# 最新物业服务合同最新判决书 物业服务合同管辖权(十四篇)

来源：网络 作者：烟雨迷离 更新时间：2025-05-20

*物业服务合同最新判决书 物业服务合同管辖权一乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将(物业)委托乙方实行物业管理，订立本合同。第一条 物业基本情况物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_...*

**物业服务合同最新判决书 物业服务合同管辖权一**

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

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将(物业)委托乙方实行物业管理，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：\_\_\_\_\_\_㎡。

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。

第二条 委托管理事项

甲方就\_\_\_\_\_\_住宅区域内的下列物业管理事项委托乙方管理：

房屋共用部位、共用设备的修缮和管理。公共设施的修缮和管理。社区服务配套设施的经营和管理。房屋修缮基金、高层住宅电梯水泵大修更新基金和街坊公共设施修缮基金的账务管理。物业档案资料管理。建筑管理。公共环境卫生。保安。高层住宅电梯、水泵运行服务管理。

第三条 委托管理期限

本合同自\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日止。

第四条 双方权利义务

(一)甲方权利义务

负责制定《住宅使用公约》和《住宅使用说明书》并将其作为房屋租赁合同的附件要求业主和物业使用人遵守。审定乙方制定的物业管理方案。检查监督乙方管理工作的\'实施及制度的执行情况。审议乙方在小区的年度管理计划、资金使用计划及决算报告。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。当业主和物业使用人不按规定缴纳物业管理费时，负责催交或以\_\_\_\_\_\_方式偿付。协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题。协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

(二)乙方权利义务

根据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管理方案。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。按本合同相关的约定，对业主和物业使用人违反业主公约的行为进行处理。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。

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。向业主和物业使用人书面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，书面告知有关限制条件，并负责监督。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。对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需扩建或完善配套项目，须与甲方协商后报有关部门批准方可实施。

第五条 物业管理服务要求标准

乙方对业户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划。保修期内属保修范围内的房屋共用部位、共用设备、设施、公共设施的维修、保养费用由甲方承担。不属保修范围内的维修、养护费用由业户按建筑面积承担。

第六条 违约责任

甲乙双方应严格履行本合同，一方违约，另一方有权解除本合同，违约方同时应承担相应的违约责任。违约金按项目总额的20%由违约方承担。造成一方损失的，应承担相应的赔偿责任。

第七章 附则

1、双方约定自本合同成效之日起\_\_\_\_\_\_天内，根据甲方委托管理事项，办理接管验收手续。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同等效力，但不得修改本合同印制条款的本意。本合同的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。

2、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。

3、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。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的坚定为准。本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

4、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请仲裁委员会裁决(当事人双方没达成书面仲裁协议的，可以向人民法院起诉)。合同期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满\_\_\_\_\_\_天前向对方提出书面意见。本合同自签订之日起生效。

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

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

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

**物业服务合同最新判决书 物业服务合同管辖权二**

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

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

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将(物业)委托乙方实行物业管理，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：\_\_\_\_\_\_㎡。

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。

第二条 委托管理事项

甲方就\_\_\_\_\_\_住宅区域内的下列物业管理事项委托乙方管理：

房屋共用部位、共用设备的修缮和管理。公共设施的修缮和管理。社区服务配套设施的经营和管理。房屋修缮基金、高层住宅电梯水泵大修更新基金和街坊公共设施修缮基金的账务管理。物业档案资料管理。建筑管理。公共环境卫生。保安。高层住宅电梯、水泵运行服务管理。

第三条 委托管理期限

本合同自\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日止。

第四条 双方权利义务

(一)甲方权利义务

负责制定《住宅使用公约》和《住宅使用说明书》并将其作为房屋租赁合同的附件要求业主和物业使用人遵守。审定乙方制定的物业管理方案。检查监督乙方管理工作的\'实施及制度的执行情况。审议乙方在小区的年度管理计划、资金使用计划及决算报告。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。当业主和物业使用人不按规定缴纳物业管理费时，负责催交或以\_\_\_\_\_\_方式偿付。协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题。协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

(二)乙方权利义务

根据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管理方案。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。按本合同相关的约定，对业主和物业使用人违反业主公约的行为进行处理。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。

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。向业主和物业使用人书面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，书面告知有关限制条件，并负责监督。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。对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需扩建或完善配套项目，须与甲方协商后报有关部门批准方可实施。

第五条 物业管理服务要求标准

乙方对业户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划。保修期内属保修范围内的房屋共用部位、共用设备、设施、公共设施的维修、保养费用由甲方承担。不属保修范围内的维修、养护费用由业户按建筑面积承担。

第六条 违约责任

甲乙双方应严格履行本合同，一方违约，另一方有权解除本合同，违约方同时应承担相应的违约责任。违约金按项目总额的20%由违约方承担。造成一方损失的，应承担相应的赔偿责任。

第七章 附则

1、双方约定自本合同成效之日起\_\_\_\_\_\_天内，根据甲方委托管理事项，办理接管验收手续。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同等效力，但不得修改本合同印制条款的本意。本合同的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。

2、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。

3、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。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的坚定为准。本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

4、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请仲裁委员会裁决(当事人双方没达成书面仲裁协议的，可以向人民法院起诉)。合同期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满\_\_\_\_\_\_天前向对方提出书面意见。本合同自签订之日起生效。

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

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

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

**物业服务合同最新判决书 物业服务合同管辖权三**

委托方(以下简称甲方)：

受委托方(以下简称乙方)：

根据《中华人民共和国经济合同法 》、《深圳经济特区物业管理条例》等国家、地方有关法律 、法规 和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对龙城工业园实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第一条 物业基本情况

座落位置：

总建筑面积：

物业类型：工业园;

第二条 委托管理事项

(一)房屋建筑本体共用部位(楼外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等)的维修、养护和管理;

(二)房屋建筑本体共用设施设备(共用的上下水管道、落水管、垃圾道、共用照明、中央空调、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;

(三)本物业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、停车场等)的维修、养护和管理;

(四)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;

(五)车辆行驶及停泊(不包括车辆保管责任);

(六)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);

(七)社区文化娱乐活动;

(八)物业及物业管理档案、资料;

(九)法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项;

(十)甲方要求符合法规和政策规定的其他事项;

第三条 合同期限

本合同期限为——年。自——日起至——日止。

第四条 甲方的权利和义务

(一)与物业管理公司议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告;

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

(三)委托乙方对违反物业管理法规政策的行为进行处理：包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失及支付违约金、对无故不缴有关费用或拒不改正违章行为的责任人采取缴催改措施;

(四)本物业规划红线内的属配套服务设施的维修、养护和管理;

(五)甲方在合同生效之日起按政府规定向乙方提供管理用房 (其中包括办公用房、员工宿舍、等其它管理用房)，由乙方无偿使用;

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

(七)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;

(八)负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷及有关历史遗留问题;

(九)协助乙方做好物业管理工作和宣传教育;

(十)甲方承担自用面积及配套服务场所的管理费、水电费、公共水电费等其他公共分摊费用;

(十)法规政策规定由甲方承担的其他责任。

第五条 乙方的权利和义务

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

(二)遵照国家，地方物业管理服务收费规定，严格按合同规定的收费标准收取，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务。

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

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

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

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

(七)至少每3个月向全体业主公布一次管理费用收支账明细。

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

(九)建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

(十)开展有效的社区文化活动和便民服务工作;

(十一)本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及有关财产，各类管理档案及有关资料。

(十二)不承担对业主及非业主使用人的人身，财产的保管保险义务。

(十三)完成甲方符合法规和政策规定的`其他要求事项。

第六条 管理目标

1、房屋及公共设施完好率85%以上;(不包含设备设施老化及非管理责任造成的损坏)

