车位停放服务费200元/月、室外150元/月;摩托车停放服务费30元/月;

3、自行车停放服务费元/月;

(二)停车保管费

车主缴交停车保管费的，乙方与车主应另行约定保管责任，签订车辆保管合同。发生车辆损坏或丢失车辆事故的，由责任方按约定承担责任。

(三)临时停车的，“每小时√”、“每次”收取5元，24时至清晨8时7元。摩托车临时停放1元。

第十六条 物业管理有关收费，按规定需报价格主管部门核准的，由乙方负责。

第十七条 物业竣工验收交付使用后，其共用部位、共用设施设备的大、中修和更新、改造费用按以下方式承担：

1、保修期内由甲方承担;

2、保修期后由全体业主承担，或用专项维修资金支付;

第十八条 专项维修资金的筹集、使用和管理

甲乙双方约定按以下方式筹集专项维修资金(可多种方式同时使用)。

1、购房人按二房以下1000元/户、三房20\_元/户、商铺20\_元/卡的标准在收楼前直接向代办银行交纳，或发展商代收，实行专户存储，专款专用，当业委会成立后，由发展商移交给业委会监督。

专项维修资金的筹集、使用与管理，按照法律、法规和有关规定由当事人另行约定。物业需要使用专项维修资金2，如专项维修资金已筹集部分不足以支付的，经业主大会同意，按该工程的预算向全体业主进行一次性筹集，业主应当按其业权建筑面积的比例分摊。在紧急情况下，甲方可决定临时一次性筹集专项维修资金，以该工程预算基数，业主应当按其业权建筑面积的比例分摊。乙方发现危险情况但专项维修资金不足而要求甲方筹集，因甲方不筹集或筹集不及时导致物业损害的，应当免除乙方的责任。

第十九条业主自用物业存在安全隐患，危及公共利益及他人利益的，应当及时维修养护，其他有关业主应当给予配合。存在安全隐患的业主不履行维修养护责任造成公共利益及他人利益损害的，由乙方负责维修养护，费用由该业主承担。

第二十条 本物业竣工验收交付使用后，按以下第种方式筹集购买房屋共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用：

1、由乙方代办，保险费用由全体业主按各自业权建筑面积比例分摊;

2、由乙方代办，保险费从物业服务费总收入中支出，计入成本。

具体投保的保险险种为。

附加险险种为。

业主或非业主使用人的家庭财产与人身安全保险，由业主或非业主使用人自行办理。

第四章 双方责任

第二十一条 甲乙双方责任

(一)甲方责任

1、履行本合同约定的甲方责任，按照法律、法规和有关规定及本合同的约定，协助乙方做好物业管理工作。

2、起草《业主临时公约》，在销售物业时向买受人明示，并要求买受人作出遵守的书面承诺。

3、起草《前期物业管理服务协议》，在销售物业时与买受人签订。

4、本物业竣工验收交付使用时，协助乙方对物业进行接管验收。甲方交付给乙方管理的房屋、设施、设备应当达到国家验收标准的要求。如存在质量问题，双方应书面确认并按以下第3种方式处理：

(1)由甲方负责返修;

(2)委托乙方返修，由甲方支付全部返修费用;

(3)双方协商调解。

5、在本合同签订之日起或本物业竣工验收交付使用之日起15日内甲方按(中府[1999]24号文要求)总建筑面积1.5-2‰比例向乙方提供物业管理用房，乙方无偿使用，2-3‰比例(商业大厦按3-5‰比例)向乙方提供公共用房。公共用房经业委会同意可用作商业用房，由乙方出租，其租金收入主要用于补贴物业管理费不足。

6、负责收集、整理物业管理所需图纸、档案、资料，并于本物业竣工验收交付使用之日起15日内向乙方移交;

前款所述的资料包括：

(1)竣工验收资料，包括但不限于物业竣工总平面图;单体建筑、结构、设备竣工图;配套设施、地下管网工程竣工图等;

