

老旧小区物业服务方案 新小区物业管理合同(优秀10篇)

为保证事情或工作高起点、高质量、高水平开展，常常需要提前准备一份具体、详细、针对性强的方案，方案是书面计划，是具体行动实施办法细则，步骤等。怎样写方案才更能起到其作用呢？方案应该怎么制定呢？下面是小编为大家收集的方案策划书范文，仅供参考，希望能够帮助到大家。

老旧小区物业服务方案篇一

受托方(乙方，物业管理公司)：_____

为加强____州____小区的物业管理，保障房屋和公用设施的正常使用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境，根据____省物业管理方面的法规和政策，经双方友好协商，达成如下协议。

第一条 物业管理内容

一、甲方将位于____市____区____路的____范围内的物业委托给乙方实行统一管理，综合服务。

二、管理事项包括

1. 房屋的使用、维修、养护；
3. 清洁卫生(不含垃圾运到中转站后的工作)
4. 公共生活秩序；
5. 文娱活动场所；

6. 便民服务网点及物业范围内所有营业场所；

行驶及停泊；

8. 物业档案管理；

9. 授权由物业管理公司管理的其他事项。

第二条委托物业管理形式

承包经营，自负盈亏。

第三条物业管理期限

委托管理期限为_____年，自____年____月____日起
到____年____月____日止。

第四条双方权利、义务

一、甲方权利、义务

1. 根据本合同规定甲方将住宅区委托乙方实施物业管理；

5. 负责向乙方提供本住宅区工程建设竣工资料一套并在乙方
管理期满时予以收回；

6. 不得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；

8. 负责确定本住宅区管理服务费_____标准；

11. 政策规定由甲方承担的其他责任。

二、乙方权利、义务

1. 根据有关法律，法规，结合实际情况，制定本住宅区物业管理的各项规章制度；
6. 乙方须本着_____、精干的原则在本住宅区设置管理机构和人员；
7. 建立本住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况；
11. 开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作；
12. 有权选聘专营公司承担住宅区物业管理的专项业务并支付费用，但不得将住宅区物业管理的整体责任及利益转让给其他人或单位。

第五条物业管理目标和经济指标

一、各项管理指标执行物业行政主管部门规定的各项标准，要求住宅区在乙方接管后_____年内达到_____标准。

二、确保年完成各项_____指标_____万元，合理支出_____万元，乙方可提成所收取管理费的_____%作为经营收入。

第六条风险抵押

一、乙方在合同签订之日起3日内向甲方一次性支付人民币_____元，作为风险抵押金。

二、乙方完成合同规定的管理目标和经济指标，甲方在合同期满后3天内退还全部抵押金及银行活期存款利息。

三、如由于甲方过错致使本合同不能履行，由甲方双倍返还抵押金并赔偿乙方经济损失。

四、如由于乙方过错致使合同不能履行，乙方无权要求返还抵押金，并应赔偿甲方经济损失。

第七条奖罚措施

一、在各项管理目标、经济指标全面完成的前提下，管理费如有节余，甲方按节余额____%奖励乙方。

三、如果甲方不完成应负的合同责任，由此而影响乙方的承包管理目标和经济指标，或给乙方造成直接经济损失，甲方应当给予补偿或承担相应责任。

四、如果乙方没有完成合同责任或管理目标和经济指标，甲方应当责成乙方限期改正，情节严重的处以人民币____至____元的罚款，直至终止合同，经济损失由乙方承担。

五、由乙方管理不善或重大失误，造成住户经济损失或生活严重不便的，应当赔偿甲方或业主及使用人的经济损失。

第八条合同更改、补充及终止

一、经双方协商一致，可对本合同条款进行修订更改或补充，以书面合同为准。

二、合同规定的管理期满，本合同自然终止，各方如欲续订合同，须于期满前3个月向对方提出书面意见。

三、合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理。

第九条其他事项

一、本合同执行期间，如遇不可抗拒的自然灾害(台风、洪水、地震等)，造成经济损失的，双方应相互体谅，共同协商，合理分摊。

二、本合同自签订之日起生效。

甲方：_____

代表：_____

乙方：_____

代表：_____

签约时间：_____

老旧小区物业服务方案篇二

法定代表人：_____

联系地址：_____

法定代表人：_____

联系地址：_____

联系电话：_____

甲方和乙方根据中华人民共和国(中国)的有关法律和条例，本着平等、自愿、互利的基础上，经过友好协商，就甲方委托乙方对甲方开发的 提供物业管理顾问服务事宜达成一致意见，特订立本合同，以资共守。

