

小区物业管理协议 市区小区物业管理服务合同(模板5篇)

在日常学习、工作或生活中，大家总少不了接触作文或者范文吧，通过文章可以把我们那些零零散散的思想，聚集在一块。大家想知道怎么样才能写一篇比较优质的范文吗？接下来小编就给大家介绍一下优秀的范文该怎么写，我们一起来看一看吧。

小区物业管理协议篇一

法定代表人：_____

乙方(受委托方)：_____ 物业管理公司

法定代表人：_____

为加强_____小区(大厦)的物业管理，保障房屋和公用设施的正常使用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境，根据____市物业管理方面的法规和政策，经双方友好协商，达成如下协议。

第一条 物业管理内容

(一)甲方将位于____区____路的____范围内的物业委托给乙方实行统一管理，综合服务。

(二)管理事项包括：

1. 房屋的使用、维修、养护；
3. 清洁卫生(不含垃圾运到中转站后的工作)；

4. 公共生活秩序;
5. 文娱活动场所;
6. 便民服务网点及物业范围内所有营业场所;
7. 车辆行驶及停泊;
8. 物业档案管理;
9. 授权由物业管理公司管理的其他事项。

第二条 委托物业管理形式

承包经营、自负盈亏。

第三条 物业管理期限

委托管理期限为____年，自____年____月____日起到____年____月____日止。

第四条 双方权利、义务

(一) 甲方权利、义务

1. 根据本合同规定甲方将住宅区委托乙方实施物业管理;
2. 监督乙方对公用设施专用基金的合理使用，并按公用设施专用基金管理办法拨付给乙方。
5. 负责向乙方提供本住宅区工程建设竣工资料一套并在乙方管理期满时予以收回;
6. 不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动;

8. 负责确定本住宅区管理服务收费收费标准；

10. 协助乙方做好宣传教育、文化活动，协调乙方与行政管理部门、业主间的关系；

11. 政策规定由甲方承担的其他责任。

(二) 乙方权利、义务：

1. 根据有关法律、法规，结合实际情况，制订本住宅区物业管理的各项规章制度；

6. 乙方须本着高效、精干的原则在本住宅区设置管理机构和人员；

7. 建立本住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况；

11. 开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作；

12. 有权选聘专营公司承担住宅区物业管理的专项业务并支付费用，但不得将住宅区物业管理的整体责任及利益转让给其他人或单位。

第五条 物业管理目标和经济指标

(一) 各项管理指标执行物业行政主管部门规定的各项标准，要求住宅区在乙方接管后____年内达到____标准。

(二) 确保年完成各项收费指标____万元，合理支出____万元，乙方可提成所收取管理费的____%作为经营收入。

第六条 风险抵押

(一) 乙方在合同签订之日起3日内向甲方一次性支付人民币____元，作为风险抵押金。

(二)乙方完成合同规定的管理目标和经济指标，甲方在合同期满后3日内退还全部抵押金及银行活期存款利息。

(三)如由于甲方过错致使本合同不能履行，由甲方双倍返还抵押金并赔偿乙方经济损失。

(四)如由于乙方过错致使合同不能履行，乙方无权要求返还抵押金，并应赔偿甲方经济损失。

第七条 奖罚措施

(一)在各项管理目标、经济指标全面完成的前提下，管理费如有节余，甲方按节余额____%奖励乙方。

(二)如该住宅区被评为全国、省、市文明住宅小区，甲方分别奖励乙方人民币____元(全国)、____元(省)、____元(市)；获得上级部门单项奖或有关荣誉的奖金另订；如在乙方管理期间，由乙方获得的文明小区称号被上级部门取消，则乙方应全部返还上述奖金及银行活期存款利息。

