# 2024年物业服务合同由谁签订 物业服务合同纠纷业主胜诉(十五篇)

来源：网络 作者：红叶飘零 更新时间：2024-04-12

*物业服务合同由谁签订 物业服务合同纠纷业主胜诉一乙方(业主)委托代理人姓名：根据《\_大厦住宅用房物业管理和费用收取办法》，甲乙双方就乙方使用的房屋物业管理服务及费用等事宜，达成协议如下：一、房屋地址：二、管理建筑面积：x ㎡三、管理期：从x...*

**物业服务合同由谁签订 物业服务合同纠纷业主胜诉一**

乙方(业主)委托代理人姓名：

根据《\_大厦住宅用房物业管理和费用收取办法》，甲乙双方就乙方使用的房屋物业管理服务及费用等事宜，达成协议如下：

一、房屋地址：

二、管理建筑面积：x ㎡

三、管理期：从x年x月x日至x年x月x日止。

四、在管理期内，甲方向乙方提供物业管理项目有：公共场所和公共设施的清洁、水池清洁、水电设施的维护、化粪池清理、代收水电费;

五、物业管理费标准为x元/㎡月，月总额为x元。乙方每月x日前按现金付款方式缴付物业管理费给甲方。乙方签定物业管理服务协议后，应向甲方预缴两个月物业管理费作履约保证金(人民币)x元，预缴水电周转金x元，合同期满后无息退还。

六、乙方须遵守如下规定：

1、因使用需要对房屋进行扩、加、改建(含改变间隔)、室内装修或增加设备，乙方须以书面文件(附施工图)向物业公司申报，根据乙方的申报材料，甲方负责向业主申报审批。我司接到业主审批通知后，通知乙方施工。

2、非住宅用房的原有公共设施及其设备的维修，由甲方负责，乙方须无条件服从维修工程的需要。如因乙方过错延误维修造成他人人身伤亡、财产损失的，须负全部责任。乙方使用房屋不当或人为造成房屋或公共设施损毁的，须负责修复或赔偿。

3、乙方在承租屋内需增设、使用超过原核定标准规定的水、电设备，须经业主和物业公司同意并承担所发生的费用。

4、注意防火安全，履行消防安全职责，不得在房屋内非法存放除生活所需以外的易燃、易爆等危险品。

5、乙方须遵照政府有关法律、遵守大厦业主公约和物业管理规定，合法合理使用房屋，不制造环境污染、噪声污染、空气污染、不发生影响大厦正常生活秩序的行为。

6、乙方须按时如数交纳物业管理费、水电费及其他应交的费用，无正当理由拒交、延交者按有关规定处理。

七、甲方责任、义务

1、认真贯彻、严格执行政府和地方的法律、法规和省、市物业管理规定。

2、为乙方提供报批装修所需的.图纸及技术资料。

3、对承诺的服务项目每年至少进行一次租户满意度的调查及征询，不断提高服务质量。

4、努力为乙方营造一个良好的工作和生活环境。

八、法律责任

1、乙方违反本协议约定或违反物业管理有关规定的，甲方有权对乙方进行批评、教育、劝阻，或接受业联会委托采取其他有效措施。

2、乙方未能按照协议之约定交纳物业管理费、水电费等费用，甲方有权按日加收应交费用千分之三的滞纳金。

九、本协议一式两份，甲乙双方各执一份，于签定日起生效。

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

**物业服务合同由谁签订 物业服务合同纠纷业主胜诉二**

甲方：

乙方(业主)委托代理人姓名：

根据《\_大厦住宅用房物业管理和费用收取办法》，甲乙双方就乙方使用的房屋物业管理服务及费用等事宜，达成协议如下：

一、房屋地址：

二、管理建筑面积：x ㎡

三、管理期：从x年x月x日至x年x月x日止。

四、在管理期内，甲方向乙方提供物业管理项目有：公共场所和公共设施的清洁、水池清洁、水电设施的维护、化粪池清理、代收水电费;

五、物业管理费标准为x元/㎡月，月总额为x元。乙方每月x日前按现金付款方式缴付物业管理费给甲方。乙方签定物业管理服务协议后，应向甲方预缴两个月物业管理费作履约保证金(人民币)x元，预缴水电周转金x元，合同期满后无息退还。

六、乙方须遵守如下规定：

1、因使用需要对房屋进行扩、加、改建(含改变间隔)、室内装修或增加设备，乙方须以书面文件(附施工图)向物业公司申报，根据乙方的申报材料，甲方负责向业主申报审批。我司接到业主审批通知后，通知乙方施工。

2、非住宅用房的原有公共设施及其设备的维修，由甲方负责，乙方须无条件服从维修工程的需要。如因乙方过错延误维修造成他人人身伤亡、财产损失的，须负全部责任。乙方使用房屋不当或人为造成房屋或公共设施损毁的，须负责修复或赔偿。

3、乙方在承租屋内需增设、使用超过原核定标准规定的水、电设备，须经业主和物业公司同意并承担所发生的费用。

4、注意防火安全，履行消防安全职责，不得在房屋内非法存放除生活所需以外的易燃、易爆等危险品。

5、乙方须遵照政府有关法律、遵守大厦业主公约和物业管理规定，合法合理使用房屋，不制造环境污染、噪声污染、空气污染、不发生影响大厦正常生活秩序的行为。

6、乙方须按时如数交纳物业管理费、水电费及其他应交的费用，无正当理由拒交、延交者按有关规定处理。

七、甲方责任、义务

1、认真贯彻、严格执行政府和地方的法律、法规和省、市物业管理规定。

2、为乙方提供报批装修所需的.图纸及技术资料。

3、对承诺的服务项目每年至少进行一次租户满意度的调查及征询，不断提高服务质量。

4、努力为乙方营造一个良好的工作和生活环境。

八、法律责任

1、乙方违反本协议约定或违反物业管理有关规定的，甲方有权对乙方进行批评、教育、劝阻，或接受业联会委托采取其他有效措施。

2、乙方未能按照协议之约定交纳物业管理费、水电费等费用，甲方有权按日加收应交费用千分之三的滞纳金。

九、本协议一式两份，甲乙双方各执一份，于签定日起生效。

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

**物业服务合同由谁签订 物业服务合同纠纷业主胜诉三**

本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受托方（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_委托于乙方实行物业管理，订立本合同。

物业基本情况

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_区

建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业的全体业主和物业使用人均应对履行本合同承担相应的责任。

