

# 2023年济宁物业费收取细则标 小区物业管理服务合同(优秀9篇)

在生活中，越来越多人会去使用协议，签订协议是最有效的法律依据之一。怎样写合同才更能起到其作用呢？合同应该怎么制定呢？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！

## 济宁物业费收取细则标 小区物业管理服务合同篇一

乙方：吉安市\_\_\_\_\_物业服务有限公司

丙方：

经三方协商，一致同意签订本补充协议，本协议

1、乙方与开发公司所签的物业管理服务合同，是应丙方要求签订，乙方实际不参与该项目物业管理，而是由丙方承包该项目物业服务管理工作。因此，丙方对该项目物业服务管理承担一切经济和法律职责，吉房物业公司与开发公司签订的物业管理委托合同中的权利、义务全部由丙方承担。物业服务小区的人员、财产出现任何经济和法律职责都与甲、乙方无关。

2、该项目物业管理服务期间，丙方应主动维护甲、乙方信誉和形象，自觉加强安全生产和管理，聘请专业技术人员，遵守工作手则与操作规程，接受甲、乙方的指导和监督。如丙方违反此规定，且不改正，乙方有权单方面解除或终止与甲方签订的物业服务委托合同，所造成的一切职责和后果全部由丙方承担。

3、丙方承包\_\_\_\_\_小区物业管理服务每年需向乙方支付\_\_\_\_\_万元的承包费。

4、本协议自签订之日起生效，有效期壹年。即20\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日始至20\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。如执行中遇到问题，三方应本着友好合作的精神协商解决。

5、协议如需提前终止，须在终止日前十天以书面形式通知对方。

6、本协议是三方真实意思的表达，承担相应法律责任。

7、本协议一式四份，甲方二份、乙方一份、丙方一份。

甲方：

经办人签字：

乙方：

经办人签字：

丙方：

经办人签字：

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 济宁物业费收取细则标 小区物业管理服务合同篇二

根据《\_合同法》及有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲、乙双方就乙方对仁达家园社区提供专业化、一体化的前期物业管理服务订立本合同。

第一条：物业基本情况

\_\_\_\_\_□

## 第二条：乙方管理服务事项

(一)房屋建筑本体共用部位及共用设施设备的维修、养护、管理和运行服务，包括楼盖、屋顶、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房及上下水管体、共用照明、天线、中央空调、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯等。

(二)本物业规划内交通、车辆行驶及停泊秩序的管理，属物业管理范围的市政公用设施的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、生化池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房、停车场。

(四)本物业公共园艺景观(绿地、花木、水景、建筑小品等)的养护与管理及公共环境的清洁卫生、垃圾的收集、清运，包括公共场地、房屋建筑物共用部位。

(五)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)。

(六)组织开展社区文化娱乐活动和便民服务工作。

(七)物业档案、资料的管理，包括工程建设竣工资料、住用户资料及法律规规定应由物业管理企业负责管理的资料。

(八)在当事人提出委托时，乙方可接受委托对业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备进行维修、养护并合理收费。

(九)属于乙方管理维护范围的位于业主专有部位的共用设施、设备，业主或物业使用人在该部分设施、设备出现损坏或故障时有义务通知乙方维修的义务，因未及时通知造成的损失乙方不负责任。

(十)负责向业主和物业使用人收取物业管理服务费等合同规定或政府规定的各项费用。(十一)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

(一)本合同自甲乙双方签字、盖章之日起生效。服务期限自工程竣工并经市政府有关部门验收合格，本物业正式入伙之日起计。业主委员会成立，在其权属范围内合法选定物业管理公司，业主委员会与新选定的物业管理企业签订的物业管理合同生效后，则本合同自动终止，具体终止时间以与新选定的物业管理企业正式移交之日为准。

### 第四条：管理服务费用

#### (一)物业管理服务费

1、本着服务业主、微利经营的原则，本物业管理服务费的收取采用酬金制的收费管理办法。

主或物业使用人收取，具体标准如下：

双拼别墅：元/月\_\_平方米联排别墅：元/月\_\_平方米

叠加别墅：元/月\_\_平方米九层复式：元/月\_\_平方米

如本物业未实现水电费抄表到户，则由乙方负责代为抄表，代收水电费、排污费、垃圾处理费，收费标准按照水电部门及城管部门统一标准执行，并根据水电部门及城管部门的调整作相应调整。

(二)甲方未达到预期全部售出的销售目标而造成空置房的物业服务费用由甲方承担，空置物业服务费收费标准及支付时间与前款物业管理费收费标准及支付时间相同。已出售但产

权单位(人)超过期限仍未办理入伙手续的空置房，物业管理费用由产权单位(人)承担。

(三)管理服务收费标准可根据政府公布的物价指数和行业指导标准每年进行检讨，经双方协商一致后进行调整。业主委员会成立后，由业主委员会与乙方协商确定。

(四)业主和物业使用人逾期交纳物业服务费的，从逾期之日起按日加收滞纳金。物业使用人拖欠管理费用的，业主承担连带责任。

(五)房屋建筑及附属设施、设备，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，由乙方负责编制方案，经双方议定并经业主大会批准后实施，所需经费按规定在房屋本体维修资金中支付。房屋专项维修资金的收取执行政府物业管理主管部门的有关规定。甲方有义务督促业主交纳上述资金并配合维护工作。