(2)技术资料，包括但不限于设施设备安装、使用、维护等资料;

(3)物业质量保证书和物业使用说明书;

(4)与买受人签订的《前期物业管理服务协议》;

(5)物业管理所必需的其他资料。

由于甲方提供的资料不完整导致乙方无法履行物业服务合同的，乙方不承担违约责任。

7、协调、处理本合同生效前发生的物业管理遗留问题。

(二)乙方责任

1、履行本合同约定的乙方责任，按照法律、法规和有关规定及本合同的约定，制定物业管理服务制度，开展物业管理服务活动;

2、编制物业年度维护计划和维修方案并组织实施。\\

3、向业主和非业主使用人告知使用物业的有关规定，当业主或非业主使用人装饰装修物业时，告知有关禁止行为和注意事项。

4、可将物业管理的专项服务委托给专业公司承担，但不得将物业管理整体服务内容一并转让或委托给第三方;

5、不得擅自占用物业的共用设施或改变其使用功能。

6、本合同终止时，应当向业主委员会移交各种用房及物业的全部档案资料，清理与业主或非业主使用人发生的债权债务，与新的物业管理公司妥善交接，按时退出物业管理区域。业主、非业主使用人欠交物业服务费等费用的，乙方可依法追讨，但不得以此为理由不移交物业管理权和不退出物业管理区域。

第二十二条乙方未能履行本合同的约定，导致业主和非业主使用人人身、财产安全受到损害的，业主和非业主使用人可依法向法院提起诉讼，由法院裁定乙方应承担的责任。

第五章 违约责任

第二十三条 甲方违反本合同第二十一条第(一)项约定的，乙方有权要求甲方在合理的期限内解决，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。

第二十四条 乙方违反本合同第四条 、第五条 和第二十一条第(二)项约定的，甲方有权要求乙方在合理的期间内整改，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。

第二十五条 乙方违反本合同第三章约定，擅自增加收费项目和提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退多收的费用;造成甲方、经济损失的，乙方应给予经济赔偿。

第二十六条 甲方根据第二十四条 或乙方根据第二十三条行使终止合同权利的，应当书面通知另一方，终止合同通知书在送达另一方时生效，双方应当对物业管理的有关事项进行交接。

第二十七条 甲乙任何一方无正当理由提前中止合同的，应向对方支付壹万的违约金;给对方造成经济损失超过违约金的，还应对超过部分给予赔偿。

第二十八条 本合同在执行期间，如遇到不可抗力致使合同无法履行时，甲乙双方应当按有关法律规定协商处理。

第二十九条业主和非业主使用人违反法律、法规和有关规定及业主公约的，乙方也可根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止、提请有关行政管理部门处理、法院裁决等措施。

第三十条物业管理区域内如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、强台风、暴雨、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方为维护甲方、公众、业主、非业主使用人的人身和财产利益，在迫不得已的情况下因采取紧急措施造成甲方或者业主、非业主使用人财产损失的，双方按有关法律、法规和有关规定处理。

第三十一条因房屋建造质量、设施设备质量或安装质量等原因，使物业或物业的一部分达不到正常使用功能，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以具有国家规定资质的鉴定机构的鉴定结论为准。

第六章 服务期限

第三十二条服务期限为五年年。管理期限以乙方正式进驻或甲方交楼之日起，预计为年月30日至年0月31日止，合同期满如甲乙双方本无异议，则自动延期三年。

按《物业管理条例》规定：“物业已交付使用的建筑面积达到百分之五十以上，或者已交付使用的建筑面积达到百分之三十以上不足百分之五十、且使用已超过一年的，应当召开首次业主大会，选举产生业主委员会。”

第三十三条合同期满，甲乙双方如有意向续签合同，应当在合同期满30日前向对方提出书面要求，协商达成一致意见时续签合同。乙方书面提出续签合同的意见，另一方没有提出明确的书面答复的，合同继续有效。

