# 物业服务合同纠纷案例(十六篇)

来源：网络 作者：红叶飘零 更新时间：2025-03-04

*物业服务合同纠纷 物业服务合同纠纷案例一负责人：地 址：联系电话：乙方：法定代表人：资质等级： ，证书编号：地 址：联系电话：甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就 (物业名称)的物业管理服务事宜，订立本合同。第一条 本合同所涉及的物...*

**物业服务合同纠纷 物业服务合同纠纷案例一**

负责人：

地 址：

联系电话：

乙方：

法定代表人：

资质等级： ，证书编号：

地 址：

联系电话：

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

第一条 本合同所涉及的物业基本情况

物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (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)

座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第二条 乙方为本物业管理区域的业主、物业使用人提供下列物业管理服务事项。

(一)物业共用部位的维护(楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯问、走廊通道、门厅、设备机房、);

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

(三)公共绿化养护服务;

(四)物业公共区域的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

(五)公共秩序的维护服务;包括安全监控、巡视、门岗执勤。

(六)物业及物业管理档案、资料;

(七)交通与车辆停放秩序的管理。

(八)业主委托的其他物业管理服务事项。

第三条 乙方根据下述约定，按建筑面积向业主收取物业服务费。

(一)住 宅：

高层\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米; 多层\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米; 别墅\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米; 物业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米;

(二)办公楼：\_\_\_\_\_\_ 元/月·平方米

(三)商业用房：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

上述物业服务收费分项标准(元/月·平方米)如下：

一、住宅物业

1、综合管理服务费：

2、共用部位、共用设施设备日常运行、保养、维修费用：

3、公共区域的清洁卫生服务费用：

4、公共区域绿化养护费用：

5、公共区域秩序维护服务费用：

二、非住宅物业

1、综合管理服务费：

2、共用部位、共用设施设备日常运行、保养、维修费用：

3、公共区域的清洁卫生服务费用：

4、公共区域绿化养护费用：

5、公共区域秩序维护服务费用：

6、其他费用

本条约定的物业服务费不含物业大修和专项维修的费用，物业大修和专项维修的费用在维修资金中列支，并按规定分摊。

第四条 合同期限

本合同期限为 年。自 年 月 日起至 年 月 日止。

第五条 物业费的收取及支付方式

1、物业服务费用(物业服务资金)按 (年/季/月)交纳，甲方应在\_\_\_\_\_\_\_(每次缴费的具体时间)履行交纳义务。

2、采取银行转账方式支付，乙方应向甲方提供正式的完税发票。

3、乙方账号：

开户行：

开户名：

第六条 停车场收费分别采取以下方式：

(一)停车场属于全体共有全体业主共用的并且甲方使用的\'，甲方应按露天机动车车位 元/个·月、车库机动车车位 元/个·月、露天非机动车车位 元/个·月、车库非机动车车位 元/个·月的标准向乙方交纳停车费。

(二)停车场属于建设单位所有、委托乙方管理的，业主和甲方有优先使用权，甲方使用的应按露天车位 元/个·月、车库车位 元/个·月的标准向乙方交纳停车费。

(三)停车场车位所有权或使用权由业主购置的并且甲方使用的，应按露天车位 元/个·月、车库车位 元/个·月的标准向乙方交纳停车管理服务费。

上述费用按 (月/季度/年)向乙方缴纳，乙方向甲方提供正规完税发票。业主或物业使用人对车辆停放有保管要求的，与乙方另行约定。

第七条、供电、供水、供暖相关约定

1、供电收费标准：根据西安市有关规定，电费为 元/度，由乙方统一向供电局购电，遇有电价调整按调整后电价执行。甲方用电将采取预购电的方式到乙方财务购电，方可供电使用。

因乙方不能及时购电造成甲方无电可用，同时甲方因没电造成停业事故，乙方应赔偿由此给甲方造成的损失。停电三日以上乙方将参照合同执行。

乙方负责用电线路及设施的日常管理，承担违规用电所引发的一切损失和责任。不得擅自改变线路、用电负荷、电表及开关等配置。

2、 供水收费标准：根据甲方经营项目和西安市相关规定标准，由乙方按 元/立方米的收费标准向甲方收取水费。遇有水价调整和甲方经营项目变化，收费标准相应调整。因本物业实行先购水卡后供水的方式，甲方应预购水后方可使用。 因乙方不能及时供水给甲方造成的损失，乙方承担赔偿责任。

3、供暖方式及收费标准：供暖方式为非地采暖方式的，由乙方按建筑面积每供暖季每平方米 元，向甲方收取供暖费;供暖方式为地采暖方式的，由乙方按建筑面积每供暖季每平方米 元，向甲方收取供暖费。

收费时间：每年 月 日至 月 日前交清全部供暖费。供暖期为当年11月15日至次年3月15日。

第八条 甲方的权利义务：

(一)监督乙方的服务质量，并且提出服务改进意见等。

(二)按照合同约定向乙方按时交纳物业服务费用。

第九条 乙方的权利义务：

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

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

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

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

(五)负责每月进行用水、用电部位巡检、发现问题及时纠正。负责预售电、水卡;负责用电的技术指导;在保证服务区域正常用电的前提下，负责向甲方供电;负责与供电局协调有关用电事宜;

