# 有关物业秩序维护部上半年工作计划汇总(5篇)

来源：网络 作者：风月无边 更新时间：2024-12-14

*有关物业秩序维护部上半年工作计划汇总一乙方：为加强对住宅室内装饰装修工程的管理，维护小区正常运作秩序，甲乙双方同意签定本协议。为加强对物业服务区域内装修活动的管理，保持良好的生活环境，维护业主合法权益，根据建设部《住宅室内装饰装修管理办法》...*

**有关物业秩序维护部上半年工作计划汇总一**

乙方：

为加强对住宅室内装饰装修工程的管理，维护小区正常运作秩序，甲乙双方同意签定本协议。

为加强对物业服务区域内装修活动的管理，保持良好的生活环境，维护业主合法权益，根据建设部《住宅室内装饰装修管理办法》，特制定本协议书。

1、乙方选择的装修单位必须持有市主管部门颁发的《承建资格证书》。如乙方违反本规定，应承担由此产生的全部责任。

2、乙方在房屋装修前，必须会同其委托的装修单位向物业服务中心申报登记，如实申报装修项目、标准、施工人数、拟开工时间和竣工时间等内容，并提交装修合同复印件、装修图纸、交验装修单位《承建资格证书》复印件（加盖公章），经审查并取得《装修许可证》，施工人员办理《装修临时出入卡》方可开始施工，且施工前须将装修事宜告知邻里。施工时须将《装修许可证》复印件在户门外张贴。

3、乙方施工人员进入小区应佩带《装修临时出入卡》，否则甲方有权拒绝其进入小区施工。

4、装修前乙方应交纳装修保证金元、装修管理费用运费元/平方米、施工人员《人员临时出入卡》工本费按元/张的标准收取。

5、乙方装修施工内容、施工期限应与签字确认的《装修申请表》相符，住宅装修施工期限最长不得超过三个月，装修施工时间为：每天8：00—12：00，14：00—19：00。不得延长时间，否则甲方有权采取措施责令停工。

6、装修完毕，乙方验收合格后，由乙方向甲方提出检查申请，如无违章装修行为，可在装修检查合格一个采暧期后退还装修保证金。

1、乙方所有装修活动必须遵守建设部颁布的《住宅室内装饰装修管理规定》之条款，保证建筑物结构和使用安全，并严格按照乙方申请的项目进行，严禁下列行为：

（1）未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案（非住宅用途房屋须报政府部门审批并取得装饰装修工程施工许可证），变动建筑主体和承重结构，超过建筑设计标准或规范增加楼面荷载（如随意在室内砌墙、超负荷吊顶、安装大理石和大型吊灯等）；

（2）在承重墙、天花、地面上打孔，扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体、门窗；

（3）未经市规划国土部门批准，搭建建筑物、构筑物（如雨篷、遮阳篷、花架等），改变住宅建筑外立面，在非承重外墙上开门、窗；

（4）任意刨凿、重击顶板、外墙内侧及排烟管道，不经穿管直接埋设电线或改线；

（5）将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间，将生活污水排入雨水管；

（6）破坏或者拆改厨房、厕所的地面防水层，或破坏毛坯房防水层的保护层及防水涂膜；

（7）未经批准擅自改动、暗藏燃气管道设施；

（8）使用不符合国家标准的装修材料和设备；

（9）其他影响建筑结构和使用安全的。

2、乙方在装修前应测试各排水管道是否畅通，有堵塞情况的须在装修前报甲方，装修毛坯房或装修时确需改动卫生间、厨房间防水层的，应当按照防水标准制定施工方案，完工后需做24小时闭水试验。

3、乙方确定改动、暗藏燃气管道设施的，应提前一个月向供气单位申请，由供气单位组织实施。

4、乙方经批准的楼顶、平台、外门、窗、阳台的装修，应按甲方统一款式（包括材料和

5、乙方装修使用的材料和设备须符合国家标准，有质量检验合格证明和有中文标识的产品名称、规格、型号、生产厂厂名、厂址等，生产、商业用途的房屋装修必须使用不燃、难燃材料，严禁使用国家明令淘汰的建筑装修材料和设备。

