# 最新物业服务合同纠纷模板(7篇)

来源：网络 作者：雨后彩虹 更新时间：2025-03-08

*物业服务合同纠纷一第一条物业基本情况座落位置：市区路（街道）号；占地面积：平方米；建筑面积：平方米；其中住宅平方米；物业类型：（住宅区或组团、写字楼、商住楼、工业区、其他/低层、高层、超高层或混合）。第二条委托管理事项1、房屋建筑本体共用部...*

**物业服务合同纠纷一**

第一条物业基本情况

座落位置：市区路（街道）号；占地面积：平方米；建筑面积：平方米；其中住宅平方米；物业类型：（住宅区或组团、写字楼、商住楼、工业区、其他/低层、高层、超高层或混合）。

第二条委托管理事项

1、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、楼梯问、走廊通道、门厅、设备机房、）的维修、养护和管理。

2、房屋建筑本体共用设施设备（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、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、中水系统等）的维修、养护、管理和运行服务。

3、本物业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）的维修、养护和管理。

4、本物业规划红线内的属配套服务设施和公共环境的维修、养护和管理及清洁卫生。

5、交通、车辆行驶及停泊。

6、配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等保安工作，（但不含人身、财产保险保管责任）。

7、社区文化娱乐活动。

8、物业及物业管理档案、资料；

9、法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项；

第三条物业服务合同范本期限

本合同期限为年。自年月日起至年月日止。

第四条甲方的权利和义务

1、与物业管理公司议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告；

2、对乙方的管理实施监督检查，每年全面进行一次考核评定，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，经市政府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公约的行为进行处理：包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失及支付违约金、对无故不缴、交有关费用或拒不改正违章行为的责任人采取停水、停电等催缴催改措施；

第五条管理目标

乙方根据甲方的委托管理事项制定出本物业“管理分项标准”（各项维修、养护和管理的工作标准和考核标准），与甲方协商同意后作为本合同的必备附件。乙方承诺，在本合同生效后年内达到的管理标准；年内达到管理标准，并获得政府主管部门颁发的证书。

第六条管理服务费用

1、本物业的管理服务费按下列第项执行：

2、管理服务费标准的调整按下列第项执行：

3、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。

4、房屋建筑（本体）的共同部位及共用设施设备的维修、养护与更新改造，由乙方提出方案，经双方议定后实施，所需经费按规定在房屋本体维修基金中支付。房屋本体维修基金的收取执行市政府物业管理主管部门的指导标准。甲方有义务督促业主缴交上述基金并配合维护。

5、本物业的公用设施专用基金共计元，由甲方负责在时间内按法规政策的规定到位，以保障本物业的公用配套设施的更新改造及重大维护费用。

6、乙方在接管本物业中发生的前期管理费用元，按下列第项执行：

7、因甲方责任而造成的物业空置并产生的管理费用，按下列第项执行：

第七条奖惩措施

1、乙方全面完成合同规定的各项管理目标，甲方分别下列情况，对乙方进行奖励；

2、乙方未完成合同规定的各项管理目标，甲方分别下列情况，对乙方进行处罚：

3、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。乙方全部完成合同责任并管理成绩优秀，多数业主反映良好，可以不参加招投标而直接续订合同。

第八条违约责任

1、如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标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，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。

3、因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。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。（产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准）4、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。

本合同正本连同附件共一页，一式三份，甲、乙双方及物业管理主管部门（备案）各执一份，具有同等法律效力。

本合同自签订之日起生效。

甲方签章：

法人代表：

乙方签章：

法人代表：

年月日

**物业服务合同纠纷二**

1、本合同为示范文本，适用于住宅以及同一物业管理区域内非住宅的物业管理。合同双方当事人在签约之前应当仔细阅读本示范文本的内容。

2、经双方当事人协商确定，可以对本示范文本的条款内容（包括选择内容、填写空格部位的内容）进行选择、修改、增补或删减。

3、本示范文本所称的甲方为业主大会，乙方为物业管理企业。

4、在签订合同时，合同双方应当出示有关资质证明及签约主体资格的证书、证明文件。

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。

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。

（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。

（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；

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。

（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：

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、

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。

（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）

逾期交纳的，违约金的支付约定如下：

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） 。

（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。

（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。

（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、

（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；

（三）业主在转让其物业时，其帐户上的专项维修资金继续用作物业的共用部位、共用设备设施的维修、更新和改造；

（四）按照政府规章及相关规定使用和管理专项维修资金。

（一）甲方自 月起，按每月每平方米建筑面积 元的标准向 业主收取，用作续筹的专项维修资金；

（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） 。

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。

（一）在其制定的《业主公约》中向业主明示物业装饰装修管理要求等事项；甲方未尽此义务而影响乙方管理服务或给业主、物业使用人造成损失的，乙方不承担相应责任；

（二）督促业主、物业使用人按时交纳物业服务费用；对业主或物业使用人违反《业主公约》的行为予以劝阻、制止；

（三）授权乙方对业主、物业使用人违反《业主公约》的行为，依照《业主公约》的约定进行劝阻、制止；

（四）审查和批准物业管理方案、年度管理计划、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；

（五）

（一）设立专门机构负责本物业的日常管理工作，并委派具有岗位资格的人员履行本合同；

（二）根据法律、法规的有关规定和本合同的约定，开展各项物业管理服务活动，但不得侵害业主、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益；

