# 2024年小区物业管理服务合同协议书法律效力(汇总11篇)

来源：网络 作者：雾凇晨曦 更新时间：2024-06-27

*合同的签订对于维护劳动者的权益、促进劳动关系的稳定具有重要意义。优秀的合同都具备一些什么特点呢？又该怎么写呢？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!小区物业管理服务合同协议书法律效力篇一甲 方：法定代表人：住 所 地：乙 ...*

合同的签订对于维护劳动者的权益、促进劳动关系的稳定具有重要意义。优秀的合同都具备一些什么特点呢？又该怎么写呢？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!

**小区物业管理服务合同协议书法律效力篇一**

甲 方：

法定代表人：

住 所 地：

乙 方：

法定代表人：

住 所 地：

根据国家《物业管理条例》等相关法规、条例，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就 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：

物业类型：

总建筑面积：

规划用地面积：

住宅建筑面积：

商业建筑面积：

其他物业建筑面积：

物业管理区域四至范围：

第二章 服务内容与质量

第二条 在物业管理区域内，乙方提供的物业管理服务包括以下内容：

2、物业共用设施设备的日常运行养护和管理，共用设施设备包括：共用的上下水管道、共用照明、电梯、楼内消防设施设备、监控设备、水泵、水箱、垃圾桶、绿化设施、庭院中的桌、椅、小品等。

3、公共设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括：绿地、道路、化粪池、机动车停车场、变电站、沟渠、池、井等。

4、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;

5、公共绿化的养护和管理;

6、车辆(机动车和非机动车)行驶、停放及经营管理;

7、公共秩序维护、安全防范等事项的协管服务;

8、物业管理区域内业主、使用人装饰、装修物业的管理服务;

9、物业档案资料管理;

10、物业管理区域的日常安全巡查服务;

11、物业管理区域内的巡视、检查、物业维修、更新费用的账务管理;

12、供水、供电、供气、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理。

第三条 在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：

1、增值无偿服务;(详见附件三)

2、特约有偿服务;(详见附件三)

3、协助甲方处理与甲方工作相关的业主投诉，协调甲方与业主之间的关系。

第四条 乙方有权选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将整体管理责任及权利转让给其他人或单位。

第三章 物业服务费用

第五条 本物业管理区域物业服务费用按以下标准由业主按其拥有物业的建筑面积交纳。

住宅物业服务费：

商业物业服务费：

第六条 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维护费用，包括电梯保养费用和年检费用。但不含电梯及其他公共设施、设备水电耗能费用。

(4)物业管理区域绿化管理费用;

(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)法定税费;

(9)公司管理费用摊销;

(10)物业管理企业的利润;

业主应于甲乙双方合同约定日期内全额交纳物业服务费用。

一、 纳入物业管理范围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(以下称空置房),物业服务费用由甲方按 元/每月每平方米标准支付给乙。

二、 甲方将未售出用于出租的物业服务费由甲方按相对应的物业类型服务费标准全额向乙方支付，甲方同时承担相应的公摊、公共维修储备金等费用，支付方式为每月10日前支付上月费费。

四、 物业服务费交费方式：物业服务费自甲方通知业主办理交房手续的当月起，由业主向乙方交纳物业管理服务费。业主或物业使用人在入伙之日向乙方全额预交12个月物业服务费(未按时办理收楼手续业主亦按自此交费日期、交费方式向乙方交纳物业服务费)。以后均按6个月为一个收费阶段向乙方预交下一季度物业服务费，具体交费日期为每个收费阶段第1个月的 25 日前。

第四章 物业管理相关费用

第七条 业主应于乙方接管之日按建筑面积 元/平方米向乙方一次性交纳装修垃圾清运费用，建筑垃圾放置于乙方指定位置，由乙方负责清理。

第八条 生活垃圾清运、处理费由环卫部门按规定向业主(使用人)收取或委托乙方向业主(使用人)收取。

停车费、车位使用费:小区车位的配套设施如停车棚、车位区分设施、照明设施、电源由甲方负责安装到位，乙方负责管理经营。

一、 产权属甲方所有的停车位，根据甲乙双方商议另行签订委托经营协议。

二、 地面以地下出租的车位清洁服务费标准将按 市普通住宅小区停车场停车收费标准申报物价部门批准后执行，所收费用归乙方所有，用于弥补乙方物业管理服务经费不足。车位清洁服务费用标准为： 元/月·个(以价格行政主管部门核准后的标准交纳)

三、 地下已出售的车位由相应业主向乙方按 元/月·个的标准交纳车辆清洁服务费。

第十条 公共设施、设备运行费用分摊

电梯运行电费、公共照明等公共设施设备能源消耗电费，由乙方据实按月公布，向业主及物业使用人按月据实分摊，业主及物业使用人应按乙方规定时间交纳。逾期，乙方可按照供电供水部门滞纳金标准向逾期交费的业主及使用人收取水电滞纳金。

第十一条 电梯维护费：1至4层(含4层)： 元/月·户

第五章 物业的承接验收

第十三条 甲方应书面通知乙方进场对物业进行承接，甲乙双方各派2人对以下物业共用部位、共用设施设备进行查验：

1、共用部位:物业管理区域内属全体业主、使用人共同使用的房屋承重结构、主体结构、室外墙面、屋面、住宅大堂、公共门廊(走道)、架空走廊、楼梯间、水电及通信用房、管理用房、消防用房和电梯间等部位。

2、公用设施设备：物业管理区域内属全体业主、使用人共同使用的绿地、水箱及供水设施、给排水管道、化粪池、电视通信线路、宣传栏、电梯、照明系统、消防系统、避雷装置、设备用房、管理用房、公共停车场和监控设施等设备。

第十四条 乙方按政府相关部门的竣工验收报告及项目现状进行接管验收,甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施设备在保修期内如存在质量问题,由甲方负责限期返修。如甲方委托乙方维修，维修费用全部由甲方支付。

第十五条 对于本合同签订后承接的物业共用部位、共用设施设备，甲乙双方应按照前条规定进行查验并签订确认书，作为界定各自在开发建设和业主方面承担责任的依据。

第十六条 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;

4、业主资料和产权资料及物业管理所必须的其他资料。

在交房时，由业主与乙方共同查验到业主自用部位、设施存在质量问题，乙方应及时书面通知甲方处理，并对问题进行跟踪。

第十七条 甲方保证交付使用的物业符合相关的验收标准，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。

第十八条 甲乙双方约定乙方将于 年 月 日 时 分进场承接物业。

第六章 物业的使用与维护

第十九条 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。

第二十条 乙方可采取规劝、公示、 纠正 、责令恢复原状、收取补偿费用由乙方恢复、向政府主管部门报告等必要措施，制止业主、物业使用人违反小区临时规约和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

第二十一条 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。

第二十二条 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。

第二十三条 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、装修期间相关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。

第二十四条 甲方按规定向乙方提供面积约60平方米的物业管理用房。

第二十五条 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。

第二十六条 本项目的广告位由乙方全权负责经营和管理，广告位所得收入归乙方所有。

第七章 专项维修储备金

第二十七条 专项维修储备金依照《物业专项维修资金管理办法》执行。

专项维修储备金由业主按 元/月·平方米向乙方预存，专项维修储备金专款专用，由乙方提出维修使用计划，甲方审批后按计划实施，专项维修资金不敷使用时，由全体业主以所拥有物业建筑面积按比例分摊。