6、对乙方违反以上规定的行为及其它未经批准私自改变房屋结构及用途者，乙方除恢复原样，扣除乙方所有保证金外，乙方及装修单位还须承担由此产生的法律责任。

7、乙方对有线电视、宽频网、电话线路及插座改造须事先咨询服务提供商并在其指导下施工。

8、乙方聘请的装修单位负责人必须教育施工人员遵纪守法，严禁下列行为：

（1）严禁用砖头或其他物品顶住电梯、防盗门；

（2）严禁在阳台上堆放装修物品和其它易燃易爆物品；

（3）严禁将装修垃圾、各类胶、漆等杂物倒入下水管道（污水、雨水）；

（4）严禁骚扰其他住户或影响其他住户的正常生活，或造成其他住户投诉和财产损失；

（5）严禁在小区、其它楼及其他住户门前逗留、休息；

（6）严禁在规定的装修时间外施工；装修施工时必须关闭房门；避免灰尘或噪音影响公共环境；

（7）严禁擅自进入地下室和天台，严禁在天台或地面等公共场所加工作业；

（8）严禁私自在户外接驳水、电；

（9）严禁将电源线直接连接在漏电开关上，装修房屋内严禁抽烟、使用电炉或生火做饭；

（10）严禁随地大小便；

（11）施工人员不得在装修户内过夜留宿。

9、乙方装修单位应加强消防工作，遵守消防规定，作业现场应配备足够的灭火器（至少两个），并制定落实防火措施。

10、乙方装修过程中，如需要进行烧、焊等动火操作，须事先提供操作人员的合法有效

12、乙方施工过程中，装修单位必须指派专人负责安全，严密巡视，防止案件发生，发现可疑情况应及时知物业服务中心。

13、其它应遵守的国家和地方相关法律、法规及规范文件的要求。

乙方装修垃圾须及时入袋搬运，并按照甲方指定的位置、方式和时间进行堆放、清运，对违章堆放、抛弃装修垃圾者，甲方有权责令限期清理，如不及时清理由甲方代为清理，费用由业主承担。乙方装修垃圾在搬运过程中不得在地面拖拉造成损坏麿花，不得损坏电梯等公用设施，否则将按责任给予处罚。

（1）垃圾堆放时间为18：00—19：00；

（2）垃圾堆放地点：各单元缕道口外。

1、乙方因装修施工造成的管道堵塞、渗漏水、停电、损毁他人物品等，均由乙方负责修复并赔偿由此造成的损失。

2、乙方施工人员必须爱护公共设施，对于违反操作规定破坏公共设施（包括楼道、墙面、天台等）的行为，按责任照价赔偿。

3、乙方施工人员不得在本管理服务区域内有吵架、斗殴、吸毒、色情等违法乱纪活动，一经发现，将严肃处理直至移交公安机关。

4、甲方指定专人对装修工程进行检查，如发现有违章装修或渗、漏、堵、损坏等情况，须按责任照价赔偿。赔偿费用从装修保证金中扣除，多退少补。

5、如乙方与装修单位因装修问题产生争议，双方应按照建设部《住宅室内装饰装修管理办法》相关规定自行协商解决。甲方无权处理双方的纠纷，也无权代其中一方对另一方履行约束或追缴行为，且不承担由双方纠纷产生的任何后果。

1、乙方对违反本协议书的任何违章装修行为，乙方和装修单位应承担违约责任，甲方均有权制止、责令改正，并报请有关部门按照建设部《住宅室内装饰装修管理办法》，相关规定予以处罚。

2、甲方有权视违章情节轻重，拒绝装修单位进入住宅区装修。

协商或调解无效的，可向人民法院起诉。

本协议一式两份，双方各执一份，签字盖章后生效。

甲方（公章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方（公章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人（签字）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_法定代表人（签字）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**有关物业秩序维护部上半年工作计划汇总二**

正文：

甲方：\_\_\_\_\_\_基业物业管理有限公司（以下简称甲方）

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（以下简称乙方）

甲方系\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理单位，乙方系小区住宅单元物业的购买者或使用者委托进行装修的单位或个人。现甲、乙双方就装修的有关事宜，经过平等协商，特签此协议。

一、装修申请与报批

第一条乙方在装修前应以书面形式向甲方提出装修申请，并填写《装修申请表》；乙方向甲方提供下列材料：

1.施工单位营业执照及资质证书复印件（加盖公章），如委托个人则需装修委托书。

2.比例不小于1：100的装修设计图（包括：平面图、隐蔽工程图、机电项目施工图）或上述图纸的复印件。

3.乙方向甲方提供现场施工人员的名单、身份证复印件及1寸近照2张。

4.装修队电工、焊工等特种工种的上岗证及复印件。

第二条甲方在收到乙方申请后，对乙方提供的资料进行审核，甲方自接到资料后7个工作日内完成审核工作，并将审核结果通知乙方。如审核合格后，甲方为乙方开据施工许可证。乙方应按照许可证时间开工装修，同时应将许可证贴在装修现场明显位置以便甲方检查。

第三条对于乙方提供的资料，甲方认为需要修改或重新提交时，乙方应进行修改或重新提交，并将修改后的资料报甲方，以便甲方进行最终审核。

第四条甲方审核完毕的资料，乙方不得擅自改变。如需修改或变动，应以书面形式提前通知甲方，并将修改后的资料报甲方审核。

第五条如果乙方不提交装修申请擅自施工，或在甲方未准许之前开工，甲方有权责令其停工，而由此造成的一切后果均由乙方负责。

二、出入证

第一条为保证乙方装修工作的顺利进行，乙方需要为其聘请的施工人员办理现场出入证，如有未办理出入证的、丢失出入证的或将出入证转借他人的，甲方有权阻止其进入小区，而因此产生的一切后果均由乙方自负。

第二条如果甲方发现乙方聘请的施工人员有违法行为，或有不符合小区管理规定的行为，甲方有权将该施工人员清理出小区，由此产生的一切后果均由乙方负责。第三条装修完毕后，乙方应及时将其申请的所有出入证全部收回交给甲方，甲方核查无误后，退还临时出入证押金。

