

最新小区更换物业需要不需要和业主在签订合同 业主物业服务合同(汇总7篇)

随着法律观念的日渐普及，我们用到合同的地方越来越多，正常情况下，签订合同必须经过规定的方式。那么合同书的格式，你掌握了吗？以下是我为大家搜集的合同范文，仅供参考，一起来看看吧

小区更换物业需要不需要和业主在签订合同 业主物业服务合同优秀篇一

联系方式：

地址：

乙方：

联系方式：

地址：

一、承包时间及费用

1、保洁承包时间从_____年_____月_____日起
至_____年_____月_____日止。

2、保洁费暂定每月_____元(包括材料费、机械折旧费、维修费、员工劳务费、福利费、管理费、上缴税金等)。

3、甲方按月支付保洁费用，承包合同生效后，甲方于次月_____日前现金支付或划入乙方指定的银行账户，如遇节假日等特殊情況，付款时间顺延，但时间不能超过_____天。

二、保洁的形式和范围

- 1、保洁形式为日常保洁，也就是跟踪打扫，保洁时间为甲方的每个工作日，早上_____：_____—晚上_____：_____。
- 2、保洁范围是甲方指定的室内外卫生和公共区域。
- 3、保洁标准，按甲方具体要求执行。

三、甲、乙双方的权利与义务

甲方的权利与义务

- 1、甲方有权指派专人定期不定期按照卫生保洁标准进行检查，如发现卫生不符合甲方要求，先以口头形式通知乙方管理人员，立即整改，若不及时整改，再以书面形式通知乙方并视情况给予一定的经济处罚。
- 2、保洁人员应服从甲方的管理和指挥，遵守甲方各项管理制度。
- 3、甲方为乙方无偿提供用水、用电，并及时对供水、排水、排污管道进行修理。
- 4、甲方为乙方提供简单的办公、存放清洁工具、更换服装的房屋。

乙方的权利与义务

- 1、乙方自行提供保洁工作必需的设备和工具。
- 2、乙方使用的保洁工作人员必须身体健康、仪容端正、品德良好，无违法犯罪纪录。
- 3、乙方定期或不定期指派管理人员对保洁工作进行检查，并

定期征求甲方对保洁工作的意见和建议，对存在的问题及时处理。

4、乙方可根据自身的工作特点自行安排工作程序，但工作时间必须与甲方的上下班时间相符合。

5、乙方应遵循安全生产、文明施工的有关规定，在卫生保洁过程中，采取严格的安全措施，如发生人身安全事故，责任与费用由乙方承担。（人力不可抗拒的灾害，因甲方工作场地存在安全隐患造成的安全事故和因甲方安排指挥管理中出现的事故均由甲方负责）。

6、乙方负责保洁工的培训，保洁工作人员要统一着装上岗。

7、根据工作需要，或因情况更换保洁工，乙方应提前通知甲方。

四、为保证整体卫生保洁工作的统一管理。

甲方需求助外单位进行清洁(机械性清洁)和临时突击清理，以及院内小型建筑、拆迁、装修、安装等工程，在同等条件下应有乙方优先介入服务。

五、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保洁标准完成保洁工作，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。

六、争议解决

本合同在履行过程中发生争议的，双方应本着友好的方式协商解决，协商不成可依法向_____人民法院起诉。

七、本合同未尽事宜和新增内容，由甲、乙双方协商解决，并可另补充增加协议条款。

八、本合同一式____份，甲、乙双方各执____份，双方签字盖章后生效。

甲方(签章)：

签订日期：_____年_____月_____日

乙方(签章)：

签订日期：_____年_____月_____日

小区更换物业需要不需要和业主在签订合同 业主物业服务合同优秀篇二

法定代表人：

电 话：

地 址：

邮 编：

乙 方：

法定代表人：

电 话：

地 址：

资质等级：

证书编号：

邮 编：

根据《_合同法》《_物权法》、国家、省、市《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就甲方选聘乙方为提供物业管理服务事宜，订立本合同。

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况

(一) 小区：

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： 。

第二条 委托管理事项

- 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、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：通过竣工验收合格的(共用的上下水管道、落水管、垃圾道、风道、共用照明、配电系统、电梯、二次供水加压系统、楼内消防设施设备等)的日常维修、养护、管理和运行服务。(不含法规规定的大中修理及改造更新)。
- 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、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日常维修、养护和管理。
- 5、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。
- 6、交通、车辆行驶及停泊。
- 7、配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等护管工作，
- 8、社区文化娱乐活动。
- 9、物业及物业管理档案、资料；
 - 1)管道疏通，清理垃圾，化粪池清掏完毕(甲方监督完成)。
 - 2)地上停车棚改造增设完毕(为止甲方执行确定，日期待定)，地下车库非机动车停车位选址完毕。

