

# 饭店开业主持词祝福语(优秀5篇)

随着人们法律意识的加强，越来越多的人通过合同来调和民事关系，签订合同能够较为有效的约束违约行为。合同对于我们的帮助很大，所以我们要好好写一篇合同。下面我就给大家讲一讲优秀的合同该怎么写，我们一起来了解一下吧。

## 物业服务合同篇一

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方)：

单位名称：

法定代表人：

地址：

联系电话：

受托方(以下简称乙方)：

单位名称：

法定代表人：

地址：

联系电话：

资质等级：

证书编号：

(前期物业管理：是指在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，由建设单位选聘物业服务企业实施的物业管理。)

根据《物业管理条例》和相关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方聘用乙方为（注：物业名称）（以下简称“物业”或“本物业”或“物业管理区域”）提供物业服务，订立本合同。

## 第二条 物业基本状况

物业名称：

车位(库)、库房、储藏室、地下层。（注：根据物业的实际情况填写）

座落位路：

四 至建筑面积： 万平方米

其中：住宅 平方米（可细分多层、小高层、排屋、别墅等），办公用房 平方米，商业用房 平方米，地下车位 个，其他物业 平方米。（根据实际填写）

委托管理的物业构成项目由委托人另附，并作为合同附件。（规划平面图见附件一，物业构成明细见附件二）。

物业交付时间： 年 月 日前。

第三条 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和使用人。本管理区域内物业的全体业主和使用人均应履行本合同，承担相应的责任。乙方本着对全体业主和使用人负责，参与前期介入，熟悉场地，掌握开发地块的管网、线路布路及设施设备功能，对设计建设方案提出优化修改建议。本物业竣工后，乙方应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验，在

办理物业承接验收手续时，对竣工验收资料、技术资料、物业质量保修文件和物业使用说明文件与甲方进行书面交接。

第四条 甲方按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。

## 第二章 委托管理服务事项

第五条 房屋建筑本体共用部位的维修、使用、管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅。（按实际情况填写，或以附件形式罗列明细）；但根据《商品房买卖合同》或其他合同的约定，相关业主对物业的共用部位或公共部位享有专有或独占使用权的，由相关业主负责该等部位的维修、养护、管理及清洁卫生，并承担费用。

第六条 物业公用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：公用的上下水管道、落水管、油烟排气道、公共照明、高压泵房、楼内消防设施设备、中央监控设备、建筑物防雷设施。（按实际情况填写，或以附件形式罗列明细）；但根据法律规定或合同约定乙方不需承担义务的设施设备或根据合同约定由专业单位维修、养护的设施设备（如电梯等）除外。

第七条 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、沟渠、池、井、自行车棚、停车场。

第八条 公用绿地、花木、建筑小品等的维护与管理等。

第九条 附属配套建筑及其设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场所。

第十条 公共环境卫生，包括公共场所、房屋公用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

第十一条 交通与车辆停放秩序的管理。

第十二条 协助公安部门维护物业管理区域内的公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、车辆停放管理。

第十三条 管理与物业相关的竣工总平面图，单位建筑、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，设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；物业质量保修文件和物业使用说明文件、临时管理规约、前期物业服务协议。

第十四条 协助组织开展社区居委会文化体育娱乐活动。

第十五条 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，乙方原则上接受委托，但收费由当事人双方协商。业主自用部位属保修范围的由甲方承担。

第十六条 对业主和物业使用人违反临时管理规约的行为，针对具体行为并根据情节轻重采取规劝、制止、向有关行政主管部门报告。

第十七条 单个业主可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

第十八条 其他委托事项：

- 1、 在本物业保修期内代为保修的，费用由保修责任人承担；
- 2、 甲方要求乙方代为保修的，应另行签订委托维修协议，乙方收取相应管理费；

(此条如有特殊约定的服务内容的应列明，反之应删除。)

第三章

## 物业管理服务质量

第十九条 乙方提供的服务应达到约定的质量目标：（前期物业管理服务质量标准见附件三）。

## 第四章 物业管理服务费用

### 第二十条 物业管理服务费

1、本物业的管理服务费用收取，执行国家、省市有关物业管理服务费用的相关规定；

2、本物业服务费标准如下：（根据实际情况进行选择）

多层住宅： 元/月 " 平方米；

小高层住宅： 元/月 " 平方米；

高层住宅： 元/月 " 平方米；

商业用房： 元/月 " 平方米；

办公用房： 元/月 " 平方米；

幼儿园： 元/月 " 平方米；

会所： 元/月 " 平方米；

地下车位： 元/月 " 个；

库房： 元/月 " 个；

储藏室： 元/月 " 个；

其他： ……。

(物业服务费中未计入能耗共用设施设备(如：电梯、增压水泵、中央空调、景观水系等)运行所需的能耗费用，能耗费用按各地政府相关文件规定执行。)

物业服务费由业主按其拥有的物业建筑面积交纳，没有建筑面积的，按个交纳。

3、 物业服务费主要用于以下开支：

1. 管理服务人员的工资、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. 物业管理区域清洁卫生费用；
4. 物业管理区域绿化养护费用；
5. 物业管理区域秩序维护费用；
6. 办公费用、管理费用；
7. 物业服务企业固定资产折旧费用；
8. 法定税费；
9. 物业服务企业的利润；
10. 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；
11. 经业主同意的其他费用。

4、 空路房的物业管理服务费，业主未住的空路房，由业主按上述标准全额向乙方交纳，纳入物业管理范围，未销售的空路房由房屋开发商承担物业管理服务费，标准按上述标准

全额向乙方交纳。

6、 业主转让物业时，须交清转让之前该业主应承担的各项物业管理服务费用；

7、 房屋交付前，甲方需要乙方提供物业服务的，另行签订服务协议。第二十一条 车位使用费不得高于物价部门的现行标准，由车位使用人按下列标准向乙方交纳：

1、 露天车位： 元/月；

2、 地下车库： 元/月；

3、 外来临时停车： 元/车 " 次

(具体名称为车位使用费或车位停泊管理费以各地政府文件为准) 第二十二条 乙方受业主、物业使用人的委托对其房屋自用部位、自用设备的维修、养护及其它物业服务地费用，由当事人自行约定。