房屋建筑共用部位、共用设施、设备的管理、维修养护。

道路、排水管道等公用设施的使用管理和维修养护。

公用绿地、花木等的养护和管理。

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。

交通与车辆停放秩序的管理。

维持公共秩序，巡视、门岗执勤。

管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

协助社区组织开展社区文化娱乐活动。

负责向业主和物业使用人收取下列费用；

1、物业管理综合服务费；

2、房屋共有部位和共用设施日常维修费；

3、停车费；

4、装璜垃圾清运费。

业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方应接受委托并合理收费。

对业主和物业使用人有违反业主公约的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止等措施，并报有关执法部门处理。

委托管理期限为\_\_\_\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日止。

甲方权利义务

1、代表和维护产权人、使用人的合法权益；

2、制定业主公约并监督业主和物业使用人遵守公约；

3、审议乙方拟定的物业管理制度；

4、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

5、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、和房屋及设施维修计划；

6、按《\_\_\_\_\_\_\_\_\_市住宅小区物业管理条例》向乙方提供物业用房，其租金用于物业管理；

7、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

8、业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费应承担违约责任，甲方协助做好协调和思想工作，帮助乙方催交。

乙方权利义务

1、根据相关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度；

2、对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；

3、按本合同第十四条的约定，对业主和物业使用人违反业主公约的行为进行处理；

4、可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业和管理责任转让给第三方；

5、负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备 、绿化带的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；

6、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；

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；

8、每年第一季度底，向全体业主和物业使用人公布上年度相关管理经费的使用情况；

9、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施；

10、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部经营性商业用房、管理用房及物业管理的全部档案资料；

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

条 物业管理综合服务费

1、住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取；非住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取；

2、空置房屋的管理服务费，按全额收取；

3、业主和物业使用人逾期交纳的，按下列方法处理：

从逾期之日起每天应按费用的千分之一交纳滞纳金。

公共设施日常维修费

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

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

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

甲方违反本合同第十六条的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同。

乙方违反本合同第五章的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同。

乙方违反本合同第六章约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退。

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

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

本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合同及附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

本合同正本连同附件共\_\_\_\_\_\_\_\_\_页，一式四份，甲乙双方及街道办事处、区物业管理行政主管部门（备案）各执一份，具有同等法律效力。

因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

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。

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

合同期满自然终止，双方如续订合同，应在合同期满\_\_\_\_\_\_\_\_\_天前向对方提出书面意见。

本合同自签字之日起生效。

甲方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

乙方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**物业服务合同由谁签订 物业服务合同纠纷业主胜诉四**

委托方(以下简称甲方):

名称:

法定代表人:

注册地:

参见陈文主编：《房地产开发经营法律实务》，法律出版社20xx年版。 住所地：

邮编：

联系电话:

受托方(以下简称乙方):

名称:

法定代表人:

注册地:

住所地：

邮编：

联系电话:

甲、乙双方根据有关法律、法规的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方将 (物业名称)委托乙方实行物业管理有关事宜，达成一致意见，特订立本合同。

第一章 总则

第一条 物业基本状况

物业名称:

物业类型:

坐落位置: (市) 区

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详见本合同附件一。

第二条 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。

第三条 乙方应参与本物业的竣工验收，并在本物业移交接管时，与甲方共同办理物业管理书面交接手续。

第四条 本物业交付使用后的质量责任，按国家《建设工程质量管理条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》等有关法律、法规的规定承担。

第二章 委托管理服务事项

乙方接受甲方委托，提供以下物业管理服务：

第五条 房屋建筑共用部位的维修、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、 ;

第六条 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 共用绿地、花木的养护与管理、 ;

第九条 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、 ;

第十条 公共环境卫生:包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的归集、清

运、 ;

第十一条 交通与车辆停放秩序的管理、 ;

本物业管理区域内的业主在本物业管理区域的公共场地停放车辆的，停放人应与乙方签订专项合同，并按该专项合同的约定承担各项责任和义务。

第十二条 维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、 ；前款约定的事项不包含业主的人身与财产保险和财产保管责任，乙方与业主另行签订人身、财产保险和财产保管等专项合同的，按该专项合同的约定承担各项责任和义务。

第十三条 管理与本物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料、 ;

第十四条 协助组织开展本本物业管理区域内的文化娱乐活动；

第十五条 业主和物业使用人房屋的自管部位、自用设施及设备的维修、养护，在业主和物业使用人提出委托时，乙方原则上应接受委托，具体收费事宜应按照乙方制订并公布的收费标准由当事人双方另行协商；

第十六条 对业主和物业使用人违反业主临时公约或物业使用守则的行为，针对具体行为并根据情节轻重采取报告、规劝、制止、 等措施；

第十七条 其他委托事项:

1． ;

2． ;

3． .

第三章 委托管理服务期限

第十八条 本合同规定的物业管理委托期限暂定为 年，自本合同生效之日起至 年 月 日止。本合同期限届满，若需要续签合同，双方另行签订书面合同。

第十九条 本合同期限届满或业主委员会成立与业主大会所选聘的物业管理公司签订的物业管理服务合同生效时，本合同自然终止。

第四章 甲、乙双方的权利和义务

第二十条 甲方的权利和义务

1．应当在销售物业之前，制定《业主临时公约》，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反公约应当承担的责任等事项依法作出约定。

2．应当在物业销售前将《业主临时公约》向物业买受人明示，并要求物业买受人在订立物业买卖合同时，做出遵守《业主临时公约》的书面承诺。

3．在物业竣工交付使用时，负责向物业买受人提供房屋质量保证书和房屋使用说明书。

4．审定乙方拟定的物业管理方案并在乙方提交上述物业管理方案之日起 日内出具书面审定意见。

5．检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况并每年进行一次考核评定;并将管理情况报物业管理主管部门备案。

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并在乙方提交上述材料之日起 日内出具书面审定意见。

7．保证委托乙方管理的房屋、设施、设备达到国家验收标准及要求。在保修责任内，如存在质量问题，按以下第 种方式处理:

(1)甲方负责返修；

(2)委托乙方返修，由甲方支出全部费用；

(3) .

8．在本合同生效之日起 日内向乙方提供经营性商业用房（指非住宅房屋），由乙方按每月每平方米 元的标准租用，其租金收入仅用于 .

9．在本合同生效之日起 日内向乙方提供 平方米建筑面积的物业管理用房，由乙方按下列第 项方式使用：

(1)无偿使用；

(2)按建筑面积每月每平方米 元的标准租用，其租金收入仅用于 .

