

# 物业服务协议方式(实用7篇)

每个人都曾试图在平淡的学习、工作和生活中写一篇文章。写作是培养人的观察、联想、想象、思维和记忆的重要手段。写范文的时候需要注意什么呢？有哪些格式需要注意呢？下面是小编为大家收集的优秀范文，供大家参考借鉴，希望可以帮助到有需要的朋友。

## 物业服务协议方式篇一

一、房屋外观：

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

二、设备运行：

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

三、共用部位、共用设施设备的维护和管理：

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

四、环境卫生：

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

五、绿化：

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

六、交通秩序与车辆停放：

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

七、保安：

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

八、消防：

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

九、房屋共用部位、共用设施设备小修和急修：

1. 小修

(1) \_\_\_\_\_

(2) \_\_\_\_\_

2. 急修

(1) \_\_\_\_\_

(2) \_\_\_\_\_

十、 \_\_\_\_\_

第四条物业管理服务费用(不包括房屋共用部位共用设施设备大中修、更新、改造的费用)

一、乙方交纳费用时间： \_\_\_\_\_；

二、住宅按建筑面积每月每平方米 \_\_\_\_\_元；

三、非住宅按建筑面积每月每平方米 \_\_\_\_\_元；

四、因乙方原因空置房屋按建筑面积每月每平方米 \_\_\_\_\_元；

五、乙方出租物业的，物业管理服务费用由乙方交纳；

六、乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用；

七、物业管理服务费用标准按 \_\_\_\_\_ 调整；

八、每次交纳费用时间： \_\_\_\_\_。

第五条其他有偿服务费用

一、车位及其使用管理服务费用：

1. 机动车

(1) \_\_\_\_\_

(2) \_\_\_\_\_

## 2. 非机动车

(1) \_\_\_\_\_

(2) \_\_\_\_\_

## 二、有线电视：

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

三、 \_\_\_\_\_

四、 \_\_\_\_\_

## 第六条代收代缴收费服务

受有关部门或单位的委托，甲方可提供水费、电费、燃(煤)气费、热费、房租等代收代缴收费服务(代收代缴费用不属于物业管理服务费用)，收费标准执行政府规定。

## 第七条维修基金的管理与使用

一、根据\_\_\_\_\_规定，本物业建立共用部位共用设施设备保修期满后大中修、更新、改造的维修基金。乙方在购房时已向\_\_\_\_\_交纳维修基金\_\_\_\_\_元。

二、维修基金的使用由甲方提出年度使用计划，经当地物业管理行政主管部门审核后划拨。

三、维修基金不敷使用时，经当地物业管理行政主管部门审核批准，按乙方占有的房屋建筑面积比例续筹。

四、乙方转让房屋所有权时，结余维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

五、\_\_\_\_\_。

## 第八条 保险

一、房屋共用部位、共用设施设备的保险由甲方代行办理，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。

二、乙方的家庭财产与人身安全的保险由乙方自行办理；

三、\_\_\_\_\_。

## 第九条 广告牌设置及权益

一、\_\_\_\_\_

二、\_\_\_\_\_

三、\_\_\_\_\_

## 第十条 其它约定事项

一、\_\_\_\_\_

二、\_\_\_\_\_

三、\_\_\_\_\_

## 第十一条 违约责任

五、\_\_\_\_\_。

第十二条为维护公众、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，甲方因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的，双方按有关法律规定处理。

第十三条在本协议执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

第十四条本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本协议中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第十五条本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解；协商或调解无效的，可向\_\_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁，或向人民法院起诉。

第十六条本协议正本连同附件共\_\_\_\_\_页，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十七条在签订本协议前，甲方已将协议样本送\_\_\_\_\_（物业管理行政主管部门）备案。

第十八条本协议自签字之日起生效。

甲方(盖章)：\_\_\_\_\_乙方(盖章)：\_\_\_\_\_

代表人(签字)：\_\_\_\_\_代表人(签字)：\_\_\_\_\_

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

附件

1. 《物业使用守则》

## 2. 《房屋装饰装修管理协议》

### 物业服务协议方式篇二

甲方：

乙方：

前期物业管理是指：自房屋出售之日起至业主委员会与物业管理企业签订的《物业管理合同》生效时止的物业管理。

本物业名称：

乙方所购房房屋销售(预售)合同编号：

建筑面积：12856平方米

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在乙方签订《房屋买卖(预售)合同》时，甲乙双方就前期物业管理服务达成如下合约：