第七章 附则

第三十四条合同签订后甲乙双方需要变更合同条款或有其他事项需要补充约定的，应当协商一致后以书面形式签定补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第三十五条 本合同在履行中如发生争议，双方可以通过协商解决，协商不成的，双方同意向工商行政员会申请仲裁或依法向人民法院起诉。

第三十六条 本合同连同附件共12页，一式3份，具有同等法律效力。本合同由甲方存1份，乙方存1份，行政主客部门存1份。

第三十七条 本合同自双方法定代表人签字、加盖公章 之日起生效。

甲方(盖章 )：乙方(盖章 )：

法定代表人(签名)：法定代表人(签名)：

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

**小区物业服务合同和谁签篇十四**

合同编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方(房地产开发企业或其委托的物业管理企业)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

职务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

帐号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电子信箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方(购房人、业主)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

职务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

帐号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电子信箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第一条概述

前期物业管理是指：自房屋出售之日起至业主委员会与物业管理企业签定的《物业管理合同》生效时止的物业管理。

第二条物业基本状况

1、本物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2、乙方所购房屋销售(预售)合同编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3、乙方所购房屋基本情况：

(1)类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(2)座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(3)四至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(4)建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

第三条共用部位及共用设施设备的定义

1、所谓共用部位是指，房屋主体承重结构部位(包括基础、门内承重墙体、梁、柱、楼板、屋顶等)、户外墙面、厅门、楼梯间、抗震结构部位、走廊通道等。

2、共用设施设备是指，共用的上下水管道、落水管、水箱、加压泵、电梯、天线、供电线路、通讯线路、照明、锅炉、供热线路、供气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

第四条甲方的物业管理职责

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

2、甲方应当建立健全本物业的物业管理档案资料;

3、物业管理企业可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;

4、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;

5、向乙方提供房屋自用部位、自用设施设备维修养护等有偿服务;

6、自本协议终止时起5日内，与业主委员会选聘的物业管理企业办理本物业的物业管理移交手续，物业管理移交手续须经业主委员会确认。

第五条乙方的监督与保证

1、有权参加业主大会或业主代表大会，享有选举权、被选举权和监督权;

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

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

4、转让房屋时，事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议;

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

6、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。

第六条甲方对共用设备的管理

1、设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，管理完善，随时查阅。

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

3、设备良好，运行正常，有设备运行记录。有专门的保养检修制度，无事故隐患。

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

5、电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好。

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

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

第七条甲方对共用设施的管理

1、小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用。

2、公共照明设施设备齐全，运行正常。

3、道路畅通，路面平坦无损坏。

4、污水排放畅通，沟道无积水。

5、危险部位标志明显，有防范措施。

第八条甲方对绿化及养护的管理

1、公共绿地、庭院绿化布局合理，花草、树木、建筑小品配置得当。

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

第九条甲方对环境卫生的管理

1、由甲方组织清洁队伍对小区内公共环境卫生及楼层公共部位卫生进行保洁;

2、公共部位清洁设施摆放整洁，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施，垃圾日产日清;

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

4、雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪;雨后及时清理污水;

5、小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序;

6、小区内无违章临时建筑;

7、小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象;

8、定期消杀\"四害\"。

第十条甲方应采取的保安措施

1、协助公安部门维护本物业区域内的治安和公共秩序，为小区业主(住户)创造一个安全、有序的生活、工作环境;

2、小区内实行24小时值班巡逻制度，杜绝因管理责任造成的重大刑事案件;

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

4、甲方应禁止散发广告、推销产品和无身份证明等人员进入小区，对因管理责任造成的事故和损失应当负责。

第十一条交通秩序与车辆停放

1、甲方应对车辆进出实行验证、登记制度;

2、乙方的车辆需按规定线路行驶，进场后需按指定位置停放;

3、甲方派出的巡逻协防队员负责疏通和维护区内交通秩序;