第二十三条 房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养

护费用：

3、 保修期满后，本物业共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造费用，按规定许可的物业维修资金中列支，不足部分按规定续筹。

## 第五章 物业的经营与管理

第二十四条 属于全体业主共有的物业管理商业用房，物业共用部位、共用设施设备，业主共有的场地以及物业管理区域内配套设施(物业管理区域内配套设施指物业管理区域内属于全体业主共有的游泳池、网球场等。)在业主委员会成立之前

由乙方经营管理。上述各项物业的经营管理收入扣除必要的成本外，其余收入作为收益归全体业主共有，专项用于共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造和养护，配套设施经营亏损的弥补。归全体业主共有的该部分收入由乙方代管。

(注：根据项目是否有此配套设施填写)

第二十五条 业主共有的车库车位的经营管理，使用人应按照物业所在地的相关规定向乙方交纳停车管理服务费。上述停车费扣除必要的支出成本外，其余收益归全体物业买受人共有，专项用于共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造和养护，配套设施经营亏损的弥补。归全体业主共有的该部分收入由乙方代管。

1、甲方所有车库车位委托乙方经营管理的，乙方应按下列标准向使用人收取停车费，但法律或政策对停车费收费标准作调整的，则乙方收取的停车费作相应调整。

(1)地下车库车位： 元/次； 元/小时； 元/日； 元/月。

(2)地上车库车位： 元/次； 元/小时； 元/日； 元/月。

2、上述停车费中的 %作为乙方必要的成本和收益，其余归甲方所有。

3、甲方所有的停车场地的车库车位，不委托乙方经营管理的，包括但不限于甲方自行使用、保留、空路或自行出租，均按本合同第二十条的标准向乙方支付前期物业服务费。

第二十七条 乙方将本合同第二十四条述及的各项物业的经营管理收支帐目单独列帐，每6个月将详细情况报告甲方并在物业管理区域内公告。

乙方应每 个月将本合同第二十六条述及的物业的经营管理收



支帐目的详细情况报告甲方。(注：如甲方所有的车库车位分成比例未作约定的，此条款则不需要。)

第二十八条 乙方根据物业服务的需要，有权将本合同第二十四条述及的各项物业出租或委托专业公司或其他公司进行经营管理。为了全体业主的利益，乙方将各项物业出租或委托上述公司进行经营管理的期限可以约定为本合同期满或终止后的一个合理期限。

物业管理区域内予以公示。

第三十条 乙方对本合同条款下的车辆管理仅指对车辆行驶、停放秩序的管理，并不承担对车辆的保管义务。

第三十一条 乙方不提供对业主、物业使用人、访客代为泊车的服务，乙方禁止乙方员工代为泊车。

## 第六章 物业维修经费

第三十二条 本物业专项维修资金的缴存、管理、使用和续筹均依照相关的法律规定及当地相关政府部门的有关规定执行。

物业共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新、改造费用在专项维修资金中列支。

## 第七章 物业承接验收

第三十三条 乙方承接物业时，甲方应配合乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验，甲方应承担解决查验时发现问题的责任。

第三十四条 对于本合同签订后承接的物业共用部位、共用设施设备，甲乙双方应进行查验并签订确认书，作为界定各自在开发建设和物业管理方承担责任的依据。

第三十五条 乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

- 2、 物业管理用房、共用设施设备清单；
- 4、 已购房业主姓名和联系电话、所购房屋位路和面积；
- 5、 物业质量保修文件和物业使用说明文件；
- 6、 物业管理所必需的其他资料。

第三十六条 甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保养期限和保修范围承担物业的保修责任。

## 第八章 物业的使用与维护

第三十七条 本物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度，由乙方制定，经甲方确认后生效。乙方根据规章制度提供服务时，业主和物业使用人应给予配合。

第三十八条 乙方可采取劝告等必要措施，制止业主、物业使用人违反本合同和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

第三十九条 乙方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉。

第四十条 因维修物业或者公共利益，甲方、业主确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得乙方的同意并在本物业管理区域内公告；乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在本物业管理区域内公告。临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状，造成损失的，应予以赔偿。

第四十一条 乙方与装饰装修房屋的业主或物业使用人应签订

## 书面的装

饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处路、装修管理服务费用等事项进行约定，并事先告知业主或物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项。

第四十二条 物业管理用房产权属全体业主所有，乙方在本合同期限内无偿使用为提供物业服务方便由乙方使用的物业管理用房，乙方不得改变其用途。

## 第九章 双方权利义务

### 第四十三条 甲方权利义务

- 2、审定乙方制定的物业管理方案；
- 3、检查、监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- 4、承担保修期内由于设施设备质量问题产生的损失费用。
- 6、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算报告；
- 7、甲方不得有利于物业销售擅自向物业买受人承诺物业管理服务收费标准，否则，由甲方向乙方作出补偿。
- 8、在综合竣工验收合格后并在交付使用前 日(一般为90日，具体根据项目前期介入时间而定)向乙方按规定提供房屋总建筑面积千分之 计 平方米建筑面积的商业用房，由乙方按规定进行经营，其经营收入用于物业管理经费及小区公共设施的维修保养。
- 9、在综合竣工验收合格后并在交付使用前 日(一般为90日，具体根据项目前期介入时间而定)向乙方按规定提供房屋总建筑面积千分之 计 平方米建筑面积的物业管理办公用房和公

共活动用房，和员工宿舍 平方米及员工食堂 平方米(宿舍和食堂根据与开发公司洽谈内容而定)，由乙方无偿使用;有些项目不提供宿舍，可由开发商直接补贴费用，若面积等无法确定的，则可删除。(以上管理用房比例可各地区规定填写)

