# 北京市物业管理合同范本

来源：网友投稿 作者：小六 更新时间：2025-04-10

*北京市物业管理合同范本（精选33篇）北京市物业管理合同范本 篇1　　合同编号：　　甲方(全体业主)：　　乙方(物业服务企业)：　　北京市住房和城乡建设委员会　　北京市工商行政管理局　　201x年x 月　　说 明　　1.本合同文本为示范文本，*

北京市物业管理合同范本（精选33篇）

**北京市物业管理合同范本 篇1**

　　合同编号：

　　甲方(全体业主)：

　　乙方(物业服务企业)：

　　北京市住房和城乡建设委员会

　　北京市工商行政管理局

　　201x年x 月

　　说 明

　　1.本合同文本为示范文本，由北京市住房和城乡建设委员会与北京市工商行政管理局共同制订，供全体业主与物业服务企业签约时使用。

　　2.本合同文本中所称物业服务，是指业主通过选聘物业服务企业，由物业服务企业按照物业服务合同的约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序，并由业主支付费用的活动。

　　3.本合同文本“”中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。“”中选择内容，以划√方式选定;对于实际情况未发生或双方当事人不做约定的，应当在空格部位打，以示删除。

　　4. 双方当事人签订本合同时应认真核对合同内容，合同一经签署，即具有法律效力，对双方均有法律约束力。

　　北京市物业服务合同

　　甲方(全体业主)：

　　【身份证】【护照】【营业执照注册号】【 】： 国籍：

　　出生日期： 年 月 日 性别：

　　通讯地址：

　　邮政编码： 联系电话：

　　【法定代理人】【委托代理人】： 国籍：

　　【身份证】【护照】【 】：

　　出生日期： 年 月 日 性别：

　　通讯地址：

　　邮政编码： 联系电话：

　　乙方(物业服务企业)：

　　营业执照注册号：

　　物业服务企业资质证书号：

　　组织机构代码：

　　【法定代表人】【委托代理人】：

　　通讯地址：

　　邮政编码： 联系电话：

　　根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《北京市物业管理办法》等有关法律、法规和规章的规定，甲、乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就物业服务有关事宜,协商订立本合同。

　　第一章 物业项目基本情况

　　第一条 本物业项目(以下简称“本物业”)基本情况如下：

　　名称: 【地名核准名称】【暂定名】 。

　　类型: 【住宅】【办公】【商业】【 】 。

　　坐落位置: 区(县) 路(街) 。

　　规划建筑面积: 万平方米。

　　第二条 物业管理区域四至:

　　东至 ;

　　南至 ;

　　西至 ;

　　北至 。

　　物业管理区域内的物业构成明细见附件一。

　　第三条 物业服务用房主要用于物业服务企业客服接待、项目档案资料保存、工具物料存放、人员值班备勤、业主大会及业主委员会办公用房等。

　　物业服务用房地上建筑面积为 平方米，位于 【号楼】【幢】【座】 层 单元 号;

　　地下建筑面积为 平方米，位于 【号楼】【幢】【座】 层 单元 号;

　　其中业主大会及业主委员会办公用房建筑面积 为 平方米，位于 【号楼】【幢】【座】 层 单元 号。

　　(注：物业服务用房为多处时，双方可自行增加以上内容)

　　第二章 物业服务事项、标准及有关约定

　　第四条 乙方指定物业服务项目负责人为： ，联系电话： 。乙方更换项目负责人的，应当于 7日内在本物业管理区域内的显著位置公示。业主共同决定要求更换项目负责人的，乙方应当于60日内更换。

　　第五条 物业服务期限为 年，自 年 月 日至 年 月 日。

　　第六条 乙方提供的物业服务包括以下主要内容：

　　1.制订物业服务工作计划并组织实施;保管相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等;根据法律、法规和管理规约的授权制订物业服务的有关制度。

　　2.负责本物业管理区域内共用部位的日常维修、养护和管理。共用部位明细见附件二;

　　3.负责本物业管理区域内共用设施设备的日常维修、养护、运行和管理。共用设施设备明细见附件三;

　　4.负责共有绿地、景观的养护和管理;

　　5.负责清洁卫生服务，包括物业共用部位、公共区域的清洁卫生，垃圾的收集等;

　　6.协助维护公共秩序和协助做好安全防范工作;

　　7.其他服务事项：

　　第七条 乙方按照以下第 种方式提供物业服务：

　　1.《北京市住宅物业服务技术标准(试行)》中的 级物业服务技术标准，详见附件五;

　　2.按照《北京市住宅物业服务技术标准(试行)》，约定具体的服务事项和标准，详见附件五。

　　第八条 乙方对甲方物业专有部分提供维修养护或其他特约服务的，甲、乙双方应签订特约服务协议，服务事项、标准及费用由双方在协议中约定。

　　第九条 物业装饰装修前，甲、乙双方签订书面装饰装修服务协议，乙方应当告知甲方相关的禁止行为和注意事项，并将装饰装修的时间、地点等情况在甲方所在楼内公示。

　　第十条 甲方转让或出租其物业时，应将本合同、管理规约以及有关费用交纳情况等事项告知受让人或者承租人，并自买卖合同或租赁合同签订之日起15日内，将买卖或者出租情况告知乙方。转让物业前，应当与乙方结清相关费用。

　　第三章 物业服务收费

　　第十一条 本物业管理区域物业服务收费方式为：【包干制】【酬金制】。

　　第十二条 包干制

　　1.物业服务费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/平方米·月;