4、甲方应禁止载有有毒、有害物品的车辆进入小区;

5、在小区内因乱停、乱放等造成的人员及财产损失由车主自行负责。否则因故造成的车辆丢失、损坏等事故由肇事者负责。

第十二条房屋装饰装修管理

甲乙双方订立《房屋装饰装修管理协议》，乙方在装饰装修房屋时应当遵守。见附件：《房屋装饰装修管理协议》。

第十三条甲方物业管理服务质量保证

1、基本要求

(1)服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确。

(2)承接项目时，对住宅小区共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全。

(3)管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或者岗位证书。

(4)有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全。

(5)管理服务人员佩戴标志，行为规范，服务主动、热情。

(6)公示8小时服务电话。报修按双方约定时间到达现场，有报修、维修记录。

(7)按有关规定和合同约定公布物业服务费用或者物业服务资金的收支情况。

(8)按合同约定规范使用住房专项维修资金。

(9)每年至少1次征询业主对物业服务的意见，满意率70%以上。

2、房屋管理

(1)对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全。

(2)根据房屋实际使用年限，检查房屋共用部位的使用状况，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复;属于大、中修范围的，及时编制维修计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或者业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修。

(3)每周巡查1次小区房屋单元门、楼梯通道以及其他共用部位的门窗、玻璃等，定期维修养护。

(4)按照住宅装饰装修管理有关规定和业主公约(业主临时公约)要求，建立完善的住宅装饰装修管理制度。装修前，依规定审核业主(使用人)的装修方案，告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项。至少两次巡查装修施工现场，发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，及时劝阻并报告业主委员会和有关主管部门。

(5)对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻，并报告业主委员会和有关主管部门。

(6)各组团、栋、单元(门)、户有明显标志。

3、共用设施设备维修养护

(1)对共用设施设备进行日常管理和维修养护(依法应由专业部门负责的除外)。

(2)建立共用设施设备档案(设备台帐)，设施设备的运行、检修等记录齐全。

(3)操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范;设施设备运行正常。

(4)对共用设施设备定期组织巡查，做好巡查记录，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复;属于大、中修范围或者需要更新改造的，及时编制维修、更新改造计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修或者更新改造。

(5)载人电梯早6点至晚12点正常运行。

(6)消防设施设备完好，可随时启用;消防通道畅通。

(7)路灯、楼道灯完好率不低于80%。

(8)容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施;对可能发生的各种突发设备故障有应急方案。

4、协助维护公共秩序

(1)小区24小时值勤。

(2)对重点区域、重点部位每3小时至少巡查1次。

(3)车辆停放有序。

(4)对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时及时报告业主委员会和有关部门，并协助采取相应措施。

5、保洁服务

(1)小区内设有垃圾收集点，生活垃圾每天清运1次。

(2)小区公共场所每日清扫1次;电梯厅、楼道每日清扫1次;共用部位玻璃每季度清洁1次;路灯、楼道灯每半年清洁1次。

(3)区内公共雨、污水管道每年疏通1次;雨、污水井每半年检查1次，并视检查情况及时清掏;化粪池每季度检查1次，每年清掏1次，发现异常及时清掏。

(4)二次供水水箱按规定清洗，水质符合卫生要求。

6、绿化养护管理

(1)对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、养护。

(2)定期清除绿地杂草、杂物。

(3)预防花草、树木病虫害。

第十四条费用标准

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

1、乙方交纳费用时间：从开发公司通知的业主入住之日起，开始向甲方缴纳管理费。

2、管理费标准：

住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元//月;

商场(商铺)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元//月;

办公写字楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元//月;

其它：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3、乙方出租物业的，需到甲方登记备案，否则物业管理服务费用仍由乙方交纳;

4、乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用;

5、物业管理服务费用标准按照市物价部门的有关规定调整;