第一章 定义

本合同中：

1. [甲方]指委托方，即[]。
2. [乙方]指受托方，即[]。

3. [该物业]指 ， 为一住宅项目， 位于 ， 总建筑面积为 平方米。

4. [物业管理顾问]指乙方根据本合同条款， 在合同期内为提供物业管理顾问服务。

5. [物业管理顾问合同]指本合同。

第二章 甲、乙双方职责

(一) 甲方职责

1. 根据本合同中的条款， 甲方同意聘用乙方为 的物业管理顾问。

2. 根据本合同的约定， 按时支付乙方物业管理顾问酬金。

3. 在履行合同期内， 监督并审核乙方的工作内容和成果。

4. 如乙方需要派专人到甲方处工作， 由甲方安排场地。 人员费用由乙方自理。

(二) 乙方职责

在履行合同期内， 乙方同意在下列职责范围内(包括但不限于)， 并应物业管理作业周期及甲方的要求， 提供以下顾问服务：

1. 物业交付使用前

1.1. 在工程方面的服务内容

(5) 对物业的交收楼和接管验收方面提供专业的顾问意见；

(7) 对给排水系统、弱电系统、供电工程设计等提供顾问意

见和书面方案；

- (9) 对消防设施布置、保安监控系统等提供顾问意见及方案；
- (12) 为物业提供有关长远维修建议和制定有关预防或维修方案；
- (13) 提供遗漏工程及尚未符合工程标准之项目的改良方案；
- (14) 对物业管理工程方面所需工具及物料提供配置意见及方案；
- (17) 协助甲方对物业及其设备设施之验收工作，以使工程和设备质量达到设计和使用要求，并提供处理有关遗漏工程之方法。

1.2. 配合销售方面的服务内容

- (3) 协助制定示范单位的管理方案；
- (4) 对销售人员进行物业管理知识/销售技巧的培训；
- (5) 协助招聘销售中心及样板房的保安员、清洁工等人员；
- (6) 协助确定保安员、清洁工的制服样式；
- (7) 对保安员、清洁工等进行服务意识等专业培训；
- (9) 应甲方要求，开售日当天应当派员到现场提供有关物业管理咨询服务；
- (10) 编制《前期物业管理服务协议》、《临时管理规约》等文件；
- (11) 协助确定业主入伙一次性收费项目内容及表格；

(12) 与甲方协商确定物业服务费收费标准并向业主公布。

1.3. 物业管理方面的服务内容

(1) 制定整体物业服务方案；

(7) 协助对会所的功能设置方面提供顾问意见；

(8) 制定垃圾处理等管理办法；

(9) 制定物业交接的手续和流程；

(13) 就物业服务公司物业管理软件及财务软件的选用方面提供建议；

(14) 乙方须于每季度定期向甲方提交书面报告汇报筹备期间之工作进展情况，并须就甲方之意见在 日内回应。

2. 物业交付使用后

(1) 协助监督物业服务公司各员工之工作表现及行为操守；

(2) 协助监督该物业的环境清洁、卫生及美观；

(3) 协助监督该物业内保安及消防工作，保障各业户之人身及财产安全；

(4) 协助监督该物业内消防设施之保养，并使其符合政府有关法律、法规之要求；

(5) 协助定期检修该物业内之各项设施，使各项设备经常保持最佳状态；

(6) 协助物业服务公司监管有关物业管理之财务管理及帐务处理；

(11) 就该物业之日常管理，向甲方之物业服务公司提供改善方案的意见；

(12) 制定在职人员培训计划，不断提高工作效率及服务水平及推动其它与该物业之有关管理工作。

第三章 双方同意的条款

根据上述的职责及下列条款，甲方同意聘用乙方出任该物业的物业管理顾问，乙方愿意接受甲方聘用出任该物业的物业管理顾问。同时甲方愿意支付乙方有关的物业管理顾问费用。

(一) 合同期限

此合同由甲、乙双方签署后于 年 月 日起生效至 年 月 日止，

合同期为 年。期满前，如双方达成一致协议，可再续约，续约期另行商定。

如双方在本合同届满前未能达成续约协议，并且双方并未有违反本合同第三章第(六)节的条款，本合同将于合同期的最后一天终止。

(二) 管理顾问酬金

甲方同意于合同生效之日起至合同期满，每月向乙方支付人民币 元整(rmb)作为当月的管理顾问酬金。

付款方式

(2) 甲方于合同生效后第四个月开始每月十日前向乙方支付当月的管理顾问酬金为人民币 元整(rmb)□

(三) 其它支出

因应物业的实际需要，甲方之物业管理人员到物业所在地以外进行培训、实习或参观，所产生之差旅费用由甲方自行负责。

(四) 乙方账户信息：

账户名： _____

账号： _____

开户银行： _____

(五) 特别约定

1. 合同期内，应甲方或物业工程进度的需要，甲方可向乙方提出阶段性不需要乙方提供顾问服务，但仍需继续使用乙方的品牌在该物业作宣传之用。乙方只向甲方收取品牌使用费为每月人民币 元整(rmb)[]甲方于每季度的首月十号前向乙方支付人民币 元整(rmb30,000)[]使用品牌的约定以甲方书面通知为准，期限不超过12个月。

2. 合同期内，应甲方及物业的需要，乙方应当每月一次(每次不少于三个工作日)安排一至两名专业人士到物业现场提供特别顾问服务(该服务不含第二章所约定的服务内容)，包括但不限于参加会议、培训和现场指导工作等，上述人员的往来机票、住宿费用由甲方负责。

3. 合作期内，应甲方或物业的需要，乙方可甄选并推荐一名驻场物业经理给甲方于项目现场开展物业管理工作，该名驻场经理经甲方同意后由乙方派驻。

(六) 使用乙方公司标志

本合同生效期间，甲、乙双方都有权向社会各界宣布合作的事实，甲方可以使用乙方的标志或在对外宣传时使用注明为该物业的物业管理顾问公司；终止本合同后，甲方不得以任何形式继续使用乙方名称及标志。