(六)乙方在接管本物业成立相应管理机构时发生的启动经费人民币 元整，由甲方在本项目物业入伙前三个月内一次性支付给乙方。前期服务期间乙方所需物品及装备在经过甲方批准后可先行购置，费用由甲方支付，并从上述启动经费中扣减。

(七)若因甲方原因(如未符合政府及本合同有关规定强行入伙、产权纠纷等)，致使乙方在本项目入伙后服务费收入无保障而导致乙方管理机构亏损的，则甲方需承担亏损至乙方能收到正常的管理费为止。

## 第五条：甲方的权利和义务

(一)考察监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

1. 本物业竣工后，政府有关部门验收全部合格，消防系统须

经消防局验收合格。

2. 依本合同提供管理用房，达到使用功能。
3. 本物业内应保证水、电、煤气“三通”，即拧开室内水龙头有水，排水管道能正常使用，排水畅通无阻，打开电闸有电，电视、电话、煤气管线到户。
4. 本物业二次供水水质经防疫部门检疫合格。
5. 物业应采用通透式围栏与外界隔离，实现封闭式物业环境。
6. 完成物业内园林绿化。
7. 入伙前十五天向乙方办理物业接管验收，设备接管验收前须向乙方移交物业相关资料(移交清单于物业入伙前交付乙方)。

(三) 保证移交乙方管理的房屋、设施、设备为按照国家验收标准经有关部门验收的合格产品;如存在质量问题，则甲方负责返修或委托乙方返修，甲方支付相应费用。

(四) 甲方须在本物业入伙后指定专人或部门负责处理物业保修期内在保修范围所发生的各类问题，并承担相应费用及相关责任。

(五) 本物业内设置安装摄像监控系统、住户对讲系统、机动车停车场自动管理系统、楼宇自动化管理系统等技防设施，以利本物业的治安防范;与物业公共区域内安置环保配套设施如：感应开关、自闭式水喉、分类垃圾房(箱)。

(六) 甲方按政府规定在本物业入伙前一个月内向乙方无偿提供具备一定使用条件的、地面以上独套管理用房。

(七) 办理物业承接手续时，向乙方移交下列资料：

# 济宁物业费收取细则标 小区物业管理服务合同篇三

乙方：\_\_\_\_\_

甲、乙双方通过友好协商，就房屋租赁事宜达成如下协议：

一、乙方租用甲方座落在\_\_\_\_\_渡假村\_\_\_\_组团内\_\_\_\_楼房\_\_\_\_栋，建筑面积为\_\_\_\_\_平方米。租用期\_\_\_\_年，自本合同生效之日开始计算。

二、租用期限内房屋租金为\_\_\_\_\_人民币（含建筑税）。乙方分两次支付。本合同生效后的十天内，乙方支付房屋租金的60%为\_\_\_\_\_万元，房屋验收合格后的十天内，乙方支付房屋租金的剩余款额。

三、租用期内，房屋由乙方使用管理，房屋的房产税、土地使用税和其它合理税费由乙方承担。

四、租用期内，乙方所用的水、暖、电、热水、通讯、室外环卫、房屋修缮、绿化维护等由甲方统一管理，发生的费用由乙方承担。

五、第三、四条所发生的费用，甲方凭单据、发票和有关规定文件，按各规定的期限向乙方结算。

六、乙方所租用房屋，在乙方验收合格并付清房屋租金后，归乙方使用。

七、在房屋保修期内（水电设施半年、土建一年，采暖设施一个采暖期，自乙方使用之日算起）甲方对房屋质量问题保修。

八、乙方服务人员的临时户口等生活上所需办理的手续，由甲方帮助与当地有关单位联系解决。

## 九、违约责任

1. 本合同生效后，如乙方违约，乙方已缴房屋租金不退，并一次性支付违约金\_\_\_\_\_万元人民币（自违约之日起三十天内付清）。

2. 本合同生效后，如果甲方违约，甲方向乙方退还剩余租金（即本合同房屋租金的三十分之一乘以剩余租期年数），并一次性支付违约金\_\_\_\_\_万元人民币（自违约之日起三十天内付清）。

3. 不满半年的租期按半年计算，超过半年不满一年的租期按一年计算。

十、在租用期内，甲方不得将乙方租用的房屋转租（卖）给任何第三者，如果甲方出售乙方租用的房屋，乙方应享受优先购置权，并无需另行支付购房款，同时甲方应协助乙方办理正式过户手续，由此发生的有关费用由乙方承担。

十一、乙方需要安装电话，由甲方解决，费用由乙方承担。

十二、在租用期内，如遇不可抗拒的灾害，房屋遭到毁坏，按照房屋建设程序，乙方重新建造房屋。

十三、甲方已声明本合同所指标的楼房是符合国家有关政策和法令而建造和经营的，甲乙双方在符合国家现行的有关政策和法令的基础上签定本合同的。如在租赁期限内如遇与国家新的政策、法令、规定相悖，使本合同不得不解除时，甲方每年按房租总金额的百分之十乘以乙方实际租用年数计扣房租。

