# 医院物业服务合同范本

来源：网络 作者：九曲桥畔 更新时间：2024-01-12

*第一章 总则　　合同双方当事人　　甲方（房地产开发公司）：　　注册地址：　　营业执照注册号：　　企业资质证书号：　　法定代表人：　　联系电话：　　乙方（物业管理公司）：　　注册地址：　　营业执照注册号企业资质证书号　　法定代表人：　　联系电...*

第一章 总则

　　合同双方当事人

　　甲方（房地产开发公司）：

　　注册地址：

　　营业执照注册号：

　　企业资质证书号：

　　法定代表人：

　　联系电话：

　　乙方（物业管理公司）：

　　注册地址：

　　营业执照注册号企业资质证书号

　　法定代表人：

　　联系电话：

　　根据法律、法规和有关规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，双方就甲方负责开发建设的物业（以下简称“本物业”）实行前期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。

　　第一条 物业基本情况

　　物业类型：

　　坐落位置：市镇路

　　占地面积：平方米，其中绿地面积——平方米。建筑面积：平方米，其中住宅平方米，商铺平方米，停车场。

　　第二条 本合同中涉及的币值，均指人民币。

　　第二章 物业服务事项

　　第三条 甲方按照法律、法规和有关规定，采用“招标”、“协议”方式，选聘乙方对本物业实施前期物业管理。

　　第四条 本物业在未竣工验收（以建设部门签发房屋建筑工程竣工验收备案表的时间为准，下同）交付使用前，甲方要求乙方提供以下服务内容及达到服务质量。

　　1、建筑物主体外的共用部位管理。

　　服务质量：外墙完好，外观整洁，完好率达98%，零修及时率、合格率100%.

　　2、共用设施设备管理。

　　服务质量：设备良好，运行正常，无重大管理责任事故。

　　3、绿化、环境卫生管理。

　　服务质量：设施完好、整洁，绿化长势良好，公共场地保洁率95%.

　　4、车辆管理。

　　服务质量：交通畅顺，停放有序。

　　第五条 本物业竣工验收交付使用后，乙方向业主和非业主使用人提供以下服务内容及达到以下服务质量

　　（一）日常服务

　　1、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”。

　　服务质量：外墙完好，外观整洁，完好率达98%，零修及时率、合格率100%.

　　2、共用设施设备和相关场地的维修养护、运行和管理，包括：“道路”、“垃圾道”、“烟囱”、“化粪池”、“沟渠”、“池”、“照明系统”、“中央空调”、“电梯”、“发电机”、“消防设施设备”、“智能化设备”“外墙排水管”。

　　服务质量：设备良好，运行正常，无重大管理责任事故。

　　3、按国家《物业管理条 例》（以下简称《条 例》）第四十五条 的规定，物业管理区域内，供电、供水、供气、供热、通讯、有线电视等单位，应当向最终用户收取有关费用。或按合同的约定，来行使合同权利和履行合同义务。

　　4、生活服务设施的维修养护和管理，包括“商业网点”、“文化体育娱乐场所”。

　　服务质量：设备良好，运行正常，无重大管理责任事故。

　　5、绿化与建筑小品的维修养护和管理，包括“共用绿地”、“花木”、“建筑小品”、“园林小品”。

　　服务质量：完好、整洁，绿化长势良好。

　　6、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”。

　　服务质量：设施完好、整洁，公共场地保洁率95%，垃圾日产日清。

　　7、交通与车辆停放秩序的管理。

　　服务质量：交通畅顺，停放有序，行车线路标志明显。

　　8、安全防范工作，包括“安全监控”、“巡视”、“门岗执勤”。

　　服务质量：设备良好，运行正常，岗亭24小时值班。

　　（二）定期服务

　　1、每月　清理生活垃圾一次；

　　2、每日　清洗水池一次；

　　3、每月　清疏化粪池一次；

　　4、每年 清疏排水系统一次；

　　5、2年 清洗建筑物外立面一次；

　　6、6个月 检修水泵一次；

　　7、每月 检修电梯一次；

　　8、\*\* 检修发电机一次；

　　9、\*\* 检修中央空调一次；

　　10、每月 检修消防设施、设备；

　　服务质量：设备良好，运行正常，垃圾日产日清。

　　（三）管理与物业相关的工程图纸、业主和非业主使用人档案和竣工验收资料。

　　服务质量：收集整理，装订规范，妥善管理，合理使用。

　　（四）其它服务事项

　　第六条 乙方在实施前期物业管理期间，不得利用物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备进行经营活动。