三、装修保证金

第一条为保证业主的利益和楼宇结构及配套设备的安全，甲方收取乙方保证金每户5000元。

第二条乙方缴纳垃圾清运费：20元/自然间；管理费（含设备使用费）按15元/天计费，自审批合格领取施工许可证起至验收合格清场之日止。

第三条装修完毕经甲方验收合格后，扣除实际发生的费用（以甲方验收合格之日停止计费），3个月未发生质量问题，按规定退还尾款。如验收不合格，甲方将继续收取乙方整改期间的相关费用。

四、注意事项

第一条楼宇土建结构装修

1.不得改动门、窗，保持楼宇、房屋外观的美观统一。

2.严禁拆改破坏原结构、承重墙、配重墙、楼板地面。不得擅自在主体结构上剔槽、打洞，不得凿穿地面、屋顶、阳台隔断板。

3.装修室内地面石材厚度不得超过1.2cm，地面装修总厚度不得超过3cm，按施工进度铺地砖前须申报物业管理公司工程部检查批准。

4.不得擅自破坏原设计卫生间、洗衣间防水层，如有破损须重做防水处理，需进行24小时闭水试验，物业工程部试验通过后方可继续施工。

5.乙方装修所使用的木制材料需经防火阻燃、防腐处理。

6.不得将没有防水要求的房间设为卫生间、厨房间。

7.厨房应有门，不得做成敞开式厨房。

第二条水、暖气、燃气管道设施装修

1.严禁改动室内供暖管线设施，严禁加装暖气片或拆改移位。加装暖气罩，必须留有长、宽不少于400mm的检修口，便于日后维修，否则后果自负。

2.严禁拆改室内水表，不得擅自拆改原设计管线。

3.严禁改动或遮挡燃气管线、仪表设施。

4.室内所有管线节门、接口周围需留有100mm以上距离，并必须按规定预留长、宽不小于400mm的检查口，便于日后维修检查。

5.不得擅自封包燃气管道。

6.安装燃气热水器必须采用强排式，且其排气管不得超出外墙10cm，不得排入烟道或管井。

7.卫生间、厨房间墙体改动的，应当按照防水标准制订施工方案，重新做防水。

第三条配电、弱电信号设施装修

1.配电系统布局必须按审批方案、图纸施工，负责此项工作的施工人员必须有劳动局核发的电工操作证（特种工种证明复印件在物业管理公司备案）。

2.严禁破坏室内原设计配线回路，严禁强电、弱电线路直埋，必须按施工规范穿线铺设，如有违规造成的一切后果由乙方负责。

3.不得擅自增改原设计配电控制和计量仪表，隐蔽施工部分：照明、插座、空调插座必须按原设计负荷单路控制施工。

4.严禁拆改原设计电视、对讲、通讯网络布线，如擅自改动，造成不良后果自负。

5.浴室安装浴霸必须从插座重新引线，不能使用原预留灯线。房间内不得使用超过原设计负荷的电器

第四条楼宇外观装修

1.严禁拆改外窗、防火窗、阳台，不得擅自加装护栏。

2.严禁在户门以外公共区域平台违章搭建或悬挂其他物品。违者物业公司有权要求其无条件拆除，损失自负。

3.空调室外机必须按指定位置安装，冷凝水排放管须接入空调冷凝水管或靠墙固定在外窗一侧

第五条装饰施工现场

1.装饰材料搬运：乙方须提前申请电梯使用时间，按计划安排时间搬运，切勿损坏电梯、公共区域墙壁、楼梯间墙壁等公共设施设备。搬运建筑材料必须封装不漏，搬运完毕须将搬运路线及时清扫干净。

2.装修垃圾清运：乙方必须遵守甲方的规定，按指定时间将封闭袋装垃圾运至指定地点，随时清扫门前杂物。严禁在公共区域堆放建筑材料、装修垃圾，严禁将杂物、油漆倒入下水管线。

3.施工人员：乙方施工人员须衣着整齐，佩带通行标志，按指定通道进入；严禁在本小区非工作区域闲逛，不得损坏小区公共设施设备及他人财务；严格遵守管理规定，保持公共区域墙壁、楼道墙壁的整洁。

4.装修施工时间：

1）工作时间：8：00——12：00，14：00——18：00其它时间严禁施工人员进入或滞留在小区内，严禁施工人员在本小区内留宿。

2）机械设备作业时间：8：00——11：30，14：30——18：00，其它时间为静音作业时间，严禁施工扰民。（周六、日静音作业）

5.消防安全：每户装修施工现场必须配置两个5公斤灭火器，工作现场禁止吸烟。乙方必须遵守各项安全防火规定，履行与甲方签订的安全防火责任书。

五、装修竣工验收

装修完成后，乙方须提前通知甲方约定时间，甲方自接到乙方正式验收申请5个工作日内，由工程部、业主、装修公司负责人及装修施工相关技术人员共同验收。验收不合格项目由施工单位限期整改合格。因整改造成的各项损失费用，均由施工方承担。

