

2023年办公公寓物业服务合同 物业服务合同(汇总8篇)

生活当中，合同是出现频率很高的，那么还是应该要准备好一份劳动合同。相信很多朋友都对拟合同感到非常苦恼吧。下面是小编为大家带来的合同优秀范文，希望大家可以喜欢。

办公公寓物业服务合同 物业服务合同通用篇一

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：_____

联系电话：_____

受委托方(以下简称乙方)

企业名称：_____

法定代表人：_____

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_____ (物业名称)委托乙方实行物业管理，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

第七条公共绿地的养护与管理。

第十条交通与车辆停放秩序的管理。

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；
 - (1)无偿使用；
9. 协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题；
10. 协助乙方做好牧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；

第五章物业管理服务要求标准

1. 房屋外观：_____
2. 设备运行：_____
7. 保安：_____

第六章物业管理服务费用

第二十一条物业管理服务费

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用按居住收费标准的___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；

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，乙方应给予甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，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相同等效力。

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： 乙方签章：

代表人： 代表人：

办公公寓物业服务合同 物业服务合同通用篇二

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：

名称(姓名)：_____

地址：_____

受托人(以下简称乙方)：

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，就乙方为位于舜华路20_号的舜泰广场8#楼(以下称本物业)提供物业服务事宜，达成如下协议。

第二条 物业基本情况

物业名称：舜泰广场8 号楼

物业类型： 办公写字楼

坐落位置：济南市高新开发区舜华路20_号

甲方拥有本物业 层 房间，建筑面积 平方米。

第二章 物业委托服务事宜

第三条本物业范围内所有的公共地上、地下建筑物，附属配套设施，其中包括楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、玻璃幕墙、楼梯间、电梯井、设备管道井、走廊通道、门厅等该物业共用部分的清洁、维护、保养和管理。

第四条公用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：上下水管道、供配电系统、供暖系统、给排水系统、中央空

调系统、公共照明、安全秩序管理系统、消防系统、楼内消防设备、电梯、地下层的排风系统等。

第五条 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、地漏、化粪池、各类地下管线及管井、泵房、地上下停车场等。

第六条 安全秩序与消防管理，其中包括：维持该物业区域内公共秩序(巡逻、门岗执勤、装修管理、访客登记)，项目区域内的警卫以及对各种突发事件的预防和处理；火灾的预防和发生火灾的救护和处理；保安监控和消防监控；并协助公安机关处理刑事案件。

第七条 道路交通与停车场管理，其中包括：负责物业道路交通管理，停车及车辆疏导服务等。

第八条 日常保洁与定期清洁，其中包括：该物业公共区域内的清洁卫生；每日办公垃圾的收集、分拣和清运，化粪池定期清掏服务等；物业室外通道的地面道路清洁。

第九条 本物业绿化，其中包括为本物业的花木及绿地提供日常养护服务。

第十条 管理本物业及本物业相关的工程竣工图纸、物业业主(或物业使用人)档案与竣工验收数据。

第十三条 对于甲方房屋自用部位、自用设备及设施的维修、养护以及其他服务要求，在甲方提出委托时，乙方在其能力及服务范围内，接受委托并另行收取合理报酬。

第十四条 对业主和物业使用人违反《山东省物业管理条例》第四十四条的规定，乙方应当予以劝阻、制止，并报告有关部门。

第三章 服务期限

第十五条 本物业期限自本合同签订之日起，至20_年12月31日止。

本合同终止之日起15日内，乙方须按照有关物业管理的规定向本物业服务区域的三分之二以业主确定的代表或者其新聘请的物业管理公司交还有关物业管理档案资料、物业服务用房及代管的专项维修基金等。

第四章 物业服务质量标准

第十六条 乙方提供的物业服务应达到《山东省物业管理服务质量规范》规定的质量标准。

第五章 物业服务等费用

第十七条 物业服务费用

1、物业服务费由甲方在本物业拥有的建筑面积计算，每月每平方米在本合同履行期间，如甲方将其房产用于餐饮、超市、银行等商业用途，物业服务收费标准为按照建筑面积每月每平方米3.80 元。

2、车库或车位费用：执行《济南市物业服务收费管理实施办法》(试行)中济南市物业管理辖区内交通工具看管收费标准的相关规定。

3、物业服务费、看管费每半年交纳一次，在每半年首月5日前交纳，甲方逾期交纳物业服务费、车辆看管费的，每逾期一日，按欠交物业服务费、车辆看管费的万分之四向乙方支付违约金；车位租赁费每半年初月5日前交纳一次，逾期不缴纳的，乙方不再提供车位。

4、水费按照5.4元/立方，电费按照0.9元/度收取，如遇政策性调整水、电价，则执行调整后的价格。对于乙方代收代缴的水、电等费用，甲方应当于次月5日前缴纳，逾期按照拖欠应缴纳费用的日千分之三标准支付滞纳金，该滞纳金不足以弥补乙方损失的，甲方需要继续承担赔偿责任。

5、甲方将物业出租给他人使用，并于物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用及设施设备运行费用的，从其约定，甲方负连带交纳责任。

第十八条 乙方受甲方的委托对其房屋自用部位、自用设备的维修、养护及其他特约服务的费用，乙方另行收取合理报酬。

第六章 双方的权利和义务

第十九条 甲方的权利和义务

3、甲方将位于本物业的房产出租、出借的，应当书面告知乙方，甲方对基于其房产所应缴纳的物业服务费、水电费、采暖费等全部费用承担连带责任。

4、甲方有权利和本物业的其他业主共同审定乙方拟定的物业管理制、物业管理方案、物业管理服务年度计划、维修养护计划和大中修方案、财务预算及决算，但上述制度、方案、计划、预决算应根据《临时管理规约》的程序确定，甲方有权监督乙方管理服务方案及制度的执行情况。

5、甲方于本合同签订后办理产权登记时，按购房价款的3%缴纳专项维修基金，专项维修基金由乙方代为保管。

6、甲方不得利用本物业外墙及本物业的其他任何公用区域为载体发布广告等任何图文信息。

第二十条 乙方的权利和义务

- 1、根据有关法规和政策，结合实际情况，拟定本物业的物业管理制度；
- 2、建立健全本物业的物业管理档案资料；
- 9、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；
- 10、乙方享有本物业的楼顶广告设置权，楼顶广告位的出租收益的归属乙方；乙方在物业服务期间，考虑提升本物业整体形象、营造商务氛围的需要，可以在本物业的通道、楼梯、电梯、大堂等公用区域设置广告，所得收益归乙方所有，但所设置广告不得影响业主对上述区域的合理使用，不得影响上述区域的美观。
- 11、本合同终止时，乙方必须向业主委员会移交全部经营性商业用房、管理用房及物业管理的全部档案资料。

