# 小区物业服务合同 免费14篇(实用)

来源：网络 作者：风月无边 更新时间：2025-02-27

*小区物业服务合同 免费一乙方：乙方在充分理解、认可《x一期地下室车位租赁协议》、《业主临时管理规约》及小区相关管理规定，并对x一期地下车位现状有充分了解的基础上，在x一期地下车位已经达到交付使用的条件下，经与甲方协商，达成以下协议：一、乙方...*

**小区物业服务合同 免费一**

乙方：

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

一、乙方向甲方租赁x一期地下室号车位，租赁期从年月日起至年月日止。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

九、本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

十、本合同自双方签字之日起生效。

甲方：乙方：

签订日期：年月日

**小区物业服务合同 免费二**

第一章 总则 第一条 本合同当事人

委托方 ?以下简称甲方)?南京市鼓楼区香榭里小区业主委员会

受托方 ?以下简称乙方)?中标物管公司

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将南京鼓楼区香榭里小区委托于乙方实行物业管理，订立本合同。

第二条 物业基本情况

物业类型?住宅小区

座落位置?南京市鼓楼区闽江路8号

占地面积?24000平方米

建筑面积?45000平方米。其中，一期建筑面积23734.05平方米

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

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

第二章 委托管理事项

第四条 房屋建筑共用部位的维修、养护和管理，包 括?楼盖、屋顶、梁、柱、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房。

第五条 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括?共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、楼内消防设施设备、机电设备、配电系统等。

第六条 本物业规划红线内属一期物业管理范围的市政公有设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、?自行车棚、停车场。

第七条 本物业规划红线内属一期物业管理范围的公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

第八条 本物业规划红线内属一期物业管理范围的附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场所 。

第九条 公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

第十条 交通与车辆停放秩序的管理。

第十一条 维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤 。

第十二条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料?见附件2。注附件2为“和平物业”代保管的全部物业材料的清单。

第十三条 组织开展社区文化娱乐活动。

第十四条 负责向业主和物业使用人收取下列费用?

1.物业管理服务费?2.公摊费?3.物业公司提议并经业委会同意的其它收费。

第十五条 业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方应接受委托并合理收费。

第十六条 对业主和物业使用人违反业主公约的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止等措施。

第十七条 其它委托事项?

1. ?2. ?3 。

第三章 委托管理期限

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

第四章 双方权利义务

第十九条 甲方权利义务?

1.代表和维护产权人、使用人的合法权益?

2.制定业主公约并监督业主和物业使用人遵守公约?

3.审定乙方拟定的物业管理制度?

4.检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况?

5.审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算?

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

?1无偿使用?

?2按建筑面积每月每平方米 元租用，其租金收人用于 。

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

9.当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费时，负责催交或以其它方式偿付?

10.协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题?

?1 2 。

11.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

第二十条 乙方权利义务

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

2.对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理?

3.按本合同第十六条的约定，对业主和物业使用人违反业主公约的行为进行处理?

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

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

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

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

8.对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内政、扩建或完善配套项虱 须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施?

9.本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部经营性商业用房、管理用房及物业管理的全部档案资料;

第五章 物业管理服务质量

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

第六章 物业管理服务费用

第二十二条 物业管理服务费

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

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

第二十三条 车位使用费由乙方按下列标准向车位使用人收取(具体内容见本合同的补充合同。) 第二十四条 乙方对业主和物业使用人的房屋自用部位、自用设备、毗邻部位的维修、养护及其它特约服务，由当事人按实发生的费用计付，收费标准经甲方同意。

第二十五条 其它乙方向业主和物业使用人提供的服务项目和收费标准如下?1. 2. 3.。

第二十六条 房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用?

