# 最新物业服务合同纠纷六篇(通用)

来源：网络 作者：独坐青楼 更新时间：2025-02-21

*物业服务合同纠纷一座落位置： 市 区 路（街道） 号;占地面积： 平方米;建筑面积： 平方米;其中住宅 平方米;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）。1、房屋建筑本体共用部位（楼盖、屋顶、梁、...*

**物业服务合同纠纷一**

座落位置： 市 区 路（街道） 号;占地面积： 平方米;建筑面积： 平方米;其中住宅 平方米;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）。

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

2、房屋建筑本体共用设施设备（共用的上下水管道、落水管、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。

3、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、自行车房棚、停车场）的维修、养护和管理。

4、本物业规划红线内的属配套服务设施和公共环境的维修、养护和管理及清洁卫生。

5、交通、车辆行驶及停泊。

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

7、社区文化娱乐活动。

8、物业及物业管理档案、资料;

9、法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项;

本合同期限为 年。自 年 月 日起至 年 月日止。

1、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;

2、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;

3、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、交有关费用或拒不改正违章行为的 责任人采取停水、停电等催缴催改措施;

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

1、本物业的管理服务费按下列第 项执行：

2、管理服务费标准的调整按下列第 项执行：

3、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。

4、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。

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

代表人：代表人：

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**物业服务合同纠纷二**

甲方：平凉市兴盛物业管理有限责任公司

法定代表人：沙泉海

住址：平凉市崆峒区城西路6号

乙方：

性别：身份证号：联系电话： 民族：住址： 为了保障本物业的正常运行，营造安全文明、和谐舒适的居住生活环境，根据《中华人民共和国合同法》、《物权法》、《城市异产毗连房屋管理规定》、《甘肃省物业管理暂行办法》、《平凉市物业管理实施办法》等国家法律、地方法规，在平等自愿、协商一致的前提下，在乙方与开发建设单位签订《房屋买卖合同》的基础上，甲乙双方就前期物业管理服务达成如下合同条款，以共同遵守。

第一章 物业基本情况

第一条 本物业名称：西景园﹒新港湾；坐落位臵：平凉市崆峒区城西路1号新港湾 楼 单元 室；物业（房屋）类型：住宅、商房、车库；建筑面积： 平方米。物业区域四至：东依公路局家属院城墙、南至西景园8#、27#楼、北西沿城西路；物业服务企业：平凉市兴盛物业管理有限责任公司。

第二条 根据有关法律法规和商品房买卖合同，业主享有以下共有部位、公用设施设备的共有权：

（一）由单幢建筑物的全体业主共有的共用部位，包括该幢建筑物的承重结构、主体结构、公共门厅、公共走道、公共楼梯间（电梯间、管道间）、户外墙面、屋面、计入公摊的露台；

（二）由单幢建筑的全体业主共有的共用设施设备，包括该幢建筑物内的各类共有水电管线、信报箱、电梯、冷暖设施、照明设施、消防设施，避雷设施

（三）由物业管理区域内全体业主共有的共用部位和共用的设施设备，

包括围墙、各类水电管线及管沟、池井、水泵、照明设施，监控设施、消防设施、计入公摊的露天停车场、公用设施设备使用的房屋、园林景观、计入公摊的花园、道路、垃圾中转站、业主委员会用房、传达室、警卫室等。

第三条 在本物业管理区域内，根据商品房买卖合同，以下部位和设施设备为开发建设单位所有：

1、地下车库；2、不计入公摊的露台；3、不计入公摊的花园；4、不计入公摊的露天车场； 5、不计入公摊的门卫及大门；6、建设单位及物业服务企业办公楼、设施设备；7、开发建设单位所持有的其他设施设备。

开发建设单位行使以上部位和设施设备的所有权，不得影响购房人正常使用物业。

第二章 物业管理服务项目

第四条 按照物业管理政策法规，甲方物业管理服务的项目有：1、常规性的公共服务。2、针对性的专项服务（指业主专有部位的服务，统一制定收费标准，向业主公开，业主自行选择）。3、委托性的特约服务（费用双方协商确定）。具体管理服务项目如下：

（一）共用部位维护：承担房屋建筑本体共用部位的维修、养护和管理， 包括：屋顶、梁、柱、墙体和基础等承重结构部位，外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房。