第七章 其他

第二十一条 本区域物业公用部位由甲方委托乙方经营管理，收益归属乙方，以弥补乙方可能发生的管理亏损。

第二十二条 如果政府部门需要对本小区建筑实施亮灯工程，如政府部门不承担的，所发生的费用由业主共同承担，按照业主的建筑面积进行分摊。

第二十三条 甲方与本物业建设单位基于委托建设合同所产生的任何遗留问题，除本合同另有约定外，由甲方与建设单位协调解决，与乙方无关。

第二十四条 甲方在装饰装修房屋前，同意与乙方签订书面的《装饰装修管理协议》，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修施工人员的管理、装修管理服务费用、国家装

饰装修规定等事项进行约定，乙方应事先告知甲方装饰装修中的禁止行为和注意事项。

第八章 违约责任

第二十五条乙方违反本合同的约定，未能达到预定的服务质量标准，甲方有权要求乙方限期整改，并达到合同约定；逾期未整改的，或整改不符合合同约定的，甲方有权顺延支付相应物业服务费时间，直至乙方完成整改；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第二十六条 乙方违反本合同约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方返还；造成甲方经济损失的，乙方应给予经济赔偿。

第二十七条 以下情况乙方不承担责任：

- 1、因不可抗力导致物业管理服务中断的；
- 2、乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；
- 5、除上述条款外，其他不可归责于乙方的事由。

第九章 合同的终止

第二十八条 本合同签订后，甲方不得无故解除本合同，但本物业三分之二以上(包括三分之二)业主表决同意解除本合同并书面通知乙方时，本合同解除。

第十章 附 则

第二十九条 本合同自双方签字或盖章之日起生效。

第三十条为维护公众、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，乙方因采取紧急避险措施造成甲方财产损失的，双方按有关法律规定处理。

第三十一条因房屋建筑质量、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，由建设单位、施工单位及有关材料设备供应商承担责任并作善后处理。产生质量事故的原因，以政府主管部门的鉴定为准。

第三十二条 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有同等效力。

第三十四条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，双方同意向物业所在地人民法院提起诉讼。

第三十五条 本合同一式贰份，双方各执壹份，具有同等法律效力。

甲方(公章)：_____乙方(公章)：_____

办公公寓物业服务合同 物业服务合同通用篇三

乙方：

1、乙方为甲方代发工资是指甲方将委托的人员工资款项，打入乙方账户内，乙方按甲方要求，于指定日期将每个员工的工资或奖金、津贴等存入其本人在银行开立的个人结算账户上。

2、甲方需填写代发工资清单，提供单位员工的姓名、工资金额。并在发放前三个工作日(节假日除外)将代发工资清单连

同转账清单送交乙方，以确保甲方员工工资及时入账。乙方对甲方提供的清单内容不做任何修改。

3、乙方为甲方提供的代发工资服务的事项，乙方每年提取管理费5万元或从代发总金额中提取12.3%的管理费(其中含税金7.3%)。

4、甲乙双方所签的物业管理服务合同，是应甲方要求签订。乙方实际不参与甲方的任何人事及物业服务管理工作，因此甲方委托管理的物业服务人员、财产出现任何经济和法律責任都与乙方无关。

5、该项目物业管理服务期间，甲方应主动维护乙方信誉和形象，自觉加强安全生产和管理，遵守工作手则与操作规程，接受乙方的指导和监督。如甲方违反此规定，且不改正，乙方有权单方面解除或终止本协议，所造成的责任和后果全部由甲方承担。

6、本协议自签订之日起生效，有效期壹年，如执行中遇到问题，双方应本着友好合作的精神协商解决。

7、协议如需终止，须在终止日前十天以书面形式通知对方。

8、本协议一式三份，甲方二份、乙方一份。

甲方(盖章)： _____

乙方： _____

代表人(签字)： _____

身份证号码： _____

_____年_____月_____日

办公公寓物业服务合同 物业服务合同通用篇四

_____ (以下简称甲方)与_____ (以下简称乙方)，经友好协商，在平等互利的原则下，就为_____项目提供物业顾问服务事宜达成一致意见，并签订本合同共同遵守。

1. 甲方：

地址：

电话： 传真：

2. 乙方：

地址：

电话： 传真：

第一章：注 释

1. 除合同内容或文义需要另外解释外，下列用语将具有如下意义：

2. 本合同内之标题是为方便阅读而写，并不影响本合同之结构和含义。

第二章：提供顾问服务之目的

1. 乙方为甲方在本物业前期施工过程中及本物业交付使用阶段，从物业管理角度提供顾问建议及服务，同时协助甲方进行本物业的销售及市场宣传活动。

2. 在乙方为本物业提供物业顾问服务期内及甲方足额支付预付费用后，甲方有权在本物业的售楼书、对外宣传资料和各

种媒体宣传中使用乙方的名称及标识的文字和图案，声明本物业由乙方提供物业顾问服务。如甲方使用乙方公开对外宣传以外的资料必须事先经乙方确认后方可印刷或公布。惟甲方此项权利须严格限于乙方为本物业提供物业顾问服务期间内行使，且需按照乙方提供的标识样本使用乙方标识，否则乙方将保留所有权利追讨任何非授权使用乙方或其相关机构名称或标识之行为的法律责任及有形、无形的经济损失。

第三章：顾问服务及后期管理

在本合同有效期内，乙方依据双方约定的服务内容（详见附件《物业顾问服务内容》）为甲方提供顾问服务。

第四章：合同期限

本合同的服务期限自___年___月___日至本物业交付使用日止。

第五章：物业顾问人员工作执行

1. 本物业的物业顾问服务由乙方委派具有丰富实际操作和管理经验的工程经理和区域经理担任顾问组负责人，其余人员配合该两名人员共同在本物业的顾问服务中提供服务。乙方将向甲方提供顾问人员名单，经甲方认可后开展工作。

