

# 最新物业服务合同协议书 小区物业服务合同协议书(实用5篇)

生活当中，合同是出现频率很高的，那么还是应该要准备好一份劳动合同。那么大家知道正规的合同书怎么写吗？下面是小编给大家带来的合同的范文模板，希望能够帮到你哟！

## 物业服务合同协议书篇一

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用设施和附属建筑物、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?

?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 。

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?

## 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

### 第二十二條 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、公共场所的维修、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 甲乙任何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未规定的事宜，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。

## 物业服务合同协议书篇二

甲方：\_\_\_\_\_（消费者姓名）出生日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日会员编号：\_\_\_\_\_住址：\_\_\_\_\_职业：\_\_\_\_\_未成年人法定代理人：\_\_\_\_\_法定代理人住址：\_\_\_\_\_法定代理人联系电话：\_\_\_\_\_入会费：人民币\_\_\_\_\_（大写）（非会员免填）乙方：\_\_\_\_\_（提供美容服务机构名称）地址：\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_负责人：\_\_\_\_\_职员：\_\_\_\_\_甲x双方同意就瘦身美容合同事项依下列约定办理：

第一条 瘦身美容的定义本合同所谓瘦身美容，是指借手艺、机器、用具、用材、化妆品、食品等方式，为保持、改善身体、感观健美，所实施的综合指导措施的非医疗行为。瘦身美容项目包括：

- （一）体型、重量的控制、调整；
- （二）肌肤保养；
- （三）身体油压；
- （四）脸部美容、化妆；



(五) 脱毛;

(六) 美容咨询及其相关商品的出卖。

第二条 权利义务的依据甲x双方关于本瘦身美容的权利义务，依本合同的约定；本合同未约定的，依有关法律、法规规定。本合同的附件、乙方的广告及本合同当事人间的口头约定，均为本合同内容的一部分。甲x双方的其他特别协议事项，其效力优于本合同条款。

第三条 未成年人的订约甲方应具备完全行为能力。甲方为限制行为能力人的，须得其法定代理人的允许或承认，本合同始为有效。甲方为无行为能力人的，应由其法定代理人代为及代受意思表示。

第四条 会员权利义务的说明甲方如有需要，可申请成为乙方的会员，其权利义务依会员规约的规定（见附件）。乙方应就会员种类及会员资格的权利义务，在订约时向甲方作明确说明。如会员卡不慎遗失、毁损或被窃时，乙方于甲方填写申请书后，应无偿制作补发新卡。

第五条 课程及附属商品的说明乙方应将甲方接受瘦身美容实施的条件以及甲方所选择的瘦身美容的项目、对价、次数、期间、课程数、效果分析、副作用及危险性等，以及为实施瘦身美容所必须购买的相关商品的内容、性质、效用及其价格，于订约时向甲方作充分明确说明，并提供相关的画面。乙方应将甲方所提供的服务内容留作记录，并予甲方签名确认，且于记录后至少保留\_\_\_\_\_年，以供查对。甲方可随时请求乙方提供前述的纪录影本。

第六条 业者的询问及处置义务乙方于实施瘦身美容项目前，应询问、确认甲方有无因患疾现正治疗中，是否属过敏性体质、现有无服用何种药物、肌肤有无敏感性及其他不利于接受瘦身美容的事项。甲方对于乙方的询问应诚实告知。甲方

于接受瘦身美容期间，任何一方发现甲方身体状况有异样或实施的部位有异常现象时，应立即告知他方。乙方应立即中止实施，并有义务采取甲方接受医师诊疗等适当的处理措施。但甲方发生异常或异样情形的原因，如非乙方的实施行为所致，甲方应负担乙方所采取处理措施的相关费用。关于诊治医师的选定，应尊重甲方的意见。在甲方受诊疗期间中，就该瘦身美容合同的期间应予延长。

第七条 收费标准本合同的瘦身美容共计人民币\_\_\_\_\_元；因参加课程所需的用品的费用共计人民币\_\_\_\_\_元，其细目见附件。

第八条 付款方式甲方可全额或依课程进度分期给付对价。

第十条至

第十三条、

第十七条及

第十八条等规定办理。

第十条 实施前，消费者任意解除合同的退费标准甲方于瘦身美容课程实施前解除本合同的，乙方应依下列计算标准，于一个月内将已收取的费用退还于甲方。该退还金额等于价金总额扣除解约手续费。前款解约手续费是指本合同价金总额的百分之\_\_\_\_\_（但其最高金额不得超过本合同价金总额的10%）。