第二十八条 共用部位、公用设施设备专项维修资金专项用于保修期满后的小区共用部位、公用设施设备维修、更新、改造，专项管理，每半年向全体使用人公布共用部位、公用设施设备专项维修资金使用情况。

第二十九条 业主转让物业的所有权时，所结余的专项维修资金不予返还，随物业所有权同时过户。

第八章 违约责任

第三十条 因甲方违反本合同约定条款致使乙方未能完成管理服务内容，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期不解决的，乙方有权终止合同。造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应经济赔偿。

第三十一条 乙方的管理服务达不到本合同约定的服务内容和质量标准，甲方有权要求乙方整改，乙方应在规定期限内达标，如乙方无法达标，甲方有权终止合同。

第三十二条 业主或物业使用人违反本合同的约定，未能按时足额交纳物业服务费用、水电费用的，应从逾期之日起按应缴费用每日万分之五的标准向乙方支付违约金。

第三十三条 乙方违反本合同的约定，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。

第三十四条 甲方违反本合同第十三条的约定，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。

第三十五条 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;

3、非因乙方责任出现供水、供电、供气、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第九章 其他事项

第三十六条 合同期限：无期限，自乙方正式进驻承接欧景蓝湾二期物业服务之日起计算。

第三十七条 本合同在成立业主委员会并与新选聘的物业公司签订物业服务合同后终止，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甲方。

第三十八条 甲方在与业主签订物业买卖合同时，应将本合同中约定的业主的权利义务条款作为合同的补充条款或附件。

第三十九条 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。

第四十条 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。

第四十一条 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。

第四十二条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第 种方式处理：

1、向当地物业管理行政主管部门申请调解;

2、向人民法院提起诉讼。

第四十三条 本合同连附件共十捌页，一式五份，甲、乙双方各执两份，物业管理行政主管部门备案一份。

甲方(签章)

乙方(签章)

法定代表人：

法定代表人：

授权代表人

授权代表人

年 月 日

年 月 日

**小区物业管理服务合同协议书法律效力篇二**

甲方：

业主委员会主任：

地 址：

联系电话：

乙方：

法定代表人：

资质等级： ，证书编号：

地 址：

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)的物业管理服务事宜，订立本合同。

第一条 本合同所涉及的物业基本情况

物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

四至范围(规划平面图)： 总建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;其中住宅\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

物业构成见附件一，物业规划平面图见附件二。

第二条 乙方为本物业管理区域的业主、物业使用人提供下列物业管理服务事项。

(一)物业共用部位的维护;

(二)物业共用设施设备的日常运行和维护;

(三)公共绿化养护服务;

(四)物业公共区域的清洁卫生服务;

(五)公共秩序的维护服务;

(六)物业使用禁止性行为的管理;

(七)物业其他公共事务的管理服务;

(八)业主委托的其他物业管理服务事项。

第三条 物业专有部分的自用部位、自用设备损坏时，业主、物业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、物业使用人承担。

第四条 甲方向乙方提供位于路号室(建筑面积平方米)的房屋作为物业管理办公用房，在合同履行期间供乙方无偿使用，但不得改变其用途。

第五条 乙方提供的物业管理服务内容和标准应符合下列约定：

(一)物业共用部位的维护、物业共用设施设备的日常运行和维护，详见附件三;

(二)公共绿化养护服务，详见附件四;

(三)物业公共区域的清洁卫生服务，详见附件五;

(四)公共秩序的维护服务，详见附件六;

(五)物业使用禁止性行为的管理，详见附件七;

(六)物业其他公共事务的管理服务，详见附件八;

第六条 在签订本合同前，甲方应会同乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验，并按规定向乙方移交物业管理所必需的相关资料。

甲、乙双方办理物业查验、移交手续，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。具体内容详见附件九。

第七条 乙方根据下述约定，按建筑面积向业主收取物业服务费。

(一)住 宅：

高层\_\_\_\_\_\_\_\_元/月每平方米; 多层\_\_\_\_\_\_\_\_元/月每平方米;

别墅\_\_\_\_\_\_\_\_元/月每平方米; 物业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月每平方米;

(二)办公楼：\_\_\_\_\_\_ 元/月每平方米

(三)商业用房：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月每平方米

(四)

(五)

(六)

上述物业服务收费分项标准(元/月每平方米)如下：

一、住宅物业

1、综合管理服务费：

2、共用部位、共用设施设备日常运行、保养、维修费用：

3、公共区域的清洁卫生服务费用：

4、公共区域绿化养护费用：

5、公共区域秩序维护服务费用：

6、

二、非住宅物业

1、综合管理服务费：

2、共用部位、共用设施设备日常运行、保养、维修费用：

3、公共区域的清洁卫生服务费用：

4、公共区域绿化养护费用：

5、公共区域秩序维护服务费用：

6、本条约定的物业服务费不含物业大修和专项维修的费用，物业大修和专项维修的费用在维修资金中列支，并按规定分摊。

第八条 自本合同生效之日的当月起发生的物业服务费用，由业主承担;业主应依照本合同第七条约定的标准向乙方交纳物业服务费。

第九条 乙方按下述第种收费形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，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担。

1、每 (月/年)在预收的物业服务费用中按\_\_\_\_%的比例提取酬金;

2、每 (月/年)在预收的物业服务费用中提取\_\_\_\_\_\_\_\_元的酬金。

(三)

第十条 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。

逾期交纳的，违约金的支付约定如下：

第十一条 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管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每年次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

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：

(一) ;

(二) 。

第十二条 停车场收费分别采取以下方式：

(一)停车场属于全体共有全体业主共用的，车位使用人应按露天机动车车位 元/个每月、车库机动车车位 元/个每月、露天非机动车车位 元/个每月、车库非机动车车位 元/个每月的标准向乙方交纳停车费。

乙方从停车费中按露天机动车车位 元/个每月、车库机动车车位 元/个每月、露天非机动车车位 元/个每月、车库非机动车车位 元/个每月的标准提取停车管理服务费。

(二)停车场属于建设单位所有、委托乙方管理的，业主和物业使用人有优先使用权，车位使用人应按露天车位 元/个每月、车库车位 元/个每月的标准向乙方交纳停车费。

乙方从停车费中按露天车位 元/个每月、车库车位 元/个每月的标准提取停车管理服务费。

(三)停车场车位所有权或使用权由业主购置的，车位使用人应按露天车位 元/个每月、车库车位 元/个每月的标准向乙方交纳停车管理服务费。

第十三条 业主或物业使用人对车辆停放有保管要求的，与乙方另行约定。

第十四条 本物业管理区域内的全体业主所有的会所及相关设施委托乙方经营管理，经营管理收费约定如下：

(一)健身房：

(二)棋的牌室：

(三)网球场：

(四)游泳池：

(五)其他：

上述经营管理收入按下列约定分配：

1、

2、

3、

本物业管理区域内的建设单位所有的会所及相关设施，其经营管理收费由建设单位与乙方或者业主、物业使用人另行约定。

第十五条 物业服务费属本合同第九条第二项或者第\_\_\_\_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、直接纳入专项维修资金;