2. 在顾问期内，乙方顾问人员于本合同签订后根据合同附件的顾问服务内容或应甲方要求到本物业现场提供服务，其余时间通过电话、传真、电子邮件等方式提供顾问服务。

3. 乙方顾问人员需配合甲方施工进度按合同附件内容完成各阶段顾问工作，并每月依据合同附件及内容向甲方提交顾问工作报告。

第六章：顾问服务费用

1. 顾问酬金

第二期：

第三期：

第四期：

第五期：

第六期：

2. 在乙方正常按本合同履行其应负责任之前提下，甲方应按期向乙方付款。若甲方未能按本章第1条的约定按时支付乙方酬金逾期超过7日，乙方有权暂停服务，且不承担违约责任。

3. 若因乙方原因未能按合同履行其所承担的责任与义务，甲方有权减缓支付下一期酬金，且不承担违约责任。若因甲方原因造成乙方无法得到相应的资料或工作配合而导致乙方不能正常履约完成顾问工作，乙方不承担违约责任。

4. 甲乙双方应各自负责缴付有关顾问酬金之税项及独立处理其财政状况，互不干涉。

5. 顾问费用支付方式

甲方按本合同约定之顾问酬金以支票支付方式或以电汇方式汇付至乙方账户。乙方开具正式发票。

收款单位：

开户银行：

账 号：

第七章：双方的权利和义务

1. 甲方的权利和义务

1.1 有权依据本合同相关条款之约定，对乙方各阶段的顾问管理工作质量做出评价。

1.2 应向乙方提供本物业相关资料，如设计方案、设计图纸、设备图纸、设备说明等，供乙方制订物业管理规划时参考。

1.3 有权要求乙方根据约定之顾问事项提交专题书面报告，乙方应及时提交。

1.4 配合乙方协调项目内各部门工作关系。

1.5 在本合同终止后，有权要求乙方返还所有自甲方借出的关于本物业的图纸、文字资料等文件。

1.6 如因项目工程延误，导致本合同在期满时全部或部分内容仍然未能履行，甲方如需乙方提供延期服务，甲乙双方应就延期服务另行协商。

注明曾经由乙方提供物业顾问服务的事实，且甲方已制作完成并正在使用的印刷宣传制品除外。

1.8 本合同规定之顾问服务属乙方商业秘密，未经乙方许可，不得将顾问服务涉及的资料、图纸、数据等提供或披露给无关的第三方，如由此造成乙方损失，甲方需承担赔偿责任。但专为履行本合同有关的业务时除外。

2. 乙方的权利和义务

2.1 严格按照本合同约定向甲方提供物业顾问服务，主动、优质地在合同期内完成顾问工作事项内的各项工作内容。

2.2依据本合同，定时委派指定顾问人员至甲方现场开展工作。如甲方认为乙方顾问人员不能胜任工作，乙方需进行人员调整，但此人员调整并不影响本合同继续履行。

2.3积极主动与甲方联络，随时以各种适当的方式(如到场、电话、传真、电子邮件)履行顾问工作事项之内容。

2.4向甲方提供专业及针对性顾问服务，体现在各种建议、制度、预算等。

2.5如甲方对乙方提供的顾问服务发出书面整改通知，应积极主动与甲方沟通，达成一致意见后确定并实施整改措施。

2.6如甲方因工程延期，导致本合同不能按时完成，可与甲方协商合同延期事宜。

2.7妥善保管甲方移交的本物业资料，在合同终止时，交还甲方。

2.8保守甲方商业秘密，未经甲方允许，不得向无关的第三方透露，如有违反，造成甲方损失，乙方需承担赔偿责任。

第八章：终止合同

1. 在履行本合同期间，甲乙双方中任何一方严重违约或者有其它违约行为致使不能实现合同目标，在接到对方书面通知十五日内仍未能达成改善或按本合同继续履行，守约方可再给予违约方一个月的宽限期，宽限期满，违约方仍未履行合同义务的，则守约方有权书面通知违约方终止本合同，并有权要求违约方按本合同约定酬金总额的_____%一次性赔偿经济损失。

2. 在本合同履行期间，甲乙双方在并无出现违约行为的情况下，甲乙双方中任何一方有权提出提前终止本合同，提出终

止合同的一方，必须提前三个月给予守约方书面通知，并另外支付守约方补偿金人民币__万元整(rmb_____)]一次性补偿守约方因合同提前终止的损失。守约方自接到通知之日起十五日内以书面形式复函，逾期未复的视为同意提出终止本合同一方的决定。

第九章：不可抗力

如遇火灾、地震、洪水、台风或动乱、战争、足以使物业停止正常运营的政府行为等不可抗力因素，致使本合同无法履行，甲、乙双方互不承担责任。

第十章：其它

1. 转让

本合同应约束合同双方当事人，如双方单位发生变更，其权利和义务的承继人应确保继续履行合同，任何一方合同当事人都不可在未得到其他合同当事人书面同意前转让本合同之一切或部分权益或责任。

2. 通知

任何与本合同有关之通知或通讯应以中文简体书写，并以传真、快递、邮寄或专人送交方式送至本合同内所注明各当事人之地址。会议通知则必须于二天前送达上述地址。

3. 完整合同

本合同已包括所有合同当事人之协议，并取代所有先前合同当事人之间关于为物业提供物业顾问管理服务的协议或沟通。若本合同任何条文于任何法律下成为无效、非法或不能执行，本合同其余的条文之有效性、合法性及可执行性并不因此而受损。

4. 争议之解决

本合同各方在阐释或履行本合同时如发生争议，应首先通过友好协商解决。如果协商不能解决，各方同意向物业所在地人民法院提起诉讼。

5. 修改合同

本合同之一切条文，必须经过合同当事人共同协商，在取得一致意见后，方可做出修改，删减和增加，并签订补充协议。

6. 合同附件

本合同所有附件是本合同不可分割的组成部分，本合同中所定义的所有名词在本合同和其附件中具有相同意义。

7. 本合同以中文简体书写，一式四份；甲乙双方各持二份，具有同等法律效力。

甲方：

签署： _____

公司盖章： _____

乙方：

签署： _____

公司盖章： _____

_____年____月____日于____签订

办公公寓物业服务合同 物业服务合同通用篇五

贴相片

乙方（职工）姓名：

甲方因工作需要，招聘乙方为员工，甲乙双方在平等自愿、协商一致的基础上，根据《中华人民共和国劳动法》及国家、省有关法律、法规签订本合同，供双方遵守执行。

一、合同期限

1、本合同为有固定期限的劳动合同。合同期从____年__月__日起至____年__月__止，共__年。

2、试用期从____年__月__日起至____年__月__日止共__个月。

二、工作内容

乙方同意按甲方工作需要应聘在__部门__岗，负责__工作，兼做__工作。

乙方在合同期内，按本岗位职责要求，完成甲方安排的正常工作任务。

三、劳动保护和劳动条件

1、甲方应按照国家《劳动法》规定建立、健全劳动安全卫生制度；为乙方提供符合国家规定的劳动安全卫生条件和必要的劳动防护用品；对乙方进行劳动安全、卫生教育。

2、乙方必须严格遵守劳动安全法规、规章制度和操作规程。若因乙方违规操作造成人身伤害及各项损失的应由乙方负主要责任。

四、劳动报酬

2、甲方因工作需要，需乙方配合超时延长工作时间的，应按有关规定支付加班工资。

五、劳动纪律

甲方应根据国家、省有关规定建立和完善各项规章制度。乙方必须严格遵守国家的各项法律、法规以及甲方《员工手册》和各项有效的规章制度，服从甲方的领导、管理和指挥，积极完成生产工作任务。