（七）违约责任

1. 甲方应依据本合同依时将物业管理顾问酬金汇入乙方指定的境内银行账户。如甲方未能按时支付上述物业管理顾问酬金，甲方应按拖欠金额以每日万分之五计算向乙方计付滞纳金。同时，乙方保留任何权利，包括暂停本合同内乙方之义务及服务，直至甲方将有关拖欠款项缴清予乙方为止。
2. 乙方在履行本合同时因有疏忽而未履行本合同中所列服务条款，甲方可书面发出整改或改进通知书，乙方在收到甲方发出的书面通知之日起三个工作日内没有作出回复，并在二十天内没有作出修正时，甲方有权要求合同终止，并停止支付所有费用，直至乙方作出修正，修正期间不计入正常的计费期间。如因乙方的原因至甲方损失的应当赔偿。
3. 任何一方破产或者成为清盘或者解散程序的对象时，双方均可提前三十日向对方发出终止合同书面通知。

（八）合同修改与变更

1. 对本合同的修改与变更，必须经甲、乙双方协商并签署有效书面协议才能生效。
2. 在本合同期内，经甲、乙双方书面签署的协议可作为本合同的衍生文件，与本合同具有同等的法律效力。

（九）争议的解决

凡因履行本合同所发生的一切争议，双方应尽量通过友好协

商加以解决。通过协商不能解决时，应提交该项目所在地并拥有管辖权之人民法院进行有关之诉讼程序。

(十) 文字及其它

1. 本合同用中文书写。
2. 合同中任何一方发出的任何通知或报告须以书面形式，并以挂号信件的形式发出。
3. 本合同双方的地址如有任何改变，须在改变后48小时内通知对方有关之改变。
4. 在下列情况下，通知将被认为有效[a].如果由专人送到各方通知的地址，在递送时;b).如果使用挂号信或保证递送的邮件，在寄出七日后。

(十一) 本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份，每份合同均有同等效力。

(十二) 本合同由甲、乙双方盖章及其代表签字之日起立即生效。

老旧小区物业服务方案篇三

委托方(甲方，业主委员会)：

受托方(乙方，物业管理公司)：

为加强xx州××小区(大厦)的物业管理，保障房屋和公用设施的正常使用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境，根据甘肃省物业管理方面的法规和政策，经双方友好协商，达成如下协议。

第一条 物业管理内容

一、甲方将位于兰州市城关区××路的××范围内的物业委托给乙方实行统一管理，综合服务。

二、管理事项包括：

1. 房屋的使用、维修、养护；
3. 清洁卫生(不含垃圾运到中转站后的工作)
4. 公共生活秩序；
5. 文娱活动场所；
6. 便民服务网点及物业范围内所有营业场所；
7. 车辆行驶及停泊；
8. 物业档案管理；
9. 授权由物业管理公司管理的其他事项。

第二条 委托物业管理形式

承包经营，自负盈亏。

第三条 物业管理期限

委托管理期限为——年，自——年——月——日起到——年——月——日止。

第四条 双方权利、义务

一、甲方权利、义务：

1. 根据本合同规定甲方将住宅区委托乙方实施物业管理；
5. 负责向乙方提供本住宅区工程建设竣工资料一套并在乙方管理期满时予以收回；
6. 不得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；
8. 负责确定本住宅区管理服务费收费标准；
10. 协助乙方做好宣传教育、文化活动工作，协调乙方与行政管理部门、业主间的关系
11. 政策规定由甲方承担的其他责任。

二、乙方权利、义务：

1. 根据有关法律，法规，结合实际情况，制定本住宅区物业管理的各项规章制度；
6. 乙方须本着高效、精干的原则在本住宅区设置管理机构和人员；
7. 建立本住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况；
10. 在管理期满时向甲方移交全部专用房屋及有关财产，全部物业管理档案及有关资料；
11. 开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作；
12. 有权选聘专营公司承担住宅区物业管理的专项业务并支付费用，但不得将住宅区物业管理的整体责任及利益转让给其他人或单位。

第五条 物业管理目标和经济指标

一、各项管理指标执行物业行政主管部门规定的各项标准，要求住宅区在乙方接管后——一年内达到——标准。

第六条 风险抵押

一、乙方在合同签订之日起3日内向甲方一次性支付人民币——元，作为风险抵押金。

二、乙方完成合同规定的管理目标和经济指标，甲方在合同期满后3天内退还全部抵押金及银行活期存款利息。

三、如由于甲方过错致使本合同不能履行，由甲方双倍返还抵押金并赔偿乙方经济损失。

四、如由于乙方过错致使合同不能履行，乙方无权要求返还抵押金，并应赔偿甲方经济损失。

第七条 奖罚措施

一、在各项管理目标、经济指标全面完成的前提下，管理费如有节余，甲方按节余额%奖励乙方。

二、如该住宅区被评为全国、施?市文明住宅小区，甲方分别奖励乙方人民币××元(全国)，××元(省)，××元(市);获得上级部门单项奖或有关荣誉的奖金另订;如在乙方管理期间，由乙方获得的文明小区称号被上级部门取消，则乙方应全部返还上述奖金及银行活期存款利息。