10．在物业管理交接验收时，负责向乙方移交下列资料:

(1)竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，附属配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

(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。

11．为实现本合同约定的物业管理服务要求而发生的物业管理服务费用，除由业主、物业使用人按规定缴纳外，不足部分由甲方承担。

12．协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题，包括但不限于以下事项:

(1) ;

(2) .

13．协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

14．及时缴纳空置房屋的物业管理服务费；依法提供物业维修专项资金。

15．甲方有权指定专业审计机构，对本合同约定的物业管理服务费用收支状况进行审计。

16． .

第二十一条 乙方的权利和义务

1．据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管理方案；自主开展物业经营管理服务活动。

2．对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议。

3．配备工作人员参与物业管理区域内的共用部位、共用设施设备调试、验收和交接。

4．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。

5．按本合同的约定，对业主和物业使用人违反业主临时公约或物业使用守则及相关管理规定的行为进行制止和处理。

6．可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将本区域内的全部物业管理一并委托给第三方。乙方将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业的，相关的物业管理责任仍由乙方向甲方、业主及物业使用人承担。

7．负责编制房屋及其附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和保修期满后的大修、中修、更新、改造方案，经甲、乙双方议定后由乙方组织实施。

8．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，告知有关注意事项和禁止行为，与业主和物业使用人订立书面约定，并负责监督。

9．负责编制物业管理年度管理计划，资金使用计划及决算报告，并最迟于每年 月之前以 方式向甲方提出上述计划和报告；经甲方审定后组织实施。

10．负责每 个月向全体业主和物业使用人公布一次物业管理服务费用收支账目；并将物业管理服务收费项目和收费标准以及向业主和物业使用人提供专项服务的收费项目和收费标准在本物业管理区域内以书面方式公示。

11．对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或改善配套项目，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施;不得擅自改变房屋共用部位的用途。

12．不得擅自在物业管理区域内从事物业服务以外的经营活动；不得在处理物业管理事务活动中侵犯业主及物业使用人的合法权益。

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。

14．本合同终止时，乙方必须在本合同终止之日起 日内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的全部档案资料。

15．接受业主、物业使用人、甲方和物业管理主管部门等的监督，不断完善物业管理服务，定期以书面方式向甲方报告本合同履行情况。

16． .

第五章 物业管理服务质量标准

第二十二条 乙方须按下列标准，完成本合同约定的物业管理事项:

1．房屋外观：完好整洁；每 年组织实施清洗外墙 次（费用由业主承担）；公共内墙、走廊楼梯等每 年粉饰 次；公共防盗门每 年刷新 次；

2．设备运行：电梯按规定时间 运行；水泵、发电机等设备 日检查 次；

3．房屋及设施、设备的维修、养护：屋面及房屋渗漏 日修好；

4．公共环境：道路： ；室内外排水 ; 沙井 清理一次；

5．清洁卫生：

(1)公共场地每天以 标准清扫 次；

(2)电梯卫生每天清扫、保洁 次；

(3)定期组织实施化粪池清掏(费用由业主承担);

(4) .

6．绿化:绿地完好率达到 %以上；

7．交通秩序：室内(外)停车场一天 小时保管；

8．保安:实行 小时保安制度，岗位设置 个， 小时轮流值守；

9．急修：停水不超过 小时；停电不超过 小时；下水道、沙井堵塞不超过 小时内开工；小修：报修 小时内开工；

10．业主和物业使用人对乙方的满意率达到: %.

有关上述物业管理服务质量标准的约定详见本合同附件二。

第六章 物业管理服务费用

第二十三条 物业管理服务费

1．本物业的管理服务费用执行国家及北京市有关物业管理服务费用的相关规定。

2．本物业管理服务费，住宅房屋由业主按其拥有建筑面积每月每平方米 元向乙方交纳；非住宅房屋由业主按其拥有建筑面积每月每平方米 元向乙方交纳。本物业管理费包括如下费用： .

3．本物业管理服务费每 〔月〕/〔季〕/〔半年〕)交纳一次，每次交纳费用时间为 。

4．空置房屋的物业管理服务费，分别由 按其拥有建筑面积每月每平方米 元向乙方交纳。

5．本物业管理服务费标准的调整，按 调整。

6．业主出租其拥有的物业，其应承担的物业管理服务费由业主交纳，业主与承租人另有约定的，从其约定，但业主应将此约定送乙方备案并就物业管理服务费的缴纳负有连带责任。

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服务费。

8．物业管理服务费中未计入的共用设施设备运行、能耗费用，按 〔该幢〕/〔该物业〕住户实际用量共同分摊。

9．业主和物业使用人逾期交纳物业管理服务费的，按以下第 项方式处理：

(1)从逾期之日起按每天 元交纳滞纳金；

(2)从逾期之日起每天按应付物业管理服务费的万分之 交纳滞纳金；

(3) .

第二十四条 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：

1．露天车位:每日 元，每月 元，每年 元；

2．车 库:每日 元，每月 元，每年 元；

3．摩托车:每日 元，每月 元，每年 元；

4．自行车:每日 元，每月 元，每年 元；

5． .

第二十五条 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、养护及其他特约服务的费用，由当事人自行约定。

第二十六条 乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目和收费标准如下:

1． ;

2． ;

3． .

第二十七条 房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

1．保修期内属保修范围内的房屋共用部位、共用设施设备、公共场地的维修、养护费用由甲方承担。

2．不属保修范围内的 、 、 维修、养护费用，由业主按其拥有的权属份额或 承担。

3．保修期满后，本物业共用部位、共用设施设备的大修、中修、更新、改造费用，在本物业维修专项资金中列支。

第七章 违约责任

第二十八条 甲方违反本合同第二十条的约定，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；由于甲方违约给乙方造成经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第二十九条 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本合同约定的.标准；逾期未整改的，或整改不符合本合同约定的，甲方有权终止合同；由于乙方违约给甲方造成经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十条 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；由此给甲方造成经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十一条 甲、乙双方任何一方无正当理不得提前终止本合同，否则应向对方支付 元的违约金；由此给对方造成的经济损失超出违约金的，对超出部分还应给予赔偿。

第三十二条 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。

第三十三条 甲、乙双方任何一方如通过不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权的，或由此给对方造成经济损失的，应当由施加损害的一方承担全部责任。