(三)如果甲方不完成应负的合同责任，由此而影响乙方的承包管理目标和经济指标，或给乙方造成直接经济损失，甲方应当给予补偿或承担相应责任。

(四)如果乙方没有完成合同责任或管理目标和经济指标，甲方应当责成乙方限期改正，情节严重的处以人民币____至____元的罚款，直至终止合同，经济损失由乙方承担。

(五)由乙方管理不善或重大失误，造成住户经济损失或生活严重不便的，应当赔偿甲方或业主及使用人的经济损失。

第八条 合同更改、补充与终止

(一)经双方协商一致，可对本合同条款进行修订更改或补充，

以书面合同为准。

(二)合同规定的管理期满，本合同自然终止，各方如欲续订合同，须于期满前3个月向对方提出书面意见。

(三)合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理。

第九条 其他事项

(一)本合同执行期间，如遇不可抗拒的自然灾害(台风、洪水、地震等)，造成经济损失的，双方应相互体谅，共同协商、合理分摊。

(二)本合同自签订之日起生效;附件1、2、3、4……为合同的有效组成部分。

(三)本合同正本一式三份，甲、乙双方和物业管理部门各执一份，具有同等法律约束力。

(四)双方如对合同发生争议，协商不成的，诉请人民法院解决。

甲方：_____

代表人：_____

_____年____月____日

乙方：_____

代表人：_____

_____年____月____日

附

1. 《_____住宅区物业情况一览表》（略）

小区物业管理协议篇二

甲方：（以下简称甲方）

法定代表人：

住址：

乙方：（以下简称乙方）

法定代表人：

住址：

鉴于甲方需将商业广场项目物业管理进行转让；乙方拥有合法从事物业管理资质条件。对此甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就甲方转让商业广场项目给乙方进行物业管理一事，经双方充分协商达成如下一致协议：

一、甲方同意将商业广场项目转让给乙方进行物业管理。

二、乙方同意接受甲方的转让，对商业广场项目进行物业管理。

三、转让物业管理期限从年月日起至商业广场项目业主委员会终止乙方对该项目物业管理之日止。

四、本合同书的生效应征得商业广场项目业主同意，对此乙方承诺已征询业主（或房屋租赁户）同意。

五、从本合同书签订生效之日起，甲方在与商业广场项目业主

(或房屋租赁户)签订的《物业管理合同》中,所约定的权利、义务一并转移给乙方。

六、本合同书签订生效之日前,商业广场项目业主(或房屋租赁户)所欠甲方的物业管理费、水、电费,对原与甲方已签订物管合同的业主(或房屋租赁户),乙方同意先按50%自行垫付甲方(附清单),然后乙方向欠款的业主(或房屋租赁户)收取物管、水、电欠费和滞纳金、违约金。对原与甲方未签订物管合同的业主(或房屋租赁户),鉴于已实际享受物管服务的事实,根据国家的相关法律法规,其业主(或房屋租赁户)应予缴纳物管费,该费用由乙方依据合法程序负责追收缴纳。

七、乙方承诺接受原甲方在商业广场工作的物管人员(包括保安、清洁工),保证其工资及福利待遇不得低于原标准,并按国家相关政策作相应调整。在物管人员(包括保安、清洁工)交接过程中若产生矛盾纠纷或经济补偿问题均由乙方负责承担解决。

八、甲方将商业广场a2区4楼建筑面积作为物管用房(含室内部分办公用品)及该商业广场的水电设施、公共区域设施(电梯、照明、绿化、道路等)一并交给乙方(附清单),有乙方使用并负责维修、维护。且a2区4楼只能用作物管办公不得将此房变卖、出租或抵押。

九、乙方经营期间有权对该区道路、空间等进行合理规划、管理和使用。

十、对连接原广播局通道处、桥面及临河道下面的防洪层空间,在不影响房屋主体质量、安全并通过城建规划等前提下,可以进行合理利用,所产生的费用由乙方自行负责,产生的收益概由乙方享有。