10、在物业管理交接验收前 日(一般为30日，需根据项目实际来定)，负责向乙方移交下列资料：

(2)物业管理用房、共用设施设备清单；

(4)已购房业主姓名和联系电话、所购房屋位路和面积；

(5)物业质量保修文件和物业使用说明文件；

(6)物业管理所必需的其他资料。

11、完善本物业管理区域内的配套设施和配套工程，包括物业的标识系统、公共垃圾桶、垃圾中转站、垃圾房等。

14、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文体活动；

16、负责协助乙方办理前期物业服务费审批或备案手续。如果经物价部门认可的前期物业服务费收费标准低于本合同约定标准的，差额部分由甲方补足，直至本合同期满。(此条款主要针对外接楼盘，可放在补充协议。)

17、补偿乙方前期开办费，标准为按建筑面积 元/平方米计算，(浙江一般为6-12元/平方米，各地区根据地方行情拟定)合计金额为\_\_\_\_\_元。支付办法为业主交房前一月内一次性支付给乙方。

18、为了保证物业服务企业和楼盘的品质的形象，小区物业管理用房由甲方进行装修后交付给乙方使用。(如是外接楼盘，可由双方进行协商。)

19、不干涉乙方依法或依本合同约定所进行的物业管理服务和经营活动。

20、在物业交付使用前日，甲、乙双方应共同对物业的共用部位、共用设施设备检查验收，甲方应保证交付使用的物业竣工验收合格。

21、委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求；在保修责任内，如存在质量问题，由甲方承担保修责任。

22、指定专人负责跟踪、协调、处理房地产开发建设中的遗留问题。

23、物业管理区域外的设施设备的管理，管理费用另行支付。

24、甲方单独所有的配套设施(如会所)或其他单个业主所有的配套设施由乙方管理的，物业服务费用经甲乙双方另行协商后确定。

25、甲方开发建设的市政配套设施应按相关规定移交给市政管理部门或其他部门。

26、如果物业交付期间甲方尚有建设行为的，甲方应当向乙方另行支付管理费用，直到建设完成，如果因此产生的业主投诉由甲方负责处理。(注：如果不存在这种情况，可删除)

27、根据政府规定需乙方协助参与前期分户验收的相关费用由甲方承担。(注：此条内容根据项目当地规定填写或修改，如当地未要求物业公司参与一房一验，可删除)

28、本物业具备成立业主大会条件后，甲方应当及时向物业所在地的区房地产行政主管部门或街道办事处提出成立业主大会的申请。

29、法律、法规规定及本合同约定的其他权利、义务。

#### 第四十四条 乙方权利义务

1、在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常管理工作，履行本合同的有关权利、义务。

2、根据有关法律法规、招标书或协议方案及本合同的约定，制定本物业管理方案，自主开展物业经营管理服务活动；但不得侵害业主、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益。

3、结合本物业情况，制定年度开支预算，测算物业管理服务收费标准；

4、对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议；

6、对业主和物业使用人违反《业主临时管理规约》的行为，进行劝阻、制止、在物业管理区域内公示、报告甲方或业委会、提请有关部门处理以及其他合法方式进行处理。

9、以《业主手册》或其他适当方式向业主和物业使用人提示物业使用的有关事项，当业主和物业使用人装修物业时，订立书面装修管理协议，告知有关注意事项和禁止行为，并负责监督。

13、建立、妥善保管和正确使用本物业的管理档案，并负责及时记载有关变更情况；

15、开展对本物业的共用部位、共用设施设备的年度安全检查工作，发现安全隐患应及时予以整改。

16、协助做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时，乙方在采取应急措施的同时，应当及时向有关行政管

理部门报告，协助做好救助工作。

17、对于甲方明确约定给单个业主专用的绿地、露台及其他单个业主享有专用权的部位，告知有关保养、维护、清洁事宜，并负责监督。

18、本合同终止时且业主大会未成立前，乙方必须向甲方移交甲方提供的全部经营性商业用房、管理用房及物业管理全部档案资料；移交时已成立业主委员会的，则向业主委员会移交。

19、法律、法规规定及本合同约定的其他权利、义务。

## 第十章 委托管理服务期限

第四十五条 委托管理期限定为 年。(20 年 月 日至20 年 月日)但是，期限未满，业主委员会与物业管理公司签订的物业服务合同已生效的，本合同自然终止。(或前期物业服务期限自 年 月 日(或物业交付之日)起至第一届业主委员会成立，并与选聘的物业服务企业签订物业服务合同之日止。)(注：杭州市的项目必须签此合同期限，否则房管局合同备案不能通过。))

本合同期限届满，本物业已具备成立业主大会条件的，甲方应当促使本物业成立业主大会、产生业主委员会。自本合同期限届满之日起，乙方有权终止本合同，并按有关规定办理移交，乙方终止本合同的，应提前三个月通知甲方。

本合同期限届满，但本物业尚不具备成立业主大会条件的，本合同自动延续至本物业具备成立业主大会条件之日。此后，乙方有权终止本合同，乙方终止本合同的，应提前三个月通知甲方。

## 第十一章 违约责任

第四十六条 甲乙双方任何一方无法律依据提前解除合同的，违约方应支付对方人民币 万元的违约金；造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

第四十七条 甲方违反本合同约定，使乙方未完成约定管理目标，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。

第四十八条 乙方违反本合同第三章的约定，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。

第四十九条 业主或物业使用人违反本合同约定，逾期支付前期物业服务费的，乙方有权要求业主或物业使用人支付，并按应付金额每日千分之 支付违约金（注：违约金具体支付比例，应结合当地相关规定填写！）。对于欠费不缴纳的，乙方可向物业所在地人民法院起诉。业主或物业使用人迟延交纳物业服务费的，乙方有权直接在属于业主共有的经营性收入中支取；乙方直接在属于业主共有的经营性收入中支取的，业主委员会或其他业主可以向迟延交纳的业主或物业使用人追偿。

第五十条 乙方违反本合同第四章的约定，擅自提高收费标准的，甲方和业主有权督促和要求乙方清退所有费用，并按多收金额每日千分之 （注：同第四十九条！）支付违约金。

第五十一条 甲方、业主或物业使用人损害物业共用部位、共用设施和物业管理区域内的配套设施，应向权利人承担赔偿责任。

第五十二条 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，由甲方承担责任并



作善后处理。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。产生质量事故的直接原因，以相关主管部门的鉴定为准。