第十一条 实施后，消费者任意终止合同的退费标准甲方于瘦身美容课程实施后终止本合同的，乙方应依下列计算标准，于一个月内将已收取的费用退还于甲方。该退还金额等于价金总额扣除已接受服务的费用，并扣除已拆封附属商品金额，及再扣除终止合同手续费。前款终止合同手续费，是指价金

总额扣除已接受服务的费用，及已拆封附属商品的剩余金额的百分之\_\_\_\_\_（但其最高金额不得超过上述剩余金额的20%）。已接受服务及已拆封附属商品的价格，皆以订约时的原价为准。

第十条规定的百分比一致）。但甲方能证明其所受损害超过上述金额的，不在此限。

第十三条 业者可解除或终止合同事由乙方有下列事由之一时，可于瘦身美容课程实施前解除或实施后终止本合同的全部或一部：

（一）因天灾、战乱、罢工、政府法令等不可抗力或不可归责于乙方的事由，致不能履行的。

（二）甲方的性别、年龄不符合乙方实施瘦身美容的条件，且为乙方于订约时非因过失所不知的。

第十条或

第十一条规定退还费用于甲方。但前款

第一项情形，乙方不得扣除手续费。

第十四条 终止合同后业者的附随保护义务甲方于实施瘦身美容课程后终止本合同书，乙方就甲方的生命、身体或健康等事项，于相当期间内仍有义务为必要的告知或协助。

## 物业服务合同协议书篇三

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；

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。

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。

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：

(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：

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；

(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；

(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，全体业主应予以经济赔偿。

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：

(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

## 物业服务合同协议书篇四

代表人：

地址：

联系电话：\_\_\_\_\_

受委托方：\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

物业基本情况

物业类型：住宅及配套设施

座落位置：

占地面积： 平方米

建筑面积： \_\_\_\_\_平方米

第一条根据《怡清园业主公约》、《怡清园业主大会议事规则》及有关法律、法规，怡清园业主委员会委托\_\_\_\_\_公司为怡清园小区提供物业服务。双方在平等、自愿、协商一致的基础上，订立本合同。

受托方提供服务的受益人为本物业区域的全体业主和物业使用人，全体业主和物业使用人均应遵守本合同约定。

## 第二条 委托服务的事项

受托方应提供以下服务：

- 3、公共绿地的养护与管理；
- 5、小区内交通与车辆停放秩序的维护；
- 7、保管与物业相关的工程图纸、住户档案与竣工验收资料；
- 8、按北京市政府有关规定代收、代缴水电等费用；
- 10、其他通常应当由物业服务公司提供的小区公共服务，如业主或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。

受托方可以选聘专营公司承担本物业的专项管理或服务，但不得将本物业的管理责任转嫁给第三方。

受托方不履行上述某项义务或提前终止合同给业主或物业使用人造成损失的，应当依法赔偿。

## 第三条 服务收费标准

业主或物业使用人应向受托方交纳以下费用：

- 1、保洁费(含化粪池清掏费和垃圾清运费)，由受托方按每套住宅每季\_\_元收取；
- 2、保安费，由受托方按每套住宅每季 \_\_元收取；
- 3、小区绿化费，由受托方按每套住宅每季 \_\_元收取；
- 4、门禁、监控、消防系统运行费公共照明费，由受托方按每套住宅每季\_\_元收取；

5、水泵费，由受托方按每套住宅每季\_\_元收取，无水泵的二、三号楼不收；

7、公共设施维修费，由受托方按套内面积每平方米每季\_\_元收取；

9、供暖费，由受托方按套内面积每平方米每个供暖年度 \_\_元收取；

10、停车管理费，由受托方按地上每车每季 \_\_元、地下每车每季 \_\_元收取；停车场地使用费，由受托方按地上每车每季\_\_元、地下每车每季\_x\_收取；临时停车，每次逗留时间不超过2小时的来客免收，超过2小时的按地上每车每小时 元、地下每车半小时元收取管理费，超过半小时算一小时，不足半小时不算，大型车辆加倍。

商铺的管理费、暖气费按套内面积收取。第1-6项收费按每100平米套内面积折算为一户，电梯费暂不收取。如商铺需要经常性地使用电梯，须事先与业主委员会商定电梯费价格。