三、如果甲方不完成应负的合同责任，由此而影响乙方的承包管理目标和经济指标，或给乙方造成直接经济损失，甲方应当给予补偿或承担相应责任。

四、如果乙方没有完成合同责任或管理目标和经济指标，甲方应当责成乙方限期改正，情节严重的处以人民币××

至××元的罚款，直至终止合同，经济损失由乙方承担。

五、由乙方管理不善或重大失误，造成住户经济损失或生活严重不便的，应当赔偿甲方或业主及使用人的经济损失。

第八条 合同更改、补充及终止

一、经双方协商一致，可对本合同条款进行修订更改或补充，以书面合同为准。

二、合同规定的管理期满，本合同自然终止，各方如欲续订合同，须于期满前3个月向对方提出书面意见。

三、合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理。

第九条 其他事项

一、本合同执行期间，如遇不可抗拒的自然灾害(台风、洪水、地震等)，造成经济损失的，双方应相互体谅，共同协商，合理分摊。

二、本合同自签订之日起生效。

甲方：

代表：

签约时间：

签约地点：

乙方：

代表：

甲方：

乙方：

老旧小区物业服务方案篇四

甲方：

乙方：北京xx公司

甲、乙双方友好协商，订立本协议如下：

一、物业管理协议签订

1、甲方使用区域为座单元，本单元的建筑面积为平方米。(此面积与甲方签定的《商品房买卖合同》或《租赁协议》中所提及建筑面积为同一面积)。

2、甲方应按照本协议，在与《租赁协议书》签约同时与乙方签订《创业大厦物业管理协议》，协议期限自_____年___月___日起，至_____年___月___日止。

二、物业费及其它

1、甲方根据本协议规定，同意自本协议签订之日起向乙方缴纳物业费(此费用不包含用户自用电费、电话费、网络费、工作时间以外空调使用费等在内)，物业费收费标准为人民币0.5元建筑平方米日。

2、甲方应于本协议签订之日即日将物业费(个月)，计人民币(大写)，人民币(小写)元，及物业费保证金(相当于个月物业费)人民币(大写)，人民币(小写)元，共计人民币(大写)，人民币(小写)元，一次性支付乙方，并按乙方的要求办理各项手续。

3、物业费保证金在本协议终止后____日内，并在甲方无违约的情况下，由乙方退还给甲方(不包含利息)。若乙方在协议期内扣除相应损失费或违约金，应书面通知甲方。若物业费保证金不足以抵偿损失费或违约金，乙方有权继续向甲方追偿。在合同期内，甲方在乙方自物业费保证金中扣除损失后，须立即将物业费保证金数额补齐至原数额。

4、物业费为每个月支付一次，在协议有效期内，甲方须于收到乙方书面通知后____日内将物业费交到乙方或指定银行帐号。

5、乙方开户行：____

乙方账户□__x000530__x0177

6、其它费用：

甲方除须缴纳物业费外，还须承担下列费用：

(1) 自用电费(1.0元度)

(2) 电话初装费及资源占用费

(3) 网络初装费及使用费

(4) 工作时间以外的空调制冷使用费(详见空调加时收费标准)

加时空调收费标准

c□1000平方米以下按：每天(8小时)1200元收费

d□无特殊情况加时空调开启时间为8：30分—17：30分

(5) 其它

三、甲方的权利和义务

1、甲方有权根据本协议及乙方制定的一切有关该房产的规章制度的规定，使用该房产协议区域及按规定使用公共区域及公共设施。

2、甲方有权监督乙方各项管理规章的实施。

3、甲方有权向乙方投诉管理服务方面问题。

4、甲方有义务

服从乙方的管理，同时甲方须保证其雇员、访客及其受甲方许可进入大厦内的人员在使用、管理、维护该房产过程中遵守本协议及大厦的相关规定。甲方的雇员、访客及其受甲方许可进入大厦内的人员在使用、管理、维护该房产过程中的失责行为、违约行为、侵害行为，均视作甲方自身的行为，并由甲方承担相应的责任和费用。

5、甲方置于该房产内财产的相关保险事宜由甲方自行解决或委托乙方协助办理，费用由甲方承担。

6、甲方同意乙方(或乙方授权的代理人)在合理的时间内，经事先通知(或在紧急情况下，未经事先通知)进入该房产巡视，检查该房产内部各部分状态或处理紧急事项。需由甲方负责进行的维修，甲方应根据乙方(或乙方授权的代理人)的要求立即自行出资予以维修;否则乙方(或乙方授权的代理人)有权代为维修，所需费用由甲方承担。如甲方拒绝承担此费用，乙方有权从物业费保证金中扣除。需由乙方负责进行的维修，乙方应立即派人进行维修，由此对甲方置于该房产内的财产造成损坏的，乙方承担相应赔偿责任。

7、甲方进驻大厦后，不得私自改变建筑原貌，未经乙方允许不得在楼外及楼内公共空间、墙面张贴设置广告、标牌等，

不得影响建筑物内外景观，不得以任何形式占用楼内公共空间。

8、如果甲方对使用单元进行装修，应提前向乙方申请，经审核通过，并与乙方签订相关的装修管理文件后，方可施工。

9、因甲方对该房产使用、管理、维护不当等原因而致他人财产或人身受到损害时，甲方应自行解决由此而引发的纠纷，并自行承担由此而导致的损失及后果。

10、甲方不得在大厦内进行非法活动，不得进行任何妨碍或侵扰其他用户的活动。如有上述行为，乙方有权终止与其的一切协议。

1、甲方有义务保持楼内整洁，不得在公共区域内堆放货物或杂物。如发生上述情况，经乙方书面警告2小时内不予清理，乙方有权予以制止、清理，并向甲方征收清除费。如甲方拒付清理费，乙方有权从物业费保证金中扣除。如甲方因特殊情况，需临时占用公共空间，甲方须提前向乙方提出申请，得到乙方批准后，按乙方批准的物品存放地点和存放期限统一存放。