（三）根据有关法律、法规的规定和本合同的约定，向业主或物业使用人收取物业服务费用，通过合法有效的方式解决拖欠物业服务费的问题；

（四）及时向业主公告本管理区域内的重大物业服务事项，每 个月公布一次专项维修资金和按实结算项目的费用收支帐目；

（五）结合本物业的实际情况，编制物业管理方案、年度管理计划、年度维修养护计划、年度费用概预算和决算报告；

（六）

（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）

（六）

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。

（一）

（二）

（三）

（四）

（五）

（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：

1、一幢住宅内部，由整幢住宅的业主、使用人共同使用的供水管道、排水管道、落水管、照明灯具、垃圾通道、电视天线、水箱、水泵、电梯、邮政信箱、避雷装置、消防器具 、 、 等设备；

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。

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。

（一）向 仲裁委员会申请仲裁；

（二）向 人民法院提起诉讼。

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）：

1、规划图、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

**物业服务合同纠纷三**

委托方： (以下简称甲方)

地址：

电话： 传真：

受托方： (以下简称乙方) 地址：

电话： 传真：

甲、乙双方根据中华人民共和国《合同法》、《物业管理条例》及其他法律法规相关规定，在平等、互利、自愿的原则下，经友好协商，就甲方委托乙方对甲方物业服务作顾问(以下简称该项目)一事，达成本合同。

1、双方共识：

(1)、甲方全权委托乙方作为该项目的咨询顾问。乙方是有资格接受甲方委托咨询顾问该项目业务的机构，其资格真实可信(执照编号为： )。

(2)、乙方在对甲方负责的总原则下，竭诚为甲方提供日常管理、保安保洁等顾问服务。

2、委托期限：自签订本合同之日起至该项目终止。

3、委托内容：指甲方委托乙方：

4、委托费用：

5、违约责任：

(1)、本合同签订后，双方应认真遵守，任何一方在未得到对方书面许可的前提下均不得擅自解除合同。如一方擅自解除合同或实施使对方不能正常履行合同的行为，并经对方发出书面通知后仍无法纠正的，对方有权解除本合同。

(2)、如甲方逾期按本合同约定向乙方支付委托服务费用的，且逾期30天仍不能支付的，视同甲方违约，乙方有权解除本合同，甲方应向乙方支付违约金人民币元。

6、争议的解决：因执行本合同所发生的争议，由双方协商解决。如协商不成，任何一方均可向常州仲裁委员会申请仲裁。

7、本合同的法律效力：

(1)、本合同壹式陆份，双方各执叁份，具有同等法律效力。

(2)、本合同由双方合法代表签署并加盖公章后正式生效。

(3)、本合同履行过程中，如有未尽事宜，双方可协商一致后订立补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

8、双方已透彻了解上述条文。如有未尽事宜，双方达成一致意见后，可形成书面意见，作为本合同附件。

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

**物业服务合同纠纷四**

甲 方：

法定代表人：

电 话：

地 址：

邮 编：

乙 方：

法定代表人：

电 话：

地 址：

资质等级：

证书编号：

邮 编：

根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国物权法》、国家、省、市《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、公平、诚实信用的基础上，就甲方选聘乙方为提供物业管理服务事宜，订立本合同。

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况

(一) 小区：

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： 。

第二条 委托管理事项

1、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)的维修、养护和管理。

2、房屋建筑本体共用设施设备：通过竣工验收合格的(共用的上下水管道、落水管、垃圾道、风道、共用照明、配电系统、电梯、二次供水加压系统、楼内消防设施设备等)的日常维修、养护、管理和运行服务。(不含法规规定的大中修理及改造更新)。

3、本物业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、停车场)的维修、养护和管理。

4、本物业规划红线内的属配套服务设施日常维修、养护和管理。

5、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。

6、交通、车辆行驶及停泊。

7、配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等护管工作，

8、社区文化娱乐活动。

9、物业及物业管理档案、资料;

10、法规和政策规定由物业管理公司管理的其他事项;补充：甲方在乙方正式进驻前应完成如下基础工作

1)管道疏通，清理垃圾，化粪池清掏完毕(甲方监督完成)。

2)地上停车棚改造增设完毕(为止甲方执行确定，日期待定)，地下车库非机动车停车位选址完毕。

3)围栏上增设铁丝网，缺损围栏及照明修复，

4)监控设备(包括地下车库的监控设备)维修完毕。

5)各单元门禁对讲系统、闭门器和楼道维修完毕。

6)小区公共照明及其他公用设施设备维护完毕(车道闸、刷卡机、起落杆、(rf或蓝牙)车辆感应器、任性门禁翼闸系统、水泵、变频柜等)

7)小区道路缺损及沉降地面修复工作。

8)给排水管网检修完毕后移交。

9)小区全部消防设施有甲方负责协调高耸房地产开发公司，进行完善和通过消防竣工验收合格的工作，乙方予以必要的配合。

10)物业费及相关费用(电梯、水泵房、照明、空调等全部公共能源费用)由甲方与上任物业公司结算完毕后在小区公司两周，并准确核算后移交乙方。

11)因本小区代为管理运行，热力贵公司不负责本小区供暖。小区供暖由乙方代为管理运行，供暖产生所有费用和收取的哦个年暖费

12)甲方应协调卫生所和酒店，与本小区连接部位采取封闭措施，以保障本小区业主财产和人身安全不受外来侵害，乙方不对通过上述2处场所进入本小区的外来侵害事件承担任何责任。