第五十三条 甲方不得因有利于物业销售擅自向物业买受人承诺物业管理服务收费标准，否则，由甲方向乙方作出补偿。

第五十四条 双方约定因为下列事由所导致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，即乙方均不负赔偿责任：

- 1、因天灾、地震等不可抗力之事及非乙方能够控制的其它事由，包括但不限于政府行为或政策法规变动等所导致的损害。
- 2、在本物业内发生治安或刑事案件包括但不限于暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾等事由所导致的损害，但因乙方故意或过失所致，不在此限。
- 3、因甲方、业主或第三者之故意或过失所致，或业主、使用人违反本合同、临时管理规约和其它物业管理服务规定所导致的一切相关损害。
- 4、非因乙方违反本合同义务，业主专有及约定专用部分之火灾、盗窃等治安、刑事案件所导致的损害。
- 5、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。
- 6、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要而且事先已经告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。
- 7、因非乙方责任出现供水、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，如若因乙方

不作为造成连续发生不能正常供水、供电等的不在此列。

8、乙方书面建议改善自用、共用及约定共用部分设施或改进管理措施，而甲方未采纳所导致的损害。

9、自业主迟延给付服务费用至清偿日期间(含票据未兑现部分)产生的任何损害。

10、因本物业区域内车辆被窃、被破坏或车内财物被窃而产生的相关损失，但因乙方违反本合同义务而导致以上事故者除外。

11、甲方或业主、物业使用人未经乙方同意，擅自委托乙方员工提供服务所导致的任何损害(如代为泊车等)。

物业管理区域内发生的车辆毁损、灭失，财物被盗等财产损失，或人身伤亡事件的，由责任方承担刑事或民事责任，乙方不承担责任;但是，如果该损失是因乙方及其工作人员故意或重大过失造成的，乙方应承担相应的赔偿责任。乙方承担的赔偿责任以当年物业服务费总额的1%为限;单户赔偿不超过该户当年应缴物业服务费的10%。(比例仅作参考)

## 第十二章 附则

第五十五条 在物业交付使用前 日内，甲方应按照乙方制定的共用设施设备系统接管验收规程配合乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验，查验中发现的问题甲方应及时予以解决。对于查验中的问题(含工程遗留问题等)及解决办法等，甲乙双方在《物业承接验收确认书》予以明确。

第五十六条 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，甲方、业主、物业使用人应积极配合乙方对上述灾害发生时所采取的紧急

避险措施。

第五十七条 甲乙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。

第五十八条 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。

第五十九条 本合同正本共 页，一式五份，甲乙双方各执二份，报辖区物业管理主管部门(备案)一份，具有同等法律效力。

第六十条 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。

第六十一条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，可提请本物业所在地人民法院裁决。

第六十二条 合同期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满 天(一般为30天)前向对方提出书面意见。

第六十三条 小区交房后纳入乙方管理，未尽事宜由双方协商解决。

第六十四条 本合同自甲乙双方盖章并经授权代表签字之日起生效。

甲方签章： 乙方签章：

代表人： 代表人：

年 月 日 年 月 日

# 物业服务合同篇二

## 第一条 本合同当事人

甲方：

乙方：

根据《物业管理条例》和《延边朝鲜族自治州城市住宅物业管理条例》的规定以及相关法律、法规、政策的要求，在自愿、平等、协商一致的基础上，房地产开发公司对所建小区的物业服务管理事务进行委托乙方进行管理，现就甲方选聘乙方提供物业管理服务的事宜，订立本合同。

## 小区基本情况

物业类型：商业、住宅

坐落位置：1、汪清县河北2、批发市场对过

委托物业服务建筑面积 万平方米(其中，河北 平方米、批发市场 平方米)栋

总户数： 户(河北 户、批发市场 户)

第三条 乙方提供服务的受益人为本物业区域内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对履行本合同承担责任。

## 第二章 委托管理事项

### 第四条 物业公益性服务

特别申明：1、本小区委托乙方的物业管理，系对物业共用部

位、共用设施的小修、养护，所述物业的大、中修、更新、改造等不属于乙方的服务范畴，乙方对此的义务在十四条中阐述。2、因为小区的供热、煤气系统属于专营行业，故乙方不提供此设施、设备、运行等的维修、维护和管理。

一、房屋建筑共用部位的维护和管理。包括：屋面防水层、外墙面、承重结构、楼梯间、门厅、走廊通道等(不含仓房)。

三、公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理。包括：小区道路、化粪池、沟渠、井、物业管理用房。

四、公用绿地、花木、娱乐健身器械及场地的养护和管护。

五、公共环境卫生及房屋共用部位清洁、生活垃圾的收集、清运至垃圾箱。

六、小区内车辆停放的管理。

七、小区的大门出入口24小时由公司接待员做接待服务。

八、协助消防部门做好消防安全防范和宣传工作。

九、管理甲方提供的相关资料，按《物业管理条例》第二十九条规定的资料及住户档案、维修记录等。

## 第五条 物业针对性服务

物业公司在小区内为业主提供本合同以外的有偿服务。服务项目、服务质量、收费标准公布于众，业主需要时可自行选择。本条可与业主单独签订约定内容。

## 第六条 物业委托性服务

物业公司根据单个业主的需要提供特殊的服务。如：防盗、服侍病人、接送幼儿、定时为业主打扫室内卫生、做饭等专

项服务。物业公司应与业主签订合同，注明双方的责任，委托事项及支付的费用标准等。

第七条 针对性服务和委托性服务的收费标准按市场价自行调节，不包含在公益性服务收费当中。也不用到相关部门备案。

### 第三章 物业服务费用

第八条 本物业管理区域物业服务收费选择包干制方式。乙方按照第九条收取物业服务费，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务。盈余或亏损由乙方享有或承担。

第九条 物业服务费用由业主按其拥有的建筑面积交纳，具体标准按延边州发改收管联[20xx]32号《关于制定全州物业管理服务政府指导价的通知》的规定并根据双方协议执行，具体如下：

