# 2024年物业服务合同纠纷(16篇)

来源：网络 作者：雨后彩虹 更新时间：2025-04-29

*物业服务合同纠纷一名称:法定代表人:注册地:参见陈文主编：《房地产开发经营法律实务》，法律出版社20xx年版。 住所地：邮编：联系电话:受托方(以下简称乙方):名称:法定代表人:注册地:住所地：邮编：联系电话:甲、乙双方根据有关法律、法规的...*

**物业服务合同纠纷一**

名称:

法定代表人:

注册地:

参见陈文主编：《房地产开发经营法律实务》，法律出版社20xx年版。 住所地：

邮编：

联系电话:

受托方(以下简称乙方):

名称:

法定代表人:

注册地:

住所地：

邮编：

联系电话:

甲、乙双方根据有关法律、法规的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方将 (物业名称)委托乙方实行物业管理有关事宜，达成一致意见，特订立本合同。

第一章 总则

第一条 物业基本状况

物业名称:

物业类型:

坐落位置: (市) 区

四 至:东 南 西 北

占地面积: 平方米

建筑面积: 平方米

委托管理的物业构成细目详见本合同附件一。

第二条 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人。

第三条 乙方应参与本物业的竣工验收，并在本物业移交接管时，与甲方共同办理物业管理书面交接手续。

第四条 本物业交付使用后的质量责任，按国家《建设工程质量管理条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》等有关法律、法规的规定承担。

第二章 委托管理服务事项

乙方接受甲方委托，提供以下物业管理服务：

第五条 房屋建筑共用部位的维修、养护和管理，包括:楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、 ;

第六条 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括:共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、高压泵房、楼内消防设施设备、电梯、中央监控设备、建筑物防雷设施、 ;

第七条 附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场、 ;

第八条 共用绿地、花木的养护与管理、 ;

第九条 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场

所、 ;

第十条 公共环境卫生:包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的归集、清

运、 ;

第十一条 交通与车辆停放秩序的管理、 ;

本物业管理区域内的业主在本物业管理区域的公共场地停放车辆的，停放人应与乙方签订专项合同，并按该专项合同的约定承担各项责任和义务。

第十二条 维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、 ；前款约定的事项不包含业主的人身与财产保险和财产保管责任，乙方与业主另行签订人身、财产保险和财产保管等专项合同的，按该专项合同的约定承担各项责任和义务。

第十三条 管理与本物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料、 ;

第十四条 协助组织开展本本物业管理区域内的文化娱乐活动；

第十五条 业主和物业使用人房屋的自管部位、自用设施及设备的维修、养护，在业主和物业使用人提出委托时，乙方原则上应接受委托，具体收费事宜应按照乙方制订并公布的收费标准由当事人双方另行协商；

第十六条 对业主和物业使用人违反业主临时公约或物业使用守则的行为，针对具体行为并根据情节轻重采取报告、规劝、制止、 等措施；

第十七条 其他委托事项:

1． ;

2． ;

3． .

第三章 委托管理服务期限

第十八条 本合同规定的物业管理委托期限暂定为 年，自本合同生效之日起至 年 月 日止。本合同期限届满，若需要续签合同，双方另行签订书面合同。

第十九条 本合同期限届满或业主委员会成立与业主大会所选聘的物业管理公司签订的物业管理服务合同生效时，本合同自然终止。

第四章 甲、乙双方的权利和义务

第二十条 甲方的权利和义务

1．应当在销售物业之前，制定《业主临时公约》，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反公约应当承担的责任等事项依法作出约定。

2．应当在物业销售前将《业主临时公约》向物业买受人明示，并要求物业买受人在订立物业买卖合同时，做出遵守《业主临时公约》的书面承诺。

3．在物业竣工交付使用时，负责向物业买受人提供房屋质量保证书和房屋使用说明书。

4．审定乙方拟定的物业管理方案并在乙方提交上述物业管理方案之日起 日内出具书面审定意见。

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

6．审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算报告并在乙方提交上述材料之日起 日内出具书面审定意见。

7．保证委托乙方管理的房屋、设施、设备达到国家验收标准及要求。在保修责任内，如存在质量问题，按以下第 种方式处理:

(1)甲方负责返修；

(2)委托乙方返修，由甲方支出全部费用；

(3) .

8．在本合同生效之日起 日内向乙方提供经营性商业用房（指非住宅房屋），由乙方按每月每平方米 元的标准租用，其租金收入仅用于 .

9．在本合同生效之日起 日内向乙方提供 平方米建筑面积的物业管理用房，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，其租金收入仅用于 .

10．在物业管理交接验收时，负责向乙方移交下列资料:

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

(2)设备设施的安装、使用和维护保养技术资料；

(3)物业质量保修文件和物业使用说明文件；

(4)物业管理所必需的其他资料。

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

12．协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题，包括但不限于以下事项:

(1) ;

(2) .

13．协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

14．及时缴纳空置房屋的物业管理服务费；依法提供物业维修专项资金。

15．甲方有权指定专业审计机构，对本合同约定的物业管理服务费用收支状况进行审计。

16． .

第二十一条 乙方的权利和义务

1．据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管理方案；自主开展物业经营管理服务活动。

2．对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议。

3．配备工作人员参与物业管理区域内的共用部位、共用设施设备调试、验收和交接。

4．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。

5．按本合同的约定，对业主和物业使用人违反业主临时公约或物业使用守则及相关管理规定的行为进行制止和处理。

6．可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将本区域内的全部物业管理一并委托给第三方。乙方将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业的，相关的物业管理责任仍由乙方向甲方、业主及物业使用人承担。

7．负责编制房屋及其附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和保修期满后的大修、中修、更新、改造方案，经甲、乙双方议定后由乙方组织实施。

8．向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关注意事项和禁止行为，与业主和物业使用人订立书面约定，并负责监督。

9．负责编制物业管理年度管理计划，资金使用计划及决算报告，并最迟于每年 月之前以 方式向甲方提出上述计划和报告；经甲方审定后组织实施。

10．负责每 个月向全体业主和物业使用人公布一次物业管理服务费用收支账目；并将物业管理服务收费项目和收费标准以及向业主和物业使用人提供专项服务的收费项目和收费标准在本物业管理区域内以书面方式公示。

11．对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或改善配套项目，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施;不得擅自改变房屋共用部位的用途。

12．不得擅自在物业管理区域内从事物业服务以外的经营活动；不得在处理物业管理事务活动中侵犯业主及物业使用人的合法权益。

13．建立、妥善保管和正确使用本物业的`管理档案，并负责及时记载有关变更情况。

14．本合同终止时，乙方必须在本合同终止之日起 日内向甲方移交甲方提供的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。

15．接受业主、物业使用人、甲方和物业管理主管部门等的监督，不断完善物业管理服务，定期以书面方式向甲方报告本合同履行情况。

16． .