第三十四条 由于一方违约而致使本合同提前终止的，提出解除合同的一方应及时通知对方，合同自上述书面通知送达对方时即行终止。

第三十五条 本合同期限届满或本合同提前终止的，甲乙双方应在本合同终止之日起 日内办理完毕全部物业管理交接手续。

第八章 附则

第三十六条 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。

第三十七条 为维护公众、业主、物业使用人的切身利益，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必要的财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第三十八条 甲、乙双方经协商一致，可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第三十九条 本合同之附件均为本合同有效组成部分。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。

第四十条 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 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使本合同无法履行时，甲、乙双方应按有关法律规定及时协商处理。

第四十三条 本合同在履行中如发生争议，甲、乙双方应友好协商解决，协商不成的，甲、乙双方同意按下列第 方式解决：

(1)提交 仲裁委员会仲裁；

(2)依法向有管辖权的人民法院起诉。

第四十四条 本合同自 起生效。

第四十五条 本合同约定的相关内容若与现行有效的法律、法规、规章以及政府文件相抵触时，该约定无效。若在本合同的履行中，遇国家相关法律、法规、规章以及政府文件发生变化时，自然也应按变化后国家相关法律、法规、规章以及政府文件执行。

甲方签章: 乙方签章:

法定代表人:法定代表人

授权代表：授权代表：

日期： 年 月 日日期： 年 月 日

合同签订地：

附件:

一、本物业构成细目

二、木物业管理质量目标

三、本物业的管理方案

**物业服务合同由谁签订 物业服务合同纠纷业主胜诉五**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《\_\_\_\_市物业管理条例》等有关法律、法规的规定和本物业区域《业主公约》的约定，甲方通过招标、议标等方式选聘乙方，在自愿、平等、协商一致的基础上，就(物业名称)实施本物业区域的物业管理服务的相关事宜，订立本合同。

第一章物业管\_\_\_\_区域概况

第一条物业基本情况物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;四至：东至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_，南至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_，西至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_，北至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二条具体物业构成明细及所配置的共用设备设施明细详见附件一和附件二。

第二章委托服务事项

第三条甲方委托乙方提供的物业服务的主要内容为：

1、物业共用部分的日常维修、养护和管理。物业共用部分具体包括：房屋的承重结构(包括：基础、承重墙体、梁柱、楼盖等)，非承重结构的分户墙外墙面，屋盖、屋面、大堂、公共门厅、走廊、过道、楼梯间、电梯井、垃圾通道、污水管、雨水管、楼道灯、避雷装置;

2、物业共用设施、设备的维修、养护、运行和管理。具体包括：共用的上下水管道、落水管、污水管、垃圾道、共用照明、天线、中央空调、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯;

3、市政共用设施(不属市政部门管理的)和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、水池、井、停车场、路灯\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

4、公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理;

5、附属配套建筑和设施、设备的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场所、公厕、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

6、公共场所、房屋共用部位的清洁卫生，垃圾的收集、清运，排水管道、污水管道的疏通;

7、交通秩序与车辆停放的管理;

8、协助做好物业管\_\_\_\_区域内的安全防范工作;

9、物业档案资料管理;

10、物业项目使用专项维修资金的预算和计划;

1、装修管理;

2、物业服务费和本合同规定的其他费用的收取;

3、法律政策规定应由乙方管理服务的其它服务事项。

第四条在物业管\_\_\_\_区域内，本合同特别约定的物业管理事项为：

1、接受业主委托，对其物业的专有部分进行维修养护(服务价格由双方另行商定);

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第三章物业服务质量

第五条乙方提供的物业管理服务应达到约定的标准(具体服务标准见附件三)。

第四章物业服务费用

第六条本物业管\_\_\_\_区域的物业服务收费选择以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式：

1、包干制(物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业管理企业的利润)根据本物业管\_\_\_\_区域的\'实际情况和\_\_\_\_市物业服务收费指导价格确定的原则，双方约定物业服务费用按月、季、年收取，其收取的标准如下(按建筑面积计算)：

(1)住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元月183;平方米

(2)写字楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元月183;平方米

(3)商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元月183;平方米

(4)其他物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元月183;平方米业主向乙方按约定的标准交纳物业服务费，乙方按本合同约定的服务内容和标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

2、酬金制(酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业管理企业，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的物业服务计费方式。物业服务资金的构成包括物业服务支出和物业管理企业的酬金)本物业管\_\_\_\_区域的物业服务资金预收标准如下(按建筑面积计算)：

(1)住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元月183;平方米

(2)写字楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元月183;平方米

(3)商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元月183;平方米

(4)其他物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元月183;平方米乙方选择以下第种方式对物业服务资金提取酬金：

(1)乙方每月每年按\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准从物业服务资金中提取;

(2)乙方每月每年按预收物业服务资金数额\_\_\_\_\_\_\_\_\_%的比例提取。

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

日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**物业服务合同由谁签订 物业服务合同纠纷业主胜诉六**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称甲方)

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称乙方)

甲、乙双方本着平等、公平、互惠的原则达成以下协议：

一、乙方负责将甲方\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_小区内的污水铸铁井盖井圈免费换成承载\_\_\_\_\_\_\_\_\_吨的水泥井盖井圈，换成后的铸铁井盖井圈归乙方所有，水泥井盖、井圈归甲方所有。乙方负责更换过程中所产生的垃圾清运。

二、质量要求：更换后的.井盖和地面基本平行，四周水泥抹面维护。两年内若有压坏井盖，乙方负责免费更换。

三、甲方负责给乙方出据有关证明，以便乙方将铸铁井盖合法售出，所售款项用于折抵乙方水泥井圈井盖费用和更换费用。

四、更换期间内如有铸铁井盖丢失，甲方负责出资购买水泥井盖井圈，乙方负责更换，更换后的铸铁井圈归乙方所有。

五、更换期间出现的一些居民人为因素阻挠，由甲方负责协调。

六、施工期间出现的质量问题及人为损坏、丢失，由乙方负责。施工期间出现的安全事故均由乙方负全部责任，甲方不负任何责任。

七、开、竣工日期为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日止。单方若有违约，给另一方造成损失的应承担相应的责任。

八、未尽事宜，由甲、乙双方协商解决。

九、本协议签字后生效，本协议至乙方更换井圈井盖工作完毕，经甲方验收合格后自动终止。

十、本协议一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

授权代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

乙方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

授权代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**物业服务合同由谁签订 物业服务合同纠纷业主胜诉七**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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）的前期物业管理服务事宜，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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_区/县\_\_\_\_\_\_\_\_\_乡/镇\_\_\_\_\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_\_\_\_\_弄\_\_\_\_\_\_\_\_\_号