六、其它

第一条乙方在此保证：因其装修而引起的一切后果，如造成房屋结构、布局、外装修的损坏，房产毗邻房屋的损坏或他人人身安全或财产的损失，房屋渗漏而对四邻造成的损失等均由乙方承担。因此后果而产生的一切事宜如诉讼、仲裁的均由乙方自费处理。

第二条如因乙方装修给他人人身财产造成损失，而引起他人向甲方索赔时，乙方负责赔偿因此给甲方造成的一切损失。

第三条本协议未尽事宜，由双方协商解决。

第四条本协议一式两份，由甲、乙双方各执一份，自双方签字之日起生效。

第五条签约方

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

经办人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_经办人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**有关物业秩序维护部上半年工作计划汇总三**

甲方：

乙方：

甲乙双方就乙方承担物业红线内及政府规定的门前三包范围内的保洁服务工作进行了友好协商，并签定合同条款如下：

甲方的权利、义务

在本合同履行中甲方负责无偿提供本项目进行清洁工作所需的水、电及乙方清洁工人休息室(甲方仅提供休息室，且具体地点、面积由甲方确定，休息室内的任何设施设备由乙方自行负责)，甲方不提供住宿场所。乙方配备的清洁器械、材料等物品放置在休息室内的指定地点。

严格要求本公司员工自觉维护本项目的清洁卫生及乙方劳动成果;对破坏本项目清洁卫生之行为给予制止或纠正，对屡次违章不改者应给予相应处罚。

指派专人负责监督乙方承包范围内的清洁服务，每日检查清洁服务质量并对不合格情况进行依据本合同约定的处罚;乙方要求协助工作或提出建议，甲方认为合理的，应给予全力支持。甲方有权审核乙方每月的清洁服务全部计划并监督实施，有权根据实际情况提出修改意见，乙方应遵守。

甲方有权对乙方选派的清洁服务人员进行检查考评，对不合格人员，有要求乙方调换的权利。

要求乙方每月月底前上报当月人员安排及清洁计划，甲方随时检查其落实情况。甲方随时检查乙方清洁器械、物料的使用情况和消耗情况。

按本合同有关约定按时向乙方支付本合同项下的服务费用。

乙方的权利、义务

乙方应严格按照附件一《日常保洁服务标准》及本合同的其他约定对本项目进行有偿清洁综合服务;不得以任何形式分包、转包给第三方，否则甲方有权立即终止本合同，乙方应就此承担违约责任，赔偿造成甲方的一切损失。

负责教育、培训和管理派驻本项目的清洁人员严格遵守甲方各项规章制度，保持甲方良好的环境和秩序，爱护本项目财物，注意言行举止讲究礼貌礼节，遵守《工作手则》(见附件四)，以维护甲方良好的形象。如发现有违法乱纪，并经查实确属乙方人员所为时，乙方将严肃处理有关人员;造成损失的，乙方应在甲方要求的时限内承担相应赔偿责任。乙方保证所有上岗的保洁员均经过岗前技能培训，包括职业道德、工作规范、服务态度等，工作期间注意言行举止，维护甲方良好的公司形象。

指派身体健康，无传染病史、素质良好之专业清洁人员，进驻本项目，清洁人员年龄最高不得超过45周岁(如因乙方特殊需求，并在甲方人员同意后，可适当放宽用工条件);并须向甲方提交现场工作人员名册及身份证明等资料备案;如有人员更换情况，须在24小时内通知甲方并提交相关资料。如未经甲方许可使用45岁以上人员或传染病源携带者，无论任何情况，甲方均有权扣除当月保洁费用。

选派一名驻场保洁领班具体安排、全面督导每日清洁综合服务工作，巡检(分自检和参与甲方检查)现场清洁卫生情况，及时做好工作记录，及时处理有关投诉，并做好与甲方负责人的日常工作联系。

乙方应于每月25日前将所承包的清洁服务计划和保洁排班表以书面形式报告给甲方，经甲方认可后方可实施。甲方组织和举办活动时有权随时要求乙方调整服务计划，采取相应措施做好活动场地的清洁工作，乙方应按甲方的要求立即执行。

若甲方要求乙方进行人员更换的，则乙方应在3日内更换，否则，每延迟一日，甲方有权扣除相当于当月保洁费用8‰的违约金。延迟超过5日，甲方有权扣除押金及停止支付所有费用，并有权终止本合同。

若乙方因承包范围内(垃圾清运、人字路)之保洁服务质量达不到政府相关主管部门有关标准而被有关部门(环卫、市容、街道办事处等单位)处罚，

其罚款及全部责任由乙方承担，造成甲方其他损失的，乙方应予赔偿，同时，甲方有权终止本合同。

乙方每月不少于两次派出一名高层管理人员或质检员到本项目检查清洁卫生情况，征询甲方意见，对甲方合理之建议应予采纳并实施。

乙方负责承担乙方员工的工资、劳保福利、保险等，并办理各类合法劳动关系手续和承担相应费用。

有义务维护本项目各类和乙方工作有关的设施、设备的完好，如因乙方原因造成甲方设施、设备等物品损坏、丢失或由此造成甲方经营损失，乙方应承担全部责任，并作相应赔偿。杜绝挪用及偷窃行为;日常工作中杜绝浪费水、电等行为，不得使用私人电器设施如：电炉子、电饭锅等，但乙方保洁人员可在休息室内使用微波炉等安全电器，由此产生的电费由乙方交纳。