第五章 物业管理服务质量标准

第二十二条 乙方须按下列标准，完成本合同约定的物业管理事项:

1．房屋外观：完好整洁；每 年组织实施清洗外墙 次（费用由业主承担）；公共内墙、走廊楼梯等每 年粉饰 次；公共防盗门每 年刷新 次；

2．设备运行：电梯按规定时间 运行；水泵、发电机等设备 日检查 次；

3．房屋及设施、设备的维修、养护：屋面及房屋渗漏 日修好；

4．公共环境：道路： ；室内外排水 ; 沙井 清理一次；

5．清洁卫生：

(1)公共场地每天以 标准清扫 次；

(2)电梯卫生每天清扫、保洁 次；

(3)定期组织实施化粪池清掏(费用由业主承担);

(4) .

6．绿化:绿地完好率达到 %以上；

7．交通秩序：室内(外)停车场一天 小时保管；

8．保安:实行 小时保安制度，岗位设置 个， 小时轮流值守；

9．急修：停水不超过 小时；停电不超过 小时；下水道、沙井堵塞不超过 小时内开工；小修：报修 小时内开工；

10．业主和物业使用人对乙方的满意率达到: %.

有关上述物业管理服务质量标准的约定详见本合同附件二。

第六章 物业管理服务费用

第二十三条 物业管理服务费

1．本物业的管理服务费用执行国家及北京市有关物业管理服务费用的相关规定。

2．本物业管理服务费，住宅房屋由业主按其拥有建筑面积每月每平方米 元向乙方交纳；非住宅房屋由业主按其拥有建筑面积每月每平方米 元向乙方交纳。本物业管理费包括如下费用： .

3．本物业管理服务费每 〔月〕/〔季〕/〔半年〕)交纳一次，每次交纳费用时间为 。

4．空置房屋的物业管理服务费，分别由 按其拥有建筑面积每月每平方米 元向乙方交纳。

5．本物业管理服务费标准的调整，按 调整。

6．业主出租其拥有的物业，其应承担的物业管理服务费由业主交纳，业主与承租人另有约定的，从其约定，但业主应将此约定送乙方备案并就物业管理服务费的缴纳负有连带责任。

7．业主转让物业时，须交清转让之前该业主应承担的物业管理服务费。

8．物业管理服务费中未计入的共用设施设备运行、能耗费用，按 〔该幢〕/〔该物业〕住户实际用量共同分摊。

9．业主和物业使用人逾期交纳物业管理服务费的，按以下第 项方式处理：

(1)从逾期之日起按每天 元交纳滞纳金；

(2)从逾期之日起每天按应付物业管理服务费的万分之 交纳滞纳金；

(3) .

第二十四条 车位使用费不得高于有权核定部门规定的现行标准，由车位使用人按下列标准向乙方交纳：

1．露天车位:每日 元，每月 元，每年 元；

2．车 库:每日 元，每月 元，每年 元；

3．摩托车:每日 元，每月 元，每年 元；

4．自行车:每日 元，每月 元，每年 元；

5． .

第二十五条 乙方受业主、物业使用人的委托对其房屋自用部位、自用设备的维修、养护及其他特约服务的费用，由当事人自行约定。

第二十六条 乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目和收费标准如下:

1． ;

2． ;

3． .

第二十七条 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．保修期内属保修范围内的房屋共用部位、共用设施设备、公共场地的维修、养护费用由甲方承担。

2．不属保修范围内的 、 、 维修、养护费用，由业主按其拥有的权属份额或 承担。

3．保修期满后，本物业共用部位、共用设施设备的大修、中修、更新、改造费用，在本物业维修专项资金中列支。

第七章 违约责任

第二十八条 甲方违反本合同第二十条的约定，使乙方未完成约定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；由于甲方违约给乙方造成经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第二十九条 乙方违反本合同第五章的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改并达到本合同约定的标准；逾期未整改的，或整改不符合本合同约定的，甲方有权终止合同；由于乙方违约给甲方造成经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十条 乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权督促和要求乙方清退所收费用，退还利息并按 支付违约金；由此给甲方造成经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十一条 甲、乙双方任何一方无正当理不得提前终止本合同，否则应向对方支付 元的违约金；由此给对方造成的经济损失超出违约金的，对超出部分还应给予赔偿。

第三十二条 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。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。产生质量事故的直接原因，以相关主管部门的鉴定为准。

第三十三条 甲、乙双方任何一方如通过不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权的，或由此给对方造成经济损失的，应当由施加损害的一方承担全部责任。

第三十四条 由于一方违约而致使本合同提前终止的，提出解除合同的一方应及时通知对方，合同自上述书面通知送达对方时即行终止。

第三十五条 本合同期限届满或本合同提前终止的，甲乙双方应在本合同终止之日起 日内办理完毕全部物业管理交接手续。

第八章 附则

第三十六条 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。

第三十七条 为维护公众、业主、物业使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏;漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成业主必要的财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第三十八条 甲、乙双方经协商一致，可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第三十九条 本合同之附件均为本合同有效组成部分。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。

第四十条 本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第四十一条 本合同正本连同附件共 页，一式三份，甲、乙双方及物业管理行政主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

第四十二条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使本合同无法履行时，甲、乙双方应按有关法律规定及时协商处理。

第四十三条 本合同在履行中如发生争议，甲、乙双方应友好协商解决，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)依法向有管辖权的人民法院起诉。

第四十四条 本合同自 起生效。

第四十五条 本合同约定的相关内容若与现行有效的法律、法规、规章以及政府文件相抵触时，该约定无效。若在本合同的履行中，遇国家相关法律、法规、规章以及政府文件发生变化时，自然也应按变化后国家相关法律、法规、规章以及政府文件执行。

甲方签章: 乙方签章:

法定代表人:法定代表人

授权代表：授权代表：

日期： 年 月 日日期： 年 月 日

合同签订地：

附件:

一、本物业构成细目

二、木物业管理质量目标

三、本物业的管理方案

**物业服务合同纠纷二**

委托方(以下简称甲方):

名称:

法定代表人:

注册地:

参见陈文主编：《房地产开发经营法律实务》，法律出版社20xx年版。 住所地：

邮编：

联系电话:

受托方(以下简称乙方):

名称:

法定代表人:

注册地:

住所地：

邮编：

联系电话:

甲、乙双方根据有关法律、法规的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方将 (物业名称)委托乙方实行物业管理有关事宜，达成一致意见，特订立本合同。

第一章 总则

第一条 物业基本状况

物业名称:

物业类型:

坐落位置: (市) 区

四 至:东 南 西 北

占地面积: 平方米

建筑面积: 平方米

委托管理的物业构成细目详见本合同附件一。

第二条 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人。

第三条 乙方应参与本物业的竣工验收，并在本物业移交接管时，与甲方共同办理物业管理书面交接手续。

第四条 本物业交付使用后的质量责任，按国家《建设工程质量管理条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》等有关法律、法规的规定承担。