2、每年进行不少与两次物业用户满意度调查，用户满意率达不低于80%; 3、管理人员专业培训合格率100%;

第七条 管理服务费用

1、本物业已出租给企业的面积按0、00元/㎡/月由乙方直接向企业计收物业管理费;

2、甲方承担空置物业面积的物业管理费，乙方按0元/㎡/月计收;

3、房屋本体维修基金的收取以物业主管部门的指导标准执行：电梯房按0、25元/㎡/月标准收取房屋本体维修基金、楼层房按0、15元/㎡/月标准收取房屋本体维修基金;房屋本体维修基金的使用只涉及公共部位及公用设施设备的日常维修和养护;如龙城工业园房屋及设备维修费用超过人民币壹仟元整或当本体维修基金已提前使用完毕的情况下，则由乙方提出申请，经与甲方议定方案后实施，所需费用由甲方承担;

4、甲方应于每月5日前通过银行直接转账或到乙方办公场所缴纳现金等方式，向乙方缴纳当月物管费、房屋本体维修基金和上月水电费，甲方逾期不能正常转账或缴纳现金的，则由乙方按日收取0、5%的违约金;

5、管理服务费标准如有调整则按双方议定的标准执行。

第八条 收款收费项目约定

1、甲方委托乙方与龙城工业园所有入园企业签订物业管理合同，并负责向企业进行相关的解释工作及协助乙方办理相关手续，由乙方直接向龙城工业园所有入园企业收取物业管理费、房屋本体维修基金、水电费、电梯使用费、垃圾清运费、停车费和相关保证金;

2、乙方无法处理的收款收费问题，由甲方协助乙方进行处理。

第九条 违约责任

1、若各级政府对龙城工业园的政策有变动需要解除本合同的，或因政府采购、招标等原因需要更换物业公司而解除双方合作关系的，甲方在得知消息后应提前三个月告知乙方;

2、若发生上述情况后，甲方不能及时通知乙方，所造成的一切后果、经济责任、法律责任均由甲方负责承担;

3、如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿;乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同。

4、如因乙方原因，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。

5、因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。(产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准)

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

第十条 其他事项

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

(二)合同规定的管理期满，甲乙双方如解除合同应提前六个月书面通知对方，本合同自然终止。如无疑义则合同自动顺延。

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

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

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

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

(六)本合同正本连同附件共一页，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。

(七)本合同自签订之日起生效。

甲方签章： 乙方签章：

法人代表： 法人代表：

**物业服务合同最新判决书 物业服务合同管辖权四**

委托方(以下简称甲方)：

受委托方(以下简称乙方)：

根据《中华人民共和国经济合同法 》、《深圳经济特区物业管理条例》等国家、地方有关法律 、法规 和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对龙城工业园实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第一条 物业基本情况

座落位置：

总建筑面积：

物业类型：工业园;

第二条 委托管理事项

(一)房屋建筑本体共用部位(楼外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等)的维修、养护和管理;

(二)房屋建筑本体共用设施设备(共用的上下水管道、落水管、垃圾道、共用照明、中央空调、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;

(三)本物业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、停车场等)的维修、养护和管理;

(四)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;

(五)车辆行驶及停泊(不包括车辆保管责任);

(六)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);

(七)社区文化娱乐活动;

(八)物业及物业管理档案、资料;

(九)法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项;

(十)甲方要求符合法规和政策规定的其他事项;

第三条 合同期限

本合同期限为——年。自——日起至——日止。

第四条 甲方的权利和义务

(一)与物业管理公司议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告;

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

(三)委托乙方对违反物业管理法规政策的行为进行处理：包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失及支付违约金、对无故不缴有关费用或拒不改正违章行为的责任人采取缴催改措施;

(四)本物业规划红线内的属配套服务设施的维修、养护和管理;

(五)甲方在合同生效之日起按政府规定向乙方提供管理用房 (其中包括办公用房、员工宿舍、等其它管理用房)，由乙方无偿使用;

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

(七)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;

(八)负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷及有关历史遗留问题;

(九)协助乙方做好物业管理工作和宣传教育;

(十)甲方承担自用面积及配套服务场所的管理费、水电费、公共水电费等其他公共分摊费用;

(十)法规政策规定由甲方承担的其他责任。

第五条 乙方的权利和义务

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

(二)遵照国家，地方物业管理服务收费规定，严格按合同规定的收费标准收取，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务。

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

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

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

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

(七)至少每3个月向全体业主公布一次管理费用收支账明细。

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

(九)建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

(十)开展有效的社区文化活动和便民服务工作;

(十一)本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及有关财产，各类管理档案及有关资料。

(十二)不承担对业主及非业主使用人的人身，财产的保管保险义务。

(十三)完成甲方符合法规和政策规定的`其他要求事项。

第六条 管理目标

1、房屋及公共设施完好率85%以上;(不包含设备设施老化及非管理责任造成的损坏)

2、每年进行不少与两次物业用户满意度调查，用户满意率达不低于80%; 3、管理人员专业培训合格率100%;

第七条 管理服务费用

1、本物业已出租给企业的面积按0、00元/㎡/月由乙方直接向企业计收物业管理费;

2、甲方承担空置物业面积的物业管理费，乙方按0元/㎡/月计收;

3、房屋本体维修基金的收取以物业主管部门的指导标准执行：电梯房按0、25元/㎡/月标准收取房屋本体维修基金、楼层房按0、15元/㎡/月标准收取房屋本体维修基金;房屋本体维修基金的使用只涉及公共部位及公用设施设备的日常维修和养护;如龙城工业园房屋及设备维修费用超过人民币壹仟元整或当本体维修基金已提前使用完毕的情况下，则由乙方提出申请，经与甲方议定方案后实施，所需费用由甲方承担;

4、甲方应于每月5日前通过银行直接转账或到乙方办公场所缴纳现金等方式，向乙方缴纳当月物管费、房屋本体维修基金和上月水电费，甲方逾期不能正常转账或缴纳现金的，则由乙方按日收取0、5%的违约金;

5、管理服务费标准如有调整则按双方议定的标准执行。

第八条 收款收费项目约定

1、甲方委托乙方与龙城工业园所有入园企业签订物业管理合同，并负责向企业进行相关的解释工作及协助乙方办理相关手续，由乙方直接向龙城工业园所有入园企业收取物业管理费、房屋本体维修基金、水电费、电梯使用费、垃圾清运费、停车费和相关保证金;

2、乙方无法处理的收款收费问题，由甲方协助乙方进行处理。

第九条 违约责任

1、若各级政府对龙城工业园的政策有变动需要解除本合同的，或因政府采购、招标等原因需要更换物业公司而解除双方合作关系的，甲方在得知消息后应提前三个月告知乙方;

2、若发生上述情况后，甲方不能及时通知乙方，所造成的一切后果、经济责任、法律责任均由甲方负责承担;

3、如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿;乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同。

4、如因乙方原因，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。

5、因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。(产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准)

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

第十条 其他事项

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

(二)合同规定的管理期满，甲乙双方如解除合同应提前六个月书面通知对方，本合同自然终止。如无疑义则合同自动顺延。

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

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

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

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

(六)本合同正本连同附件共一页，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。

(七)本合同自签订之日起生效。

甲方签章： 乙方签章：

法人代表： 法人代表：

**物业服务合同最新判决书 物业服务合同管辖权五**

卖方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

买方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

依据国家有关法律、法规和本市有关规定，双方在自愿、平等和协商一致的基础上，就房屋买卖一事达成协议，订立本协议。

第一条交易房产情况。

卖方所拥有的房地产座落于深圳市\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_\_\_小区\_\_\_\_\_房(以下简称该物业)，建筑面积为\_\_\_\_\_\_平方米(具体面积以政府有关主管部门的确认为准)，房地产证号码为\_\_\_\_\_\_\_\_，其他情况\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。买方对该房地产情况已充分了解。房地产内附着设施见附表。