6、交纳费用时间：每月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日前交付。

第十五条其他有偿服务费用

车位使用管理服务费用及其它有偿服务费：按物价局审批标准或者双方协商标准执行。

第十六条收支的公布

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

第十七条代收代缴收费服务

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

第十八条保险

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

2、乙方的家庭财产与人身安全的保险由乙方自行办理;

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十九条突发事件的处理

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

第二十条违约责任

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

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

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

4、乙方违反协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方有权要求乙方补交并从逾期之日起按每天\_\_\_\_\_\_\_\_\_交纳违约金，或\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

第二十一条保密

甲乙双方保证对在讨论、签订、执行本协议过程中所获悉的属于对方的且无法自公开渠道获得的文件及资料(包括商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密)予以保密。未经该资料和文件的原提供方同意，另一方不得向任何第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容。但法律、法规另有规定或双方另有约定的除外。保密期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年。

第二十二条通知

1、根据本合同需要一方向另一方发出的全部通知以及双方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，必须用书面形式，可采用\_\_\_\_\_\_\_\_\_(书信、传真、电报、当面送交等)方式传递。以上方式无法送达的，方可采取公告送达的方式。

2、各方通讯地址如下：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

第二十三条合同的变更

本合同履行期间，发生特殊情况时，甲、乙任何一方需变更本合同的，要求变更一方应及时书面通知对方，征得对方同意后，双方在规定的时限内(书面通知发出\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内)签订书面变更协议，该协议将成为合同不可分割的部分。未经双方签署书面文件，任何一方无权变更本合同，否则，由此造成对方的经济损失，由责任方承担。

第二十四条合同的转让

除合同中另有规定外或经双方协商同意外，本合同所规定双方的任何权利和义务，任何一方在未经征得另一方书面同意之前，不得转让给第三者。任何转让，未经另一方书面明确同意，均属无效。

第二十五条争议的处理

1、本合同受中华人民共和国法律管辖并按其进行解释。

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

(1)提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁;

(2)依法向人民法院起诉。

第二十六条不可抗力

1、如果本合同任何一方因受不可抗力事件影响而未能履行其在本合同下的全部或部分义务，该义务的履行在不可抗力事件妨碍其履行期间应予中止。

2、声称受到不可抗力事件影响的一方应尽可能在最短的时间内通过书面形式将不可抗力事件的发生通知另一方，并在该不可抗力事件发生后\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向另一方提供关于此种不可抗力事件及其持续时间的适当证据及合同不能履行或者需要延期履行的书面资料。声称不可抗力事件导致其对本合同的履行在客观上成为不可能或不实际的一方，有责任尽一切合理的努力消除或减轻此等不可抗力事件的影响。

3、不可抗力事件发生时，双方应立即通过友好协商决定如何执行本合同。不可抗力事件或其影响终止或消除后，双方须立即恢复履行各自在本合同项下的各项义务。

**小区物业服务合同和谁签篇十五**

本合同双方当事人

委托方(以下简称甲方)：--市--中心

受委托方(以下简称乙方)：--市--物业管理有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》(国务院令第379号)、《--经济特区住宅区物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对--市--大厦进行物业管理事宜订立本合同。

第一条物业基本情况

座落位置：--市-----区-----路;

占地面积：------平方米;

建筑面积：------平方米;

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

第二条管理事项

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

2、房屋建筑本体共用设施设备(共用的上下水管道、落水管、管井、强电井、弱电井、风道、风井、共用照明、天线、小型中央空调、加压供水设备、供配电(包括强、弱电)系统、消防系统、电梯等的维修、养护、管理和运行服务。

3、本物业规划红线内属物业管理范围的公用设施(道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房棚、停车场、围墙)的维修、养护和管理。