（二）共用设备维护：承担房屋公用设备的维修、养护、管理和运行服务，

包括：建筑本体共用的上水主管道（立管）、污水主管道（立管）、雨水排放主管道、通风主道、排烟主道、共用照明、加压供水设备、业主电表箱之外至供电部门接入端头之间的配电设施、楼宇共用消防设施设备、供暖主管道（立管）、公益性文体设施。

（三）公用设施养护：承担小区内的公用设施的维修、养护和管理。包括：道路、通道、室外给排水管道、化粪池、检查井、泵房、路灯、门房及自行车棚（库）。

（四）配套设施管理：配合相关产权单位对小区内室外有线电视、固定电话、网络宽带、液化气管道进行防护和管理。

（五）环境卫生保洁：承担公共环境（业主进户门以外的公共场地、

建筑物公共部位）的清洁卫生、垃圾的清扫、保洁工作。

（六）环境绿化美化：负责小区绿化设施和绿化景观养护管理。

（七）小区秩序管理：

1、承担小区交通、车辆行驶停放等秩序管理；

2、公共区域、休闲、健身区秩序；

3、小区噪音控制管理；

4、户外广告发布管理；

5、人员、车辆、物品出入秩序管理；

6、楼道内堆放杂物和高空抛弃杂物等管理。

（八）安全协助管理：按本物业服务标准对小区范围内进行巡逻巡视，配合和协助公安机关做好物业小区公用设施、设备安全防范管理工作，不含业主专有部分。

（九）装修监督管理：依据双方签订《房屋装饰装修管理协议书》、《房屋装修装饰施工管理三方协议书》对乙方装修工程进行跟踪管理。

（十）楼宇外观管理：业主在楼宇外安装空调、防护栏、广告牌、太阳能及其它设施的监督管理。

（十一）物业档案管理：做好小区物业设施、设备及物业管理档案、资料的归集整理、保存管理工作。

（十二）小区车辆停放管理：认真做好小区车辆出入停放管理。

第三章 业主权利和义务

第五条 业主、物业使用人和开发建设单位按照相关法律、法规的规定，在物业管理服务活动中享有相应的权利，履行相应的义务，不得以放弃权利而不履行义务。

第六条 业主享有下列权利：

（一）参加业主大会会议，发表意见，行使表决权；

（二）推选业主代表，选举业主委员会成员，享有被选举权；

（三）监督业主委员会的工作；

（四）提议召开业主大会会议，就物业管理服务的有关事项提出建议；

（五）提出制定或者修改本临时管理规约、业主大会议事规则的建议；

（六）按照物业服务合同的约定，接受物业服务企业提供的服务；

（七）监督物业服务企业履行物业服务合同；

（八）监督专项维修资金的管理和使用；

（九）对共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况的知情权和监督权；

（十）法律、法规规定的其他权利。

第七条 业主应当履行下列义务:

(一)遵守临时管理规约；

（二）执行业主大会通过的决定和业主大会授权业主委员会做出的决定；

（三）配合物业服务企业按照前期物业服务合同的约定实施物业管理服务活动；

(四)按照前期物业服务合同的约定，按时交纳物业管理服务费、电梯费、车辆停放服务费及其它约定的费用；

（五）遵守本物业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维护等方面的规章制度；

（六）按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则处理相邻关系，互助友爱，和睦相处；

（七）出租、转让物业时，告知承租人、买受人遵守本规约；

（八）法律、法规规定的其他义务。

第四章 物业使用和维护

第八条 业主、物业使用人应当按照下列规定使用物业：

（一）业主对物业的专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利，但不得侵害他人的合法权益；

（二）自觉维护物业的整洁、美观和共用部位、通道的畅通及共用设备、公共设施的完好；

（三）安装空调，应当按照房屋设计预留的位臵安装，未预留位臵的，按照物业服务企业指定的位臵安装，并按要求做好噪音及冷凝水的处理。造成建筑外观损坏的，由业主或物业使用人恢复原状并承担赔偿责任；