六、违反劳动合同的责任

1、任何一方违反劳动合同规定，给对方造成经济损失的，应根据责任大小承担相应的经济赔偿责任和法律责任。

2、乙方违反本合同擅自离职，应赔偿甲方的损失，如经过专业培训，还应赔偿培训费。

六、其他

1、甲、乙双方履行本合同发生争议时，按照《中华人民共和国企业劳动争议处理条例》规定办理。

2、本合同未尽事宜按国家、省现行的法律、法规、政策执行。

七、甲、乙双方盖章签名

甲方（盖章）

乙方（签名）

日期：

办公公寓物业服务合同 物业服务合同通用篇六

第一条

本合同当事人

甲方：

乙方：

甲乙双方依据有关法律、法规及乙方与售房单位签订的《_____市商品房买卖合同》(编号：_____)内的有关物业管理的约定，双方在自愿、平等、友好协商的基础上，就前期物业服务达成如下协议。

前期物业服务时间是指：从乙方接到售房单位开出的《房屋进住通知单》之日起至业主大会委托业主委员会与甲方签订《物业服务合同》时止。

建筑面积：_____平方米

第三条甲方提供服务的收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协议承担相应的责任。

第二章双方的权利和义务

第四条甲方的权利义务

二、在本物业设立服务机构，对本物业进行专业化物业管理；

三、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的管理制度；

四、建立健全本物业的物业管理档案资料；

八、编制物业服务及财务年度计划；

九、每六个月向乙方公布物业服务费用收支账目；

十一、向乙方提供房屋自用部位、自用设施设备维修养护等有偿的服务；

十二、法律法规规定的其他权利义务。

第五条乙方的权利及义务

三、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；

八、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；

九、支持并协助甲方依法所进行的物业管理和经营活动；

十三、在房屋室内装饰装修时禁止破坏在地面敷设的采暖管线；

十四、法律、法规规定的其他权利义务。

第三章物业管理服务内容

第六条房屋建筑共用部位的维护、养护和管理共用部位是指房屋主体承重结构部位(包括基穿内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、户外墙面、公共门厅、楼梯间、走廊通道等。

第七条房屋共用设施设备及其运行的维护和管理

共用设施设备是指不为单个产权人所有而为产权人所共有并

共同使用的设施设备，包括共用的上下水管道(自来水分户水表以外计费水表以内的上水管道、楼内下水立管及通向污水井的下水管道)、雨水管、水箱、加压水泵、共用照明、消防设施、绿地、道路、沟渠、池、井、楼道、邮政信箱、避雷装置、电子对讲防盗门、红外线周界报警系统、空调冷凝水管、化粪池、物业管理区域的外围护栏、围墙和共用设施设备使用的房屋等。

第八条园艺及环境卫生

一、区内共用绿化、园艺小品等的管理和养护；

二、公共环境的卫生清洁、房屋共用部位的清洁卫生、生活垃圾的收集、清运(不含垃圾消纳场的管理及建筑装饰垃圾收集和清运)。

第九条安全及消防

二、做好消防教育宣传工作，加强消防培训及演练，积极配合当地消防部门做好消防安全的.防范工作。

第十条交通秩序与车辆停放对本物业区域内的交通状况进行预测和安排，确

保本物业区域内车辆停放有序、交通顺畅(不承担人身、财产保险、保管责任)。

第十一条档案资料

二、对业主及非业主使用人的档案资料进行管理。

第十二条房屋装饰装修管理

二、按_____文化居住区《房屋装饰装修管理服务协议》及《房屋装饰装修管理规定》执行。

三、收费标准：

1 装修押金：_____元(业主交纳_____元，装修企业交纳_____元)

1 装修管理费：_____元/套(由装修企业交纳)

1 装修垃圾清运费：_____元/自然间(由业主交纳)

第十三条其他管理服务事项

一、向业主提供对房屋自用部位、自用设施及设备的有偿维修、养护；

四、法律政策及协议规定的其他事项。

第十四条协议期限本协议自_____年_____月_____日起至本小区业主大会选举产生的业主委员会与甲方签订《物业服务合同》时止。

第四章物业服务标准物业服务标准会执行《_____市住宅物业管理服务标准》京国土房管物[20__]950号文件规定的经济适用房物业管理服务标准以及本合同的有关规定。

第五章物业服务费用和其他费用

第十五条物业服务费(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)

三、物业服务费用标准将按_____市法规、政策调整；

四、交纳费用时间：每年_____月_____日前交纳下一年度的物业服务费。

第十六条其他有偿的服务费用(此项费用不属于物业服务费用,收费标准执行政府规定,并根据政策进行相应调整)

- 1、大型机动车位地面停车位: _____元/辆月
- 2、小型机动车位地面停车位: _____元/辆月
- 3、露天停车场临时停放机动车收费标准:(第一小时不收费)

三、符合相关法规、政策的其他有偿的服务费用。

第十七条代收代缴费用(此项费用不属于物业服务费用,收费标准执行政府规定,并根据政策进行相应调整)

如受有关部门或单位的委托,甲方可提供水费、电费、燃气费等费用的代收代缴服务。

- 2、生活垃圾清运费: _____元/户年;
- 3、有线电视收视费: _____元/户月;
- 4、自来水: _____元/吨;
- 5燃气: _____元/立方米;
- 6、交费时间: 按月/年交纳。

第十八条公共部位、公共设施、设备维修基金

一、按照《关于归集住宅共用部位共用设施设备维修基金的通知》(京房地物字[1999]第1088号)的规定,各产权人在其购买房屋时,须按购房款_____%的比例缴纳共用部位共用设施设备维修基金。