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

5、本物业规划红线内的交通、车辆行驶及停泊。

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

7、社区文化娱乐活动。

8、物业及物业管理档案、资料。

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

10、法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项。

第三条合同期限

本合同期限为五年。自20\_\_年月日起至20\_\_年日

止，但甲方或乙方依据本合同规定条件提出提前终止合同时以实际期限为准。

第四条甲方的权利和义务

1、与乙方议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告。

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

3、委托乙方对违反物业管理法规的行为依法制止。

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

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

6、按本合同约定按时向乙方支付各种费用;

7、不得干涉乙方依法或依本合同规定所进行的管理和经营活动;

8、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷;

9、协助乙方做好物业管理工作;

10、法规政策规定由甲方行使的其他权利和义务。

第五条乙方的权利和义务

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

2、严格按合同规定的收费标准收取物业管理费。

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

4、有权依照法规规定对违反物业管理法规政策的行为进行制止。

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

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

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

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

9、建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

10、开展适当的社区文化活动和便民服务工作;

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

12、负责--大厦办公区域及公共区域绿化摆放及养护工作。

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

14、非经甲方同意，不得在本大厦物业内开展经营性活动。

15、乙方为甲方保守秘密，尤其是本大厦的智能系统和保安系统。

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

17、乙方须指定至少一名现场人员为与甲方联络的总联络人。

18、法规政策规定由乙方行使的其他权利与义务。

第六条 管理目标

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

乙方根据管理事项确定本物业分项管理目标如下：

1、保证所有电梯正常运行，电梯维护期间保证有两台电梯正常运行。

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

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

**小区物业服务合同和谁签篇十六**

委托方：\_\_业主委员会

代表人：

地址;

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_

受委托方：\_\_\_\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_

物业基本情况

物业类型：住宅及配套设施

座落位置：

占地面积： 平方米

建筑面积：\_\_\_\_平方米

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

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

第二条 委托服务的事项

受托方应提供以下服务：

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

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

3、公共绿地的养护与管理;

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

5、小区内交通与车辆停放秩序的维护;

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

7、保管与物业相关的工程图纸、住户档案与竣工验收资料;

8、按北京市政府有关规定代收、代缴水电等费用;

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

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

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

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

第三条 服务收费标准

业主或物业使用人应向受托方交纳以下费用：

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

2、保安费，由受托方按每套住宅每季 \_\_元收取;

3、小区绿化费，由受托方按每套住宅每季 \_\_元收取;

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

5、水泵费，由受托方按每套住宅每季\_\_元收取，无水泵的二、三号楼不收;

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

7、公共设施维修费，由受托方按套内面积每平方米每季\_\_元收取;

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

9、供暖费，由受托方按套内面积每平方米每个供暖年度 \_\_ 元收取;

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

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

第四条 交费办法

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

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

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

第五条 家庭服务

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

第六条 服务标准

受托方的服务质量应达到下列要求：

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

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

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

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

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

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

7、装修管理：监督业主和施工单位遵照有关规定进行装修并对装修过程进行监控。

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

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

10、供暖：保证门窗长时间关闭的情况下顶楼北向房间气温不低于15度。

第七条 保障措施

为保证以上约定达到目的，委托方享有下列权利：

1、审定受托方制定的物业服务方案及需要业主与物业使用人遵守的各项规章制度;

2、检查受托方管理、服务工作的执行情况;

3、审查受托方的费用支出情况(管理费除外)并在小区内公告;

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

委托方在享有上述权利的同时应履行如下义务：

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

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

3、当业主或物业使用人不按规定交纳物业管理费时，协助受托方催交;

4、协助处理本合同生效前发生的物业服务与收费遗留问题。

第八条 奖惩

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

第九条 合同终止与合同解除

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

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

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

第十条 附则

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

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

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

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

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

委托方签章： 受托方签章：

代表人： 代表人：

**小区物业服务合同和谁签篇十七**

委托方(以下简称甲方)：

受委托方(以下简称乙方)：

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

第一章 物业基本情况

座落位置： 吉林 市 船营 区 (街道)号

占地面积： 3000 平方米

物业类型：

第二章 物业服务内容

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

2.房屋建筑本体共用设施设备(共用的上下水管道、共用照明、供暖管线、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯等)的维修、养护、管理和运行服务。