十一、甲方原商业广场售房部无偿交付乙方(从签订合同即日起),如遇政府部门要求拆迁,乙方应无条件予以服从,拆迁

事宜概由乙方与政府接洽。

十二、乙方管理商业广场项目物业期间，应依法经营。其收益归乙方所有，债务由乙方承担。

十三、乙方因物业管理向商业广场项目业主(或房屋租赁户)收取的物业管理费标准，按甲方与商业广场项目业主签订的《物业管理合同》约定的标准执行。非经合法程序，乙方不得擅自提高物业管理收费标准。

十四、本合同书生效后，甲、乙双方应严格履行自己的合同义务。

十五、本合同书经甲、乙双方签字盖章后生效。本协议一式三份，甲方一份，乙方两份。

甲方：

法定代表人/委托代理人：

乙方：

法定代表人/委托代理人：

年月日

小区物业管理协议篇三

乙方：_____物业服务中心为进一步做好学院的物业管理，物业服务工作，需明确甲，乙双方的责任、权利、义务，立此合同，以供双方共同遵守。一、管理服务的范围：负责除学生生活服务中心辖区以外区域，空间的各项物业服务，管理工作。

(一) 全院的供电供水服务管理。

(二) 绿化，美化，保洁服务管理。

(三) 高职中心楼住宿学生的服务管理。

(四) 向学院交纳管理费用。

(五) 医务室，收发室，接送教工子女入托上学服务管理。

(六) 水电，校产维修服务管理。

(七) 文印部，储蓄所，招待所，学院快餐厅等原物业下属实体的服务管理。

二、服务管理项目应达到的要求及服务管理费用。

(一) 服务区内应经常保持卫生，清洁，院内垃圾及时清运，下水管道及时疏通，达到师生满意。此项总费用为_____万元(包括劳务费及卫生工具费_____万元，_____万元垃圾清运费，_____万元管道疏通费及化粪池窨井清污)。

甲方进行经常检查，用户经常性监督。满意率为_____%不奖不罚；_____以下，给予_____元以内罚款；_____%以上，给予_____元以内奖励。如乙方达不到要求或工作完成突出，视具体情况，每次在_____元以内予以奖惩。

(二) 院内现有绿地，草坪，树木等的日常维护，花木的调整移栽，节日及要求时，院内集中摆放盆景等，现有绿化面积约_____万平方米，种植树木约_____株，管护费用_____万元(包括全部劳务费，工具费等)。院内花草树木成活率达_____%以上，及时浇水灭虫修剪、整治，因

管理不善，出现死亡，按面积大小、树木棵数，除重新栽植外，另给予成本费用_____倍以内罚款。满意率为_____ %不奖不罚；_____ %以下，给予_____元以内罚款；_____ %以上，给予_____元以内奖励。

(三)收发室服务全院师生，保证发送及时无差错，假期中，每周不少于_____次发送报纸信件等，总费用_____万元。满意率为 _____ %不奖不罚；_____ %以下，给予_____元以内罚款；_____ %以上，给予_____元以内奖励。

(四)医务室，保证为师生24小时值班服务，做好学生的体检工作，重病号的转送工作，办理公疗人员的有关手续，全院的卫生宣传，防疫工作等。服务费为_____万元/年，学生体检另付费用。要求医务室建立正规财务帐。

(五)宇通车接送教工子女上学，每天必须按时，不丢不掉学生。接送保证每天不少于_____次，服务费共_____万元(包括司机工资，汽油费，养路费，保险费，车辆维修费等全部费用。如遇国家政策作重大调整，则其费用作相应增减。现里程为_____公里)。每学期向学生家长征求一次综合意见，测评，满意率低于_____ %者，给予_____元以内罚款；满意率高于_____ %者，给予_____元以内奖励。其它方面按《南阳理工学院车辆管理办法》执行。