第三条 合同期限

本合同期限为 年。自 年 月 日起至 年 月 日止。

第四条 甲方的权利和义务

1、与物业管理公司议定年度管理计划、年度费用概率计算、决算报告;

2、对乙方的管理实施监督检查，不定期检查乙方物业服务质量，每半年进行一次全面综合考核评定，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，经市政府物业管理主管部门认定属实的，有权终止合同;

3、甲方委托乙方对违反物业管理法规政策及管理规约的行为进行处理：包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失及支付违约金、甲方对无故不缴有关费用或拒不改正违章行为的责任人采取劝阻、仲裁等相关合法催缴催改措施;甲方并对上述事宜负有协助配合义务。

4、甲方在合同生效之日起30日内按规定向乙方提供管理用房不低于200平方米。

5.甲方在合同生效之起一月内按规定向乙方提供本物业所有的物业及物业管理档案、资料(工程建设竣工资料、住用户、承租户资料)，并在乙方管理期届满时予以收回;

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;乙方利用共用部位开展多种经营收入扣除必要的费用后，归属全体业主所有。该款项专项列支，除开展各种社区活动和节假日活动的经费支出外，优先用于补充小区公共应急抢修费用，结余部分转作专项维修资金。

7、负责协调非乙方原因而产生的各种纠纷;

8、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动，一般采取联合下文(盖公章)方式，特殊情况甲方应乙方要求给予必要协助。

9、法规政策规定由甲方承担的其他责任。

10、甲方有权对乙方在物业管理服务过程中因乙方原因造成的服务不到位、不及时，不尽责等消极怠工行为及产生的不良后果，按照合同约定的合格标准进行一次性(100—500元)罚款，该款项专项列支，由甲方决定使用。

第五条 乙方的权利和义务

1、根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制定该物业的各项管理办法，规章制度，实施细则，自助开展各项管理经营活动。但不得损害大多数业主(住用户)的合法权益，以获取不当利益。

2、遵照国家、地方物业管理服务收费规定，按物业管理的服务项目、服务内容、服务质量、测算物业管理服务收费标准，并向甲方提供测算依据，严格按合同规定的收费标准收取，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务。

3.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，经双方议定后由乙方组织实施。

4.有权依照法规政策、本合同和业主公约的规定对违反业主管理规约和物业管理法规政策的行为进行处理。

5.有权选聘专营公司承担本物业的专项管理业务并支付费用、但不得将整体管理责任及利益转让给其他人或单位，不得重要专项业务承包给个人;

6.接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方和业主的监督;

7至少每六个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支帐明细。

8.对本物业的公用部位和设施不得擅自占用和改变其使用功能，如需在本物业内改建完善配套项目或开展多种经营项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施;

9.建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

10.开展有效的社区文化活动和便民服务工作;

11.本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及各类管理档案、财务等资料;移交本物业的公共财产，包括用管理费、公共收入积累形成的资产;对本物业的管理财务状况进行财务审计，甲方有权指定专业审计机构。

12.按照《物权法》和《物业管理条例》不承担对业主及非业主使用的人身、财产的保管保险义务。

第六条 管理目标及达标约定

乙方根据甲方的委托管理事项制定本物业“管理分项标准”(各项维修、养护和管理工作标准和考核标准)，与甲方协商同意后作为本合同的必备附件。甲方提供的共用设施设备和共用部位通过竣工验

第七条 本物业管理区域服务收费选择包干方式收取，按照一年一交的时间标准收取;

1包干制

物业服务费按业主拥有的物业建筑面积交纳，具体标准如下：

(1)高层住宅： 元/月﹒㎡，电梯电费和二次加压供水电费按照实际能耗和用户用量分摊收取。

(2)、商业物业： 元/月·平方米，商业物业电梯电费和二次加压供水电费，按实际能耗和用户用量分摊收取。

(3)、住宅空置房(已上房业主长期未住)的物业费由甲方通知业主及时缴纳，3个月不交的，甲方应协调业主缴纳，协调无效的情况下，乙方可以通过法律途径催缴。

(4)、地下车库售车辆车位服务费，按 元/个/月，一次性按照全年 元/个支付给乙方。

(5)、办公楼由乙方承担的维修养护工作，甲方承担维修养护产生的人工费和配件更换费。

(6)、甲方负责承担小区共用部位、共用设施设备的应急更换及改造、抢修费用，上述事宜乙方应配合甲方工作，甲方有权对上述费用及方案进行审核。

(7)、合同期内本小区垃圾清理清运费用由乙方负责，并不受外因变化影响。

(8)、在保活期内，草坪补植及开春后木本植物补种费用，由甲方负责。

2、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)固定资产折旧 与低值易耗品摊销;

(9)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

(10)法定税费;

(11)物业管理企业利润。

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

3、为保证物业企业的物业管理服务工作顺利进行，乙方为项目配备必要的物业管理办公设施。

4、为保证小区物业服务正常开展，甲方应按照约定对部分共用部位及设施设备进行必要的改进。改造标准应不低于创建市级优秀住宅小区的标准执行。具体施工改造工程应于本合同签订日内完

5、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。

6、房屋建筑(本体)有共用部位及共用设施设备的大中小维修、养护与更新改造，由乙方提出方案，经双方议定后实施，所需经费按规定在房屋本体维修基金中支付。房屋本体维修基金的收取执行济宁市政府物业管理主管部门的指导标准。甲方有义务督促业主缴交上述基金并配合乙方进行施工，协调业主配合维护。没有交存维修基金的维修改造费用，由相关受益业主分摊。