一、本小区物业服务费用，住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米0.4元向业主或物业使用人收取，空置房屋的物业服务费按乙方进入小区服务时间计算，由乙方按建筑面积每月每平方米0.4元向该业主收取。车库、仓库每月5元。其他房屋按照[20xx]32号文件收取。

二、物业服务费标准调整。本合同约定的公益性服务的费用(不包括大、中修)，如公益保洁费、房屋共有部位设施设备运行等各项费用，乙方不再分项收取。在实际服务中，如果未进行约定的项目需要维修维护，则由甲方及时召开业主大会、筹措资金，以便及时对项目维修维护。

在合同期限内，物业服务费的调整，须根据国家相关规定及物业服务内容而确定，甲方须及时召开业主大会，按照有关规定做好物业服务费的调整工作，按照规定与乙方签署调整物业服务费的补充协议。非经双方一致同意，物业服务费不得调整。

三、业主和物业使用人逾期交纳物业服务费用，从逾期之日起每天按应交物业服务费的千分之二缴交滞纳金。

四、业主应于物业公司签订物业服务合同之日起按照合同约定交纳物业服务费，业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用(物业服务资金)的，从其约定，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的交费约定，业主应及时书面告知乙方。

五、根据物权行为的优先受偿和追及权的法律效力，无论房屋转让还是按揭、抵押、赠与、继承、买卖、还是拍卖，其受益人都有缴纳前一个业主拖欠物业服务费的义务，新业主交纳后可依据法律途径以债务的形式向前一个业主追讨。

六、物业服务费用(物业服务资金)按季交纳，实行先服务后收费的原则，乙方在每季度末收取物业服务费。如遇特殊情况，业主或物业使用人最迟应在每年12月末前履行交纳义务。

七、房屋的共用部位、共用设施设备在保修期满后的大修、更新、改造费用由业主支付，如果业主缴存了房屋维修资金，则按规定申请使用物业维修资金支付。房屋维修资金的缴存按照国家的法律法规、政策执行。

第十条 乙方对业主和物业使用人的房屋自用部位、自用设备、毗连部位在保修期过后的维修、养护及其他特约服务，由当事人按实际结算。

#### 第四章 合同的订立、解除、受聘服务期限

第十一条 受聘服务期限为终身。自20xx年8月1日起。

第十二条 合同的解除。

能在规定的时间内完成整改，甲方须按照有关法规召开业主

大会，根据业主大会的决定与乙方协商解除物业服务合同，约定解除合同的时间并签署约定，5、督促业主完成解除合同截止日期的物业服务费的交纳。

## 第五章 双方权利及义务

### 第十三条 甲方的权利及义务：

#### 一、甲方的权利：

- 1、代表和维护业主、物业使用人的合法权益；
- 2、审定乙方拟定的物业相关管理制度；
- 3、审定乙方服务年度计划、财务预算及决算；
- 4、监督和协助物业公司履行服务合同；
- 5、根据业主大会的决定选聘、解聘物业企业；
- 6、负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料、并于合同生效之日起30日内向乙方移交。

#### 二、甲方的义务

- 1、协助乙方监督业主遵守《业主公约》；
- 2、协调、处理本合同生效前所发生的本小区物业管理方面的遗留问题；
- 3、当业主、物业使用人不按规定交纳物业服务费时，协助催缴或按相关规定处置。
- 4、协助乙方与社区、街道、公安派出所搞好小区物业工作；



5、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

## 第十四条 乙方的权利和义务

### 一、乙方的权利

2、对违反《业主公约》和小区物业管理制度的业主，有权提请有关部门处理；

5、负责编制该小区 物业管理年度计划、资金使用计划及决算报告；

6、每一年向该小区全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支帐目；

8、按约定向业主和物业使用人收取服务费用；

9、乙方没有对业主专属物品进行保管的义务，不负责小区业主及物业使用人的各种物品的丢失、损坏、碰撞、乱划等。

### 二、乙方的义务

1、按合同约定的服务项目、服务质量，为小区业主和物业使用人服务；

2、接受业主和业主委员会、物业行政主管部门、物价等部门的监督、检查和指导；

4、对小区内违反《业主公约》、治安、环保、物业装饰、装修和使用等方面的法律、法规规定的行为，及时向有关行政管理部门报告，在确保自身权益不受侵害的条件下有义务及时劝告；对业主安装太阳能热水器等设备、设施要严格限制、管理、指导，以免对共用部位造成损坏。