十四、执行本合同发生争议，由当事人双方协商解决，协商不成，双方同意由\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁（当事人双方不在本合同中约定仲裁机构，事后又没有达成书面仲裁协议的，

可向人民法院起诉)。

十六、本合同双方签字盖章经公证后生效。本合同未尽事宜双方另行商定。

甲方：（盖章）乙方：（盖章）

代表：代表：

地址及电话：地址及电话：

开户银行及帐号：开户银行及帐号：

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 济宁物业费收取细则标 小区物业管理服务合同篇四

受委托方：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_

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、按北京市的政府有关规定代收、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：

- 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；
- 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\_\_\_\_\_元收取；临时停车，每次逗留时间不超过\_\_\_\_\_小时的来客免收，超过\_\_\_\_\_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：\_\_\_\_\_小时内完成，及时率达\_\_\_\_\_%以上；  
小修：\_\_\_\_\_小时内完成，及时率达\_\_\_\_\_%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：

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\_\_\_\_\_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；

## 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\_\_\_\_\_ %为受托方取得全部管理费的条件。平均满意率每降低\_\_\_\_\_ 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\_\_\_\_\_ %。平均满意率不足\_\_\_\_\_ %，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\_\_\_\_\_ %，或平均满意率超过\_\_\_\_\_ %且有明显的通货膨胀（\_\_\_\_\_ %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

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

2、本合同到期时，任何一方不愿续约的，应当提前\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_ %而提前解除合同的，不受“提前告知”条款限制。

3、本合同终止或解除后，受托方必须于\_\_\_\_\_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

1、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\_\_\_\_\_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。

2、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。

3、本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照xxx有关法律、法规和规章执行。

4、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。

5、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决；协商不成时，应当向海淀区人民法院起诉。

委托方签章： \_\_\_\_\_

受托方签章： \_\_\_\_\_

代表人： \_\_\_\_\_

代表人： \_\_\_\_\_

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 济宁物业费收取细则标 小区物业管理服务合同篇五

甲方(房地产开发企业或其委托的物业管理企业)： \_\_\_\_\_

法定住址： \_\_\_\_\_

法定代表人： \_\_\_\_\_

职务： \_\_\_\_\_

委托代理人： \_\_\_\_\_

身份证号码： \_\_\_\_\_

通讯地址： \_\_\_\_\_

邮政编码： \_\_\_\_\_

联系人： \_\_\_\_\_

电话： \_\_\_\_\_

传真： \_\_\_\_\_

帐号： \_\_\_\_\_

电子信箱： \_\_\_\_\_

乙方(购房人、业主)： \_\_\_\_\_

法定住址： \_\_\_\_\_

法定代表人： \_\_\_\_\_

职务： \_\_\_\_\_

委托代理人： \_\_\_\_\_

身份证号码： \_\_\_\_\_

通讯地址： \_\_\_\_\_

邮政编码： \_\_\_\_\_

联系人： \_\_\_\_\_

电话： \_\_\_\_\_

传真： \_\_\_\_\_

帐号： \_\_\_\_\_

电子信箱： \_\_\_\_\_

## 第一条概述

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定的《物业管理合同》生效时止的物业管理。

## 第二条物业基本状况

1、本物业名称： \_\_\_\_\_

2、乙方所购房屋销售(预售)合同编号： \_\_\_\_\_

3、乙方所购房屋基本情况：

(1)类型： \_\_\_\_\_

(2)座落位置： \_\_\_\_\_

(3)四至： \_\_\_\_\_

(4)建筑面积： \_\_\_\_\_平方米

## 第三条共用部位及共用设施设备的定义

1、所谓共用部位是指，房屋主体承重结构部位(包括基础、门内承重墙体、梁、柱、楼板、屋顶等)、户外墙面、厅门、楼梯间、抗震结构部位、走廊通道等。

2、共用设施设备是指，共用的上下水管道、落水管、水箱、加压泵、电梯、天线、供电线路、通讯线路、照明、锅炉、

供热线路、供气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

#### 第四条甲方的物业管理职责

- 4、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；
- 5、向乙方提供房屋自用部位、自用设施设备维修养护等有偿服务；
- 6、自本协议终止时起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。

#### 第五条乙方的监督与保证

- 1、有权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；
- 4、转让房屋时，事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议；
- 5、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》等造成的损失、损害承担民事责任。
- 6、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。

#### 第六条甲方对共用设备的管理

- 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℃。

#### 第七条甲方对共用设施的管理

- 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。

#### 第八条甲方对绿化及养护的管理

- 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。

#### 第九条甲方对环境卫生的管理

- 4、雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪；雨后及时清理污水；
- 5、小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序；
- 6、小区内无违章临时建筑；
- 7、小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象；
- 8、定期消杀“四害”。