#### 第一条双方的权利和义务

##### 一、甲方的权利和义务

3. 建立健全本物业的物业管理档案资料；
4. 制止违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》的行为；
6. 依据本合约向乙方收取物业管理费用；
7. 编制物业管理服务及财务年度计划；
8. 每叁个月向乙方公布物业管理费用收支帐目；

10. 不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能；

11. 向乙方提供房屋自用部位、自用设施设备维修保养等有偿服务；

12. 自本合约终止时起5日内，与业主委员会选聘的物业管理企业办理本物业的物业管理移交手续，物业管理移交手续须经业主委员会确认。

## 二、乙方的权利义务

1. 参加业主大会或业主代表大会，享有选举权、被选举权和监督权；

2. 监督甲方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议；

3. 遵守本物业的物业管理制度和《物业使用守则》；

4. 依据本合约向甲方交纳物业管理费用；

5. 雨润、御墅天筑区域以外的道路、酒店、商业休闲服务设施、基础配套设施为甲方单独投资建设，权属为甲方所有。

6. 别墅内配置的地源热泵中央空调设备、风管、风机不得在室内装饰时随意改动管线走向和位置，因随意改动所造成的设备损坏或报废其责任和维修费用由用户自理。

7. 别墅内配置的智能化系统，不得在室内装饰时随意改动系统管线走向和位置，因随意改动所造成的设备损坏或报废其责任和维修费用由用户自理。

8. 如地方政府要求甲方更改部分公共设施方案，并由地方政府统一建设部分公共设施，则乙方不得追究甲方违约责任。



11. 转让房屋时，事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本合同；

14. 乙方自备车辆如需长期进入并停放小区内，必须在小区物业管理公司进行登记，办理出入证明，严格遵守物业管理的车辆行驶及停放规定，如经物业管理公司同意进入并需临时停放的车辆，须按物业公司的规定停放在指定位置并交纳相关停车费用；非甲方或物业公司指定的地点(如道路、广场)一律不得停放，否则甲方及物业管理公司有权拒绝乙方车辆进入小区内。

### 物业服务协议方式篇三

乙方(物业管理企业)： \_\_\_\_\_

物业名称： \_\_\_\_\_

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《中华人民共和国民法典》、《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。

## 第一章 物业管理区域概况

### 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

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。

## 第二章 委托服务事项

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：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：

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/平方米的标准，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：

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、共有设施设备进行经营(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成本和服务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\_\_\_\_\_。

## 第五章 双方的权利义务

### 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；
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；

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：

(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；

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：

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；

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；

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；

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。

## 第六章 物业管理用房

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。

## 第七章 物业服务合同期限及解除

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。

## 第八章 违约责任

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：

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；
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。

## 第九章 附则

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. 重庆仲裁委员会仲裁；

2. 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。

甲方：

乙方：

年月日

## 物业服务协议方式篇四

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\_\_\_\_\_%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。

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

(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。

## 物业服务协议方式篇五

2、房屋共用设施设备及其运行的维护和管理

3、环境卫生

4、保安

5、交通秩序与车辆停放

6、房屋装饰装修管理

7、管家服务

8、委托经营服务

第三条物业管理服务费用(不包括房屋共用部位共用设施设备大中修、更新、改造的费用)

2、住宅建筑面积：别墅：每月每平方米3.6元；

3、乙方出租物业的，物业管理服务费用由乙方交纳；

- 4、乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用；
- 5、物业管理服务费用标准按市物价局批复调整；

第四条维修基金的管理与使用以《xx省物业管理条例》为参照，按出台的《本市物业维修基金管理办法》执行。

#### 第五条违约责任

4、乙方违反合约，不按本合约约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方有权要求乙方补齐并从逾期之日起按每天万分之五交纳滞纳金并承担违约责任。

第六条在本合约执行期间，如遇不可抗力，致使合约无法履行，双方按有关法律规定处理。

第七条本合约内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合约未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第八条本合约在履行中如发生争议，双方协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解；协商或调解无效的，可向黄山市有管辖权的人民法院提起诉讼。