第二条成交价格。

该物业之转让成交价为人民币/港币\_\_\_\_\_\_\_元(￥\_\_\_\_\_\_\_)。

第三条付款方式。

1、买方在签署本合约时向卖方支付人民币\_\_\_\_\_\_\_元(￥\_\_\_\_\_\_\_)作为购房定金，卖方在收取定金后向买方出具收据。

2、人民币\_\_\_\_\_\_\_元作为第二部分楼款，付款方式如下(买方只可选择一种)：

(1)一次性付款

①上述第二部分楼款民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元(￥\_\_\_\_\_\_\_)须在签署《深圳市房地产买卖协议(现售)》时或之前全部付清，且该协议须于\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日或之前签署。

②买卖双方同意，上述第二部分楼款由买方先交予银行做资金监管。

③国土局正式受理由买卖双方签署的《房地产买卖协议(现售)》，且过户转让手续全部办理完毕并领取新房产证后，监管银行将第二部分楼款付清给卖方。

(2)银行按揭付款

①买方须于交纳定金后\_\_\_\_\_\_\_天内首期款人民币\_\_\_\_\_\_\_元(￥\_\_\_\_\_\_\_)(注;具体的首期款金额以银行按揭承诺书为准)在指定银行做资金监管帐;并前往银行、律师楼等地签署有关按揭的文件;依时交纳由按揭而产生的律师、保险、公证、评估、登记费等，买方不得借故推托，否则视为违约。

②在银行承诺贷款并出具承诺书后的三天内，买方须和银行落实计清首期房款(补交或多退)，即上述第二部分楼款总额减去银行承诺贷款之金额，同时买卖双方签署《深圳市房地产买卖协议(现售)》并且办理过户手续。

③过户转让手续全部办理完并且买方领取到新房产证后，银行将监管的房款付清给卖方。

第四条缴纳相关税费

按政府有关规定，买卖双方需付税费：

①营业税;

②增值税;

③印花税;

④城建维护税;

⑤产权登记税;

⑥契税;

⑦所得税;

⑧公证费;

⑨查证费;

⑩其它：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

其中买方支付上述\_\_\_\_\_\_\_项费用，卖方支付上述\_\_\_\_\_\_\_项费用。

第五条交楼时间

买卖双方同意交楼时间为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第六条该物业是以现状售予买方，买方也认可该物业之现状，故买方不得以物业现状为由中途拒绝此项交易。

第七条在该物业交付给买方使用前、卖方须付清一切有关该物业之杂费(如水电、煤气费、电话费、有线电视费及土地使用费等)。相关转名费用由买方支付。

第八条卖方须保证对上述该物业享有完整所有权，能完全支配及处理。有关该物业在本次转让之前己产生的按揭、抵押债务、税项及租金等事宜，卖方应在转让完成前处理完毕，并保证转让后买方无须负责，否则卖方应赔偿买方由此引起的一切损失。

第九条违约责任

如买方未能履行本合约之条款以至本合约不能顺利完成，则己付之定金将由卖方没收，而卖方有权再将该物业转让予任何人。

如卖方在收取定金后不依合约条款将该物业售予买方，则卖方须返还买方双倍定金予买方以弥补买方之损失。

第十条于本合约之外双方在谈判中的声称理解、承诺以及协议之内容，如有与本合约不相符的，以本合约为准。

第十一条买卖双方可约定其他条款作为本协议的附件，附件须经双方签章。

第十二条本合约一式贰份，自双方或代表人签字、盖章之日起生效。双方各持一份，具同等法律效力。

第十三条本合约产生争议，双方协商无法解决时，可向深圳市仲裁委员会提直仲裁，该委员会之裁决结果对双方均有约束力。

卖方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

买方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**物业服务合同最新判决书 物业服务合同管辖权六**

卖方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

买方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

依据国家有关法律、法规和本市有关规定，双方在自愿、平等和协商一致的基础上，就房屋买卖一事达成协议，订立本协议。

第一条交易房产情况。

卖方所拥有的房地产座落于深圳市\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_\_\_小区\_\_\_\_\_房(以下简称该物业)，建筑面积为\_\_\_\_\_\_平方米(具体面积以政府有关主管部门的确认为准)，房地产证号码为\_\_\_\_\_\_\_\_，其他情况\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。买方对该房地产情况已充分了解。房地产内附着设施见附表。

第二条成交价格。

该物业之转让成交价为人民币/港币\_\_\_\_\_\_\_元(￥\_\_\_\_\_\_\_)。

第三条付款方式。

1、买方在签署本合约时向卖方支付人民币\_\_\_\_\_\_\_元(￥\_\_\_\_\_\_\_)作为购房定金，卖方在收取定金后向买方出具收据。

2、人民币\_\_\_\_\_\_\_元作为第二部分楼款，付款方式如下(买方只可选择一种)：

(1)一次性付款

①上述第二部分楼款民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元(￥\_\_\_\_\_\_\_)须在签署《深圳市房地产买卖协议(现售)》时或之前全部付清，且该协议须于\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日或之前签署。

②买卖双方同意，上述第二部分楼款由买方先交予银行做资金监管。

③国土局正式受理由买卖双方签署的《房地产买卖协议(现售)》，且过户转让手续全部办理完毕并领取新房产证后，监管银行将第二部分楼款付清给卖方。

(2)银行按揭付款

①买方须于交纳定金后\_\_\_\_\_\_\_天内首期款人民币\_\_\_\_\_\_\_元(￥\_\_\_\_\_\_\_)(注;具体的首期款金额以银行按揭承诺书为准)在指定银行做资金监管帐;并前往银行、律师楼等地签署有关按揭的文件;依时交纳由按揭而产生的律师、保险、公证、评估、登记费等，买方不得借故推托，否则视为违约。

②在银行承诺贷款并出具承诺书后的三天内，买方须和银行落实计清首期房款(补交或多退)，即上述第二部分楼款总额减去银行承诺贷款之金额，同时买卖双方签署《深圳市房地产买卖协议(现售)》并且办理过户手续。

③过户转让手续全部办理完并且买方领取到新房产证后，银行将监管的房款付清给卖方。

第四条缴纳相关税费

按政府有关规定，买卖双方需付税费：

①营业税;

②增值税;

③印花税;

④城建维护税;

⑤产权登记税;

⑥契税;

⑦所得税;

⑧公证费;

⑨查证费;

⑩其它：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

其中买方支付上述\_\_\_\_\_\_\_项费用，卖方支付上述\_\_\_\_\_\_\_项费用。

第五条交楼时间

买卖双方同意交楼时间为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第六条该物业是以现状售予买方，买方也认可该物业之现状，故买方不得以物业现状为由中途拒绝此项交易。

第七条在该物业交付给买方使用前、卖方须付清一切有关该物业之杂费(如水电、煤气费、电话费、有线电视费及土地使用费等)。相关转名费用由买方支付。

第八条卖方须保证对上述该物业享有完整所有权，能完全支配及处理。有关该物业在本次转让之前己产生的按揭、抵押债务、税项及租金等事宜，卖方应在转让完成前处理完毕，并保证转让后买方无须负责，否则卖方应赔偿买方由此引起的一切损失。