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 甲方按规定向乙方提供位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_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 乙方提供的前期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 甲方将物业交付业主前，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·平方米；

多层\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米；

别墅\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米；

物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米；

（二）办公楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

（三）商业用房：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月·平方米

**物业服务合同由谁签订 物业服务合同纠纷业主胜诉八**

甲方：\*\*区人民医院（以下简称甲方）

乙方：\*\*物业管理有限公司（以下简称乙方）

为加强和保证\*\*区人民医院安全防范、保洁质量及维护水电路的正常使用，经双方友好 ，在平等互利、协商一致的基础上，甲方将医院安保、保洁、洗涤、水电路日常维护工作委托乙方管理，具体事宜协商如下：

1、保洁（人员随科室投入使用而逐步增加，费用和前面的相同）

a、门诊大楼（9层）：大厅、急诊科、输液室、办公室、报告厅、通道、电梯；

b、医技综合楼（5层）：检验科、放射科、功能科；

c、外科大楼：内儿科、妇产科、外一科、外二科、及icu、手术室；

d、医院的外围环境：车场、走廊；公厕卫生；

e、洗涤房：床单、被套、医务人员、手术室服装的洗涤。

（注：各幢楼房外墙清洁等高空作业不在服务范围内，若需清洁，费用另计）。

2、安保服务：整个医院的安全防范及兼管氧气房的正常使用。

3、水电服务：水电路的日常维护及电梯的日常管理（不含材料更换费）。第三条 人员配置

1、和谐卫士：5人，其中2人兼管电梯和氧气房；

2、水电技工：1人；

3、保洁（洗涤）人员：10人；

（注：人员随工作量增加而增加，具体事项双方共同协商）

一、甲方责任和义务

1、按合同约定向乙方支付保安、保洁、水电服务费；

2、负责支付保洁人员工作服装及水、电、保洁消耗品的费用；

3、无偿为乙方提供保安住房及保洁用水、用电；

4、对乙方服务应随时监察检查，发现质量问题及时要求乙方改进和完善，达到质量标准；

5、教育有关人员遵守甲方管理制度，共同维护甲方良好环境，爱护院内公共设施；

6、为乙方提供办公（或仓库）用房1间，在各科室、各服务点，提供必要的工具存放处；

7、负责协调和明确保安、保洁的工作职责；合理调整手术室、急诊科、icu、洗涤房保洁员的上下班时间；

8、积极采纳乙方的合理化建议，协助乙方妥善处理有关投诉，为乙方提出合理化管理服务建议和意见；

9、负责处理非乙方因素而产生的各种纠纷；

10、有主管人员协助乙方做好保安、保洁、水电等医院后勤服务工作；

11、对乙方配置服务人员不满意的可提出更换意见；

12、法律、法规政策规定由甲方承担的其他责任。

二、乙方责任和义务

1、负责水、电、保洁消耗品的订购，其采购流程（双方协商约定）按规定运作；

3、对工作时间及人员安排可进行适当的调整，并保证承包项目的服务质量，接受甲方的监察、指导；

4、保证按时发放人员工资；

5、管理人员每天到现场管理，业务上随时与甲方各科室主管领导交流和沟通；

6、认真完成承包范围内规定的工作项目，确保质量及安全防范；

7、乙方人员要统一着装，衣帽整洁，在工作期间必须遵守国家法律法规及医院相关规定，出现违法违规行为后果由乙方负责；

8、乙方人员在工作期间不得随意离开工作岗位，若乙方主管负责人不在工作现场，乙方临时负责人应接受甲方主管保洁负责人的监察指导，并按甲方安全管理要求、保洁标准进行各项工作；

9、乙方派出一名主管及一名消耗品管理人员，全面负责日常保洁工作、质量检查、紧急情况的处理；

10、乙方教育工作人员爱护甲方建筑物及室内各种设施，注意节约用水用电；在工作期间拾到任何物品第一时间寻找失主或及时交甲方管理人员，通过失物招领归还失主；

11、乙方在作业中应严格要求工作人员，做好各项防护措施，不得擅自挪用甲方的物品；

12、在工作过程中要加强安全管理，确保安全工作，在工作中发现的.工伤，由乙方负责；

13、乙方合理向甲方申请配备保洁所需的各种机械、设备、工具、材料、药剂和日用品等；

14、乙方在工作过程中要对甲方财产物资进行妥善保管、使用，对故意损坏、遗失，乙方负赔偿责任。

1、本合同承包金额为：\*\*元人民币（大写：\*\*元整）。

2、付款方式：甲方以现金或转账支票方式，于次月5日（如遇休息日或节假日，付款日期提前）前向乙方支付上月的承包服务费\*\*元整，在合同最后一个月结清所有合同余款（\*\*元）。

合同期限1年，自20xx年9月10日至20xx年9月9日。

1、甲方未按合同规定向乙方支付承包费用，经乙方催讨后仍未支付时，乙方可以解除合同，并按违约责任要求赔偿；

2、乙方严重失职造成甲方因保洁、保安、水电工问题影响正常工作的，经期限整改达不到标准，甲方可以解除合同；3、任何一方发生严重违约后，在收到对方书面通知一个月内仍不能采取补救措施，对方可以解除合同。

1、如甲方不按合同规定期限内向乙方付费，经乙方催讨后仍未支付时，对逾期未付的费用每逾期一周，按金额的3‰收取滞纳金；

2、如乙方未按合同要求进行优质的服务，给甲方造成恶劣影响和损失时，甲方有权向乙方收取剩余合同款3‰违约金。

1、合同未尽事宜，双方友好协商解决，并签订补充协议，协议与本合同有同等法律效力。

2、本合同一式二份，双方各执一份，合同自授权代表签字盖章之日起生效。

附件：《\*\*区人民医院物业服务人员配置及财务预算》

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人： 法定代表人：

联系电话： 联系电话：

签订日期：

**物业服务合同由谁签订 物业服务合同纠纷业主胜诉九**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

为了\_\_\_\_\_\_\_数码事业的发展，甲、乙双方本着双赢的原则共同建设\_\_\_\_\_\_\_数码系列产品的终端网络形象，共同打造“\_\_\_\_\_\_\_”数码行业一流品牌。