　　【高层住宅】： 元/平方米·月;

　　【别墅】： 元/平方米·月;

　　【办公楼】： 元/平方米·月;

　　【商业物业】： 元/平方米·月;

　　【会所】： 元/平方米·月;

　　物业： 元/平方米·月。

　　物业服务费主要用于以下开支：

　　(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)物业管理区域内清洁卫生费用;

　　(4)物业管理区域内绿化养护费用;

　　(5)物业管理区域内秩序维护费用;

　　(6)办公费用;

　　(7)物业服务企业固定资产折旧;

　　(8)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

　　(9)法定税费;

　　(10)物业服务企业的利润;

　　(11) 。

　　2.实行包干制的，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、降低服务标准或者减少服务内容。

　　第十三条 酬金制

　　1.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/平方米·月;

　　【高层住宅】： 元/平方米·月;

　　【别墅】： 元/平方米·月;

　　【办公楼】： 元/平方米·月;

　　【商业物业】： 元/平方米·月;

　　【会所】： 元/平方米·月;

　　物业： 元/平方米·月。

　　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)物业管理区域内清洁卫生费用;

　　(4)物业管理区域内绿化养护费用;

　　(5)物业管理区域内秩序维护费用;

　　(6)办公费用;

　　(7)物业服务企业固定资产折旧;

　　(8)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

　　(9) 。

　　2.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。

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

　　第十四条 乙方应当按照价格主管部门的规定，将服务内容、服务标准、收费项目、收费标准等有关情况在物业管理区域内显著位置公示。

　　乙方应当于每年第一季度公示上一年度物业服务合同履行情况、物业服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算。业主共同决定或者业主委员会要求对物业服务项目收支情况进行审计的，乙方应当予以配合。

　　第十五条 甲方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，乙方按照前款第十一条或第十二条规定的商业物业标准收取相应的物业服务费。

　　第四章 权利与义务

　　第十六条 甲方的权利义务

　　1. 有权要求乙方按合同约定提供物业服务;

　　2.监督乙方履行本合同，对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利;

　　3.提议召开业主大会会议，监督业主委员会工作;

　　4.参加业主大会会议和选举业主委员会成员，享有选举权和被选举权;

　　5. 对本物业管理区域内专项维修资金的使用及物业共用部分的经营收益和使用情况，享有知情权和监督权;

　　6.遵守临时管理规约以及物业管理区域内物业共用部分的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度;

　　7.按照国家和本市有关规定交纳专项维修资金;

　　8.按照有关规定及合同约定交纳物业服务费和特约服务费;

　　9.乙方根据合同和有关规章制度提供管理服务时，甲方应给予必要配合;

　　10.有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

　　第十七条 乙方的权利义务

　　1.根据有关法律、法规规定和合同约定，收取物业服务费、特约服务费;

　　2.根据本合同约定的物业服务事项和标准提供物业服务;

　　3.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，不得将业主个人信息用于物业管理活动之外的其他用途;

　　4.及时向全体业主和物业使用人通报本物业管理区域内有关物业服务的重大事项，及时处理甲方和物业使用人的投诉，接受甲方和物业使用人的监督;

　　5. 对甲方和物业使用人违反本合同和管理规约的行为，采取告知、劝阻和向有关主管部门报告等方式督促甲方和物业使用人改正;

　　6. 不得擅自占用本物业管理区域内的共用部分或擅自改变其使用用途。不得擅自占用、挖掘本物业管理区域内的道路、场地，确需临时占用的，应当按法律法规规定执行;

　　7. 可以将本物业管理区域内的专项服务委托给专业性服务企业，但不得将全部物业服务一并委托给其他单位或者个人。乙方应当将委托事项及受托企业的信息在物业管理区域内公示。乙方与受托企业签订的合同中约定的服务标准，不得低于本合同约定。乙方应当对受托企业的服务行为进行监督，并对受托企业的服务行为承担责任;

　　8. 乙方实施锅炉、电梯、电气、制冷以及有限空间、高空等涉及人身安全的作业，应当具备相应资质或者委托具备相应资质的单位实施，委托其他单位实施的，应当明确各自的安全管理责任;

　　9.有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

　　第五章 合同终止

　　第十八条 甲、乙双方任何一方决定在本合同期限届满后不再续约的，均应当在期满3个月前书面通知对方。

　　第十九条 本合同期限届满前，甲方决定继续聘用乙方的，应当在期满前3个月书面通知乙方;乙方自接到续约通知1个月内回复甲方。

　　第二十条 本合同终止后尚未有新的物业服务企业承接的，乙方应当继续按本合同的约定提供服务6个月，在此期间的物业服务费按本合同约定的标准交纳。

　　第二十一条 本合同终止后，甲乙双方应当共同做好交接事宜，包括物业服务费的清算、对外签订的各种协议的执行、物业共用部分查验交接以及移交相关档案资料等。

　　第六章 违约责任

　　第二十二条 乙方服务达不到本合同第七条约定的服务内容和质量标准，应按 的标准向甲方支付违约金。

　　第二十三条 甲方违反本合同第十二条、第十三条、第十五条约定，未能按时足额缴纳物业服务费，应按 的标准向乙方支付违约金。

　　第二十四条 乙方违反本合同第十二条、第十三条的约定，擅自提高物业服务费标准的，甲方和物业使用人就超额部分有权拒绝缴纳。

　　第二十五条 乙方在本合同期限内擅自停止物业服务的, 应当按照 的标准向甲方支付违约金;乙方在本合同终止后拒不撤出本物业管理区域的，应当按照 的标准向甲方支付违约金。