第二章 委托管理服务事项

乙方接受甲方委托，提供以下物业管理服务：

第五条 房屋建筑共用部位的维修、养护和管理，包括:楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、 ;

第六条 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括:共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、高压泵房、楼内消防设施设备、电梯、中央监控设备、建筑物防雷设施、 ;

第七条 附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场、 ;

第八条 共用绿地、花木的养护与管理、 ;

第九条 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场

所、 ;

第十条 公共环境卫生:包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的归集、清

运、 ;

第十一条 交通与车辆停放秩序的管理、 ;

本物业管理区域内的业主在本物业管理区域的公共场地停放车辆的，停放人应与乙方签订专项合同，并按该专项合同的约定承担各项责任和义务。

第十二条 维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、 ；前款约定的事项不包含业主的人身与财产保险和财产保管责任，乙方与业主另行签订人身、财产保险和财产保管等专项合同的，按该专项合同的约定承担各项责任和义务。

第十三条 管理与本物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料、 ;

第十四条 协助组织开展本本物业管理区域内的文化娱乐活动；

第十五条 业主和物业使用人房屋的自管部位、自用设施及设备的维修、养护，在业主和物业使用人提出委托时，乙方原则上应接受委托，具体收费事宜应按照乙方制订并公布的收费标准由当事人双方另行协商；

第十六条 对业主和物业使用人违反业主临时公约或物业使用守则的行为，针对具体行为并根据情节轻重采取报告、规劝、制止、 等措施；

第十七条 其他委托事项:

1． ;

2． ;

3． .

第三章 委托管理服务期限

第十八条 本合同规定的物业管理委托期限暂定为 年，自本合同生效之日起至 年 月 日止。本合同期限届满，若需要续签合同，双方另行签订书面合同。

第十九条 本合同期限届满或业主委员会成立与业主大会所选聘的物业管理公司签订的物业管理服务合同生效时，本合同自然终止。

第四章 甲、乙双方的权利和义务

第二十条 甲方的权利和义务

1．应当在销售物业之前，制定《业主临时公约》，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反公约应当承担的责任等事项依法作出约定。

2．应当在物业销售前将《业主临时公约》向物业买受人明示，并要求物业买受人在订立物业买卖合同时，做出遵守《业主临时公约》的书面承诺。

3．在物业竣工交付使用时，负责向物业买受人提供房屋质量保证书和房屋使用说明书。

4．审定乙方拟定的物业管理方案并在乙方提交上述物业管理方案之日起 日内出具书面审定意见。

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

6．审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算报告并在乙方提交上述材料之日起 日内出具书面审定意见。

7．保证委托乙方管理的房屋、设施、设备达到国家验收标准及要求。在保修责任内，如存在质量问题，按以下第 种方式处理:

(1)甲方负责返修；

(2)委托乙方返修，由甲方支出全部费用；

(3) .

8．在本合同生效之日起 日内向乙方提供经营性商业用房（指非住宅房屋），由乙方按每月每平方米 元的标准租用，其租金收入仅用于 .

9．在本合同生效之日起 日内向乙方提供 平方米建筑面积的物业管理用房，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，其租金收入仅用于 .

10．在物业管理交接验收时，负责向乙方移交下列资料:

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

(2)设备设施的安装、使用和维护保养技术资料；

(3)物业质量保修文件和物业使用说明文件；

(4)物业管理所必需的其他资料。

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

12．协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题，包括但不限于以下事项:

(1) ;

(2) .

13．协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

14．及时缴纳空置房屋的物业管理服务费；依法提供物业维修专项资金。

15．甲方有权指定专业审计机构，对本合同约定的物业管理服务费用收支状况进行审计。

16． .

第二十一条 乙方的权利和义务

1．据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管理方案；自主开展物业经营管理服务活动。

2．对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议。

3．配备工作人员参与物业管理区域内的共用部位、共用设施设备调试、验收和交接。

4．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。

5．按本合同的约定，对业主和物业使用人违反业主临时公约或物业使用守则及相关管理规定的行为进行制止和处理。

6．可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将本区域内的全部物业管理一并委托给第三方。乙方将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业的，相关的物业管理责任仍由乙方向甲方、业主及物业使用人承担。

7．负责编制房屋及其附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和保修期满后的大修、中修、更新、改造方案，经甲、乙双方议定后由乙方组织实施。

8．向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关注意事项和禁止行为，与业主和物业使用人订立书面约定，并负责监督。

9．负责编制物业管理年度管理计划，资金使用计划及决算报告，并最迟于每年 月之前以 方式向甲方提出上述计划和报告；经甲方审定后组织实施。

10．负责每 个月向全体业主和物业使用人公布一次物业管理服务费用收支账目；并将物业管理服务收费项目和收费标准以及向业主和物业使用人提供专项服务的收费项目和收费标准在本物业管理区域内以书面方式公示。

11．对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或改善配套项目，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施;不得擅自改变房屋共用部位的用途。

12．不得擅自在物业管理区域内从事物业服务以外的经营活动；不得在处理物业管理事务活动中侵犯业主及物业使用人的合法权益。

13．建立、妥善保管和正确使用本物业的`管理档案，并负责及时记载有关变更情况。

14．本合同终止时，乙方必须在本合同终止之日起 日内向甲方移交甲方提供的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。

15．接受业主、物业使用人、甲方和物业管理主管部门等的监督，不断完善物业管理服务，定期以书面方式向甲方报告本合同履行情况。

16． .

第五章 物业管理服务质量标准

第二十二条 乙方须按下列标准，完成本合同约定的物业管理事项:

1．房屋外观：完好整洁；每 年组织实施清洗外墙 次（费用由业主承担）；公共内墙、走廊楼梯等每 年粉饰 次；公共防盗门每 年刷新 次；

2．设备运行：电梯按规定时间 运行；水泵、发电机等设备 日检查 次；

3．房屋及设施、设备的维修、养护：屋面及房屋渗漏 日修好；

4．公共环境：道路： ；室内外排水 ; 沙井 清理一次；

5．清洁卫生：

(1)公共场地每天以 标准清扫 次；

(2)电梯卫生每天清扫、保洁 次；

(3)定期组织实施化粪池清掏(费用由业主承担);

(4) .

6．绿化:绿地完好率达到 %以上；

7．交通秩序：室内(外)停车场一天 小时保管；

8．保安:实行 小时保安制度，岗位设置 个， 小时轮流值守；

9．急修：停水不超过 小时；停电不超过 小时；下水道、沙井堵塞不超过 小时内开工；小修：报修 小时内开工；

10．业主和物业使用人对乙方的满意率达到: %.