一、宗旨：合理利用有限资源，积极开拓无限商机。

二、甲方的权利和义务

2．1．按乙方每月实际销售回款总额，给予\_\_\_\_\_%的比例作为乙方的地方性广告形象和促销费用。

2．2．甲方按乙方每月实际销售回款总额，提供一定比例的广告宣传品。

2．3．甲方提供“\_\_\_\_\_\_\_”的手册（光盘）予乙方，以作为乙方地方性形象建设的统一资料。

2．4．除本合同书规定外，甲方有权根据乙方终端市场建设的情况作相应的政策和决策，并要求乙方严格遵守。

2．5．甲方有权对地方性广告的终端形象和促销活动进行审核、审批及管理。

三、乙方的权利和义务

3．1．乙方享有向甲方提出书面申请，申请地方性广告媒体、终端形象和促销活动费用的权利。

3．2．乙方有义务垫付地方性广告媒体、终端形象制作和地方性促销活动的费用。

3．3．乙方务必按甲方的\'手册（光盘）上统一的商标、颜色、图形制作形象（如：门头、门柱、灯箱片、灯箱布等），不得擅自更改。

3．4．乙方务必对自己区域范围内的“\_\_\_\_\_\_\_”终端形象进行管理。

3．5．制作给予二级代理商（经销商）的形象（如：门头、门柱、灯箱片、灯箱布等）务必保证展示时间达\_\_\_\_\_\_\_\_年以上。

3．6．海报的展示时间务必达两个月以上。

3．7．乙方不得将任何品牌的广告品布置在甲方的展柜或展架上，也不得将任何品牌的产品摆放在甲方的展示柜内（上）或展架上。若有违反者，经甲方查实将重新审核对其广告宣传品的发放，并要求其作出书面检讨。

3．8．若乙方不管理或管理不善造成甲方终端形象损坏，经甲方查实，将从其信誉保证金中扣除相应的制作费用。

四、广告和促销费的申请

4．1．乙方在制作形象（如：门头、门柱、灯箱片、灯箱布、展示柜等）或做促销活动前，务必向甲方提出书面申请（参见申请表），经甲方相关部门审核和审批后方可实施。

4．2．乙方在提交申请促销活动申请表的同时，务必附带本次活动的效果预测报告，否则，甲方有权不予审核和审批。

4．3．乙方在提交申请形象制作申请的同时，务必附带形象发布位置的相关平面图和周边的建筑物及街道。否则，甲方有权不予审核和审批。

4．4．乙方在提交申请广告媒体（如：电视台、报刊等）申请表的同时，务必出示电视台的相关收视率或出示报刊的发行量及覆盖率，否则，甲方有权不予审核和审批。

五、费用报销和相关依据

5．1．乙方务必出示形象制作（如：门头、门柱、灯箱片、灯箱布，展柜等）的照片（照片背面须注明形象的发布地点、地址、负责人、电话、日期）和发票原件（开票单位为：\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_电子实业有限公司）。若未出示者，甲方有权不予报销。

5．2．乙方务必出示促销活动现场的照片（照片背面须注明活动的地点、地址、负责人、电话、日期）和本次促销活动的总结报告、促销品样品及发票原件（开票单位为：\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_电子实业有限公司）。若未出示者，甲方有权不予报销。

5．3．乙方务必出示与广告媒体（如：电视台、报社、广告公司）签定的合同、广告片、报刊的原稿及发票原件（开票单位为：\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_电子实业有限公司）和总结报告。若未出示者，甲方有权不予报销。

六、费用报销的期限与方式

6．1．一个季度报销一次，

第二季度

第一个月的一至\_\_\_\_日为结算日。

6．2．甲方用等额的货款冲抵乙方垫付的广告和促销活动费用。

七、合同书一式两份，甲、乙双方各存档一份，双方签字盖章并执行。

注：本广告投放合同仅针对\_\_\_\_\_\_\_数码产品，原cd产品不计在内

甲方：\_\_\_\_乙方：\_\_\_

\_\_\_年\_\_月\_\_日

**物业服务合同由谁签订 物业服务合同纠纷业主胜诉篇十**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主大会

执行机构：\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主委员会，负责人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

资质等级：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

证书编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据有关法律、法规，双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方为\_\_\_\_\_\_\_\_\_（物业名称）提供物业管理服务事宜，订立本合同。

第一条 物业基本情况:

物业名称\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

物业类型\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

坐落位置\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

物业管理区域四至：

东至\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

南至\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

西至\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

北至\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（物业构成明细见附件1）。

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：

（一）物业共用部位的维修、养护和管理（物业共用部位明细见附件2）；

（二）物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理（物业共用设施设备明细见附件3）；

（三）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；

（四）公共绿化的养护和管理；

（五）车辆行驶、停放管理；

（六）公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；

（七）装饰装修管理服务；

（八）物业档案资料管理。

第三条 在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下内容：

（一）\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（二）\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第四条 乙方提供的物业服务执行以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项质量标准：

（一）乙方提供的服务质量按《石家庄市物业服务等级标准》\_\_\_\_\_\_\_\_\_级执行。（服务等级标准见市价［xx］69号《石家庄市物业服务收费管理实施办法》）。

（二）乙方提供的服务质量执行双方约定的物业服务质量标准，具体为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五条 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。

第六条 本物业管理区域物业服务收费选择以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式：

（一）包干制

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：

多层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元／月·平方米；

高层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元／月·平方米；

别墅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元／月·平方米；

办公楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元／月·平方米；

商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元／月·平方米；

物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元／月·平方米。

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、法定税费；

9、物业管理企业的利润；

10、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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。

（二）酬金制

物业服务资金由业主按其拥有物业的建筑面积预先交纳，具体标准如下：

多层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元／月·平方米；

高层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元／月·平方米；

别墅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元／月·平方米；

办公楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元／月·平方米；

商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元／月·平方米；

物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元／月·平方米。

预收的物业服务资金由物业服务支出和乙方的酬金构成。

物业服务支出为所交纳的业主所有，由乙方代管，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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

乙方采取以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式提取酬金：

1、乙方按\_\_\_\_\_\_\_\_\_（每月／每季／每年）\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准从预收的物业服务资金中提取。