　　第七条 业主或非业主使用人装饰装修物业时，应当告知乙方并与乙方签订物业装饰装修协议。乙方可向业主或非业主使用人收取物业装饰装修保证金￥2024元。物业装饰装修完毕，如未发现有损坏物业共用部位、共用设施设备及相关场地，不存在安全隐患的，及未违反“物业装饰装修协议”的，乙方应在　30日内将物业装饰装修保证金“本金”退回给业主或非业主使用人。

　　第八条 业主和非业主使用人对其房屋自用部位、自用设施设备向乙方提出维修养护服务要求的，乙方认为有能力承担的可以接受，收费由双方协商确定。

　　第三章 物业服务费用

　　第九条 本物业未竣工验收交付使用前，物业服务费用由房地产开发企业交纳。物业服务费用的构成包括：

　　1、物业服务成本；2、法定税金；3、物业管理企业的利润等；

　　第十条 本物业竣工交付使用后，物业服务费用由业主或非业主使用人缴交；已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业、物业服务费用由房地产开发企业交纳。

　　第十一条 物业服务费的收取方式和物业服务酬金

　　本物业竣工验收交付使用后，甲乙双方约定采用以下方式收取物业服务费和提取酬金：

　　按每月每平方米一定的标准收取物业服务费，不包括共用水费、电费。共用水费、电费每月按“各户使用量”另行分摊。乙方在年终决算物业服务总收入和服务总成本，盈余或者亏损均由物业管理企业享有。

　　第十二条 本物业竣工验收交付使用后，乙方按本合同第五条 约定的内容要求提供服务，按以下标准向业主、非业主使用人收取物业服务费：

　　1、住宅按“建筑面积√”每月每平方米1.2元收取；商场按“建筑面积√”、每月每平方米1.5元收取。

　　2、已竣工验收（以建设部门签发房屋建筑工程竣工验收备案表的时间为准）但仍未售出或交付使用的物业，由乙方按本条 本款第1点约定的标准向建设单位（业主）收取物业服务费。

　　第十三条 业主从办理收楼手续后的次月开始缴交物业服务费，以后每次收缴物业服务费的时间为每月15号之前。乙方在首次收取业主或非业主使用人物业服务费时，可预收三个月。业主或非业主使用人变换或物业服务合同中止时，如业主、非业主使用人不欠乙方物业服务费，乙方应在一个月内将预收的物业服务费“本金”退给业主、非业主使用人。

　　第十四条 物业服务费的调整和违约责任

　　1、物业服务费收取标准在合同期内根据市物价部门批文调整。

　　2、甲方逾期缴纳物业服务费的，按以下处理：

　　从逾期之日起每天按应交物业服务费的千分之1交滞纳金；

　　3、业主和非业主使用人逾期交纳物业服务费的，按以下方式处理：

　　从逾期之日起每天按应交物业服务费的千分之1交滞纳金；

　　4、业主和非业主使用人无正当理由连续三个月不交物业服务费的，乙方可采取适当措施催缴。有超过20%的业主无正当理由连续三个月拒交物业服务费的，管理公司可在告知业主15天后，有权单方中止物业服务合同，退出物业管理区域。