有关上述物业管理服务质量标准的约定详见本合同附件二。

第六章 物业管理服务费用

第二十三条 物业管理服务费

1．本物业的管理服务费用执行国家及北京市有关物业管理服务费用的相关规定。

2．本物业管理服务费，住宅房屋由业主按其拥有建筑面积每月每平方米 元向乙方交纳；非住宅房屋由业主按其拥有建筑面积每月每平方米 元向乙方交纳。本物业管理费包括如下费用： .

3．本物业管理服务费每 〔月〕/〔季〕/〔半年〕)交纳一次，每次交纳费用时间为 。

4．空置房屋的物业管理服务费，分别由 按其拥有建筑面积每月每平方米 元向乙方交纳。

5．本物业管理服务费标准的调整，按 调整。

6．业主出租其拥有的物业，其应承担的物业管理服务费由业主交纳，业主与承租人另有约定的，从其约定，但业主应将此约定送乙方备案并就物业管理服务费的缴纳负有连带责任。

7．业主转让物业时，须交清转让之前该业主应承担的物业管理服务费。

8．物业管理服务费中未计入的共用设施设备运行、能耗费用，按 〔该幢〕/〔该物业〕住户实际用量共同分摊。

9．业主和物业使用人逾期交纳物业管理服务费的，按以下第 项方式处理：

(1)从逾期之日起按每天 元交纳滞纳金；

(2)从逾期之日起每天按应付物业管理服务费的万分之 交纳滞纳金；

(3) .

第二十四条 车位使用费不得高于有权核定部门规定的现行标准，由车位使用人按下列标准向乙方交纳：

1．露天车位:每日 元，每月 元，每年 元；

2．车 库:每日 元，每月 元，每年 元；

3．摩托车:每日 元，每月 元，每年 元；

4．自行车:每日 元，每月 元，每年 元；

5． .

第二十五条 乙方受业主、物业使用人的委托对其房屋自用部位、自用设备的维修、养护及其他特约服务的费用，由当事人自行约定。

第二十六条 乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目和收费标准如下:

1． ;

2． ;

3． .

第二十七条 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．保修期内属保修范围内的房屋共用部位、共用设施设备、公共场地的维修、养护费用由甲方承担。

2．不属保修范围内的 、 、 维修、养护费用，由业主按其拥有的权属份额或 承担。

3．保修期满后，本物业共用部位、共用设施设备的大修、中修、更新、改造费用，在本物业维修专项资金中列支。

第七章 违约责任

第二十八条 甲方违反本合同第二十条的约定，使乙方未完成约定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；由于甲方违约给乙方造成经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第二十九条 乙方违反本合同第五章的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改并达到本合同约定的标准；逾期未整改的，或整改不符合本合同约定的，甲方有权终止合同；由于乙方违约给甲方造成经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十条 乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权督促和要求乙方清退所收费用，退还利息并按 支付违约金；由此给甲方造成经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十一条 甲、乙双方任何一方无正当理不得提前终止本合同，否则应向对方支付 元的违约金；由此给对方造成的经济损失超出违约金的，对超出部分还应给予赔偿。

第三十二条 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。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。产生质量事故的直接原因，以相关主管部门的鉴定为准。

第三十三条 甲、乙双方任何一方如通过不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权的，或由此给对方造成经济损失的，应当由施加损害的一方承担全部责任。

第三十四条 由于一方违约而致使本合同提前终止的，提出解除合同的一方应及时通知对方，合同自上述书面通知送达对方时即行终止。

第三十五条 本合同期限届满或本合同提前终止的，甲乙双方应在本合同终止之日起 日内办理完毕全部物业管理交接手续。

第八章 附则

第三十六条 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。

第三十七条 为维护公众、业主、物业使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏;漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成业主必要的财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第三十八条 甲、乙双方经协商一致，可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第三十九条 本合同之附件均为本合同有效组成部分。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。

第四十条 本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第四十一条 本合同正本连同附件共 页，一式三份，甲、乙双方及物业管理行政主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

第四十二条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使本合同无法履行时，甲、乙双方应按有关法律规定及时协商处理。

第四十三条 本合同在履行中如发生争议，甲、乙双方应友好协商解决，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)依法向有管辖权的人民法院起诉。

第四十四条 本合同自 起生效。

第四十五条 本合同约定的相关内容若与现行有效的法律、法规、规章以及政府文件相抵触时，该约定无效。若在本合同的履行中，遇国家相关法律、法规、规章以及政府文件发生变化时，自然也应按变化后国家相关法律、法规、规章以及政府文件执行。

甲方签章: 乙方签章:

法定代表人:法定代表人

授权代表：授权代表：

日期： 年 月 日日期： 年 月 日

合同签订地：

附件:

一、本物业构成细目

二、木物业管理质量目标

三、本物业的管理方案

**物业服务合同纠纷三**

甲方：

乙方：

为明确双方权利义务，保护双方合法权益，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》等相关法律法规，本着平等、自愿、公平、诚实信用、公序良俗的原则，经协商一致，签订本合同。

一、物业概况

物业类型：办公楼，位置：。净用地面积：m2，总建筑面积：m2。竣工日期年月日，交付使用日期年月日。其他。

二、服务内容与质量标准

参照级物业服务标准（20xx年，中国物业管理协会印发），乙方负责该办公楼及相关院落、车场等的服务管理。

（一）共用部位、共用设施设备服务管理。共用部位，如门厅、楼梯间、走廊通道、卫生间等上下左右前后等。配套设施设备，如自来水供水系统、污水管，配电设备、照明灯具，楼内消防设施设备等。规划红线内属物业管理服务范围的市政公用设施，如室外上下水管道、化粪池、绿化、自行车房棚、停车场等。

（二）卫生保洁服务管理。共用部位、共用设施设备无蛛网浮尘。定期消毒，四害消杀工作到位。共用部位无乱涂、乱贴、乱画、乱堆放现象。下水管道通畅。垃圾清运及时。院内环境整洁。

（三）安全防范服务管理。24小时专人值守，人员、车辆出入管理严格、适度，值班记录完备并保存至本合同解除或终止。院内车辆停放管理。

（四）物业管理区域绿化养护。花草、树木等绿化植物修剪养护及时到位。

三、合同期限

本合同期限为年，自年月日起至年月日止。

四、物业服务费

物业服务费采取包干制收费形式，最高标准（含税）是元/月。通常情况下，乙方每月上旬支取上个月的物业服务费。

五、双方的权利义务

（一）甲方的`权利义务。

1、甲方以业主委员会身份，维护物业使用人（办公单位、部门）的合法权益，接受他们的合理建议、意见，及时向乙方及相关公共事业部门反映，协调解决问题并适时反馈。

2、监督、检查、考核乙方履行本合同，依据对乙方违约考核情况，适度扣减乙方的物业服务费。

3、积极协助、支持、配合乙方开展工作。

4、按照本合同约定交纳物业服务费。

（二）乙方的权利义务。

1、按照本合同约定收取物业服务费。

2、对物业使用人违反《管理规约》的行为进行劝阻、制止、报告。

3、注重服务的及时性、有效性，按照本合同约定满足物业使用人需求。

4、定期征求物业使用人意见、建议，有效处理他们的投诉，并及时回访。

六、违约责任

甲方违反本合同约定，依法承担相应的违约责任。

乙方违反本合同约定，造成物业使用人较大经济损失，或物业使用人向物业管理行政主管部门或12345热线投诉次/月及以上的（含上述合计），甲方可适量扣减乙方的物业服务费。

