

20XX

专业合同封面

COUNTRACT COVER

甲方：XXX

乙方：XXX

PERSONAL

2024 年度高标准住宅区物业服务承包经营协议书

本合同目录一览

1. 合同双方基本信息
 - 1.1 双方名称及法定代表人
 - 1.2 注册地址及联系方式
 - 1.3 合同签订日期
2. 物业服务范围
 - 2.1 物业服务内容
 - 2.2 服务区域及面积
 - 2.3 服务时间
3. 服务标准和质量要求
 - 3.1 物业服务标准
 - 3.2 质量控制措施
 - 3.3 服务效果评估
4. 服务费用及支付方式
 - 4.1 服务费用总额

- 4.2 费用构成
- 4.3 支付方式及时间
- 4.4 费用调整机制
- 5. 物业管理费用预算及使用
 - 5.1 费用预算编制
 - 5.2 费用使用监督
 - 5.3 费用结算
- 6. 物业维修保养
 - 6.1 维修保养责任
 - 6.2 维修保养程序
 - 6.3 维修保养费用
- 7. 安全管理
 - 7.1 安全管理制度
 - 7.2 安全责任划分
 - 7.3 应急预案
- 8. 消防安全管理
 - 8.1 消防设施维护
 - 8.2 消防安全检查

- 8.3 消防演练
- 9. 环境卫生管理
 - 9.1 环境卫生标准
 - 9.2 清洁服务要求
 - 9.3 公共区域绿化
- 10. 业主委员会及业主大会
 - 10.1 业主委员会的设立及职责
 - 10.2 业主大会的召开及决议
 - 10.3 业主委员会与物业公司的关系
- 11. 合同履行与违约责任
 - 11.1 合同履行义务
 - 11.2 违约行为及责任
 - 11.3 违约金的计算及支付
- 12. 争议解决
 - 12.1 争议解决方式
 - 12.2 争议解决机构
 - 12.3 争议解决期限
- 13. 合同变更与终止

13.1 合同变更条件

13.2 合同终止条件

13.3 合同解除程序

14. 其他约定事项

14.1 合同附件

14.2 通知送达方式

14.3 合同附件的效力

14.4 合同解释及法律适用

第一部分：合同如下：

第一条 合同双方基本信息

1.1 双方名称及法定代表人

甲方：[甲方全称]

法定代表人：[甲方法定代表人姓名]

乙方：[乙方全称]

法定代表人：[乙方法定代表人姓名]

1.2 注册地址及联系方式

甲方注册地址：[甲方注册地址]

联系电话：[甲方联系电话]

电子邮箱：[甲方电子邮箱]

乙方注册地址：[乙方注册地址]

联系电话：[乙方联系电话]

电子邮箱：[乙方电子邮箱]

1.3 合同签订日期

本合同签订日期为：[合同签订日期]

第二条 物业服务范围

2.1 物业服务内容

- (1) 小区内公共区域的清洁、绿化、照明、消防设施等维护；
- (2) 小区内公共设施的维修、更换及保养；
- (3) 小区内安全巡查、门禁管理；
- (4) 小区内车辆停放管理；
- (5) 小区内公共秩序维护；
- (6) 小区内居民投诉处理；
- (7) 小区内社区活动组织。

2.2 服务区域及面积

服务区域：[具体服务区域描述]

服务面积：[具体服务面积]

