

物业服务合同协议范本

篇一：物业服务合同

委托方：

联系地址：

受托方：

联系地址：

根据《* 合同法》和国家其他相关法律、法规，本着自愿、平等、协商一致的原则，就甲方的保洁、绿化、会议客服、工程维护等业务委托乙方实行管理服务，特订立本合同，共同遵守。

第一条：物业基本情况

第二条：委托服务管理事项

1、保洁、绿化服务

1.1 物业区域内的地面、墙面、门窗、公用卫生间等区域的卫生保洁。

1.2 物业区域内的办公家具、办公电子设备、会议设备、健身设备、空调通风口、银行内设电梯等设备设施的卫生保洁。

1.3 物业区域内部摆放的指示标牌、宣传牌、宣传栏等区域的卫生保洁。

1.4 对物业区域内的绿化租摆和养护与管理。

2、会议客户服务

2.1 负责来访人员的身份登记、临时出入牌的发放；负责银行快递信件、报刊等的收发登记等工作。

2.2 负责客户的引导、领导客户接待、茶水服务等服务。

2.3 负责会议前的各种布置、摆放，提供会场茶水服务。协助甲方人员对会场灯光、电子设备的调试、安放等工作；会后收拾整

2、会议客户服务

2.1 负责来访人员的身份登记、临时出入牌的发放；负责银行快递信件、报刊等的收发登记等工作。

2.2 负责客户的引导、领导客户接待、茶水服务等服务。

2.3 负责会议前的各种布置、摆放，提供会场茶水服务。协助甲方人员对会场灯光、电子设备的调试、安放等工作；会后收拾工作。

3、工程维护服务

3.1 负责银行内部的设施的维护、养护、管理和运行服务。包括：共用的上下管道、落水管、电线、供电线路、公共照明、消防设施、安防设施，会议音控设备的日常维护等。

第三条：管理服务费用

一、本合同约定的各项管理服务费，由甲方按本合同约定向乙方每年度支付总计 人民币元（其构成见附件-报价表），每季度支付人民币 元，每季度的首月 15 日之前付清本季度服务费用（以本合同约定金额为准）。甲方如增加服务需求，双方参照本合同相关约定价格另行协定费用。

二、如政府发布的指导价有调整，经与甲方协商可适当调整。因国家政策、法律法规的规定，使本合同“物业管理服务预算”中的费用（如社保基金、薪资、税费等）发生相应变化时，乙方应及时通

知甲方，甲方在核实后，当月开始按照变化后的数额支付物业管理服务费用。

三、物业管理服务费用不含：客户服务会议辅材、卫生间用纸，垃圾外运、设备设施维修、更新改造、空调维护等费用。

第四条：委托管理服务期限

委托服务期限 年，自年 月 日起至年 月

第五条：双方的权利与义务

1、甲方权利与义务：

1) 甲方对乙方的日常服务享有监督权及检查权，发现问题及时通知乙方，要求乙方返工，直至达到合同要求质量标准；

2) 甲方有权对乙方所提供服务提出意见和建议，如甲方对乙方派驻服务人员的服务不满意，可责令乙方调换服务人员；乙方应无条件在 5 日内调换。

3) 甲方有对乙方服务提供便利的义务，以保证乙方工作的顺利进行；发现租摆的花卉、植物有枯萎、凋谢现象，应及时与乙方联系，乙方必须及时调换。

4) 甲方在租摆期间，可按自己需求增加或减少租摆花卉、植物，增加或减少时，乙方向甲方提供增减清单双方签字确认，结算时由乙方提供结算明细单由双方签字确认，作为结算依据，每月租金以实际租摆植物的规格、数量和时间计算，如果甲方当月无增减或减少租摆植物，则以本协议约定的租金合计付给乙方；如甲方有增加或减少租