第十条 违约责任

1、乙方违反本合同约定的义务，致使不能完成本合同约定的服务内容和标准的，甲方有权依法解除合同，并有权要求乙方按其减少的服务支出予以赔偿。

2、乙方违反本合同约定，擅自提高收费标准的，甲方有权拒绝支付;已经支付的，甲方有权要求乙方 倍返还。

3、甲、乙任一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付 元的违约金;给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

4、甲方应按照合同约定日期缴纳物业费，逾期缴纳的，每延迟一日，按照欠缴额的千分之 缴纳滞纳金。

5、本合同其他相关违约责任的约定：

第十一条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议。

第十二条 补充协议及本合同的附件均与本合同具有同等法律效力。

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

第十三条 本合同在履行中如发生争议，双方可以通过协商方式解决;协商不成的，采取以下第 2 种方式解决。

(一)向 仲裁委员会申请仲裁;

(二)向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十四条 本合同期限届满前 月，甲、乙双方应就是否另行签订物业服务合同进行协商。

第十五条 本合同经甲乙双方签字盖章之日起生效。本合同正本连同附件共 页，一式 份，甲乙双方各执\_\_\_\_\_\_\_\_ 份，一份向房地产主管部门办理备案。

甲方签章： 乙方签章：

负责人： 法定代表人：

年 月 日 年 月 日

**物业服务合同纠纷 物业服务合同纠纷案例二**

甲方：

负责人：

地 址：

联系电话：

乙方：

法定代表人：

资质等级： ，证书编号：

地 址：

联系电话：

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

第一条 本合同所涉及的物业基本情况

物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (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)

座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第二条 乙方为本物业管理区域的业主、物业使用人提供下列物业管理服务事项。

(一)物业共用部位的维护(楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯问、走廊通道、门厅、设备机房、);

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

(三)公共绿化养护服务;

(四)物业公共区域的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

(五)公共秩序的维护服务;包括安全监控、巡视、门岗执勤。

(六)物业及物业管理档案、资料;

(七)交通与车辆停放秩序的管理。

(八)业主委托的其他物业管理服务事项。

第三条 乙方根据下述约定，按建筑面积向业主收取物业服务费。

(一)住 宅：

高层\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米; 多层\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米; 别墅\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米; 物业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米;

(二)办公楼：\_\_\_\_\_\_ 元/月·平方米

(三)商业用房：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

上述物业服务收费分项标准(元/月·平方米)如下：

一、住宅物业

1、综合管理服务费：

2、共用部位、共用设施设备日常运行、保养、维修费用：

3、公共区域的清洁卫生服务费用：

4、公共区域绿化养护费用：

5、公共区域秩序维护服务费用：

二、非住宅物业

1、综合管理服务费：

2、共用部位、共用设施设备日常运行、保养、维修费用：

3、公共区域的清洁卫生服务费用：

4、公共区域绿化养护费用：

5、公共区域秩序维护服务费用：

6、其他费用

本条约定的物业服务费不含物业大修和专项维修的费用，物业大修和专项维修的费用在维修资金中列支，并按规定分摊。

第四条 合同期限

本合同期限为 年。自 年 月 日起至 年 月 日止。

第五条 物业费的收取及支付方式

1、物业服务费用(物业服务资金)按 (年/季/月)交纳，甲方应在\_\_\_\_\_\_\_(每次缴费的具体时间)履行交纳义务。

2、采取银行转账方式支付，乙方应向甲方提供正式的完税发票。

3、乙方账号：

开户行：

开户名：

第六条 停车场收费分别采取以下方式：

(一)停车场属于全体共有全体业主共用的并且甲方使用的\'，甲方应按露天机动车车位 元/个·月、车库机动车车位 元/个·月、露天非机动车车位 元/个·月、车库非机动车车位 元/个·月的标准向乙方交纳停车费。

(二)停车场属于建设单位所有、委托乙方管理的，业主和甲方有优先使用权，甲方使用的应按露天车位 元/个·月、车库车位 元/个·月的标准向乙方交纳停车费。

(三)停车场车位所有权或使用权由业主购置的并且甲方使用的，应按露天车位 元/个·月、车库车位 元/个·月的标准向乙方交纳停车管理服务费。

上述费用按 (月/季度/年)向乙方缴纳，乙方向甲方提供正规完税发票。业主或物业使用人对车辆停放有保管要求的，与乙方另行约定。

第七条、供电、供水、供暖相关约定

1、供电收费标准：根据西安市有关规定，电费为 元/度，由乙方统一向供电局购电，遇有电价调整按调整后电价执行。甲方用电将采取预购电的方式到乙方财务购电，方可供电使用。

因乙方不能及时购电造成甲方无电可用，同时甲方因没电造成停业事故，乙方应赔偿由此给甲方造成的损失。停电三日以上乙方将参照合同执行。

乙方负责用电线路及设施的日常管理，承担违规用电所引发的一切损失和责任。不得擅自改变线路、用电负荷、电表及开关等配置。

2、 供水收费标准：根据甲方经营项目和西安市相关规定标准，由乙方按 元/立方米的收费标准向甲方收取水费。遇有水价调整和甲方经营项目变化，收费标准相应调整。因本物业实行先购水卡后供水的方式，甲方应预购水后方可使用。 因乙方不能及时供水给甲方造成的损失，乙方承担赔偿责任。