#### 第四条 交费办法

上述第1-7项收费及第9项供暖费、第10项车辆管理费应与受托方完成相关任务的支出(含提供相关劳务的工人工资)相符，多余部分受托方应交给业主委员会，归全体业主共有。停车场地使用费应于收费后按季交给产权人或共同产权人(由业主委员会代表)受托方的利润与受托方管理层的工资只能从管理费中提取。

管理费于提供服务后按季交纳，暖气费按供暖年度预交，其他费用均按季预交。相关服务开始提供满一月后尚未交纳的，受托方可以在公告栏公示催交。

业主或物业使用人交纳物业费或由物业代收、代交的费用逾

期的，从享受服务满一月之日起受托方可以加收滞纳金：逾期的第一个月，每逾期一天加收千分之一的滞纳金；逾期的第二个月，每逾期一天加收千分之二滞纳金；从逾期的第三个月起，每逾期一天加收千分之三的滞纳金。

## 第五条 家庭服务

受托方应于本合同生效后一周内制定各种家庭维修服务的收费标准(维修辅助材料如螺丝、钉子、凝结剂等包括在维修服务费内)与保证修理质量的时间，报业主委员会备案后公布。房屋自有部位、自用设备的维修、养护在业主或物业使用人提出委托时，受托方必须接受委托并按公布的标准收费；在保质时间内出现修理质量问题的，受托方应当免费返修。房屋自有部位、自用设备的维修需要的主要材料用户可自行购买，如需受托方提供则应先跟用户就材料价格达成一致意见。

## 第六条 服务标准

受托方的服务质量应达到下列要求：

- 1、房屋及共用设施设备的维修和管理：定期进行检查，发现问题及时排除，建立维修服务回访制度，每年进行年检并保存大、中、小修的相关记录，保证设备的正常运行。
- 2、保洁服务：居住区域的道路、楼梯每天清扫一次，垃圾每天清运一次，及时清理居住区内公共场所的废弃物，及时清扫积水和积雪，及时组织清理乱堆放物品、乱张贴的宣传品。
- 3、保安服务：24小时专人值守，进行日常巡查，对火警事故、交通事故、治安事件以及其它紧急情况有处理预案并于事发时及时处理，配合派出所处理区内的违法现象，不得对业主及其家属使用暴力，对来犯外人使用暴力时不得超出正当防卫限度。

- 4、绿化管理：绿地无杂物，基本无裸露土地，草木修剪及时，无明显枯枝及病虫害现象。
- 5、消防管理：建立消防责任制，定期进行消防训练，定期巡查、检修消防设备，保证消防设备完好并有明显标志。
- 6、车辆管理：车辆停放有序，设有专人负责看管，对区内停放车辆的人为损伤与区内停放车辆的失窃负补充责任(就侵权人或保险公司赔偿后剩余的损失负责)
- 7、装修管理：监督业主和施工单位遵照有关规定进行装修并对装修过程进行监控。
- 8、档案资料管理：设专人管理，建立档案资料管理办法，并对物业基础资料和业主入住后的相关资料统一管理。
- 9、急修：12小时内完成，及时率达95%以上；小修：72小时内完成，及时率达80%以上。
- 10、供暖：保证门窗长时间关闭的情况下顶楼北向房间气温不低于15度。

## 第七条 保障措施

为保证以上约定达到目的，委托方享有下列权利：

- 1、审定受托方制定的物业服务方案及需要业主与物业使用人遵守的各项规章制度；
- 2、检查受托方管理、服务工作的执行情况；
- 3、审查受托方的费用支出情况(管理费除外)并在小区内公告；
- 4、按季(或按半年、按年，依群众意见的强烈程度而定)就业

主或物业使用人对受托方工作的满意程度进行民意测验，民意测验的样本数不得低于100人。

委托方在享有上述权利的同时应履行如下义务：

3、当业主或物业使用人不按规定交纳物业管理费时，协助受托方催交；

4、协助处理本合同生效前发生的物业服务与收费遗留问题。

## 第八条 奖惩

受托方提供服务或进行管理应尽量做到服务及时、高效(质量)节约、和善，使业主或物业使用人对受托方的服务与管理满意。民意测验将对本合同第二条、第四条规定的委托事项分别按及时、高效(质量)节约、和善四个指标打分后取平均值。民意测验对受托方的平均满意率达到60%为受托方取得全部管理费的条件。平均满意率每降低5个百分点，应扣减测验前一季度和测验后一季度的管理费各5%。平均满意率不足40%，委托方可提前单方解除合同并免除负违约责任。平均满意率超过80%，或平均满意率超过70%且有明显的通货膨胀(10%以上)，委托方应建议业主大会适当提高下一年度的管理费标准。