7、本合同终止时，必须向甲方移交全部档案资料。

## 第六章 物业服务质量

第十五条 经甲、乙双方约定，小区物业按照《延边州住宅小区物业服务等级标准》为四级服务：

一、房屋外观：完好、整洁、外墙面砖、涂料等装饰材料无脱落、无污迹，每4年对小区楼道进行一次刮大白。

二、设备运行：

1、供水、供电、通讯、照明等设备设施齐全，设备运行正常，无事故隐患；

3、设备运行操作人员严格遵守操作规程及保养规范；

4、消防系统设备完好，可随时启用，保证消防通道畅通；

5、道路畅通，路面平坦；

6、路灯、楼道灯等公共照明设备完好率达到90%以上，按规定时间定时开关；

7、设备设施保养、检修制度完备，对设备故障及重大事件有处理记录。

8、保持设备设施场所整洁卫生，制定设备设施管理制度；

9、危及人身安全隐患处有明显标志和防范措施。

10、公用照明灯天黑开灯，24时前关灯。

三、房屋及设施、设备的维修、养护：

1、按政策规定和《业主公约》约定对房屋进行管理服务；

3、空调安装无安全隐患；

4、房屋装修符合规定，不能发生危及房屋结构安全及拆改管线和损害他人利益的现象。

5、小区硬覆盖发现小部位损坏应及时修复。

#### 四、公共环境：

1、小区公共场所、楼道、楼梯、主次干道，每天清扫一次；楼道、楼梯每周拖一次，发现污染，随脏随拖。

2、及时清扫积水、积雪；

3、楼道玻璃每半年擦拭一次；

4、垃圾每日收集一次，运送至小区外的垃圾箱。垃圾做到日产日清；

5、小区内要根据需要进行消杀害虫，有效控制蝇、虫孳生；

6、小区内公共排放雨水、污水管道定期疏通，保证排放管道畅通；

7、对雨水、污水排放井、化粪池定时清掏，保证排放井通畅。

#### 五、绿化管理及养护：

1、花草树木无枯死，发现死树，及时清除，并适时按需要补种。

2、根据气候状况和季节，适时组织浇灌，施肥和松土；

3、适时组织防冻保暖，预防病虫害；

4、草坪应及时进行修剪，及时清除废弃物。

## 六、交通秩序：

1、小区内谢绝与业主无关的机动车辆长时间滞留、过夜。

2、保持小区内、大门处消防、急救通道畅通。

## 七、安全防范：

小区主出入口24小时设两名接待员轮流提供接待服务，对小区内重点部位每4小时巡查一次，谢绝商贩随意进入小区。设一名管理人员，八小时工作。

八、急修：接到报告后，白天1小时内或按双方约定时间到达现场，并及时处理，做好维修记录。

九、小修：24小时之内到达现场并及时进行维修，做好维修记录。

## 十、小区档案资料的管理：

建立档案管理制度，共用设施设备档案、业主档案、维修记录等，建档成册，妥善保管。

十一、业主和物业使用人对乙方的基本满意率达到75%。

## 第七章 违约责任

第十六条 乙方违反本合同，未达到服务质量约定目标时，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正给甲方造成损失时，乙方应承担相应的法律责任。

第十七条 甲方违反本合同，造成乙方未能完成合同内容时，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正，给乙方造成损失

的，全体业主承担相应的法律责任。

第十八条 乙方违反合同，擅自提高收费标准时，甲方有权要求乙方说明情况，小区内60%以上的业主不同意时，乙方要将多收的部分予以清退，情节严重的要承担赔偿责任。

第十九条 甲乙双方的任何一方无正当理由提前终止合同时，应向对方支付本小区年物业管理费用总额的150%的违约金，给对方造成损失超过违约金的还应给予赔偿。

## 第八章 其他事宜

第二十条 利用物业管理区域内共用部位、设施设备的经营收入在乙方提留合理收入外，其他部分须用于小区的公益性投资，物业公司未经业主大会同意不得擅自利用共用部位经营。

第二十一条 小区外侧房屋的管理：本小区住宅楼毗连的一层外侧的房屋，因其结构与小区相连，并具有共有、共用设备和附属建筑，根据《城市异产房屋管理规定》，须承担相应义务，具体承担的义务如：共有的上下水、马葫芦、粪池设施，共有的供暖设施，共有的主体结构，共有墙体修缮，共有楼盖修缮等，其物业服务费的交纳按照相关文件执行。

第二十二条 对于居民住宅楼内至马葫芦之间下水管道堵塞，乙方应及时给予协调修缮，但服务所需费用应由相关业主自行承担，维修费用双方应事先商定方可维修。

## 第九章 附则

第二十三条 为维护全体业主、物业使用人的切身利益，减少公共财产损失，在不可预见的情况下，如发生火灾、煤气泄漏、漏电、跑水、救助人命，协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因为采取紧急措施造成甲方必要的财产损失时，双方按有关法律规定处理。

第二十四条 在本合同有效期内，如遇战争或类似战争行为、自然灾害等不可抗力因素，致使合同无法履行时，双方按国家相关法律处理。

第二十五条 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法律效力。

第二十六条 本合同未尽事宜，按《延边州住宅小区物业服务等级标准》、国家法律法规、政策执行。

第二十七条 本合同在履行过程中发生争议时，由双方当事人协商解决，协商不成时，可向申请延边仲裁委员会仲裁或依法向人民法院起诉。

第二十八条 本合同共8页，一式三份，甲乙双方及物业行政主管部门(备案)各执一份。

第二十九条 本合同自双方签字之日起生效。

甲方： 乙方：

房地产开发公司 物业管理有限公司

代表人 代表人：

年 月 日 年 月 日

### **物业服务合同篇三**

第一条 本协议当事人：

甲方：

乙方(业主)：

甲乙双方依据法律、法规以及乙方与北京首钢房地产开发有限公司签订的“房屋买卖 预售/销售合同”内的有关物业服务的约定，就前期物业管理服务达成如下协议。

前期物业服务是指：自房屋出售之日起至业主委员会与物业管理服务企业签定的《物业服务合同》生效时止的物业服务。

## 第二条 物业基本情况

本物业名称：

乙方房屋情况： 位置： 楼 单元 室；建筑面积 平方米。

第三条 甲方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人。

## 第二章 委托管理的事项

第四条 房屋建筑共/公用(下同)部位的维护、养护和管理。共用部位是指房屋主体 承重结构(包括基础、承重墙、柱、梁、楼板、屋顶等)户外墙面、楼梯间、走廊通道等。

第五条 共用设施、设备的运行、维护和管理。共用设施设备是指共用的上下水管、雨漏管、公共供电线路、烟道、公共照明、消防设施、绿地、道路、沟、井和共用设施设备使用的房屋等。

## 第六条 园艺及环境卫生

一、小区内共用绿地、园林等的管理和养护(不含保修保养期内小区公共绿化的养护)。

二、公共环境的清洁卫生、房屋共用部位的清洁卫生、生活垃圾的收集、清运(不含乙方室内装修、装饰垃圾收集和清运费用)。

## 第七条 安全及消防

一、为维护本物业区域内的公共秩序(不含人身、财产的保险、保管责任)，对本物业区域进行安全监控和巡视，协助公安部门做好社会治安工作。

二、为维护本物业区域内的消防安全，对本物业区域内的消防设施、设备进行日常检查维护，做好消防教育、宣传、培训、演练、防范等工作。

## 第八条 交通秩序与车辆停放

对进出小区车辆实施出入证管理，确保进出小区车辆行驶畅通、停放有序。

(不含人身、财产的保险、保管责任)。

## 第九条 档案资料管理

一、本物业的房屋竣工资料、设备、设施、图纸等管理。

二、业主及使用人的档案资料的管理。

## 第十条 房屋装饰装修管理

按法律法规和北京首房物业管理有限公司装修管理有关规定对本物业装修进行管理、监督。

## 第十一条 其他管理服务事项

一、受业主的委托对房屋自用部位、自用设施及设备的有偿维修、养护。

二、向业主和使用人提供特约有偿服务。



三、根据本物业内的情况和特点，开展形式多样的有偿社区服务及商务服务。

四、法律政策及协议规定的其他事项。

## 第十二条 协议期限

自房屋出售之日起至业主委员会与物业管理企业签定的《物业服务合同》时止。

## 第三章 双方的权利及义务

### 第十三条 甲方的权利及义务

一、对本物业共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、保安、交通等项目进行维护、修缮、服务与管理。