3、供暖方式及收费标准：供暖方式为非地采暖方式的，由乙方按建筑面积每供暖季每平方米 元，向甲方收取供暖费;供暖方式为地采暖方式的，由乙方按建筑面积每供暖季每平方米 元，向甲方收取供暖费。

收费时间：每年 月 日至 月 日前交清全部供暖费。供暖期为当年11月15日至次年3月15日。

第八条 甲方的权利义务：

(一)监督乙方的服务质量，并且提出服务改进意见等。

(二)按照合同约定向乙方按时交纳物业服务费用。

第九条 乙方的权利义务：

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

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

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

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

(五)负责每月进行用水、用电部位巡检、发现问题及时纠正。负责预售电、水卡;负责用电的技术指导;在保证服务区域正常用电的前提下，负责向甲方供电;负责与供电局协调有关用电事宜;

第十条 违约责任

1、乙方违反本合同约定的义务，致使不能完成本合同约定的服务内容和标准的，甲方有权依法解除合同，并有权要求乙方按其减少的服务支出予以赔偿。

2、乙方违反本合同约定，擅自提高收费标准的，甲方有权拒绝支付;已经支付的，甲方有权要求乙方 倍返还。

3、甲、乙任一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付 元的违约金;给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

4、甲方应按照合同约定日期缴纳物业费，逾期缴纳的，每延迟一日，按照欠缴额的千分之 缴纳滞纳金。

5、本合同其他相关违约责任的约定：

第十一条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议。

第十二条 补充协议及本合同的附件均与本合同具有同等法律效力。

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

第十三条 本合同在履行中如发生争议，双方可以通过协商方式解决;协商不成的，采取以下第 2 种方式解决。

(一)向 仲裁委员会申请仲裁;

(二)向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十四条 本合同期限届满前 月，甲、乙双方应就是否另行签订物业服务合同进行协商。

第十五条 本合同经甲乙双方签字盖章之日起生效。本合同正本连同附件共 页，一式 份，甲乙双方各执\_\_\_\_\_\_\_\_ 份，一份向房地产主管部门办理备案。

甲方签章： 乙方签章：

负责人： 法定代表人：

年 月 日 年 月 日

**物业服务合同纠纷 物业服务合同纠纷案例三**

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

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

经甲乙双方友好协商，就甲方委聘乙方为甲方开发建设的百合花园小区(以下称“本项目”)前期物业管理工作相关事宜、在双方已经签定的《前期物业管理服务合同》(以下称“合同”)基础之上，为保障物业管理企业的正常运营及合理利润，补充约定如下：

1、甲方负责在合同签定之日起个工作日内将 开办费通过转帐或者现金方式给付乙方，该款项作为本项目开办费中，用于物业服务员工招聘培训、办公用品采购、物业管理服务工具采购等。

2、甲方负责在合同签定后 日内无偿提供临时办公用房供乙方使用，并在项目竣工验收合格正式交付使用前10日完成正式物业管理用房装修，无偿提供给乙方使用;物业管理用房的产权、维护责任和其他问题按相关规定处理。

1、为保证顺利交接,乙方应于正式入驻小区前两个月对介入本项目人员进行招聘培训、工程介入等接管准备。

2、乙方前期介入人员的工资福利等由甲方负责按照乙方确定的标准支付

1、按照《安徽省物业管理条例》、《中华人民共和国物权法》等规定，业主从领取钥匙之日起开始承担物业服务费，所收取的物业服务费归乙方所有。

2、在合同有效期内每月收取的物业服务费不能保障乙方的正常运营及合理利润(经双方协商乙方每月的合理利润为肆仟元整)时，亏损部分和合理利润由甲方支付给乙方。甲、乙双方每月月底审核、结算一次，乙方需提供每月支出的账目和有效凭证，在次月10日前甲方将亏损及利润部分支付给乙方。

3、甲方给予房屋买受人物业管理费优惠的一律以甲方正式书面文件为准，房屋买受人持优惠文件乙方予以认可接受，并按月以优惠文件实际发生的当期金额向甲方报销。

4、对本项目收费标准，乙方按物价局核准的标准执行。

1、在合同有效期内本项目所有公共设施设备的运行保养维修费、绿化养护费、水电费(物业办公用水电、公共照明、绿化用水)等一切费用由甲方承担。

2、甲方要求乙方提供对销售中心安全保卫等服务的，乙方应当按要求提供服务，甲方按照实际发生的成本承担费用。其他双方未明确的服务项目的费用承担一律按照实际发生的成本计算。

1、乙方按照地方关于前期物业服务的管理办法对本项目进行接管验收后，双方签定正式的物业移交文件，本项目正式移交乙方接管提供前期物业管理服务。甲方将本项目移交乙方接管时，应具备国家及地方有关规定的\'条件方可移交，否则乙方拒绝接管。

2、本项目移交物业管理前房屋套内、物业公共部位、物业共用设施设备的清洁卫生由甲方负责按照实际正常使用标准完成或督促施工单位完成;乙方不负责承担此类工作;如甲方委托乙方进行，由甲方承担实际发生的成本费用。