3、

(二)年度结算不足部分，按以下第\_\_\_\_种方式处理：

1、由业主追加补足;

2、

第十六条 业主应当按照下列约定筹集、使用和管理维修资金：

(一)业主应当按照规定交纳和续筹专项维修资金;

(二)专项维修资金的帐务由物业管理企业代管;

(四)按照政府规章及相关规定使用和管理专项维修资金。

第十七条 物业专项维修资金按以下第种方式续筹：

(二)在业主大会确定的时限内，业主足额交纳应续筹的专项维修资金;

(三) ;

(四) 。

第十八条 乙方按有关规定编制专项维修资金使用方案，经甲方批准后实施，未经甲方批准或授权，乙方不得动用专项维修资金。

专项维修资金使用方案经甲方批准后，乙方未按专项维修资金使用方案实施的，所引致甲方的经济损失及相应法律责任，由乙方承担。

第十九条 甲方相关的权利义务：

(五)

第二十条 乙方相关的权利义务：

(六)

第二十一条 在物业管理服务过程中发生下列事由，乙方不承担责任。

(一)因不可抗力导致物业管理服务中断的;

(二)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;

(三)因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和

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;

(五)

(六)

第二十二条 甲方违反本合同第六条的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同第二条、第五条约定的服务内容和标准的，乙方不承担违约责任。

第二十三条 除前条规定的情况外，乙方的管理服务达不到本合同第二条、第五条约定的服务内容和标准的，应以违约事项涉及并收取的服务费为基数向相应业主支付\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的违约金。

第二十四条 乙方违反本合同的约定，擅自提高收费标准的，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。

第二十五条 甲方违反本合同约定的义务，致使乙方不能完成本合同约定的服务内容和标准的，乙方有权依法解除本合同;造成乙方经济损失的，甲方应予经济赔偿。

第二十六条 乙方违反本合同约定的义务，致使不能完成本合同约定的服务内容和标准的，甲方有权依法解除合同，并有权要求乙方按其减少的服务支出予以赔偿。

甲方解除合同的，乙方应当在甲方通知的合理时间内与甲方或其选聘的物业管理企业完成交接手续。

第二十七条 双方协商一致，可解除本合同，并在日内办理交接手续。

第二十八条 本合同其他相关违约责任的约定：

(一)

(二)

(三)

(四)

(五)

第二十九条 本合同中下列词语的定义是：

(一)业主，是指物业的所有权人。

(二)物业使用人，是指物业的承租人和实际使用物业的其他人。

(三)物业买受人，是指物业出售合同中确定的物业购买人。

(四)物业交付使用，是指物业买受人收到甲方书面入住通知并已办理相应手续。物业买受人收到入住通知后在限定期限内不办理相应手续的，视为已交付使用。

(五)共用部位，是指一幢住宅内部，由整幢住宅的业主、使用人共同使用的门厅、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、电梯机房、走廊通道、传达室、内天井、房屋承重结构、室外墙面、屋面、 、 、 等部位。

(六)共用设施设备，是指：

2、物业管理区域内，由业主和使用人共同使用的道路、绿地、停车场库、照明路灯、排水管道、窨井、化粪池、垃圾箱(房) 、 、 等设施。

(七)公共区域，是指一幢住宅内部，由整幢住宅的业主、使用人共同使用的区域以及整幢住宅外、物业管理区域内，由全体业主、使用人共同使用的区域。

(八)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。

第三十条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议。

第三十一条 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。

第三十二条 本合同正本连同附件共页，一式份，甲乙双方各执\_\_\_\_\_\_\_\_份，一份向房地产主管部门办理备案。

第三十三条 本合同履行期间，遇不可抗力致使合同无法履行的，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第三十四条 本合同在履行中如发生争议，双方可以通过协商方式解决;协商不成的，采取以下第种方式解决。

(一)向 仲裁委员会申请仲裁;

(二)向 人民法院提起诉讼。

第三十五条 本合同为期 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

第三十六条 本合同期限届满前月，甲、乙双方应就是否另行签订物业服务合同进行协商;经双方协商未能达成协议的，乙方应在本合同期限届满后月内继续履行本合同，甲方应在此期间选聘新的物业管理企业。

第三十七条 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。

第三十八条 本合同经甲乙双方签字后生效。

甲方签章： 乙方签章：

负责人： 法定代表人：

年 月 日 年 月 日

附件一：物业构成(略)

附件二：物业规划平面图(略)

附件三： 物业共用部位(略)

附件四：公共区域绿化养护服务(略)

附件五： 物业公共区域的清洁卫生服务(略)

附件六：公共区域秩序的维护服务(略)

附件七：物业使用禁止性行为的管理(略)

附件八：综合管理服务(略)

附件九：物业承接验收确认书

甲方：

业主委员会主任：

地 址：

联系电话：

乙方：

法定代表人：

资质等级： ，证书编号：

地 址：

联系电话：

根据《物业管理条例》第三十七条的规定及其他相关规定，甲、乙双方就乙方承接 (物业名称)(座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_区/县\_\_\_\_\_\_\_\_乡/镇 路\_\_\_\_\_\_\_弄\_\_\_\_\_\_\_号)的物业管理服务，办理物业验收手续等事宜，共同确认如下。

一、物业共用部位、共用设施设备的查验内容

甲方已于 年 月 日会同乙方对物业下述共用部位、共用设施设备进行了查验：

1、

2、

3、

4、

二、物业共用部位、共用设施设备的查验结论

经乙方查验、甲方确认，上述物业共用部位、共用设施设备完好，乙方同意承接验收。

经乙方查验、甲方确认，上述物业共用部位、共用设施设备中存在的问题如下：

1、

2、

3、

4、

经甲、乙双方协商一致，就存在的问题确定解决办法如下：

1、

2、

3、

4、

三、物业资料的移交

甲方已于 年 月 日，向乙方提供和移交了下列物业资料(具体清单另附)：

2、设施设备安装、使用说明、产品合格证明和维护保养等技术资料;

3、物业质量保证文件和物业使用说明文件;

4、

甲方签章： 乙方签章：

负责人： 法定代表人：

年 月 日 年 月 日

**小区物业管理服务合同协议书法律效力篇三**

编号：

甲方：主委员会

地址：

乙方：物业管理有限公司

法定代表人：

资质等级：

地址：

联系电话：

根据《民法典》、《物业管理条例》、中洋水景园管理规约等相关规

定，甲乙双方就的物业管理服务事宜，在自愿、平等、协商一致的基础上，订立本合同。

第一条物业的基本情况

物业名称：

物业类型：

座落位置：

四至范围：

东至：、西至、

南至：、北至：。

管理面积：住宅

第二条甲方权利义务：

1、审查物业管理服务方案、年度服务计划、年度维修养护计划、

年度费用概预算、决算报告，监督、检查乙方各项方案和计划的实施;

2、对乙方的管理实施监督，每年进行一次考核评定，如因乙方管

理不善，造成重大经济损失或管理失误，经物业管理主管部门认定，有权终止合同;