七、其他事项

1、甲方无需为乙方支付所谓的“开办费”和材料、用具等费用。

2、甲方为乙方提供物业管理用房。

3、合同期满，经双方协商可以续签或变更。一方打算解除本合同时，一般应至少提前天告知另一方。根据城市开发建设要求，可以随时解除本合同。解除本合同时，应当结清物业服务费。

4、因本合同产生的争议，由东营仲裁委员会仲裁。

5、本合同一式份，甲方份，乙方份。

附：移交资料清单（竣工总平面图、单体建筑、结构、设备竣工图、配套设施、地下管线工程竣工图等资料及房屋管线布线图；设施设备安装、使用和维护保养等技术资料；物业质量保修文件和物业使用说明文件；相关专业部门验收资料；房屋及配套设施的产权清单；供水、供暖的试压报告；实测面积报告；物业服务所需要的其他资料）

甲方（公章）：

乙方（公章）：

地址：地址：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

联系电话：

联系电话：

年 月 日

**物业服务合同纠纷四**

甲方：

乙方：

为了使市 保洁工作更加规范化，创造一个清洁、舒适的工作环境。根据法律、法规和有关规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，双方就滕州市人民检察院物业，实行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。

一、本物业基础情况

物业名称：

物业类型：物业管理

物业管理范围：报价文件范围内的保洁。

二、合同期限

本合同期限为一年，自20xx年1月1日起至20xx年12月31日止。

三、物业保洁费每年为：人民币 元。

四、物业保洁费结算方式：

合同签订之日预付一季度服务费，以后每季度结算一次，以此类推。

五、委托服务项目及管理标准：

服务标准如下，但不限于以下内容：

1、委托服务的范围及服务要求质量：

1）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；

2）房屋共用部位保持清洁，无乱张贴，无擅自占用和堆放杂物现象；

3）设定垃圾集纳地点，并每日将服务范围内的垃圾归集到垃圾房、池，对垃圾（专用）房、池、箱、道、桶及垃圾进行管理；

4）按政府有关规定在服务范围区域内定期进行卫生消毒灭杀；

5）在雨季应及时对区内主路、干路积水进行清扫；

6）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；

7）公共卫生间每天实时清洁，保证洁净；

8）对楼梯间、门厅、电梯间、走廊等的门、窗、楼梯扶手、栏杆、墙壁等，保证清洁；

2、卫生保洁要求：

保洁人员要按照有关行业卫生标准搞好楼内大厅、各楼层办公区、会议室、停车场、楼梯、走廊、卫生间、标牌、墙面（不含玻璃幕墙）、地面、公共部分的门窗、玻璃及办公区内的各部位的环境卫生，应保持内外环境的\'整洁。使用清洁、环保高效的清洁试剂进行日常的清扫、擦洗、吸尘、消杀，以保证房间内外、楼宇内外清洁卫生，给工作人

员创造一个舒适、整洁的工作环境。

1、室外卫生标准：室外卫生包括公共环境的道路、绿化、广场、停车场、公厕等所有各个部位的环境卫生。要求：地面无杂物，无纸屑，无污迹，清洁干净。要定时清运垃圾，对办公楼的垃圾每天不少于两次清运。特殊情况随时清运。对办公楼前地砖、石制地面每天清扫一次。对绿化区每天清理一次，对检查井、阀门每月清理一次，定期对办公区内的蚊虫、鼠害进行消杀，确保无“四害”。

2、室内卫生：室内卫生包括：大厅、走廊、卫生间、电梯间、楼梯间、会议室、活动室、回廊等所有公共部门的环境卫生。卫生要求按相关行业卫生标准要求。

（1）对各种地面要用正确保洁方式保洁，要求无杂物、无纸屑、清洁干净。

（2）公共卫生间：大楼每有一个公共男女卫生间，要求纸篓、垃圾桶每天清运垃圾二次，保持无积物、无臭味，外表干净。大小便池保持内外光洁，无污垢，无尿碱，无水垢，无脏物，无积尘，无异味，无积水，定期消毒，放卫生球，清新剂，保持地面干燥。洗手盆、镜台、镜面保持内外光洁、无污垢、无积水、无斑垢、无斑点、无积尘。地面、墙面保持光洁、无污迹，无脏物，无积尘，顶棚无蜘蛛网，对各楼层指示灯、壁灯、各种标牌等保持表面干净，无灰尘、污渍。

（3）楼梯间卫生：要求楼梯、扶手每天上班前清扫擦干净，平时

随时清扫。定期上不锈钢油，栏杆及门窗、楼梯走廊保持无杂物、无蜘蛛网、无污迹、无堆放物品。

（4）电梯间：电梯间内的卫生保持轿箱外表及轿箱内壁干净，无污迹，无手印、无积尘、无杂物，定期清理电梯隙缝间的积尘，使用专用清洁不锈钢油，电梯间内的踏垫每日列换一次。

（5）会议室：会议室包括各楼层会议室，每月进行一次保洁；会议室桌面、椅子、电器、窗台、玻璃、烟灰缸、灯具等保持整洁、干净，要求无积尘，无污垢，地面无杂物、无纸屑、无痰渍、无烟头；对地毯应定期吸尘；玻璃窗要保持明净、光洁、无积尘、无污迹。无斑点；会议室的桌、椅、烟灰缸等摆放有序整齐；对各个会议室的窗帘应定期清洗，保持干净。

六、甲方的权利和义务：

1、对乙方清洁工作随时进行监督、检查。经甲方检查不合格后，甲方有权对乙方员工作出口头警告或经济处罚。

2、为乙方提供水电以及清洁用品库房。

3、乙方若达不到委托服务项目的工作量及服务质量，影响甲方环境卫生，甲方有权提前中止本合同。

4、管理期间出现任何安全管理事故均由乙方负责。

七、乙方的权利和义务：

1、根据有关法律法规及本合同规定，制定物业和各项管理办法、

规章制度、实施细节，开展各项活动，不得损害甲方的合法权益，获取不正当利益。

2、要求甲方支付本合同约定的物业管理费。

3、乙方有权要求甲方工作人员遵守有关物业管理制度。

4、乙方有权根据甲方的要求检查大楼内进出物品、人员来访、车辆出入。

5、乙方有权对安全、消防的突发事件进行处理，并及时报告甲方。

6、爱护办公楼内外设施，注意节约用水电。

7、加强乙方员工职业道德和法律教育，做好保密工作。

8、在履行合同过程中，因乙方原因给甲方造成损失，乙方应给甲方赔偿，并承担一切责任。

9、本合同终止时，乙方必须从合同终止日起10日内向甲方移交原委托管理的全部物业、管理用房及各类管理档案等资料。

10、法律法规规定乙方应承担的其他责任。

甲方： 乙方：

代表人：代表人：

20xx年1月1日

**物业服务合同纠纷五**

甲 方：

法定代表人：

住 所 地：

乙 方：

法定代表人：

住 所 地：

企业资质：

证 号：

根据《合同法》、《物业管理条例》、《前期物业管理招标投标管理暂行办法》以及相关的法律法规，通过招标方式，甲方选聘乙方，为 (项目名称) 提供前期物业服务。双方在公平、自愿、诚信的基础上，协商一致，订立本合同，双方信守。