2、乙方\_\_\_\_\_\_\_\_\_（每月／每季／每年）按应收的物业服务资金\_\_\_\_\_\_\_\_\_%的比例提取。

物业服务支出应全部用于本合同约定的支出。物业服务支出年度结算后结余部分，转入下一年度继续使用；物业服务支出年度结算后不足部分，由全体业主承担。

第七条 物业服务费用（物业服务资金）由乙方按\_\_\_\_\_\_\_\_\_（年／季／月）向业主收取，或者按双方约定的时间、地点由业主向乙方交纳。

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。

第八条 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）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第九条 乙方应将物业服务（包括专业部门的委托服务、对业主物业的专有部分维修养护及其他特约服务）收费价格和标准，在物业管理区域内公示。

第十条 甲方权利义务：

（一）审定乙方制定的物业管理服务工作计划，听取物业管理情况报告；

（二）确定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；

（三）决定专项维修资金的使用、续筹方案，并监督实施；

（四）（适用于酬金制）审查乙方提出的财务预算和决算；

（五）协助乙方作好物业管理区域内的物业管理工作

（六）协调、处理本合同生效前发生的遗留问题：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（七）其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十一条 甲方的业主委员会作为执行机构，具有以下权利义务：

（一）根据业主大会的授权代表业主大会签定本合同。

（二）检查、监督和协助乙方履行物业服务合同；

（三）督促全体业主遵守《业主公约》、《业主大会议事规则》和物业管理规章制度；

（四）督促业主和交费义务人按规定交纳物业服务费；

第十二条 乙方权利义务

（一）根据甲方的授权和有关法律、法规及本合同的约定，在本物业区域内提供物业管理服务；

（二）有权要求甲方、业主委员会、业主及物业使用人配合乙方的管理服务行为；

（三）向业主和交费义务人收取物业服务费；

（四）乙方可采取规劝、\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等必要措施，制止业主、物业使用人违反业主公约和物业管理规章制度和本合同的行为；

（五）选聘专营公司承担本物业的专项管理业务（但不得将物业的整体管理委托给第三方）；

（六）每年度向甲方报告物业管理服务实施情况；

（七）（适用于酬金制）向甲方或全体业主公布物业服务资金年度预决算并每年次公布物业服务资金的收支情况；当甲方或业主对公布的物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况提出质询时，应及时答复；

（八）根据甲方的决定，申请和使用专项维修基金；

（九）本合同终止时，应移交物业管理权，撤出本物业管理区域，协助甲方作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业管理的全部档案资料、专项维修资金及帐目。

（十）其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十三条 机动车和非机动车停放服务收费，按照市价［xx］70号《关于规范我市住宅区车辆停放服务费标准的通知》执行。

第十四条 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。

第十五条 会所由乙方经营管理的，乙方按下列标准向使用会所的业主或物业使用人收取费用：

（一）\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（二）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十六条 本物业管理区域内属于全体业主所有的停车场、会所及其他物业共用部位、公用设备设施统一委托乙方经营，经营收入按下列约定分配：

（一）\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（二）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十七条 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。

（一）\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（二）\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十八条 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：

（一）\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（二）\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

甲方应承担解决以上问题的责任，解决办法如下：

（一）\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（二）\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十九条 乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

（一）竣工总平面图，单体建筑、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；

（二）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（三）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（四）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十条 甲方应于\_\_\_\_\_\_\_\_\_（具体时间）按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房。

物业管理用房建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其中：办公用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_；住宿用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_；\_\_\_\_\_\_\_\_\_用房平方米，位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十一条 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。

第二十二条 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。

第二十三条 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，接受业主委员会、业主和物业使用人的监督。

第二十四条 因维修物业或者公共利益，乙方确需占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主、业主委员会、业主大会的同意；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。

第二十五条 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。

第二十六条 本合同期限未满，因乙方未按规定履行合同或严重侵害甲方利益，甲方经三分之二以上投票权的业主通过后可以解除合同。

第二十七条 本合同期限未满，因甲方、业主或使用人严重违约，导致乙方不能提供约定服务的，乙方有权要求责任人在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权解除合同。

第二十八条 本合同期满，甲方决定不委托乙方的，应提前三个月书面通知乙方；乙方决定不再接受委托的，应提前三个月书面通知甲方。

第二十九条 本合同期满，甲方没有将续聘或解聘乙方的意见通知乙方，且没有选聘新的物业管理企业，乙方继续管理的，视为此合同自动延续。

第三十条 本合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业项目之前，乙方可应甲方的要求暂时（一般不超过三个月）提供物业管理服务，业主应继续交纳相应的物业服务费用。

第三十一条 乙方的管理服务达不到本合同第二条、第三条、第四条约定的服务内容和质量标准，应按\_\_\_\_\_\_\_\_\_标准向甲方、业主支付违约金。

第三十二条 乙方违反本合同第六条、第七条的约定，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。

第三十三条 乙方未能按照约定提供相应服务，造成甲方单个业主经济损失的，乙方应给予业主经济赔偿。

第三十四条 业主或物业使用人违反本合同第六条、第七条的约定，未能按时足额交纳物业服务费用（物业服务资金）的，应按\_\_\_\_\_\_\_\_\_标准向乙方支付违约金。

第三十五条 任何一方无正当理由提前解除合同的，应向对方支付违约金\_\_\_\_\_\_\_\_\_；由于解除合同造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第三十六条 在合同终止时，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；乙方不移交物业资料、物业管理用房，占用物业共用部位、共用设施设备的，每逾期一日应向甲方支付委托期限内平均物业管理年度费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_的违约金，由此造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第三十七条 以下情况乙方不承担责任：

（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；

（四）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；

（五）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第三十八条 本合同在履行中如发生争议，双方协商解决或向辖区物业管理行政主管部门申请调解；协商或调解无效的，可向石家庄市仲裁委员会申请仲裁，或向人民法院起诉。

第三十九条 本合同期限自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日止。

第四十条 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。

第四十一条 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。

第四十二条 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。

第四十三条 本合同一式\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，甲、乙双方各执\_\_\_\_\_\_\_\_\_份。