3、委托乙方对违反物业管理法规政策及业主规约的行为进行处

4、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;

5、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷;

6、协助乙方开展物业管理服务、相关宣传教育和文化活动;

7、全力支持乙方对拒缴物业费的业主采取的有效措施;

8、按照相关政策、法律法规，筹集、使用、管理专项维修资金。

9、法规政策约定由甲方承担的其他事项和责任。

第三条乙方权利和义务：

1、对房屋共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、安全秩序、交通等实施管理与服务。

2、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定完善物业管理制度;

3、建立健全本物业的物业管理档案资料;

4、制止违反本物业的物业管理制度行为;

5、协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序，进行来访人员登记控制，安全巡逻。

7、对交通秩序、车辆停放、出入登记进行管理。

9、向业主收取物业管理服务费用;

10、编制物业管理服务及财务年度计划;

12、向业主提供房屋自有部位、设施设备维修养护等有偿服务;

13、开展有效的便民服务工作;

14、不承担对业主及非业主使用人的人身、财产的保管保险义务;

15、适时向甲方报告本管理区域内重大物业服务事项;

第四条维护物业及业主安全和美好环境的规则

业主在使用物业时，以下为禁止条款：

1、损坏房屋承重结构、主体结构，改变住宅入户门、外立面等部位设施的颜色、形状、规格、功能和布局，改变房屋设计用途。

2、在外墙面安装各种设备设施，影响整体建筑美观。

3、更改阳台布局、功能及外观颜色，随意打孔、改变排烟、排污、排气管道，改变安装空调位置等。

4、占用或损坏物业共用部位、共用设施设备及相关场地，移动物业共用设施设备。

5、在区内道路、活动广场等公共区域，搭建、晾晒、私设摊点。

6、改变房屋使用功能，即家教、麻将馆、生产加工场所，或产生噪声、污染等经营性活动。

7、安装卫星接收器、外置防盗栅栏、雨棚、搭建阳光房、封闭晾晒阳台、外置花盆架等，在非预留的平台或墙面上安装其它物品等。

8、破坏住宅围墙灯光、景观照明。

9、入户门厅、楼道、楼梯间摆放车辆及杂物。

10、封闭排气、排水口;不配合物业公共部位、设备设施维护。

11、在非指定位置倾倒或抛弃垃圾、杂物。

12、汽车、两轮车在道路公共区域乱停放。

13、车库、小车库单独出售出租区外停车、储物、住宿、经营等。

14、不按规定饲养宠物。

15、高空抛撒物品。

16、践踏损坏绿化。

17、在区内堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒有害物质，发出超标噪声。

18、在区内燃放烟花爆竹、焚烧纸钱、敬斗香、做佛事等。

19、在大树、共用部位和相关场所悬挂物品、张贴广告、涂改宣传文字、画面或随意刻画等。

20、利用物业窝藏犯罪人员、赃物或其他从事危害共有利益、侵害他人合法权益的活动。

第五条物业管理服务费用

管理服务费构成主要有公共物业维护保养费，包括物业的外墙、地面道路、共用活动区域、楼梯、消防系统、智能化系统、灯光照明系统、给排水系统等;共用水电费，包括共用照明、保洁绿化等;聘用的管理服务人员工资、福利;小区公共秩序维护、环境保洁维护、绿化维护费;物管企业固定资产折旧、办公及法定税费等。

甲方：

乙方：

时间：

**小区物业管理服务合同协议书法律效力篇四**

物业管理有限公司(以下简称甲方),应各项工作需要，聘用为保洁员(以下简称乙方)到本公司工作,身份证号,双方自愿签署本合同。

一、工作任务及条件

乙方同意按甲方的工作需要,在物业处部门,任保洁工职务,从事保洁工作,乙方应努力完成岗位所规定的数量指标和质量指标,履行《部门职责范围》,《岗位职责》及公司分配的各项工作。

二、工作时间和报酬

1、工作时间:每周六天工作制,每天工作6小时,若遇到公司事务繁忙,乙方必须服从甲方加班安排(晚上或假期加班)。

2、劳动报酬

a、乙方每月(含每周6个工作日)酬金为人民币 元(包括一切补贴),公司不提供中餐。因工作需要加班,酬金为人民币 元/人/天。

b、乙方加入公司工作后,第一个月工资中的100元存在公司作为保证金,员工因违反公司规章制度,损害公司利益或有违法乱纪行为而遭公司辞退者,以及不按规定提前一周向公司提交辞呈而自动离职者,一律扣发保证金。

三、劳动纪律

1、乙方必须严格遵守国家法律、法令、和甲方制定的各位规章制度。

2、乙方不能随意缺勤,病假事假按公司考勤制度办理。

3、如乙方要求辞职,必须提前一个星期向公司呈交

4、若乙方不能胜任工作或违反公司制度,甲方不需预先通知则可解除乙方聘用合同,无须作任何补偿。

四、任何一方违反合同规定,给对方造成经济损失的,。应当根据其后果和责任大小支付违约和赔偿金。

五、双方在执行本合同中产生纠纷,应协调解决,无法协调解决,可通过当地劳动仲裁委员会进行仲裁。

六、本合同一式两份,双方各执一份,具有同等效力。

七、本合同经甲、乙双方签字(盖章)后即生效。

八、乙方已清楚明白员工守则的内容,并愿意遵守。

**小区物业管理服务合同协议书法律效力篇五**

本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：

地址：

负责人联系方式：

受托方（以下简称乙方）：

法定代表人：

地址：

联系方式：

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方将                          委托乙方提供物业服务事宜，订立本协议。

 物业基本情况

物业类型：

坐落位置：

建筑面积：

 物业共用设施设备的日常维修、养护、运行和管，具体包括：

 公用绿地、花木、建筑小区等养护和管理。

 附属配套建筑和设施的维护、养护和管理，包括：

 清洁服务，包括：

 维持公共秩序，包括：

 安全防范工作，发生安全事故，及时向有关部门报告，采取相应措施，做好救助工作。

 消防服务，包括：

 负责编制物业共用部位、共用设施设备、绿化的年度维修养护方案。

 按照法律、法规和有关约定对物业装饰装修提供监督管理。

 对物业区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规的行为，应当及时告知、建议、劝阻，并向有关部门报告。

 制定预防火灾、水灾等应急突发事件的工作预案，明确妥善处置应急事件或紧急维修的具体内容。

 设立服务监督电话，并在物业区域内公示。

 组织开展社区文化娱乐活动。

 委托服务期限自  年  月  日起至  年  月  日止。

甲方的权利义务

1、代表和维护产权人、使用人的合法权益，有权审定乙方制定的物业服务方案并监督实施，对本物业区域内的物业服务事项有知情权，对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利。

2、有权监督本物业区域内共用部位、共用设施的收益使用情况。

3、负责收集、整理物业管理所需的相关图纸、档案、资料，并于合同生效之日起    日内向乙方移交。

4、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

乙方的权利义务

1、根据有关法律及本合同的约定，制订物业管理制度。

2、对业主和物业使用人违反法律法规、规章制度的行为，提出意见或提请有关部门处理。

3、负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施。

4、向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关限制条件，订立书面约定，并负责监督。

5、本合同终止时，乙方须向甲方移交物业管理的全部档案资料并按甲方要求及时撤出物业区域。

6、妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，并为业主的个人资料信息保密。

7、及时向全体业主通报本物业区域内有关物业服务的重大事项，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

