



# 最新的物业服务合同范文(最新

二〇一八

Latest model property service contract

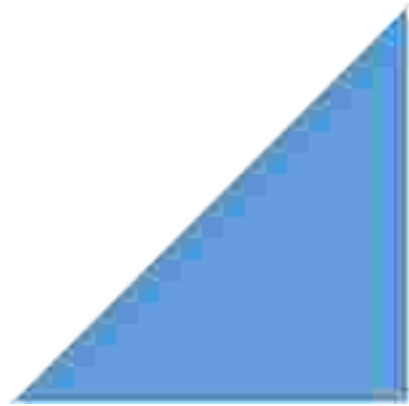
(合同范本)

姓 名：\_\_\_\_\_

单 位：\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_

编号：YW-HT-032996



# 最新的物业服务合同范文(最新版)

说明：以下合同书内容主要作用是：合同有效的约定了合同双方的权利和义务, 对合同的履行有积极的作用, 能够较为有效的约束违约行为, 能够最大程度的保障自己的合法权利, 可用于电子存档或打印使用（使用时请看清是否适合您使用）。

## 最新的物业服务合同范文(一)

### 第一章 总则

#### 第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方)：

组织名称：\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_

地址;\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

受委托方(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\_\_\_\_(牧业名称)委托乙方实和行物业管理，订立本合同。

## 第二条 物业基本情况

物业类型：\_\_\_\_\_

座落位置：\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_路(街道)\_\_\_\_\_号

四至：\_\_\_\_\_

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)

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、外墙、承重墙体、楼梯间、走廊通道、门厅、庭院\_\_\_\_\_。

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、污水管、共用照明、中央空调、供暖锅炉房、楼内消防设施设备、电梯、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_。

第六条 公共设施和附属建筑物、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、泵房、自持车棚、停车场、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、

\_\_\_\_\_。

第七条 公共绿地的养护与管理。

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、文化体育场所\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_。

第九条 公共环境卫生，包括房屋共用部位的清洁卫生，公共场所的清洁卫生、垃圾的收集、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_。

第十条 交通与车辆停放秩序的管理。

第十一条 维持公共秩序，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。

第十三条 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

1.物业管理费：\_\_\_\_\_

2.保洁费：\_\_\_\_\_

3.保安费：\_\_\_\_\_

4.房屋设备运行费：\_\_\_\_\_

5.维修养护费：\_\_\_\_\_

第十四条 业主和物业使用人房屋自用部位、自用设备及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方须接受委托并合理收费。

第十五条 对业主牧业使用人违反《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。

第十六条 其他委托事项

第三章 委托管理期限

第十七条 委托管理期限为\_\_\_\_\_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

- 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.审定乙方制定的物业管理方案;
- 4.检查监督乙方管理工作的执行情况;
- 5.审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告;
- 6.在合同生效之日起\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_平方米建筑面积管理用房(产权仍属甲方),由乙方按下列第\_\_\_\_项执行;
  - (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\_\_\_\_。
- 7.负责归集物业管理所需全部图纸、档案、资料,并于合同生效之日起\_\_\_\_日内向乙方提供;
- 8.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\_\_\_\_方式偿付;
- 9.协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;
  - (1)\_\_\_\_
  - (2)\_\_\_\_
- 10.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化生活。

##### 第十九条 乙方权利义务

- 1.根据有关法律、法规及本合同的约定,制定物业管理方案;

- 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.按本合同第十五条的约定，对业主和物主使用人违反业主公约的行为进行处理;
- 4.选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方;
- 5.负责编制房屋、附属建筑物、设施、设备、绿化的年度维修养护计划，经双方议定后由乙方组织实施;
- 6.向业主和物业使用人书面告知物业的使用的有关规定，当业主和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;
- 7.每\_\_\_\_个月向全体业主和物业使用人公布一次维修养护费用收支使用情况;
- 8.对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需扩建或完善配套项目，须与甲方协商后报有关部门批准方可实施;
- 9.本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料。

## 第五章 物业管理服务要求标准

第二十条 乙方须按下列约定，实现管理目标，即业主和物业使用人对乙方的管理满意率达到\_\_\_\_%。

- 1.房屋外观：\_\_\_\_
- 2.设备运行：\_\_\_\_
- 3.房屋及设施、设备的维修、养护：\_\_\_\_
- 4.公共环境：\_\_\_\_

5.绿化：\_\_\_\_\_

6.交通秩序：\_\_\_\_\_

7.保安：\_\_\_\_\_

8.急修：\_\_\_\_\_

小修：\_\_\_\_\_

## 第六章 物业管理服务费用

### 第二十一条 物业管理服务费

1.管理费由乙方按建筑面积每平方米\_\_\_\_\_元或按套每户\_\_\_\_\_元向业主收取;

2.保洁费由乙方按建筑面积每平方米\_\_\_\_\_元或按套每户\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取;

3.保安费由乙方按建筑面积每平方米\_\_\_\_\_元或按套每户\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取;

4.高层住宅电梯、水泵、\_\_\_\_\_运行费按实结算，由乙方向业主收取;

5.管理服务费标准的调整，按\_\_\_\_\_调整;

6.对业务和物业使用人逾期交纳物业管理费的，乙方可以从逾期之日起按应缴费用千分之三加收滞纳金。

第二十二条 住宅区域的非居住用房管理服务费按居住收费标准的\_\_\_\_\_倍收取。

第二十三条 车位和使用管理费用由乙方按下列标准向车位使用人收取;

1.露天车位：\_\_\_\_\_

2.车库车位：\_\_\_\_\_

第二十四条 乙方对业主或物业使用人的房屋自用部位、自用设备维修养护

及其他特约服务，由业主或物业使用人按实际发生的费用计付。

第二十五条 乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目的收取标准约定如下：

1.\_\_\_\_

2.\_\_\_\_

第二十六条 房屋共用部位、共用设备、设施、公共设施的维修、养护费用由物业管理区域内的全体业主按照各自拥有的住宅区建筑面积比例共同承担，在物业维修基金中列支或直接向业主收取。

## 第七章 违约责任

第二十七条 甲方违反本合同第十八条第\_\_\_\_款的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一不定期限内解决，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。

第二十八条 乙方违反本合同第五章的约定，不能完成管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同;造成甲方经济损失，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 甲乙双方任何一方无法律依据提前终止保同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。

## 第八章 附则

第三十一条 双方约定自本合同生效之日起\_\_\_\_天内，根据甲方委托管理事项，办理接管验收手续。

第三十二条 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，补充协议与合同具有同等效力。

第三十三条 本合同之附件均为合同有效组成部分。在合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力，但不得修改本合同印制条款的本意。

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。

第三十四条 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，具有同等法律效力。

第三十五条 因房屋建造质量、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。

第三十六条 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。

第三十七条 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\_\_\_\_市仲裁委员会裁决(当事人双方没有达成书面仲裁协议的，可以向人民法院起诉)。

第三十八条 合同期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该事同期满\_\_\_\_天前向对方提出书面意见。

第三十九条 本合同自签订之日起生效。

甲方签章：\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_

乙方签章：\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_

附：业主公约

为加强\_\_\_\_(以下简称“本物业”)和管理，维护全体业主和物业使用人的合法

权益，维护公共环境和秩序，保障物业的安全与合理使用，根据国家有关物业管理的法规政策制订本公约。全体业主和物业使用人均须自觉遵守。

一、在使用、经营、转让所拥有物业时，应遵守物业管理法规政策的规定。

二、执行业主委员会或业主大会的决议、决定。

三、委托物业管理企业负责房屋、设施、设备、环境卫生，公共秩序、保安、绿化等管理，全体业主和物业使用人应遵守物业管理企业根据政府有关法规政策和业主委员会委托制定的各项规章制度。

四、全体业主和物业使用人应积极配合物业管理企业的各项管理工作。

五、业主或物业使用人对物业管理企业和管理工作如有意见或建议，可直接向物业管理企业提出，发生争议时可通过业主委员会直辖市解决。

六、加强安全防范意识，自觉遵守有关安全防范的规章制度，做好防火防盗工作，确保家庭人身财产安全。

七、业主或物业使用人装修房屋，应遵守有关物业装修的制度，并事先告知物业管理企业。物业管理企业对装修房屋活动进行指导和监督，并将注意事项和禁止行为告知业主和物业使用人。业主或物业使用人违规、违章装修房屋或妨碍他人正常使用物来的现象(如渗、漏、堵、冒等)，应当及时纠正，造成他人物业损失的应承担赔偿损失，对拒不改正的，物业管理公司可采取相应措施制止其行为，并及时告知业主委员并报有关行政管理部门贪污处理。