物业基本情况：

物业名称： 物业类型：

坐落位置： 建筑面积：

合同期限： 物业承接查验 年 月 日 至本小区业主大会成立，重新选聘物业服务企业签订服务合同生效时止。

第一条 物业服务内容

1、物业共用部位的维修、养护;

2、物业共用设施的运行、维修、养护;

3、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾收集、清运及雨、污水管道的畅通。

4、公共绿化的养护;

5、公共秩序维护，安全防范事项的协助;

6、装饰装修的管理服务;

7、车辆停放场地环境卫生维护;

8、物业档案资料管理;

9、为管理区域内的业主和物业使用人提供以下物业有偿服务：

业主物业专有部位维护维修服务，业主物业专有设施的维护维修服务、室内清洁卫生，家政服务，车辆停保管服务等有偿服务。有偿服务的内容、服务标准、收费标准，乙方与接受有偿服务人另行约定。

第二条 物业服务质量与标准

按《德市发改物价[20]25号》绵阳市普通住宅物业服务等级标准一级提供物业服务。

第三条 甲方的权利与义务

1、甲方在 年 月 日提供能直接投入使用的位于本小区物业服务办公用房 m2，

位于本小区保安备勤用房 m2，位于本小区值班岗亭 个。物业服务办公用房、值班岗亭属全体业主所有，乙方无偿使用，但不得改变其使用性质;

2、甲方交付的建设工程质量符合国家规定的标准，并按照建设部《房屋建设工程质量保修办法》的规定承担保修责任，履行保修义务;

3、甲方交付的设施设备质量和安装质量符合国家有关规定及标准，其质量保修期自竣工验收合格之日起计算，保修期限和保修范围不低于国家相关规定;

4、未进行竣工验收或竣工验收不合格的项目，但又必须进行物业服务，经协商乙方承接此项目，但甲方应在约定的期限内尽快完善，此期间的责任人为甲方，乙方不承担责任。造成损失甲方负责并承担责任;

5、因维修物业或公共利益，甲方确需临时占用、挖掘本物业服务区域内场地、道路，应征得相关业主和乙方的同意;临时占用、挖掘物业服务区域的场地、道路的，应在约定的时间内恢复原状;

6、制定《业主临时管理规约》，在售房前将《业主临时管理规约》向购房人明示，并予以说明;

7、根据相关规定和本合同的约定按时足额支付空置房和未交付房屋的物业服务费用。

第四条 乙方的权利和义务

1、业主大会成立前，乙方应配合甲方制定本物业服务区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、维护维修，公共秩序、环境卫生等方面的规章制度。乙方根据规章制度服务时，甲方、业主和物业使用人应予必要的配合;

2、准确转达小区业主关于物业的意见和建议，及时向甲方反馈信息;

3、乙方应及时向业主通告本物业服务区域内有关物业服务的重大事项，及时处理物业使用人的投诉。对物业使用人违反法规及规章使用物业的行为，有权制止或提请有关政府部门处理;

4、乙方按本合同约定，对业主、物业使用人违反《业主临时管理规约》、违规违章使用物业及本合同的行为进行制止处理;

5、乙方可以选聘专营公司承担本物业的专项服务，但不得将本物业的全部服务责任和义务转让给第三方;

6、编制房屋建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和大、中修方案，报请相关部门批准后组织实施;

7、向业主和物业使用人告知物业使用的.有关规定及禁止行为;当业主和物业使用人装修物业时，依法告知有关禁止、限制条件、订立书面协议，并依法监督执行;

8、乙方可以采取劝阻、警告、停水、停电、停止服务、要求停工等措施制止业主(住户)违规使用物业、违规违约装饰装修行为。可以提请有关部门对于严重损害其他业主和物业使用人利益，危及楼宇安全的行为进行处理;

9、因维修物业或公共利益，乙方确需临时占用、挖掘本物业服务区域内场地、道路，应征得相关业主和甲方的同意;临时占用、挖掘物业服务区域的场地、道路的，应在约定的时间内恢复原状;

10、根据本合同的约定足额收取物业服务费用。

第五条 以下情况，乙方不承担责任

1、因不可抗力导致物业服务服务中断的;

2、因业主或物业使用人对自己的财产保管不当、造成财产损失的;因第三方的原因造成业主和物业使用人财产损失的;

3、乙方已履行本合同的约定，因其他原因造成业主财产损失、人身伤害的;

4、因维修养护物业共同部位、共用设施设备需要，且事先已通知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停气、停止设施设备使用等造成损失的;

5、非乙方的原因出现供水、供电、供气、供热(供冷)、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行故障造成损失、人身伤害的;

6、因紧急避险造成损失的。

第六条 物业的承接查验

1、在物业承接验收前十日，甲方向乙方移交全套工程竣工图纸、小区(大厦)平面图 、水、电、气管网图、隐蔽资料、技术资料、质量保修文件、开发文件、业主资料等与物业服务服务有关的资料：

对于物业的共用部位，公共场地、共用设施设备，甲、乙方应进行查验并签订确认书，作为界定各自在开发建设，物业服务方面承担责任的依据;

2、在物业承接验收前十日，由甲方、建筑工程承包商、乙方三方组成移交验收小组对承接验收的具体事项进行磋商;

3、建筑工程、设施设备存在的问题，由甲方责成工程承包商整改完善。整改完善后移交，质量保修期自验收合格开始计算;

4、供电、供气、供水设备的试运行(调试)阶段产生的费用由甲方负责。承接前发生的水、电、气等费用由甲方负责;

5、移交验收过程中形成的文件为本合同的补充文件，具有本合同的同等效力;

6、服务区域内绿化成活后符合移交条件再移交，移交前的养护费用(用水、劳务、补苗、除草、施肥、杀虫等费用)由甲方承担。

第七条 物业服务费用

根据《绵阳市发改物价[20\_\_]25号》《绵阳市普通住宅物业服务收费指导标准》一级，按物业建筑面积向业主或物业使用人收取物业服务费。

1、电梯高层住宅： 元/平方米·月;营业用物业： 元/平方米·月;办公用物业： 元/平方米·月;住宅改商用(办公)： 元/平方米·月;