8、对业主和物业使用人违反本合同和《管理规约》的行为，采取告知、劝说和建议等方式督促业主和物业使用人改正。

9、不得擅自占用本物业区域内的共用部位、共用设施设备或改变用途，不得擅自占用、挖掘本物业区域内的道路、场地。确需临时占用、挖掘本物业区域内道路、场地的，应当按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在物业区域内公示，施工过程中尽可能减少对业主的影响，并及时恢复原状。

10、本物业区域内需另行配备相关设施设备的，应当与甲方协商解决。

物业管理服务费

1、根据甲乙双方的友好协商，本物业服务收费方式为包干制，每月每平方米的物业费为    元，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担。乙方不得以亏损为由要求增加费用、降低服务标准或减少服务项目，也不得另行向业主收取物业管理服务费。

2、物业管理费用每     支付一次。

3、乙方应当定期向业主公布服务费收支情况。

4、管理服务费今后如需调整，要根据双方协商确定。

 房屋共用部位、公用设施、公共绿地的小修、养护费用，由物业公司的物业费中承担；大中修理费用、更新费用，由公共维修费用承担。

 业主或物业使用人申请装饰装修时，乙方应当告知相关的禁止行为和注意事项，与其订立书面的装饰装修服务协议。除约定收取装饰装修服务费外，甲方自行处理装修垃圾，乙方不得另行收取装修垃圾清运费、施工人员管理费、门卡工本费、管线图费等与装饰装修有关的费用。

 合同期满，本合同自然终止，双方续签合同应在该合同期满   日前向对方提出书面意见，对方自接到续签意见   日内回复，如不回复，视为不同意。双方同意续签，应当在服务期限届满前   日内签订新的物业服务委托协议。

 本合同终止后，甲乙双方应当共同做好债权债务处理事宜，包括物业服务费用的清算、对外签订的各种协议的执行等；甲乙双方应当相互配合，做好物业服务的交接和善后工作。

 乙方违反合同的上述约定，甲方有权要求乙方在一定期限内解决，逾期未解决的，甲方有权终止合同；造成甲方及业主损失的，乙方应给予赔偿。

 自本合同生效之日起   天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接手续。

 本协议未尽事宜，双方可进行补充，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。

 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或请物业管理行政主管部门调解，协商或调解不成可向有管辖权的人民法院起诉。

甲方签字（盖章）：

乙方签字（盖章）：

合同签订时间：

**小区物业管理服务合同协议书法律效力篇六**

第一条　本合同当事人

委托方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

主任：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受托方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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)委托于乙方实行物业管理，订立本合同。

第二条　物业基本状况

物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

四至：东\_\_\_\_\_\_\_\_\_南\_\_\_\_\_\_\_\_\_西\_\_\_\_\_\_\_\_\_北

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一。

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;甲方应当要求本物业的全体业主和物业使用人根据业主公约履行本合同中相应义务，承担相应责任，并遵守本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管理制度。

第二章　委托管理服务事项

第四条　房屋建筑本体共用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五条　共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、高压泵房、楼内消防设施设备、电梯、中央监控设备、建筑物防雷设施、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第六条　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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第七条　共用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第八条　附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场所、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第九条　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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十条　交通与车辆停放秩序的管理、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

本物业管理区域内的业主、物业使用人在本物业管理区域公共场地停放车辆，停放人应与乙方签订专项合同。

第十一条　维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

前款约定的事项不含业主、使用人的人身与财产保险和财产保管责任，乙方与业主、使用人另行签订合同的除外。

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　根据业主委员会的委托组织开展社区文化娱乐活动。

第十四条　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，乙方原则上应接受委托，但收费由当事双方协商。

第十五条　对业主和物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报告规劝、制止、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等措施。

第十六条　其它委托事项

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第三章　委托管理期限

第十七条　委托管理期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年(不超过3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

3、审定乙方拟定的物业管理方案;

4、检查监督乙方物业管理方案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、维修养护计划和财务预算及决算报告;

(1)无偿使用;

9、与乙方办理物业管理验收手续时，应向乙方移交下列资料：

(2)设备设施的安装、使用和维护保养技术资料;

(3)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

(4)物业管理所必需的其他资料。

并于合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方移交;

10、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

(1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

12、负责本物业维修专项资金的筹集，督促业主缴纳物业维修专项资金;

14、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十九条　乙方权利义务

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;并于每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，以\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式向甲方提出这些计划和报告。

11、建立、妥善保管和正确使用物业管理档案，并负责及时记载有关的变更情况;

13、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五章　物业管理公共服务质量

第二十条　乙方须按下列约定，实现目标管理：

1、房屋外观;

2、设备运行;

3、共用部位、共用设施设备的维护和管理;

4、公共环境卫生;

5、绿化;

6、交通秩序与车辆停放;

7、公共秩序维护与协助消防;

8、房屋共用部位、共用设施设备的急修、小修;

9、业主和物业使用人对乙方的满意率达到：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

上述1～8项物业管理服务质量不低于物业管理服务的行业指导标准，具体见附件二。

第六章　物业管理服务费用

第二十一条　物业管理服务费

1、本物业的管理服务费用执行国家、省、市有关物业管理服务费用的相关规定;

3、本物业管理公共服务费每\_\_\_\_\_\_\_\_\_[月]/[季]/[半年])交纳一次，每次交纳费用时间为\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

4、本物业管理公共服务费标准的调整[由甲方召开业主大会讨论决定后，乙方据此向物价主管部门申报并获核定的标准进行调整]/[甲方召开业主大会决定标准，甲乙双方协商调整]。

5、空置、空关房屋的物业管理公共服务费，分别由\_\_\_\_\_\_\_\_\_按其拥有建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向乙方交纳。

7、业主转让物业时，须交清转让之前该业主应承担的物业管理公共服务费;

(1)从逾期之日起按每天\_\_\_\_\_\_\_\_\_元交纳滞纳金;

(2)从逾期之日起按每天应交管理服务费的千分之\_\_\_\_\_\_\_\_\_交纳滞纳金;

(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十二条　车位使用费不得高于有权核定部门规定的现行标准，由车位使用人按下列标准向乙方交纳：

5、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十三条　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、养护及其它特约服务的费用，由当事人自行约定。

第二十四条　乙方向业主和物业使用人提供的其它服务项目和收费标准如下：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

第二十五条　房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

本物业的房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的日常养护费用，由乙方在收取的物业管理公共服务费中列支，其大修、中修、更新、改造费用，在本物业维修专项资金中列支。共用的专项设备运行的能耗，应设独立计量表核算，据实际用量合理分摊计收费用。

第二十六条　经甲方同意，物业管理主管部门将本物业当年度需用维修专项资金移交给乙方代管的，乙方应当定期接受甲方的检查与监督。

第二十七条　乙方发生变换时，代管的维修专项资金帐目经甲方审核无误后，应当办理帐户转移手续。帐户转移手续应当自双方签字盖章起十日内送当地物业管理主管部门和甲方备案。