第九条除本合同及补充协议约定条款外，任何口头承诺无效。

第十条本合约一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十一条本合约自双方签字盖章之日起生效。

甲方签章： 乙方签章：



代表人：代表人：

年月日

## 物业服务协议方式篇六

乙方：\_\_\_\_\_

甲方是指：房地产开发单位或公房出售单位(产权单位)。

乙方是指：购房人(产权人)或承租人。

本物业名称：\_\_\_\_\_

房屋买卖(预售)合同、租赁合同编号为：\_\_\_\_\_

乙方所购买(租赁)物业基本情况：\_\_\_\_\_

物业类型：\_\_\_\_\_

建筑面积：\_\_\_\_\_平方米

座落位置：\_\_\_\_\_

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在甲乙双方签订《房屋买卖(预售)合同》或《房屋租赁合同》的同时，就前期物业管理服务达成如下协议。

### 第一条双方的权利和义务

#### (一)甲方的权利和义务

- 1、有权委托物业管理企业实施前期物业管理。
- 2、有权将本协议甲方的有关权利义务转让给委托的物业管理

企业。

- 3、监督所委托的物业管理企业的物业管理服务行为，保证所委托的物业管理企业按本协议规定实施物业管理，并对物业管理企业的行为承担责任。
- 4、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的物业管理制度和《物业使用守则》并书面告知乙方。
- 5、按《济南市住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理暂行办法》及其配套文件规定代收维修基金。
- 6、负责建立健全本物业的物业管理档案资料。
- 7、在保修期内按规定承担保修责任，甲方可委托物业管理企业提供保修服务并承担相应费用。
- 8、依据本协议向乙方收取物业管理费用。
- 9、与乙方订立《房屋装饰装修管理协议》。
- 10、制止违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》的行为。
- 11、按规定组织召开业主大会或业主代表大会。
- 12、不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。
- 13、甲方委托的物业管理企业可委托专业公司承担本物业专项工程任务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三人。
- 14、自本协议终止之日起7日内，与业主委员会选聘的物业管理企业办理本物业的物业管理移交手续，物业管理移交手续

须经业主委员会确认。

## (二) 乙方的权利和义务

- 1、参加、出席业主大会或被推选参加、出席业主代表大会，享有相应的权力。
- 2、监督甲方及其委托的物业管理企业的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方或其委托的物业管理企业提出意见和建议。
- 3、遵守本物业的物业管理制度和《物业使用守则》。
- 4、依据本协议交纳物业管理服务费用及其它费用。
- 5、装饰装修房屋时，遵守有关规定并与甲方委托的物业管理企业签订《房屋装饰装修管理协议》。
- 6、不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知甲方或其委托的物业管理企业，并在约定的期限内恢复原状；造成损失的，应给予赔偿。
- 7、转让房屋时应事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议。
- 8、对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》造成的损失、损害承担民事责任。
- 9、按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。
- 10、接受甲方所委托的物业管理企业的管理和服务。

第二条甲方委托物业管理企业向乙方提供下列物业管理服务：

(一)按《住宅质量保证书》的规定，提供保修服务。

(二)制定物业管理制度和《物业使用守则》，制止违反物业管理制度和《物业使用守则》的行为。

(三)编制物业管理服务和财务年度计划。

(四)当业主、使用人装修物业时，与其签订《房屋装饰装修管理协议》，并按有关规定进行管理。

(五)为业主、使用人办理入住手续。

(六)房屋共用部位的维护和管理。共用部位是指房屋主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、户外墙面、楼梯间、走廊通道、\_\_\_\_\_等。