摆植物，则增加或减少租摆植物的租金在下一季度支付的租金中增加或减少。

5)、合同履行期间，甲方应按照规定支付乙方服务费用；

6) 为乙方提供必要的物料仓库，面积不超过 20 平方米，但不提供住宿场所；

7) 甲方有权聘请其他服务商，对本合同约定的服务范围之外有偿项目提供服务，乙方必须全力配合，不得以任何理由进行推托、阻扰。

2、乙方权利与义务：

1) 乙方派驻甲方现场的负责人、业务上受甲、乙两方领导。

2) 乙方保证按照本合同及其附件的规定提供优质、高效的各项服务，并严守安全作业规范。

3) 乙方负责在所有派驻服务人员上岗前 2 日，将派驻甲方服务人员的 * 复印件、健康证复印件及人员基本信息提交给甲方，经批准后方可上岗。

4) 乙方为派驻的服务人员提供上班时穿着的统一工作制服并承担费用，服装样式须统一。驻场服务人员应按甲方要求衣貌整洁，佩戴名牌，进入工作现场的出入证须由甲方配发，遵守甲方各项内部规章制度。

5) 乙方员工在工作期间不得随意离开工作岗位，若乙方主管负责人不在作业现场，乙方临时负责人应接受甲方的监督指导，并按约定的服务标准进行检查；

6) 乙方须派出一名主管负责人负责日常工作检查、加班调度及工作紧急情况的处理，并于每月 2 日和 25 日之前将上月的工作总结和下月的工作计划以书面形式报告甲方。

7) 乙方员工在工作期间发生工伤事故全部费用由乙方承担，乙方用工应签订劳动合同，且该劳动合同在本合同履行期间均合法存续，并办理各种用工手续；甲方除按照本合同约定向乙方支付服务费用外，没用承担任何劳动合同项下的义务。乙方服务人员在为甲方服务期间产生的一切劳动纠纷，均由乙方自行负责，与甲方无关，且乙方处理此等纠纷不应影响本合同的正常履行。

8) 乙方作业人员须经专业培训和具有专业知识人员担任；乙方保证所有上岗的服务人员均经过岗前技能培训，包括职业道德、工作规范、服务态度等，工作期间注意言行举止，维护甲方良好的公司形象。

9) 乙方在作业中应严格要求工作人员遵守甲方有关规章制度，按照规程操作，做好各项安全防护措施，避免影响他人工作。

10) 乙方为保证本合同约定的保洁质量，须根据不同材质，采用相适应的清洁原料和操作方法。乙方应采取相应措施保护甲方及相关人员的财产和人身安全。因乙方原因造成甲方及相关人员的财产、人身遭受损失的，乙方应负责处理并承担全部责任，给甲方造成损失的，乙方须承担赔偿责任。

11) 乙方向甲方提供盆栽花卉植物种类、规格、单价及金额见附件（花卉植物租摆清单）。

12) 甲方承租乙方花卉、植物,由乙方安排专人进行养护管理,包括:剪枝、清洗植物叶面和花盆,每周护理 1-2 次。

13) 乙方应按季调换花卉、植物,并对每次调换的数量进行清点核对,并做好记录;并报甲方一份。

14) 乙方负责提供服务所需的各种机械、设备、工具、材料、药剂和消耗品(但不包括:因维修、更换而需采购的零配件或易耗品),由乙方负责购买并承担费用;对于化学药剂等危险物品应尽到充分的保管义务和安全注意义务。

15) 协议履行期间,乙方享有收取协议约定服务费用的权利;

16) 本合同服务范围之外的收费服务项目,甲乙双方参照本合同的约定确定费用,乙方应遵照甲方提出的要求,及时提供服务。

第六条: 合同解除和终止的约定。

1、本合同期满,甲方决定不委托乙方的,应提前三个月书面通知乙方;乙方决定不再接受委托的,应提前三个月书面通知甲方。

2、本合同期满,甲方没有将解聘乙方的意见书面通知乙方,乙方继续服务的,是为合同自动延续。

3、甲方在审核乙方管理期间未存在违反合同规定的情况发生,在同等条件下,优先继续聘用乙方,合同另行签订。

篇二: 物业服务合同 * 例分析

一、案情简述:

xx 年 1 月 11 日北京某物业管理有限公司(以下简称“某物业”)作为原告向北京市丰台区 * 起诉,要求被告某小区业主王某支付 xx

年9月1日至xx年4月30日的物业费总计人民币30452.85元，并支付违约金人民币119378.37元。

原告诉称：

被告王某为我小区业主。2000年9月19日原告与被告签订了《物业管理协议书》和《客户手册》，原告于签订协议书的同时向被告提供物业管理服务。虽然《物业管理协议书》中约定该协议的有效期限从2000年9月19日起至xx年8月30日止，但在物业管理协议约定的期限届满后原告一直履行物业管理义务，故双方之间仍存在事实上的物业管理关系。故请求被告支付其拖欠的物业费和违约金。