　　第二十六条 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

　　第二十七条 为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、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损失的，当事人应当按有关规定处理。

　　第二十八条 乙方有确凿证据证明属于以下情况的，可不承担违约责任：

　　1.由于甲方或物业使用人自身的责任导致乙方的服务无法达到合同约定的;

　　2.因维修养护本物业管理区域内的共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主或物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的;

　　3.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;

　　第七章 争议解决

　　第二十九条 合同履行过程中发生争议的，双方可以通过协商解决或者向物业所在地物业纠纷人民调解委员会申请调解的方式解决;不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以按照以下方式解决：

　　1.向 仲裁委员会申请仲裁;

　　2.向人民法院提起诉讼。

　　第八章 附 则

　　第三十条 本合同经双方签字(盖章)后生效。

　　第三十一条 本合同正本连同附件一式 份，甲方、乙方、 各执一份，具有同等法律效力。

　　第三十二条 其他约定：

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

　　甲方： 乙方：

　　委托代理人： 委托代理人：

　　年 月 日 年 月 日

　　附件：一、物业构成明细

　　二、物业共用部位明细

　　三、物业共用设施设备明细

　　四、物业服务事项和标准

　　五、移交资料清单

　　六、违约责任约定

**北京市物业管理合同范本 篇2**

　　发包人(甲方):

　　承包人(乙方):

　　经甲乙双方友好协商把石景湾花园小区物业承包给乙方管理，为了明确双方责任及义务，并根据《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国安全生产法》及深圳市安全整治标准，为进一步明确职责，落实责任，为使小区物业规范化、使小区居民享受完善的物业服务。甲方委托乙方对花园小区进行小区物业管理服务。甲乙双方在公平自愿的基础上签订本协议：

　　一、承包物业管理的范围：石景湾花园小区

　　二、承包管理期限： 年。自 年 月 日至 年 月 日。

　　三、交付押金：乙方要向甲方交付押金 。

　　四、本合同期间发包人向承包人支付费用 元/月;此费应在每月月底结清。

　　五、双方的责任与义务：

　　(一)甲方

　　1、甲方有权监督乙方工作的实施情况。

　　2、甲方为乙方提供原有的保安亭、保安宿舍及监控设施。

　　3、甲方有权不定期对小区工作开展情况进行检查。

　　(二)乙方

　　1、乙方必须在本月15日前交清小区上月水电费到甲方指定账户内，否则一切责任由乙方负责。

　　2、乙方负责征收小区的物业管理费，及公共维修基金。

　　3、乙方负责承包期间内业主与业主之间发生的纠纷由乙方协助解决。

　　4、乙方负责公共环境(内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯、门厅)的卫生清洁。如有居民投诉卫生较差时，乙方应有责任处理此事。

　　5、乙方不得擅自改变任何公共设施，如须改建公共设施，必须经四方同意。任何个人及集体不得在任何公共地方搭建，特别是楼顶搭建，如有违反乙方要负一切责任。

　　6、乙方负责交通、车辆行驶及停泊的安全，并按相关规定收取费用。

　　7、乙方负责小区院内的公共设施、绿化带、建筑物、公共水电设施管理。

　　8、乙方负责小区公共秩序，维护社会治安。乙方承担小区公用面积的巡逻检查，确保小区所有业主的人身财产安全。及时盘查和监控可疑人员，发现案情要及时报警或上报镇党委、政府。

　　9、乙方负责公共卫生区的环境卫生、垃圾清运。小区内不得焚烧垃圾，禁止院内垃圾存留。负责化粪池清理和室外管道的疏通。

　　10、乙方在管理期内，负责收小区内公共设施维修基金。并动员小区业主自选7—9位业主代表负责监督小区内工作及公共设施维修的开支。

　　11、未经甲方同意，乙方不得将物业管理委托或承包给第三方。

　　五、违约责任

　　合同履行期间，一方违约，应承担违约责任，赔偿另一方的经济损失。本合同经双方签字(盖章)生效，合同一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等效力。 另：供水泵房动力马达检修确切损坏，及小区内用电变压器确切损坏，由双方

　　共同协商解决。

　　甲方签字(盖章)： 乙方签字(盖章)：

　　年 月 日 年 月 日

**北京市物业管理合同范本 篇3**

　　甲方：

　　乙方：北京物业管理有限公司

　　甲、乙双方友好协商，订立本协议如下：

　　一、物业管理协议签订

　　1、甲方使用区域为 座 单元，本单元的建筑面积为 平方米。(此面积与甲方签定的《商品房买卖合同》或《租赁协议》中所提及建筑面积为同一面积)。

　　2、甲方应按照本协议，在与《租赁协议书》签约同时与乙方签订《创业大厦物业管理协议》，协议期限自 年 月 日起，至 年 月 日止。

　　二、物业费及其它

　　1、甲方根据本协议规定，同意自本协议签订之日起向乙方缴纳物业费(此费用不包含用户自用电费、电话费、网络费、工作时间以外空调使用费等在内)，物业费收费标准为人民币 0.5 元/建筑平方米日。

　　2、甲方应于本协议签订之日即日将物业费( 个月)，计人民币(大写) ，人民币(小写) 元，及物业费保证金(相当于 个月物业费)人民币(大写) ，人民币(小写) 元，共计人民币(大写) ，人民币(小写) 元，一次性支付乙方，并按乙方的要求办理各项手续。