#### 第十条甲方应采取的保安措施

4、甲方应禁止散发广告、推销产品和无身份证明等人员进入小区，对因管理责任造成的事故和损失应当负责。

#### 第十一条交通秩序与车辆停放

- 1、甲方应对车辆进出实行验证、登记制度；
- 2、乙方的车辆需按规定线路行驶，进场后需按指定位置停放；
- 3、甲方派出的巡逻协防队员负责疏通和维护区内交通秩序；
- 4、甲方应禁止载有有毒、有害物品的车辆进入小区；
- 5、在小区内因乱停、乱放等造成的人员及财产损失由车主自行负责。否则因故造成的车辆丢失、损坏等事故由肇事者负

责。

## 第十二条房屋装饰装修管理

甲乙双方订立《房屋装饰装修管理协议》，乙方在装饰装修房屋时应当遵守。见附件：《房屋装饰装修管理协议》。

## 第十三条甲方物业管理服务质量保证

### 1、基本要求

(1)服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确。

(2)承接项目时，对住宅小区共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全。

(3)管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或者岗位证书。

(4)有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全。

(5)管理服务人员佩戴标志，行为规范，服务主动、热情。

(6)公示8小时服务电话。报修按双方约定时间到达现场，有报修、维修记录。

(7)按有关规定和合同约定公布物业服务费用或者物业服务资金的收支情况。

(8)按合同约定规范使用住房专项维修资金。

(9)每年至少1次征询业主对物业服务的意见，满意率70%以上。

## 2、房屋管理

(1)对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全。

(2)根据房屋实际使用年限，检查房屋共用部位的使用状况，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围的，及时编制维修计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或者业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修。

(3)每周巡查1次小区房屋单元门、楼梯通道以及其他共用部位的门窗、玻璃等，定期维修养护。

(4)按照住宅装饰装修管理有关规定和业主公约(业主临时公约)要求，建立完善的住宅装饰装修管理制度。装修前，按规定审核业主(使用人)的装修方案，告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项。至少两次巡查装修施工现场，发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，及时劝阻并报告业主委员会和有关主管部门。

(5)对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻，并报告业主委员会和有关主管部门。

(6)各组团、栋、单元(门)、户有明显标志。

## 3、共用设施设备维修养护

(1)对共用设施设备进行日常管理和维修养护(依法应由专业部门负责的除外)。

(2)建立共用设施设备档案(设备台帐)，设施设备的运行、检修等记录齐全。

(3)操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范;设施设备运行正常。

(4)对共用设施设备定期组织巡查,做好巡查记录,需要维修,属于小修范围的,及时组织修复;属于大、中修范围或者需要更新改造的,及时编制维修、更新改造计划和住房专项维修资金使用计划,向业主大会或业主委员会提出报告与建议,根据业主大会的决定,组织维修或者更新改造。

(5)载人电梯早6点至晚12点正常运行。

(6)消防设施设备完好,可随时启用;消防通道畅通。

(7)路灯、楼道灯完好率不低于80%。

(8)容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施;对可能发生的各种突发设备故障有应急方案。

#### 4、协助维护公共秩序

(1)小区24小时值勤。

(2)对重点区域、重点部位每3小时至少巡查1次。

(3)车辆停放有序。

(4)对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案,事发时及时报告业主委员会和有关部门,并协助采取相应措施。

#### 5、保洁服务

(1)小区内设有垃圾收集点,生活垃圾每天清运1次。

(2)小区公共场所每日清扫1次;电梯厅、楼道每日清扫1次;共用部位玻璃每季度清洁1次;路灯、楼道灯每半年清洁1次。

(3) 区内公共雨、污水管道每年疏通1次;雨、污水井每半年检查1次, 并视检查情况及时清掏;化粪池每季度检查1次, 每年清掏1次, 发现异常及时清掏。

(4) 二次供水水箱按规定清洗, 水质符合卫生要求。

## 6、绿化养护管理

(1) 对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、养护。

(2) 定期清除绿地杂草、杂物。

(3) 预防花草、树木病虫害。

## 第十四条费用标准

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。

1、乙方交纳费用时间: 从开发公司通知的业主入住之日起, 开始向甲方缴纳管理费。

2、管理费标准:

住宅: \_\_\_\_\_元//月;

商场(商铺): \_\_\_\_\_元//月;

办公写字楼: \_\_\_\_\_元//月;

其它: \_\_\_\_\_。

4、乙方转让物业时, 须交清转让之前的物业管理服务费用;

6、交纳费用时间：每月\_\_\_\_\_日前交付。

### 第十五条其他有偿服务费用

车位使用管理服务费用及其它有偿服务费：按物价局审批标准或者双方协商标准执行。

### 第十六条收支的公布

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

### 第十七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。

### 第十八条保险

2、乙方的家庭财产与人身安全的保险由乙方自行办理；

3□\_\_\_\_\_□

### 第十九条突发事件的处理

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。

### 第二十条违约责任

### 第二十一条保密

甲乙双方保证对在讨论、签订、执行本协议过程中所获悉的属于对方的且无法自公开渠道获得的文件及资料(包括商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密)予以保密。未经该资料和文件的原提供方同意, 另一方不得向任何第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容。但法律、法规另有规定或双方另有约定的除外。保密期限为\_\_\_\_\_年。