2、甲方不得在楼内存放任何易燃易爆、剧毒等危险品，以及进行任何危害楼宇和人员人身安全，或引致投保保险失效或使保险费增加的活动。

3、未经乙方批准，甲方不得擅自更改、迁移或增大用电水装置或空调的负荷。用电量超过大厦提供的基本电量，甲方应交纳空调及超出部分的电贴费及相应的工程改造费用。

4、甲方须服从大厦广场管理人员的管理，按规定存放车辆。违反规定者，广场管理人员有权以纠正和制止。

5、甲方有义务爱护使用单元和楼宇内外的一切设备设施，因

甲方的责任造成的损失和由此引发的一切费用由甲方承担。

6、甲方入住时对房屋有装修要求，应向乙方提出书面申请并同时报送装修方案，经乙方同意后方可进行装修。进场装修的施工队伍应具备合格资质条件，经乙方同意后方可入场施工，并接受乙方的监督检查。甲方租赁合同期满或终止后，甲方退出房屋时，装修应保持完好，不得破坏或拆走，否则乙方有权要求甲方赔偿。

7、由于甲方系统设备出现故障而对甲方设备财产造成的损坏或损失，由甲方自行保险承担。乙方不予负责。

四、乙方的责任和义务

1、乙方有权对大厦进行有效的管理，制定管理规章和收费标准、违约处理标准，建立健全财务管理制度，并根据日常管理运伯，建立一套完整的工作程序，并在实践中不断完善。

2、乙方有权检查、视察大厦。乙方(或乙方授权的代理人)在合理的时间内，经事先通知(或在紧急情况)可以进入该房产巡视，检查该房内部各部分状态或采取各种措施处理紧急事项，甲方不得以任何理由进行阻挡。

3、如果甲方未征得乙方的允许私自装修，或装修时违反装修规定，要求甲方将装修单元恢复原貌，由此发生的修复费以及对乙方造成的损失费全部由甲方承担。情节严重或拒不服从管理者，乙方有权终止与其签订的一切合同并无偿保留甲方所付物业费保证金及利息，甲方装修期间，乙方有权进入装修单元，检查装修是否按规定正常进行。

4、乙方负责大厦内部公共区域和外部周边环境的清洁卫生。

5、乙方负责大厦的保卫、消防工作，定期组织有关方面的宣传教育，做到发现问题及时处理。

6、乙方负责大厦公共设备设施的维护、保养工作。其中所有高档仪器设备由专人负责，制定标准的操作程序，对有关人员定期培训。非由大厦或物业管理公司提供的设备设施，乙方不负责其维护、维修。

7、乙方负责大厦的绿摆绿化，创造优美、舒适的工作环境。

8、乙方有权清除、拆除任何不符合管理规定的建筑物、安装物以及公共区域摆放的货物或杂物，并向有关单位或人员征收清除费或违约金。

9、乙方负责控制和安排大厦广场内所有车辆的停放，并有权拖离所有违反规则停放车辆。

11、乙方应认真对待客户投诉，凡属管理责任问题要及时解决，并将解决结果通知客户；凡近期无法解决的，乙方负责向甲方解释。

12、乙方应做好各项配套服务。

13、乙方须接受甲方的监督检查。

五、违约责任

1、双方均应遵守本协议的各项规定，任何一方违反本协议的规定，应承担违约责任；给对方造成经济损失的，还应赔偿损失费。

2、若甲方未能按期缴纳各项费用，乙方有权书面通知甲方立即缴付。甲方逾期____日未能缴付，甲方须按延迟缴纳天数，按每日1%的标准向乙方缴纳滞纳金；一个月未付，甲方的物业费保证金乙方不予退还。

3、甲方未经乙方许可，进行的装饰、装修造成了对原建筑物

的改动，甲方须按原建筑物造成的2—5倍支付违约金。

4、甲方违约在公共区域堆放货物、杂物或加建建筑物，乙方除有权向甲方收取清理费。

5、若乙方在甲方未有违约的前提下，单方面提前终止协议，则乙方需向甲方双倍返还所收保证金；若甲方提前终止本协议，乙方不予返还甲方所缴纳的保证金及利息。

六、不可抗力

由于地震、台风、暴雨、火灾、战争以及其他不能预见情况，并且对其发生和后果不能防止或避免的人力不可抗拒事件，而致影响任何一方不能履行本协议或不能按本协议约定的条件履行本协议时，遇有上述不可抗力的一方，应立即以电报或传真的方式通知一方，并在___日内提供不可抗力详情及本协议不能履行或部分不能履行或需要延期履行的理由的有效证明文件。此项证明文件应由双方协议解决是否解除本协议，或者部分免除履行本协议的责任，或者延期履行本协议。