3、本项目公共部位及共用设施设备标识和生活垃圾收集等附属设施设备由甲方负责完善，但需征询乙方意见。

4、甲方在不迟于首个业主通知入住手续办理日期15个工作日前将已售房屋业主资料移交乙方，便于乙方做好业主入住手续办理准备工作。

5、办理物业移交时甲方需将所移交的项目所有建筑房屋钥匙同时移交乙方保管;对已销售的\'房屋，甲方授权乙方负责协助其向业主移交房屋钥匙，业主在接收房屋钥匙前需按照乙方制定的前期物业管理服务办法办理相关手续;对未销售的房屋甲方借用钥匙需办理借用手续，其他任何第三方借用钥匙必须由甲方书面同意，否则乙方有权拒绝移交钥匙。

6、甲方授权乙方对业主房屋质量问题的报修投诉进行登记和中转，乙方负责协助甲方对业主报修问题进行预先复验及通知业主复验，并对业主进行回访。

7、对本项目保修期内的各种维修，由乙方书面通知甲方处理并约定处理时间，乙方不直接对第三方进行联系;如在约定期限内甲方未处理或者处理不到位，乙方有权自行处理，处理所发生的一切费用由甲方承担。

1、乙方负责按照合同、本协议约定的内容和标准提供本项目前期物业管理服务，接受甲方及政府主管部门和其他业主代表的监督指导。

2、甲方需给付乙方的费用到帐日期一律以当月10日前为最后期限;双方未明确的关于财务支付到帐期限一律按照本约定处理。甲方如不能按时按期给付费用，造成的一切后果由甲方自行负责，乙方在甲方欠费超过30个日历日的情况下，可以采取包括降低服务标准和终止合同等措施。

3、本协议为双方签定的《前期物业管理服务合同》附件，与合同具有同等法律效力，与合同同时生效;其中内容如与合同有冲突的以协议约定为准;其他未尽事宜由双方另行协商解决。

4、本协议在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，由含山县人民法院管辖;

5、本协议壹式贰份，双方各执壹份。

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

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

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

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

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

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

**物业服务合同纠纷 物业服务合同纠纷案例四**

在当今社会，人们对合同愈发重视，合同的法律效力与日俱增，签订合同是减少和防止发生争议的重要措施。那么一份详细的合同要怎么写呢？以下是小编为家收集的重庆物业管理服务合同范本，希望能够助到家。

甲方（业主会）\_\_\_\_\_\_\_\_\_

组织名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

业主员会代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方（物业管理企业）\_\_\_\_\_\_\_\_\_

企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第一章物业管理区域概况

第一条物业基本情况

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

第二条具体物业构成明细及所配置的共用设备设施明细详见附件一和附件二。

第二章托服务事项

第三条甲方托乙方提供的物业服务的主要内容为：

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

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

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

4、公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理；

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

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

7、交通秩序与车辆停放的管理；

8、协助做好物业管理区域内的安全防范工作；

9、物业档案资料管理；

10、物业项目使用专项维修资金的预算和计划；

11、装修管理；

12、物业服务费和本合同规定的其他费用的收取；

13、法律政策规定应由乙方管理服务的其它服务事项。

第四条在物业管理区域内，本合同特别约定的物业管理事项为：

1、接受业主托，对其物业的专有部分进行维修养护（服务价格由双方另行商定）；

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第三章物业服务质量

第五条乙方提供的物业管理服务应达到约定的标准（具体服务标准见附件三）

第四章物业服务费用

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

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

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

（1）住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

（2）写字楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

（3）商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

（4）其他物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

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

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

本物业管理区域的物业服务资金预收标准如下（按建筑面积计算）

（1）住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

（2）写字楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

（3）商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

（4）其他物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

乙方选择以下第种方式对物业服务资金提取酬金：

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

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

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

（1）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（2）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

（3）物业管理区域清洁卫生费用；

（4）物业管理区域绿化养护费用；

（5）物业管理区域秩序维护费用；

（6）办公费用；

（7）物业管理企业固定资产折旧；

（8）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

（9）\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

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

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

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

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用或物业服务资金的，从其约定，物业使用人不按照约定交纳的，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的缴费约定，业主应当自约定之日起书面告知乙方。物业服务费用或者物业服务资金按（年/季/月）交纳，业主或物业使用人应在（每年/每季/每月）前\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内履行交纳义务。

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

对物业服务资金收支情况有争议的，甲方或乙方可以托双方共同认可的专业审计机构对物业服务资金年度预决算和物业服务资金年度收支情况进行审计，审计费用由承担。

第十条停车收费分别采取以下方式：

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

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

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

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

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

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

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

第十五条乙方接受业主托，提供专项服务的，专项服务的内容和费用按其约定执行。

第十六条其他约定\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第五章双方的权利义务

第十七条甲方的权利义务

甲方享有以下权利：

1、监督业主和物业使用人遵守业主公约和物业管理制度；

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

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

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

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

6、代表本业主参加因物业管理活动发生的诉讼；

7、对乙方违法律、法规和政策规定的行为，提请有关部门处理；

8、监督乙方实施物业服务的其他行为；

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

10、依据法律、法规规定享有的其他权利。

甲方应履行的义务：

1、甲方应向乙方移交下列资料：

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

（2）规划设计资料；

（3）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（4）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（5）物业管理所必需的其他资料。