1.房屋共用部位的小修、养护费用，由乙方承担?更新费用，由甲方承担。

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

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

4.公共绿地的养护费用，由乙方承担?改造、更新费用，由甲方承担。

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

第七章 违约责任

第二十七条 甲方违反合同第十九条的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决?逾期末解决的，乙方有权终止合同?造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第二十八条 乙方违反本合同第五章的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期末整改的，甲方有权终止合同?造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第二十九条 乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退?造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十条 甲乙任一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付5元的违约金?给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第八章 附则

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

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

第三十三条 本合同附有补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第三十四条 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合同及其附件和补充协议中末规定的事宜，均遵照国家、省、市政府有关法律、法规和规章执行。各规章的解释顺序为：国家、省、市的相关文件。

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

第三十六条 因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

第三十七条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

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

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

第四十条 本合同自签字之日起生效。

代表人?代表人：

年 月 日

注：本小区有可能的遗留问题：

1、小区内是否可以停车、停车收费问题;

2、封闭阳台、安装防盗网的监督执行工作;

3、“和平物业”前期物业服务终止时，有可能存在部分善后责任。

**小区物业服务合同 免费三**

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

物业管理项目承包协议

甲方：

法定代表人：

乙方：法定代表人：

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

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

二、该项目全年承包费为人民币××元整(小写：￥××元)。

三、承包费由甲方按月向乙方以 方式支付。

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

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

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

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

七、乙方安全管理人员须进行×小时值守，确保责任区域安全有序。

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

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

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

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

十二、乙方如不能履约，按照以下条款执行：

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

甲方的毁约赔偿;

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

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

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

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

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

十七、违约责任

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

2、甲、乙双方无正当理由不得无故终止合同，否则违约方应向对方支付违约金。

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

十九、本协议一式两份，甲、乙双方各执一份，经双方签字盖章后生效。

甲方代表(签章)：

乙方代表(签章)：

年 月 日

**小区物业服务合同 免费四**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

第一条 本合同所涉及的建筑区划(以下简称本建筑区划)基本情况

建筑区划名称：

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

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

四至范围(规划平面图)：

东 南

西 北

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

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

物业构成见附件一，建筑区划划分意见书见附件二。

第二条 乙方为本建筑区划配备的物业服务力量情况，详见附件三。

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

物业服务用房属全体业主所有，乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

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

第五条 乙方提供的物业公共服务事项和质量应符合下列约定：

(一)建筑物共有部位及设施设备的使用、管理和维护，详见附件四;

(二)公共绿化的维护，详见附件五;

(三)公共区域环境卫生的维护，详见附件六;

(四)公共区域的秩序维护，详见附件七;

(五)物业使用中禁止行为的告知、劝阻、报告，详见附件八;

(六)物业维修、更新、改造费用的帐务管理，详见附件九;

(七)物业服务档案和物业档案的保管，详见附件十;

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

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

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

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

1、住宅建筑区划内：

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

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

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

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

2、别墅建筑区划内：

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

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

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

3、 建筑区划内：

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

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

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

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

第八条 业主自本合同生效之日起，按本合同的约定足额缴纳物业服务费用。

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

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

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

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

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

2、每 (月/年)在应收的物业服务费用中提取 元的酬金。

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

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

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

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

对物业服务资金收支情况有争议的，甲乙双方同意采取以下方式解决：

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

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

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

第十四条 停车场(库)收费分别采取以下方式：

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

乙方按以下第 种方式提取报酬：

1、按 元/月;

2、按费用收入 %/月。

乙方提取上述报酬后所剩下的停车场(库)的经营收益，归全体业主所有。

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

委托乙方管理的，乙方按以下第 种方式提取报酬：

1、按 元/月;

2、按费用收入 %/月。

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

第十五条 停车人对车辆停放有保管要求的，由停车人与乙方另行约定。

第十六条 本建筑区划内下列共有部分委托乙方经营的，其经营收费约定如下：

(一)网球场：

(二)游泳池：

(三)电梯轿厢：

(四) ：

(五) ：

(六) ：

上述经营收入扣除乙方经营成本后，收益按下列约定分配：

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

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

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

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

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

(一)年度结算结余部分，按以下第\_\_\_\_种方式处理：

1、转入下年继续使用;

2、直接纳入建筑物及其附属设施维修资金;

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

(二)年度结算不足部分，按以下第\_\_\_\_种方式处理：

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

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

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

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

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

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

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

第二十一条 甲方相关的权利义务：

(一)决定建筑物及其附属设施维修资金使用、续筹方案，并监督实施;

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

(三)督促业主、使用人按时交纳物业服务费用;对业主或使用人违反《管

理规约》的行为予以劝阻、制止;