七、法律适用与争议的解决

1、本协议的订立、效力、解释和争议的解决均受中华人民共和国法律管辖。

2、因执行本协议发生的或与本协议有关的一切争议，双方应通过友好协商解决；如果协商不能解决，任何一方可提交由所在地___区法院解决。

八、附则

1、若本协议部分条款根据法律规定成为无效、非法或不能执行，则本协议其他条款的有效性、合法性和可执行性不受影响。

2、未尽事宜，由甲乙双方另行签定补充协议作为本协议的附件。本协议及相关附件和乙方关于管理该房产和广场的各项规章制度是本协议不可分割的组成部分。

3、本协议以中文为准。

4、本协议一式四份，甲乙双方各执二份，具有同等法律效力。

5、本协议自签字盖章之日起生效。

甲方： 乙方：北京xx公司

授权人： 授权人：

____日期： ____日期

老旧小区物业服务方案篇五

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。

(3) 物业买受人，是指物业出售合同中确定的房屋购买人。

(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。

(9) 物业服务费用：是包括物业服务成本、法定税率和利润。

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。

8. 本示范文本(试行)条款由成都市房产管理局负责解释。 前期物业服务合同

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）

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。

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：_____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。

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。

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。

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。

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：_____

(四) _____：_____

(五) _____：_____

(六) _____：_____

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。

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；

3. _____ □

(二) 年度结算不足部分，按以下第_____种方式处理：

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；

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，由乙方按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：

(一)_____；

(二)_____；

(三)_____；

(四)_____；

(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。

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。

法定代表人: _____ 法定代表人(负责人): _____

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

老旧小区物业服务方案篇六

委托方：

代表人：

地址：

联系电话：

受委托方：

代表人：

注册地址：

联系电话：

物业基本情况

物业类型：住宅及配套设施

座落位置：

占地面积： 平方米

建筑面积： ____平方米

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：

- 1、保洁费(含化粪池清掏费和垃圾清运费)，由受托方按每套住宅每季xx元收取；
- 2、保安费，由受托方按每套住宅每季 xx元收取；
- 3、小区绿化费，由受托方按每套住宅每季 xx元收取；
- 4、门禁、监控、消防系统运行费公共照明费，由受托方按每

套住宅每季xx元收取；

5、水泵费，由受托方按每套住宅每季xx元收取，无水泵的二、三号楼不收；

7、公共设施维修费，由受托方按套内面积每平方米每季xx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 xx元、地下每车每季 xx元收取；停车场地使用费，由受托方按地上每车每季xx元、地下每车每季 xx元收取；临时停车，每次逗留时间不超过2小时的来客免收，超过2小时的按地上每车每小时 1元、地下每车半小时 1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。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：12小时内完成，及时率达95%以上；小修：72小时内完成，及时率达80%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：

1、审定受托方制定的物业服务方案及需要业主与物业使用人遵守的各项规章制度；

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100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;

4、协助处理本合同生效前发生的物业服务与收费遗留问题。

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60%为受托方取得全部管理费的条件。平均满意率每降低5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5%。平均满意率不足40%,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80%,或平均满意率超过70%且有明显的通货膨胀(10%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

本合同有效期限为一年,自____年____月____日起至____年____月____日止。

本合同到期时,任何一方不愿续约的,应当提前30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40%而提前解除合同的,不受“提前告知”条款限制。

本合同终止或解除后，受托方必须于10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

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15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。

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。

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。

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。

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：

老旧小区物业服务方案篇七

甲、乙双方经友好协商，就甲方在乙方_____楼宇内的电梯厢内安装装饰镜框，用于环境装饰及刊登商业广告等事宜达成如下协议。

小区基本情况：_____。

项目名称：_____。

楼宇性质：公寓

地址：_____。邮
编：_____。

电梯数量：_____部。

乙方可以安装装饰镜框用于刊登商业广告的范围
为：_____小区楼宇内的_____部电梯的电梯厢。

安装数量：每部电梯厢内安装_____块，共
计_____块。

镜框规格：长_____宽_____厚
度_____。

镜框材质要求：环保人造大理石。

甲、乙双方商定装饰镜框的维护保洁费为：每部电
梯厢_____元/年，共_____部电梯，每部电梯共安
装_____块装饰镜框，全部电梯厢合计每年支
付_____元/年。

支付方式：

具体交纳时间为：

如由于乙方原因致使甲方未能按本协议约定的数量安装，则
维护保洁费按实际可以安装的数量计付。

如由于甲方自身原因，未能按本协议约定的数量安装，则维

护保洁费按本协议的约定计付。

甲、乙双方合作期限为_____年。

自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日，含免费安装期一个月，该免费安装期自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

本协议期满后，甲、乙双方如想继续合作，则需另行签订协议。

无论装饰镜框内刊登的商业广告是否到期，本协议到期后，甲、乙双方的合作终止，甲方不得继续使用电梯厢，并将装饰镜框及镜框中的内容进行清除。

甲方应在本合同正式签订日，向乙方支付保证金_____元，用于保证甲方按本协议约定履行义务。本协议期限届满时，甲方如无违反本协议之行为，且在合同期满后10日内完成将装饰镜框及镜框中的内容进行清除等工作，则该保证金予以返还，但不计利息。