遵守甲方关于仓库管理的相关规定，甲方所提供的工具间(上述工具间即指第一章第一条约定的休息室)只作为暂时存放乙方针对本项目服务时所使用的清洁设备、清洁药剂、清洁工具等用品(易燃、易爆、有毒、放射性等危险品除外)，严禁挪作他用。

第十二条 乙方员工在工作期间发生工伤事故全部费用由乙方承担，乙方用工应签订劳动协议且该劳动合同在本合同履行期间均合法存续，并办理各种合法用工手续;甲方除按照本合同约定向乙方支付保洁服务费用以外，不代乙方承担任何劳动合同项下的义务。乙方保洁员在为甲方服务期间产生的一切劳动纠纷，均由乙方自行负责处理，与甲方无关，且乙方处理此等纠纷不应影响本合同的正常履行。

第十三条 在本合同履行期间，若乙方原因造成甲方、任何第三方人身和财产损害的，乙方应承担全部责任。

第十四条乙方公司派驻甲方的工作人员，应身着统一工作服和佩戴胸牌，并保证着装的整洁卫生。工服由乙方配置，胸牌由甲方提供。

第十五条 乙方派驻甲方的工作人员，工作时间内不得随意离开工作岗位。乙方领班人员暂时离开和调整均需征得甲方同意，并且新任领班以上管理人员均需经过甲方面试。在乙方领班不在场时，乙方的工作人员应接受甲方管理人员的监督和考核，按甲方的清洁工作检验标准对其进行检查。

第十六条 遇有紧急情况及突发事件时，乙方有责任在最短的时间内配合甲方提供充足的人员，并应无条件听从甲方现场工作人员调遣。

第十八条 若乙方怠于履行本合同项下任何一项义务，或履行义务与本合同约定不符的，甲方有权自行或委托第三方代为履行，由此产生的费用由乙方承担。

第三章 委托服务区域及内容

第一条 乙方服务区域为：

城市梦想家各栋楼层内分户门以外公共区域及其附属的公共设备、设施;

城市梦想家用地红线范围内的道路、庭院、绿地等及其附属的公共设备、设施;

城市梦想家地下空间及其附属的公共设备、设施;

甲方管理的城市梦想家其他地方及其附属的公共设备、设施;

5、甲方办公区域。

第二条 乙方服务内容为：

1、城市梦想家各栋公区地面日常清洁维护;城市梦想家所有服务区域地面、门窗、玻璃、墙面、柱面、天花(三米以下)、灯具、休闲椅、灯箱、灯杆、花坛、花台以及标识、小品、暖通管道、电缆桥架等公共设施的清洁(所有高空三米以下);

2、公共洗手间的清洁、消毒;

3、雨棚及其以下外立面(含甲方指定的玻璃、门窗)的日常清洁;

4、电梯的日常清洁、电梯表面养护;

5、垃圾房、垃圾桶、垃圾篓的袋装清倒，城市梦想家所有合同约定的服务区域以及甲方认可的区域内的垃圾的清理、外运;垃圾房和所有垃圾容器及其周边区域的清洁和消毒;

6、园区地面以及天台排水沟、雨水井的定期清理;

7、设备房间、管井、通风管道等的定期清洁;

8、绿地、花坛、花盆、水池的保洁;

9、通道口的防尘、防水地垫，每日清洁;

10、雨、雪天气对于甲方管理区域内的积雪、积水的清理;

11、甲方要求应急处理的其他工作;

12、配合甲方的其他工作。

第三条 乙方应根据本合同约定，按甲方要求制定并提交日常保洁、定期保洁、垃圾清运、消毒等服务计划，并提供服务。

第四章 服务人员及费用

第一条 乙方派驻本项目保洁服务人员不少于3名(岗位安排见附件二)。

第二条 保洁服务费用：

保洁服务费：甲方应向乙方支付保洁员700元/人/月(包括乙方人员工资、福利、加班费、保险费用)。共3人(含保洁领班1名)，甲方每月提供200元的保洁物料消耗费用，每月合计人民币2300元(贰仟叁佰元整)。前述保洁服务费用含管理费、利润、酬金、税金及员工工资、福利、保洁用品等乙方为完成本合同清洁工作和其它义务;甲方所须支付的所有费用均为以人民币结算。

每月甲方总计支付乙方2300元。

双方确认，前述合同价款为包干总价，一次性包死，不因任何原因(包括甲方提供建筑面积存在误差、物价上涨、工期延迟、总包清洁工作懈怠等风险)进行调整，该费用为乙方履行本合同能够取得的全部合同价款。除上述保洁费用以外，甲方无需向乙方或任何第三人另行支付其他费用(包括但不限于餐费、住宿费、加班费、法定节假日工资等)。