(六)学院仓库保管。应按学院关于《仓库管理办法》执行，按照学院下达购置计划，做到物美价廉。损耗乙方负担，劳务等相关费用_____万元。

(七)供电服务管理，供水服务管理，应做到供电供水及时，保证师生员工的正常学习、工作、生活用水用电。

具体要求：事先未接到通知条件下，外电停半小时后，应立即启动自备电源，院内早上_____点半至晚_____点之间，

一般情况连续停电不得超过_____小时，原则上全天24小时供水。有特殊情况，需提前通知。若达不到上述要求，每次扣减费用_____元以内。满意率为_____ %不奖不罚；_____ %以下，给予_____元以内罚款；_____ %以上，给予_____元以内奖励。学院内：电价为_____元/度，水价为_____元/吨(承包单位除外)。电费：_____万元(如遇国家政策作重大变化，由甲乙双方作相应调整；对于实验室，微机房，多媒体教室等本年度新增的用户，由乙方装表计量，由甲方核定用电计划，计划内部分由学院另行拨付，超计划部分由乙方向用电单位收取电费；对于在承担正常教学，科研任务之外，开展有偿服务的，由学院下达用电计划，超计划部分由乙方向使用单位收取)。水费：_____万元(含绿化用水)。高压 修及水电运行，劳务及小件工具等费用：_____万元。

(八)做好高职中心楼住宿学生管理服务(住宿人数由甲乙双方共同核定)，每生每年拨付_____元，实习不住校而留有床位的学生，每生每年拨付_____元。

(九) 学生管理

1. 加强学生日常基本道德行为规范的教育和管理。

(1)严格按照《南阳理工学院学生操行成绩评定细则》修订稿的要求，抓好学生操行评定工作。

(2)采取有效措施，使学生不文明率年均控制在_____ %以内。

2. 加强学生纪律教育，严肃处理违纪学生。

(1)要采取有力措施，使违纪率年均控制在_____ %以内。

(2)对违纪学生的处理，要及时准确地做好原始材料的调查取

证，坚持在事实清楚，证据确凿，定性准确，处理恰当，手续完备(本人检查，证言等)的基础上，写出书面处理意见(含错误事实，性质，参加研究人员和处理结果等)。

(3)严禁对违纪事件隐瞒真情，弄虚作假，不及时处理或不上报。

(4)每幢宿舍楼每晚要有专人值班，保证新生报到，每学期开学和系一起安排学生住宿，定期检查学生晚归和外宿，将晚归和外宿学生名单一式两份报学生工作部及学生所在系，并协助查处和处理。

(5)谨防重大恶性事件发生，若发生重大恶性事故，除承担相应的责任外，每次处以_____元以下的罚款，并予以通报批评。

3. 狠抓学生干部队伍的教育和管理，每学期对所有学生干部进行一次集中培训和一次考评，及时清除不合格，违法乱纪的学生干部。

4. 服务热情，态度和蔼。若服务人员与学生谩骂，打架，视情节轻重一次罚款_____元。

5. 保持学生公寓内务整洁，环境干净，培养学生讲卫生的良好习惯，保持学生公寓的卫生状况良好。检查不合格，每次每栋处以_____元以下罚款。学生测评满意率在_____%，不奖不罚；每低于一个百分点罚款_____元，每高一个百分点奖励_____元。

(十)及时足额向学院交纳管理费_____万元(酒楼以后的改造，装修等费用由乙方负担)。

(十一)关于校产，水电等维修工作：全年水电及校产维修费_____万元按月拨付(含液化气站维护，运行费，__

_____元以下现有设施的维修，单项_____元以下的新建和改造)。若不能及时维修或维修质量较差，视检查情况，每次给予_____元以内处罚。(维修范围另行界定)满意率为_____ %不奖不罚，否则给予_____元以内奖罚。

(十二)乙方有权对辖区内学生损坏公物等行为进行处罚，有责任阻止学生践踏草坪，损坏公物等不文明行为，若甲方发现上述不文明行为发生而乙方无人制止，一次扣罚乙方_____元-_____元。