　　3、物业费保证金在本协议终止后10日内，并在甲方无违约的情况下，由乙方退还给甲方(不包含利息)。若乙方在协议期内扣除相应损失费或违约金，应书面通知甲方。若物业费保证金不足以抵偿损失费或违约金，乙方有权继续向甲方追偿。在合同期内，甲方在乙方自物业费保证金中扣除损失后，须立即将物业费保证金数额补齐至原数额。

　　4、物业费为每 个月支付一次，在协议有效期内，甲方须于收到乙方书面通知后7日内将物业费交到乙方或指定银行帐号。

　　5、乙方开户行：建行清华园支行

　　乙方账号：

　　6、其它费用：

　　甲方除须缴纳物业费外，还须承担下列费用：

　　(1)自用电费(1.0元/度)

　　(2)电话初装费及资源占用费

　　(3)网络初装费及使用费

　　(4)工作时间以外的空调制冷使用费(详见空调加时收费标准)

　　加时空调收费标准

　　a、1300平方米以上按：每天(8小时)每平方米0.32元收费，但最高收费不超过3900元

　　b、1000平方米以上-1300平方米以下按：每天(8小时)每平方米0.1681元收费

　　c、1000平方米以下按：每天(8小时)1200元收费

　　d、无特殊情况加时空调开启时间为8：30分-17：30分

　　(5)其它

　　三、甲方的权利和义务

　　1、甲方有权根据本协议及乙方制定的一切有关该房产的规章制度的规定，使用该房产协议区域及按规定使用公共区域及公共设备。

　　2、甲方有权监督乙方各项管理规章的实施。

　　3、甲方有权向乙方投诉管理服务方面问题。

　　4、甲方有义务

　　服从乙方的管理，同时甲方须保证其雇员、访客及其受甲方许可进入大厦内的人员在使用、管理、维护该房产过程中遵守本协议及及大厦的相关规定。甲方的雇员、访客及其受甲方许可进入大厦内的人员在使用、管理、维护该房产过程中的失责行为、违约行为、侵害行为，均视作甲方自身的行为，并由甲方承担相应的责任和费用。

　　5、甲方置于该房产内财产的相关保险事宜由甲方自行解决或委托乙方协助办理，费用由甲方承担。

　　6、甲方同意乙方(或乙方授权的代理人)在合理的\'时间内，经事先通知(或在紧急情况下，未经事先通知)进入该房产巡视，检查该房产内部各部分状态或处理紧急事项。需由甲方负责进行的维修，甲方应根据乙方(或乙方授权的代理人)的要求立即自行出资予以维修;否则乙方(或乙方授权的代理人)有权代为维修，所需费用由甲方承担。如甲方拒绝承担此费用，乙方有权从物业费保证金中扣除。需由乙方负责进行的维修，乙方应立即派人进行维修，由此对甲方置于该房产内的财产造成损坏的，乙方承担相应赔偿责任。

　　7、甲方进驻大厦后，不得私自改变建筑原貌，未经乙方允许不得在楼外及楼内公共空间、墙面张贴设置广告、标牌等，不得影响建筑物内外景观，不得以任何形式占用楼内公共空间。

　　8、如果甲方对使用单元进行装修，应提前向乙方申请，经审核通过，并与乙方签订相关的装修管理文件后，方可施工。

　　9、因甲方对该房产使用、管理、维护不当等原因而致他人财产或人身受到损害时，甲方应自行解决由此而引发的纠纷，并自行承担由此而导致的损失及后果。

　　10、甲方不得在大厦内进行非法活动，不得进行任何妨碍或侵扰其他用户的活动。如有上述行为，乙方有权终止与其的一切协议。

　　11、甲方有义务保持楼内整洁，不得在公共区域内堆放货物或杂物。如发生上述情况，经乙方书面警告2小时内不予清理，乙方有权予以制止、清理，并向甲方征收清除费。如甲方拒付清理费，乙方有权从物业费保证金中扣除。如甲方因特殊情况，需临时占用公共空间，甲方须提前向乙方提出申请，得到乙方批准后，按乙方批准的物品存放地点和存放期限统一存放。

　　12、甲方不得在楼内存放任何易燃易爆、剧毒等危险品，以及进行任何危害楼宇和人员人身安全，或引致投购保险失效或使保险费增加的活动。

　　13、未经乙方批准，甲方不行擅自更改、迁移或增大用电水装置或空调的负荷。用电量超过大厦提供的基本电量，甲方应交纳空调及超出部分的电贴费及相应的工程改造费用。

　　14、甲方须服从大厦广场管理人员的管理，按规定存放车辆。违反规定者，广场管理人员有权以纠正和制止。

　　15、甲方有义务爱护使用单元和楼宇内外的一切设备设施，因甲方的责任造成的损失和由此引发的一切费用由甲方承担。

　　16、甲方入住时对房屋有装修要求，应向乙方提出书面申请并同时报送装修方案，经乙方同意后方可进行装修。进场装修的施工队伍应具备合格资质条件，经乙方同意后方可入场施工，并接受乙方的监督检查。甲方租赁合同期满或终止后，甲方退出房屋时，装修应保持完好，不得破坏或拆走，否则乙方有权要求甲方赔偿。