（四）业主应按有关规定合理使用水、电、气、暖等共用设施设备，不得擅自拆改；

（五）业主及物业使用人使用电梯，应遵守本物业管理区域的电梯使用管理规定；

（六）业主饲养宠物，应当遵守相关管理规定，实时清理宠物粪便；乘坐电梯的，应当避开乘梯的高峰时间；溜宠物时应拴链并避开人群；

（七）当物业的专有部分出现影响他人正常使用的情况时，业主、物业使用人应当及时维修，消除隐患；

（八）机动车在本物业区域内行驶应避让行人，严禁鸣笛；车辆出入应按规定出示相应证件或登记；

**物业服务合同纠纷三**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第一条 本合同所涉及的物业基本情况

物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

四至范围（规划平面图）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

物业构成见附件一，物业规划平面图见附件二。

第二条 乙方为本物业管理区域的业主、物业使用人提供下列物业管理服务事项。

（一）物业共用部位的维护；

（二）物业共用设施设备的日常运行和维护；

（三）公共绿化养护服务；

（四）物业公共区域的清洁卫生服务；

（五）公共秩序的维护服务；

（六）物业使用禁止性行为的管理；

（七）物业其他公共事务的管理服务；

（八）业主委托的其他物业管理服务事项。

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

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

第五条 乙方提供的前期物业管理服务内容和标准应符合下列约定：

（一）物业共用部位的维护、物业共用设施设备的日常运行和维护，详见附件三

（二）公共绿化养护服务，详见附件四；

（三）物业公共区域的清洁卫生服务，详见附件五；

（四）公共秩序的维护服务，详见附件六；

（五）物业使用禁止性行为的管理，详见附件七；

（六）物业其他公共事务的管理服务，详见附件八；

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

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

第七条 乙方根据下述约定，按建筑面积向业主收取物业服务费。

（一）住宅：

高层\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米；

多层\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米；

别墅\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米；

物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米；

（二）办公楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

（三）商业用房：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

**物业服务合同纠纷四**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主大会

执行机构：\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主委员会，负责人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

资质等级：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

证书编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据有关法律、法规，双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方为\_\_\_\_\_\_\_\_\_（物业名称）提供物业管理服务事宜，订立本合同。

第一条 物业基本情况:

物业名称\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

物业类型\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

坐落位置\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

物业管理区域四至：

东至\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

南至\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

西至\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

北至\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（物业构成明细见附件1）。

第二条 在物业管理区域内，乙方提供的物业管理服务包括以下内容：

（一）物业共用部位的维修、养护和管理（物业共用部位明细见附件2）；

（二）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3）；

（三）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；

（四）公共绿化的养护和管理；

（五）车辆行驶、停放管理；

（六）公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；

（七）装饰装修管理服务；

（八）物业档案资料管理。

第三条 在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下内容：

（一）\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（二）\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第四条 乙方提供的物业服务执行以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项质量标准：

（一）乙方提供的服务质量按《石家庄市物业服务等级标准》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。（服务等级标准见市价［xx］69号《石家庄市物业服务收费管理实施办法》）。

（二）乙方提供的服务质量执行双方约定的物业服务质量标准，具体为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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。

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

（一）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、法定税费；

9、物业管理企业的利润；

10、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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。

（二）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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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 物业服务费用（物业服务资金）由乙方按\_\_\_\_\_\_\_\_\_（年／季／月）向业主收取，或者按双方约定的时间、地点由业主向乙方交纳。

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。

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：

（一）\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（二）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第九条 乙方应将物业服务（包括专业部门的委托服务、对业主物业的专有部分维修养护及其他特约服务）收费价格和标准，在物业管理区域内公示。

第十条 甲方权利义务：

（一）审定乙方制定的物业管理服务工作计划，听取物业管理情况报告；

（二）确定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；

（三）决定专项维修资金的使用、续筹方案，并监督实施；

（四）（适用于酬金制）审查乙方提出的财务预算和决算；

（五）协助乙方作好物业管理区域内的物业管理工作

（六）协调、处理本合同生效前发生的遗留问题：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（七）其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十一条 甲方的业主委员会作为执行机构，具有以下权利义务：

（一）根据业主大会的授权代表业主大会签定本合同。

（二）检查、监督和协助乙方履行物业服务合同；

（三）督促全体业主遵守《业主公约》、《业主大会议事规则》和物业管理规章制度；

（四）督促业主和交费义务人按规定交纳物业服务费；

第十二条 乙方权利义务

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

（二）有权要求甲方、业主委员会、业主及物业使用人配合乙方的管理服务行为；

（三）向业主和交费义务人收取物业服务费；

（四）乙方可采取规劝、\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等必要措施，制止业主、物业使用人违反业主公约和物业管理规章制度和本合同的行为；

（五）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）；

（六）每年度向甲方报告物业管理服务实施情况；

（七）（适用于酬金制）向甲方或全体业主公布物业服务资金年度预决算并每年次公布物业服务资金的收支情况；当甲方或业主对公布的物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况提出质询时，应及时答复；