第二十八条　房屋共用部位、共用设施设备的保险由乙方代行办理，保险费用由全体业主按各自所占有的房屋建筑面积比例分摊。

业主、使用人的家庭财产与人身安全的保险由业主、使用人自行办理;

\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第七章　违约责任

第二十九条　甲方违反本合同第十八条第\_\_\_\_\_\_\_\_\_款的约定，使乙方未完成约定管理目标，乙方有权要求甲方在\_\_\_\_\_\_\_\_\_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。

第三十条　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，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。

第三十一条　乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权督促和要求乙方清退所收费用，退还利息并按\_\_\_\_\_\_\_\_\_支付违约金;造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十二条　甲方违反协议，未能让业主按其拥有房屋建筑面积按本合同约定的物业管理公共服务费标准和时间交纳费用的，乙方有权要求甲方向业主催促补交并从逾期之日起按\_\_\_\_\_\_\_\_\_交纳违约金或\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第三十三条　甲乙双方中任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的违约金;给对方造成的经济损失超过违约金的，对超过部分还应给予赔偿。

第三十四条　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，由甲乙双方向开发建设单位索赔。

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。

第三十五条　甲乙双方如有采取不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权，或造成对方经济损失的，应当承担全部责任。

第三十六条　因违约而需解除本合同的，提出解除合同的一方应及时通知对方，合同自书面通知到达对方时即行解除，并在二十日内办理交接。如有异议，可请求人民法院或仲裁机构确认解除合同的效力。

第八章　附则

第三十七条　自本合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

第三十八条　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业主财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第三十九条　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。

第四十条　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。

第四十一条　本合同正本连同附件共\_\_\_\_\_\_\_\_\_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。

第四十二条　本合同期满后，乙方可参加甲方的管理招投标，并在同等条件下优先获得管理权，但根据法规政策或主管部门规定被取消投标资格或优先管理资格的除外。

第四十三条　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。

第四十四条　本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，双方同意按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式解决：

(一)提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁;

(二)依法向人法院起诉。

第四十五条　甲乙双方应将本物业的《业主公约》作为本合同的附件;业主转让物业时，应当将《业主公约》与本合同作为转让合同的附件，并告之受让人关于物业管理公共服务费用等费用的交纳情况。

第四十六条　本合同期满自然终止，双方如续订合同，应在本合同期满\_\_\_\_\_\_\_\_\_天前向对方提出书面意见。

第四十七条　本合同自\_\_\_\_\_\_\_\_\_起生效。

**小区物业管理服务合同协议书法律效力篇七**

甲方：(以下简称甲方)

法定代表人：

住址：

乙方：(以下简称乙方)

法定代表人：

住址：

鉴于甲方需将商业广场项目物业管理进行转让;乙方拥有合法从事物业管理资质条件。对此甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就甲方转让商业广场项目给乙方进行物业管理一事，经双方充分协商达成如下一致协议：

一、甲方同意将商业广场项目转让给乙方进行物业管理。

二、乙方同意接受甲方的转让，对商业广场项目进行物业管理。

三、转让物业管理期限从年月日起至商业广场项目业主委员会终止乙方对该项目物业管理之日止。

四、本合同书的生效应征得商业广场项目业主同意，对此乙方承诺已征询业主(或房屋租赁户)同意。

五、从本合同书签订生效之日起，甲方在与商业广场项目业主(或房屋租赁户)签订的《物业管理合同》中，所约定的权利、义务一并转移给乙方。

六、本合同书签订生效之日前，商业广场项目业主(或房屋租赁户)所欠甲方的物业管理费、水、电费，对原与甲方已签订物管合同的业主(或房屋租赁户)，乙方同意先按50%自行垫付甲方(附清单)，然后乙方向欠款的业主(或房屋租赁户)收取物管、水、电欠费和滞纳金、违约金。对原与甲方未签订物管合同的业主(或房屋租赁户)，鉴于已实际享受物管服务的事实，根据国家的相关法律法规，其业主(或房屋租赁户)应予缴纳物管费，该费用由乙方依据合法程序负责追收缴纳。

七、乙方承诺接受原甲方在商业广场工作的物管人员(包括保安、清洁工)，保证其工资及福利待遇不得低于原标准，并按国家相关政策作相应调整。在物管人员(包括保安、清洁工)交接过程中若产生矛盾纠纷或经济补偿问题均由乙方负责承担解决。

八、甲方将商业广场a2区4楼建筑面积作为物管用房(含室内部分办公用品)及该商业广场的水电设施、公共区域设施(电梯、照明、绿化、道路等)一并交给乙方(附清单)，有乙方使用并负责维修、维护。且a2区4楼只能用作物管办公不得将此房变卖、出租或抵押。

九、乙方经营期间有权对该区道路、空间等进行合理规划、管理和使用。

十、对连接原广播局通道处、桥面及临河道下面的防洪层空间，在不影响房屋主体质量、安全并通过城建规划等前提下，可以进行合理利用，所产生的费用由乙方自行负责，产生的收益概由乙方享有。

十一、甲方原商业广场售房部无偿交付乙方(从签订合同即日起)，如遇政府部门要求拆迁，乙方应无条件予以服从，拆迁事宜概由乙方与政府接洽。

十二、乙方管理商业广场项目物业期间，应依法经营。其收益归乙方所有，债务由乙方承担。

十三、乙方因物业管理向商业广场项目业主(或房屋租赁户)收取的物业管理费标准，按甲方与商业广场项目业主签订的《物业管理合同》约定的标准执行。非经合法程序，乙方不得擅自提高物业管理收费标准。

十四、本合同书生效后，甲、乙双方应严格履行自己的合同义务。

十五、本合同书经甲、乙双方签字盖章后生效。本协议一式三份，甲方一份，乙方两份。

甲方：

法定代表人/委托代理人：

乙方：

法定代表人/委托代理人：

年月日

**小区物业管理服务合同协议书法律效力篇八**

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住所：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电子邮箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

统一社会信用代码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住所：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电子邮箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

证件类型及编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲乙双方本着自由平等、诚实守信的原则,经过友好协商，根据《中华人民共和国民法典》的有关规定，就 小区物业管理服务事宜，在互惠互利的基础上达成以下协议，并承诺共同遵守。

第一条 物业概况

1.物业名称为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 小区。

2.物业类型为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_街\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_号。

4.主要设备设施：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

第二条 物业管理服务范围

1.房屋建筑主体的管理

房屋建筑主体部位即住宅主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体柱、梁、楼板、屋顶等)、房外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等的养护和管理。

2.房屋设备、设施的管理

3.供电、配电系统

(1)供电、配电高压端设备养护、运行;

(2)低压配电设备养护、运行;

(3)小区共用配电线路(不包括业主进户接线以内部分)养护;

(5)备用发电机定期检查、保养和试运行。

4.供水、排水系统

(1)小区供水水泵的检查、养护、运行管理;

(2)二次供水水池设施检修;

(3)小区内供水管道及楼内共用部分上水管道的检修;

(4)楼内共用排水管道，小区共用沟渠、池、井等的养护管理。

5.电梯

(1)电梯的日常保养和防护;

(2)电梯定期检修;