2、协助乙方督促业主或物业使用人依约按时交纳物业服务费；

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

4、听取业主、使用人的意见和建议，协调业主、使用人与乙方的关系；

5、负责本物业区域内的.物业专项维修资金的归集和

续筹；

6、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

7、协助乙方对业主和使用人违法规、规章的行为，提请有关部门处理；

8、协调、配合乙方共同处理本合同生效前发生的相关遗留问题；

9、法律、法规规定的其他义务。

第十八条乙方的`权利义务

乙方享有的权利：

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

2、按照本合同和有关规定向业主或物业使用人收取物业服务费用和其他费用；

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

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

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

6、对欠费业主停止约定服务或进行法律诉讼，直至其履行交费义务。

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

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

9、根据甲方授权，在物业管理区域内公布违约业主的姓名及其违约情节；

10、依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

乙方应履行的义务：

1、履行合同、提供物业服务；

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12、不得在处理物业管理事务的活动中侵犯业主的合法权益；

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

14、法律、法规规定的其他义务。

第六章物业管理用房

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

第二十条物业管理用房属全体业主所有，由乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。本合同终止时，乙方应当将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财产及时如数地移交给甲方。

第七章物业服务合同期限及解除

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

第二十二条有以下情形之一的，可以提前解除本合同：

1、物业项目因拆迁等原因灭失的；

2、因不可抗力因素，致使物业服务合同无法正常履行；

3、乙方严重违本合同约定，不按本合同履行义务的，经业主会决定解除合同的；

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

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

第八章违约责任

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

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

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

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

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第二十八条甲方、业主或

物业使用人违本合同的约定，未能按时如数交纳物业服务费的，应按每日万分之的标准向乙方支付违约金。

第二十九条双方约定，以下条件下所致的损害，可构成对乙方的免责事由：

1、因不可抗力导致的中断服务或物业价值的贬损；

2、因物业本身固有的瑕疵造成的损害；

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

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

第九章附则

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

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

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

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

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

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

1、向重庆仲裁员会仲裁；

2、向人民诉讼。

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

第三十七条本合同自起生效。

附件：

1、物业构成明细；

2、共用设施设备明细；

3、物业管理服务标准。

甲方（签章）\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方（签章）\_\_\_\_\_\_\_\_\_

托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**物业服务合同纠纷 物业服务合同纠纷案例五**

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》、《城市新建住宅小区管理办法》、《\_\_\_\_\_\_住宅区物业管理条例》及等国家、地方有关法律、法规和规章，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对\_\_\_\_\_\_\_实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。占地面积：\_\_\_\_\_\_\_平方米。建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_平方米。其中地上建筑面积\_\_\_\_\_\_\_平方米，地下建筑面积\_\_\_\_\_\_\_平方米，绿化覆盖率为\_\_\_\_\_\_\_%。物业类型：\_\_\_\_\_\_\_。

(一)房屋建筑本体共用部位(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。

(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、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、中水系统等)的维修、养护、管理和运行服务。

(三)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、停车场等)的维修、养护和管理。

(四)本物业规划红线内的属配套服务设施(网球场、游泳池、商业网点等)的维修、养护和管理。

(五)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。

(六)车辆行驶及停泊。

(七)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)。

(八)社区文化娱乐活动。

(九)物业及物业管理档案、资料。

(十)法规和政策规定由物业管理公司管理的其他事项。

本合同期限为\_\_\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日止。

(一)与乙方议定年度管理计划、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及业主公约的行为进行处理：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催缴催改措施。

(四)甲方应按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房。物业管理用房建筑面积\_\_\_\_\_\_\_平方米(不含设施设备用房面积)。物业管理用房属甲方所有，乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

(五)甲方在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_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、住用房资料等)，并在乙方管理期满时予以收回。

(六)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。

(七)负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷。

(八)协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

(九)法规政策规定由甲方承担的其他责任。

(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，按物业管理的服务项目、服务内容、服务深度，测算物业管理服务收费标准，并向甲方提供测算依据，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\_\_\_\_\_\_个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支账目。

(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其各类管理档案、财务等资料。移交本物业的公共财产，包括用管理费、公共收入积累形成的资产。对本物业的管理财务状况进行财务审计。

(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(另有专门合同规定除外)。

乙方根据甲方的委托管理事项制定出本物业“管理分项标准”(各项维修、养护和管理的工作标准和考核标准)。

(一)本物业的管理服务费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。如业主或物业使用人将宿舍改为商业用途，物业管理服务费将按商业用途收取。

(二)乙方对物业产权人、使用人的\'房屋自用部位、自用设备的维修养护，及其他特约服务，采取成本核算方式，按实际发生费用计收。但甲方有权对乙方的上述收费项目及标准进行审核和监督。

(三)房屋建筑(本体)的共同部位及共用设施设备的维修、养护与更新改造，由乙方提出方案，经双方议定后实施，所需经费按规定在房屋本体维修基金中支付。房屋本体维修基金的收取执行市政府物业管理主管部门的指导标准。甲方有义务督促业主缴交上述基金并配合维护。