2、物业服务费不包括物业共有部位、公共场地、共用设施设备的大修、中修，设施设备改造费用。不包括园林建筑、园林配套设施设备、园林绿化更新费用。不包括业主物业专有部位、专有设施的维修维护费;不包括业主或物业使用人的人身、财产安全保护、保管费用。物业服务费自甲方通知乙方开始物业服务时起计算，甲方未出售的房屋其物业服务费由甲方支付，甲方若减免业主的物业费，其减免费由甲方支付。

业主与物业使用人约定由物业使用人缴纳物业服务费用，从其约定，业主负连带缴纳责任;业主与物业使用人之间的缴费约定，业主应及时书面告知乙方。

3、乙方按上述标准收取物业服务服务费，并按合同约定的服务标准和内容提供服务，盈余和亏损由乙方享有和承担;

4、停车收费按政府有关规定向停车人收费：

(1)车辆临时停放场地使用费、服务费(辆)：

小型汽车：3、00元/次·辆;

摩托车：1、00元/次·辆;

电动车：1、00元/次·、辆;

(2)公共场地业主(住户)车辆停放场地使用费、服务费(辆)：

小型汽车：80元/月·辆;

摩托车： 30元/月·辆;

电动车：30元/月·辆;

(3)地下停车场车位所有权(使用权)业主已购置的车辆停放服务费：

小型汽车：40元/月·辆;

5、楼宇、小区亮化光彩工程的电费，维修、维护费、技术改造更新及运行费用费由甲方支付;

6、物业服务费主要用于以下开支：

管理服务人员的工资，社会保险和按规定提取的福利费;

物业共用部位和物业共用设施设备的运行养护费用;

物业服务区域内的清洁卫生费用;

物业服务区域内的秩序维护费用;

物业服务区域内的绿化养护费用;

办公费用;

物业服务企业固定资产折旧;

法定税费;

物业服务企业的利润。

第八条 前期物业补偿

1、前期物业服务补偿费计: ￥ 万元，大写：

物业服务补偿费主要用于：贴补新建管理处购置办公设施及办公用品、印刷前期物业服务资料及业主建立档案、设置物业服务处的公示、公告栏、宣传栏必备设施，前期人员的招聘培训，服装费，相关物业服务的各项维修工具和设备。

支付方式：在甲方向乙方交房前30天一次性付给乙方。

2、若甲方需乙方派工作人员特约服务，其工资由甲方支付，每月：人均按2500元计算，大写：人民币贰仟伍佰元整，含保险费用;

支付方式：每月10日前支付上月工资。

第九条 代收代缴费用

1、依法与相关部门签署有关委托收费的协议，乙方依据委托的收费标准及收费内容向收费对象收费;

2、乙方收取业主缴纳的各种代收费用必须按委托协议的约定向委托方缴纳，乙方无权挪作他用，否则，应承担相应的法律责任和赔偿责任。

3、 按总表计量缴费的水、电等费用按实际缴费金额全额分摊到用户，向用户收费, 不收取手续费。

第十条 违约责任

1、甲、乙双方任何一方违反本合同约定，按《中华人民共和国合同法》及有关法规规定承担违约责任;

2、甲方违反本合同第三条、第六条约定，由此给住户、乙方、他人造成损失、人身伤害的，甲方承担责任赔偿损失;

3、甲方违反本合同约定和相关规定，拒绝或拖延履行物业保修义务，业主或物业使用人可以自行或委托乙方修复，费用及造成的损失和人身伤害责任由甲方承担。

4、甲方、业主或住户违反本合同第七条、第九条的约定，未能及时足额缴纳物业服务费和代收的相关费用，应按应缴费用总额的5%向乙方支付违约金并及时缴清应缴费用;

业主(住户)因拖欠应缴纳的相关费用导致相关服务停止、影响其他业主的物业使用，拖欠缴费的业主或物业使用人应承担责任和赔偿损失;

5、乙方违反第二条、第四条的约定，根据《物业服务条例》乙方承担违约责任;

6、乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务费用，业主和物业使用人就超额部分有权拒绝交纳，乙方已经收取的，业主和物业使用人有权要求双倍返还。

第十一条 其它

1、本合同未尽事宜，双方补充约定，补充协议与本合同有冲突的，以本合同为准。本合同在执行过程中，如因政府相关规定变动及市场价格的变化，按国家规定执行或双方进行协商，签订书面补充协议。补充协议与本合同具有同等效力;

2、本合同之附件均为合同组成部分。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;

3、甲方与物业买受人签订的物业买卖合同，应当包含本合同约定的内容，物业买受人签订物业买卖合同即为对本合同内容的承诺;

4、业主可与物业使用人就本合同及《业主临时管理规约》的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同及《业主临时管理规约》约定的，业主应承担连带责任。业主转让或出租物业时，应书面通知乙方;

5、物业项目保修期满后的维修费用，大于伍佰元(包括伍佰元)在维修资金中支付、不足部分由业主和物业使用人按所占物业份额比例分摊;

6、供电、供气、供热(供冷)、通讯、有线电视等共用设施设备的维修、养护责任按照《物业服务条例》第五十二条的规定和建设部第80号令《房屋建设工程质量保修办法》的有关条款执行;

7、小区内发生财物被盗、损毁、灭失(不包括自然损毁、灭失)等事故的责任明确如下：

(1)小区公共设施、设备被盗、损毁由责任方承担相应责任。由于使用不当或人为损坏造成的损失，由当事责任人承担责任;

(2)乙方协助维护小区公共秩序，对小区业主和物业使用人的财产、商业经营场所财产、办公场地的财产不承担保管和保险责任。不承担业主和物业使用人的人身安全保护和保镖责任。物业使用人可单独委托乙方有偿专项服务。双方的权利义务另行约定;

(3)小区内发生火灾、盗窃等安全事故，乙方积极协助消防、公安等部门的工作;

(4)小区业主车辆的防盗、防损管理，业主与乙方需另行签订有偿管理服务协议，双方的权利义务另行约定;

8、本合同除附件外共6页，一式四份，甲、乙双方及房产管理行政主管部门(备案)各执一份，每份具有同等法律效力;

9、合同争议的解决：协商解决;协商未果，双方一致同意由项目所在地的人民法院管辖;

