
小区物业管理服务协议

甲方：_____

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《中华人民共和国合同法》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；
- (4) 小区公用照明，包括楼内大堂、走廊、走火通道、电梯厅、电梯轿厢及室外照明等的检查和维修；
- (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) 乙方应按消防管理要求，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) 小区内化粪池疏通；
- (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；
- (6) 乙方因装修而产生的建筑垃圾由乙方负责清运或委托甲方统一清运，费用由乙方负责；
- (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；
- (5) 对施工人员和运送材料使用电梯按二次装修管理规定进行管理，必要时，做好电梯的防护工作；
- (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；
- (7) 乙方应配合甲方管理，并对乙方聘请的施工单位或人员违反规定造成他人人身安全、他人财产以及公共财产负最终责任；

(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责任。

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。本协议一式_____份，各方当事人各执_____份，具有相同法律效力。

甲方（盖章）：_____

乙方（盖章）：_____

甲方代表签名：_____

乙方代表签名：_____

签订地点：_____

签订地点：_____

开户银行：_____

开户银行：_____

账号：_____

账号：_____

_____年_____月_____日

_____年_____月_____日