7、物业服务费用(物业服务资金)按一年一次交纳，业主或物业使用人应在 前履行交纳义务。

8、业主、物业使用人在符合相关法律规定的前提下，利用住宅物业从事经营活动的，乙方可以参照商业物业标准收取相应的物业服务费。

9、利用储藏室和车库改作住宅或者经营用途的，按住宅或商业物业标准收取服务费。业主或物业使用人占用小区和楼道内共用部位存放杂物的，应立即清理。占有共用部位经营活动的，需按照物业公司划定区域范围有序经营，并交纳物业服务费补充小区排污、维修等支出。

10、对违反交纳物业服务费用(物业服务资金)规定的物业使用人、业主，乙方可根据《\_\_省物业管理条例》、《\_\_市物业管理办法》等法律、法规，业主管理公约等规定进行处理。

11、禁止个人在小区内私自从事收费的房屋中介业务，及房屋租赁咨询和广告代理业务。上述业务由物业公司统一管理。

第八条 违约责任

1、如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标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，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。

3、因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方负责追究相关责任方责任。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。(产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准)

第九条 其他事项

1、本合同期限，业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订的物业服务合同生效。

2、本合同期满前 个月，甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议;双方未能达成协议的，甲方应在本合同期满前选聘新的物业管理企业。

3、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。

4、甲方与物业买受人签订的物业买卖合同，应当包含本合同约定的内容;物业买受人签订的物业买卖合同，即为对接受本合同内容

5、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。

6、本合同的附件作为本合同不可侵害的组成部分，与本合同具有同行法律效力。

7、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。

8、本合同内容与国家政府部门相关法律法规冲突的，按照相关法律法规的规定执行。

9、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 仲裁委员会申请仲裁;

(2)向 人民法院提起诉讼。

10、本合同一式 份，甲、乙双方各执 份，物业主管部门备案一份。 备注：以下情况，甲方应配合乙方联合下文和提供必要的协助。

1、违规占用公共区域摆放杂物。

2、公共区域乱张贴宣传广告问题，户外广告牌乱放，建议统一更换铝塑板广告牌。

3、擅自改变住宅用途及的拒交相关物业费问题。

4、创建文明居住环境中，部分生活陋习问题(大声喧哗、车辆乱鸣笛、乱撞杆、居民随手扔垃圾等)。

5、违规饲养宠物及家禽家畜的问题。

6、建筑物共用部位违规使用及侵犯共用权人相邻权和其他合法权益的问题。

7、如对本合同物业服务收费标准有异议，可对本合同所计费的物业类型按\_\_市物价局、\_\_市住房和城乡建设委员会制定的物业服务收费标准执行。

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

**物业服务合同纠纷五**

甲方：

乙方：

根据国家相关法律、法规及《重庆市物业管理条例》的规定、在自愿、平等协商一致的基础上，现双方就甲方关庙市场四楼物业管理事宜达成一致意见，订立物业管理委托服务合同，双方需共同遵守。

一、 委托物业服务期限

年 月 日到 年 月 日止。

二、 物业服务范围及服务内容

xx公共区域的水、电、消防、卫生和秩序等管理。 ㈡信件、报刊、包裹的收发。㈢完成由甲方交办的其他工作。

三、 物业服务费每月包干总价3500元（大写：叁仟伍百元整）

四、 物业管理服务要求及质量标准

（1）治安秩序维护

xx设治安秩序维护员2人（年龄在48岁以内），白班1人，夜班1人；着统一服装、装备，配证上班；做好接待工作，以标准的动作和优质的服务展示企业形象；严格执行交接班制度，认真填写交接纪录，做到上交下接清楚无误、责任明确；维护责任区的公共秩序，防止各种不安全事件发生；巡视责任区内各种危及安全的情况，防止人为破坏行为，防止丢失，发生异常及时上报；礼貌接待客户，认真回答客户或来访者提出的问题，对与自己不明白的问题不可乱讲，可联系相关工作人员；对管区内的可疑人员要加以监视，禁止外来人员乱贴乱画宣传资料等；制止外来人员在服务区域内严重违反社会公德的行为；根据甲方工作需要的工作作息时间开、关大门，严禁无关人员进入；根据消防部门管理要求做好消防管理工作，上班期间严禁饮酒。

（2）办公区域及公共设施管理

每月定期对营业厅范围内的各种设施设备检查一次，保持良好的运行状态，发现问题及时告知甲方。

（3）水电管理

负责xxxx的水电维修、维护，保证正常安全运行；乙方接到甲方维修通知后30分钟内必须到达现场进行维修；如因水、电等造成经济损失，乙方承担全部经济损失责任。

维护耗用材料由甲方提供、乙方不记工时费，并负责水、电公司的协调和联系工作。

（4）公共环境卫生管理

清洁员设置1人每日对营业厅走道、楼梯、扶手、厕所等打扫一次，上、下午上班前保洁一次。营业厅环境、地面无杂物垃圾，不留卫生死角，每日清运垃圾外出，清洁工具费用由乙方自行负责。卫生质量标准达到天花光洁明亮，无蛛网、积灰；墙面整洁美观，公共灯具定期擦拭；清洁工实行全天侯保洁。