## 第二十二条通知

1、根据本合同需要一方向另一方发出的全部通知以及双方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等, 必须用书面形式, 可采用\_\_\_\_\_ (书信、传真、电报、当面送交等)方式传递。以上方式无法送达的, 方可采取公告送达的方式。

2、各方通讯地址如下: \_\_\_\_\_。

3、一方变更通知或通讯地址, 应自变更之日起\_\_\_\_\_日内, 以书面形式通知对方; 否则, 由未通知方承担由此而引起的相关责任。

## 第二十三条合同的变更

本合同履行期间, 发生特殊情况时, 甲、乙任何一方需变更本合同的, 要求变更一方应及时书面通知对方, 征得对方同意后, 双方在规定的时限内(书面通知发出\_\_\_\_\_天内)签订书面变更协议, 该协议将成为合同不可分割的部分。未经双方签署书面文件, 任何一方无权变更本合同, 否则, 由此造成对方的经济损失, 由责任方承担。

## 第二十四条合同的转让

除合同中另有规定外或经双方协商同意外, 本合同所规定双方的任何权利和义务, 任何一方在未经征得另一方书面同意

之前，不得转让给第三者。任何转让，未经另一方书面明确同意，均属无效。

## 第二十五条争议的处理

1、本合同受中华人民共和国法律管辖并按其进行解释。

(1) 提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁；

(2) 依法向人民法院起诉。

## 第二十六条不可抗力

1、如果本合同任何一方因受不可抗力事件影响而未能履行其在本合同下的全部或部分义务，该义务的履行在不可抗力事件妨碍其履行期间应予中止。

2、声称受到不可抗力事件影响的一方应尽可能在最短的时间内通过书面形式将不可抗力事件的发生通知另一方，并在该不可抗力事件发生后\_\_\_\_\_日内向另一方提供关于此种不可抗力事件及其持续时间的适当证据及合同不能履行或者需要延期履行的书面资料。声称不可抗力事件导致其对本合同的履行在客观上成为不可能或不实际的一方，有责任尽一切合理的努力消除或减轻此等不可抗力事件的影响。

3、不可抗力事件发生时，双方应立即通过友好协商决定如何执行本合同。不可抗力事件或其影响终止或消除后，双方须立即恢复履行各自在本合同项下的各项义务。

## 济宁物业费收取细则标 小区物业管理服务合同篇六

甲方： 物业管理有限公司(供电方)

乙方：(业主)

丙方：（承租人）

用电方因经营需要，自用/租赁 大厦号商铺，使用由甲方管理的配电间专用变压器供应之电能，为明确供、用双方在电力供应与使用中的权利和义务，安全、经济、合理、有序地供电和用电，根据电力供应与使用的相关规定，经甲、乙、丙三方协商一致，签订本协议，共同信守，严格履行。

## 一、基本情况

用电方用电地址位于 大厦号店面房；用电类别为商业用电；用电容量为kw(a)□

## 二、供电方式

甲方从 大厦配电间专用变压器以相380v/220v伏电压向用电方供电。

## 三、与用电方之间的供配电设施产权划分及维护管理

经甲、乙、丙三方协商确定，甲方与用电方之间的供配电设施，其产权分界点在用户计量表计处，即：分界点电源侧供电设施由甲方负责运行维护和管理；分界点负荷侧用电设施属用电方，由用电方自行运行维护和管理，用电方亦可以书面方式委托甲方进行管理维护，甲方根据实际情况与委托方协商收取相应费用。

## 四、用电计量

1、根据用电方不同类别的用电量，商铺安装有电计量装置。用电计量装置的记录作为甲方向用电方计算电量的依据。

2、用电方安装的计量装置为型安培电

电能表，该电能表需经法定计量单位检定合格后方可使用。

3、按国家计量法规的规定，用电方计量装置应一律强制性周期检定，用电方不能以任何理由拒绝，用电方应支付检定费用。

## 五、电费收取

1、甲方按用电计量装置的记录和供电局向甲方收取当期电费电价，定期向用电方结算电费，并随电量征收电能损耗等有关费用。在本协议有效期内，发生电价调整时，按供电局实行电价执行。

2、电能损耗按用电方当期实际用电量的8%计收；公共照明用电按用电方建筑面积分摊计收。

3、甲方每月20日抄表，当月25日到次月10日向用户收取电费。用户不得以任何方式，任何理由拒付电费。用电方对用电量、电费有异议时，应先交清电费，然后凭电费收据到甲方、或向供电部门查询，如确属有误，按多退少补的原则办理。