二、共用部位共用设施设备维修基金使用和管理按政府有关文件执行。

三、共用部位共用设施设备维修基金不敷使用时，经房地产行政主管部门或业委会研究决定，按建筑面积比例向产权人续筹。

四、产权人在出售、转让、抵押或馈赠其单元时，所缴交的共用部位共用设施设备维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

第六章违约责任

四、乙方违反协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方有权要求乙方补交，并从逾期之日起每日加收应缴费用千分之三的滞纳金。

第七章附则

第十九条为维护公众、

业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生燃气泄露、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。

第二十条在本协议执行期间，如遇国家政策调整及其他不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

第二十一条本协议在履行中如发生争执，由双方友好协商解决，或向物业管理行政主管部门申请调解，若协商无效，可向仲裁委员会申请仲裁，或向人民法院起诉。

第二十二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，《房屋使用说明书》、《质量保证书》、《住户手册》、遵守《业主临时公约》承诺书、顶层平台使用《承诺书》和供暖系统(采暖炉)运行《承诺书》为本协议的附件。

第二十三条本协议一式贰份，甲、乙双方各执壹份，具有同等法律效力。

第二十四条本协议自签字之日起生效。本协议中未规定事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

甲方签章：_____物业管理经营公司乙方签章：

法定代表人： 业主签字：

经 办 人： 委 托 人：

签订日期： 年 月 日

附件1

承诺书

为维护小区的管理，本人同意遵守《_____文化居住区顶层平台管理规定》中的一切条款，如有违约，愿承担相应的违约责任及所造成的一切损失。

《_____文化居住区顶层平台管理规定》

- 1、禁止在平台上乱搭乱建各种房屋，一经发现，须及时拆除；
- 3、禁止在平台上非法聚会、聚众赌博等其他非法活动；
- 4、禁止在平台上支、立各种广告招牌；

- 5、禁止在平台内饲养家禽、家畜等；
- 6、禁止擅自翻越平台，在平台外沿及屋瓦处行走；
- 7、禁止将平台上护墙打通、拆除；
- 8、禁止在平台上进行烧烤，以防火灾发生及造成环境污染；
- 9、禁止在平台上大声喧哗，以免影响他人正常工作和休息；
- 10、禁止在平台上私自安装、使用电网；
- 12、禁止在平台上燃放烟花爆竹；
- 13、禁止在屋顶、平台安装太阳能热水器。

附件2

供暖系统(采暖炉)运行承诺书

为了维护业主住房的正常供暖，本人同意遵守本承诺书中的一切条款，如有违约，愿承担相应违约责任及所造成的一切损失。

- 1、 在使用锅炉进行采暖前仔细阅读采暖炉的使用说明。
- 2、 采暖系统包括采暖炉、采暖管线及设备、室内温控面板、分流器、阀门等。
- 3、 无论是否装修或居住，在冬季保证将锅炉设置在低温防冻运行状态，以免冻坏采暖管线设备和炉内配件，造成损失。
- 4、 采暖系统在运行中，每天观察锅炉的水压是否在1~2kg之间，若低于此水压及时补水，并注意放出系统内的空气。

5、采暖系统运行期间经常对采暖系统进行检查，如发现问题应及时通知采暖炉厂家或联系物业公司。如您不便，可委托物业管理公司管理并办理采暖系统托管低温运行协议，以保证采暖系统安全、正常运行。

办公公寓物业服务合同 物业服务合同通用篇七

【篇一】

甲方：_____

乙方：_____

一、甲方责任、权利、义务

1、对校园内的一切公共设施及设备享有所有权，并有对国有资产的保护、使用和监督权。

2、负责对乙方管理与服务进行工作查询与质疑。

3、负责制定学校绿化、美化及设施的更新改造计划。听取和采纳乙方对校园绿化等改造工作提出的合理化建议。

4、负责按规定向乙方支付物业经费和运行费。

5、负责了解掌握乙方经费运行情况，对违反财务规定的行为提出意见。

6、甲方可视完成物业管理的优劣向乙方提出奖励意见和处罚意见。

二、乙方责任、权利、义务

1、按协议内容保质保量地完成物业管理与服务工作。按文明

校园建设标准保持学校的花园式单位及文明校园的称号。

2、对院内的公共设施及地面不得擅自占用或改变其使用功能，如需要改变应经甲方同意后方可实施。

3、定期向甲方通报工作情况，对甲方提出的合理的整改意见有义务执行。

4、未经甲方同意不得将本物业管理内容和责任转移给第三方。

5、乙方应建立并保存详细的物业管理档案资料。

三、委托管理主要内容

1、全院的绿化、美化工作。

2、教室的卫生保洁服务和管理工作（不含专用教室）。

4、公共设施、设备的维修、保养、运行和管理工作。

5、公共建筑部分的维修保养工作。

6、自管家属楼的维修和保养工作。

7、水电暖的维修管理与服务工作。

8、院内创收经营水电费和供暖费的收支工作。

9、节能工作。

10、家属水、电费的统计、收缴工作。

11、饮用水供应和洗浴工作。

12、院领导办公室的保洁和开水供应工作。

- 13、家属门卫的管理工作。
- 14、校内各商业网点的管理工作。
- 15、学校人防工程的管理工作。
- 16、其它甲方需要委托的工作。

四、服务标准

乙方应按以下标准实现物业管理目标。

（一）校园绿化美化工作

- 1、做到三季有花，四季常青。并承担甲方大型活动及重大节日的花卉摆放工作。
- 2、按不同季节对花卉苗木的养护要求进行养护，并做到：树灌木完整，长势茂盛，无枯枝死杈，无病虫害，树木无钉枪捆绑；绿篱、绿地无杂草、杂物，无堆物料。完好率应达到98%以上。
- 3、校园绿化面积应达到应绿化面积的95%以上。
- 4、绿地、各种树木的种植和调整工作应本着美观合理的原则进行规划管理。对各种古树应重点保护，防止损伤和坏死。
- 5、院内的建筑物能进行立体绿化的，应进行立体绿化。
- 6、绿地微喷面积应达到总面积的80%以上。树木浇水应有计量。