## 第九条 合同终止与合同解除

本合同有效期限为一年，自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

本合同到期时，任何一方不愿续约的，应当提前30天告知对方，否则视为同意本合同自动顺延一年。但因服务质量太差导致业主与物业使用人抽样调查平均满意率低于40%而提前解除合同的，不受“提前告知”条款限制。

本合同终止或解除后，受托方必须于10日内向委托方移交全

部管理用房及物业管理的全部档案资料，委托方应当采用公告催交、出具证明材料、出庭作证等方式协助受托方追收欠费业主或物业使用人应当交纳的费用。

## 第十条 附则

本合同草签后需依《\_\_业主大会议事规则》的规定进行公示，公示15天后无异议或异议者不足规定人数的，加盖业主委员会印章，合同正式生效。

本合同双方协商一致时可对合同条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与合同具有同等效力。但补充协议实质性地修改了合同条款的，需要完成《\_\_业主大会议事规则》规定的公示程序。

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。

本合同一式三份，甲乙双方及物业行政主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决；协商不成时，应当向\_\_人民法院起诉。

委托方签章： 受托方签章：

代表人： 代表人：

## 物业服务合同协议书篇五

受委托方(以下简称乙方)： \_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国合同法》、《城市新建住宅小区管理办法》(建设部第33号令)、《深圳经济特区住宅区物业

管理条例》及《深圳经济特区住宅区物业管理条例实施细则》等国家、地方有关法律、法规和规章，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对\_\_\_\_\_实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

## 第一条 物业基本情况

座落位

置：\_\_\_\_\_；占地面积：\_\_\_\_\_平方米；建筑面积：\_\_\_\_\_平方米；其中地上建筑面积\_\_\_\_\_平方米，地下建筑面积\_\_\_\_\_平方米，绿化覆盖率为\_\_\_\_\_%；物业类型：\_\_\_\_\_。

## 第二条 委托管理事项

(六) 车辆行驶及停泊；

(八) 社区文化娱乐活动；

(九) 物业及物业管理档案、资料；

(十) 法规和政策规定由物业管理公司管理的其他事项。

## 第三条 合同期限

本合同期限为\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年月\_\_\_\_\_日止。

## 第四条 甲方的权利和义务

(一) 与乙方议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告；

(四) 甲方应按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房。物业管理用房建筑面积\_\_\_\_\_平方米(不含设施设备用房面积)。物业管理用房属甲方所有，乙方在本合同期



限内无偿使用，但不得改变其用途。

(六) 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；

(七) 负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；

(八) 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

(九) 法规政策规定由甲方承担的其他责任。

## 第五条 乙方的权利和义务

(七) 至少每3个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支账目；

(九) 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；

(十) 开展有效的社区文化活动和便民服务工作；

(十二) 不承担对业主及非业主使用人的人身、财产的保管保险义务(另有专门合同规定除外)。

## 第六条 管理目标

乙方根据甲方的委托管理事项制定出本物业“管理分项标准”(各项维修、养护和管理的工作标准和考核标准)。

## 第七条 管理服务费用

(一) 本物业的管理服务费按双方协商的标准向业主(住用户)收取，即每月每平方米建筑面积\_\_\_\_\_元；如业主或物业使用人将宿舍改为商业用途，物业管理服务费将按商业用途收取。

(四) 本物业的公用设施专用基金由甲方负责按法规政策的规定到位，以保障本物业的公用配套设施的更新改造及重大维护费用。

## 第八条 奖惩措施

(一) 乙方未完成合同规定的各项管理目标，或出现重大事故，经市政府物业管理主管部门确认需由乙方承担责任的，甲方有权解除与乙方所签物业服务合同。

(二) 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。乙方全部完成合同责任并管理成绩优秀，多数业主反映良好，可以不参加招投标而直接续约\_\_\_\_\_年。

## 第九条 违约责任

(四) 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。

## 第十条 其他事项

(七) 本合同自签订之日起生效。

甲方签章：

乙方签章：

法人代表：

法人代表：

年月日