(3)电梯按法规文件规定申报年检;

(4)电梯使用、运行管理，包括制订管理规定和监督管理。

6.保安监控系统、门禁系统

(1)保安监控系统、门禁系统的检视、保养和运行监控管理;

(2)楼内可视对讲系统的共用线路、设施的保养维修;

(3)可视对讲系统终端乙方室内部分的线路、设备的保养维修由乙方自行负责。

7.消防管理

(1)消防水泵的保养、检查和运行管理;

(2)消防监控系统的保养、检查管理;

(3)消防设施的定期检查和保养;

(4)公共地方消防器材的定期检查;

(5)乙方应桉消防管理要求，负责配备室内家用消防器材。

8.其他设备设施

(1)公共场所的通风设备设施的保养和运行管理;

(2)与小区的市政、电讯、有线电视、管道煤气等单位保持沟通联系。

9.环境卫生的管理

(1)楼内公共部分的清洁，包括楼梯、大堂、天台、电梯间、电梯轿厢的清洁;

(2)小区内的道路、绿化地带的清洁;

(3)小区内化粪池清疏;

(4)生活垃圾收集和清运;

(5)乙方室内部分的保洁由乙方自行负责;

(7)乙方遗弃的大件家具、物品由乙方负责清运。

10.绿化管理

(1)公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理;

(2)乙方室内的盆栽植物养护管理由乙方自行负责，但应符合小区的管理规定，不得妨碍他人安全和有碍统一观瞻。

11.二次装修管理

(1)制订小区二次装修管理规定，并进行监督执行;

(2)二次装修前，乙方(住户)需到管理处办理装修申报手续;

(3)对乙方进行二次装修施工图审核;

(4)对装修施工人员和装修施工材料出入小区进行管理;

(6)对二次装修现场进行检查，检查是否符合二次装修现场管理规定;

(8)乙方自行负责装修施工产生的建筑垃圾清运出小区或委托甲方统一清运，费用由乙方负责。

12.公共安全管理

(1)负责大门岗、监控中心 小时值班;

(2)建立快速反应的消防、救护机制，协助政府消防及救护工作;

(3)对公共安全、消防及其他突发事件协助紧急处理和救助;

(4)为维护小区公共利益，制订小区管理规定，负责小区公共秩序的管理。

13.车辆交通管理

(1)负责按小区管理规定管理车辆停放和交通;

(2)负责保持小区道路通畅;

(3)乙方应遵守小区车辆交通管理规定。

14.图纸、资料管理

(1)管理本物业有关的工程图纸;

(2)管理竣工资料;

(3)管理设备档案，并按设备设施维修、更新、改造等进行资料更新;

(4)乙方如变更联系地址和电话号码，必须通知甲方 小区管理处，以便及时更新联系资料，确保联系方式有效。

15.接待、咨询服务

以多种方式与乙方沟通，接待乙方的咨询、投诉以及求助。

第三条 物业管理费收费标准

甲方向乙方收取物业管理费，物业管理费收费标准为人民币 元/平方米/月，大写： (最后按物价局规定进行调整)。未包含公共水电费。计费面积最终以房产证登记的建筑面积(含共用面积分摊)为准。

第四条 物业管理费构成

物业管理费由以下部分构成(以下涉及的费用构成部分均指为管理 小区物业所发生的费用支出)：管理、服务人员的工资和按规定提取的福利费;人员劳动保护用品和社会劳动保险费;行政办公费用;物业管理单位固定资产折旧费;会计费用;人员教育培训费用;雇佣聘请审计、律师咨询费用;公共保险;保安服务费;环境保洁费;绿化管理费;公共地方零星维修养护费;共用设备维护保养费;管理酬金;税项等。

以上费用构成项目中不包括房屋共用部位，共用设施、设备等大中修、更新、改造的费用。

第五条 物业管理费收取起始日期

从发展商发出的入伙通知书上确定的收楼之日起计收物业管理费。

第六条 公共水费、电费分摊

1.公共水费包括小区水池清洗耗水、清洁用水、设备运转耗水、消防耗水及其他公共地方(不包括商场、会所)发生的耗水费用。

2.公共用电包括：差额电量(公共部分的变损、线损、表损的用电损耗);大堂、电梯厅、消防楼梯、楼道等照明用电;电梯用电;生活水泵、消防水泵用电;公共庭院照明、大厦外立面照明、路灯等用电;消防系统、保安系统及通风系统等设备设施用电;清洁用电等。

第七条 费用的收取方式

1.物业管理费及其他由物业公司定期收取或代收费用采用银行自动划账方式收取，每季季初收取当季物业管理费。

2.如因乙方原因导致费用缴交失败或延迟，乙方将承担相应的违约责任。

第八条 法律责任

1. 甲方未按本协议规定管理物业或管理不善，乙方有权要求甲方限期整改。

2.甲方对其选定的第三方服务机构负责，因第三方原因造成乙方损失的，甲方承担相应连带赔偿费任。

3.乙方须按本协议规定交纳物业管理费、公共水电费，每延迟一天，按拖欠额的千分之 支付滞纳金，对于超过 个月不交纳物业管理费用，甲方可向人民法院起诉要求限期交纳，并可申请禁止乙方转让、出租和抵押直至拍卖该物业。

4.乙方违反装修规定的，甲方可要求乙方限期恢复或改正，使其符合规定要求;对已造成物业或他业主损害的，乙方负责赔偿。甲方并根据相关法律法规的规定，申请有关行政主管部门予以处罚。

5.乙方应确保其预留给甲方的联系方式有效。如乙方通讯、联系地址有变更，应及时通知到甲方 小区管理处。因通信联络方式失效造成的损失和责任由乙方负责承担。

6.乙方如违反小区管理规章，将承担相应责任。

7.如因为乙方的过失(如水浸、火灾、高空坠物伤人等)造成对公共利益及他人利益的损害，乙方须承担相应责任。

第九条 协议期限

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年，从\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日止。

第十条 纠纷解决方式

本协议执行期间，凡因本协议发生的一切争议，当和解或调解不成时，任何一方均可向有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十一条 协议生效

本协议自双方签字盖章之日起生效。本协议—式 份，各方当事人各执 份，具有相同法律效力。

**小区物业管理服务合同协议书法律效力篇九**

甲方： 深圳市罗湖区\_\_\_住宅区业主委员会(代表本住宅区全体业主) 代表人：

乙方： 深圳发展公司

法人代表：\_\_\_

经\_\_\_住宅区业主大会年月日投票表决同意：直接聘请深圳康发发展公司为\_\_\_住宅区(以下简称“本住宅区”)提供物业管理服务。为保障管理服务正常运行、规范双方的权利和义务，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《深圳经济特区住宅区物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，本合同的甲、乙双方达成以下合同条款。

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，可提起讼诉追讨，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\_\_\_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。

8、本住宅区物业管理服务费所有收支账目，按政府规定由乙方每3个月向业主

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\_\_\_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。

第九条 公共设施及业主共有物业收入及管理

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。

2、如因乙方原因，造成不能完成服务标准或损害物业共同利益的，乙方应给予甲方相应补偿。给业主个人造成损害的，应向业主个人赔偿损失。甲方有权要求乙方限期整改，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\_\_\_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\_\_\_住宅乙方：深圳发展公司区业主委员会