　　17、由于甲方系统设备出现故障而对甲方设备财产造成的损坏或损失，由甲方自行保险承担。乙方不予负责。

　　四、乙方的责任和义务

　　1、乙方有权对大厦进行有效的管理，制定管理规章和收费标准、违约处理标准，建立健全财务管理制度，并根据日常管理运伯，建立一套完整的工作程序，并在实践中不断完善。

　　2、乙方有权检查、视察大厦。乙方(或乙方授权的代理人)在合理的时间内，经事先通知(或在紧急情况)可以进入该房产巡视，检查该房内部各部分状态或采取各种措施处理紧急事项，甲方不得以任何理由进行阻挡。

　　3、如果甲方未征得乙方的允许私自装修，或装修时违反装修规定，要求甲方将装修单元恢复原貌，由此发生的修复费以及对乙方造成的损失费全部由甲方承担。情节严重或拒不服从管理者，乙方有权终止与其签订的一切合同并无偿保留甲方所付物业费保证金及利息，甲方装修期间，乙方有权进入装修单元，检查装修是否按规定正常进行。

　　4、乙方负责大厦内部公共区域和外部周边环境的清洁卫生。

　　5、乙方负责大厦的保卫、消防工作，定期组织有关方面的宣传教育，做到发现问题及时处理。

　　6、乙方负责大厦公共设备设施的维护、保养工作。其中所有高档仪器设备由专人负责，制定标准的操作程序，对有关人员定期培训。非由大厦或物业管理公司提供的设备设施，乙方不负责其维护、维修。

　　7、乙方负责大厦的绿摆绿化，创造优美、舒适的工作环境。

　　8、乙方有权清除、拆除任何不符合管理规定的建筑物、安装物以及公共区域摆放的货物或杂物，并向有关单位或人员征收清除费或违约金。

　　9、乙方负责控制和安排大厦广场内所有车辆的停放，并有权拖离所有违反规则停放车辆。

　　10、发生紧急情况和突发事件时，乙方有责任采取应急措施，保障楼内员生命财产安全，最大限度减少各方面的损失，

　　11、乙方应认真对待客户投诉，凡属管理责任问题要及时解决，并将解决结果通知客户;凡近期无法解决的，乙方负责向甲方解释。

　　12、乙方应做好各项配套服务。

　　13、乙方须接受甲方的监督检查。

　　五、违约责任

　　1、双方均应遵守本协议的各项规定，任何一方违反本协议的规定，应承担违约责任;给对方造成经济损失的，还应赔偿损失费。

　　2、若甲方未能按期缴纳各项费用，乙方有权书面通知甲方立即缴付。甲方逾期7日未能缴付，甲方须按延迟缴纳天数，按每日1%的标准向乙方缴纳滞纳金;一个月未付，甲方的物业费保证金乙方不予退还。

　　3、甲方未经乙方许可，进行的装饰、装修造成了对原建筑物的改动，甲方须按原建筑物造成的2-5倍支付违约金。

　　4、甲方违约在公共区域堆放货物、杂物或加建建筑物，乙方除有权向甲方收取清理费。

　　5、若乙方在甲方未有违约的前提下，单方面提前终止协议，则乙方需向甲方双倍返还所收保证金;若甲方提前终止本协议，乙方不予返还甲方所缴纳的保证金及利息。

　　六、不可抗力

　　由于地震、台风、暴雨、火灾、战争以及其他不能预见情况，并且对其发生和后果不能防止或避免的人力不可抗拒事件，而致影响任何一方不能履行本协议或不能按本协议约定的条件履行本协议时，遇有上述不可抗力的一方，应立即以电报或传真的方式通知一方，并在15日内提供不可抗力详情及本协议不能履行或部分不能履行或需要延期履行的理由的有效证明文件。此项证明文件应由双方协议解决是否解除本协议，或者部分免除履行本协议的责任，或者延期履行本协议。

　　七、法律适用与争议的解决

　　1、本协议的订立、效力、解释和争议的解决均受中华人民共和国法律管辖。

　　2、因执行本协议发生的或与本协议有关的一切争议，双方应通过友好协商解决;如果协商不能解决，任何一方可提交由所在地海淀区法院解决。

　　八、附则

　　1、若本协议部分条款根据法律规定成为无效、非法或不能执行，则本协议其他条款的有效性、合法性和可执行性不受影响。

　　2、未尽事宜，由甲乙双方另行签定补充协议作为本协议的附件。本协议及相关附件和乙方关于管理该房产和广场的各项规章制度是本协议不可分割的组成部分。

　　3、本协议以中文为准。

　　4、本协议一式四份，甲乙双方各执二份，具有同等法律效力。

　　5、本协议自签字盖章之日起生效。

　　甲 方： 乙 方：北京物业管理有限公司

　　授权人： 授权人：

**北京市物业管理合同范本 篇4**

　　甲方(用人单位)名称:

　　性质:

　　法定地址:

　　现任法人代表:

　　乙方(职工)姓名:

　　性别:

　　年龄:

　　学历:

　　籍贯:\_\_省\_\_市(县)

　　身份证号码:

　　甲方因工作(生产)需要,招(聘、雇)乙方为职工(员工)。甲乙方在平等自愿、协商一致的基础上,根据《中华人民共和国劳动法》及国家、省有关法律、法规签订本合同,供双方遵守执行。

　　一、合同期限(本合同期限按下列第x种类型执行)

　　1、本合同为有固定期限的劳动合同。合同期从\_\_\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_月\_\_止,共\_\_年。