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

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

(六)不得干涉乙方依法、依本合同约定内容所进行的物业服务活动;

(七)协助乙方做好物业服务工作和宣传教育、文化活动;

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

(九)法律、法规规定的其他权利义务。

第二十二条 乙方相关的权利义务：

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

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

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

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

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

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

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

(八)协助有关部门制止违法、违规的行为;

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

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

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

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

(十三)法律、法规规定的其他权利义务。

第二十三条 本合同期限 年，自 年 月 日 时起至 年 月 日 时止。

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

第二十五条 本合同自解除之日起 日内，甲、乙双方按规定办理交接手续。

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

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

第二十七条 在物业服务中发生下列事由，乙方不承担责任。

(一)因不可抗力导致物业服务中断的;

(二)乙方已履行本合同约定义务，但因建筑物本身固有瑕疵造成损失的;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

第三十三条 乙方应在本合同生效之日起30日内，向甲方交纳履约保证金

元，作为乙方履行合同的保证。

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

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

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

第三十四条 本合同其他相关违约责任的约定：

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

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

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

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

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

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

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

(1)提交 仲裁委员会仲裁;

(2)依法向人民法院起诉。

第三十七条 本合同未尽事宜，甲、乙双方可另行以书面形式签订补充协议。

第三十八条 补充协议及本合同的附件均与本合同具有同等法律效力。

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

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

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

第四十条 本合同自 起生效。

甲方签章：乙方签章：

法定代表人(负责人)：

年 月 日年 月 日

**小区物业服务合同 免费五**

本合同双方当事人

委托方(以下简称甲方)：--市--中心

受委托方(以下简称乙方)：--市--物业管理有限公司

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

第一条物业基本情况

座落位置：--市-----区-----路;

占地面积：------平方米;

建筑面积：------平方米;

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

第二条管理事项

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

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

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

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

5、本物业规划红线内的交通、车辆行驶及停泊。

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

7、社区文化娱乐活动。

8、物业及物业管理档案、资料。

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

10、法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项。

第三条合同期限

本合同期限为五年。自20\_\_年月日起至20\_\_年日

止，但甲方或乙方依据本合同规定条件提出提前终止合同时以实际期限为准。

第四条甲方的权利和义务

1、与乙方议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告。

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

3、委托乙方对违反物业管理法规的行为依法制止。

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

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

6、按本合同约定按时向乙方支付各种费用;

7、不得干涉乙方依法或依本合同规定所进行的管理和经营活动;

8、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷;

9、协助乙方做好物业管理工作;

10、法规政策规定由甲方行使的其他权利和义务。

第五条乙方的权利和义务

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

2、严格按合同规定的收费标准收取物业管理费。

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

4、有权依照法规规定对违反物业管理法规政策的行为进行制止。

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

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

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

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

9、建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

10、开展适当的社区文化活动和便民服务工作;