二、设立服务机构，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，制订物业管理制

度。

四、建立健全物业管理档案资料。

五、可委托专业公司承担物业的专项管理与服务业务，但不得将物业的整体管理 责任转让给第三方。

六、根据本协议向乙方收取物业服务费用及其他费用。

七、编制物业管理服务计划及财务年度计划。

八、定期向业主公示财务收支状况。

九、法律法规规定的其他权利义务。

## 第十四条 乙方的权利及义务

一、监督甲方的物业服务行为，就物业服务的有关问题向甲方提出意见和建议。

二、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。

三、遵守本协议及物业的管理规定。

四、依据政府有关规定，入住前应办理入住手续。

五、装饰装修时，须办理装修申请手续，并遵守北京首房物业管理有限公司在房屋装饰装修方面的管理规定。

六、依据协议按时向甲方交纳物业服务费、供暖费和其他相关费用。

七、不得占用、损坏物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。

八、支持并协助物业公司依法所进行的物业服务 and 经营活动。

九、转让房产时，须三日前书面通知甲方，并到甲方办理物业费等相关费用的结算手续。不办理手续的，乙方与房产受让人对所欠费用承担连带责任。

## 第四章 物业管理服务标准

依据京国土房管物[20xx]1209号《北京市居住小区物业管理服务标准》中的有关规定。

## 第五章 物业管理服务费用及其他费用

### 第十六条 物业管理服务费

一、住宅按 元/建筑平方米·月(含：公共秩序维护、公共区域保洁、公共绿化养护、小区日常管理、化粪池清掏、房屋及小区共用部位设施设备小修等)。

二、费用交纳时间：每年1月1日至1月15日交纳该年1月至6月的物业管理服务费，每年7月1日至7月15日交纳该年度7月至12月的物业管理服务费。

第十七条 代收代缴费用(以下费用不属于物业管理服务费，收费标准按政府规定)

一、公共区域的照明电费由单元业主公摊。

二、生活垃圾清运费：30元/户·年。

三、交费时间：与物业管理服务费同时交纳。

第十八条 其他有偿服务费用：

一、大型机动车地上停车位：210元/月·辆。

二、小型机动车地上停车位：150元/月·辆。

三、小型机动车地下车库停车位：300元/月·辆。

四、普通自行车：3元/月·辆。

五、山地自行车：5元/月·辆。

六、人力三轮车：5元/月·辆。

七、小摩托车：10元/月·辆。

八、大摩托车：12元/月·辆。

## 第十九条 维修基金

一、维修基金的使用由甲方根据实际情况，按照政府有关文件的规定提出年度使用计

二、维修基金不敷使用时，按政府有关规定的程序续筹。

三、乙方转让物业时，结余维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

第二十条 本章收费项目及标准，如政府有新规定，按新规定执行。

## 第六章 违约责任

### 第二十一条 违约责任

一、甲方违反本协议，未达到管理服务质量约定标准，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正造成损失的，甲方承担相应的责任。

二、乙方违反本协议，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正造成损失的，乙方承担相应的责任。

三、甲方违反本协议，擅自提高收费标准或乱收费，乙方有权要求甲方清退多收费用，退还利息并支付违约金。

四、乙方违反本协议，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费用，并从逾期之日起按应交费用总额的5%按日交纳违约金。

## 第七章 其他约定

第二十二条 《业主临时公约》、《房屋使用说明书》、《住户手册》等作为本协议的附件，具有同等法律效力。

第二十三条 本协议执行期间若因不可抗力致无法履行，双方按有关法律规定处理。

甲方(公章)：\_\_\_\_\_乙方(公章)：\_\_\_\_\_

法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_

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

## 物业服务合同篇四

甲方：

法定代表人：

住 所：

联系电话：

乙方：

法定代表人(负责人)：

资质等级： ， 资质证书编号：

住 所：

公司联系电话：

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）

座落位置：成都市 区(市、县) 路(街道) 段(巷) 号附 号；

四至范围(规划平面图)：

东南西北 占地面积： 平方米；

总建筑面积： 平方米；其中住宅 平方米，非住宅 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。

第五条 乙方提供的物业公共服务事项和质量应符合下列约定：

（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： /月·平方米；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： /月·平方米；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： /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/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: /月·平方米; 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: /月·平方米; 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; 元/月·平方米; 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/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。

第十条 本合同有效期间，乙方按下述第 种计费方式确定物业服务费用：

(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。

1、每（月/年）在应收的物业服务费用中按 %的比例提取酬金；

2、每（月/年）在应收的物业服务费用中提取 元的酬金。

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：

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/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：