(四)本物业的公用设施专用基金由甲方负责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。

(一)乙方未完成合同规定的各项管理目标，或出现重大事故，经市政府物业管理主管部门确认需由乙方承担责任的，甲方有权解除与乙方所签物业服务合同。

(二)合同期满后，乙方可参加甲方的管理招投标并在同等条件下优先获得管理权，但根据法规政策或主管部门规定被取消投标资格或优先管理资格的除外。乙方全部完成合同责任并管理成绩优秀，多数业主反映良好，可以不参加招投标而直接续约\_\_\_\_\_\_\_年。

(一)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。

(二)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。

(三)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)。

(四)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。

(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，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满\_\_\_\_\_\_个月前向对方提出书面意见。

(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，提交深圳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陆页，一式\_\_\_\_\_\_份，甲、乙双方及物业管理主管部门(备案)各执\_\_\_\_\_\_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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**物业服务合同纠纷 物业服务合同纠纷案例六**

第一条本合同当事人

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

名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

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

名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

根据有关法律、法规，通过招投标方式（或协议选聘方式），甲方将\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（物业名称）委托乙方实行物业管理，双方经平等协商一致，订立本合同。

第二条物业基本情况

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

座落：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

委托管理的物业构成细目见附件一。

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

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

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

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、化粪池、泵房、自行车棚、（停车场、库）、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_等。

第七条公共绿地的养护与管理。

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

第九条维持公共秩序，包括门岗服务、物业区域内巡查\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十条维持物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放进行管理。

第十一条消防管理服务，包括公共区域消防设施的维护，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十二条电梯的运行和日常维护管理。

第十三条房屋装饰装修管理服务。

第十四条其他委托事项

1． \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

2． \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

3． \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十五条服务质量要求：

1．房屋外观：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

2．设备运行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

3．房屋及设施设备的维修养护： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

4．急修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

5．小修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

6．绿化维护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

7．环境卫生：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

8．公共秩序维护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

9．停车管理：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

10．消防管理：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

11．电梯运行维护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

12．装饰装修管理：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

13．其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十六条物业服务期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月

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

第十七条合同期限未满，业主大会成立后业主委员会与所选聘的物业管理公司签订的物业服务合同生效时，本合同终止。

第十八条物业服务费价格

1．物业服务费价格为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，费用构成包括物业区域内保洁费、公共秩序维护费、共用部位共用设施设备日常维护费、绿化养护费、综合管理费、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；由乙方按年／季向业主收取；

物业服务费价格的调整，按政策规定／\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_调整。

2．业主逾期交纳物业服务费的，乙方可以从逾期之日起每日加收应缴费用的万分之\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十九条停车费用由乙方按下列标准向车位使用人收取：

1．露天车位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2．车库车位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第二十条乙方对业主房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务的费用另行收取。

第二十一条甲方权利义务

1．审定乙方制定的物业管理服务工作计划，检查监督乙方物业管理服务的实施情况。

2．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，物业管理用房所有权属于：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；管理用房位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；管理用房由乙方按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_项方式使用：

（1）无偿使用；

（2）按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准租用。

3．甲方应在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方移交以下资料：

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

（2）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（3）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（4）各专业部门验收资料；

（5）房屋及配套设施的产权归属清单（包括业主姓名、联系方式等）；

（6）物业管理所必须的其它资料。

4．当业主和使用人不按规定交纳物业服务费时，协助催交。

5．协调、处理本合同生效前的遗留问题：

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

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

6．协助乙方作好物业区域内的物业管理工作。

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

第二十二条乙方权利义务

1．根据有关法律、法规及本合同的约定，在本物业区域内提供物业服务；

2．向业主和物业使用人收取物业服务费。

3．有权要求甲方和业主及物业使用人配合乙方的管理服务行为；

4．对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，有权提请有关部门处理；

5．对业主和使用人违反《业主临时公约》的行为，有权根据情节轻重，采取劝阻、制止、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_等措施；

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

7．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，经甲方审定后组织实施；

8．向业主和物业使用人告知物业的使用有关规定；

9．每年会同甲方进行一次物业服务满意率调查；

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

第二十三条物业入住前的物业服务内容为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；服务要求为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十四条物业入住前的`物业服务费用为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，由甲方向乙方支付。

第二十五条保修责任内房屋、设施、设备维修养护，按以下方式处理：

1．委托乙方返修，甲方支付全部费用；

2．甲方负责返修；

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

第二十六条本合同期满，甲方决定不再委托乙方的，应提前3个月书面通知乙方；乙方决定不再接受委托的，应提前三个月通知甲方或业主大会、业主委员会。

第二十七条业主大会重新选聘物业管理企业或因其他原因本合同终止时，乙方应在合同终止之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内撤出本物业，移交物业管理用房以及与本物业的物业管理有关的全部档案资料。

第二十八条本合同终止后，甲乙双方应做好债权债务的处理，

包括物业管理费用的清算，对外签署的各种协议等；乙方应协助甲方和业主大会、业主委员会作好物业服务的交接和善后工作。

第二十九条其他条款\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第三十条因甲方行为违约导致乙方未能完成管理服务内容，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期不解决的，乙方有权终止合同。造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应经济赔偿。