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

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

5. 交通、车辆行驶及停泊。

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

7. 社区文化娱乐活动。

8. 物业及物业管理档案、资料;

9. 法规和政策规定由物业服务公司管理的其它事项;

第三章 物业服务合同期限

本合同管理期限为 年，自 年 月 日起，至 年 月 日止。

第四章 甲方的权利和义务

1. 审定乙方制定的物业管理服务工作计划;

2. 对乙方的管理实施监督、检查;

3. 按照法规、政策的规定决定共用部位公用设施设备专项维修资金的使用管理;

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

5. 协助乙方做好物业管理区域内的物业管理工作。

第五章 乙方的权利和义务

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

2. 有权要求甲方配合乙方的管理服务行为;

3. 向业主和物业使用人收取物业服务费;

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

第六章 违约责任

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

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

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

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

5. 任何一方无正当理由提前解除合同的，影响对方支付违约金;由于解除合同造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

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

第七章 附 则

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

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

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

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

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

6. 本合同正本连同附件共页，一式两份，甲、乙双方及各执一份。

7. 本合同自签订之日起生效。

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

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

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

**小区物业服务合同和谁签篇十八**

高档小区物业服务合同书

合同当事人

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

乙方选择以下第的种方式对物业服务资金提取酬金：

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

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

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

1、管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

2、物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

3、物业管理区域清洁卫生费用;

4、物业管理区域绿化养护费用;

5、物业管理区域秩序维护费用;

6、办公费用;

7、物业管理企业固定资产折旧;

8、物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

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

预收的物业服务支出应当全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：

乙方：

年月日

**小区物业服务合同和谁签篇十九**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮编：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮编：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

资质等级：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

证书编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况：

物业名称\_\_\_\_\_\_

物业类型\_\_\_\_\_\_

座落位置\_\_\_\_\_\_

建筑面积\_\_\_\_\_\_

物业管理区域四至：

东至\_\_\_\_\_\_

南至\_\_\_\_\_\_

西至\_\_\_\_\_\_

北至\_\_\_\_\_\_

第二章 服务内容与质量

第二条 在物业管理区域内，乙方提供的前期物业管理服务包括以下内容：

1、物业共用部位的维修、养护和管理(物业共用部位明细见附件三);

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

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

4、公共绿化的养护和管理;

5、车辆停放管理;

6、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理;

7、装饰装修管理服务;

8、物业档案资料管理。

第三条 在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

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

第三章 服务费用

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

1、包干制

物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

多层住宅：\_\_\_\_\_\_元/月。平方米;

高层住宅：\_\_\_\_\_\_元/月。平方米;

别墅：\_\_\_\_\_\_元/月。平方米;

办公楼：\_\_\_\_\_\_元/月。平方米;

商业物业：\_\_\_\_\_\_元/月。平方米;

物业：\_\_\_\_\_\_元/月。平方米。

物业服务费用主要用于以下开支：

(1)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

(2)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

(3)物业管理区域清洁卫生费用;

(4)物业管理区域绿化养护费用;

(5)物业管理区域秩序维护费用;

(6)办公费用;

(7)物业管理企业固定资产折旧;

(8)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

(9)法定税费;

(10)物业管理企业的利润;

(11)\_\_\_\_\_\_。

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

2、酬金制

物业服务资金由业主按其拥有物业的建筑面积预先交纳，具体标准如下：

多层住宅：\_\_\_\_\_\_元/月。平方米;

高层住宅：\_\_\_\_\_\_元/月。平方米;

别墅：\_\_\_\_\_\_元/月。平方米;

办公楼：\_\_\_\_\_\_元/月。平方米;

商业物业：\_\_\_\_\_\_元/月。平方米;