2.3 服务时间

乙方提供 24 小时不间断服务，确保小区内居民生活的安全与便利。

第三条 服务标准和质量要求

3.1 物业服务标准

乙方应按照国家、行业及地方相关标准提供物业服务，确保服务质量。

3.2 质量控制措施

乙方应建立健全服务质量控制体系，定期对服务质量进行自查和整改。

3.3 服务效果评估

甲方将定期对乙方提供的服务进行评估，评估结果作为服务费用调整的依据。

第四条 服务费用及支付方式

4.1 服务费用总额

本合同服务费用总额为：[服务费用总额]元。

4.2 费用构成

- (1) 日常物业服务费用；
- (2) 设施设备维修保养费用；

- (3) 绿化养护费用；
- (4) 公共区域清洁费用；
- (5) 安全巡查费用。

4.3 支付方式及时间

甲方应于每月[具体日期]前支付当月服务费用。

第五条 物业管理费用预算及使用

5.1 费用预算编制

乙方应于每年[具体日期]前向甲方提交下一年的物业管理费用预算。

5.2 费用使用监督

甲方有权对乙方使用物业管理费用的过程进行监督。

5.3 费用结算

费用结算按照本合同约定的支付方式进行。

第六条 物业维修保养

6.1 维修保养责任

乙方负责小区内公共设施的维修保养工作。

6.2 维修保养程序

乙方应按照维修保养程序进行维修保养工作。

6.3 维修保养费用

维修保养费用由乙方承担，甲方有权对维修保养费用进行审核。

第八条 安全管理

7.1 安全管理制度

乙方应建立健全小区安全管理制度，包括但不限于消防安全、门禁安全、巡逻安全等。

7.2 安全责任划分

乙方应明确各级安全责任，确保安全管理制度的有效执行。

7.3 应急预案

乙方应制定应急预案，包括火灾、盗窃、自然灾害等突发事件的应对措施。

8.2 消防安全管理

8.1 消防设施维护

乙方负责小区内消防设施的定期检查、维护和更换。

8.2 消防安全检查

乙方应定期进行消防安全检查，确保消防设施完好、通道畅通。

8.3 消防演练

乙方应定期组织消防演练，提高居民消防安全意识和自救能力。

第九条 环境卫生管理

9.1 环境卫生标准

乙方应确保小区内环境卫生达到国家及地方规定的标准。

9.2 清洁服务要求

乙方应提供定期的清洁服务，包括公共区域、楼道、电梯等。

9.3 公共区域绿化

乙方负责小区内公共区域的绿化养护工作，保持绿化景观的整洁美观。

第十条 业主委员会及业主大会

10.1 业主委员会的设立及职责

乙方应尊重业主委员会的设立，并积极配合其履行职责。

10.2 业主大会的召开及决议

乙方应按照规定程序召开业主大会，并执行业主大会的决议。

10.3 业主委员会与物业公司的关系

乙方应与业主委员会保持良好沟通，共同维护小区的和谐稳定。

第十一条 合同履行与违约责任

11.1 合同履行义务

双方应严格按照合同约定履行各自义务。

11.2 违约行为及责任

任何一方违反合同约定，应承担相应的违约责任。

11.3 违约金的计算及支付

违约金按合同约定的比例计算，违约方应在收到违约金通知后[具体时间]内支付。