## 六、约定事项及违约责任

1、用电方若对甲方执行电价有质疑时，可向甲方、或向供电部门查询，若确属甲方有误，由甲方予以纠正。

2、甲方可不定期对用电方的用电情况进行检查，用电方应予以配合。

3、用电方的用电计量装置管理权属甲方，用电方不能私自迁移、拆装、锁封。用电方若对计量装置的计量有质疑时，可到法定计量单位检定校验。

4、签订本协议时，依据供电局与甲

方签订的“电费结算协议书”相关条款，甲方向用电方收取电费预缴金元，该款项在本协议终止、用电方与甲方结清所有电费后，全额退还用电方。

5、用电方应在供电方规定的期限内全额缴清电费。如用电方不能按期结清电费，甲方在约定用电方缴费期的最后二日向用电方发出书面催费通知，至最后期限仍未缴费的，甲方有权在催缴通知规定的日期中止向用电方供电，无须另行通知，由此造成的一切法律责任和损失与甲方无关。本协议中的乙方为最终缴费责任人。

6、用电方不能按期足额向甲方缴清电费的，应承担电费滞纳金，电费违约金按每日2%计算。用电方若无正当理由而拒缴电费及电费违约金，甲方有权中止供电并按法律程序追收电费、电费滞纳金；恢复供电前，用电方须结清相关费用。

7、严禁窃电和违章用电。用电方若有窃电及违章用电行为时，甲方有权按有关规定进行处理，直至中止供电。

## 七、未尽事宜

本协议未尽事宜，双方协商处理，或向当地人民法院诉讼，或参考《电力法》、《电力供应与使用条例》、《供电营业规则》相关条款办理。

## 八、协议有效期

本协议有效期自本协议签订之日起，至用电方无需使用甲方变电房供电、或本协议中的乙方、丙方自然人变更止。

## 九、其它

本协议一式叁份，甲、乙、丙三方各执一份，经各方代表签字后生效。

甲方： 物业管理有限公司

乙方： 丙方：

代表：

代表：

代表：

签约时间： 年 月 日

## 济宁物业费收取细则标 小区物业管理服务合同篇七

成都市房产管理局编制

前期物业服务合同使用说明

1. 本合同为示范文本(试行)，适用于本市行政区域内各类物业管理活动。合同双方当事人在签约之前应当仔细阅读本示范文本(试行)的内容。

2. 本示范文本(试行)中下列词语的定义是：

(1) 业主，是指不动产登记簿上记载的所有权人。

(2) 使用人，是指房屋的承租人、实际使用房屋的其他人。

(4) 物业首次交付使用日，是以物业买受人办理房屋交付使用手续之日计。

(5) 共有部分，包括全体业主共有部分和相关业主共有部分。全体业主共有部分，是指建筑区划内全体业主共有的道路、绿地、路灯、沟渠、池、井、垃圾箱(房)、公益性文体设施、物业服务用房、闭路电视监控系统、附属设施设备使用的房、

\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_等。相关业主共有部分，是指一幢建筑物内部，由该幢建筑物的相关业主共有的门厅、户外墙面、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、走廊通道、房屋主体承重结构部位(基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_等部位以及该幢建筑物的相关业主共有的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、照明、锅炉、燃气线路、消防设施、邮政信箱、避雷装置、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_等设施设备。

(6) 公共区域，是指一幢建筑物内部，由整幢建筑物的业主、使用人共同使用的区域以及整幢建筑物外、建筑区划内，由全体业主、使用人共同使用的区域。

(7) 专有部分，是指在构造上及利用上具有独立性，由业主独立使用、处分的物业部位。

(8) 预收的物业服务资金：是由物业服务支出和乙方的酬金构成。

3. 为体现合同双方的自愿原则，本示范文本(试行)中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以根据实际情况对文本条款的内容进行选择、修改、增补或删减。

4. 本示范文本(试行)所称的甲方为物业建设单位，乙方为物业建设单位通过招投标的方式或者经市或区(市)县房产管理部门核准采用协议方式选聘的具有相应条件和相应专业服务人员的物业服务企业或其他管理人。

5. 本示范文本(试行)中所指建筑区划类型分为：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。当建筑区划内(整体、单体),非住宅物业建筑面积占总建筑面积比例小于60%的,以住宅物业计;非住宅物业建筑面积占总建筑面积比例大于60%的,以所占比例最大的物业类型计。

6. 根据国务院《物业管理条例》第二十五条的相关规定,本合同的主要内容为甲方与物业买受人签订的物业买卖合同的组成部分。

7. 在签订合同前,合同双方应当出示有关资质、信用证明及签约主体资格的证书、证明文件。

法定代表人(负责人): \_\_\_\_\_

资质等级: \_\_\_\_\_, 资质证书编号: \_\_\_\_\_

甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上,就\_\_\_\_\_ (物业名称)的前期物业服务事宜,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):

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。

（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、乙双方对查验、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。

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 物业买受人自物业首次交付使用之日起, 按本合同的

约定足额缴纳物业服务费用，首次交付使用之日前的物业服务费用由甲方缴纳。

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；具体调整比例由业主与乙方另行约定。

(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。

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)属于甲方所有的,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)的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。

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。

(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:

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提出建筑物及其附属设施维修资金使用方案。

乙方应当将建筑物及其附属设施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)负责制定《临时管理规约》和提供《房屋使用说明书》，并将其作为物业买卖合同的附件。