第三十一条乙方提供的服务达不到合同约定的，甲方有权要求乙方限期整改，整改后仍不符合要求的，甲方有权终止本合同。造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应经济赔偿。

第三十二条其他条款\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第三十三条双方约定自本合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内，根据甲方委托管理事项，办理承接验收手续。

第三十四条为维护公众、业主、物业使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成必要的财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第三十五条本合同正本连同附件共\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_页，一式两份，甲乙双方各执一份，具同等法律效力。

第三十六条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，甲、乙双方同意按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式解决。

1．提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁；

2．依法向人民法院起诉。

第三十七条本合同条款如与有关法律、法规、规章和规范性文件抵触，该条款无效。

第三十八条本合同自\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_起生效。

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

签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**物业服务合同纠纷 物业服务合同纠纷案例七**

合同编号：

甲方(全体业主)：

乙方(物业服务企业)：

北京市住房和城乡建设委员会

北京市工商行政管理局

20xx年x 月

说 明

1.本合同文本为示范文本，由北京市住房和城乡建设委员会与北京市工商行政管理局共同制订，供全体业主与物业服务企业签约时使用。

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

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

4. 双方当事人签订本合同时应认真核对合同内容，合同一经签署，即具有法律效力，对双方均有法律约束力。

北京市物业服务合同

甲方(全体业主)：

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【 】： 国籍：

出生日期： 年 月 日 性别：

通讯地址：

邮政编码： 联系电话：

【法定代理人】【委托代理人】： 国籍：

【身份证】【护照】【 】：

出生日期： 年 月 日 性别：

通讯地址：

邮政编码： 联系电话：

乙方(物业服务企业)：

营业执照注册号：

物业服务企业资质证书号：

组织机构代码：

【法定代表人】【委托代理人】：

通讯地址：

邮政编码： 联系电话：

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

第一章 物业项目基本情况

第一条 本物业项目(以下简称“本物业”)基本情况如下：

名称: 【地名核准名称】【暂定名】 。

类型: 【住宅】【办公】【商业】【 】 。

坐落位置: 区(县) 路(街) 。

规划建筑面积: 万平方米。

第二条 物业管理区域四至:

东至 ;

南至 ;

西至 ;

北至 。

物业管理区域内的物业构成明细见附件一。

第三条 物业服务用房主要用于物业服务企业客服接待、项目档案资料保存、工具物料存放、人员值班备勤、业主大会及业主委员会办公用房等。

物业服务用房地上建筑面积为 平方米，位于 【号楼】【幢】【座】 层 单元 号;

地下建筑面积为 平方米，位于 【号楼】【幢】【座】 层 单元 号;

其中业主大会及业主委员会办公用房建筑面积 为 平方米，位于 【号楼】【幢】【座】 层 单元 号。

(注：物业服务用房为多处时，双方可自行增加以上内容)

第二章 物业服务事项、标准及有关约定

第四条 乙方指定物业服务项目负责人为： ，联系电话： 。乙方更换项目负责人的，应当于 7日内在本物业管理区域内的显著位置公示。业主共同决定要求更换项目负责人的，乙方应当于60日内更换。

第五条 物业服务期限为 年，自 年 月 日至 年 月 日。

第六条 乙方提供的物业服务包括以下主要内容：

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

2.负责本物业管理区域内共用部位的日常维修、养护和管理。共用部位明细见附件二;

3.负责本物业管理区域内共用设施设备的日常维修、养护、运行和管理。共用设施设备明细见附件三;

4.负责共有绿地、景观的养护和管理;

5.负责清洁卫生服务，包括物业共用部位、公共区域的清洁卫生，垃圾的收集等;

6.协助维护公共秩序和协助做好安全防范工作;

7.其他服务事项：

第七条 乙方按照以下第 种方式提供物业服务：

1.《北京市住宅物业服务技术标准(试行)》中的 级物业服务技术标准，详见附件五;

2.按照《北京市住宅物业服务技术标准(试行)》，约定具体的服务事项和标准，详见附件五。

第八条 乙方对甲方物业专有部分提供维修养护或其他特约服务的，甲、乙双方应签订特约服务协议，服务事项、标准及费用由双方在协议中约定。

第九条 物业装饰装修前，甲、乙双方签订书面装饰装修服务协议，乙方应当告知甲方相关的禁止行为和注意事项，并将装饰装修的时间、地点等情况在甲方所在楼内公示。

第十条 甲方转让或出租其物业时，应将本合同、管理规约以及有关费用交纳情况等事项告知受让人或者承租人，并自买卖合同或租赁合同签订之日起15日内，将买卖或者出租情况告知乙方。转让物业前，应当与乙方结清相关费用。

第三章 物业服务收费

第十一条 本物业管理区域物业服务收费方式为：【包干制】【酬金制】。

第十二条 包干制

1.物业服务费由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

【多层住宅】： 元/平方米·月;

【高层住宅】： 元/平方米·月;

【别墅】： 元/平方米·月;

【办公楼】： 元/平方米·月;