第三条 付款方式：

乙方每月5日前提供有效发票至甲方财务部，甲方在收到发票后10个工作日内，以银行支票转账的方式向乙方支付上月保洁服务费用。

协议期限

第一条 本合同有效期限为12个月，自 20\_\_年 11月 1 日起至 20\_\_年 10月 31日止。

若甲方与城市梦想家项目建设单位或业主委员会签署的物业管理合同终止，甲方有权全部或部分终止本合同，且无须承担任何违约责任。此时，双方根据乙方实际工作情况，据实结算保洁费用。(甲方应提前1个月告知乙方)

违约责任

第一条 本合同履行期间，若甲乙双方无合同依据单方终止本合同，或因乙方原因导致本合同终止的，则应向甲方支付相当于2个月的保洁费用作为违约金。对于乙方已经完成的保洁服务，双方根据乙方实际工作情况，据实结算保洁费用。

第二条 检查考核及违约金扣除细则

1、甲方按本合同约定的标准对乙方服务质量进行日评，若乙方每日检查考评得分达到90分(包含本数)甲方将视为乙方的服务质量合格;如每日检查考评得分低于90分(不包含本数)乙方每次应向甲方支付相当于月保洁费的5‰作为违约金;

2、每月月底，甲方将根据当月每日检查考评得分计算出乙方当月平均得分，如乙方当月平均分达到90分(包含本数)，甲方视为乙方当月保洁服务质量合格，在从当月保洁服务费总额中扣除日评不合格的违约金后得余额即为乙方当月应得之保洁服务费;

3、乙方当月平均分未达到90分(不包含本数)，甲方视为乙方当月保洁服务质量不合格，在从当月保洁服务费总额中扣除日评不合格的违约金后，再对乙方处以当月保洁服务费总额10%违约金的处罚;

4、每发生一次客户有效投诉，乙方应向甲方支付200元违约金;

5、甲方每发现一次乙方员工行为规范及仪容仪表不符合约定标准的，乙方应向甲方支付50元违约金;

6、连续出现5次日评低于90分的情况后，甲方有权终止本合同，且无须承担任何违约责任。如甲方不解除合同，则可扣除乙方当月保洁服务费总额50%作为违约金。

7、未及时提交合同规定的计划、物料使用情况等，每次扣款200元/次。

8、未达到每月2次高层管理人员质检的扣款300元/次。

9、未及时配合甲方工作，视情况扣款200元/次。

10、未按规定合理使用的药剂或耗材，扣款100元/次，造成损失的，乙方需承担全部赔偿责任。

11、甲方不定期抽查乙方人员出勤情况，出勤人员不足的，扣除当日未出勤人员人工费，并扣违约金100元/人/次。

第三条 无论任何原因导致协议解除的，乙方均应按甲方要求的时间移交清洁档案和相关手续文件，且撤走全部人员和设备。否则，每滞留一日，则应按本合同保洁服务费总额的5‰作为违约金。

第四条 如乙方未履行本合同项下的义务或违反本合同的约定造成甲方或其职员及他人财产和人身损害的，应由乙方自行承担全部损失，如甲方代替乙方先行承担，则乙方应于接到甲方通知后5日内向甲方全部清偿，否则，每逾期一日，应向甲方支付相当于应付未付部分千分之五的延迟利息。

第五条 本合同项下所有因乙方违约造成甲方损失或乙方应承担的违约责任，甲方有权从应付乙方的任何一笔款项中直接扣除。

本合同项下违约方应赔偿的损失包括守约方的直接损失和间接损失，包括但不 限于守约方向第三方承担的赔偿责任、诉讼费、仲裁费、律师费、鉴定费等因违约而发生的费用支出。

争议的解决

第一条 甲、乙双方在履行本合同中发生争执，由双方协商或通过调解解决，协商或调解不成的，可向本项目所在地有管辖权的人民法院起诉。

如在实际工作中，确需要合同所规定的人员、费用、服务范围进行调整，由乙方提出书面申请，双方进行协商一致后以补充协议形式进行约定。未达成一致前仍按照原标准执行。

其他事项

第一条 双方确认，本合同履行期间，甲方有权随时终止本合同，并提前一个月告知乙方，协议终止后，根据乙方实际工作情况，据实结算保洁费用，双方互不承担其他责任。但是，因乙方原因导致甲方终止协议的，则应按本合同其他条款处理。

第二条 乙方单方向甲方提供的文件资料，除本合同另有约定外，均作为乙方向甲方作出的单方承诺。但是，若该等文件资料的内容与本合同的约定不一致或旨在减轻或免除乙方的合同责任时，则仍以本合同的约定为准。

第三条 本合同未尽事宜，由双方协商解决，并另行签署补充协议。本合同的附件构成协议部分，具有同等法律效力。

第四条 本合同一式四份，甲乙双方各执两份，具有同等法律效力。

第五条 本合同自甲、乙双方签字、盖章之日起生效。

附件一：日常保洁服务标准

附件二：特殊天气下的保洁流程及标准

甲 方：(签章) 乙 方：(签章)