(十三)若乙方出现重大责任，安全事故，除给予经济处罚外，还要追究相应责任。

(一)为乙方开展服务管理提供必要的设施，条件。

(二)固定性的劳务费，每月按时拨付。

(三)对于大宗购置，甲方应监督乙方的招标工作。

(四)对于物资采购等事宜，甲方应及时督查。

(五)甲方有权从拨付的劳务费中扣缴应缴的费用。四、乙方的责任、权利、义务

(一)对于双方认定的目标要求，乙方应全力组织实施。

(二)乙方有责任更新学生食堂的餐厨具，以改善卫生状况。

(三)经甲方同意，乙方有权利利用学院的名义，在院内外依法进行经营活动，但一切责任由乙方负责。乙方自筹资金所建房屋，自购设备，乙方具有其所有权和处置权。

(四)乙方在力所能及的条件下，参加院内维修等项目的竞标。

(一)甲方对乙方各项管理服务工作进行经常性监督检查，并

严格兑现奖惩。年终综合考评，结果优秀者，再给予_____元以内的奖励。

(二)合同有效期：_____年_____月_____日
_____年_____月_____日。

小区物业管理协议篇四

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方)：_____

名称：_____

主任：_____

地址：_____

联系电话：_____

受托方(以下简称乙方)：_____

企业名称：_____

法定代表人：_____

注册地址：_____

联系电话：_____

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将_____ (物业名称)委托于乙方实行物业管理，订立本合同。

第二条 物业基本状况

物业名称：_____

物业类型：_____

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见附件一。

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；甲方应当要求本物业的全体业主和物业使用人根据业主公约履行本合同中相应义务，承担相应责任，并遵守本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管理制度。

第二章 委托管理服务事项

第四条 房屋建筑本体共用部位的维修、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、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、_____。

第六条 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、_____。

第七条 共用绿地、花木、建筑小品等的养护与管

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、_____。

本物业管理区域内的业主、物业使用人在本物业管理区域公共场地停放车辆，停放人应与乙方签订专项合同。

第十一条 维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、_____。

前款约定的事项不含业主、使用人的人身与财产保险和财产保管责任，乙方与业主、使用人另行签订合同的除外。

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 根据业主委员会的委托组织开展社区文化娱乐活动。

第十四条 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，乙方原则上应接受委托，但费用由当事双方协商。

第十五条 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报告规劝、制止、_____等措施。

第十六条 其它委托事项

1□_____;

2□_____;

3□_____□

第三章 委托管理期限

第十七条 委托管理期限为_____年(不超过3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

- 3、审定乙方拟定的物业管理方案;
 - 4、检查监督乙方物业管理方案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、维修养护计划和财务预算及决算报告;
 - (1)无偿使用;
 - 9、与乙方办理物业管理验收手续时,应向乙方移交下列资料:
 - (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。
- 并于合同生效之日起_____日内向乙方移交;

10、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

(1)_____；

(2)_____；

12、负责本物业维修专项资金的筹集，督促业主缴纳物业维修专项资金；

14□_____□

第十九条 乙方权利义务

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；

7、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；并于每年_____月，以_____方式向甲方提出这些计划和报告。

11、建立、妥善保管和正确使用物业管理档案，并负责及时记载有关的变更情况；

13□_____□

第五章 物业管理公共服务质量

第二十条 乙方须按下列约定，实现目标管理：

1、房屋外观；

2、设备运行；

3、共用部位、共用设施设备的维护和管理；

- 4、公共环境卫生；
- 5、绿化；
- 6、交通秩序与车辆停放；
- 7、公共秩序维护与协助消防；
- 8、房屋共用部位、共用设施设备的急修、小修；
- 9、业主和物业使用人对乙方的满意率达到：_____。

上述1~8项物业管理服务质量不低于物业管理服务的行业指导标准，具体见附件二。

第六章 物业管理服务费用

第二十一条 物业管理服务费

- 1、本物业的管理服务费用执行国家、省、市有关物业管理服务费用的相关规定；
- 3、本物业管理公共服务费每_____〔月〕/〔季〕/〔半年〕) 交纳一次，每次交纳费用时间为_____。
- 4、本物业管理公共服务费标准的调整〔由甲方召开业主大会讨论决定后，乙方据此向物价主管部门申报并获核定的标准进行调整〕/〔甲方召开业主大会决定标准，甲乙双方协商调整〕。
- 5、空置、空关房屋的物业管理公共服务费，分别由_____按其拥有建筑面积每月每平方米_____元向乙方交纳。
- 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