（5）消防管理

根据消防的要求，必须经过培训，熟练掌握消防器械的使用方法。定期检测消防设备，发现问题及时向甲方和消防部门汇报情况，并协助业主与消防部门的联系工作。

（6）安全责任

在合同执行期间，乙方工作人员为甲方服务中所发生的一切安全责任及人身伤亡事故均由乙方负责并承担事故所发生的一切费用和责任。

（7）违约责任

1、甲方违约责任：甲方违反合同约定，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。

2、乙方违约责任：乙方违反约定，或服务不到位，甲方要求乙方限期改正，逾期未整改的，每次扣减服务费20元，同时甲方有权终止合同。如有下列情形扣减相应的物业管理服务费。

①维修维护不到位，每次扣20元；

②信件、报刊丢失，每次扣20元；

③影响正常的办公秩序，发生扰乱办公事件，秩序维护员又未及时劝阻和制止，每次扣50元；

④因秩序员失职导致公共财物（不含现金及其它无法界定的财物）被损坏、盗窃，由乙方照价赔偿，如乙方不赔偿，甲方将从乙方所交的服务保证金中扣除。造成重大损失，甲方有权追究乙方的法律责任。乙方在签订合同时向甲方缴纳物业服务保证金20xx元人民币（大写：贰仟元整）不计息。在合同期满不发生遗失问题，甲方如数归还，否则按违约金额扣款。

（8）合同期间，乙方应每月将代缴甲方水电费，并将明细和缴费凭证交甲方办公室备案。

（9）本合同经双方签字后，从20xx年三月二十日起生效；本合同期满合同自然终止；甲乙双方在本合同到期前一个月洽谈合同续签事宜。

（10）未尽事宜双方以书面形式签定补充协议，具有同等法律效力。⑾本合同一式四份，双方各执二份，具有同等法律效力

甲方（公章）： 乙方（公章）：

法定代表人（签字）： 法定代表人（签字）：

20xx年x月x日 20xx年x月x日

**物业服务合同纠纷六**

第一章 总则

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方)

名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主大会

受委托方(以下简称乙方)：

名称：

物业管理资质等级证书编号：

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

第二条 物业管理区域基本情况

物业名称：

物业用途：

座落：

四至：

占地面积：

总建筑面积：

委托管理的物业范围及构成细目见附件一。

第二章 物业服务内容

第三条 制定物业管理服务工作计划，并组织实施;管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收材料等;\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第四条 房屋建筑共用部位的日常维修、养护和管理，共用部位包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五条 共用设施设备的日常维修、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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第六条 共用设施和附属建筑物、构筑物的日常维修养护和管理，包括道路、化粪池、泵房、自行车棚、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第七条 公共区域的绿化养护与管理，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第八条 公共环境卫生，包括房屋共用部位的清洁卫生，公共场所的清洁卫生、垃圾的收集、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第九条 维护公共秩序，包括门岗服务、物业区域内巡查、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十条 维持物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放进行管理，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十一条 消防管理服务，包括公共区域消防设施设备的维护管理，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十二条 电梯、水泵的运行和日常维护管理，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十三条 房屋装饰装修管理服务，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十四条 其他委托事项

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

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

(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第三章 物业服务质量

第十五条 乙方提供的物业服务质量按以下第\_\_\_项执行：

1.执行北京市国土资源和房屋管理局发布的《北京市住宅物业管理服务标准》(京国土房管物字[20xx]950号)规定的标准一，即普通商品住宅物业管理服务标准;\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2.执行北京市国土资源和房屋管理局发布的《北京市住宅物业管理服务标准》(京国土房管物字[20xx]950号)规定的标准二，即经济适用房、直管和自管公房、危旧房改造回迁房管理服务标准;\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3.执行双方约定的物业服务质量要求，具体为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第四章 物业服务费用

第十六条 (适用于政府指导价)物业服务费用执行政府指导价。

1.物业服务费由乙方按\_\_\_\_元/平方米.月向业主(或交费义务人)按年(季、月)收取。(按房屋建筑面积计算，房屋建筑面积包括套内建筑面积和公共部位与公用房屋分摊建筑面积。)

其中，电梯、水泵运行维护费用价格为：\_\_\_\_;按房屋建筑面积比例分摊。

2.如政府发布的指导价有调整，上述价格随之调整。

3.共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用，按照乙方与保险公司签定的保险单和所交纳的年保险费按照房屋建筑面积比例分摊。乙方收费时，应将保险单和保险费发票公示。

第十七条 (适用于市场调节价)物业服务费用实行市场调节价。

1.物业服务费由乙方按\_\_\_\_元/平方米.月向业主(或交费义务人)按年(季、月)收取。(按房屋建筑面积计算，房屋建筑面积包括套内建筑面积加公共部位与公用房屋分摊建筑面积。)

其中，电梯、水泵运行维护费用价格为：\_\_\_\_;按房屋建筑面积比例分摊。

2.物业服务支出包括以下部分：

(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)物业管理区域绿化维护费用;

(5)物业管理区域秩序维护费用;

(6)办公费用;

(7)物业管理企业固定资产折旧;

(8)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

(9)其它费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3.(适用于包干制)物业服务费如需调整，由双方协商确定。

4.(适用于酬金制)从预收的物业服务费中提取\_\_\_\_%作为乙方的酬金。

5.(适用于酬金制)物业服务费如有节余，则转入下一年度物业服务费总额中;如物业服务费不足使用，乙方应提前告知甲方，并告知物业服务费不足的数额、原因和建议的补足方案，甲方应在合理的期限内对乙方提交的方案进行审查和作出决定。