第十二条 争议解决

12.1 争议解决方式

双方发生争议时，应通过友好协商解决。

12.2 争议解决机构

协商不成时，任何一方均可向合同签订地人民法院提起诉讼。

12.3 争议解决期限

争议解决期限自争议发生之日起[具体时间]内。

第十三条 合同变更与终止

13.1 合同变更条件

合同变更需经双方协商一致，并签订书面变更协议。

13.2 合同终止条件

合同终止条件包括但不限于：合同期满、双方协商一致、法律、法规规定的其他情形。

13.3 合同解除程序

合同解除需提前[具体时间]通知对方，并签订书面解除协议。

第十四条 其他约定事项

14.1 合同附件

本合同附件包括但不限于：物业管理服务细则、费用预算表等。

14.2 通知送达方式

双方通知应以书面形式送达，送达地址以本合同约定的地址为准。

14.3 合同附件的效力

合同附件与本合同具有同等法律效力。

14.4 合同解释及法律适用

本合同解释权归甲方所有，适用中华人民共和国法律。

第二部分：第三方介入后的修正

15. 第三方介入概述

15.1 第三方定义

在本合同中，第三方指除甲方、乙方以外的任何个人、法人或其他组织，包括但不限于中介方、咨询机构、评估机构、监理单位等。

15.2 第三方介入情形

- (1) 合同履行过程中，需进行专业评估、鉴定或咨询；
- (2) 合同履行过程中，需对工程质量、安全等进行监督；

(3) 合同履行过程中，需进行争议调解或仲裁；

(4) 其他经甲乙双方协商一致的情形。

16. 第三方责任限额

16.1 责任限额定义

第三方责任限额指第三方在履行本合同时，因自身原因造成的损失，其应承担的最高赔偿金额。

16.2 责任限额约定

(1) 第三方责任限额由甲乙双方根据实际情况协商确定，并在合同中明确；

(2) 第三方责任限额不得超过本合同服务费用总额的[具体比例]%；

(3) 若第三方责任限额不足以覆盖损失，甲乙双方可共同承担超出部分。

17. 第三方责权利

17.1 第三方权利

(1) 第三方有权根据本合同约定，独立履行其职责；

(2) 第三方有权要求甲乙双方提供必要的工作条件和支持；

(3) 第三方有权要求甲乙双方对其履行职责进行监督。

17.2 第三方义务

- (1) 第三方应按照本合同约定，独立、公正、客观地履行其职责；
- (2) 第三方应遵守国家法律法规及行业规范；
- (3) 第三方应保护甲乙双方的商业秘密和隐私。

18. 第三方与其他各方的划分说明

18.1 职责划分

- (1) 甲方负责协调第三方介入事宜，确保第三方顺利开展工作；
- (2) 乙方负责为第三方提供必要的工作条件和支持，配合第三方履行职责；
- (3) 第三方在履行职责过程中，应与甲乙双方保持沟通，及时反馈工作进展。

18.2 费用承担

- (1) 第三方工作费用由甲乙双方根据实际情况协商确定，并在合同中明确；
- (2) 若第三方工作费用超出预算，甲乙双方应协商解决；
- (3) 第三方因自身原因导致工作费用增加，由第三方自行承担。