第九条违约责任

如买方未能履行本合约之条款以至本合约不能顺利完成，则己付之定金将由卖方没收，而卖方有权再将该物业转让予任何人。

如卖方在收取定金后不依合约条款将该物业售予买方，则卖方须返还买方双倍定金予买方以弥补买方之损失。

第十条于本合约之外双方在谈判中的声称理解、承诺以及协议之内容，如有与本合约不相符的，以本合约为准。

第十一条买卖双方可约定其他条款作为本协议的附件，附件须经双方签章。

第十二条本合约一式贰份，自双方或代表人签字、盖章之日起生效。双方各持一份，具同等法律效力。

第十三条本合约产生争议，双方协商无法解决时，可向深圳市仲裁委员会提直仲裁，该委员会之裁决结果对双方均有约束力。

卖方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

买方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**物业服务合同最新判决书 物业服务合同管辖权七**

甲方：\_\_\_\_\_物业管理有限公司

乙方(业主)：

就乙方在甲方服务的\_\_\_\_小区内进行#楼单元 室进行装修工程事宜，经甲、乙双方协商签定本合同书，具体条文如下，系双方共同遵守：

一.应注意事项

\_\_\_\_小区为一个高级商住物业，甲方必须严格管制各项装修工程，以使\_\_\_\_小区能成为高档而环境优美的高级物业，并达成下列目的：

(1)促使物业持续升值;

(2)减少火警发生及因擅自加建或改装而引致之安全及卫生问题;

(3)避免扰及邻居;

(4)减少日后物业保养难题;

(5)确保遵守有关法规。

二.装修及施工工程守则

业主及其所雇用的施工单位必须严格遵守甲方的有关规定和安装标准进行装修工程，不得损及社区房屋的建筑结构。一切费用由业主自行负担。业主及其所雇用的施工单位应遵守的规定包括但不限于：

1、在对该单元进行装修前，业主必须向甲方提出书面申请(申请表如附件)，并提供该单元有资质的设计单位有效图签的装修图纸(包括但不限于平面配置图、水电施工图)和资料。在不影响社区房屋结构、管道、电源、整体外观、公共设施等和不触犯本公约规定、有关政府法规下，甲方会对业主的申请进行审批;未经甲方审阅和批准的安装工程，任何加建及改装工程一概不准动工。

2、施工单位人员进入小区，经甲方批准并办妥各式出入通行证后方可施工;施工单位人员进入社区必须遵守甲方对于门卫保安要求的作业规登记等手续。

3、业主经甲方同意对该单元进行装修后，须经甲方安排施工材料的搬运时间、地点及所经通道，不得占用、阻塞公共地方，亦不得弄污、损坏、堵塞公共地方和公共设施;

4、进行装修时，业主须保持社区公共地方和公共设备的清洁和该单元内部卫生，对施工用的材料、易燃物件或有挥发性的化学物品一定当心保管及使用，禁止吸烟，以免发生灾害。一切废物和施工垃圾由业主自费并即时清除和运走。

5、甲方有权在施工期内进入该单元视察各项工程是否符合甲方的审批规格。如发现有违章施工情况，甲方可要求业主和施工单位立即停工，并采取相应步骤纠正和补救违章施工情况，其间所引起的一切费用、损失或经济责任，均由业主自行负担，与甲方无关。

6、因装修施工或其他任何行为引致他人受伤或财物损失均由业主负责。

7、业主不得：

(1)改变任何渠道、管井及其他公共装置;

(2)悬挂或装设任何物件于窗外(绿化植栽除外但须注意安全);

(3)更改楼宇主要结构(如支柱横梁、结构墙、楼面及天花);

(4)更改原有屋外设计及外貌。

(5)在单元大门或窗口装置铁闸或窗花。

(6)损毁楼道等公共设施。

(7)空调小区所有单元内已备有适当的位置可供安装空调设备，严禁室外管线任意垂悬、安置于非指定位置(尤其是外墙墙面)。

(8)电视天线

客厅均设有电视视讯插座，接收有线电视节目及卫星电视节目，因此严禁在窗户及外墙装置任何形式天线。

(9)遮阳篷帐及檐篷

任何临时或永久性之遮阳篷及檐篷不得设置。

(10)门窗

不得拆除或更换建筑物外观门窗，门窗亦不可改装反光玻璃或是其他类似材质，以免影响其他住户。

(11)太阳能

业主自行安装太阳能不得随意破坏楼面、屋面的防水、保温层。

8、装修工程施工时间：

为避免装修工程施工所产生的噪音、污染影响小区住户的安宁，施工时间订为上午08：00至下午18：00时，在此时段以外时间禁止施工，如因特殊状况需要在规定时段以外时间施工，必须先向甲方申请施工许可，经审批通过以后才准许施工(但一定要遵循审批时要求的条件)。

三.装修保证金

业主可自由选择及聘用装修公司，但该装修公司必须具备合乎现行法律规定的资质及证明文件。如自行聘用的装修公司或其员工有任何违规、疏忽或任意行为造成社区或其他业主经济或精神损失，该业主须负责。

为保障业主利益及维持良好的社区环境，所有申请在\_\_\_\_小区装修施工的业主都需要向甲方登记、并缴付保证金人民币3000元整。

业主须在提出装修申请3个月内装修完毕，否则不退还装修保证金。

此项保证金作为保证业主及其所雇用的施工单位在装修某单元完工后，清理所有装修废料、自费修理所有因装修工程而导致损毁的公共设施。

甲方安排专人管理电梯，运输装修材料，根据业主房屋面积，由甲方确定因乙方使用电梯所产生的维护和管理费用，从业主缴纳的保证金中扣除;使用电梯时，服从管理人员的安排，不得超重、碰撞等，否则由业主承担损失;电梯开放时间另行规定。

甲方在确定装修公司完全遵守有关条款后，并经业主在装修工程申请表背面签认该公司装修单元完毕后，装修保证金可以免息发还。倘若装修保证金不足弥补上述费用时，业主缴付其差额。装修保证金一经退还后，如业主再欲装修，必须重新申请并再缴装修保证金，方可施工。

四.改装及加建工程

当业主装修物业时，谨请留意切勿违反政府条例或“业主公约”，否则业主须将物业恢复原状，或有可能受到\_\_\_\_政府有关机关检控。未经甲方书面批准的加建及改装工程，一概不准动工。经甲方批准加建及改装工程申请书，只表示管理公司不反对所拟加建及改装工程，而任何工程若有违反国有土地使用许可证或政府法规各条款，开发商及甲方概不负责。加建及改装工程批准书须经市政府有关机关或其他有关政府部门的允许及批准方能成立。

厨房、厕所、阳台等部位需要改造时，严格按施工规范操作，避免造成漏水、渗水等质量问题。

倘若发现有非法或未经批准的加建及改装工程正在进行或存在，甲方可依法采取法律行动或其他行动加以制止，或依据公约条款要求作出更正。如有任何法律费用或有关支出及赔偿，须由业主全部负责。

五.未尽事宜双方协商解决，协商不成可诉至当地人民法院。

甲方：乙方(业主)：

经办人：

电话：电话：

**物业服务合同最新判决书 物业服务合同管辖权八**

甲方：\_\_\_\_\_物业管理有限公司

乙方(业主)：

就乙方在甲方服务的\_\_\_\_小区内进行#楼单元 室进行装修工程事宜，经甲、乙双方协商签定本合同书，具体条文如下，系双方共同遵守：

一.应注意事项

\_\_\_\_小区为一个高级商住物业，甲方必须严格管制各项装修工程，以使\_\_\_\_小区能成为高档而环境优美的高级物业，并达成下列目的：

(1)促使物业持续升值;

(2)减少火警发生及因擅自加建或改装而引致之安全及卫生问题;

(3)避免扰及邻居;

(4)减少日后物业保养难题;

(5)确保遵守有关法规。

二.装修及施工工程守则

业主及其所雇用的施工单位必须严格遵守甲方的有关规定和安装标准进行装修工程，不得损及社区房屋的建筑结构。一切费用由业主自行负担。业主及其所雇用的施工单位应遵守的规定包括但不限于：