代 表 人：(签字) 代 表 人：(签字)

年 月 日 年 月 日

**有关物业秩序维护部上半年工作计划汇总四**

\_\_\_\_\_\_(以下简称甲方)与\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称乙方)，经友好协商，在平等互利的原则下，就为xxxx项目提供物业顾问服务事宜达成一致意见，并签订本合同共同遵守。

1. 甲方：

地址：

电话：传真：

2. 乙方：

地址：

电话：传真：

第一章：注 释

1.除合同内容或文义需要另外解释外，下列用语将具有如下意义：

1.1\"本物业\" 指名称为xxxx的物业整体，高档xxxx，总建筑面积约xx万平方米，地址位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

1.2\"顾问服务\"甲方聘用乙方为物业顾问，依据甲乙双方议定之内容，乙方向甲方提供物业顾问服务；

1.3\"本合同\"指本物业顾问服务合同及其附件。

2.本合同内之标题是为方便阅读而写，并不影响本合同之结构和含义。

第二章：提供顾问服务之目的

1.乙方为甲方在本物业前期施工过程中及本物业交付使用阶段，从物业管理角度提供顾问建议及服务，同时协助甲方进行本物业的销售及市场宣传活动。

2.在乙方为本物业提供物业顾问服务期内及甲方足额支付预付费用后，甲方有权在本物业的售楼书、对外宣传资料和各种媒体宣传中使用乙方的名称及标识的文字和图案，声明本物业由乙方提供物业顾问服务。如甲方使用乙方公开对外宣传以外的资料必须事先经乙方确认后方可印刷或公布。惟甲方此项权利须严格限于乙方为本物业提供物业顾问服务期间内行使，且需按照乙方提供的标识样本使用乙方标识，否则乙方将保留所有权利追讨任何非授权使用乙方或其相关机构名称或标识之行为的法律责任及有形、无形的经济损失。

第三章：顾问服务及后期管理

在本合同有效期内，乙方依据双方约定的服务内容(详见附件《物业顾问服务内容》为甲方提供顾问服务。

第四章：合同期限

本合同的服务期限自\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日至本物业交付使用日止。

第五章：物业顾问人员工作执行

1.本物业的物业顾问服务由乙方委派具有丰富实际操作和管理经验的工程经理和区域经理担任顾问组负责人，其余人员配合该两名人员共同在本物业的顾问服务中提供服务。乙方将向甲方提供顾问人员名单，经甲方认可后开展工作。

2.在顾问期内，乙方顾问人员于本合同签订后根据合同附件的顾问服务内容或应甲方要求到本物业现场提供服务，其余时间通过电话、传真、电子邮件等方式提供顾问服务。

3.乙方顾问人员需配合甲方施工进度按合同附件内容完成各阶段顾问工作，并每月依据合同附件及内容向甲方提交顾问工作报告。

第六章：顾问服务费用

1.顾问酬金

乙方为甲方提供物业顾问服务的酬金为人民币xx万元整(rmbxxxxxxx)，甲方分x期支付给乙方：

第一期：于签订合同后十五个工作日内支付人民币xx万元整(rmbxxxxxxx)；

第二期：

第三期：

第四期：

第五期：

第六期：

2.在乙方正常按本合同履行其应负责任之前提下，甲方应按期向乙方付款。若甲方未能按本章第1条的约定按时支付乙方酬金逾期超过7日，乙方有权暂停服务，且不承担违约责任。

3.若因乙方原因未能按合同履行其所承担的责任与义务，甲方有权减缓支付下一期酬金，且不承担违约责任。若因甲方原因造成乙方无法得到相应的资料或工作配合而导致乙方不能正常履约完成顾问工作，乙方不承担违约责任。

4.甲乙双方应各自负责缴付有关顾问酬金之税项及独立处理其财政状况，互不干涉。

5. 顾问费用支付方式

甲方按本合同约定之顾问酬金以支票支付方式或以电汇方式汇付至乙方账户。乙方开具正式发票。

收款单位：

开户银行：

账 号：

第七章：双方的权利和义务

1.甲方的权利和义务

1.1有权依据本合同相关条款之约定，对乙方各阶段的顾问管理工作质量做出评价。

1.2应向乙方提供本物业相关资料，如设计方案、设计图纸、设备图纸、设备说明等，供乙方制订物业管理规划时参考。

1.3有权要求乙方根据约定之顾问事项提交专题书面报告，乙方应及时提交。

1.4配合乙方协调项目内各部门工作关系。

1.5 在本合同终止后，有权要求乙方返还所有自甲方借出的关于本物业的图纸、文字资料等文件。

1.6如因项目工程延误，导致本合同在期满时全部或部分内容仍然未能履行，甲方如需乙方提供延期服务，甲乙双方应就延期服务另行协商。

1.7本合同终止，甲方须及时停止使用乙方的名称及标识（包括文字和图案）。但甲方在其销售渠道有权

项目前期物业顾问服务合同范本提要：乙方为甲方在本物业前期施工过程中及本物业交付使用阶段

注明曾经由乙方提供物业顾问服务的事实，且甲方已制作完成并正在使用的印刷宣传制品除外。

1.8本合同规定之顾问服务属乙方商业秘密，未经乙方许可，不得将顾问服务涉及的资料、图纸、数据等提供或披露给无关的第三方，如由此造成乙方损失，甲方需承担赔偿责任。但专为履行本合同有关的业务时除外。