18.3 争议解决

(1) 第三方在履行职责过程中，与甲乙双方发生争议，应通过友好协商解决；

(2) 协商不成时，任何一方均可向合同签订地人民法院提起诉讼。

19. 第三方介入后的合同变更

19.1 合同变更情形

第三方介入后，如需对本合同进行变更，应经甲乙双方及第三方协商一致。

19.2 合同变更程序

合同变更程序参照本合同第十三条“合同变更与终止”的规定执行。

20. 第三方介入后的合同终止

20.1 合同终止情形

第三方介入后，如需终止本合同，应经甲乙双方及第三方协商一致。

20.2 合同终止程序

合同终止程序参照本合同第十三条“合同变更与终止”的规定执行。

21. 本部分效力

本部分作为本合同的附加条款，与本合同其他条款具有同等法律效力。

第三部分：其他补充性说明和解释

说明一：附件列表：

1. 物业管理服务细则

详细规定乙方提供物业服务的具体内容和标准，包括清洁、绿化、维修保养、安全巡查等。

2. 费用预算表

列明年度物业管理费用的预算，包括日常服务费用、设施设备维修保养费用、绿化养护费用等。

3. 物业维修保养记录

记录小区内公共设施的维修保养情况，包括维修时间、维修内容、维修费用等。

4. 消防设施检查记录

记录小区内消防设施的检查情况，包括检查时间、检查内容、检查结果等。

5. 消防安全检查报告

报告小区内消防安全检查的结果，包括安全隐患、整改措施等。

6. 环境卫生检查记录

记录小区内环境卫生检查的情况，包括检查时间、检查内容、检查结果等。

7. 安全管理制度

详细规定小区的安全管理制度，包括消防安全、门禁安全、巡逻安全等。

8. 应急预案

制定针对火灾、盗窃、自然灾害等突发事件的应急预案，包括应急措施、责任分工等。

9. 业主委员会成立文件

证明业主委员会的成立及成员名单。

10. 业主大会会议记录

记录业主大会的召开情况、决议内容等。

11. 第三方介入协议

明确第三方介入的具体事宜，包括第三方职责、费用、时间等。

12. 违约金计算标准

详细规定违约金的计算方法和标准。

13. 争议解决机制

明确争议解决的方式、机构、程序等。

说明二：违约行为及责任认定：

1. 乙方未按合同约定提供物业服务

责任认定：乙方应承担违约责任，赔偿甲方因此遭受的损失。

示例：乙方未按约定时间完成公共区域清洁，导致甲方损失。

2. 甲方未按时支付服务费用

责任认定：甲方应承担违约责任，向乙方支付逾期付款的利息。

示例：甲方未在约定时间内支付当月服务费用，乙方有权收取逾期付款利息。

3. 第三方未按约定履行职责

责任认定：第三方应承担违约责任，赔偿因此给甲乙双方造成的损失。

示例：第三方未按约定时间完成评估工作，导致项目延误，乙方有权要求第三方赔偿损失。

4. 任何一方泄露商业秘密

责任认定：泄露方应承担违约责任，赔偿因此给对方造成的损失。

示例：甲方泄露乙方商业秘密，乙方有权要求甲方赔偿损失。

5. 任何一方违反合同约定

责任认定：违约方应承担违约责任，赔偿因此给对方造成的损失。

示例：乙方未按约定进行消防设施检查，导致火灾发生，乙方应赔偿甲方损失。

全文完。

2024 年度高标准住宅区物业服务承包经营协议书 1

本合同目录一览

1. 协议书签订依据及目的
2. 服务范围及内容
3. 服务期限
4. 服务收费标准及支付方式
5. 物业管理责任及义务
6. 物业使用及维护责任
7. 业主权益保障
8. 争议解决方式
9. 违约责任
10. 合同解除及终止条件
11. 合同生效及变更
12. 合同附件及补充条款
13. 合同争议解决
14. 合同签署及生效日期

第一部分：合同如下：

第一条 协议书签订依据及目的

1.1 本合同依据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等相关法律法规制定。

1.2 本合同旨在明确甲方（物业服务承包方）与乙方（住宅区业主委员会）之间在 2024 年度高标准住宅区物业服务承包经营中的权利、义务及责任，确保住宅区物业服务的高效、优质。

第二条 服务范围及内容

2.1 甲方应负责住宅区内的物业管理，包括但不限于：环境卫生、公共秩序、绿化养护、设施设备维护、安全保障等。

2.2.1 定期清理住宅区公共区域，保持环境卫生；

2.2.2 24 小时安保巡逻，确保住宅区安全；

2.2.3 定期对住宅区绿化进行养护；

2.2.4 维护和保养住宅区内公共设施设备；

2.2.5 处理住宅区内突发事件及投诉；

2.2.6 定期向乙方报告工作情况。

第三条 服务期限

3.1 本合同服务期限自 2024 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止。

3.2 如双方同意，服务期限可经协商一致后进行延长。

第四条 服务收费标准及支付方式

- 4.1 甲方提供服务的收费标准按照国家及地方相关政策执行。
- 4.2 乙方应按月支付物业服务费，具体金额由双方另行协商确定。
- 4.3 乙方应在每月的固定日期前支付当月物业服务费。

第五条 物业管理责任及义务

- 5.1 甲方应按照本合同约定，全面履行物业管理职责。
- 5.2 甲方应建立健全物业管理规章制度，确保物业管理工作的规范化、制度化。
- 5.3 甲方应定期对物业服务人员进行培训，提高服务质量。

第六条 物业使用及维护责任

- 6.1 甲方应确保住宅区内的公共设施设备正常运行，对损坏的设施设备及时维修。
- 6.2 甲方应维护住宅区内的绿化环境，确保绿化植物的成活率。
- 6.3 甲方应加强对住宅区内的消防、安防等设施设备的检查和维护，确保安全。

第七条 业主权益保障

- 7.1 甲方应尊重业主的合法权益，维护业主的居住环境。
- 7.2 甲方应设立业主服务，及时处理业主的投诉和建议。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如
要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/975220234004012023>