1、在对该单元进行装修前，业主必须向甲方提出书面申请(申请表如附件)，并提供该单元有资质的设计单位有效图签的装修图纸(包括但不限于平面配置图、水电施工图)和资料。在不影响社区房屋结构、管道、电源、整体外观、公共设施等和不触犯本公约规定、有关政府法规下，甲方会对业主的申请进行审批;未经甲方审阅和批准的安装工程，任何加建及改装工程一概不准动工。

2、施工单位人员进入小区，经甲方批准并办妥各式出入通行证后方可施工;施工单位人员进入社区必须遵守甲方对于门卫保安要求的作业规登记等手续。

3、业主经甲方同意对该单元进行装修后，须经甲方安排施工材料的搬运时间、地点及所经通道，不得占用、阻塞公共地方，亦不得弄污、损坏、堵塞公共地方和公共设施;

4、进行装修时，业主须保持社区公共地方和公共设备的清洁和该单元内部卫生，对施工用的材料、易燃物件或有挥发性的化学物品一定当心保管及使用，禁止吸烟，以免发生灾害。一切废物和施工垃圾由业主自费并即时清除和运走。

5、甲方有权在施工期内进入该单元视察各项工程是否符合甲方的审批规格。如发现有违章施工情况，甲方可要求业主和施工单位立即停工，并采取相应步骤纠正和补救违章施工情况，其间所引起的一切费用、损失或经济责任，均由业主自行负担，与甲方无关。

6、因装修施工或其他任何行为引致他人受伤或财物损失均由业主负责。

7、业主不得：

(1)改变任何渠道、管井及其他公共装置;

(2)悬挂或装设任何物件于窗外(绿化植栽除外但须注意安全);

(3)更改楼宇主要结构(如支柱横梁、结构墙、楼面及天花);

(4)更改原有屋外设计及外貌。

(5)在单元大门或窗口装置铁闸或窗花。

(6)损毁楼道等公共设施。

(7)空调小区所有单元内已备有适当的位置可供安装空调设备，严禁室外管线任意垂悬、安置于非指定位置(尤其是外墙墙面)。

(8)电视天线

客厅均设有电视视讯插座，接收有线电视节目及卫星电视节目，因此严禁在窗户及外墙装置任何形式天线。

(9)遮阳篷帐及檐篷

任何临时或永久性之遮阳篷及檐篷不得设置。

(10)门窗

不得拆除或更换建筑物外观门窗，门窗亦不可改装反光玻璃或是其他类似材质，以免影响其他住户。

(11)太阳能

业主自行安装太阳能不得随意破坏楼面、屋面的防水、保温层。

8、装修工程施工时间：

为避免装修工程施工所产生的噪音、污染影响小区住户的安宁，施工时间订为上午08：00至下午18：00时，在此时段以外时间禁止施工，如因特殊状况需要在规定时段以外时间施工，必须先向甲方申请施工许可，经审批通过以后才准许施工(但一定要遵循审批时要求的条件)。

三.装修保证金

业主可自由选择及聘用装修公司，但该装修公司必须具备合乎现行法律规定的资质及证明文件。如自行聘用的装修公司或其员工有任何违规、疏忽或任意行为造成社区或其他业主经济或精神损失，该业主须负责。

为保障业主利益及维持良好的社区环境，所有申请在\_\_\_\_小区装修施工的业主都需要向甲方登记、并缴付保证金人民币3000元整。

业主须在提出装修申请3个月内装修完毕，否则不退还装修保证金。

此项保证金作为保证业主及其所雇用的施工单位在装修某单元完工后，清理所有装修废料、自费修理所有因装修工程而导致损毁的公共设施。

甲方安排专人管理电梯，运输装修材料，根据业主房屋面积，由甲方确定因乙方使用电梯所产生的维护和管理费用，从业主缴纳的保证金中扣除;使用电梯时，服从管理人员的安排，不得超重、碰撞等，否则由业主承担损失;电梯开放时间另行规定。

甲方在确定装修公司完全遵守有关条款后，并经业主在装修工程申请表背面签认该公司装修单元完毕后，装修保证金可以免息发还。倘若装修保证金不足弥补上述费用时，业主缴付其差额。装修保证金一经退还后，如业主再欲装修，必须重新申请并再缴装修保证金，方可施工。

四.改装及加建工程

当业主装修物业时，谨请留意切勿违反政府条例或“业主公约”，否则业主须将物业恢复原状，或有可能受到\_\_\_\_政府有关机关检控。未经甲方书面批准的加建及改装工程，一概不准动工。经甲方批准加建及改装工程申请书，只表示管理公司不反对所拟加建及改装工程，而任何工程若有违反国有土地使用许可证或政府法规各条款，开发商及甲方概不负责。加建及改装工程批准书须经市政府有关机关或其他有关政府部门的允许及批准方能成立。

厨房、厕所、阳台等部位需要改造时，严格按施工规范操作，避免造成漏水、渗水等质量问题。

倘若发现有非法或未经批准的加建及改装工程正在进行或存在，甲方可依法采取法律行动或其他行动加以制止，或依据公约条款要求作出更正。如有任何法律费用或有关支出及赔偿，须由业主全部负责。

五.未尽事宜双方协商解决，协商不成可诉至当地人民法院。

甲方：乙方(业主)：

经办人：

电话：电话：

**物业服务合同最新判决书 物业服务合同管辖权九**

合同编号：115933

甲方：\_\_\_\_\_\_\_ 乙方：\_\_\_\_\_\_\_ 签订日期：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 客服热线电话：华北\_\_：\_\_\_;华\_\_\_\_区：\_\_\_;华\_\_\_\_区：\_\_\_ 客户账号：\_\_\_

经甲乙双方友好协商，就乙方为甲方提供国内快递运输服务及相关费用结算事宜，达成如下协议：

一、双方的责任和义务

1.甲方同意由乙方为其提供国内快递运输服务，和按本协议规定支付给乙方相关费用。甲方在使用乙方服务时，须使用乙方所提供的专属快递账号，对其负保密责任，对该帐号下发生的全部费用向乙方承担付款责任。

2.甲方在使用乙方快递服务时，须正确、认真、如实填写\_\_快递运单，在必要时，应向乙方提供与货物运送有关的资料和文件。

3.甲方应遵守国家对于禁运品的有关规定，并保证所交付的物品或物品中所夹带的物件不属于国家法律、法规、规章规定的禁止或限制运输物及其他危害运输安全的物品，如实申报货物品名等。如因甲方违反本规定而造成的全部损失由甲方承担。

4.发件人采用由收件人或第三方付费时，应承担因收件人或第三方拒绝付费时支付该运费及其他费用的责任。

5.甲乙双方必须互为对方保守商业秘密。

6.双方之权利义务适用\_\_\_快递国内运单背面所载条款以及相关法律、法规的规定。因乙方责任而造成货物损失的，乙方需按\_\_\_快递国内运单规定负赔偿责任。

二、费用与结算

1.运价按照\_\_\_《快递服务价格表》之规定执行。在本协议书有效期内，\_\_\_保留因特殊情况(如航空运费调整等)而调整价格的权利，并通知甲方。

2.为了规避运输途中因自然灾害等不可抗力因素和意外事件可能带来的风险，乙方联合\_\_\_保险公司推出联合货物运输保险增值服务。乙方建议甲方购买，保险费率为\_\_\_‰。 如甲方要为所发货物投保时，需同时在乙方提供运单中的“保险事项”一栏中勾选“保险”项，并注明保险金额，即甲方货物的据实声明价值。若在保险责任范围内出险，则按联合货物运输保险条款执行。如甲方未在“保险事项”一栏中勾选“保险”项并注明保险金额，则视为甲方不为此票货物投保。如此票货物出险，则按运单背书条款执行。 ◇甲方保险费=保险金额(甲方物品的据实声明价值)215;保险费率