(七)房屋共用设备及其运行的维护和管理。

共用设备是指共用给排水管道、落水管、电梯、避雷装置、公共照明、安全监控、消防设施、邮政信箱、天线、二次加压水泵及水箱、\_\_\_\_\_。

(八)房屋共用设施及其运行的维护和管理：共用设施是指非市政道路及路灯、化粪池、自行车棚、垃圾箱(房)、庭院灯、停车场、\_\_\_\_\_。

(九)附属配套建筑和设施及构筑物的维修、养护与管理。包括：物业管理办公经营用房、商业网点、文化体育娱乐场所等。

(十)公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理。

(十一)公共环境卫生管理。包括：公共场所、场地、房屋共

用部位、非市政道路的清扫保洁及垃圾的收集。

(十二)经营管理实行封闭物业管理的住宅区内的停车车位，对未参加车辆损失保险、车辆玻璃破碎保险、车辆盗抢保险的，物业管理企业有权制止停放。

(十三)维护社区公共秩序。包括：安全监控、值班、巡视、\_\_\_\_\_。发生刑事案件依照法律规定报公安部门处理。

(十四)与房屋及附属建筑物改建装修相关的垃圾清运、\_\_\_\_\_等的管理。

(十五)物业档案管理。包括物业工程图纸、竣工验收资料、产权资料、业主和使用人档案、维修档案。

(十六)负责向业主和使用人收取物业管理服务费、电梯运行费，经有关部门委托可代收电费、水费、煤气费、房租、采暖费、\_\_\_\_\_。

(十七)接受乙方委托，对乙方房屋自用部位、自用设备进行维修、养护及其他服务。

(十八)\_\_\_\_\_。

(十九)\_\_\_\_\_。

第三条甲方保证其委托的物业管理企业按下述标准向乙方提供物业管理服务。其中，竣工综合验收前的管理服务标准由甲、乙双方按约定标准执行；竣工综合验收后的物业管理服务标准，依据国家有关标准及《物业管理办法》、《住宅小区物业管理等级服务评定(试行)标准》制定，具体内容如下：

#### (一)房屋及维修管理

1、房屋外观完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻现象。

- 2、房屋行政街号、幢号、单元号有明显标志，设有引导方向平面图。
- 3、封闭阳台、空调安装、抽油烟机排气孔等统一有序，房屋立面无吊栏等悬挂物。
- 4、一楼护栏无探出墙面现象，二楼以上无护栏。
- 5、房屋完好率98%以上。
- 6、房屋大中修有完整的开工报告及工程预算书，履行安全技术交底手续，工程质量验收手续齐全，决算书经过有关部门审计，有完整的竣工报告并建立有关保修制度，工程资料存档备查。
- 7、房屋小修、急修及时率98%以上，合格率达100%，险情排除及时率达100%，有维修记录和回访记录。
- 8、房屋档案资料管理完善，按幢、户立档。

## (二) 共用设备管理

- 1、设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，管理完善，随时查阅。
- 2、专业技术人员、维修操作人员严格执行操作规程，按要求经过专业培训，持证上岗。
- 3、设备良好，运行正常，有设备运行记录。有专门的保养检修制度，无事故隐患。
- 4、小区内生活用水(高压水泵、水池、水箱)有严密的管理措施，有二次供水卫生许可证和操作人员健康许可证。水质检验合格。

- 5、电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好。
- 6、电梯有专业队伍维修保养，安全运行和维修养护规章制度健全，运行养护有记录。
- 7、负责锅炉供暖的，严格遵守锅炉供暖各项规章制度，运行正常，并有运行记录。供暖期间，居室内温度应为18℃，不低于16℃。

### (三) 共用设施管理

- 1、小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用。
- 2、公共照明设施设备齐全，运行正常。
- 3、道路畅通，路面平坦无损坏。
- 4、污水排放畅通，沟道无积水。
- 5、危险部位标志明显，有防范措施。

### (四) 绿化及养护管理

- 1、公共绿地、庭院绿化布局合理，花草、树木、建筑小品配置得当。
- 2、绿化有专人养护和管理，无损坏、践踏现象，无病虫害及枯死现象。对绿地、花木等定期浇水、施肥、除虫、修剪、清除枯叶。

### (五) 环境卫生管理

- 1、小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施。
- 2、小区内实行垃圾袋装化，日产日清。