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

12、负责--大厦办公区域及公共区域绿化摆放及养护工作。

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

14、非经甲方同意，不得在本大厦物业内开展经营性活动。

15、乙方为甲方保守秘密，尤其是本大厦的智能系统和保安系统。

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

17、乙方须指定至少一名现场人员为与甲方联络的总联络人。

18、法规政策规定由乙方行使的其他权利与义务。

第六条 管理目标

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

乙方根据管理事项确定本物业分项管理目标如下：

1、保证所有电梯正常运行，电梯维护期间保证有两台电梯正常运行。

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

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

**小区物业服务合同 免费六**

第一条当事人

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

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

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

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

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

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

第二条物业基本情况

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

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

四至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

占地面积：\_\_\_\_平方米

建筑面积：\_\_\_\_平方米

（委托管理的物业构成细目见附件）

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

第二章委托管理事项

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

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

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

第七条公共绿地的养护与管理。

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

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

第十条交通与\_\_\_\_\_停放秩序的管理。

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

第十二条管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

第十三条负责向业主和物业使用人收取下列费用：

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

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

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

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

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

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

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

第十六条其他委托事项

第三章委托管理期限

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

第四章双方权利义务

第十八条甲方权利义务

1、代表和维护产权人、使用人的合法权益。

2、制定《业主公约》并监督业主和物业使用人遵守公约。

3、审定乙方制定的物业管理方案。

4、检查监督乙方管理工作的执行情况。

5、审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告。

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

（1）无偿使用。

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

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

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

9、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题；

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

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

10、协助乙方做好牧业管理工作和宣传教育、文化生活。

第十九条乙方权利义务

1、根据有关法律、法规及本合同的约定，制定牧业管理方安。

2、对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理。

3、按本合同第十五条的约定，对业主和物主使用人违反业主公约的行为进行处理。

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

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

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

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

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

9、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料。

第五章物业管理服务要求标准

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

第六章物业管理服务费用

第二十一条物业管理服务费

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

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

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

4、高层住宅电梯、水泵、\_\_\_运行费按实结算，由乙方向业主收取。

5、管理服务费标准的调整，按\_\_\_调整。

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

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

第二十三条车位和使用管理费用由乙方按下列标准向车位使用人收取。

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

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

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

第二十五条乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目的收取标准约定如下：

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

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

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

第七章违约责任

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

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

第二十九条乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高\_\_\_\_\_标准的，甲方有权要求乙方清退；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十条甲乙双方任何一方无法律依据提前终止保同的违约方应赔偿对方\_\_\_元的违约金；造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

第八章附则

第三十一条双方约定自本合同生效之日起\_\_\_天内，根据甲方委托管理事项，办理接管验收手续。

第三十二条双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与合同具有相同等效力。

第三十三条本合同之附件均为合同有效组成部分。在合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力，但不得修改本合同印制条款的本意。

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

第三十四条本合同正本连同附件\_\_\_\_页，一式三份，甲乙双方及物业管理行政主管部门（备案）各执一份，具有同等法律效力。

第三十五条因房屋建造质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量右故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

第三十六条本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第三十七条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请\_\_\_\_市\_\_\_\_\_委员会裁决（当事人双方没有达成书面\_\_\_\_\_协议的，可以向人民法院起诉）。

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

第三十九条本合同自签订之日起生效。

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

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

附：业主公约

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

一、在使用、经营、转让所拥有物业时，应遵守物业管理法规政策的规定。

二、执行业主委员会或业主大会的决议、决定。

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

四、全体业主和物业使用人应积极配合物业管理企业的各项管理工作。

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

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

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

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

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

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

十一、在本物业范围内，不得有下列行为：

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

（2）对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建。

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

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

（5）随意堆放杂物、丢弃垃圾、高空抛物。

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

（7）践踏、占用绿化用地；损坏、涂画园林建筑小品。

（8）在公共场所、道路两侧乱设摊点。

（9）影响市容光焕发观瞻的乱搭、乱贴、乱挂、设立广告牌。

（10）随意停放\_\_\_\_\_。

（11）聚从喧闹、噪声扰民等危害公共利益或其他不道德的行为。

（12）违反规定饲养家禽、家畜及宠物。

（13）法律、法规及政府规定禁止的共他行为。

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

十三、按规定交纳物业管理企业应收取的各项服务费用。

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

十五、自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好。

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

**小区物业服务合同 免费七**

甲方：(物业管理公司、受托方)

乙方：(房屋出售单位、委托方)

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

一、房屋管理

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

(二)上述房屋由甲方实行统一的专业化管理。

二、房屋修缮

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

(二)托管房屋室内自用部位的正常零修若委托甲方负责，费用由购房人理。

三、托管费用

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

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

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

四、其它

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

(二)遇有人力不可抗拒的自然灾害造成房屋损坏、倒塌等、非甲方责任。

(三)其它约定：

备注：

(一)本合同在签订后到“房屋共用部位设施维护基金”到位之日起生效。

(二)本合同有效期年月日至年月日止。

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

甲方：(公章) 乙方：(公章)

法人代表： 法人代表：

经办人： 经办人：

合同签订日期： 年 月 日

**小区物业服务合同 免费八**

本协议当事人

甲方：

乙方：

甲方是指：

房地产开发单位选聘的物业管理企业。

乙方是指：购房人(业主)。

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

物业名称：

乙方所购房屋销售(预售)合同编号：

乙方所购房屋基本情况：

类型：

座落位置：幢单元室

建筑面积：平方米

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

第一条双方的权利和义务

一、甲方的权利和义务

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

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

3 建立健全本物业的物业管理档案资料;