小区更换物业需要不需要和业主在签订合同 业主物业服务合同优秀篇三

- 8、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。
- 10、对小区共用部位的经营性活动应当经过甲方的书面许可；
- 11、物业管理用房水电及维护费用由乙方承担；
- 13、按照国家规定和相关程序收取或代收代缴有关费用，不得乱收费，做到计费准确，收费公开透明，并接受甲方和业主监督，公摊费用应在收费前公布，并接受甲方审核。同时业主有权查阅公摊水电费用数据的相关凭证。小区公共收入应每季度公布，并接受甲方审核。
- 14、乙方物业管理服务工作，接受甲方及业主检查与监督。

第五章 物业管理服务质量标准与目标管理

- 1、房屋外观：外观完好、整洁；
- 2、设备运行：正常，规范操作，完善保养，保证设备的正常运行；
- 5、绿化：公共绿化无破坏，专人负责，修剪及时，整齐美观；
- 6、交通秩序：安全有序；
- 8、急修：急修及时率达98%以上；
- 9、业主和物业使用人对乙方的满意率达到：95%以上。

第二十三条、对非住宅类物业的管理服务，按照本合同第21条、第22条规定同等水准执行。

第六章 物业管理服务费及其管理

电梯房及办公物业按产权面积每平方米1.10元/月。

空置物业的收费标准按照《贵州省物业服务收费管理实施办法》执行。

第二十五条、住宅小区物业管理服务费由乙方按年直接向业主收取；乙方应在收费前10日向缴费业主公布上一次物业服务收费明细帐单并接受业主查询，乙方必须按政府规定、程序收费，不得乱收费，做到计费准确，收费公开透明。

第二十六条、业主应自觉按时缴纳物业管理服务费，不得拖欠。逾期欠费业主应按照有关国家及地方政府规定缴纳滞纳金。乙方有权对无故欠费经沟通无效后的业主进行公示通报并可提起诉讼进行追讨。

第二十七条、甲方应协助乙方催缴物业管理服务费，反对无理拖欠物业管理服务费及应缴纳的其它费用，侵害其他缴费业主的合法权益。

第二十八条、乙方应按政府、行业法规，如实列支物业管理服务成本费用，不得隐瞒物管收入，虚报多报支出费用。

第二十九条、住宅小区物业管理服务费所有收支账目，由乙方每半年向业主公布一次(张贴时间不少于1个月)，账目公布前送交业主委员会审核备存。账目公布时间为每年7月中旬和次年元月中旬，特殊情况延迟公布账目需书面告知业主委员会并得到业主委员会许可。乙方不公布账目，业主有权暂停支付物业管理服务费。

第三十条、甲方有权自行或者聘请独立会计审计机构每年对上述帐目进行查验审核一次，有关费用在甲方的活动经费中支出。

第三十一条、维修基金的收支管理

2. 住宅小区专项维修基金的使用，按乙方先立项报价，业主委员会审核签字后才实施的程序进行运作。

3. 住宅小区维修基金的收支、使用账目，每半年由业主委员会向业主公布一次(张贴时间不少于1个月)，接受全体业主的监督，账目公布前由业主委员会送交乙方核查备存。账目公布时间为每年元月中旬和7月中旬。

4. 维修基金由甲方负责向开发商追讨并完善相关手续。在小区须动用该专用基金时，且原开发商拒绝配合办理该专用基金使用手续的情况下，由甲方负责。

第三十二条、其他费用及其处理：

1、停车费用，仍维持现有标准。

2、水电公摊范围及公摊方式，仍维持现状。

3、小区公共收入的分配按照相关规定执行。

4、为均衡业主之间、以及业主与物业公司之间的利益，需要调整现有标准时，将由业主委员会经业主大会同意后，在政府有关规定及指导价范围内与乙方另行约定。

第七章、合同的终止、续约与交接

第三十三条、住宅小区物业管理服务合同到期后，双方合同关系即终止。乙方应提前10天按政府、行业法规，填报固定资产、办公、设备资料等交接清单，送业主委员会审核。物

业收费财务帐目，应于合同终止后的10日之内，送交业主委员会审核，由业主委员会聘请专业财务公司进行审计。

第三十五条、发生下列情形之一，甲乙双方可以单方面解除合同；

1. 乙方连续3个月物业管理公共服务费收缴率低于70%时，乙方有权单方面解除本合同。

2. 发生下列情形之一，甲方可以单方面解除合同：

(1)因乙方管理失责，导致出现重大治安、消防责任事故；

(3)乱收费、做假帐、财务弄虚作假的；

(5)法律法规规定的其他情形。

第三十六条、一方愿意续签合同，应在合同到期前60天，书面通知另一方。由业主委员会召开业主大会(合同到期前30天召开)进行表决确认。管理服务期间无重大失职过失，无账务弄虚作假，表决结果业主满意率达到法定三分之二的，由业主委员会直接同乙方续签合同。