　　2、试用期从\_\_\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日止共\_\_个月。

　　二、工作内容

　　乙方同意按甲方工作(生产)需要,应聘在\_\_部门\_\_\_\_岗,负责\_\_工作,兼做\_\_工作。

　　乙方在合同期内,按本岗位职责要求,完成甲方安排的正常工作(生产)任务。

　　三、劳动保护和劳动条件

　　1、甲方应按照《劳动法》第五十二条、五十三条、五十四条的规定建立、健全劳动安全卫生制度;为乙方提供符合国家规定的劳动安全卫生条件和必要的劳动防护用品;对乙方进行劳动安全、卫生教育。

　　2、甲方应当执行国家、省有关女职工、未成年工的劳动保护规定。

　　3、乙方必须严格遵守劳动安全法规、规章制度和操作规程。乙方有权拒绝甲方管理人员违章指挥,强令冒险作业,对危害生命安全和身体健康的行为,有权提出批语并向有关部门检举、控告。若因乙方违规操作造成人身伤害及各项损失的应由乙方负主要责任。

　　4、甲方参照国家、省有关规定和标准,公司为工作满一年员工(乙方)按月向社会劳动保障机构缴纳保险基金。乙方按规定应缴纳的保险基金,由甲方按月在乙方工资中代扣。具体实施办法详见公司有关规定。

　　5、在正常迫使操作工作条件下,乙方因工负伤,经三亚市劳动部门事故鉴定科鉴定后,甲方应积极负责治疗,直至医疗终结;治疗期间为乙方支付必要的专项医疗费,支付基本工资或生活费,伤病愈后安排乙方力所能及的工作。具体实施办法见公司财务有关规定,并参照国家、省有关规定。

　　6、乙方患病或非因工负伤医疗期和女工孕期、产假期、哺乳期以及乙方符合计划生育子女劳保医疗等各种待遇按公司有关规定和参照国家、省、市规定标准执行。

　　四、劳动报酬

　　1、甲方根据乙方现任职务、工作岗位以及本单位工资制度,确定乙方工资近按月工资发放。但在法定工作时间内,乙方应得的工资不得低于三亚地区最低工资标准。

　　乙方试用期工资\_\_\_\_元;试用期满乙方工资\_\_元;其中,基本工资\_\_\_\_元;津贴及补助等按补充规定发放。

　　2、甲方于每月\_\_日为发薪日。甲方无故拖欠乙方工资的,按劳动部发(94)481号《违反和解除劳动合同经济补偿办法》办理。

　　3、乙方每日工作时间为八小时,平均每周工作为四十八小时。甲方因生产经营需要,需乙方配合超时延长工作时间的,应按有关规定支付加班工资。具体实施办法见公司有关规定。

　　五、劳动纪律

　　甲方应根据国家、省有关规定建立和完善各项规章制度。乙方必须严格遵守国家的各项法律、法规以及甲方《员工守册》和各项有效的规章制度,服从甲方的领导、管理和指挥,积极完成生产工作任务。

　　六、劳动合同终止的条件

　　1、有下列情况之一,可以解除劳动合同:

　　(1)合同期满,自然终止;

　　(2)经甲乙双方协商一致同意解除劳动合同的;

　　(3)符合《劳动法》第二十五条和第三十二条规定的;

　　(4)经有关部门批准到国外或港澳定居的;

　　(5)甲方按《劳动法》第二十七条规定裁减人员的。

　　2、符合《劳动法》第二十六条规定的,甲方可以解除劳动合同,但应当提前十五日以书面形式通知乙方,乙方解除劳动合同(含辞职)应当提前十五日以书面形式通知甲方。

　　3、由于情况变化,经双方协商同意,可以变更合同的相关内容。

　　七、违反劳动合同的责任

　　1、任何一方违反劳动合同规定,给对方造成经济损失的,应根据责任大小承担相应的经济赔偿责任和法律责任。

　　2、甲方违反本合同规定解除劳动合同,经三亚市劳动争议仲裁委员会认定后,应立即纠正,继续履行合同,并补发乙方被解除合同期间的工资和劳保福利。

　　3、乙方违反本合同擅自离职,应赔偿甲方的损失,如经过专业培训,还应赔偿培训费。具体按有关财务规定执行。

　　八、双方另约定的事项

　　甲方按国家《流动人口计划生育工作管理办法》第十一条负责被招用的已婚育龄流动人口的计划生育管理工作。乙方应严格遵守计划生育的有关规定,服从甲方及属地计划生育部门的管理,接受监督检查。

　　九、其他

　　1、甲、乙双方履行本合同发生争议时,按照〈中华人民共和国企业劳动争议处理条例〉规定办理。

　　2、本合同未尽事宜按国家、省现行的法律、法规、政策执行。

　　十、甲、乙双方盖章签名

　　甲方：

　　日期：

　　乙方：

　　日期：

　　注明:

　　1、合同一份由甲、乙双方协商签订。

　　2、合同代签无效,涂改处必须加盖校对章。

**北京市物业管理合同范本 篇5**

　　委托方(以下简称甲方)：

　　组织名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　地 址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　受委托方(以下简称乙方)：

　　企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　地 址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　第一条 根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《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，就甲方将\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_委托给乙方实行物业服务有关事宜,协商订立本合同。

　　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，本物业的全体业主和物业使用人均应履行本合同，承担相应的责任。

　　第二章 委托服务事项

　　第三条 乙方按甲方要求提供前期介入有偿服务。

　　第四条 制订物业服务工作计划并组织实施;管理相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等;根据法律、法规和《临时管理规约》的授权制订物业服务的有关制度。