甲方（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

附件1： 物业共用部位明细

1、房屋承重结构\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

2、房屋主体结构\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

3、公共门厅\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

4、公共走廊\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

5、公共楼梯间\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

6、内天井\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

7、户外墙面\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

8、屋面\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

9、传达室\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

10、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

11、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

附件3： 物业共用设施设备明细

1、绿地\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

2、道路\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

3、化粪池\_\_\_\_\_\_\_\_\_个；

4、污水井\_\_\_\_\_\_\_\_\_个；

5、雨水井\_\_\_\_\_\_\_\_\_个；

6、垃圾中转站\_\_\_\_\_\_\_\_\_个；

7、水泵\_\_\_\_\_\_\_\_\_个；

8、水箱\_\_\_\_\_\_\_\_\_个；

9、电梯部\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

10、信报箱\_\_\_\_\_\_\_\_\_个；

11、消防设施\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

12、公共照明设施\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

13、监控设施\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

14、避雷设施\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

15、共用天线\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

16、机动车库\_\_\_\_\_\_\_\_\_个\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

17、露天停车场\_\_\_\_\_\_\_\_\_个\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

18、非机动车库\_\_\_\_\_\_\_\_\_个\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

19、共用设施设备用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

20、物业管理用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

21、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

1、本示范文本仅供业主、业主大会、业主委员会与物业管理企业签订《物业服务合同》时参考使用。

2、业主、业主大会、业主委员会和物业管理企业可对本示范文本的条款内容进行协商和修改。

**物业服务合同由谁签订 物业服务合同纠纷业主胜诉篇十一**

甲方：法定代表人：联系方式：地址：乙方：法定代表人：联系方式：地址：风险提示：

服务合同的特点是服务方提供服务，可能会涉及到劳动方面的纠纷。在服务合同中，应该明确约定服务人员的劳动保护和工作安全及生病、事故、伤残、死亡和劳动纠纷等均由服务方负责，与委托方无关。如委托方因此而受损或支出任何费用，服务方应当承担赔偿责任。

一、服务宗旨及原则为了更好的创造服务环境，进一步提高物业服务质量，经双方友好协商，现就\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理有限公司为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_学校提供物业服务事项达成如下协议，供双方共同遵守。风险提示：

合作内容应载明具体的服务内容与质量等条款。但是很多合同约定服务优质等比较笼统，这样的约定形同虚设，因此在约定服务质量条款时最好能有明确的量化标准或者评判标准，比如约定投诉低于，客户满意率达到等。

二、物业服务职责范围保洁服务为整个学校的环境卫生，包括但不限于下列各项：

1、楼内：

（1）每层各楼梯台阶及楼梯平台处、各楼梯扶手及栏杆、各楼层走廊；校长室、书记室、副校长室、会议室、多功能厅、体育馆室内场地、各层饮水间、洗手间。

（2）大厅地面、墙面。

（3）所有门窗玻璃、窗台、各楼外台阶以及室内各种设施设备。

（4）校区整体建筑物外墙面。

2、室外：校园内各公共设施设备、环路、绿化带、景观带、运动场地、垃圾箱、垃圾堆放点等；正门外甬道以内（停车场范围）。校园内环境应整洁，清扫要及时，做到无杂物、废纸、烟头、果皮、痰迹、积水等。物业服务为学校所有建筑及设施设备的维修、保养、运行和管理服务工作包括但不限于：

1、用水：

（1）排水系统（管线、各种阀门、感应器等）、饮水间、洗手间、各实验室上下水系统等。

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

2、用电：配电系统、电源开关、插座、配电箱、照明灯系统等。

3、门、窗维修服务：包括校园内各楼各处各类门、窗。

4、楼内供暖系统。

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

6、水、电、暖维修应设置24小时值班联系电话。要制定应急处置方案。确保维修服务及时、安全、到位。

7、节能措施得力，杜绝长明灯、长流水和跑、冒、滴漏现象。

三、物业服务履行期限本协议自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

四、外包服务费

1、物业费为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2、物业费明细：

（1）室内教学楼费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元；室外操场：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元年；

（2）变电所：合同期内\_\_\_\_\_\_\_人\_\_\_\_\_\_\_元月12个月\_\_\_\_\_\_\_元。

五、付款方式乙方于\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前支付完毕；物业费于每季度末结束前\_\_\_\_日内支付本季度物业费。

六、双方权利与义务甲方的权力与义务

1、甲方为乙方提供作业用水、用电。

2、甲方为乙方提供必要的存放清洁工具、用品及员工更衣的房间。

3、对乙方保洁质量及时监督检查，发现问题及时提出，直到达到质量标准。

4、负责协调乙方与学校教师、学生之间的关系。

5、听取、采纳乙方在校内物业服务方面的合理化建议。

6、根据乙方保洁人员的工作表现及服务质量，甲方有权要求乙方更换保洁员，乙方须及时更换配置合格服务人员。

7、甲方有权对乙方在保洁工作中发生的质量问题给予口头或书面警告，并视情况给予经济处罚。

8、甲方对乙方提供的保洁服务工作享有监督权和检查权。乙方的权力与义务

1、乙方工作人员必须具有高品质的职业素养和职业行为规范，工作中需遵纪、守法、勤勉、自律，爱护甲方的一切校产。

2、乙方保证按甲方工作日内要求的时间进行作业（具体时间甲乙双方商定，作业时间随季节变化调整），作业时必须严格遵守学校的各项规章制度。

3、乙方要安排主管负责人管理本方员工，并与甲方主管物业负责人进行相关工作的协调，保证物业服务工作的顺利进行。

4、乙方在本公司员工上岗前要对员工进行自身安全及工作安全操作培训。乙方员工在上下班期间及工作中所发生的任何伤害事故，均与甲方无任何责任。

5、物业服务工作中所需要的各种机械、设备、工具、材料等均由乙方自行解决；为保证服务质量，使用的器具、材料必须符合国家相关质量标准规定，同时还需严格按照各项工作的工艺流程进行作业。

6、乙方进校工作人员要统一着装，衣帽整洁，并佩戴物业公司工作证进行作业。乙方不得在甲方服务区域内未经甲方同意擅自承揽其他业务。

7、乙方人员在甲方的每个工作日内必须例行物业服务工作。清扫本协议中规定的楼内外保洁区域。要求达到干净、明洁、光亮、无异味；蹲坐便、小便池、洗手盆无垢迹；楼梯、扶手、地面、玻璃、窗台、灯具、消防箱等无灰尘；天棚、墙角无蛛网；楼外各垃圾箱及时清理；上、下水管道的畅通；及时解决用电方面的故障；及时处理有关门窗方面出现的问题。

8、乙方员工应及时制止楼内外随地吐痰、乱丢果皮杂物、乱泼污水、焚烧纸物、涂画或污损建筑墙体等不文明行为，督促学生讲究公德，自觉遵守有关管理规定。

9、节约用水，爱护楼

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