【商业物业】： 元/平方米·月;

【会所】： 元/平方米·月;

物业： 元/平方米·月。

物业服务费主要用于以下开支：

(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)物业管理区域内清洁卫生费用;

(4)物业管理区域内绿化养护费用;

(5)物业管理区域内秩序维护费用;

(6)办公费用;

(7)物业服务企业固定资产折旧;

(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)物业服务企业的利润;

(11) 。

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

第十三条 酬金制

1.物业服务资金由业主按其拥有物业的.建筑面积预先交纳，具体标准如下：

【多层住宅】： 元/平方米·月;

【高层住宅】： 元/平方米·月;

【别墅】： 元/平方米·月;

【办公楼】： 元/平方米·月;

【商业物业】： 元/平方米·月;

【会所】： 元/平方米·月;

物业： 元/平方米·月。

预收的物业服务资金由物业服务支出和乙方的酬金构成。

物业服务支出包括以下部分：

(1)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

(2)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

(3)物业管理区域内清洁卫生费用;

(4)物业管理区域内绿化养护费用;

(5)物业管理区域内秩序维护费用;

(6)办公费用;

(7)物业服务企业固定资产折旧;

(8)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

(9) 。

2.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。

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

第十四条 乙方应当按照价格主管部门的规定，将服务内容、服务标准、收费项目、收费标准等有关情况在物业管理区域内显著位置公示。

乙方应当于每年第一季度公示上一年度物业服务合同履行情况、物业服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算。业主共同决定或者业主委员会要求对物业服务项目收支情况进行审计的，乙方应当予以配合。

第十五条 甲方在符合相关法律规定的前提下，利用住宅物业从事经营活动的，乙方按照前款第十一条或第十二条规定的商业物业标准收取相应的物业服务费。

第四章 权利与义务

第十六条 甲方的权利义务

1. 有权要求乙方按合同约定提供物业服务;

2.监督乙方履行本合同，对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利;

3.提议召开业主大会会议，监督业主委员会工作;

4.参加业主大会会议和选举业主委员会成员，享有选举权和被选举权;

5. 对本物业管理区域内专项维修资金的使用及物业共用部分的经营收益和使用情况，享有知情权和监督权;

6.遵守临时管理规约以及物业管理区域内物业共用部分的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度;

7.按照国家和本市有关规定交纳专项维修资金;

8.按照有关规定及合同约定交纳物业服务费和特约服务费;

9.乙方根据合同和有关规章制度提供管理服务时，甲方应给予必要配合;

10.有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第十七条 乙方的权利义务

1.根据有关法律、法规规定和合同约定，收取物业服务费、特约服务费;

2.根据本合同约定的物业服务事项和标准提供物业服务;

3.妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，不得将业主个人信息用于物业管理活动之外的其他用途;

4.及时向全体业主和物业使用人通报本物业管理区域内有关物业服务的重大事项，及时处理甲方和物业使用人的投诉，接受甲方和物业使用人的监督;

5. 对甲方和物业使用人违反本合同和管理规约的行为，采取告知、劝阻和向有关主管部门报告等方式督促甲方和物业使用人改正;

6. 不得擅自占用本物业管理区域内的共用部分或擅自改变其使用用途。不得擅自占用、挖掘本物业管理区域内的道路、场地，确需临时占用的，应当按法律法规规定执行;

7. 可以将本物业管理区域内的专项服务委托给专业性服务企业，但不得将全部物业服务一并委托给其他单位或者个人。乙方应当将委托事项及受托企业的信息在物业管理区域内公示。乙方与受托企业签订的合同中约定的服务标准，不得低于本合同约定。乙方应当对受托企业的服务行为进行监督，并对受托企业的服务行为承担责任;

8. 乙方实施锅炉、电梯、电气、制冷以及有限空间、高空等涉及人身安全的作业，应当具备相应资质或者委托具备相应资质的单位实施，委托其他单位实施的，应当明确各自的安全管理责任;

9.有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第五章 合同终止

第十八条 甲、乙双方任何一方决定在本合同期限届满后不再续约的，均应当在期满3个月前书面通知对方。

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

第二十条 本合同终止后尚未有新的物业服务企业承接的，乙方应当继续按本合同的约定提供服务6个月，在此期间的物业服务费按本合同约定的标准交纳。

第二十一条 本合同终止后，甲乙双方应当共同做好交接事宜，包括物业服务费的清算、对外签订的各种协议的执行、物业共用部分查验交接以及移交相关档案资料等。

第六章 违约责任

第二十二条 乙方服务达不到本合同第七条约定的服务内容和质量标准，应按 的标准向甲方支付违约金。

第二十三条 甲方违反本合同第十二条、第十三条、第十五条约定，未能按时足额缴纳物业服务费，应按 的标准向乙方支付违约金。

第二十四条 乙方违反本合同第十二条、第十三条的约定，擅自提高物业服务费标准的，甲方和物业使用人就超额部分有权拒绝缴纳。

第二十五条 乙方在本合同期限内擅自停止物业服务的, 应当按照 的标准向甲方支付违约金;乙方在本合同终止后拒不撤出本物业管理区域的，应当按照 的标准向甲方支付违约金。

第二十六条 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或

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！