　　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、承重墙体结构、楼梯间、走廊通道、门厅等。

　　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、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、电梯等。

　　第七条 建筑及其设施在国家规定的保修期内协调开发商、承建商进行对甲方所有单元内发生的墙体、水、电、气，通讯、共用天线、排污、排水系统等建筑体系保修;保修期后实施有偿服务或协调专业机构或职能部门有偿维护维修。

　　第八条 环境卫生及绿化养护

　　1、公共环境、房屋共用部位的保洁，生活垃圾收集并运至垃圾消纳站(不含垃圾消纳的管理及装饰装修垃圾收集和清运)，化粪池清掏

　　2、公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理，使之处于良好状态。

　　第九条 公共秩序维护工作

　　1、建立预防性安全防范体系并设立应急机制，配合公安机关进行秩序监控和巡视等工作，但不包含甲方产权范围内人身财产的保险、保证和保管责任。双方另行签订人身、财产保险和财产保管专项合同的，以专项合同的约定执行。

　　2、对来访客人办理访问手续，控制闲杂人员进入小区。

　　3、维持小区的交通秩序。对本物业区域内的交通状况预测和安排，使本物业区域内车辆停放有序，交通顺畅(不含人身、财产的保险、保管责任)。

　　4、地震、地陷、火灾等突发事件的组织疏导和协助施救工作。

　　5、定期或不定期巡视、检查小区，及时采取措施以防止任何人未经乙方同意或违反本协议的约定而占用、变更、损害公共服务设施、设备,制止违反本物业的物业管理制度、本协议、《临时管理规约》的行为。

　　6、发生安全事故，及时向有关部门报告，采取相应措施，协助做好救助工作。

　　7、消防工作，包括公共区域消防设施的维护以及消防管理制度的建立、消防设施的检查、维护以及定期进行消防训练，保证有关人员掌握消防基本技能。

　　第十条 档案资料管理

　　1.本物业竣工资料、图纸及接管验收档案的管理。

　　2.业主及非业主使用人的档案资料的管理。

　　第十一条 房屋装饰装修管理

　　严格按照《中华人民共和国消防法》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《重庆市消防条例》、《重庆市城市容貌管理条例》、《重庆市产外广告管理条例》以及物业服务公司按照有关法规、条例等制定的装修管理规定对装修方案进行审核，对装修过程进行监督，并对违规行为进行制止。

　　第十二条 受所有权人委托，对小区配套设施如网球场，游泳池、会所、停车场(库)等场所进行管理。

　　第十三条　对小区公共区域及甲方保留区域进行管理。

　　第十四条 不定期的组织开展社区文化娱乐活动，加强业主间的沟通和文化交流。设立小区信息发布栏，加强与业主的联系和消息发布。。

　　第十五条　负责向业主和物业使用人收取下列费用：

　　1、物业服务费(住宅、商业);

　　2、停车(场)库车位物业服务费;

　　3、其它有偿服务费

　　4、公摊水电费及电梯运行电费;

　　5、物业维修资金

　　第十六条 各项费用的调整

　　乙方应当就物业服务费使用制定独立账目管理，并可按照实际支出合理调整物业服务费，但乙方须提前三十天以书面方式通知业主和物业使用人

　　第十七条　对业主和物业使用人违反物业管理方面的法律法规或《临时管理规约》的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取规劝、制止、 追究法律责任等措施。

　　第三章 双方权利义务

　　第十八条　甲方权利义务

　　1、审定乙方拟订的前期介入服务方案、小区物业服务方案;

　　2、检查监督乙方服务的实施及合同的执行情况;

　　3、审定乙方提出的前期介入服务工作计划、物业管理服务年度计划、财务预算及决算;

　　4、负责制定《临时管理规约》和提供《住宅使用说明书》、《住宅质量保证书》，并在房屋销售时公示《临时管理规约》;

　　5、委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求;保修责任内房屋、设施、设备维修养护和房屋建设遗留质量问题，按以下方式处理：

　　(1)甲方负责返修;

　　(2)委托乙方返修，支付全部费用;

　　6、在合同生效之日起 1个月 内按物业管理有关规定的比例向乙方提供管理用房(产权属全体业主)，由乙方无偿使用;

　　7、在物业管理交接验收时，负责向乙方提供和移交物业管理相关资料：

　　(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、使用和维护保养技术资料;

　　(3)物业质量保证文件和物业使用说明文件;

　　(4)物业服务所必需的其他资料;

　　8、支付前期物业前期介入服务费用;按照国家物业管理条例和地方法规规定交纳空置房的物业服务费并承担逾期未付的违约金。

　　9、当业主和物业使用人拒绝按规定交纳物业服务费用时，协助乙方催收;

　　10、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;

　　11、协助乙方做好物业服务工作和社区宣传教育、文化娱乐活动;

　　12、应将本合同在订立之日起十五日内，向物业所在地房地产行政主管部门备案，并按相关规定公示。

　　第十九条　乙方权利义务

　　1、按照本合同第二章的约定标准，提供高品质、专业化的服务;

　　2、起草物业管理区域内共用部分的使用要求、注意事项和物业服务制度;

　　3、雇佣、培训、解雇职员并对其工作进行管理。

　　4、乙方办公场所、工作服，工具，器具，材料或其他为保证对甲方服务工作开展所必需设备材料的采买和管理。

　　5、依照本合同和有关规定收取服务费用;

　　6、可选聘专营公司承担本物业的专项服务业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方;