(五)按照《成都市物业管理条例》的规定，交存、补存新建住宅物业保修金，缴存建筑物及其附属设施维修资金。

(六)按照法定的保修期限、范围，承担物业的保修责任；

(七)当业主、使用人不按规定交纳物业服务费用时，协助乙方催收。

(八)协助乙方做好物业服务工作和宣传教育、文化活动；

(九)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；

(十一)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。

(十二)\_\_\_\_\_；

(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。

本合同期限未满，但业主委员会代表业主与业主大会选聘的物业服务企业或其他管理人签订的物业服务合同生效时，本合同终止。

第二十四条本合同期限届满前\_\_\_\_\_日，业主大会尚未设立的，甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议；双方未能达成协议的，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；业主委员会尚未选举产生的，移交给物业所在地街道办事处、乡(镇)人民政府或社区

居民委员会代管;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,并从本合同第三十四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)\_\_\_\_\_。  
\_\_\_\_\_。

第二十八条除前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,并赔偿由此给甲方、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,甲方应依法解除本合同;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;造成业主、使用人经济损失的,乙方应予以经济赔偿。

甲方解除本合同的，乙方应当在甲方通知的\_\_\_\_\_日内与甲方作为招标人选聘或全体业主共同决定选聘的新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三十四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；甲方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，甲方应予经济赔偿。

第三十三条甲方拒绝或拖延履行物业保修义务的，业主、使用人可以自行或委托乙方维修，维修费用及造成的其他损失由甲方承担。

第三十四条乙方应在本建筑区划内的物业首次交付使用之日起，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。

第三十五条本合同其他相关违约责任的约定：

(五)\_\_\_\_\_。

第三十六条本合同履行期间，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。

(一)双方协商解决；

(二)申请调解；

(三)调解不成的，采取以下第\_\_\_\_\_种方式解决：

1. 向成都仲裁委员会申请仲裁；

2. 向人民法院提起诉讼。

第三十八条本合同未尽事宜，甲、乙双方可另行以书面形式签订补充协议。

第三十九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。

第四十条本合同正本连同附件共\_\_\_\_\_页，一式\_\_\_\_\_份，甲乙双方各执\_\_\_\_\_份；由甲方或乙方抄送一份样本向房产管理部门备案；物业在五城区(含高新区)的，向市房产管理部门备案；物业在五城区(含高新区)外的，向物业所在地区(市)县房产管理部门备案。

第四十一条本合同

自\_\_\_\_\_起生效。

附件一：物业构成

附件二：建筑区划划分意见书

附件三：物业服务力量情况

## 济宁物业费收取细则标 小区物业管理服务合同篇八

甲方：

法定代表人：

注册地址：

联系电话：

乙方：

法定代表人：

公司地址：

联系电话：

资质等级：根据国家、地方政府有关物业管理法律、法规和政策的规定，按照《物业管理条例》（中华人民共和国国务院令504号）第十一条、第十二条的规定，被业主从应聘的三家企业中选聘为物业服务企业。双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就提供物业管理服务事宜，订立本合同。

物业管理区域概况

物业管理区域基本情况

物业名称：

物业类型：

坐落位置：

占地面积： 方米；

总户数： 户。

经甲、乙双方协商一致达成以下协议：

### 一、甲方的权利与义务（一般性条款）

- 1、遵守物业管理法规及规章制度，遵守小区《管理规约》的各项规定。积极支持、配合乙方搞好本小区卫生、治安、绿化、规费收缴等物业服务管理工作。
- 2、有权制止和监督违反物业管理规定的行为，对因乙方原因造成损失的有权要求合理赔偿。
- 3、甲方业主按规定停放车辆；不饲养超出0.35米以上犬只和禽类，违反规定饲养造成后果的，由该饲养业主负责。
- 4、按物业管理规定向乙方提供物业用房，面积平方米。

### 二、乙方的权利与义务（一般性条款）

- 1、乙方根据有关法律及《物业管理条例》和小区《管理规约》，按遂宁市三级物业服务标准提供服务，可以制定物业服务实施办法及相关制度，但必须征得小区业主大会或业主委员会同意。
- 2、必须旗帜鲜明且有措施、有办法、有效制止小区内违反物业管理规定和业委会明文禁止的行为，对造成损失的责任业主有权要求赔偿或予以处罚。

3、对楼道、走廊、电梯、院坝、花园等公共区域随时保持清洁卫生；对公共照明做到必要的路灯夜夜灯亮，节假日室外及花园全面亮化；对电梯做到定期检修，突发性故障处理及时迅速；对公共排污管道沟渠随时清理保持畅通；对绿化花木做到浇灌、修枝、治虫、换季除草及时；按时清运垃圾。

4、协助做好区域内的安全防范工作，发生突发事件时，应及时采取应急措施并迅速报告有关行政主管部门。

5、对秩序维护人员做到上标准岗，交标准班；防范得力，巡更到位；穿着军警化，语言标准化、服务文明化；确保车辆放置规范；非小区人员及车辆进入小区，须先盘问登记后放行。