（一）甲方权利

甲方负责装饰镜框的制作，并按双方认定的安装方式及位置进行安装，装饰镜框的产权归甲方所有。

本协议有效期内，甲方对电梯厢有独家装饰镜框广告发布权。对装饰镜框内发布信息的客户数量、画面布置形式、内容享有决定权。

为保证装饰镜框装饰效果，甲方将定期派员工进入电梯厢更换画面，以及对装饰镜框进行维护与保养，乙方应对甲方人员出入小区提供便利。

本协议期满后，乙方如想继续和他方开展此项合作，在同等条件下，甲方有优先权。

（二）甲方义务

甲方保证装饰镜框安装方式具备安全性，不对乘客或电梯厢本身构成不当损坏。

甲方保证装饰材料符合人体健康要求，不对电梯用户构成不良影响。

甲方刊登的广告内容必须符合有关广告的法律法规，广告刊登的界定及承诺。

甲方保证装饰材料及画面在视觉上具备合理的美观性。

装饰镜框内没有刊登商业广告时，甲方应在装饰镜框内做公益宣传，以美化环境。

甲方应按本协议约定支付维护保洁费。

如因甲方的原因造成小区内的人员、建筑物及其他财产遭受损失，甲方应负赔偿责任。如乙方赔偿损失后，有权向甲方追偿全部赔偿额。

（一）乙方权利

甲方安装装饰镜框时，乙方有权要求甲方提供保障电梯乘客安全的安装模式和符合健康要求的装饰材料。

在甲方安装过程中，乙方有权对甲方安装进行监督，如发现甲方安装方式违反本协议的，乙方有权责成甲方修改安装方案。

甲方对装饰镜框及画面材料进行更换或保养，违反本协议规

定的，不符合人体健康要求的，乙方有权责成甲方限期改正。

为更好地美化电梯厢内环境，乙方有权为甲方提供合理化建议，经甲、乙双方协商后由甲方实施改进方案。

乙方有权要求甲方按本协议约定支付维护保洁费。

（二）乙方义务

在本协议有效期内，乙方承诺不与任何第三方在太阳园小区进行相同或类似的合作，乙方授权甲方独家享有电梯厢镜框广告发布权。

乙方如发现装饰镜框出现问题，如遗失、掉落、毁损，应及时通知甲方，由甲方负责维修或重新安装。乙方不承担任何责任。

乙方在与甲方合作期间，如遇电梯厢改建、翻建不能正常使用时，应提前通知甲方，由双方共同协商解决方案。

乙方应向甲方提供授权书。

甲、乙双方应按本合同约定履行义务，任何一方有违反本协议约定之行为，应支付违约金，违约金为_____元。

九、争议解决

甲、乙双方如有争议，应友好协商解决，协商不成，任何一方均有权向_____人民法院提起诉讼。

老旧小区物业服务方案篇八

成都市房产管理局编制

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。

(9) 物业服务费用：是包括物业服务成本、法定税率和利润。

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。

8. 本示范文本(试行)条款由成都市房产管理局负责解释。 前期物业服务合同

法定代表人：_____

联系电话：_____

法定代表人(负责人)：_____

资质等级：_____, 资质证书编号：_____

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)

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。

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：_____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。

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。

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。

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:

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。

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；
3. _____□

(二)年度结算不足部分，按以下第____种方式处理：

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；
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：

(一)_____；

(二)_____；

(三)_____；

(四)_____；

(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。

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。

法定代表人：_____ 法定代表人(负责人)：_____

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

老旧小区物业服务方案篇九

乙方：_____

为促进商业市场发展，进一步提升商业销售率，甲乙双方根据《中华人民共和国广告法》及《合同法》规定，在平等互利、诚实守信的基础上，经双方友好协商达成以下合同，并共同遵守：

1. 广告播放内容系列。

2. 广告投放时间为____个月，从_____年____月____日至_____年____月____日截止。

3. 广告投放次数为每天播放____秒____次。

4. 广告投放渠道：

5. 置换内容：

1、广告内容应不违反《广告法》，遵守社会公德，维护国家利益和尊严。

2、广告内容不得妨碍或干扰社会安定和损害社会公共利益。

3、广告内容不得妨碍公共秩序和违背社会良好风尚。

4、不得发布含有淫秽、迷信、恐怖、暴力和欺诈内容的广告。

5、不得含有民族、种族、宗教、性别歧视的内容。

- 6、不得含有国家的有关法律、行政法规规定禁止的其他内容。
- 7、不得发布违背或抵触国家工商行政管理局关于广告规定的广告内容。
- 8、广告内容不得侵犯第三者的合法权益，不得与甲方的直接利益相冲突。
- 9、广告内容侧重表现企业、产品的形象宣传。

（一）甲方责任与权益

1、甲方责任：

- （1）甲方须提供广告投放相关短片。
- （2）甲方广告的内容和表现形式要符合法律、法规和工商行政部门的有关规定。
- （3）若甲方在广告短片里增加滚动字幕，需自行提供由相关资料。相关资料必须符合法律、法规和工商行政部门有关规定。
- （4）提供的置换商品：每次接到乙方定单后7日内完成负责送货、安装。如有延迟赔偿乙方的一切由此所造成的损失。
- （5）商品置换的价格按商场对外的价格。
- （6）所有置换商品的售后、三包等配套服务。

2、甲方权益：

- （1）甲方在广告投放前有权对视频广告内容进行审查、修改，对不满意的内容可要求乙方按要求修改直至满意。

(2) 甲方在广告投入阶段有权对投入的视频广告进行跟踪调查，并有权向乙方索要相关的视频广告的真实性监测报告，自行复核实况。若查实乙方监测报告存在欺骗的行为，甲方有权追究乙方的法律责任。