3.甲方可以自愿选择购买乙方提供的签单返还有偿增值服务，服务费用为\_\_\_元票。如甲方选择签单返还服务时，应同时在乙方提供的运单中勾选“签单返还”项。 乙方不承诺签单返还时限，且返还单据不作为甲乙双方费用结算依据。(签单返还，即是乙方向甲方提供的将运单签收联等单据返还给甲方的服务)

4.甲方可以选择以下身份付费(可多选)： □寄件人付费

□收件人付费

□第三方付费 ◇如甲方选择第三方付费，则须满足以下条件：

1)须有月结协议账号;

2)需付款信用良好。

5.甲方可以选择以下费用结算方式(可多选)： □单票现金结算 □甲方按月与乙方结算(向月用量大于500元的客户提供该项服务) (若甲方月用量连续三个月低于500元，经双方确认后改为单票现金结算)

6.甲乙双方以乙方提供的费用月结对账单做为每月双方对账依据，甲方应妥善保管乙方每次服务时提供的运单联作为对帐依据。

7.甲方费用结算截止日期(请在□中单选)： □每月\_\_\_\_日

□每月\_\_\_\_日

□其它 (乙方会在结算截止日期后的5个工作日内将对账单据传达到甲方)

8.甲方月结付款日：结算月次\_\_\_\_日 ◇付款流程：

1)甲方在收到乙方费用月结对账单后，应于3个工作日内核对并确认，如无异议，甲方应根据账单付款;如有异议，请于收到账单3个工作日内提出。

2)双方对帐完毕后，乙方应在5个工作日内向甲方提供费用发票，同时甲方应付清款项。

9.甲方同意采取以下支付方式：(可多选) □现金□支票□银行电汇

10.甲方不得以部分款项有争议为由拖延其它无争议部分款项的按时支付。对有争议的部分，经双方核对并达成一致意见后，甲方需于商议付款日结清该部分款项。 1

1.如因甲方原因未按合同付款期付款，乙方有权按未付款项的万分之五收取日滞纳金;并有权取消甲方在本协议下享有的费用月结待遇而改为单票现金结算;乙方也有权选择单方终止本协议，不再为甲方提供\_\_快递服务。

三、期限 本协议有效期\_\_\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。如本协议到期，双方均无提出异议，则协议有效期自动顺延，以\_\_\_\_\_\_\_\_年内为期。

四、除按本协议第二条第10款之规定乙方单方终止协议外，在协议执行期间，任何一方如提出修改或终止本协议，应提前\_\_\_\_日以书面形式通知对方。协议的提前终止，不影响双方于协议终止前已产生的权利和义务。

五、其他

1.乙方向甲方提供的《快递服务价格表》、《\_\_\_快递国内运单》及其他与运送有关的规定均被视为本协议不可分割的一部分，与本协议具有同等效力。

2.甲乙双方若有需要改变公司名称、联系方式或需搬迁离开原所在地以及其它可能影响本协议执行的变更时，均应于变更之日起5个工作日内书面通知对方，否则须由变更方承担给对方造成损失的责任。

3.本协议下的任何争议，双方应友好协商解决，若协商不成，提交乙方所在地人民法院诉讼解决。

4.本协议一式两份，双方各执一份。自签订之日起生效。

六、备注：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 甲方：\_\_\_(公章)

乙方：\_\_\_(公章) 地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 开户银行及账号：\_\_\_\_\_\_\_

开户银行及账号：\_\_\_\_\_\_\_ 负责人：\_\_\_\_\_\_\_(签字)

负责人：\_\_\_\_\_\_\_(签字

**物业服务合同最新判决书 物业服务合同管辖权篇十**

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

委托方 (以下简称甲方)：中油国际工程有限责任公司

受委托方(以下简称乙方)：北京名人物业管理有限责任公司

物业管理资质等级证书编号：京物企资三[20\_\_]0363号

根据中华人民共和国《物业管理条例》及相关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方选聘乙方北京名人物业管理有限责任公司为名人大厦提供物业管理服务，订立本合同。

第二条 物业管理区域基本情况

物业名称：名人大厦

物业用途：写字楼及地下车库等配套设施

座落：北京市朝阳区安立路101号

四至：东至：安立路;

西至：名人公寓;

南至：慧忠路;

北至：名人国际大酒店。

占地面积：7693.94平方米

总建筑面积：78645平方米

甲方购买物业基本情况

楼座、楼层：名人大厦17层、18层、19层、20层、21层、22层、23层、24层、25层、31层、35层;

建筑面积：21708.29平方米;

第二章 物业服务内容和要求

第三条： 物业服务内容

1、 负责制定物业管理服务计划，并组织实施。管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收材料等。

2、每年组织一次对房屋及设施设备进行安全普查，根据普查结果制定维修计划并组织实施。

3、设立客户服务部，接待和受理业主咨询、报修和投诉。协助成立业主大会并配合其正常运作。

4、与业主签订“业主临时公约”承诺书，“防火安全责任书”等重要管理文件。

5、应用计算机系统对业主及房产档案、物业管理服务及收费情况进行管理。

6、全体员工统一着装，持证上岗。

7、每半年进行一次物业管理服务满意率调查，促进管理服务工作的改进和提高。

第四条 日常维修、养护、管理等

1、制定物业范围内共用部位、共用设施设备的日常维修、养护和管理的计划、组织方案实施及应急处理预案等。

2、对物业范围内共用部位的日常维修、养护和管理。“物业范围内共用部位”系指：楼盖、屋顶、外墙面、墙体、楼梯间、公共通道、大堂、电梯间、公共卫生间等。

3、对物业范围内共用设施设备的日常维修、养护、运行和管理。“物业范围内共用设施设备”系指：给水系统、排水系统、照明系统、天线接收系统、中央空调系统、楼宇自控系统、消防系统、中央监控系统、电梯等机电设备系统等。以确保共用设施、设备正常使用。

3、道路、步行道、活动场所达到基本平整，符合场地使用要求和用途。

4、雨水、污水管道每季疏通一次。

5、每季度清掏化粪池、雨水井，保证相关设施设备无破损。

6、每年清洗外墙2次，春季、秋季各1次。

7、空调调试、测温、检修并有相关记录。

8、每年对空调过滤网进行两次清洁和维护。

9、空调机组和循环泵的维修、养护和管理。

10、公共照明系统、应急照明系统及安全出口指示灯的维修、养护和管理。

11、消防设施的维修、养护和管理。

第五条 共用设施设备的日常维修、养护和管理

共用设施设备包括：给水系统、排水系统、照明系统、天线接收系统、中央空调系统、楼宇自控系统、消防系统、中央监控系统、电梯等机电设备系统等。制定共用设施设备的日常维修、养护和管理的计划、组织方案实施及应急处理预案等。