3、楼梯间、通道、走廊的地面、墙面和楼梯扶手、窗台无灰尘，窗户明亮。楼道内无乱堆乱放现象。设备间清洁卫生，通风照明良好。

4、道路、庭院、绿地、共用场地无杂物，保持清洁。

5、雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪；雨后及时清理污水。

6、小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序。

7、小区内无违章临时建筑。

8、小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象。

9、共用场地定期清洁，地面无油渍等污染现象。

#### (六) 社区秩序维护

1、小区内实行24小时值班巡逻制度。

2、值班人员有明显标志，熟悉辖区情况，工作规范，作风严谨，有值班巡逻记录，各项管理措施落实。

#### (七) 停车场及车辆停放管理

1、甲方委托物业企业经营管理的停车场车辆停放有序，场地清洁卫生无污染、无破损，车辆管理制度完善。

2□\_\_\_\_\_□

3□\_\_\_\_\_□

#### (八) 消防



1、消防系统标志明显，设备完好，可随时启用。

2、配备专职或兼职消防管理人员。

3、消防通道畅通无阻。

4□\_\_\_\_\_□

5□\_\_\_\_\_□

(九)按《房屋装饰装修管理协议》实施装修管理。

(十)\_\_\_\_\_。

第四条自乙方办理入住手续当月起，物业管理服务费用(不包括房屋共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的费用)由乙方按下述标准向甲方委托的物业管理企业交纳：

(一)住宅按套内建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元；

(二)非住宅按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元；

(四)乙方交纳费用时间：\_\_\_\_\_；

(五)乙方出租物业时物业管理服务费用由乙方交纳；

(六)乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用；

(九)保修期满后发生的房屋共用部位、共用设施设备的维修养护更新费用，按《住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理暂行办法》及配套文件执行：

2、维修基金利息不敷使用时，经物业管理行政主管部门审核批准，按业主占有的房屋建筑面积比例续筹。

(十二) 电梯运行费按下列约定执行：\_\_\_\_\_。

- 1、物业共用部位、共用设施设备维修；
- 2、绿地养护；
- 3、弥补减免的物业管理服务费；
- 4、便民服务费用；
- 5、业主委员会办公经费。

第五条甲方委托的物业管理企业每半年向业主、使用人公布一次物业管理服务费收支情况，每年1月份向业主公布全年维修基金利息收支情况。

第六条甲方委托物业管理企业负责签订利用本物业管理区内房屋、共用设施、共用场地设置的户外经营性广告及商亭、摊点等有偿使用协议并负责收取有偿使用费。

有偿使用费收入扣除成本后结余部分用于

- 1、物业共用部位、共用设施设备维修；
- 2、绿地养护；
- 3、弥补减免的物业管理服务费；
- 4、便民服务费用；
- 5、业主委员会办公经费。

第七条违约责任

(一) 甲方委托的物业管理企业违反本协议，未达到管理服务

质量约定目标的，乙方有权要求甲方督促物业管理企业限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方应给予赔偿并承担相应的法律责任。

(二)乙方违反本协议，使甲方或其委托的物业管理企业未达到约定的物业管理服务质量目标的，甲方或其委托的物业管理企业有权要求乙方限期改正，逾期未改正造成损失的，乙方应给予赔偿并承担相应的法律责任。

(三)甲方及其委托的物业管理企业违反本协议，擅自提高收费标准或乱收费的，乙方有权要求甲方清退所收费用及利息，并向乙方支付违约金\_\_\_\_\_元。

(四)乙方违反本协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方或其委托的物业企业有权要求乙方补交，并从逾期之日起按应交费用的\_\_\_\_\_ %按日交纳滞纳金，或向人民法院起诉。

(五)因未按规定交纳维修基金，或维修基金利息不敷使用时未按规定续交维修资金，造成物业失修失养导致业主、使用人财产损失和人身伤害的，由未交费的责任人承担相应法律责任。

(六)甲方委托的物业管理企业不按规定使用维修基金利息，或将维修基金利息挪作他用造成乙方经济损失或导致物业失修失养，甲方应承担违约责任并给予经济赔偿。

(七)任何一方擅自提前终止本协议的，违约方应赔偿对方\_\_\_\_\_元的违约金;造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

(八)\_\_\_\_\_。

第八条本协议有效期内突发性紧急抢修排险工程费用，由甲

方或其委托的物业管理企业先行垫付，按相关业主拥有的建筑面积比例分摊，由甲方或其委托的物业管理企业负责于工程开工起15日内向乙方收缴，逾期未缴纳的，按应分摊金额的\_\_\_\_\_ %按日交纳滞纳金，甲方也可向人民法院提起诉讼。

第九条为维护公众、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，甲方或其委托的物业管理企业因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的，按有关法律规定处理。

第十条在本协议执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

第十一条本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本协议中未尽的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第十二条本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解；协商或调解无效的，双方可采取以下措施：