(3) 广告投入之后，若乙方因非不可抗力因素而使合同中断者，甲方将有权对造成自身损失的部分向乙方索要合理的赔偿。

(4) 在广告投入期满之后，甲方有权就投放效果对乙方提出意见或者建议。

(二) 乙方责任与权益

1、乙方责任

(1) 乙方有对甲方广告的内容和表现形式进行预审的责任，对不符合法律、法规和工商行政部门有关规定的，乙方有权拒绝发布。

(2) 乙方必须按合同签订的每天15:00—18:00; 18:30-22:00期间播放甲方___秒___次广告; 若因外界客观原因没有达到数量的，经双方调查协商解决。

(3) 乙方负责提供视屏播放设备的日常维护，所有电费由乙方负责。

(4) 广告投入之后，若乙方因非不可抗力的因素而使合同中断者，乙方将有对该事负责，尽力挽回客户损失，并对其造成损失的部分进行协商赔偿。

(5) 在自有网络上对置换商品进行健康合法的推广。

(6) 引导消费者到甲方指定卖场进行消费。

2、乙方权益：

(1) 乙方有权向甲方索要led广告短片里所增加的滚动字幕的相关资料。并有权审查相关资料是否合法律、法规和工商行政部门有关规定。

(2) 乙方有权对甲方自身提供的视频广告相关的监测调查报告进行审核。

(3) 置换商品保质保量按期按订单送货到指定地点并安装维护。

(4) 享有所有置换商品的售后维护服务。

(三) 双方共同责任

1、因甲方广告内容对第三方造成侵权或被工商行政部门责令停止投送发布时间时，双方应进行联合调查，查明责任方，由责任方承担主要责任，造成的损失由双方协商处理。

2、甲、乙均遵守对方及客户之商业机密，未经许可不得透露相关机密资料以及提供、出售相关情报与他人。

1、违约责任：甲方逾期送货、安装，应每日向乙方支付违约金500元，超过15天未送到，乙方有权拒绝投放甲方委托之广告，同时甲方须向乙方支付合同款项20%的罚金。乙方有权向甲方追讨余款并要求甲方承担相应违约责任。

2、在合同期内，若双方中的某一方单方面解除合同给另一方造成损失的，单面解除方应承担违约赔偿金的赔偿。

按秒计算，广告投放总费用为_____元，即人民

币_____。

合同签订后，乙方可随时带客户购买（款项由乙方收取）或者自购家私直到全部置换的款项结清为止。若甲方没有按照以上条款依次付清广告费，甲方则视为违约。

验收人员由甲乙双方共同组织，按双方签名确认样板为准。若视频广告制作并播放三天内，甲方不予以验收的，则视为自动验收成功，并具法律效力。

如果由于法律规定的任何天灾、自然因素或公敌行为等原因，或其它不受双方控制的不可预见，不能避免，不能克服的原因（不可抗力）的出现，使得本协议终止执行或无法执行，受阻碍的一方应及时通知另一方。由此产生的损失由双方进行协商处理。

本合同的形成、效力、解释、签署、修订及终止均受中国法律管辖。一旦双方就本合同发生争执，双方可先协商解决，若协商无法解决，则提交韶关仲裁委员会仲裁。

本合同一式两份，双方各执一份，各文本的效力相同；本合同一经合法签署，既产生法律效力。

甲方：_____乙方：_____

_____年___月___日_____年___月___日

老旧小区物业服务方案篇十

甲方：

乙方：

依照《^v^经济合同法》及有关改造装修的有关规定，经双方

协商签定合同如下：

一、房屋概况及承包方式

1、名称：

乙方：

2、地点：

3、承包方式：包工包料

4、房屋概况：建筑面积80平方米。

二、房屋改造装修内容

1、改造：便民服务中心内墙改造，电管改造，墙体粉刷、柜台制作

2、装修：厕所月亮门维修、

3、拆迁垃圾清运

三、改造、装修费用计算

依甲方的使用要求及条件要求为依据；

费用计为：元（大写：贰万柒仟壹佰零陆元陆角）

其中：

1、刮腻子平米，按每平米元，共计元。

2、拆除隔墙一道费用元。

- 3、垒隔板墙一道费用元。
- 4、厕所月亮门维修费用元。
- 5、建便民服务中心柜台费用元。
- 6、计生站屋门费用元。
- 7、零工费用元。

四、工程期限

工期：____年6月10日— ____年6月30日

五、质量要求

按国家规定及省、市建委标准执行，房屋质量达到宜居、安全。房屋改造装修后如出现质量问题(完工后甲方使用，人为造成的质量问题除外)，属于乙方责任的，乙方无偿保修，保修期为一年，终身维修。

六、付款方式

装修验收合格后，甲方一次性付清乙方所有费用。

七、双方责任

- 1、甲方：负责提供改造、装修的使用、设计要求；提供现场使用的水、电位置；提供材料运输通道、必要的材料堆放场地；对装修所涉及的配电系统、管道系统、给排水总阀位置应指明。
- 2、乙方：向甲方提供房屋装修设计图及报价。

八、其它事宜

1、如遇特殊情况或不可抗力造成不能施工的，工期可顺延；如发生违约所造成的一切损失，由违约方承担。

2、其它未尽事宜由双方协商解决。

3、合同一式2份，双方签字生效，各持1份，并具有同等法律效力。

甲方：

乙方：