第八章 争议的解决及违约责任

第三十七条、甲方、乙方以及业主因本合同及物业服务发生争议的，应平等协商解决。协商不成的，任何一方均可提起诉讼。

第三十八条、违约责任：

1、乙方服务未达到服务标准，给物业共同利益造成损害的，应向甲方赔偿损失；给业主个人造成损害的，应向业主个人赔偿损失。

2、一方单方解除合同的理由不充分的，另一方有权请求赔偿损失。

3、乙方未给予甲方交接过渡期而擅自停止物业管理服务的，应向甲方赔偿损失，损失难以计算的，按照全体业主一个月物业管理服务费总额计算。

第九章、其他事项

第三十九条、本合同执行过程中与国家政策法规发生冲突时，以国家法律法规为准。

第四十条、合同期内因物价指数上涨或国家货币政策重大调整，造成乙方物业服务亏损运行时，在服务质量保证并且财务公开可信的前提下，经过业主大会表决通过后，甲方应配合乙方对物业管理服务单价进行调整。

第四十一条、本合同所有附件均为本合同的组成部分，具有合同同等的法律效力。

第四十二条、乙方可制订约束其内部工作人员的管理办法和操作规程以履行本合同。乙方在业主公约与本合同以外制订涉及业主权利义务的物业管理办法的，以及向业主收取本合同约定以外的其他费用的，应获得甲方批准。

第四十三条、本合同一式贰份，甲乙双方各执一份，一份交政府主管部门备案，贰份合同具同等效力。

甲方(公章)：_____乙方(公章)：_____

第一章 总则

第一条 根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策的规定，制定本管理规约，对有关物业的使用、维护、管理、业

主的共同利益、业主应当履行的义务，违反公约应当承担的责任等事项依法做出约定。

第三条 建设单位与物业管理公司签订的物业服务协议中涉及业主共同利益的约定，应与本管理规约一致。

第二章 物业基本情况

3、由物业管理区域内全体业主拥有的共用部位和共用设施设备：包括围墙、池井、照明设施、共用设施设备使用的房屋等。

第三章 物业的使用

第五条 业主对物业的专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利，但不得妨碍其他业主正常使用物业。

第六条 业主应遵守法律、法规的规定，按照有利于物业使用、安全、整洁以及公平合理、不损害公共利益和他人利益的原则。在供电、供水、供气、排水、通行、通风、采光、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面妥善处理与相邻业主的关系。

第七条 业主应按设计用途使用物业。因特殊情况需要改变物业设计用途的，业主应在征得相邻业主书面同意后，报有关行政主管部门批准，并告知物业服务公司。

第八条 业主需要装修房屋时，应提前告知物业服务公司，并与其签订《威信天瑞祥合园小区装修管理协议》。业主应遵照装修管理的规定从事装修行为。遵守装修的注意事项，不应违反所签订的《装修管理协议》。

第九条 业主应在指定地点放置装修材料及装修垃圾，不得擅自占用物业共用部位和公共场所。本物业管理区域的装饰装

修施工时间定为星期一至星期五8∶00—12∶00.13∶30—18∶00∶其他时间(包括星期六、星期日及法定节假日)不得施工。

第十条 因装饰装修房屋影响物业共用部位、共用设施设备的正常使用以及侵害相邻业主合法权益的,业主应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任。

第十一条 业主应按有关规定合理用水、电、气、通讯、有线电视及其他共用设施设备,不得擅自拆改。

第十二条 业主在安装空调系统时,应按设计预留的位置安装空调,未预留设计位置的,应按物业管理公司指定的位置安装,并按要求做好 噪音及冷凝水的处理。

第十三条 在物业管理区域内行驶和停放车辆,应遵守本物业管理区域的车辆行驶和停车规则。

3、违章搭建、私设摊点;

4、在非指定位置倾倒或抛弃垃圾、杂物;

6、擅自在物业共用部位和相关场所悬挂、张贴、涂改、刻画;

7、利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动;