被告王某辩称：

1、原告在2000年6月30日与开发商签订《物业全权委托管理合同》时没有取得相应的法人资格和物业管理资质，故该合同应当自始无效，原告非本小区的前期物业。

2、原告所主张的xx年9月1日至xx年8月31日的物业费已经超过了普通诉讼时效，故请求判决驳回原告的诉讼请求。

3、原告物业服务不符合法律以及《物业管理协议书》中的约定，依据《合同法》相关规定，因物业服务存在瑕疵的违约形态，故被告请求适当减少原告的物业管理费用。

4、原告所主张的违约金过高，没有书面合同作为依据。虽然《物业管理协议书》中约定日违约金为标的的千分之三，但有效期限从2000年9月19日起至xx年8月30日止，其已经失效，对原告不

再有拘束力，且其主张的违约金远远超过合同标的以及原告实际损失的数倍，故原告不同意支付违约金。

证据材料：

在审理过程中，原告提交了《物业全权委托管理合同》、《物业管理协议书》、《客户手册》、《北京物业管理资质合格证书》、《物业费说明》、《北京市物价局批复》、《北京邮政同城快件单据》以及物业费公示、物业服务状况的照片等。同时被告提交了证明物业服务质量极差的照片数张，该小区其他业主对物业服务质量不满的证人证言数张。

经法庭审理查明：

被告王某系该小区业主。房地产开发商（甲方）与原告（乙方）签订《物业全权委托管理合同》符合相关的法律、法规和政策。并且经充分协商，系双方当事人真实意思表示。故合同合法有效，原告为该小区的前期物业。

《物业管理协议书》中约定，本物业管理服务费收费标准暂定为：住宅每建筑平方米 3 元/月，公建每建筑平方米 8 元/每月，并且已经经过北京市物价局批复。合同还约定本物业管理协议自 2000 年 9 月 19 日起至 xx 年 8 月 30 日止。甲方对房屋共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、保安、道路交通等项目进行维护、修缮、服务与管理。结合被告房屋产权的建筑面积，被告的管理综合费用为 4090 元/年，由被告按年度向原告缴纳。每次缴纳物业管理综合费日期为每年 8 月 30 日至 9 月 4 日。合同同时约定了被告未按期缴纳物

业费的违约金为合同标的的千分之三/每日。在审理中，被告王某以部分物业费已过诉讼时效作为抗辩理由，原告主张其一直进行催要，但被告王某未予认可。

二、判决结果：

本院认为，《物业全权委托管理合同》系双方真实意思表示的结果且不违反相关的法律和政策，当属有效。原告受开发商的委托进行物业管理。被告虽未与原告订立书面物业管理委托协议，但双方之间存在事实上的物业管理关系。被告享受了原告的物业服务后，也应依相关规定及时缴纳物业管理费。原告要求被告支付违约金的诉讼请求，因双方之间并无约定，缺乏事实依据，本院不予支持。因向 * 请求保护追索物业费的民事权利的诉讼时效期间为两年，现原告提供的证据不足以证明其在持续主张权利，故被告提出的原告起诉超过诉讼时效期间的意见，本院予以采信。被告提出原告服务质量不到位等辩解，虽提供照片等证据，但不足以证明其主张，故对被告的辩解，本院不予采信。综上，原告要求被告支付部分物业费的诉讼请求，本院予以支持。依照《* 合同法》第一百零七条之规定，判决如下：