理公共服务费；

(1)从逾期之日起按每天_____元交纳滞纳金；

(2)从逾期之日起按每天应交管理服务费的千分之_____交纳滞纳金；

(3)_____□

第二十二条 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：

5□_____□

第二十三条 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、养护及其它特约服务的费用，由当事人自行约定。

第二十四条 乙方向业主和物业使用人提供的其它服务项目和收费标准如下：

1□_____；

2□_____；

3□_____；

第二十五条 房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场所的维修、养护费用：

本物业的房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的日常养护费用，由乙方在收取的物业管理公共服务费中列支，其大修、中修、更新、改造费用，在本物业维修专项资金中列支。共用的专项设备运行的能耗，应设独立计量表核算，据实际

用量合理分摊计收费用。

第二十六条 经甲方同意，物业管理主管部门将本物业当年度需用维修专项资金移交给乙方代管的，乙方应当定期接受甲方的检查与监督。

第二十七条 乙方发生变换时，代管的维修专项资金帐目经甲方审核无误后，应当办理帐户转移手续。帐户转移手续应当自双方签字盖章起十日内送当地物业管理主管部门和甲方备案。

第二十八条 房屋共用部位、共用设施设备的保险由乙方代行办理，保险费用由全体业主按各自所占有的房屋建筑面积比例分摊。

业主、使用人的家庭财产与人身安全的保险由业主、使用人自行办理；

_____□

第七章 违约责任

第二十九条 甲方违反本合同第十八条第_____款的约定，使乙方未完成约定管理目标，乙方有权要求甲方在_____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。

第三十条 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，并达到合同约定；逾期未整改的，或整改不符合合同约定的，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。

第三十一条 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;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 甲方违反协议,未能让业主按其拥有房屋建筑面积按本合同约定的物业管理公共服务费标准和时间交纳费用的,乙方有权要求甲方向业主催促补交并从逾期之日起按_____交纳违约金或_____。

第三十三条 甲乙双方中任何一方无正当理由提前终止合同的,应向对方支付_____元的违约金;给对方造成的经济损失超过违约金的,对超过部分还应给予赔偿。

第三十四条 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,由甲乙双方向开发建设单位索赔。

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。

第三十五条 甲乙双方如有采取不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权,或造成对方经济损失的,应当承担全部责任。

第三十六条 因违约而需解除本合同的,提出解除合同的一方应及时通知对方,合同自书面通知到达对方时即行解除,并在二十日内办理交接。如有异议,可请求人民法院或仲裁机构确认解除合同的效力。

第八章 附则

第三十七条 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。

第三十八条 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，乙方因采取紧急避险措施造成业主财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第三十九条 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有同等效力。

第四十条 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 本合同期满后，乙方可参加甲方的管理招投标，并在同等条件下优先获得管理权，但根据法规政策或主管部门规定被取消投标资格或优先管理资格的除外。

第四十三条 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。

第四十四条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，双方同意按下列第_____方式解决：

(一)提交_____仲裁委员会仲裁；

(二)依法向人民法院起诉。

第四十五条 甲乙双方应将本物业的《业主公约》作为本合

同的附件;业主转让物业时,应当将《业主公约》与本合同作为转让合同的附件,并告之受让人关于物业管理公共服务费用等费用的交纳情况。

第四十六条 本合同期满自然终止,双方如续订合同,应在本合同期满_____天前向对方提出书面意见。

第四十七条 本合同自_____起生效。

小区物业管理协议篇五

法定代表人: _____

住所: _____

联系电话: _____

传真: _____

电子邮箱: _____

邮政编码: _____

统一社会信用代码: _____

乙方: _____

住所: _____

联系电话: _____

传真: _____

电子邮箱: _____

邮政编码： _____

证件类型及编码： _____

甲乙双方本着自由平等、诚实守信的原则,经过友好协商,根据《中华人民共和国民法典》的有关规定,就 小区物业管理服务事宜,在互惠互利的基础上达成以下协议,并承诺共同遵守。