　　非业主使用人不履行交费义务时，由业主承担连带交费责任。

　　第十五条 物业竣工验收交付使用后，车位停放服务费和停车保管费由乙方按下列标准向车位使用人收取：

　　（一）车位服务费及车位停放服务费（已购买车位的，收取车位服务费；未购买车位的，收取车位停放服务费）

　　1、小车车位服务费30元/月

　　2、小车车位停放服务费200元/月、室外150元/月；摩托车停放服务费30元/月；

　　3、自行车停放服务费元/月；

　　（二）停车保管费

　　车主缴交停车保管费的，乙方与车主应另行约定保管责任，签订车辆保管合同。发生车辆损坏或丢失车辆事故的，由责任方按约定承担责任。

　　（三）临时停车的，“每小时√”、“每次”收取5元，24时至清晨8时7元。摩托车临时停放1元。

　　第十六条 物业管理有关收费，按规定需报价格主管部门核准的，由乙方负责。

　　第十七条 物业竣工验收交付使用后，其共用部位、共用设施设备的大、中修和更新、改造费用按以下方式承担：

　　1、保修期内由甲方承担；

　　2、保修期后由全体业主承担，或用专项维修资金支付；

　　第十八条 专项维修资金的筹集、使用和管理

　　甲乙双方约定按以下方式筹集专项维修资金（可多种方式同时使用）。

　　1、购房人按二房以下1000元/户、三房2024元/户、商铺2024元/卡的标准在收楼前直接向代办银行交纳，或发展商代收，实行专户存储，专款专用，当业委会成立后，由发展商移交给业委会监督。

　　专项维修资金的筹集、使用与管理，按照法律、法规和有关规定由当事人另行约定。物业需要使用专项维修资金2，如专项维修资金已筹集部分不足以支付的，经业主大会同意，按该工程的预算向全体业主进行一次性筹集，业主应当按其业权建筑面积的比例分摊。在紧急情况下，甲方可决定临时一次性筹集专项维修资金，以该工程预算基数，业主应当按其业权建筑面积的比例分摊。乙方发现危险情况但专项维修资金不足而要求甲方筹集，因甲方不筹集或筹集不及时导致物业损害的，应当免除乙方的责任。

　　第十九条 业主自用物业存在安全隐患，危及公共利益及他人利益的，应当及时维修养护，其他有关业主应当给予配合。存在安全隐患的业主不履行维修养护责任造成公共利益及他人利益损害的，由乙方负责维修养护，费用由该业主承担。

　　第二十条 本物业竣工验收交付使用后，按以下第种方式筹集购买房屋共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用：

　　1、由乙方代办，保险费用由全体业主按各自业权建筑面积比例分摊；

　　2、由乙方代办，保险费从物业服务费总收入中支出，计入成本。

　　具体投保的保险险种为。

　　附加险险种为。

　　业主或非业主使用人的家庭财产与人身安全保险，由业主或非业主使用人自行办理。

　　第四章 双方责任

　　第二十一条 甲乙双方责任

　　（一）甲方责任

　　1、履行本合同约定的甲方责任，按照法律、法规和有关规定及本合同的约定，协助乙方做好物业管理工作。

　　2、起草《业主临时公约》，在销售物业时向买受人明示，并要求买受人作出遵守的书面。

　　3、起草《前期物业管理服务协议》，在销售物业时与买受人签订。

　　4、本物业竣工验收交付使用时，协助乙方对物业进行接管验收。甲方交付给乙方管理的房屋、设施、设备应当达到国家验收标准的要求。如存在质量问题，双方应书面确认并按以下第3种方式处理：

　　（1）由甲方负责返修；

　　（2）委托乙方返修，由甲方支付全部返修费用；

　　（3）双方协商调解。

　　5、在本合同签订之日起或本物业竣工验收交付使用之日起15日内甲方按（中府[1999]24号文要求）总建筑面积1.5-2‰比例向乙方提供物业管理用房，乙方无偿使用，2-3‰比例（商业大厦按3-5‰比例）向乙方提供公共用房。公共用房经业委会同意可用作商业用房，由乙方出租，其租金收入主要用于补贴物业管理费不足。