6.(适用于酬金制)双方约定聘请/不聘请专业机构对物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况进行审计;聘请专业机构的费用由全体业主承担，专业机构由双方协商选定/(甲方选定、乙方选定)。

第十八条 共用部位共用设施设备的大、中修和更新改造费用从专项维修资金支出。

第十九条 停车费用由乙方按下列标准向车位使用人收取：

1.露天车位：\_\_\_\_\_\_\_\_

2.车库车位(租用)：\_\_\_\_\_\_\_\_;其中，物业管理服务费为：\_\_\_\_\_\_\_\_

车库车位(已出售)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第二十条 乙方对业主房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务的费用另行收取，乙方制定的对业主房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务的收费价格应在物业管理区域内公示。

第五章 双方权利义务

第二十一条 甲方权利义务

1.审定乙方制定的物业管理服务工作计划;

2.检查监督乙方管理工作的实施情况;

3.按照法规政策的规定决定共用部位共用设施设备专项维修资金的使用管理;

4.(适用于酬金制)审查乙方提出的财务预算和决算;

5.甲方应在合同生效之日起\_\_\_\_日内向乙方移交或组织移交以下资料：

(1)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;

(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)各专业部门验收资料;

(5)房屋和配套设施的产权归属资料;

(6)物业管理所必须的其它资料。

6.合同生效之日起\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_平方米建筑面积物业管理用房，管理用房位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

管理用房按以下方式使用：

(1)乙方无偿使用;

(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

7.当业主和使用人不按规定交纳物业服务费时，督促其交纳。

8.协调、处理本合同生效前发生的遗留问题：

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

(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

9.协助乙方作好物业管理区域内的物业管理工作。

10.其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十二条 甲方的业主委员会作为执行机构，具有以下权利义务：

1.在业主大会闭会期间，根据业主大会的授权代表业主大会行使基于本合同拥有的权利，履行本合同约定的义务;(按照法规政策的规定必须由业主大会决议的除外)

2.监督和协助乙方履行物业服务合同;

3.组织物业的交接验收;

4.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;

5.督促违反物业服务合同约定逾期不交纳物业服务费用的业主，限期交纳物业服务费用;

6.如实向业主大会报告物业管理的实施情况;

7.其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十三条 乙方权利义务

1.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;

2.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;

3.向业主和物业使用人收取物业服务费;

4.对业主和物业使用人违反《业主公约》和物业管理制度的行为，有权根据情节轻重，采取劝阻、制止、\_\_\_\_\_\_\_\_等措施;

5.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;

6.每年度向甲方报告物业管理服务实施情况;

7.(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不少于一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。

8.本合同终止时，应移交物业管理权，撤出本物业，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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

9.其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第六章 合同期限

第二十四条 委托管理期限为\_\_\_\_年;自\_\_\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_月\_\_ 日止。

第七章 合同解除和终止的约定

第二十五条 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。

第二十六条 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。

第二十七条 本合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业项目之前，乙方应当应甲方的要求暂时(一般不超过三个月)继续为甲方提供物业管理服务，甲方业主(或交费义务人)也应继续交纳相应的物业服务费用。

第二十八条 其他条款\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第八章 违约责任

第二十九条 因甲方违约导致乙方不能提供约定服务的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决且严重违约的，乙方有权解除合同。造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第三十条 乙方未能按照约定提供服务，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改且严重违约的，甲方经业主大会持三分之二以上投票权的业主通过后有权解除合同。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 乙方违反本合同约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退;造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十二条 业主逾期交纳物业服务费的，乙方可以从逾期之日起每日按应缴费用万分之\_\_\_\_加收违约金。

第三十三条 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。

第三十四条 乙方在合同终止后，不移交物业管理权，不撤出本物业和移交管理用房及有关档案资料等，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。

第三十五条 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情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第三十六条 其他条款\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第九章 附则

第三十七条 双方约定自本合同生效之日起\_\_\_\_日内，根据甲方委托管理事项，办理接管验收手续。

第三十八条 本合同正本连同附件\_\_\_\_页，一式两份，甲乙双方各执一份，具同等法律效力。

第三十九条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，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.依法向人民法院起诉。

但业主拖欠物业服务费用的，乙方可以直接按照有关规定向有管辖权的基层人民法院申请支付令。

第四十条 本合同自\_\_\_\_\_\_起生效。

甲方签章 乙方签章

代表人：(业主委员会) 代表人

年 月 日 年 月 日

附件一：委托管理的物业范围及构成细目(略)

**物业服务合同纠纷七**

出租方（甲方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受权代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

承租方或业主（乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受权代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

本物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方租赁商铺基本情况：

1、座落位置：\_\_\_\_号楼\_\_\_层\_\_\_号铺

2、建筑面积：\_\_\_\_平方米

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在乙方签订《商用物业租赁合同》时，甲乙双方就物业服务达成如下合同：