第一条 物业概况

1. 物业名称为： _____ 小区。

2. 物业类型为： _____

3. 地址： _____ 市 _____
区 _____ 街 _____ 号。

4. 主要设备设施： _____ 。

第二条 物业管理服务范围

1. 房屋建筑主体的管理

房屋建筑主体部位即住宅主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体柱、梁、楼板、屋顶等)、房外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等的养护和管理。

2. 房屋设备、设施的管理

3. 供电、配电系统

(1) 供电、配电高压端设备养护、运行;

(2) 低压配电设备养护、运行;

- (3) 小区共用配电线路(不包括业主进户接线以内部分)养护;
- (5) 备用发电机定期检查、保养和试运行。

4. 供水、排水系统

- (1) 小区供水水泵的检查、养护、运行管理;
- (2) 二次供水水池设施检修;
- (3) 小区内供水管道及楼内共用部分上水管道的检修;
- (4) 楼内共用排水管道, 小区共用沟渠、池、井等的养护管理。

5. 电梯

- (1) 电梯的日常保养和防护;
- (2) 电梯定期检修;
- (3) 电梯按法规文件规定申报年检;
- (4) 电梯使用、运行管理, 包括制订管理规定和监督管理。

6. 保安监控系统、门禁系统

- (1) 保安监控系统、门禁系统的检视、保养和运行监控管理;
- (2) 楼内可视对讲系统的共用线路、设施的保养维修;
- (3) 可视对讲系统终端乙方室内部分的线路、设备的保养维修由乙方自行负责。

7. 消防管理

- (1) 消防水泵的保养、检查和运行管理；
- (2) 消防监控系统的保养、检查管理；
- (3) 消防设施的定期检查和保养；
- (4) 公共地方消防器材的定期检查；
- (5) 乙方应按消防管理要求，负责配备室内家用消防器材。

8. 其他设备设施

- (1) 公共场所的通风设备设施的保养和运行管理；
- (2) 与小区的市政、电讯、有线电视、管道煤气等单位保持沟通联系。

9. 环境卫生的管理

- (1) 楼内公共部分的清洁，包括楼梯、大堂、天台、电梯间、电梯轿厢的清洁；
- (2) 小区内的道路、绿化地带的清洁；
- (3) 小区内化粪池疏通；
- (4) 生活垃圾收集和清运；
- (5) 乙方室内部分的保洁由乙方自行负责；
- (7) 乙方遗弃的大件家具、物品由乙方负责清运。

10. 绿化管理

- (1) 公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理；

(2) 乙方室内的盆栽植物养护管理由乙方自行负责，但应符合小区的管理规定，不得妨碍他人安全和有碍统一观瞻。

11. 二次装修管理

(1) 制订小区二次装修管理规定，并进行监督执行；

(2) 二次装修前，乙方(住户)需到管理处办理装修申报手续；

(3) 对乙方进行二次装修施工图审核；

(4) 对装修施工人员和装修施工材料出入小区进行管理；

(6) 对二次装修现场进行检查，检查是否符合二次装修现场管理规定；

(8) 乙方自行负责装修施工产生的建筑垃圾清运出小区或委托甲方统一清运，费用由乙方负责。

12. 公共安全管理

(1) 负责大门岗、监控中心 小时值班；

(2) 建立快速反应的消防、救护机制，协助政府消防及救护工作；

(3) 对公共安全、消防及其他突发事件协助紧急处理和救助；

(4) 为维护小区公共利益，制订小区管理规定，负责小区公共秩序的管理。

13. 车辆交通管理

(1) 负责按小区管理规定管理车辆停放和交通；

(2) 负责保持小区道路通畅;