　　6、负责收集、整理物业管理所需图纸、档案、资料，并于本物业竣工验收交付使用之日起15日内向乙方移交；

　　前款所述的资料包括：

　　（1）竣工验收资料，包括但不限于物业竣工总平面图；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；

　　（2）技术资料，包括但不限于设施设备安装、使用、维护等资料；

　　（3）物业质量保证书和物业使用说明书；

　　（4）与买受人签订的《前期物业管理服务协议》；

　　（5）物业管理所必需的其他资料。

　　由于甲方提供的资料不完整导致乙方无法履行物业服务合同的，乙方不承担违约责任。

　　7、协调、处理本合同生效前发生的物业管理遗留问题。

　　（二）乙方责任

　　1、履行本合同约定的乙方责任，按照法律、法规和有关规定及本合同的约定，制定物业管理服务制度，开展物业管理服务活动；

　　2、编制物业年度维护计划和维修方案并组织实施。

　　3、向业主和非业主使用人告知使用物业的有关规定，当业主或非业主使用人装饰装修物业时，告知有关禁止行为和注意事项。

　　4、可将物业管理的专项服务委托给专业公司承担，但不得将物业管理整体服务内容一并转让或委托给第三方；

　　5、不得擅自占用物业的共用设施或改变其使用功能。

　　6、本合同终止时，应当向业主委员会移交各种用房及物业的全部档案资料，清理与业主或非业主使用人发生的债权债务，与新的物业管理公司妥善交接，按时退出物业管理区域。业主、非业主使用人欠交物业服务费等费用的，乙方可依法追讨，但不得以此为理由不移交物业管理权和不退出物业管理区域。

　　第二十二条 乙方未能履行本合同的约定，导致业主和非业主使用人人身、财产安全受到损害的，业主和非业主使用人可依法向法院提起诉讼，由法院裁定乙方应承担的责任。

　　第五章 违约责任

　　第二十三条 甲方违反本合同第二十一条 第（一）项约定的，乙方有权要求甲方在合理的期限内解决，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。

　　第二十四条 乙方违反本合同第四条 、第五条 和第二十一条 第（二）项约定的，甲方有权要求乙方在合理的期间内整改，逾期未整改的，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。

　　第二十五条 乙方违反本合同第三章 约定，擅自增加收费项目和提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退多收的费用；造成甲方、经济损失的，乙方应给予经济赔偿。

　　第二十六条 甲方根据第二十四条 或乙方根据第二十三条 行使终止合同权利的，应当书面通知另一方，终止合同通知书在送达另一方时生效，双方应当对物业管理的有关事项进行交接。

　　第二十七条 甲乙任何一方无正当理由提前中止合同的，应向对方支付壹万的违约金；给对方造成经济损失超过违约金的，还应对超过部分给予赔偿。

　　第二十八条 本合同在执行期间，如遇到不可抗力致使合同无法履行时，甲乙双方应当按有关法律规定协商处理。

　　第二十九条 业主和非业主使用人违反法律、法规和有关规定及业主公约的，乙方也可根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止、提请有关行政管理部门处理、法院裁决等措施。

　　第三十条 物业管理区域内如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、强台风、暴雨、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方为维护甲方、公众、业主、非业主使用人的人身和财产利益，在迫不得已的情况下因采取紧急措施造成甲方或者业主、非业主使用人财产损失的，双方按有关法律、法规和有关规定处理。

　　第三十一条 因房屋建造质量、设施设备质量或安装质量等原因，使物业或物业的一部分达不到正常使用功能，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以具有国家规定资质的鉴定机构的鉴定结论为准。

　　第六章 服务期限

　　第三十二条 服务期限为五年年。管理期限以乙方正式进驻或甲方交楼之日起，预计为年月30日至年0月31日止，合同期满如甲乙双方本无异议，则自动延期三年。

　　按《物业管理条 例》规定：“物业已交付使用的建筑面积达到百分之五十以上，或者已交付使用的建筑面积达到百分之三十以上不足百分之五十、且使用已超过一年的，应当召开首次业主大会，选举产生业主委员会。”

　　第三十三条 合同期满，甲乙双方如有意向续签合同，应当在合同期满30日前向对方提出书面要求，协商达成一致意见时续签合同。乙方书面提出续签合同的意见，另一方没有提出明确的书面答复的，合同继续有效。

　　第七章 附则

　　第三十四条 合同签订后甲乙双方需要变更合同条款或有其他事项需要补充约定的，应当协商一致后以书面形式签定补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

　　第三十五条

　　本合同在履行中如发生争议，双方可以通过协商解决，协商不成的，双方同意向工商行政员会申请仲裁或依法向人民法院起诉。

　　第三十六条 本合同连同附件共12页，一式3份，具有同等法律效力。本合同由甲方存1份，乙方存1份，行政主客部门存1份。

　　第三十七条 本合同自双方法定代表人签字、加盖公章 之日起生效。

　　甲方（盖章 ）：乙方（盖章 ）：

　　法定代表人（签名）：法定代表人（签名）：

　　\*\*\*\*年\*\*月\*\*日\*\*\*\*年\*\*月\*\*日

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！