第一条双方的权利和义务

一、甲方的权利和义务

1、依照有关规定和本合同约定，制定物业管理服务制度，对物业及其环境秩序进行管理；

2、有权要求乙方及物业使用人配合甲方的管理服务行为；

3、依照本合同约定向乙方收取物业管理服务费及法律规定的或双方合同的其它费用；

4、对造成物业共用部位、共用设施设备损失的，物业管理公司有权要求责任人停止侵害、恢复原状、赔偿损失；

5、负责租赁铺内部清洁，内部安保及消防安全工作，如在乙方承租的房屋内发生火灾，治安事件或其他意外，造成甲方或第三人损害的，由乙方承担全部赔偿责任。

6、负责编制物业的年度维修养护计划，并组织实施；

7、将装饰装修房屋的规定将相关文件发放乙方，当乙方装修房屋时，与其签订《装修工程合同书》，并对其监督，对不符合安全要求和影响公共利益的，进行劝阻制止，责令改正；

8、对本物业的共用部位、设施及场地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，经甲方同意后报有关部门批准方可实施；

9、在合理的情况下，可暂时停止任何设备、设施的运行以进行维修或例检；

10、协助公安部门维护本物业管理区域内治安秩序、采取安全防范措施。在本物业管理区域内发生治安案件或者各类灾害事故时，应当及时向公安和有关部门报告，并协助做好调查和救助工作。

二、乙方的权利义务

1、监督甲方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向乙方提出意见和建议；

2、遵守本物业的物业管理制度，其中包括《管理规定》、《装修管理规定》等相关守则；

3、根据本合同按时足额向甲方交纳物业管理费用及其他政府部门允许收取的或双方合同的相关费用；

4、装饰装修房屋时，遵守政府有关规定。并应与甲方签订《装修工程合同书》及遵守《装修管理规定》中有关规定；

5、商铺使用人须按照按照政府相关规定和布局要求，合法经营。

6、不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能；

7、转让房屋时，事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本合同；

8、因乙方的承租人、使用人及访客违反本物业的物业管理制度和《管理规定》等造成的损失、损害均由乙方承担相应的赔偿责任；

9、按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益；

10、物业使用人明白并承诺：甲方在本物业管理区域内不承担因第三人行为所致的人身、财产损害赔偿责任及车辆保管责任（另有专门合同约定的除外）；

11、不得改变销售合同中注明的房屋使用功能，不得在本物业管理区域内及产权房屋自用部分内从事违反国家法律法规的活动。

12、如乙方需变更该商铺用途，需提前30天以书面形式告知甲方，如未获甲方同意，或私自变更经营范围或用途，将视同乙方违约并自动放弃合同。

13、未经甲方书面同意，不得在租赁商铺周围安装或请人安装报警装置、门铃、摄像机及其他装置。

14、未经甲方书面同意，不得在租赁商铺内开展或允许他人开展第三方业务。

15、乙方必须保证在正常营业时间内开门营业，如一年内累计达到10天以上或连续7天以上未正常营业，甲方将视同乙方违约，甲方有权终止合同并追究乙方违约责任。

16、乙方产生的营运垃圾由乙方自行存放、统一管理；甲方不提供乙方产生的营运垃圾的堆放场所；具体事宜由乙方自行向相关行政主管部门申报。

第二条物业管理服务内容

一、制定物业管理服务工作计划，并组织实施；管理与物业相关的工程图纸等；

二、房屋建筑共用部位的日常维修、养护和管理，共用部位是指房屋主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、楼梯间、走廊通道、配电箱、水泵房、消防监控室等；

三、共用设施设备和附属建筑物、构筑物的日常维修、养护和管理，共用设施设备是指共用的给排水管道、加压水泵、避雷网、供电线路、通讯线路、照明、供气线路、消防设施、安防监控设备、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、车辆停放地点等；

四、公共区域的绿化养护与管理；

五、公共环境卫生，包括房屋共用部位及共用设施设备的清洁卫生，公共场所的清洁卫生和垃圾收集；

六、维护公共秩序，包括门岗服务，物业公共区域内巡查；

七、协助公安部门维护本物业区域内的公共安全和公共秩序；

八、维护物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放秩序进行管理；

九、消防管理服务，包括公共区域消防设施设备的维护管理；

十、房屋装饰装修管理严格遵守政府部门相关规定和按照《装修工程合同书》、《装修管理规定》等相关文件执行。

第三条物业管理服务质量标准

一、综合管理（商业街规划红线范围内，涉及共有财产和公共事务的管理）

1、建立完善的物业管理制度和服务质量管理体系；

2、履行物业管理合同，并按规定公布物业管理服务项目内容及物业管理服务费标准；

3、每年对房屋及设施设备进行一次安全普查，根据普查结果制定维修计划，组织实施；

4、管理人员100%持有物业管理上岗证书，特种作业员工100%持有专业部门颁发的有效证书上岗，全体工作人员统一着装，挂牌服务；

5、运用计算机对业主资料、房屋档案、设备档案、收费管理、日常办公等进行管理，并建立完善的档案管理制度；

6、设置客户服务中心和服务热线，有效投诉处理率100%；

7、夜间有专人值守，处理紧急报修，水、电等紧急报修30分钟内到现场；

8、每年进行一次服务满意率调查，征求用户意见不低于入住总数的80%，促进管理服务工作的改进和提高。

二、物业共用部位、共用设施、设备日常运行维护

1、维修养护制度健全并在工作场所明示，工作标准及岗位责任制明确，执行良好；

2、共用设施设备按照项目配套建设管理，责任分工运转正常，维护良好，有设备台帐，运行记录、检查记录、维修记录、保养记录，对设备故障及重大或突发性事件有应急方案和现场处理记录；