一、给排水系统的日常维修、养护和管理

1、确保卫生间、茶水间给水、排水的正常使用。

2、每年对水箱进行一次例行性清洗消毒，确保水质合格。因发生意外或紧急情况致使水箱被污染的，应立即对水箱进行清洗消毒。

3、对水箱进行及时的维修、养护和管理。

4、遇突发故障及市政管网停水时，乙方应及时通知甲方。

二、供电系统日常维修、养护和管理

1、对供电设备进行日常维修、养护和管理。

2、供电运行和维修人员必须持证上岗。

3、配电室24小时值班。

4、供电设备按供电部门要求定期进行维护和检测。

5、确保避雷设施完好、有效、安全。

6、有计划的维修，应提前24小时书面通知甲方，遇突发情况或供电外网停电，应及时通知甲方。

三、 中央空调系统日常维修、养护和管理

1、对空调系统进行日常维修、养护和管理。

2、保证空调设备正常、安全运行。

3、办公区域空调系统出现故障时，维修人员应在20分钟内到达现场。

4、供冷、供暖期间，空调运行时间每天为8：00---18：30。

5、每年对空调及新风机组的过滤网进行维护保养。

第六条 室外共用设施和附属建筑物、构筑物的日常维修养护和管理

室外共用设施和附属建筑物、构筑物包括道路、化粪池、烟囱、锅炉排污水池、天然气调压站、井(包括消防、给排水、通讯、雨污水等)、物业管理区域的外围护栏及围墙等。

第七条 公共区域的绿化养护与管理

负责大厦区域内及道路两侧间绿地绿化，并按市园林局规定《二级养护标准》养护绿化带，大堂及电梯厅摆放植物。

第八条 公共环境卫生

一、公共环境卫生范围

公共环境卫生范围包括：共用部位的清洁卫生，公共场所的清洁卫生、垃

圾的收集、各楼层卫生间、消防楼梯间及前室、电梯轿箱、电梯厅、楼层公共通道、标牌、垃圾桶、物业公共区域的门窗、外墙、大厦外围及门前三包区域等。

二、公共环境卫生工作内容和要求

1、制定公共环境卫生工作计划、工作标准，组织方案实施。

2、有健全的保洁制度，清洁卫生实行责任制，有明确的分工和责任范围。

3、设定垃圾收集地点，并每日将服务范围内的垃圾收集到垃圾站，垃圾日产日清。

4、每日对保洁服务范围内的区域进行清扫，做到服务范围内无废弃杂物。

5、按政府有关规定要求或业主要求向服务范围内喷洒、投放灭鼠药、消毒剂、除虫剂。

6、在雨、雪天气应及时对主路、干路、广场、停车场积水、积雪进行清扫，并在首层电梯大堂铺放踏脚地垫。

第九条 维护公共秩序及保安

维护公共秩序及保安包括门岗服务、物业区域内巡查、安全监控等。

1、制定维护公共秩序及保安工作计划、工作标准，组织方案实施。

2、值守、巡查及安全警示服务：做到主要出入口有专人值守，楼内及外围有保安巡逻，在有可能危及人身安全的场所设立明显标志并采取其它有效防范措施。

3、维护交通秩序：包括对机动车和非机动车辆的行驶方向、速度进行管理，以保证车辆行使通畅。

4、保护公共财产：物业范围内的房屋、共用设施设备及门、窗消防器材和周围的表井盖、小品等。

5、制定各种突发事件的紧急预案，发生突发事件时，在采取应急措施的情况下应及时协助配合公安部门进行处理。

**物业服务合同最新判决书 物业服务合同管辖权篇十一**

合同编号：115933

甲方：\_\_\_\_\_\_\_ 乙方：\_\_\_\_\_\_\_ 签订日期：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 客服热线电话：华北\_\_：\_\_\_;华\_\_\_\_区：\_\_\_;华\_\_\_\_区：\_\_\_ 客户账号：\_\_\_

经甲乙双方友好协商，就乙方为甲方提供国内快递运输服务及相关费用结算事宜，达成如下协议：

一、双方的责任和义务

1.甲方同意由乙方为其提供国内快递运输服务，和按本协议规定支付给乙方相关费用。甲方在使用乙方服务时，须使用乙方所提供的专属快递账号，对其负保密责任，对该帐号下发生的全部费用向乙方承担付款责任。

2.甲方在使用乙方快递服务时，须正确、认真、如实填写\_\_快递运单，在必要时，应向乙方提供与货物运送有关的资料和文件。

3.甲方应遵守国家对于禁运品的有关规定，并保证所交付的物品或物品中所夹带的物件不属于国家法律、法规、规章规定的禁止或限制运输物及其他危害运输安全的物品，如实申报货物品名等。如因甲方违反本规定而造成的全部损失由甲方承担。

4.发件人采用由收件人或第三方付费时，应承担因收件人或第三方拒绝付费时支付该运费及其他费用的责任。

5.甲乙双方必须互为对方保守商业秘密。

6.双方之权利义务适用\_\_\_快递国内运单背面所载条款以及相关法律、法规的规定。因乙方责任而造成货物损失的，乙方需按\_\_\_快递国内运单规定负赔偿责任。

二、费用与结算

1.运价按照\_\_\_《快递服务价格表》之规定执行。在本协议书有效期内，\_\_\_保留因特殊情况(如航空运费调整等)而调整价格的权利，并通知甲方。

2.为了规避运输途中因自然灾害等不可抗力因素和意外事件可能带来的风险，乙方联合\_\_\_保险公司推出联合货物运输保险增值服务。乙方建议甲方购买，保险费率为\_\_\_‰。 如甲方要为所发货物投保时，需同时在乙方提供运单中的“保险事项”一栏中勾选“保险”项，并注明保险金额，即甲方货物的据实声明价值。若在保险责任范围内出险，则按联合货物运输保险条款执行。如甲方未在“保险事项”一栏中勾选“保险”项并注明保险金额，则视为甲方不为此票货物投保。如此票货物出险，则按运单背书条款执行。 ◇甲方保险费=保险金额(甲方物品的据实声明价值)215;保险费率

3.甲方可以自愿选择购买乙方提供的签单返还有偿增值服务，服务费用为\_\_\_元票。如甲方选择签单返还服务时，应同时在乙方提供的运单中勾选“签单返还”项。 乙方不承诺签单返还时限，且返还单据不作为甲乙双方费用结算依据。(签单返还，即是乙方向甲方提供的将运单签收联等单据返还给甲方的服务)

4.甲方可以选择以下身份付费(可多选)： □寄件人付费

□收件人付费

□第三方付费 ◇如甲方选择第三方付费，则须满足以下条件：

1)须有月结协议账号;

2)需付款信用良好。

5.甲方可以选择以下费用结算方式(可多选)： □单票现金结算 □甲方按月与乙方结算(向月用量大于500元的客户提供该项服务) (若甲方月用量连续三个月低于500元，经双方确认后改为单票现金结算)

6.甲乙双方以乙方提供的费用月结对账单做为每月双方对账依据，甲方应妥善保管乙方每次服务时提供的运单联作为对帐依据。

7.甲方费用结算截止日期(请在□中单选)： □每月\_\_\_\_日

□每月\_\_\_\_日

□其它 (乙方会在结算截止日期后的5个工作日内将对账单据传达到甲方)

8.甲方月结付款日：结算月次\_\_\_\_日 ◇付款流程：

1)甲方在收到乙方费用月结对账单后，应于3个工作日内核对并确认，如无异议，甲方应根据账单付款;如有异议，请于收到账单3个工作日内提出。

2)双方对帐完毕后，乙方应在5个工作日内向甲方提供费用发票，同时甲方应付清款项。

9.甲方同意采取以下支付方式：(可多选) □现金□支票□银行电汇

10.甲方不得以部分款项有争议为由拖延其它无争议部分款项的按时支付。对有争议的部分，经双方核对并达成一致意见后，甲方需于商议付款日结清该部分款项。 1

1.如因甲方原因未按合同付款期付款，乙方有权按未付款项的万分之五收取日滞纳金;并有权取消甲方在本协议下享有的费用月结待遇而改为单票现金结算;乙方也有权选择单方终止本协议，不再为甲方提供\_\_快递服务。

三、期限 本协议有效期\_\_\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。如本协议到期，双方均无提出异议，则协议有效期自动顺延，以\_\_\_\_\_\_\_\_年内为期。