(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。 第十六条 本建筑区划内下列共有部分委托乙方

经营的，其经营收费约定如下：

(一)网球场：

(二)游泳池：

(三)电梯轿厢：

上述经营收入扣除乙方经营成本后，收益按下列约定分配：

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。

第十七条 物业服务费计费方式采用本合同第十条第二项或者第三项约定的，物业服务费中按实结算的部分年终结余或不足的处理方式：

(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；

1、由业主于次年第一个月底之前，按照其专有部分占建筑物总面积的比例追加补足；

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。

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；

第二十八条 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，甲方应予以经济赔偿。

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：

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。

第三十七条 本合同在履行中发生争议的，甲、乙双方可以通过以下方式解决：

(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。

甲方签章： 乙方签章：

法定代表人： 法定代表人(负责人)：

年 月 日 年 月 日

## 物业服务合同篇五

甲方：

法定代表人：

住所地：

邮编□1320xx

乙方：吉林建龙物业服务有限责任公司；

法定代表人：张伟祥

住所地：吉林市丰满区吉林大街120号；

邮编□1320xx

资质等级：二级

证书编号□020xx02

根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对 小区提供前期物业管理服务事宜，订立本合同。

## 第一章 物业基本情况

### 第一条 物业基本情况：

物业名称： 小区；

物业类型： 高层住宅；

座落位置：

建筑面积： 7.5万平方米(其中住宅6.3万平方米，商铺面积为1.1万平方米)。

物业管理区域四至：

东至： ；南至： ；

西至： ；北至： 。

## 第二章 服务内容与质量

第二条 在物业管理区域内，乙方提供的前期物业管理服务包括以下内容：

- 1、物业共用部位的维修、养护和管理；
- 2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理；
- 3、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通；
- 4、公共绿化的养护和管理；
- 5、车辆停放管理；
- 6、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；
- 7、装饰装修管理服务；
- 8、物业档案资料管理。

第三条 乙方提供的前期物业服务标准按《吉林市一级服务标准》执行。

第四条 单个业主可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

### 第三章 服务费用

第五条 本物业管理区域物业服务收费实行包干制方式。

物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

高层住宅按：1.60元/月.平方米；

商铺物业费收按：2.50元/月.平方米；

车位管理费：

物业服务费用主要用于以下开支：

(1)管理服务人员的工资、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)物业管理区域清洁卫生费用；

(4)物业管理区域绿化养护费用；

(5)物业管理区域秩序维护费用；

(6)办公费用；

(7)物业管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)物业管理企业的利润。乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

第六条 业主应于入住之日起交纳物业服务费用(物业服务资金)。纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因甲方原因未能按时交给物业买受人的物业，其物业服务费用(物业服务资金)由甲方全额交纳。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用(物业服务资金)的，从其约定，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的交费约定，业主应及时书面告知乙方。物业服务费用(物业服务资金)按年度(一年)进行交纳，业主或物业使用人应在每年结束前十天内履行交纳义务。

## 第四章 物业的经营与管理

第七条 停车场收费分别采取以下方式：

- 1、停车场属于博海地产所有的，车位使用人应按地下车位元/个·月的标准向乙方交纳车位的管理维护费，结余部分补充物业服务费或业主大会决定使用。
- 2、停车场属于甲方所有、委托乙方管理的，业主和物业使用人有优先使用权。

第八条 乙方应与停车场车位使用人签订书面的停车管理服务协议，明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。

第九条 本物业管理区域内属于全体业主所有的社区活动室、自行车停车场及其他物业共用部位、公用设备设施统一委托乙方经营，经营收入扣除物业管理企业的经营管理费用外，其余收入由以后业主大会决定使用。

## 第五章 物业的承接验收

第十条 乙方承接物业时，甲方应配合乙方对以下物业共用部位、共用设施设备进行查验：

- 1、房屋主体及配套设施情况；
- 2、道路、绿地、方砖情况；
- 3、设备运行情况。

第十一条 甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施设备存在以下问题：

甲方应承担解决以上问题的责任，解决办法如下：

- 1、由甲方在1月内进行加固和修缮，直至合格，在进行复验；
- 2、由甲方在雨季后重新做防水，按双方商定的时间组织复验；

第十二条 对于本合同签订后承接的物业共用部位、共用设施设备，甲乙双方应按照国家规定进行查验并签订确认书，作为界定各自在开发建设和物业管理方面承担责任的依据。

第十三条 乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

- 2、设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；
- 3、物业质量保修文件和物业使用说明文件；

第十四条 甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

## 第六章 物业的使用与维护

第十五条 业主大会成立前，乙方应配合甲方制定本物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方、业主和物业使用人应给予必要配合。

第十六条 乙方可采取规劝等必要措施，制止业主、物业使用人违反临时管理规约和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

第十七条 乙方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

第十八条 因维修物业或者公共利益，甲方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和乙方的同意；乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和甲方的同意。临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状。

第十九条 乙方与装饰装修房屋的业主或物业使用人应签订书面的装饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修管理服务费用等事项进行约定，并事先告知业主或物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项。

第二十条 甲方应按照物业管理条例规定，为乙方提供物业管理用房，物业管理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。

## 第七章 专项维修资金

第二十一条 专项维修资金的使用物业公司申请，业主大会同意后方可使用。

## 第八章 违约责任

第三条约定的服务内容和质量标准的，由甲方赔偿由此给业主和物业使用人造成的损失。

第二十三条 除前条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同第二条、第三条约定的服务内容和质量标准，应按年物业费5%的标准向甲方、业主支付违约金。

第二十四条 甲方、业主或物业使用人违反本合同第五条、第六条的约定，未能按时足额交纳物业服务费用(物业服务资金)的，乙方有权向人民法院提起民事诉讼，并按每日应交费用3%的标准向乙方支付滞纳金。

第二十五条 乙方违反本合同第五条、第六条的约定，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；乙方已经收取的，业主和物业使用人有权要求乙方双倍返还。

第二十六条 甲方违反本合同第十五条的约定，拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以自行或委托乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

第二十八条 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；

## 第九章 其他事项

第二十九条 本合同期限20xx年 月 日起至年 月 日止。

第三十条 本合同期满前1个月，业主大会尚未成立的，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，甲方应在本合同期满前选聘新的物业管理企业。

第三十一条 本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料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；业主委员会尚未成立的，移交给甲方或 代管。

第三十二条 甲方与物业买受人签订的物业买卖合同，应当包含本合同约定的内容；物业买受人签订物业买卖合同，即为对接受本合同内容的承诺。

第三十三条 业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。



第三十四条 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第三十五条 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。

第三十六条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可向人民法院提起诉讼。

第三十七条 本合同一式两份，甲、乙双方各执一份。

甲方(签章)：

法定代表人：

乙方(签章)：吉林建龙物业服务有限责任公司 法定代表人：  
张伟祥

20xx年 月 日