6、除电梯、消防、红外线周界、录像监控、门禁对讲、道闸等专业性较强的系统可对外委托维修外，其他服务内容未经甲方同意不得对外委托。

7、对业主提出的合理问题做到整改有成效，信息有反馈。

### 三、物业维修及公共设施的管理

1、维修基金专款专用。所提维修基金必须依据建设部、财政部联合制定的《住房专项维修资金管理办法》并由甲方和2/3业主同意方得使用。在所提维修基金不足使用时，由小区业主或该栋受益业主按产权面积续筹（按\_\_一《电梯、二次加压、配电等设备维修费续筹项目》执行）。维修基金在具体使用实施过程中，甲方应当与乙方各自选派专人负责质量监督或委托有资质人员进行质量监督、验收，维修方必须建立维修档案资料，并将维修资料移交给甲方保管。

2、小区业主的公共资产资源和房屋等，除甲方或业主大会决定使用的外，剩余的可按实际情况由业委会租赁给业主使用或对外租赁（乙方无权作出上述决定），但所收费用应为全

体业主或该栋业主共同享有。

#### 四、违约责任

六、本合同未尽事宜，按相关法律条文由双方另行协商。

七、本合同一式份，甲、乙双方各执一份，主管部分备案一份。双方签字后于 年 月 日起生效。此合同须与全部\_\_组成方为有效并具同等法律效力。

## 济宁物业费收取细则标 小区物业管理服务合同篇九

### 第一章?总则

#### 第一条?本合同当事人

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将\_\_\_\_\_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

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、共用设施、设备的管理、维修养护。

第五条?道路、排水管道等公用设施的使用管理和维修养护。

第六条?公用绿地、花木等的养护和管理。

第七条?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。

第八条?交通与\_\_\_\_\_停放秩序的管理。

第九条?维持公共秩序，巡视、门岗执勤。

第十条?管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

第十一条?协助社区组织开展社区文化娱乐活动。

第十二条?负责向业主和物业使用人收取下列费用；

1. 物业管理综合服务费；
2. 房屋共有部位和共用设施日常维修费；
3. 停车费；
4. 装璜垃圾清运费。

第十三条?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\_\_\_\_\_。

第十四条?对业主和物业使用人有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，并报有关执法部门处理。

### 第三章?委托管理期限

第十五条?委托管理期限为\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。

## 第四章?双方权利义务

### 第十六条?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. 审议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、和房屋及设施维修计划；
8. 业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费应承担违约责任，甲方协助做好协调和思想工作，帮助乙方催交。

### 第十七条?乙方权利义务

1. 根据相关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度；
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；
7. 负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告；

## 第五章?物业管理服务质量

第十八条?乙方按《\_\_\_\_\_市普通住宅小区物业管理服务等级参考标准》中“\_\_\_\_\_级服务等级标准”实现目标管理，具体详见附件。

## 第六章?物业管理服务费用

2. 空置房屋的管理服务费，按全额收取；

3. 业主和物业使用人逾期缴纳的，按下列方法处理：

从逾期之日起每天应按费用的千分之一交纳滞纳金。

## 第二十条?公共设施日常维修费

房屋的共有部位、共用设施、设备、公共场地的日常维修、养护费用由乙方按多层住宅每年每平方米\_\_\_\_\_元收取，非住宅按每年每平方米\_\_\_\_\_收取，并按照下列标准执行：日常小修、养护费用，从房屋共有部位和共用设施日常维修费中承担；大中修费用、更新费用，由乙方制定计划，报甲方审核，由全体业主共同承担。

第二十一条?车位使用费由乙方按照《\_\_\_\_\_市区住宅小区物业管理停车\_\_\_\_\_办法》和《住宅小区机动车地下停车\_\_\_\_\_标准》规定，由乙方向车位使用人收取，收入用于弥补物业管理成本。

第二十二条?乙方对业主和物业使用人的房屋自用部位、自用设备、毗连部位的维修、养护及其它特约服务，由当事人按实发生的费用计付，\_\_\_\_\_标准须经甲方同意。

## 第七章?违约责任

第二十三条?甲方违反本合同第十六条的约定，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，逾期未解决的，乙方有权终止合同。

第二十四条?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，逾期未整改的，甲方有权终止合同。

第二十五条?乙方违反本合同第六章约定，擅自提高\_\_\_\_\_标准的，甲方有权要求乙方清退。

## 第八章?附则

第二十六条?本合同未尽事宜，可以甲、乙双方共同协商解决。可以用书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第二十七条?合同期满后，乙方全部完成合同并且管理成绩优秀，业主、物业使用人反映良好，甲、乙双方可续订合同。

第二十八条?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。

第二十九条?本合同正本连同附件共\_\_\_\_\_页，一式四份，甲乙双方及街道办事处、区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。

第三十一条?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。

第三十二条?本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请\_\_\_\_\_街道办事处、区物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，可以向人民法院起诉。

第三十三条?合同期满自然终止，双方如续订合同，应在合同

期满\_\_\_\_\_天前向对方提出书面意见。

第三十四条?本合同自签字之日起生效。