8、法律、法规禁止的其他行为。

第十六条 业主和物业使用人在本物业管理区域内饲养动物不得违反政府有关规定,并应遵守天瑞祥合园《宠物饲养管理规定》,并书面告知物业管理公司。

第四章 物业的维修养护

第十八条 因维修养护物业确需进入相关业主的物业专有部分时，业主或物业管理公司应事先告知相关业主，相关业主应给予必要的配合。

第十九条 发生危及公共利益或其他业主合法权益的紧急情况，必须及时进入物业专有部分进行维修养护但无法通知相关业主的，物业管理公司可在第三方(如所在地居委会或派出所或相邻业主)的监督下，进入相关业主的物业专有部分进行维修养护，事后应及时通知相关业主并做好善后工作。

第二十条 因维修养护物业或者公共利益，业主确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得物业管理公司的同意，并在约定期限内恢复原状。

第二十一条 专有物业存在安全隐患，危及公共利益或其他业主合法权益时，责任人应当及时采取措施消除隐患。

第二十三条 业主应当按照国家有关规定交纳专项维修基金，专项维修基金按房屋总款的2%交纳。专项维修基金交纳、使用和续筹办法根据政府主管部门的文件执行。

第五章 业主的共同利益

2、以批评、规劝、公示、法律等必要措施制止业主、物业使用人违反本管理规约和规章制度的行为。

3、为满足七彩俊园1栋·七彩之门业主或物业使用人的生活办公环境，维护楼道公共部分外观统一和美观，公共部分禁止随意乱贴、安装相关公司铭牌，若有要安装公司铭牌的业主或物业使用人必须遵守物业公司相关管理规定，由业主或物业使用人到物业服务中心提出申请。物业服务中心统一材料、规格型号、摆放位置。安装费用和材料费由业主或物业使用人承担。

第二十五条 物业公司应在物业管理区域内显著位置设置公告栏. 用于张贴物业管理规章制度. 以及应告知全体业主和物业使用人的通知、公告。 第二十六条 本物业管理区域内, 物业服务收费采取包干制方式。业主应按照《威信“天瑞祥合园”小区物业服务协议》的约定按时足额交纳 物业服务费用(物业服务资金)。

第六章 违约责任

第二十七条 业主或物业使用人违反本管理规约关于物业的使用、维护 and 管理的约定。妨碍物业正常使用造成物业损坏及其它损失的. 其他 业主和物业管理公司可依据本管理规约要求违约业主或物业使用人进行赔偿。

第二十八条 业主或物业使用人违反本管理规约关于业主共同利益的约定, 导致全体业主的共同利益受损的。违约业主或物业使用人应赔偿 其他业主或物业公司所受到的损失。

第七章 附则

第二十九条 本管理规约所称物业的专有部分, 是指由单个业主独立使用并具有排他性的房屋、空间、场地及相关设施设备。

本管理规约所称物业的共用部位、共用设施设备. 是指物业管理区域内单个业主专有部分以外的, 属于多个或全体业主共同所有或使用的房 屋、空间、场地及相关设施设备。

第三十条 业主转让或出租物业时, 应提前书面通知物业管理公司, 并要求物业继受人签署本管理规约或承租人在租赁合同中承诺遵守本管 理规约。

第三十二条 本管理规约自首位物业买受人承诺之日起生效, 至业主大会制定的《业主公约》生效之日终止。

甲方(公章): _____ 乙方(公章): _____

共2页, 当前第2页12

小区更换物业需要不需要和业主在签订合同 业主物业服务合同优秀篇四

乙方:

一、房屋地址:

二、管理建筑面积:

三、管理期: 从 年 月 日至 年 月 日止。

五、物业管理费标准为 元/m²月, 月总额为 元。乙方每月x日前按现金付款方式缴付物业管理费给甲方。乙方签定物业管理服务协议后, 应向甲方预缴两个月物业管理费作履约保证金(人民币) 元, 预缴水电周转金 元, 合同期满后无息退还。

六、乙方须遵守如下规定:

1、因使用需要对房屋进行扩、加、改建(含改变间隔)、室内装修或增加设备, 乙方须以书面文件(附施工图)向物业公司申报, 根据乙方的申报材料, 甲方负责向业主申报审批。我司接到业主审批通知后, 通知乙方施工。

2、非住宅用房的原有公共设施及其设备的维修, 由甲方负责, 乙方须无条件服从维修工程的需要。如因乙方过错延误维修造成他人人身伤亡、财产损失的, 须负全部责任。乙方使用房屋不当或人为造成房屋或公共设施损毁的, 须负责修复或赔偿。