（二）环境卫生工作

- 1、道路环境应整洁。清扫要及时，做到无杂物、废纸、烟头、

果皮、痰迹、积水等。

2、阴井、排水设施应通畅，无污水外溢，排水口处无淤泥和杂物。各井口盖完好，化粪池应定期清理，无粪便外溢。

3、卫生间应保持干净整洁，无异味、无蚊蝇、无粪便、无污水外溢。

4、垃圾楼应保持无蛆、无蝇，四壁清洁，地面和周围无堆放垃圾，应封闭集装箱上盖。应根据垃圾日产量及时调整集装箱数量。垃圾楼吊装设备应及时检修和保养，杜绝事故发生。

5、院内垃圾应日产日清，无暴露垃圾，无卫生死角。垃圾箱及果皮箱应完好清洁，周围地面无杂物污渍。

6、建筑物内外无乱写、乱划、乱粘贴，无残标；公共设施、牌匾、路标、雕塑、亭廊、石桌椅应定期擦拭，保持清洁。

7、校园主要干道的地面卫生应在每日早7：30以前清扫完毕。公共场所应定期清扫，保持清洁。上课期间不得有任何影响授课的清扫活动。

8、道路、地面不得直接搅拌水泥砂浆，建筑材料应按指定地点摆放整齐。建筑垃圾应按指定地点堆放并及时清运，对建筑垃圾影响道路通畅和环境卫生的现象要及时管理和清运。

10、应及时清理院内主要干道的积雪，保证道路通畅和安全。如洒盐水除雪，不得将积雪清扫堆放到绿篱和绿地内。

11、根据节假日的要求及时挂收国旗、彩旗、灯笼；开关大门彩灯、射灯。

（三）教室卫生工作

1、教室卫生应在每日晚自习后清扫完毕，锁门。第二天早7：

00应将各教室门打开（特殊情况除外）。

2、应保持教室地面清洁、四壁洁白、墙裙完好无污渍、黑板完好光亮、无粉笔痕迹、粉笔沫应及时清除；门牌完好、装订美观；门窗、玻璃、纱窗、窗帘、小五金齐全完好；桌椅完好、摆放整齐、桌内外无杂物灰尘。

3、吊扇、黑板灯、照明灯、各种开关及各类设备应完好无损。维修要及时，保持良好状态。

4、粉笔（白色、彩色）板擦应保证供给并摆放整齐。要保持讲台、讲台桌的完好整洁。

5、制定教室服务制度化、规范化、科学化的管理制度，确保教学需要。

以上要求的完好率应在98%以上，各阶梯教室和大教室的照明灯完好率应在90%以上。

（四）公共场所维护工作

1、各楼道（包括家属楼物业范围）地面清洁、门窗、玻璃、纱窗、小五金齐全完好，墙裙、楼道灯的照明完好率及满意率应在98%以上。

2、电梯应按规定做好年检并取得合格证及运行证，两证应挂在电梯间内。电梯应定期维修保养，不允许带病开梯，运行应正点。电梯间应干净、整洁、明亮。电梯工要持证上岗，严格执行电梯交接班制度，认真做好运行记录。严禁脱岗，确保安全。

3、要保证全院正常供水、供电、供暖工作。水、电、暖设备齐全，服务维修及时到位，设备完好率应在98%以上。

- 4、水、电、暖维修应24小时值班。要制定应急处置方案。确保服务安全、到位。
- 5、节能措施得力，杜绝长明灯、长流水和跑、冒、滴漏现象。
- 6、按规定做好饮用水箱的卫生防疫和日常管理工作，要定期进行检查、检测，确保饮用水安全。
- 7、按要求供应全院饮用水和洗浴。对茶浴炉房要制定卫生安全工作制度，确保正常供水和安全。对浴室内卫生、各种设施应及时检修，杜绝发生事故。
- 8、按要求每年应集中时间对外收取供暖费，并支付供暖费。
- 9、按要求努力回收学校创收水电费。
- 10、按要求统计、收缴、上报家属住户水电费。
- 11、按要求对院内人防工程进行检查，防止发生意外事故。

五、违约责任

- 1、甲方违反合同规定，使乙方未能完成合同规定的服务和管理目标，乙方有权视不同情况限期向甲方提出解决意见（双方协商）。如逾期仍未解决，乙方有权中止合同，所造成乙方经济损失由甲方予以经济赔偿。
- 2、乙方违反合同所规定的内容或未达到的服务标准，或师生员工反映强烈且不能及时解决的，甲方有权要求乙方限期改正（双方协商），如逾期不改，甲方有权终止本合同。另行安排其它物业管理机构替代。给甲方造成的经济损失，乙方应给予赔偿。
- 3、乙方违约擅自提高收费标准和降低服务标准，甲方有权要求乙方改正并清退多收费用。

六、其它

1、本协议未尽事宜由双方协商解决，并以书面协议签定补充协议。补充协议与本协议有同等效力。本协议有效期为一年，自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止。

2、本协议之委托协议书均为本协议的有效组成部分，具有同等法律效力。

3、本协议共4份，甲、乙双方各执2份，具有同等法律效力。经双方签字盖章后生效。

甲方（公章）：_____乙方（公章）：_____

【篇二】

第一章总则

第一条本合同当事人：

委托方：（以下简称甲方）大学

受托方：（以下简称乙方）物业管理有限公司

根据国家有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将大学委托乙方实行物业管理，特制定本合同。

第二条物业基本情况

物业类型：综合类学校物业

座落位置：市路止：以学校外墙为基准

占地面积：以学校实际面积为准

建筑面积：以学校实际面积为准

第三条乙方提供服务的受益人为本物业所有者和使用人，本物业的所有者和全体使用人均应对履行本合同承担相应的责任。

第二章委托管理项目

第四条办公楼、教学楼、电教楼、公寓楼、餐厅的公共区域卫生保洁管理。

第五条公共环境卫生，包括公共场所、房屋公共部位的清洁卫生。第六条学校内的治安管理，维持公共秩序，包括大门值勤安全、校内巡逻、重点部位的值勤。

第七条公寓楼的值班。

第八条其他委托事项：

1□

2□

第三章委托管理期限

第九条委托管理期限为壹年。自20xx年月日起至20xx年月日止。合同到期，甲乙双方若无异议，本合同可续签。

第四章双方权利义务

第十条甲方权利义务：

1、代表和维护物业产权人的合法权益；

- 2、制定物业公约并监督使用人遵守公约；
- 3、审定乙方拟定的物业管理安全制度；
- 4、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- 5、协助乙方做好物业管理工作和宣传、教育、文化活动；
- 6、为乙方履行合同提供必要条件，履行协助通知义务；
- 7、无偿为乙方提供办公用房及库房，并提供水、电等保障；
- 8、及时支付给乙方物业管理费；
- 9、尊重乙方工作人员，不得侮辱歧视乙方员工；
- 10、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题；