2.乙方的权利和义务

2.1严格按照本合同约定向甲方提供物业顾问服务，主动、优质地在合同期内完成顾问工作事项内的各项工作内容。

2.2依据本合同，定时委派指定顾问人员至甲方现场开展工作。如甲方认为乙方顾问人员不能胜任工作，乙方需进行人员调整，但此人员调整并不影响本合同继续履行。

2.3积极主动与甲方联络，随时以各种适当的方式（如到场、电话、传真、电子邮件）履行顾问工作事项之内容。

2.4向甲方提供专业及针对性顾问服务，体现在各种建议、制度、预算等。

2.5如甲方对乙方提供的顾问服务发出书面整改通知，应积极主动与甲方沟通，达成一致意见后确定并实施整改措施。

2.6如甲方因工程延期，导致本合同不能按时完成，可与甲方协商合同延期事宜。

2.7妥善保管甲方移交的本物业资料，在合同终止时，交还甲方。

2.8保守甲方商业秘密，未经甲方允许，不得向无关的第三方透露，如有违反，造成甲方损失，乙方需承担赔偿责任。

第八章：终止合同

1．在履行本合同期间，甲乙双方中任何一方严重违约或者有其它违约行为致使不能实现合同目标，在接到对方书面通知十五日内仍未能达成改善或按本合同继续履行，守约方可再给予违约方一个月的宽限期，宽限期满，违约方仍未履行合同义务的，则守约方有权书面通知违约方终止本合同，并有权要求违约方按本合同约定酬金总额的xx%一次性赔偿经济损失。

2．在本合同履行期间，甲乙双方在并无出现违约行为的情况下，甲乙双方中任何一方有权提出提前终止本合同，提出终止合同的一方，必须提前三个月给予守约方书面通知，并另外支付守约方补偿金人民币x万元整（rmbxxxxxxx），一次性补偿守约方因合同提前终止的损失。守约方自接到通知之日起十五日内以书面形式复函，逾期未复的视为同意提出终止本合同一方的决定。

第九章：不可抗力

如遇火灾、地震、洪水、台风或动乱、战争、足以使物业停止正常运营的政府行为等不可抗力因素，致使本合同无法履行，甲、乙双方互不承担责任。

第十章：其 它

1.转让

本合同应约束合同双方当事人，如双方单位发生变更，其权利和义务的承继人应确保继续履行合同，任何一方合同当事人都不可在未得到其他合同当事人书面同意前转让本合同之一切或部分权益或责任。

2.通知

任何与本合同有关之通知或通讯应以中文简体书写，并以传真、快递、邮寄或专人送交方式送至本合同内所注明各当事人之地址。会议通知则必须于二天前送达上述地址。

3.完整合同

本合同已包括所有合同当事人之协议，并取代所有先前合同当事人之间关于为物业提供物业顾问管理服务的协议或沟通。若本合同任何条文于任何法律下成为无效、非法或不能执行，本合同其余的条文之有效性、合法性及可执行性并不因此而受损。

4.争议之解决

本合同各方在阐释或履行本合同时如发生争议，应首先通过友好协商解决。如果协商不能解决，各方同意向物业所在地人民法院提起诉讼。

5.修改合同

本合同之一切条文，必须经过合同当事人共同协商，在取得一致意见后，方可做出修改，删减和增加，并签订补充协议。

6.合同附件

本合同所有附件是本合同不可分割的组成部分，本合同中所定义的所有名词在本合同和其附件中具有相同意义。

7.本合同以中文简体书写，一式四份；甲乙双方各持二份，具有同等法律效力。

甲方：

签署：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

公司盖章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：

签署：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

公司盖章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日于xx签订

**有关物业秩序维护部上半年工作计划汇总五**

甲方（业主大会）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

组织名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

业主委员会代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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。

第三条 甲方委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、大堂、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、中央空调、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、接受业主委托，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，应独立计量核算，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，甲方或乙方可以委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大会的决定用于业主委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/m2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，委托乙方经营管理，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 乙方接受业主委托，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大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、设备和共用部分的大中修及更新、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、对乙方违反法律、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，有权与乙方共同委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反法规、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委托，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委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委托给他人；

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反《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大事项，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反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面规章制度的行为，对违反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，每年与甲方共同委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反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委员会的办公用房）、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、乙方严重违反本合同约定，不按本合同履行义务的，经业主大会决定解除合同的；

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大事故的，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 乙方违反合同约定，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 乙方违反本合同约定，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反本合同的约定，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，但物业使用人违反本合同约定的，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，根据甲方委托管理事项，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、向重庆仲裁委员会仲裁；

2、向人民法院诉讼。

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）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_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！