物业：\_\_\_\_\_\_元/月。平方米。

预收的物业服务资金由物业服务支出和乙方的酬金构成。

物业服务支出为所交纳的业主所有，由乙方代管，主要用于以下开支：

(1)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

(2)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

(3)物业管理区域清洁卫生费用;

(4)物业管理区域绿化养护费用;

(5)物业管理区域秩序维护费用;

(6)办公费用;

(7)物业管理企业固定资产折旧;

(8)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

(9)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

乙方采取以下第 种方式提取酬金：

(1)乙方按 (每月/每季/每年) 元的标准从预收的物业服务资金中提取。

(2)乙方 (每月/每季/每年)按应收的物业服务资金\_\_\_\_\_\_%的比例提取。

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

第七条 业主应于 之日起交纳物业服务费用(物业服务资金)。

纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因甲方原因未能按时交给物业买受人的物业，其物业服务费用(物业服务资金)由甲方全额交纳。

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

物业服务费用(物业服务资金)按————(年/季/月)交纳，业主或物业使用人应在———(每次缴费的具体时间)履行交纳义务。

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

对物业服务资金收支情况有争议的，甲乙双方同意采取以下方式解决：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

本合同一式\_\_\_\_\_\_份，甲、乙双方各执\_\_\_\_\_\_份。

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

法定代表人：\_\_\_\_\_\_ 法定代表人：\_\_\_\_\_\_

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

**小区物业服务合同和谁签篇二十**

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

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

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

第一条?物业基本情况

1、物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

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

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

4、占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

5、建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，

其中：住宅面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米（分别为别墅\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米、复式别墅\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米、高层\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米、多层\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米）；

商业面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

服务楼面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米（含首层停车库）；

其它面积（配电房、地下室等）\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

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

第二条?委托管理事项

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

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

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

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

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

6、本住宅区交通、\_\_\_\_\_行驶、停泊及管理。

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

8、本住宅区的社区文化的开展建设。

9、本住宅区物业、业主、管理服务档案、资料的建立、保管和使用的管理。

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

第三条?合同期限

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

第四条?双方的权利义务

1、甲方权利义务。

（1）代表和维护产权人、使用人的合法权益；

（2）制定《业主公约》并监督业主和物业使用人遵守公约；

（3）审定乙方制定的物业管理方案；

（4）检查监督乙方管理工作的执行情况；

（5）审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告；

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

a、无偿使用；

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

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

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

（9）协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题；

a、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

b、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（10）协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化生活。

2、乙方的权利和义务。

（1）根据有关法律、法规及本合同的约定，制定牧业管理方安；

（2）对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；

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

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

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

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

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

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

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

第五条?物业管理服务要求标准

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

（1）房屋外观：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（2）设备运行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

（4）公共环境：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（5）绿化：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（6）交通秩序：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（7）保安：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（8）急修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第六条?管理服务费用

1、本物业的管理服务费按下列第\_\_\_\_项执行：

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

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

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

2、管理服务费标准的调整按下列第\_\_\_\_项执行：

（1）按政府规定的标准调整；

（2）按每年\_\_\_\_%的幅度上调；

（3）按每年\_\_\_\_%的幅度下调；

（4）按每年当地政府公布的物价涨跌幅度调整；

（5）按双方议定的标准调整；

5、本物业的公用设施专用基金共计\_\_\_\_元，由甲方负责在\_\_\_\_时间内按法规政策的规定到位，以保障本物业的公用配套设施的更新改造及重大维护费用。

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

（1）由甲方在本合同生效之日起\_\_\_\_日内向乙方支付；

（2）由乙方承担；

（3）在\_\_\_\_费用中支付；

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

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

第七条?违约责任

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

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

第八条?其他事项

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

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

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

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

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

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

6、本合同正本连同附件共一页，一式三份，甲、乙双方及物业管理主管部门（备案）各执一份，具有同等法律效力。

7、本合同自签订之日起生效。

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

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

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