3、乙方在承租屋内需增设、使用超过原核定标准规定的水、电设备，须经业主和物业公司同意并承担所发生的费用。

4、注意防火安全，履行消防安全职责，不得在房屋内非法存放除生活所需以外的易燃、易爆等危险品。

5、乙方须遵照政府有关法律、遵守大厦业主公约和物业管理规定，合法合理使用房屋，不制造环境污染、噪声污染、空气污染、不发生影响大厦正常生活秩序的行为。

6、乙方须按时如数交纳物业管理费、水电费及其他应交的费用，无正当理由拒交、延交者按有关规定处理。

七、甲方责任、义务

1、认真贯彻、严格执行政府和地方的法律、法规和省、市物业管理规定。

2、为乙方提供报批装修所需的图纸及技术资料。

3、对承诺的服务项目每年至少进行一次租户满意度的调查及征询，不断提高服务质量。

4、努力为乙方营造一个良好的工作和生活环境。

八、法律责任

1、乙方违反本协议约定或违反物业管理有关规定的，甲方有权对乙方进行批评、教育、劝阻，或接受业委会委托采取其他有效措施。

2、乙方未能按照协议之约定交纳物业管理费、水电费等费用，甲方有权按日加收应交费用千分之三的滞纳金。

九、本协议一式两份，甲乙双方各执一份，于签定日起生效。

甲方(公章): _____

乙方(公章): _____

_____年____月____日

小区更换物业需要不需要和业主在签订合同 业主物业服务合同优秀篇五

合同双方当事人

委托方(以下简称甲方):

受委托方(以下简称乙方):

根据《城市新建住宅小区管理办法》、《吉林市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,就甲方委托乙方对物业实行专业化、一体化的物业管理订立本物业服务合同。

第一章 物业基本情况

座落位置: 吉林 市 船营 区 (街道)号

占地面积: 3000 平方米

物业类型:

第二章 物业服务内容

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、设备机房等)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、共用照明、供暖管线、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯等)的维修、养护、管理和运行服务。
3. 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、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. 公共环境(包括公共场地、房屋建筑物共用部位)的卫生清洁、垃圾的收集、清运。
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服务公司管理的其它事项;

第三章 物业服务合同期限

本合同管理期限为 年,自 年 月 日起,至 年 月 日止。

第四章 甲方的权利和义务

2. 对乙方的管理实施监督、检查;
5. 协助乙方做好物业管理区域内的物业管理工作。

第五章 乙方的权利和义务

2. 有权要求甲方配合乙方的管理服务行为;

4. 对业主和物业使用人违反物业管理制度的行为，有权根据情节轻重，采取劝阻等措施。

第六章 违约责任

1. 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。造成经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

2. 乙方未能按照约定提供服务的，甲方有权要求乙方限期整改，造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

3. 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。

4. 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千分之三加收违约金。逾期不交物业费的，视为甲方放弃物业公司对其服务。

5. 任何一方无正当理由提前解除合同的，影响对方支付违约金；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。

6. 为维护公众、业主、物业使用人的切身利益，在不可预见的情况下，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，当事双方按有关规定处理。

第七章 附 则

1. 双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

2. 合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如续订合同，

应在该合同期满六个月前向对方提出书面意见。

3. 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

4. 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，提交吉林市仲裁委员会依法裁决。

5. 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项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

6. 本合同正本连同附件共页，一式两份，甲、乙双方各执一份。

7. 本合同自签订之日起生效。

甲方(公章)：_____乙方(公章)：_____

共2页，当前第2页12

小区更换物业需要不需要和业主在签订合同 业主物业服务合同优秀篇六

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。

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
检修及水电运行，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*，
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。

上述第九项由学生工作部监控，其余项目由计划财务部监控。

三、甲方的责任、权利、义务

（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。

(五) 上级有关部门到乙方检查工作等事宜，乙方应承担相应的责任和义务。

五、违约责任

合同条款甲乙双方共同遵守，除人力不可抗拒外，不得单方解除合同，否则视为违约，则应追究违约责任。

六、其它

(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。

(三) 本合同一式四份。

甲方（盖章）：_____乙方（盖章）：_____

小区更换物业需要不需要和业主在签订合同 业主物业服务合同优秀篇七

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）

四至范围（规划平面图）：

东南

西北

占地面积：_____平方米；

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_____。

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。

（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；

(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。

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、乙双方另行约定。

(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。

2、每(月/年)在应收的物业服务费用中提取元的酬金。

(三)_____。

_____□

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。

(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。

(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。

(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:

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。

(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:

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；

理规约》的行为予以劝阻、制止；

(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；

(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：

(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。

(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；

(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。

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：

(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。

(1)提交仲裁委员会仲裁；

(2)依法向人民法院起诉。

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)：