4 制止违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》的行为;

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

6 依据与开发商签订的《前期物业服务合同》的规定，向乙方收取物业管理费用;

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

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

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

10 不得擅自占用本物业的共用部位、共用设施、设备或改变其使用功能;

11 向乙方提供房屋自用部位、自用设施、设备维修养护等有偿服务;

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

二、乙方的权利义务

13 参加业主大会，享有选举权、被选举权和监督权;

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

15 遵守本物业的《业主临时公约》和《物业使用守则》;

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

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

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

19 转让房屋时，应事先通知甲方，并告知受让方与甲方签订本协议;

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

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

第二条物业管理服务内容

一、房屋共用部位的维护和管理

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

二、房屋共用设施设备的维护和管理

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

三、环境卫生

22 物业管理区域内公共场所清扫、道路保洁;

23 共用设施设备保洁;

24 生活垃圾收集、清运;

四、安全防范

内容

(1)门岗值班;

(2)物业管理区域内巡视;

(3)公共报警监控;

(4)

责任

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

(2)协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序，尽到安全防范责任;

(3)维护小区安全次序;

五、交通秩序与车辆停放

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

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

六、房屋装饰装修管理

24 与业主签订《房屋装饰装修管理协议》;

24 履行宣传、告知政府有关装修管理规定的义务;

24 为违章装修行为进行劝阻、制止;

24 及时向政府有关行政主管部门报告。

七、消防管理

内容

(1)消防器材管理;

(2)易燃品管理;

(3)消防宣传;

(4)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

责任

(1)消防器材无缺少、失效;

(2)消防通道畅道;

(3)发现火灾及时报警，并积极组织灭火;

(4)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

八、公共绿化

内容

(1)修剪、浇灌、施肥、除虫等绿化养护;

(2)清理公共绿地;

(3)必要的补种;

(4)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

责任

(1)及时养护，促使花草树木的正常生长;

(2)保持公共绿地整洁;

(3)绿化少虫害、无枯死;

(4)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第三条物业管理服务质量

一、房屋外观

24 外墙无破损，无乱涂乱画现象;

24 户外无违章安装的防盗栅栏和空调;

24 房屋场地无违章搭建;

24 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

二、共用部位、共用设施设备的维护和管理

24 共用部位无破损，共用设施设备运行正常;

24 定期维护保养;

24 专人维护保养;

24 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

三、环境卫生

24 环境整洁、无污染;

24 生活垃圾日产日清;

24 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

四、绿化

24 养护得当，定期修剪;

24 美观协调;

24 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

五、交通秩序与车辆停放

24 道路畅通有序;

24 车辆停放整齐;

24 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

六、保安

24 统一服装，持证上岗，文明值勤;

24 物业管理区域内防止重大责任火灾、交通事故和刑事案件;

24 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

七、房屋共用部位、共用设施设备小修和急修

小修：及时修理，两天内完成，并建立登记、回访制度。

急修：20分钟到现场，24小时处理，并建立登记、回访制度。

业主报修及时率达90%以上，维修质量合格率达90%以上。

八、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

一、乙方交费时间：;

二、收费标准(按建筑面积)

多层公寓元/m2?月;

别墅元/m2?月;

小高层、高层元/m2?月;

非住宅元/m2?月;

三、乙方的空置房屋由乙方按物业管理费标准的70%向甲方缴纳;

四、乙方出租物业时，物业管理服务费由乙方或承租方交纳，乙方负有连带责任;

五、乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费。

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

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

24 露天车位：;

24 车库：;

24 摩托车：;

24 自行车：;

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

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

第五条物业维修基金使用

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

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

三、乙方转让房屋所有权时，维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

第六条广告牌设置及权益

一、甲方统一布设，但不得有损小区整体观瞻和侵害业主权益;

二、收益专项用于物业共用部位、共用设施设备的维修和养护，不得挪作它用。

第七条其它约定事项

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

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

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

第八条违约责任

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

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

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

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

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

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

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

第十一条本协议内空格部位填写的文字与印刷文字具有同等效力。本协议中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

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

24 提交仲裁委员会仲裁;

24 依法向人民法院起诉。

第十三条本

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！