（八）根据甲方的决定，申请和使用专项维修基金；

（九）本合同终止时，应移交物业管理权，撤出本物业管理区域，协助甲方作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业管理的全部档案资料、专项维修资金及帐目。

（十）其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十三条 机动车和非机动车停放服务收费，按照市价［xx］70号《关于规范我市住宅区车辆停放服务费标准的通知》执行。

第十四条 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。

第十五条 会所由乙方经营管理的，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：

（一）\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（二）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十六条 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：

（一）\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（二）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十七条 乙方承接物业时，甲方应配合乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

（一）\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（二）\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十八条 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：

（一）\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（二）\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

甲方应承担解决以上问题的责任，解决办法如下：

（一）\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（二）\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十九条 乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

（一）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；

（二）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（三）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（四）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十条 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\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十一条 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。

第二十二条 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。

第二十三条 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，接受业主委员会、业主和物业使用人的监督。

第二十四条 因维修物业或者公共利益，乙方确需占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主、业主委员会、业主大会的同意；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。

第二十五条 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。

第二十六条 本合同期限未满，因乙方未按规定履行合同或严重侵害甲方利益，甲方经三分之二以上投票权的业主通过后可以解除合同。

第二十七条 本合同期限未满，因甲方、业主或使用人严重违约，导致乙方不能提供约定服务的，乙方有权要求责任人在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权解除合同。

第二十八条 本合同期满，甲方决定不委托乙方的，应提前三个月书面通知乙方；乙方决定不再接受委托的，应提前三个月书面通知甲方。

第二十九条 本合同期满，甲方没有将续聘或解聘乙方的意见通知乙方，且没有选聘新的物业管理企业，乙方继续管理的，视为此合同自动延续。

第三十条 本合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业项目之前，乙方可应甲方的要求暂时（一般不超过三个月）提供物业管理服务，业主应继续交纳相应的物业服务费用。

第三十一条 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\_\_\_\_\_\_\_\_\_标准向甲方、业主支付违约金。

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 乙方未能按照约定提供相应服务，造成甲方单个业主经济损失的，乙方应给予业主经济赔偿。

第三十四条 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\_\_\_\_\_\_\_\_\_标准向乙方支付违约金。

第三十五条 任何一方无正当理由提前解除合同的，应向对方支付违约金\_\_\_\_\_\_\_\_\_；由于解除合同造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第三十六条 在合同终止时，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；乙方不移交物业资料、物业管理用房，占用物业共用部位、共用设施设备的，每逾期一日应向甲方支付委托期限内平均物业管理年度费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_的违约金，由此造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第三十七条 以下情况乙方不承担责任：

（一）因不可抗力导致物业管理服务中断的；

（二）乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；

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

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

（五）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第三十八条 本合同在履行中如发生争议，双方协商解决或向辖区物业管理行政主管部门申请调解；协商或调解无效的，可向石家庄市仲裁委员会申请仲裁，或向人民法院起诉。

第三十九条 本合同期限自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日止。

第四十条 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。

第四十一条 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。

第四十二条 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。

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

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

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

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

附件1： 物业共用部位明细

1、房屋承重结构\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

2、房屋主体结构\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

3、公共门厅\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

4、公共走廊\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

5、公共楼梯间\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

6、内天井\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

7、户外墙面\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

8、屋面\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

9、传达室\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

10、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

11、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

附件3： 物业共用设施设备明细

1、绿地\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

2、道路\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

3、化粪池\_\_\_\_\_\_\_\_\_个；

4、污水井\_\_\_\_\_\_\_\_\_个；

5、雨水井\_\_\_\_\_\_\_\_\_个；

6、垃圾中转站\_\_\_\_\_\_\_\_\_个；

7、水泵\_\_\_\_\_\_\_\_\_个；

8、水箱\_\_\_\_\_\_\_\_\_个；

9、电梯部\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

10、信报箱\_\_\_\_\_\_\_\_\_个；

11、消防设施\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

12、公共照明设施\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

13、监控设施\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

14、避雷设施\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

15、共用天线\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

16、机动车库\_\_\_\_\_\_\_\_\_个\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

17、露天停车场\_\_\_\_\_\_\_\_\_个\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

18、非机动车库\_\_\_\_\_\_\_\_\_个\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