(一)向当地仲裁委员会申请仲裁；

(二)向人民法院起诉。

第十三条本协议正本连同附件共页，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十四条在签订本协议前，甲方已将协议样本送\_\_\_\_\_物业管理行政主管部门备案。

第十五条本协议自签订之日起生效，至业主委员会与其选定

的物业管理企业签订《物业管理委托合同》生效之日终止。

甲方(签章): \_\_\_\_\_ 乙方(签章): \_\_\_\_\_

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

签订地点: \_\_\_\_\_ 签订地点: \_\_\_\_\_

附件

- 1、《物业使用守则》
- 2、《房屋装饰装修管理协议》

## 物业服务协议方式篇七

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方);

单位名称:

法定代表人:

地址:

联系电话:

受托方(以下简称乙方):

单位名称:

法定代表人:

地址:

联系电话：

资质等级：

证书编号：

(前期物业管理：是指在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，由建设单位选聘物业服务企业实施的物业管理。)

根据《物业管理条例》和相关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方聘用乙方为(注：物业名称)(以下简称“物业”或“本物业”或“物业管理区域”)提供物业服务，订立本合同。

## 第二条 物业基本状况

物业名称：

物业类型：多层公寓、小高层公寓、高层公寓、商业用房、办公用房、车位(库)、库房、储藏室、地下层。(注：根据物业的实际情况填写)

座落位置：

四至东南西北

建筑面积：万平方米

其中：住宅平方米(可细分多层、小高层、排屋、别墅等)，办公用房平方米，商业用房平方米，地下车位个，其他物业平方米。(根据实际填写)委托管理的物业构成项目由委托人另附，并作为合同附件。(规划平面图见附件一，物业构成明细见附件二)。

交付时间：年月日前。

第三条乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和使用人。本管理区域内物业的全体业主和使用人均应履行本合同，承担相应的责任。乙方本着对全体业主和使用人负责，参与前期介入，熟悉场地，掌握开发地块的管网、线路布置及设施设备功能，对设计建设方案提出优化修改建议。本物业竣工后，乙方应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验，在办理物业承接验收手续时，对竣工验收资料、技术资料、物业质量保修文件和物业使用说明文件与甲方进行书面交接。

第四条甲方按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。

## 第二章委托管理服务事项

第五条房屋建筑本体共用部位的维修、使用、管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅。（按实际情况填写，或以附件形式罗列明细）；但根据《商品房买卖合同》或其他合同的约定，相关业主对物业的共用部位或公共部位享有专有或独占使用权的，由相关业主负责该等部位的维修、养护、管理及清洁卫生，并承担费用。

第六条物业公用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：公用的上下水管道、落水管、油烟排气道、公共照明、高压泵房、楼内消防设施设备、中央监控设备、建筑物防雷设施。（按实际情况填写，或以附件形式罗列明细）；但根据法律规定或合同约定乙方不需承担义务的设施设备或根据合同约定由专业单位维修、养护的设施设备（如电梯等）除外。

第七条附属建筑物、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。

第八条公用绿地、花木、建筑小品等的维护与管理等。

第九条附属配套建筑及其设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场所。

第十条公共环境卫生，包括公共场所、房屋公用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运。第十一条交通与车辆停放秩序的管理。

第十二条协助公安部门维护物业管理区域内的公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、车辆停放管理。

第十三条管理与物业相关的竣工总平面图，单位建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料，设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；物业质量保修文件和物业使用说明文件、临时管理规约、前期物业服务协议。

第十四条协助组织开展社区居委会文化体育娱乐活动。

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，乙方原则上接受委托，但收费由当事人双方协商。业主自用部位属保修范围的由甲方承担。

第十六条对业主和物业使用人违反临时管理规约的行为，针对具体行为并根据情节轻重采取规劝、制止、向有关行政主管部门报告。

第十七条单个业主可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

第十八条其他委托事项：

1. 在本物业保修期内代为保修的，费用由保修责任人承担；



2. 甲方要求乙方代为保修的，应另行签订委托维修协议，乙方收取相应管理费；3. ；（此条如有特殊约定的服务内容的应列明，反之应删除。）

### 第三章物业管理服务质量

第十九条乙方提供的服务应达到约定的质量目标：（前期物业管理服务质量标准见附件三）。

### 第四章物业管理服务费用