负责人：

负责人：

签署日期：20年月日

**小区物业管理服务合同协议书法律效力篇十**

第一条 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)委托于乙方实行物业管理，订立本合同。

第二条 物业基本状况

物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

四至：东\_\_\_\_\_\_\_\_\_南\_\_\_\_\_\_\_\_\_西\_\_\_\_\_\_\_\_\_北

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

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;甲方应当要求本物业的全体业主和物业使用人根据业主公约履行本合同中相应义务，承担相应责任，并遵守本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管理制度。

第四条 房屋建筑本体共用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五条 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、高压泵房、楼内消防设施设备、电梯、中央监控设备、建筑物防雷设施、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第六条 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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第七条 共用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第八条 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场所、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第九条 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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十条 交通与车辆停放秩序的管理、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

本物业管理区域内的业主、物业使用人在本物业管理区域公共场地停放车辆，停放人应与乙方签订专项合同。

第十一条 维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

前款约定的事项不含业主、使用人的人身与财产保险和财产保管责任，乙方与业主、使用人另行签订合同的除外。

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 根据业主委员会的委托组织开展社区文化娱乐活动。

第十四条 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，乙方原则上应接受委托，但收费由当事双方协商。

第十五条 对业主和物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报告规劝、制止、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等措施。

第十六条 其它委托事项

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十七条 委托管理期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年(不超过3年)。自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时止。

第十八条 甲方权利义务

3、审定乙方拟定的物业管理方案;

4、检查监督乙方物业管理方案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、维修养护计划和财务预算及决算报告;

(1)无偿使用;

9、与乙方办理物业管理验收手续时，应向乙方移交下列资料：

(2)设备设施的安装、使用和维护保养技术资料;

(3)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

(4)物业管理所必需的其他资料。

并于合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方移交;

10、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

(1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

12、负责本物业维修专项资金的筹集，督促业主缴纳物业维修专项资金;

14、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十九条 乙方权利义务

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;并于每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，以\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式向甲方提出这些计划和报告。

11、建立、妥善保管和正确使用物业管理档案，并负责及时记载有关的变更情况;

13、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十条 乙方须按下列约定，实现目标管理：

1、房屋外观;

2、设备运行;

3、共用部位、共用设施设备的维护和管理;

4、公共环境卫生;

5、绿化;

6、交通秩序与车辆停放;

7、公共秩序维护与协助消防;

8、房屋共用部位、共用设施设备的急修、小修;

9、业主和物业使用人对乙方的满意率达到：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

上述1～8项物业管理服务质量不低于物业管理服务的行业指导标准，具体见附件二。

第二十一条 物业管理服务费

1、本物业的管理服务费用执行国家、省、市有关物业管理服务费用的相关规定;

3、本物业管理公共服务费每\_\_\_\_\_\_\_\_\_[月]/[季]/[半年])交纳一次，每次交纳费用时间为\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

4、本物业管理公共服务费标准的调整[由甲方召开业主大会讨论决定后，乙方据此向物价主管部门申报并获核定的标准进行调整]/[甲方召开业主大会决定标准，甲乙双方协商调整]。

5、空置、空关房屋的物业管理公共服务费，分别由\_\_\_\_\_\_\_\_\_按其拥有建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向乙方交纳。

7、业主转让物业时，须交清转让之前该业主应承担的物业管理公共服务费;

(1)从逾期之日起按每天\_\_\_\_\_\_\_\_\_元交纳滞纳金;

(2)从逾期之日起按每天应交管理服务费的千分之\_\_\_\_\_\_\_\_\_交纳滞纳金;

(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十二条 车位使用费不得高于有权核定部门规定的现行标准，由车位使用人按下列标准向乙方交纳：

5、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十三条 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、养护及其它特约服务的费用，由当事人自行约定。

第二十四条 乙方向业主和物业使用人提供的其它服务项目和收费标准如下：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

第二十五条 房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

本物业的房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的日常养护费用，由乙方在收取的物业管理公共服务费中列支，其大修、中修、更新、改造费用，在本物业维修专项资金中列支。共用的专项设备运行的能耗，应设独立计量表核算，据实际用量合理分摊计收费用。

第二十六条 经甲方同意，物业管理主管部门将本物业当年度需用维修专项资金移交给乙方代管的，乙方应当定期接受甲方的检查与监督。

第二十七条 乙方发生变换时，代管的维修专项资金帐目经甲方审核无误后，应当办理帐户转移手续。帐户转移手续应当自双方签字盖章起十日内送当地物业管理主管部门和甲方备案。

第二十八条 房屋共用部位、共用设施设备的保险由乙方代行办理，保险费用由全体业主按各自所占有的房屋建筑面积比例分摊。

业主、使用人的家庭财产与人身安全的保险由业主、使用人自行办理;

\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十九条 甲方违反本合同第十八条第\_\_\_\_\_\_\_\_\_款的约定，使乙方未完成约定管理目标，乙方有权要求甲方在\_\_\_\_\_\_\_\_\_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。

第三十条 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，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。

第三十一条 乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权督促和要求乙方清退所收费用，退还利息并按\_\_\_\_\_\_\_\_\_支付违约金;造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十二条 甲方违反协议，未能让业主按其拥有房屋建筑面积按本合同约定的物业管理公共服务费标准和时间交纳费用的，乙方有权要求甲方向业主催促补交并从逾期之日起按\_\_\_\_\_\_\_\_\_交纳违约金或\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第三十三条 甲乙双方中任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的违约金;给对方造成的经济损失超过违约金的，对超过部分还应给予赔偿。

第三十四条 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，由甲乙双方向开发建设单位索赔。

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。

第三十五条 甲乙双方如有采取不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权，或造成对方经济损失的，应当承担全部责任。

第三十六条 因违约而需解除本合同的，提出解除合同的一方应及时通知对方，合同自书面通知到达对方时即行解除，并在二十日内办理交接。如有异议，可请求人民法院或仲裁机构确认解除合同的效力。

第三十七条 自本合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

第三十八条 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业主财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第三十九条 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。

第四十条 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。

第四十一条 本合同正本连同附件共\_\_\_\_\_\_\_\_\_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。

第四十二条 本合同期满后，乙方可参加甲方的管理招投标，并在同等条件下优先获得管理权，但根据法规政策或主管部门规定被取消投标资格或优先管理资格的除外。

第四十三条 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。

第四十四条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，双方同意按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式解决：

(一)提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁;

(二)依法向人法院起诉。

第四十五条 甲乙双方应将本物业的《业主公约》作为本合同的附件;业主转让物业时，应当将《业主公约》与本合同作为转让合同的附件，并告之受让人关于物业管理公共服务费用等费用的交纳情况。

第四十六条 本合同期满自然终止，双方如续订合同，应在本合同期满\_\_\_\_\_\_\_\_\_天前向对方提出书面意见。

第四十七条 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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**小区物业管理服务合同协议书法律效力篇十一**

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

就甲、乙方同意丙方承包xx小区进行物业管理服务，并明确三方有关法律责任。协议如下：

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责任，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责任都与甲、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，所造成的一切责任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

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn