

## 物业管理服务合同（精选 5 篇）

### 物业治理服务合同 第 1 篇

甲方：\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_

甲乙双方就日常保洁事宜，经友好协商，本着公正互利、双方自愿的原则签订本合同，以便共同遵守。

#### 一、服务内容

乙方为甲方位于\_\_\_\_\_项目\_\_\_\_\_区域依照本合同的要求供应日常保洁服务。

#### 二、服务期限

自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。

#### 三、服务范围和标准

服务范围、要求和标准详见附件一《清洁作业指导书》

#### 四、保洁服务费用和付款方式

##### 1、保洁服务费用

保洁服务费用按每人每月元，共人，（本保洁服务费用每年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日依照社保缴费、最低工资标准的调整，作相应调整；本保洁服务费用系综合包干单价，该综合单价包括乙方人员的薪酬、社会保险费、劳动关系解除补偿金、防暑保暖费、劳防用品费、带薪年休补

贴、奖金等一切除高温季节津贴以外的费用)；

治理费：\_\_\_\_\_ 元；税金：\_\_\_\_\_ 元

合计：\_\_\_\_\_ 元

高温季节津贴：\_\_\_\_\_ 元/月（\_\_\_\_月\_\_\_\_日-\_\_\_\_月\_\_\_\_日，按实际工作日计算）

合同总合计（暂定）：\_\_\_\_\_,（大写）：  
\_\_\_\_\_ 元整

## 2、付款方式

每月结算一次，乙方于每月日前向甲方供应结算单及发票，甲方在收到发票后的次月日（如遇休息日或节假日，付款日期顺延）前以转账方式将上月的费用划入乙方账户。如服务天数因故不足一个月，按实际服务天数结算，结算方式为：\_\_\_\_\_（每人每月服务费/当月工作日）\_实际工作天数\_人数。

## 五、双方的权利与义务

### （一）甲方的权利与义务

1、无偿供应保洁工作中所需水电、保洁日常消耗品、清洁用品，供应必要存放工具场所等作业条件；

2、按合同商定按时支付保洁服务费用；

3、对乙方保洁质量准时进行监督检查，发觉质量询问题准时要求乙方返工，直至达到质量标准；

4、如不中意乙方职员的服务，甲方有权提出更换，乙方不得以任何理由拒绝。

## （二）乙方的权利与义务

1、乙方应认真完成《清洁作业指导书》规定的作业项目和标准，确保卫生质量达到甲方要求；

2、乙方职员要统一着装（工作服由乙方供应），衣帽洁净，并严格遵守甲方各项规章制度，在工作期间不得任凭离开工作岗位，不得喧哗、玩耍、躺卧、抽烟等，未经甲方允许，不得带无关人员进入甲方办公区域；

3、乙方在作业中应严格要求工作人员，严格执行各种清洁设备、工具、清洁用品的平安操作范围，平安使用电源，做好防火工作；

4、乙方与服务人员应签订劳动协议，并办理各种用工手续，符合国家相应政策规定。乙方服务人员与甲方无任何劳动人事关系；

5、乙方应当对乙方服务人员的作业进行严格要求，乙方工作人员不得擅自挪用甲方的物品。乙方工作进行中，如发觉甲方物业材质有破损迹象，应准时疼惜现场，马上向甲方通报。由于乙方工作人员在日常保洁工作中不慎给甲方设施、材料及甲方客户、物品造成人身或财产损失的，乙方应担当赔偿责任。

## 六、违约责任

1、乙方在保洁工作中未达到双方商定的保洁要求，在甲方要求期限整改的期限内，整改后仍未达到要求的，应向甲方支付违约金按服务费的双倍计算；

2、如甲方不按合同规定期限内向乙方支付服务费，经乙方催讨后仍未支付时，违约金按每逾期一天，按当期末支付金额的日万分之一计取，但甲方应付各项违约金的累计总金额不超过本合同总价款的百分之三。

## 七、争议处理

双方友好妥当就本合同项下的全部询问题认真履行;如有争议,双方应就此进行充分协商以求妥当解决。虽经双方协商仍无法解决有关争议的,双方均应向本合同签订地的人民法院提起诉讼解决。

本争议解决方法独立于本合同。不管本框架协议变更、解除、终止或无效等均不应阻碍其对双方当事人的法律约束力。

## 八、其它事项

1、本合同自双方签字并加盖公章后生效,一式五份,甲方四份乙方一份;

2、本合同附件为本合同不行分割的组成部分,与本合同具有同等法律效力。

## 通知联系

本协议规定和与本协议有关的全部联络均应依据收件的当事人下述地址或传真发出。下述联络如直截了当交付(包括通过邮件递送公司递交),则在交付时视为收讫;如通过传真发出,则在传真发出即时视为收讫,但必需有收件人随后的书面确感觉证;如通过预付邮资的挂号邮件寄出,则寄出七天后视为收讫。

如被送达方拒收或因联系地址错误而无法送达的,其后果归于被送达方担当。任何一方联系地址或方法变更的,需以书面方式告知对方,否则,一切后果均由未告知方担当。

甲方地址: \_\_\_\_\_ 传真: \_\_\_\_\_ 邮编: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

乙方地址: \_\_\_\_\_ 传真: \_\_\_\_\_ 邮编: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## 物业治理服务合同 第 2 篇

甲方：\_\_\_\_\_；

法定代表人：\_\_\_\_\_；

住宅地：\_\_\_\_\_；

乙方：\_\_\_\_\_；

法定代表人：；

住宅地：\_\_\_\_\_；

资质等级：国家一级；

证书编号：\_\_\_\_\_。

依照《物业治理条例》和相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、公正、协商全都的基础上，就甲方选聘乙方对\_\_\_\_\_项目供应前期物业治理服务事宜，订立本合同。

### 第一章 物业差不多状况

第一条 物业差不多状况：

物业名称：；

物业类型：；

座落位置：；

建筑面积：\_\_\_\_\_万平方米（最终建筑面积以政府核定文件为

准)。物业治理区域四至：

东至\_\_\_\_\_；

南至\_\_\_\_\_；

西至\_\_\_\_\_；

北至\_\_\_\_\_。

其次条治理期限

1、本合同期限自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起，至本小区业主委员会成立、业主委员会代表全体业主与物业治理企业签订的物业服务合同生效时止。

其次章治理范围及治理事项

第三条\_\_\_\_\_ 本体共用部位(包括但不限于：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)的修理、养护和治理。

第四条\_\_\_\_\_ 本体共用设施设备(包括但不限于：共用的上下水管道、落水管、垃圾道、共用照明、天线、通风系统、加压供水设备、配电系统、楼内消防设备设施、电梯系统、通讯系统等)的修理、养护、治理和运行服务。

第五条\_\_\_\_\_ 红线内属物业治理范围的市政公用设施(包括但不限于：道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠池、井、绿地、花木、建筑小品、室外泵房、路灯、停车场、(人防)地下室等)的修理、养护和治理。

第六条\_\_\_\_\_ 物业规划红线内的属配套服务设施(包括但不限于：嬉水池、休闲设施等)的修理、养护和治理。

第七条公共环境（包括但不限于：公共场地、楼宇建筑物共用部位）的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

第八条物业治理范围内交通、车辆行驶及停靠的治理。

第九条物业平安监控和巡察等平安工作，协作和关心当地公安机关维护物业内的公共秩序。

第十条组织开展社区文化消遣活动和便民服务工作。

第十一条物业及物业治理档案、资料。

第十二条法规和政策规定的由物业治理公司担当的其它事项。

### 第三章双方权利义务

#### 第十三条甲方的权利和义务

- 1、维护全体业主（使用人）的合法权益；
- 2、与乙方议定年度治理预备、年度费用概预算；
- 3、对乙方的治理实施监督检查，每年进行一次全面评定，如因乙方治理不善，造成重大经济损失或治理失误，经市政府物业治理主管部门认定，甲方有权终止合同；
- 4、对乙方违反法规规章的行为，甲方有权提请有关主管部门处理；
- 5、甲方在合同生效之日起至工程竣工验收后 60 日内按国家有关规定逐步向乙方移交以下的资料，并在乙方治理期满时予以收回：
  - (1) 竣工总平面图，单体建筑、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(资料为复印件加盖甲方公章);

(2) 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料(资料为复印件加盖甲方公章);

(3) 物业质量保修文件和物业使用讲明文件;

(4) 物业治理所必需的其他资料。

6、甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准,依据国家规定的保修期限和保修范围担当物业的保修责任;

7、甲方不得无理干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的治理和经营活动;

8、甲方向乙方供应平方米能够直截了当投入使用的房屋作为物业治理办公用房,并供应确定面积的秩序维护员和水电值班员住宿用房。

9、关心乙方做好物业服务工作和宣扬教育、文化活动;

10、法规政策规定由甲方担当的其他责任。

11、甲方有权使用乙方的名称、业绩、图像等进行销售宣扬。

#### 第十四条乙方的权利和义务

1、依照有关法律、法规政策及本合同的规定,制订该物业的各项治理方法、规章制度、实施细则,自主开展各项治理经营活动,但不得损害业主(使用人)的合法权益,猎取不当利益;

2、遵照国家、地点的物业服务收费规定,供应服务项目、服务内容、服务深度,测算物业服务收费标准,并向甲方供应测算依据,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；

3、负责编制楼宇及附属设施、设备年度修理养护预备和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施；

4、有权依照法规政策、本合同和《临时治理规约》的规定对违反《临时治理规约》和物业治理法规政策的行为进行处理；

5、有权选聘专营公司担当本物业的专项治理业务并支付费用，但不得将整体治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（如电梯维保、高空外墙清洗）；

6、同意 XXX 物业治理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并同意甲方和业主（使用人）的监督；

7、对本物业的公用设施不得擅自占用或转变使用功能，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；

8、建立本物业的物业治理档案并负责准时记载有关变更状况；

9、开展社区文化活动和客户便民服务工作；

10、单个业主和物业使用人可托付乙方对其物业的专有部分供应修理、养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定；

11、本合同终止时，乙方应将物业治理用房、物业治理相关资料等属于全体业主全部的财物，包括甲方向乙方供应的固定资产准时的移交给业主委员会；业主委员会尚未成立的，移交给甲方或甲方指定的第三方代管。

#### 第四章服务费用

第十五条本物业治理区域物业服务收费选择包干制服务方式：

1、物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准暂定如下（如政府部门对物业治理相关费用价格调整，按政府的指导文件为准）：

住宅：\_\_\_\_元/月平方米（含电梯费）；

办公：\_\_\_\_元/月平方米；

商业：\_\_\_\_元/月平方米；

以上的费用均报物价局审核。

物业服务费用要紧用于以下开支：

- （1）治理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- （2）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；
- （3）物业治理区域清洁卫生费用；
- （4）物业治理区域绿化养护费用；
- （5）物业治理区域秩序维护费用；
- （6）办公费用；
- （7）物业治理企业固定资产折旧；
- （8）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；
- （9）法定税费；
- （10）物业治理企业的利润；

2、乙方依据上述标准收取物业服务费用，并按本合同商定的服务内容和质量标准供应服务，盈余或亏损由乙方享有或担当。

第十六条公用水电费（包括电梯电费）等属公共能耗费用的，均按实际发生额从业主入伙之日（以甲方发出的入伙通知书规定的时刻为准）起由业主按户进行分摊。

第十七条乙方向甲方供应前期介入服务。（前期介入的服务内容见附件二）。

第十八条甲方一次性向乙方划拨前期开办费人民币共：\_\_\_\_\_整（¥\_\_\_\_\_元），在首次入伙前 3 个月一次性划入乙方银行帐户，由乙方负责选购物业治理服务所需物资装备（见附件三）。（油我们买了再交接，如此价格廉价，也才有交接单）

第十九条业主应于甲方正式通知办理入伙手续之日（以甲方发出的入伙通知书规定的时刻为准）起交纳物业服务费用。

其次十条纳入物业治理范围的已竣工验收合格但尚未出售的物业，甲方应向乙方全额交纳物业服务费。

其次十一条业主与物业使用人商定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其商定，业主负连带交纳责任；业主与物业使用人之间的交费商定，业主应准时书面告知乙方。

其次十二条物业服务费用按月交纳，业主或物业使用人应在每月 5 日前履行交纳义务。

其次十三条乙方按每户建筑面积以市场价格向业主收取装修垃圾清运费，乙方负责指定位置堆放并清运装修垃圾。

其次十四条受有关部门或单位的托付，乙方可向业主供应水费、电费、电话费、有线电视、宽带网、都市生活垃圾处理费等代收代缴

收费服务，收费标准按政府和相关单位收费标准执行。

## 第五章物业的经营与治理

其次十五条物业治理区域内的室内外停车位统一托付乙方维护、治理并由乙方向使用人收取车辆车位停放费。业主和物业使用人有优先使用权。车位停放费的收费标准以物价局审核为准。

其次十六条自购汽车停车位的车辆按\_\_\_\_元/月 辆收取物业治理服务费；

其次十七条乙方收取的公共部位车位使用费用于补充前期物业服务费用的不足。甲方拥有产权的停车位，甲方托付乙方代为治理，收费标准均按物价局审核定价为准，所得收益（经双方确认）甲乙双方按\_\_\_\_：\_\_\_\_的比例进行分成，乙方不另向甲方收取车位服务费及其他相关费用。

## 第六章物业服务质量及标准

其次十八条乙方物业治理服务达到下列要求：

- 1、房屋外观：完好、洁净。
- 2、设备运行：正常、无事故和平安隐患。
- 3、各类设施、设备的修理、养护：准时、状态良好。
- 4、公共环境：清扫准时、保洁全面、无死角、垃圾日产日清。
- 5、绿化：植物长势良好、修剪整齐美观、无杂草。
- 6、交通秩序：行驶有序、保持畅通、车辆无乱停乱放现象。
- 7、秩序维护员：实行 24 小时封闭式平安防范治理，辖区内无

重大的治安责任事故发生。

8、急修不超过 10 分钟到场;小修不超过 2 小时处理到位。

9、物业使用人对乙方的中意率达到 95% 以上。

10、依据中国物业治理协会制定的《一般住宅小区物业治理服务等级标准》(一级)执行(见附件四),入伙半年后达到该标准要求。

## 第七章违约责任

其次十九条如甲方违反本合同第十三条,造成乙方未完成规定治理目标或直截了当造成乙方经济损失的,甲方应赐予乙方经济赔偿;乙方有权要求甲方限期整改,甲方逾期未整改的,乙方有权终止合同。

第三十条若乙方违反本合同第十四条,给甲方造成直截了当经济损失的,乙方应赐予经济赔偿;未能达到商定治理目标的,甲方有权书面要求整改,乙方在合理整改期内未整改,又未提出合理解释的甲方有权终止本合同。

第三十一条乙方违反本合同第十四条的商定,擅自提高物业服务费用标准的,业主和物业使用人就超额部分有权拒绝交纳;乙方差不多收取的,业主和物业使用人有权要求乙方双倍返还,否则,甲方有权终止合同并按乙方多收金额的 200% 收取乙方的违约金。

第三十二条甲、乙任何一方无正值理由提早终止合同的,应向对方支付人民币伍万元(：元)的违约金,造成对方经济损失的,还应担当赔偿责任。

第三十三条甲、乙双方如有实行不正值竞争手段而取得治理权或致使对方失去治理权,或造成对方经济损失的,应当担当全部责任。

第三十四条关于本合同签订后承接的物业共用部位、共用设施设备,甲乙双方应依据规定进行查验并签订确认书,作为界定各拘束开

发建设和物业治理方面担当责任的依据。

第三十五条甲方、业主或物业使用人违反本合同其次十五条的商定，未能按时足额交纳物业服务费用的，应按每日 3‰的标准向乙方支付违约金。

第三十六条甲方违反本合同第十三条的商定，拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人能够自行或托付乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方担当。

第三十七条以下状况乙方不担当责任：

- 1、因不行抗力导致物业治理服务中断的；
- 2、乙方已履行本合同商定义务，但因物业本身固有重大且无法修补的瑕疵造成损失的；
- 3、因修理养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，临时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；
- 4、因非乙方责任消失供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的；

## 第八章专项修理资金

第三十八条本合同规定的物业治理区域的共用部位、共用设施、设备的更新改造和重大修理工程项目费用，按《住宅专项修理资金治理方法》（建设部、财政部令第 165 号）及南宁市的有关规定从公共设施设备修理资金中列支，不包括在物业治理服务费项目内。

第三十九条专项修理资金的缴存：依照《物业治理条例》、《南宁市住宅区物业治理方法》及《住宅专项修理资金治理方法》等国家法律法规的有关规定，本物业设立房屋共用部位、共用设施设备专项修

理资金（下简称专项修理资金）。甲方应于房屋交付前（以入伙通知书规定时刻为准）向乙方确认专项修理资金的交纳形式。

第四十条专项修理资金的治理：专项修理资金治理实行专户存储、专款专用、全部权人决策、政府监督的原则，用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的修理、更新和改造。

第四十一条专项修理资金的使用：专项修理资金的使用按《住宅专项修理资金治理方法》其次十二条、其次十三条的规定执行。房屋买受人（业主）转让房屋全部权时，房屋公用部位和共用设施设备专项修理资金结余不予退还，随房屋全部权同时过户。

第四十二条专项修理资金的续筹：房屋公用部位和共用设施设备专项修理资金不敷使用时，经南宁市建设（房地产）主管部门审核批准或业主治理委员会同意后，按房屋买受人（业主）占有的房屋建筑面积比例续筹。经当地房地产行政主管部门或业主委员会争论准备，按业主占有的物业建筑面积比例向业主续筹。

## 第九章其他事项

第四十三条物业买受人与房产开发商签订的物业买卖合同，应当包含《前期物业服务协议》的内容；物业买受人签订物业买卖合同，即为对同意《前期物业服务协议》内容的承诺。

第四十四条业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行商定，但物业使用人违反本合同商定的，业主应担当连带责任。

第四十五条本合同的附件为本合同不行分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准。

第四十七条本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不

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/326233134233011002>