八、业主发委托物业管理企业对其自用部位和毗连部位的有关设施、设备进行维修、养护，应支付相应费用。

九、凡房屋建筑及附恬设施设备已经或可能妨碍、危害毗连房屋的他人利益、安全、或有碍外观统一、市容观瞻的，按规定应有由业主单独或联合维修、养护

的，业主及时进行维修养护，拒不进行维修养护的，由业主委员会委托物业管理企业进行维修养护，其费用由当事业主按规定分摊。

十、与其他非业主使用人建立租赁关系时，应告知并要求对方遵守本业主公约和物业管理规定，并承担连带责任。

十一、在本物业范围内，不得有下列行为：

(1)擅自改变房屋结构、外貌(含外墙、外门窗、阳台等部位的颜色、形状和规格)、设计用途、功能和布局等；

(2)对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建；

(3)占用或损坏楼梯、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房(棚)等公用设施及场地；

(4)损坏、排除或改造供电、供水、供气、供暖、通讯、有线电视、排水、排污、消防等公用设施；

(5)随意堆放杂物、丢弃垃圾、高空抛物；

(6)违反规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有毒、有害、危险物质等；

(7)践踏、占用绿化用地；损坏、涂画园林建筑小品；

(8)在公共场所、道路两侧乱设摊点；

(9)影响市容光焕发观瞻的乱搭、乱贴、乱挂、设立广告牌；

(10)随意停放车辆；

(11)聚众喧闹、噪声扰民等危害公共利益或其他不道德的行为；

(12)违反规定饲养家禽、家畜及宠物；

(13)法律、法规及政府规定禁止的其他行为。

十二、人为造成公共设施设备或其他业主设施设备损坏，由造成损坏责任人负责修复或赔偿经济损失。

十三、按规定交纳物业管理企业应收取的各项服务费用。

十四、业主使用本物业内有偿使用的文化娱乐体育设施和停车场等公用设施、场地时，应按规定交纳费用。

十五、自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好。

十六、加强精神文明建设，弘扬社会主义道德风尚，互助友爱，和睦相处，共同创造良好的工作和生活环境。

最新的物业服务合同范文(二)

甲方：\_\_\_\_计划财务部

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窖井清污)。

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)：\_\_\_\_\_

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

#### 最新的物业服务合同范文(三)

委托方(以下简称甲方)： \_\_\_\_\_

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《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

(一)房屋建筑本体共用部位(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；

(二)房屋建筑本体共用设施设备(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、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、中水系统等)的维修、养护、管理和运行服务；

(三)本物业规划红线内属物业管理范围的公用设施(道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房棚、停车场等)的维修、养护和管理；

(四)本物业规划红线内的属配套服务设施(网球场、游泳池、商业网点等)的维修、养护和管理；

(五)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、清运；

(六)车辆行驶及停泊；

(七)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)；

(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;

(二)对乙方的管理实施监督检查,每年全面进行一次考核评定,如因乙方管理不善,造成重大经济损失或管理失误,经市政府物业管理主管部门认定,有权终止合同;

(三)委托乙方对违反物业管理法规政策及业主公约的行为进行处理:包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失及支付违约金、对无故不缴有关费用或拒不改正违章行为的责任人采取催缴催改措施;

(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。

(五)甲方在合同生效之日起\_\_\_\_日内按规定向乙方提供本物业所有的物业及物业管理档案、资料(工程建设竣工资料、住用房资料等),并在乙方管理期满时予以收回;

(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

(一)根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理经营活动，但不得损害大多数业主(住用户)的合法权益，获取不当利益;

(二)遵照国家、地方物业管理服务收费规定，按物业管理的服务项目、服务内容、服务深度，测算物业管理服务收费标准，并向甲方提供测算依据，严格按合同规定的收费标准收取，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务;

(三)负责编制房屋及附属设施、设备年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施;

(四)有权依照法规政策、本合同和业主公约的规定对违反业主公约和物业管理法规政策的行为进行处理;

(五)有权选聘专营公司承担本物业的专项管理业务并支付费用，但不得将整体管理责任及利益转让给其他人或单位，不得将重要专项业务承包给个人;

(六)接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方和业主的监督;

(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;

(八)对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改扩建完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施;

(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;

(十一)本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类

管理档案、财务等资料;移交本物业的公共财产,包括用管理费、公共收入积累形成的资产;对本物业的管理财务状况进行财务审计;

(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。

(二)乙方对物业产权人、使用人的房屋自用部位、自用设备的维修养护,及其他特约服务,采取成本核算方式,按实际发生费用计收;但甲方有权对乙方的上述收费项目及标准进行审核和监督;

(三)房屋建筑(本体)的共同部位及共用设施设备的维修、养护与更新改造,由乙方提出方案,经双方议定后实施,所需经费按规定在房屋本体维修基金中支付。房屋本体维修基金的收取执行市政府物业管理主管部门的指导标准。甲方有义务督促业主缴交上述基金并配合维护;

(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

(一)如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿;乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同;

(二)如因乙方原因，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同;

(三)因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。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。(产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准);

(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

(一)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;

(二)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 6 个月前向对方提出书面意见;

(三)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;

(四)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，提交深圳仲裁委员会依法裁决；

(五)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；

(六)本合同正本连同附件共陆页，一式三份，甲、乙双方及物业管理主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力；

(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

最新的物业服务合同范文(四)

第一章 总则

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：\_\_\_\_\_

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/038112012112007045>