(3) 乙方应遵守小区车辆交通管理规定。

14. 图纸、资料管理

(1) 管理本物业有关的工程图纸;

(2) 管理竣工资料;

(3) 管理设备档案, 并按设备设施维修、更新、改造等进行资料更新;

(4) 乙方如变更联系地址和电话号码, 必须通知甲方 小区管理处, 以便及时更新联系资料, 确保联系方式有效。

15. 接待、咨询服务

以多种方式与乙方沟通, 接待乙方的咨询、投诉以及求助。

第三条 物业管理费收费标准

甲方向乙方收取物业管理费, 物业管理费收费标准为人民币元/平方米/月, 大写: (最后按物价局规定进行调整)。未包含公共水电费。计费面积最终以房产证登记的建筑面积(含共用面积分摊)为准。

第四条 物业管理费构成

物业管理费由以下部分构成(以下涉及的费用构成部分均指为管理 小区物业所发生的费用支出): 管理、服务人员的工资和按规定提取的福利费; 人员劳动保护用品和社会劳动保险费; 行政办公费用; 物业管理单位固定资产折旧费; 会计费用; 人员教育培训费用; 雇佣聘请审计、律师咨询费用; 公共保险; 保安服务费; 环境保洁费; 绿化管理费; 公共地方零星维修养护

费;共用设备维护保养费;管理酬金;税项等。

以上费用构成项目中不包括房屋共用部位, 共用设施、设备等大中修、更新、改造的费用。

第五条 物业管理费收取起始日期

从发展商发出的入伙通知书上确定的收楼之日起计收物业管理费。

第六条 公共水费、电费分摊

1. 公共水费包括小区水池清洗耗水、清洁用水、设备运转耗水、消防耗水及其他公共地方(不包括商场、会所)发生的耗水费用。

2. 公共用电包括: 差额电量(公共部分的变损、线损、表损的用电损耗);大堂、电梯厅、消防楼梯、楼道等照明用电;电梯用电;生活水泵、消防水泵用电;公共庭院照明、大厦外立面照明、路灯等用电;消防系统、保安系统及通风系统等设备设施用电;清洁用电等。

第七条 费用的收取方式

1. 物业管理费及其他由物业公司定期收取或代收费用采用银行自动划账方式收取, 每季季初收取当季物业管理费。

2. 如因乙方原因导致费用缴交失败或延迟, 乙方将承担相应的违约责任。

第八条 法律责任

1. 甲方未按本协议规定管理物业或管理不善, 乙方有权要求甲方限期整改。

2. 甲方对其选定的第三方服务机构负责，因第三方原因造成乙方损失的，甲方承担相应连带赔偿责任。

3. 乙方须按本协议规定交纳物业管理费、公共水电费，每延迟一天，按拖欠额的千分之 支付滞纳金，对于超过 个月不交纳物业管理费用，甲方可向人民法院起诉要求限期交纳，并可申请禁止乙方转让、出租和抵押直至拍卖该物业。

4. 乙方违反装修规定的，甲方可要求乙方限期恢复或改正，使其符合规定要求；对已造成物业或其他业主损害的，乙方负责赔偿。甲方并根据相关法律法规的规定，申请有关行政主管部门予以处罚。

5. 乙方应确保其预留给甲方的联系方式有效。如乙方通讯、联系地址有变更，应及时通知到甲方 小区管理处。因通信联络方式失效造成的损失和责任由乙方负责承担。

6. 乙方如违反小区管理规章，将承担相应责任。

7. 如因为乙方的过失(如水浸、火灾、高空坠物伤人等)造成对公共利益及他人利益的损害，乙方须承担相应责任。

第九条 协议期限

_____年，从_____年_____月_____日起
至_____年_____月_____日止。

第十条 纠纷解决方式

本协议执行期间，凡因本协议发生的一切争议，当和解或调解不成时，任何一方均可向有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十一条 协议生效

本协议自双方签字盖章之日起生效。本协议一式 份，各方当

事人各执一份，具有相同法律效力。