19、共用设施设备用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

20、物业管理用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

21、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

1、本示范文本仅供业主、业主大会、业主委员会与物业管理企业签订《物业服务合同》时参考使用。

2、业主、业主大会、业主委员会和物业管理企业可对本示范文本的条款内容进行协商和修改。

**物业服务合同纠纷五**

第一章总则

第一条本合同当事人

委托方（以下简称甲方）名称：业主大会

受委托方（以下简称乙方）：名称：

物业管理资质等级证书编号：

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方选聘（或续聘）乙方为（物业名称）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：物业用途：座落：四至：占地面积：总建筑面积：委托管理的物业范围及构成细目见附件一。

第二章物业服务内容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；。

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、。

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：共用的上下水管道、共用照明、。

第六条共用设施和附属建筑物、构筑物的日常维修养护和管理，包括道路、化粪池、泵房、自行车棚、。

第七条公共区域的绿化养护与管理，。

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、。

第九条维护公共秩序，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设备的维护管理，。

第十二条电梯、水泵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）。

第三章物业服务质量第十五条乙方提供的物业服务质量按以下第项执行：1.执行xx市国土资源和房屋管理局发布的《xx市住宅物业管理服务标准》（京国土房管物字[20xx]950号）规定的标准一，即普通商品住宅物业管理服务标准；。

2.执行xx市国土资源和房屋管理局发布的《xx市住宅物业管理服务标准》（京国土房管物字[20xx]950号）规定的标准二，即经济适用房、直管和自管公房、危旧房改造回迁房管理服务标准；。

3.执行双方约定的物业服务质量要求，具体为：

。

第四章物业服务费用第十六条（适用于政府指导价）物业服务费用执行政府指导价。

1.物业服务费由乙方按元/平方米。月向业主（或交费义务人）按年（季、月）收取。（按房屋建筑面积计算，房屋建筑面积包括套内建筑面积和公共部位与公用房屋分摊建筑面积。）

其中，电梯、水泵运行维护费用价格为：；按房屋建筑面积比例分摊。

2.如政府发布的指导价有调整，上述价格随之调整。

3.共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用，按照乙方与保险公司签定的保险单和所交纳的年保险费按照房屋建筑面积比例分摊。乙方收费时，应将保险单和保险费发票公示。

第十七条（适用于市场调节价）物业服务费用实行市场调节价。

1.物业服务费由乙方按元/平方米。月向业主（或交费义务人）按年（季、月）收取。（按房屋建筑面积计算，房屋建筑面积包括套内建筑面积加公共部位与公用房屋分摊建筑面积。）

其中，电梯、水泵运行维护费用价格为：；按房屋建筑面积比例分摊。

2.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）物业管理区域清洁卫生费用；（4）物业管理区域绿化维护费用；（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）其它费用：；。

3.（适用于包干制）物业服务费如需调整，由双方协商确定。

4.（适用于酬金制）从预收的物业服务费中提取%作为乙方的酬金。

5.（适用于酬金制）物业服务费如有节余，则转入下一年度物业服务费总额中；如物业服务费不足使用，乙方应提前告知甲方，并告知物业服务费不足的数额、原因和建议的补足方案，甲方应在合理的期限内对乙方提交的方案进行审查和作出决定。

6.（适用于酬金制）双方约定聘请/不聘请专业机构对物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况进行审计；聘请专业机构的费用由全体业主承担，专业机构由双方协商选定/（甲方选定、乙方选定）。

第十八条共用部位共用设施设备的大、中修和更新改造费用从专项维修资金支出。

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（租用）：；其中，物业管理服务费为：车库车位（已出售）：3.4.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，乙方制定的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收费价格应在物业管理区域内公示。

第五章双方权利义务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；2.检

查监督乙方管理工作的实施情况；3.按照法规政策的规定决定共用部位共用设施设备专项维修资金的使用管理；4.（适用于酬金制）审查乙方提出的财务预算和决算；5.甲方应在合同生效之日起日内向乙方移交或组织移交以下资料：（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）房屋和配套设施的产权归属资料；（6）物业管理所必须的其它资料。