10、乙方已按本合同的约定提供物业服务，因其他原因导致乙方的物业服务不能正常进行时，乙方可以终止本合同。

11、 本合同自甲、乙双方签字盖章后生效。

合同签署地：绵阳市

甲方： 乙方：

代 表 人： 代 表 人：

年 月 日 年 月 日

**物业服务合同纠纷六**

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

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

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

邮编：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

邮编：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

资质等级：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

证书编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第一章物业基本情况

第一条物业基本情况：

物业名称\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

物业类型\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

座落位置\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

物业管理区域四至：

东至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

南至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

西至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

北至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（规划平面图见附件一，物业构成明细见附件二）。

第二章服务内容与质量

第二条在物业管理区域内，乙方提供的前期物业管理服务包括以下内容：

1．物业共用部位的维修、养护和管理（物业共用部位明细见附件三）；

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

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

4．公共绿化的养护和管理；

5．车辆停放管理；

6．公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；

7．装饰装修管理服务；

8．物业档案资料管理。

第三条在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：

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

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

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

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

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

第三章服务费用

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

1．包干制

物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

多层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米；

高层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米；

别墅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米；

办公楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米；

商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米；

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米。

物业服务费用主要用于以下开支：

（1）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（2）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

（3）物业管理区域清洁卫生费用；

（4）物业管理区域绿化养护费用；

（5）物业管理区域秩序维护费用；

（6）办公费用；

（7）物业管理企业固定资产折旧；

（8）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

（9）法定税费；

（10）物业管理企业的利润；

（11）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

担。

2．酬金制

物业服务资金由业主按其拥有物业的建筑面积预先交纳，具体标准如下：

多层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米；

高层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米；

别墅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米；

办公楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米；

商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米；

物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米。

预收的物业服务资金由物业服务支出和乙方的酬金构成。

物业服务支出为所交纳的业主所有，由乙方代管，主要用于以下开支：

（1）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（2）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

（3）物业管理区域清洁卫生费用；

（4）物业管理区域绿化养护费用；

（5）物业管理区域秩序维护费用；

（6）办公费用；

（7）物业管理企业固定资产折旧；

（8）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

（9）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

乙方采取以下第\_\_\_\_\_\_\_\_种方式提取酬金：

（1）乙方按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（每月/每季/每年）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准从预收的物业服务资金中提取。

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

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

第七条业主应于\_\_\_\_\_\_\_\_之日起交纳物业服务费用（物业服务资金）。

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

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

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

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

对物业服务资金收支情况有争议的，甲乙双方同意采取以下方式解决：

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

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

第四章物业的经营与管理

第九条停车场收费分别采取以下方式：

1．停车场属于全体业主共有的，车位使用人应按露天车位\_\_\_\_\_\_\_ 元/个月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月的标准向乙方交纳停车费。

乙方从停车费中按露天车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月的标准提取停车管理服务费。

2．停车场属于甲方所有、委托乙方管理的，业主和物业使用人有优先使用权，车位使用人应按露天车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月、车库车位\_\_\_\_\_元/个月的标准向乙方交纳停车费。

乙方从停车费中按露天车位\_\_\_\_\_元/个月、车库车位\_\_\_\_\_\_元/个月的标准提取停车管理服务费。

3．停车场车位所有权或使用权由业主购置的，车位使用人应按露天车位\_\_\_\_\_\_\_元/个月、车库车位\_\_\_\_\_元/个月的标准向乙方交纳停车管理服务费。

第十条乙方应与停车场车位使用人签订书面的停车管理服务协议，明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。

第十一条本物业管理区域内的会所属\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（全体业主/甲方）所有。

会所委托乙方经营管理的，乙方按下列标准向使用会所的业主或物业使用人收取费用：

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

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

第十二条本物业管理区域内属于全体业主所有

的停车场、会所及其他物业共用部位、公用设备设施统一委托乙方经营，经营收入按下列约定分配：

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

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

第五章物业的承接验收

第十三条乙方承接物业时，甲方应配合乙方对以下物业共用部位、共用设施设备进行查验：

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

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

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

第十四条甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施设备存在以下问题：

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

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

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

甲方应承担解决以上问题的责任，解决办法如下：

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

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

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

第十五条对于本合同签订后承接的物业共用部位、共用设施设备，甲乙双方应按照前条规定进行查验并签订确认书，作为界定各自在开发建设和物业管理方面承担责任的依据。

第十六条乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

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

2．设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

3．物业质量保修文件和物业使用说明文件；

4．\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十七条甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

第六章物业的使用与维护

第十八条业主大会成立前，乙方应配合甲方制定本物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。

乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方、业主和物业使用人应给予必要配合。

第十九条乙方可采取规劝、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_等必要措施，制止业主、物业使用人违反本临时公约和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

第二十条乙方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

第二十一条因维修物业或者公共利益，甲方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和乙方的同意；乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和甲方的同意。

临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状。

第二十二条乙方与装饰装修房屋的业主或物业使用人应签订书面的装饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修管理服务费用等事项进行约定，并事先告知业主或物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项。

第二十三条甲方应于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（具体时间）按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房。

物业管理用房建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其中：办公用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；住宿用房\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十四条物业管理用房属全体业主所有，乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

第七章专项维修资金

第二十五条专项维修资金的缴存\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十六条专项维修资金的管理\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十七条专项维修资金的使用\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十八条专项维修资金的续筹\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第八章违约责任

第二十九条甲方违反本合同第十三条、第十四条、第十五条的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同第二条、第三条、第四条约定的服务内容和质量标准的，由甲方赔偿由此给业主和物业使用人造成的损失。

第三

十条除前条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同第二条、第三条、第四条约定的服务内容和质量标准，应按\_\_\_\_\_\_\_\_的标准向甲方、业主支付违约金。

第三十一条甲方、业主或物业使用人违反本合同第六条、第七条的约定，未能按时足额交纳物业服务费用（物业服务资金）的，应按\_\_\_\_\_\_\_\_的标准向乙方支付违约金。

第三十二条乙方违反本合同第六条、第七条的`约定，擅自提高物业服务费用标准的，业主和物业使用人就超额部分有权拒绝交纳；乙方已经收取的，业主和物业使用人有权要求乙方双倍返还。

第三十三条甲方违反本合同第十七条的约定，拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以自行或委托乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

第三十四条以下情况乙方不承担责任：

1．因不可抗力导致物业管理服务中断的；

2．乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；

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

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

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

第九章其他事项

第三十五条本合同期限自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日止；但在本合同期限内，业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

第三十六条本合同期满前\_\_\_\_\_\_\_\_月，业主大会尚未成立的，甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议；双方未能达成协议的，甲方应在本合同期满前选聘新的物业管理企业。

第三十七条本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会；业主委员会尚未成立的，移交给甲方或\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_代管。

第三十八条甲方与物业买受人签订的物业买卖合同，应当包含本合同约定的内容；物业买受人签订物业买卖合同，即为对接受本合同内容的承诺。

第三十九条业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

第四十条本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第四十一条本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准。

第四十二条本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式处理：

1．向\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁；

2．向人民法院提起诉讼。

第四十三条本合同一式\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，甲、乙双方各执\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_份。

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

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

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

附件一

物业构成明细

类?型

幢?数

套（单元）数

建筑面积（平方米）

高层住宅

多层住宅

别墅

商业用房

工业用房

办公楼

车库

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！