3、实行值守服务；

4、水、电、监控等设备运行人员技能熟练，严格执行操作规程及保养规范；

5、道路、停车场平整通畅，交通标志齐全规范；

6、公共照明设备完好率90%以上；

7、设备用房整洁，主要设施设备标识清楚齐全；

8、雨水污水井、化粪池、排水管网定期检查，经常疏通，保持通畅，无堵塞外溢；

9、在接到有关部门停水、停电、停气相关通知后，及时进行公示。

三、绿化养护（对商业街规划红线内的公共绿地和花草树木的养护）

1、花草树木生长良好，修剪整齐美观无大面积杂草；

2、绿地无改变性质和破坏、占用现象；

3、适时对花草树木进行浇灌、松土、施肥、灭虫、防冻保暖。

四、清洁卫生（对商业街规划红线以内，商户门以外的保洁服务）

1、环卫设备完好，合理设置垃圾桶、果皮箱、垃圾中转点；

2、清洁卫生实行责任制，有专职的清洁人员和明确的责任范围，公共区域每天至少清扫一次并实行标准化保洁；

3、垃圾每日清理，垃圾桶、果皮箱无溢满现象，各类垃圾容器及时清洁无重异味；

4、小区内道路等公共场地无明显纸屑、烟头等废弃物；

5、雨雪天气及时对区域内路面积水、积雪进行清扫，商业街内无乱悬挂、乱贴、乱画、乱堆放等现象；

6、根据实际情况开展灭蚁、灭鼠、灭蝇、灭蚊等卫生消杀工作；

7、对超过国家规定餐饮排放油烟、噪音标准和违反规定饲养宠物、家畜、家禽者进行劝告，并报告有关部门进行处理。

五、秩序维护

1、商业街派有专人巡逻，维护公共安全次序；

2、有专门秩序维护人员，实行定时巡逻制度；

3、机动车、非机动车行驶、停泊管理有序；

4、危及人身安全处有明显标识和具体的防范措施；

5、消防设备设施完好无损，可随时起用、消防通道畅通，制订消防应急方案；

6、中央监控室实施24小时监控并做好相关记录；

7、看管公共财产，包括消防器材及商业街的井盖、花草、树木、果实等；

8、对于发生在商业街范围内的治安案件、刑事案件、交通事故，应及时报警，并配合公安部门进行处理。

六、智能化系统运行维护

1、保障商业街智能化设施的日常运行正常，维护及时；

2、智能化系统出现故障时，有相关预案措施弥补。

七、水泵运行维护

1、保证商铺正常生活用水；

2、对水泵定期保养，确保水压共给。

第四条物业管理服务费用（不包括房屋共用设施设备大中修、更新、改造的费用）

一、物业管理服务费（最终以物价局核准的标准收取；依据市场行情调整收费标准）

1、据本物业统一开街时间，对本物业全体用户确定统一的交纳时间：从\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日开始计算；

2、物业管理费标准：

按\_\_\_\_元/m2？月计算；（\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日至\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日）

季或（）物业管理费为元整。

商铺水费按3、15元/吨（按不同的经营性质进行调整）；

商铺电费按1、15元/度。

3、甲方与经营人约定由乙方承担物业管理服务费的，由乙方交纳；

4、经营人转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用以及法律规定的及双方合同的其它费用；

5、交费方式：物业管理费为一季一付（可跨季度），每个季度或跨季度当月\_\_\_日前交纳，如遇周末顺延；

6、乙方逾期交纳物业管理服务费的，从逾期之日起每天交纳壹元人民币违约金。

二、车辆停放管理费

车辆停泊服务费按照物价局审核通过后的收费标准公示；

三、其他服务费：

甲方对乙方房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务的费用另行收取，甲方制定的对乙方房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务的收费价格应在物业管理区域内公示。

第五条广告牌设置

商铺广告牌设置须得到政府相关部门批准后，根据商业街风格制作安装。

第六条违约责任

1、甲方违反合同，未达到管理服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方承担相应的法律责任；

2、甲方违反合同，擅自提高收费标准或乱收费的，乙方有权要求乙方清退所收费用，退还利息并支付违约金；

3、乙方违反合同，使甲方未达到管理服务质量约定目标的，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正给甲方造成损失的，乙方承担相应的法律责任；

4、乙方违反合同，不按本合同约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方有权要求乙方补交，并从逾期之日起每天交纳壹元人民币违约金；

5、乙方违反合同，不按本合同规定缴费的，甲方有权终止物业服务，并保留相关权利。

第七条为维护公众、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生燃气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的，双方按有关法律规定处理。

第八条在本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行，双方按有关法律规定处理。

第九条本合同内空格部位填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第十条本合同中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第十一条本合同在履行中如发生争议，双方协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解；协商或调解无效的，可向武汉仲裁委员会申请仲裁。

第十二条本合同附件《商场管理规定》与合同同时使用，具备同等法律效力，自合同签字之日起生效。

第十三条本合同一式贰份，甲乙双方各执壹份，自签字之日起生效。在签订本合同前，甲方已将合同样本送武汉市硚口区房地局备案。

第十四条若本合同中部分条款与国家法律法规相抵触，以国家法律法规为准，但不影响其他条款所具备的效应。

第十五条本合同如有未尽事宜得由物业管理公司商酌后修正。

第十五条本合同解释权归物业管理公司。

第十六条本合同一式二份，出租方一份，承租户一份。

第十七条本合同自双方签字之日起生效

甲方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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