第十一条乙方权利义务：

- 1、根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理制度；
- 2、及时完成甲方委托的管理事项，并不得妨碍甲方正常工作；
- 3、保守在日常工作中知晓的甲方秘密；
- 6、本合同终止时乙方必须向甲方移交甲方的财产、物品以及物业的全部档案资料。

第五章物业管理服务质量

第十二条乙方须按下列约定，实现目标管理：

- 1、建筑物内部卫生：按照方案标准执行。

2、公共环境：按照方案标准执行。

3、公寓管理：按照方案标准执行。

4、安全护卫：按照方案标准执行。

第六章物业管理服务费用

第十三条本物业的管理费用每年为元（大写：）

第十四条全年物业费按月支付，甲方每月支付物业管理费元（大写：）

第十五条管理服务费用标准的调整，按照《物业管理条例》和甲方增减服务区域、内容进行相应的调整。

第七章违约责任

第十六条甲方违反第四章第十条的约定，致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，造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第十七条乙方违反本合同第四章第十一条和第五章的约定，未达到约定的管理目标，甲方有权终止合同，造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第十八条甲、乙双方应切实履行合同条款，如任何一方违约，依据《国务院物业管理条例》和《合同法》进行相关赔偿。

第八章附则

第十九条自本合同生效之日起，根据甲方委托物业管理事项，办理完交接验收手续，乙方进行物业管理。

第二十条本合同期满前一个月，甲、乙双方无异议，则合同续约；若有异议，期满则合同解除。

第二十一条双方可对本合同的条款进行补充，以书面方式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第二十二条本合同之附件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。本合同以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、法规和规章制度执行。

第二十三条本合同正文共5页，一式三份，甲乙双方以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。

第二十四条因物业建筑质量、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。

第二十五条本合同执行期间，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。

第二十六条本合同履行期间发生争议，双方应尽量协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调节，协商或调节不成的，双方同意由仲裁委员会仲裁或向当地人民法院上诉。

第二十七条本合同自签字之日起生效。

甲方（盖章） 乙方（盖章）

单位地址： 单位地址：

法定代表人（或委托代理人） 法定代表人（或委托代理人）

日期： 年月日 日期： 年月日

办公公寓物业服务合同 物业服务合同通用篇八

乙方： 深圳xx发展公司

法人代表□xxx

下合同条款。

第一条 物业基本情况

1、住宅区位置： 深圳市罗湖区_____。

2、占地面积： _____平方米。

3、建筑面积： _____平方米。其中：住宅面积： _____平方米（分别为别墅_____平方米、复式别墅_____平方米、高层_____平方米、多层_____平方米）；商业面积： _____平方米；服务楼面积： _____平方米（含首层停车库）；其它面积（配电房、地下室等） _____平方米。

4、住宅户数： _____户（截止_____年_____月_____日止，业主入伙户数_____户， _____户未入伙）。

5、物业类型： 混合住宅小区。

第二条 委托管理服务事项

1、本住宅区房屋建筑本体共用部位（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）的维修、养护和管理。

2、本住宅区房屋建筑本体共用设施设备（共用的上下水管道、污水管、垃圾房、共用照明、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、供水系统等）的维修、养护、管理

和运行服务。

3、本住宅区规划红线内属物业管理范围的市政公用设施（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。

4、本住宅区规划红线内的属配套服务设施（篮球场、儿童游乐园、康乐设施、中心广场等）的维修、养护和管理。

5、本住宅区公共环境（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；小区消杀；公共区域绿化等。

6、本住宅区交通、车辆行驶、停泊及管理。

7、本住宅区的安全管理，实行24小时封闭式管理，对规划红线内范围进行全天候安全监控和巡视，实行外来人员检查登记出入制度，配合和协助当地公安机关做好小区的保安工作。

8、本住宅区的社区文化的开展建设。

9、本住宅区物业、业主、管理服务档案、资料的建立、保管和使用的管理。

10、以及相关法规和行业政策规定的,和在本合同签订后新规定的应由物业管理公司承担的其它事项。

第三条 合同期限

本合同管理服务期限为3年。自200__年__月__日起
至200__年__月__日止。

第四条 甲方的权利和义务

1、审定乙方提出的管理服务年度计划、财务预算和决算。

2、对乙方的管理服务水平进行季度或年度全面考核评定，如聘请专业公司需要支付费用的，则该费用从物业收费中支出。如未达标或因乙方管理不善，造成本住宅区业主公共利益的重大经济损失的，甲方有权提前单方终止合同。

3、聘请独立审计机构每年对有关账目进行审计，审计费用在物业收费中列支。如乙方提供虚假或失实的账册、传票等致使甲方利益严重受损的，甲方有权提前单方终止合同。

4、支持乙方向不按合同规定缴纳物业管理服务费的业主催缴物业管理服务费；不怂恿、煽动业主不缴物业管理服务费；反对业主无理拖欠物业管理服务费，致使其他缴费业主的合法权益受到侵害的行为。乙方应作好对欠费业主的催缴、统计、记账工作，确保本住宅区物业管理服务费的收缴率不低于总应收收费的98%，如无故达不到该收缴率，则低于的部分以乙方的佣金抵扣。

5、业主应自觉按时缴纳物业管理服务费，不得拖欠。逾期欠费业主将按每日万分之五的标准计算缴纳滞纳金。乙方有权对欠费超过1个月的业主进行公示通报；对欠费超过3个月的业主，可提起诉讼追讨，败诉方除补缴物业管理费外，还应承担胜诉方合理的律师费用。

6、不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。

7、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

8、有关法规政策规定的应由甲方承担的其他权利和义务。

第五条 乙方的权利和义务

1、全面执行本合同附件《深圳市罗湖区xxx住宅区物业管理服务方案》（以下简称“服务方案”）。

2、完善并制订与“服务方案”相匹配的管理办法和操作规程以履行本合同。如超出业主公约与本合同以外制订涉及业主权利义务的物业管理办法的，以及向业主收取本合同约定以外的其他费用的，应事先报告并获得业主大会批准。