6.合同生效之日起日内向乙方提供平方米建筑面积物业管理用房，管理用房位置：。

管理用房按以下方式使用：（1）乙方无偿使用；（2）。

7.当业主和使用人不按规定交纳物业服务费时，督促其交纳。

8.协调、处理本合同生效前发生的遗留问题：（1）；（2）。

9.协助乙方作好物业管理区域内的物业管理工作。

10.其他：。

第二十二条甲方的业主委员会作为执行机构，具有以下权利义务：1.在业主大会闭会期间，根据业主大会的授权代表业主大会行使基于本合同拥有的权利，履行本合同约定的义务；（按照法规政策的规定必须由业主大会决议的除外）

2.监督和协助乙方履行物业服务合同；3.组织物业的交接验收；4.督促全体业主遵守《业主公约》、《业主大会议事规则》和物业管理规章制度；5.督促违反物业服务合同约定逾期不交纳物业服务费用的业主，限期交纳物业服务费用；6.如实向业主大会报告物业管理的实施情况；7.其他：。

第二十三条乙方权利义务1.根据甲方的授权和有关法律、法规及本合同的约定，在本物业区域内提供物业管理服务；2.有权要求甲方、业主委员会、业主及物业使用人配合乙方的管理服务行为；3.向业主和物业使用人收取物业服务费；4.对业主和物业使用人违反《业主公约》和物业管理制度的行为，有权根据情节轻重，采取劝阻、制止、等措施；5.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；6.每年度向甲方报告物业管理服务实施情况；7.（适用于酬金制）向甲方或全体业主公布物业服务资金年度预决算并每年不少于一次公布物业服务资金的收支情况；当甲方或业主对公布的物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况提出质询时，应及时答复。

8.本合同终止时，应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业管理的全部档案资料、专项维修资金及帐目、。

9.其他：。

第六章合同期限第二十四条委托管理期限为年；自年月日起至年月日止。

第七章合同解除和终止的约定第二十五条本合同期满，甲方决定不委托乙方的`，应提前三个月书面通知乙方；乙方决定不再接受委托的，应提前三个月书面通知甲方。

第二十六条本合同期满，甲方没有将续聘或解聘乙方的意见通知乙方，且没有选聘新的物业管理企业，乙方继续管理的，视为此合同自动延续。

第二十七条本合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业项目之前，乙方应当应甲方的要求暂时（一般不超过三个月）继续为甲方提供物业管理服务，甲方业主（或交费义务人）也应继续交纳相应的物业服务费用。

第二十八条其他条款。

第八章违约责任第二十九条因甲方违约导致乙方不能提供约定服务的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决且严重违约的，乙方有权解除合同。造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第三十条乙方未能按照约定提供服务，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改且严重违约的，甲方经业主大会持三分之二以上投票权的业主通过后有权解除合同。造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十一条乙方违反本合同约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十二条业主逾期交纳物业服务费的，乙方可以从逾期之日起每日按应缴费用万分之加收违约金。

第三十三条任何一方无正当理由提前解除合同的，应向对方支付违约金\_\_\_\_\_\_\_\_\_；由于解除合同造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第三十四条乙方在合同终止后，不移交物业管理权，不撤出本物业和移交管理用房及有关档案资料等，每逾期一日应向甲方支付委托期限内平均物业管理年度费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_‰的违约金，由此造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第三十五条为维护公众、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情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第三十六条其他条款

第九章附则第三十七条双方约定自本合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内，根据甲方委托管理事项，办理接管验收手续。

第三十八条本合同正本连同附件\_\_\_\_\_\_\_\_\_页，一式两份，甲乙双方各执一份，具同等法律效力。

第三十九条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，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。

但业主拖欠物业服务费用的，乙方可以直接按照有关规定向有管辖权的基层人民法院申请支付令。

第四十条本合同自起生效。

甲方签章乙方签章

代表人：（业主委员会）代表人

年月日年月日

附件一：委托管理的物业范围及构成细

**物业服务合同纠纷六**

甲方：xxxxxx\_

乙方：xxxxxx\_

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

客服热线电话：华北xx：xxx；华\_\_\_\_区：xxx；华\_\_\_\_区：xxx

客户账号：xxx

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：</spanstyle=\"background:#b2ec0a;\"

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。</spanstyle=\"background:#b2ec0a;\"

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xx快递服务。</spanstyle=\"background:#b2ec0a;\"

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》、《xxx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。</spanstyle=\"background:#b2ec0a;\"

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：xxxxxxxxxxxxxxxxxx\_

甲方：xxx（公章）乙方：xxx（公章）

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

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

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

负责人：\_\_\_\_\_\_\_（签字）负责人：\_\_\_\_\_\_\_（签字）

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！