四、除按本协议第二条第10款之规定乙方单方终止协议外，在协议执行期间，任何一方如提出修改或终止本协议，应提前\_\_\_\_日以书面形式通知对方。协议的提前终止，不影响双方于协议终止前已产生的权利和义务。

五、其他

1.乙方向甲方提供的《快递服务价格表》、《\_\_\_快递国内运单》及其他与运送有关的规定均被视为本协议不可分割的一部分，与本协议具有同等效力。

2.甲乙双方若有需要改变公司名称、联系方式或需搬迁离开原所在地以及其它可能影响本协议执行的变更时，均应于变更之日起5个工作日内书面通知对方，否则须由变更方承担给对方造成损失的责任。

3.本协议下的任何争议，双方应友好协商解决，若协商不成，提交乙方所在地人民法院诉讼解决。

4.本协议一式两份，双方各执一份。自签订之日起生效。

六、备注：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 甲方：\_\_\_(公章)

乙方：\_\_\_(公章) 地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 开户银行及账号：\_\_\_\_\_\_\_

开户银行及账号：\_\_\_\_\_\_\_ 负责人：\_\_\_\_\_\_\_(签字)

负责人：\_\_\_\_\_\_\_(签字

**物业服务合同最新判决书 物业服务合同管辖权篇十二**

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

委托方 (以下简称甲方)：中油国际工程有限责任公司

受委托方(以下简称乙方)：北京名人物业管理有限责任公司

物业管理资质等级证书编号：京物企资三[20\_\_]0363号

根据中华人民共和国《物业管理条例》及相关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方选聘乙方北京名人物业管理有限责任公司为名人大厦提供物业管理服务，订立本合同。

第二条 物业管理区域基本情况

物业名称：名人大厦

物业用途：写字楼及地下车库等配套设施

座落：北京市朝阳区安立路101号

四至：东至：安立路;

西至：名人公寓;

南至：慧忠路;

北至：名人国际大酒店。

占地面积：7693.94平方米

总建筑面积：78645平方米

甲方购买物业基本情况

楼座、楼层：名人大厦17层、18层、19层、20层、21层、22层、23层、24层、25层、31层、35层;

建筑面积：21708.29平方米;

第二章 物业服务内容和要求

第三条： 物业服务内容

1、 负责制定物业管理服务计划，并组织实施。管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收材料等。

2、每年组织一次对房屋及设施设备进行安全普查，根据普查结果制定维修计划并组织实施。

3、设立客户服务部，接待和受理业主咨询、报修和投诉。协助成立业主大会并配合其正常运作。

4、与业主签订“业主临时公约”承诺书，“防火安全责任书”等重要管理文件。

5、应用计算机系统对业主及房产档案、物业管理服务及收费情况进行管理。

6、全体员工统一着装，持证上岗。

7、每半年进行一次物业管理服务满意率调查，促进管理服务工作的改进和提高。

第四条 日常维修、养护、管理等

1、制定物业范围内共用部位、共用设施设备的日常维修、养护和管理的计划、组织方案实施及应急处理预案等。

2、对物业范围内共用部位的日常维修、养护和管理。“物业范围内共用部位”系指：楼盖、屋顶、外墙面、墙体、楼梯间、公共通道、大堂、电梯间、公共卫生间等。

3、对物业范围内共用设施设备的日常维修、养护、运行和管理。“物业范围内共用设施设备”系指：给水系统、排水系统、照明系统、天线接收系统、中央空调系统、楼宇自控系统、消防系统、中央监控系统、电梯等机电设备系统等。以确保共用设施、设备正常使用。

3、道路、步行道、活动场所达到基本平整，符合场地使用要求和用途。

4、雨水、污水管道每季疏通一次。

5、每季度清掏化粪池、雨水井，保证相关设施设备无破损。

6、每年清洗外墙2次，春季、秋季各1次。

7、空调调试、测温、检修并有相关记录。

8、每年对空调过滤网进行两次清洁和维护。

9、空调机组和循环泵的维修、养护和管理。

10、公共照明系统、应急照明系统及安全出口指示灯的维修、养护和管理。

11、消防设施的维修、养护和管理。

第五条 共用设施设备的日常维修、养护和管理

共用设施设备包括：给水系统、排水系统、照明系统、天线接收系统、中央空调系统、楼宇自控系统、消防系统、中央监控系统、电梯等机电设备系统等。制定共用设施设备的日常维修、养护和管理的计划、组织方案实施及应急处理预案等。

一、给排水系统的日常维修、养护和管理

1、确保卫生间、茶水间给水、排水的正常使用。

2、每年对水箱进行一次例行性清洗消毒，确保水质合格。因发生意外或紧急情况致使水箱被污染的，应立即对水箱进行清洗消毒。

3、对水箱进行及时的维修、养护和管理。

4、遇突发故障及市政管网停水时，乙方应及时通知甲方。

二、供电系统日常维修、养护和管理

1、对供电设备进行日常维修、养护和管理。

2、供电运行和维修人员必须持证上岗。

3、配电室24小时值班。

4、供电设备按供电部门要求定期进行维护和检测。

5、确保避雷设施完好、有效、安全。

6、有计划的维修，应提前24小时书面通知甲方，遇突发情况或供电外网停电，应及时通知甲方。

三、 中央空调系统日常维修、养护和管理

1、对空调系统进行日常维修、养护和管理。

2、保证空调设备正常、安全运行。

3、办公区域空调系统出现故障时，维修人员应在20分钟内到达现场。

4、供冷、供暖期间，空调运行时间每天为8：00---18：30。

5、每年对空调及新风机组的过滤网进行维护保养。

第六条 室外共用设施和附属建筑物、构筑物的日常维修养护和管理

室外共用设施和附属建筑物、构筑物包括道路、化粪池、烟囱、锅炉排污水池、天然气调压站、井(包括消防、给排水、通讯、雨污水等)、物业管理区域的外围护栏及围墙等。

第七条 公共区域的绿化养护与管理

负责大厦区域内及道路两侧间绿地绿化，并按市园林局规定《二级养护标准》养护绿化带，大堂及电梯厅摆放植物。

第八条 公共环境卫生

一、公共环境卫生范围

公共环境卫生范围包括：共用部位的清洁卫生，公共场所的清洁卫生、垃

圾的收集、各楼层卫生间、消防楼梯间及前室、电梯轿箱、电梯厅、楼层公共通道、标牌、垃圾桶、物业公共区域的门窗、外墙、大厦外围及门前三包区域等。

二、公共环境卫生工作内容和要求

1、制定公共环境卫生工作计划、工作标准，组织方案实施。

2、有健全的保洁制度，清洁卫生实行责任制，有明确的分工和责任范围。

3、设定垃圾收集地点，并每日将服务范围内的垃圾收集到垃圾站，垃圾日产日清。

4、每日对保洁服务范围内的区域进行清扫，做到服务范围内无废弃杂物。

5、按政府有关规定要求或业主要求向服务范围内喷洒、投放灭鼠药、消毒剂、除虫剂。

6、在雨、雪天气应及时对主路、干路、广场、停车场积水、积雪进行清扫，并在首层电梯大堂铺放踏脚地垫。

第九条 维护公共秩序及保安

维护公共秩序及保安包括门岗服务、物业区域内巡查、安全监控等。

1、制定维护公共秩序及保安工作计划、工作标准，组织方案实施。

2、值守、巡查及安全警示服务：做到主要出入口有专人值守，楼内及外围有保安巡逻，在有可能危及人身安全的场所设立明显标志并采取其它有效防范措施。

3、维护交通秩序：包括对机动车和非机动车辆的行驶方向、速度进行管理，以保证车辆行使通畅。

4、保护公共财产：物业范

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！