一、被告于本判决生效后七日内给付原告 xx 年 9 月 1 日至 xx 年 4 月 30 日期间的物业管理费 8363.17 元。

二、驳回原告的其他诉讼请求。

三、案例分析：

上述案例是未成立业主委员会的社区中经常发生的典型案例。因该小区至今没有成立业主委员会，单个业主又无法拒绝前期物业的

物业服务，故无论前期物业服务质量如何，该小区业主都缺乏一个能够代表他们的意思表示机构维护他们的合法权益。

物业公司虽然没有书面的物业管理合同，但业主事实上接受了物业服务，物业公司可以要求业主交纳相应的物业服务费用。但事实的物业管理合同并不等同于书面《物业管理协议书》中权利义务的延续，因此本案中虽然在《物业管理协议书》中明确约定“违约金为合同标的的千分之三/每日”，但最后法院仍认为，原告要求被告支付违约金的诉讼请求，因双方之间并无约定，缺乏事实依据，故最终驳回了原告的诉讼请求。故在审查法律关系时，应当注意区分事实物业管理合同和书面物业管理合同之间的区别。

另外，本案在法庭辩论过程中，争议的焦点为物业管理合同应当如何适用普通民事诉讼时效制度？原告依据《北京市高级人民法院 * 关于审理物业管理 * 件的意见（实行）》第二十六条的规定，主张在审理物业管理合同纠纷时适用诉讼时效时不宜过苛，其一直在积极主张权利，因此诉讼时效应当发生中断的效果。并且提交了物业公告栏中催缴物业费通知的照片以及北京邮政同城快件单据等证据材料证明其积极主张权利。

同时被告提出相应的抗辩理由认为《北京市高级人民法院 * 关于审理物业管理 * 件的意见（实行）》第二十六条的规定只是一个指导性规定。其中适用诉讼时效不宜过苛，也绝不可扩大解释为：当原告不能证明其存在诉讼时效中断的

情形时，可以不承担举证不能的不利后果，可以不适用诉讼时效两年之规定。这也是法院最终以采信被告的答辩意见的原因。

因此，在适用《北京市高级 * 关于审理物业管理 * 件的意见（实行）》第二十六条的规定时，只是在主张权利连续性上对物业管理企业不得过苛，并不是在适用民事诉讼时效上不宜过苛，应当加以区分。即只要物业管理企业能够证明其有积极主张权利的行为，即使主张权利缺乏连续性，也应当认为其主张的权利未过诉讼时效，应当予以保护。

此外，在物业管理企业主张权利的举证证明问题上，特别是没有业主委员会的小区中，物业管理企业必须针对欠费的单个业主逐一主张权利，且主张权利时应当做好证据保全工作，最好以上门催收要求业主确认签字或者 EMS 等邮寄送达的方式要求业主签收。

最后，我国对物业管理企业的立法在逐步完善过程中，对其监管方式和监管力度不断改进，特别体现在物业管理费的确定上。按照 1996 年出台的《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》的规定普通住宅小区和经济适用房小区的物业费都采用政府指导价和政府调节价结合的管理办法，物业管理企业的收费办法应当受到相应的监管部门的审批和监督，调价变价也应当获得审批。直至 xx 年 1 月 1 日《北京市物业服务收费管理办法(试行)》正式实施后才将普通住宅小区的物业管理收费纳入市场调节价的收费监管的行列中去，无需经过物价部门的审批。故在司法实践过程中，对于一些历史遗留问题，应当依据当时的政策和法律法规区分对待，以维护当事人的合法权益。

四、实践提示：

诉讼时，应当注意：

- 1、应当首先认定物业管理企业进驻小区是否符合法律规定。明确区分无因管理法律关系和事实物业管理合同法律关系。
- 2、应当区分事实物业管理合同和书面的物业管理合同之间的区别。
- 3、应当注意审查物业管理企业收费是否符合相关法律政策的规定。
- 4、应当审查物业管理企业的请求权是否已过诉讼时效。
- 5、应当注意提示当事人做好诉讼的证据保全工作。

篇三：医院物业服务合同范本

医院物业管理服务合同一

项目名称：医院物业管理及配套服务

甲方：克什克腾旗蒙医中医医院

乙方：克旗阳光物业管理有限责任公司

为加强甲方医疗环境的保洁管理，协助甲方提高医疗服务水平，创造优美、整洁、舒适、文明的工作环境，根据《* 合同法》、《物业管理条例》和有关法律法规规定，经甲、乙双方共同协商，本着平等互利，等价有偿的原则。克什克腾旗蒙医中医医院将本院的物业（保洁、维修等）交由克旗阳光物业管理有限责任公司。

第一条 委托管理期限

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/356232040150011101>