3、有权选聘有资质的专业公司承担本住宅区的单项管理业务并支付费用、但不得将本合同项下的整体管理权利和义务转让给第三人，不得将任何单项业务承包给个人。

4、遵照国家、地方物业管理服务收费规定，乙方应在本住宅区显著位置长期公示物业管理服务项目、服务内容、服务标准、收费标准等内容。

5、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，经甲方审定后组织实施。

6、购买本住宅区的公共财产及公众责任险。

7、作为提供物业管理和服务的对价，乙方每年年度终了时按年度物业管理总支出的10%计提物业管理服务佣金（以下简称“佣金”）一次。

公布一次，张贴时间不少于15天，账目公布前送交甲方审核备存。账目公布时间为每季度后的次月15日以前，特殊情况延迟公布账目需书面告知甲方。

9、鉴于乙方一直是本住宅区的事实物业管理人，乙方有权力追缴历年来业主欠缴的物业管理费用。

10、对本住宅区的公共或共用设备、设施和相关场地，乙方不得擅自占用和改变使用功能，如需在本住宅区内改、扩建或完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施。

11、为使本住宅区物业的保值、升值，乙方应采取积极有效

的措施，阻止业主或物业使用人擅自改变本住宅区既定的使用用途及功能。尤其阻止将住宅用作商业、办公、集体宿舍或其他非一般住宅的用途。

12、建立本住宅区的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况并及时书面通知甲方。

13、开展积极向上、健康的社区文化活动和便民服务工作。

14、本合同终止时，及时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；移交本住宅区的公共财产，包括物业管理费结余、公共收入积累形成的资产等。

15、有关法律法规规定的应由乙方承担的其他权利、义务和责任。

第六条 物业管理服务标准

本住宅区定位为高档次的住宅区，乙方应执行与之相匹配的物业管理服务标准。具体按《深圳市罗湖区xxx住宅区物业管理服务方案》中的相关条款执行。

第七条 物业管理服务费收取标准及管理

1、本住宅区物业管理服务费按如下标准收取：别墅物业每平方米5.20元/月；复式别墅每平方米3.55元/月；高层物业每平方米3.60元/月；多层物业每平方米2.30元/月；商业物业每平方米5.00元/月-6.00元/月；服务楼每平方米2.50元/月（以上物业面积均按建筑面积计算）。

2、本住宅区物业管理服务费由乙方按月直接向业主或物业使用人收取；乙方应在每月10号前，向已缴费业主提供上月物业服务收费明细账单并接受业主查询。乙方必须按政府规定和程序收费，不得乱收费，做到计费准确，收费公开透明。

3、物业管理服务费的结余部分归全体业主所有，用于弥补以后物业管理费的不足，未经业主大会同意，乙方不可支配使用。

第八条 专项本体维修基金的收支管理

1、本住宅区专项本体维修基金按政府收费标准收取：高层每平方米建筑面积0.25元/月；多层每平方米建筑面积0.15元/月（别墅除外）。随物业管理服务费一齐由乙方直接向业主收取，管理处对本体基金以房屋本体每栋为单位进行专(记)帐管理,并设立专用账号存储本物业的本体基金。

2、本住宅区专项本体维修基金的使用，按政府规定的专项本体维修基金使用范围专款专用，乙方先立项报价，甲方审核签字后实施的程序进行运作。

3、本住宅区专项本体维修基金的收支、使用账目，每3个月由甲方向业主公布一次，张贴时间不少于15天，接受全体业主的监督，账目公布前由甲方送交乙方核查备存。账目公布时间为每季度后的次月15日以前。

4、业主拖欠专项本体维修基金的，由乙方按照拖欠物业管理服务费的规定办法进行处理。

5、本住宅区公用设施专用基金的交纳、使用、续筹、管理等，按《深圳市房屋公用设施专用基金管理规定》执行。

1、本住宅区属业主私家车位以外的所有室内、室外停车位实行统筹使用，暂定每车每月车位使用费（含车场管理费）为220元。

2、本住宅区的业主私家车位，每月每个车位需缴纳车场管理费30元，与物业管理费合并使用。

3、本住宅区产权属于乙方的室内停车位（除已出售的部分）共计76个，由乙方有偿提供给全体业主使用，每月由乙方按每个车位每月200元（不含车场管理费）的固定标准净提取76个车位使用费。

4. 本住宅区的临时停车的收费按市政府指导价执行。

5、本住宅区严格控制外来车辆的停放，除极其特殊的情况外，禁止外来车辆停泊过夜。

6、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。

7、本住宅区公共区域的电梯广告及相关收入、除乙方权属之外的停车场收入、特约服务收入等，归全体业主所有，和物业管理费合并使用。

第十条 合同的终止、续约与交接

1、本住宅区物业管理服务合同到期后，双方合同关系即终止。乙方应提前30天按政府、行业法规，填报固定资产、办公、设备、住宅区资料等交接清单，送甲方审核。住宅区物业收费财务账目，应于合同终止后的10日之内，送交甲方审核，由甲方聘请专业财务公司进行审计。

2、乙方愿意续约的，应在合同到期前60天，书面通知甲方。由甲方在合同到期前30天召开业主大会决定续约与否。如本住宅区全体业主所持投票权2/3同意续约的，将直接与乙方续签合同。

3、本住宅区业主大会表决结果达不到全体业主所持投票权2/3以上的，原合同到期后自行终止。由甲方另行招聘物业

管理服务公司。

4、新老物业管理公司的交接过渡期最长为2个月，乙方应提供过渡期物业管理服务；2个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

第十一条 违约责任

1、如因甲方原因，造成乙方未完成规定服务标准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。

3、甲、乙双方如有采取不正当竞争手段而取得物业管理服务权或致使对方失去物业管理服务权，或造成对方经济损失的，应当承担相应的责任。

5、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。

6、甲乙双方以及业主因物业服务发生争议的，应尽量平等协商解决，协商不成的，任何一方均可向罗湖区人民法院提起诉讼，判决结果对各方均有约束力。

7、合同期未满，乙方擅自提前停止物业管理服务的；乙方不按时交接、撤离的，均应向甲方赔偿实际损失。

第十二条 其他事项

1、本合同未尽事宜，双方可以进一步协商并签订补充协议约定，补充协议与本合同具有同等法律效力。

2、本合同附件《深圳市罗湖区xxx住宅区物业管理服务方案》是本合同有效组成部分，与本合同具同等法律效力。

3、本合同（含附件）正本一式三份，甲乙双方及物业管理主管部门（备案）各执一份，具同等法律效力。

4、本合同自甲乙双方签字盖章后生效，对甲乙双方及本住宅区全体业主均具约束力。

甲方：深圳市罗湖区xxx住宅乙方：深圳xx发展公司

区业主委员会

负责人：

负责人：

签署日期□20xx年xx月xx日