　　7、适时聘请、撤换及付酬予律师、建筑师、会计师及其他专业顾问和合作单位。

　　8、按本合同第十七条的约定，对业主和物业使用人违反《临时管理规约》的行为进行处理;

　　9、向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，乙方有权审核业主或使用人是否严格按照《中华人民共和国消防法》、《住宅室内装饰装修管理规定》、《重庆市消防条例》、《重庆市城市容貌管理条例》、《重庆市产外广告管理条例》以及物业服务公司按照有关法规、条例等制定的装修管理规定进行其所属产权范围内的装修工程，停车(场)库是否进行任何形式的改装、改造、修建构筑物.装饰和装修，并对违规行为进行制止。

　　10、接受业主的监督，定期向业主大会，业主委员会报告物业服务合同履行情况和物业维修资金使用情况。

　　11、以物业公司名义投保，投保项目包括公众责任等险种，甲方应对其属下的产权范围内利益自行投保。

　　12、负责编制物业管理年度服务计划、资金使用计划及决算报告;

　　13、负责编制房屋、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大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施;

　　14、协助有关部门制止违法、违规的行为，维护物业管理区域公共秩序;

　　15、可适时设立以下服务项目(并可根据需要设立新的服务项目)，合理收费：房屋租赁、代售;代办电话安装、宽带安装服务：室内清洁服务;室内工程维修;代养护花木;代车辆清洗、保险办理服务以及与甲方商议的其它服务内容。

　　16、乙方有权在不违背业主整体权益基础上制定、修改管理规则，并利用小区告示栏、网站、小区内部刊物(如有)等各种信息渠道予以公布，对各业主均有约束力。

　　第四章 物业服务费用和其他费用

　　第二十条 物业服务费构成如下;

　　1、小区公共秩序维护费;

　　2、小区公共区域清洁、保洁服务费(但所有政府另行征收的如垃圾处置费等费用均未包含其中)

　　3、小区公共区域绿化养护、服务费：

　　4、小区房屋共用部位维修(小修)及保养费; ;

　　5、小区共用设施设备日常运行、维护(小修)及保养费

　　6、小区公共区域四害防治费用;

　　7、乙方的办公管理费;

　　8、乙方员工的薪酬、社会保险、福利、制服及相关器具

　　9、乙方用于为业主服务的固定资产折旧费;

　　10、乙方为小区公共区域所投保的公众责任险等保险费用

　　11、乙方用于上缴有关部门的各项零星费用：

　　12、乙方用于上缴有关部门管理费、税费;

　　13、乙方的合理利润;

　　14、乙方用于为业主公共利益服务

　　第二十一条 物业服务费

　　1、本物业服务费，由乙方按以下收费标准收取：

　　(1) 电梯高层物业费按建筑面积\_\_\_\_\_\_元/平方米/月计收;

　　(2) 商业用房物业服务费按建筑面积\_\_\_\_\_\_元/平方米/月计收;

　　(3) 停车(场)库物业服务费每个停车位\_\_\_\_\_\_元/月计收;

　　(4) 特约服务实行明码实价，双方自愿的原则。

　　2、缴费办法

　　(1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(住宅商业用房)的物业服务费按房屋建筑面积计收，在产权部门核定面积批复下达之前以销售合同注明的面积计算，批复之后以产权部门核定的建筑面积为准。面积核定前后甲方收取的物业服务费差额不作退补。停车(场)库车位物业服务费以个为单位计收。

　　(2) 物业服务费应按月缴纳。甲方在当月15日之前将费用金额缴清,逾期将按日向甲方加收应交纳总费用3‰的滞纳金。

　　(3) 首次物业服务费收取以交房通知文书确定的交房日期为准，交房日期在15日之前(含15日)的收取当月全月的物业服务费，交房日期在15日之后的收取当月半个月的物业服务费。

　　(4) 住宅(商业用房)交房后，若水电气任何一表进行了走动以及已装修、已入住的，物业服务费按收费标准全额收取;若经物业服务公司和业主(使用人)共同确认水电气表起止数均未走动的，物业服务费按收费标准的50%执行。若相关政策发生变化，按国家新规定执行。

　　(5) 停车(场)库车位交付后无论是否空置，物业服务费按收费标准全额收取。

　　(6) 特约服务费按月缴纳。甲方在当月15日之前缴清上月发生的特约服务费用，逾期将按日向甲方加收应交纳费用3‰的滞纳金。

　　第二十二条 公摊水电费

　　首次公摊水电费的收取是以物业对首月公摊水电核算完成后公布的缴费日期为准，交房后，无论房屋是否空置，装修，被占用，公摊水电费根据政府规定的据实摊销原则及核算从简原则，住宅从交房通知文书确定的交房日期起开始核算公摊水电费，按月将上月公摊水电发生情况及费用进行公布，按实际发生额逐户按房屋建筑面积平均公摊，每月和物业服务费一起进行缴纳。公摊水电发生情况及帐务接受业主监督。甲方在当月15日之前将本月的公摊水电费缴清，逾期将按日向甲方加收应交纳费用3‰信的滞纳金。

　　第二十三条 电梯运行电费的收取根据政府相关文件规定的收费标准按月进行收取。

　　第二十四条 甲方可以现金或转帐方式缴纳各项费用。

　　第二十五条 各项费用的调整

　　乙方应当就物业服务费使用制定独立账目管理，井可按照实际支出合理调整物业服务费，但乙方须提前三十天以书面方式通知甲方后，甲方应按照调整后的费用支付。

　　第二十六条 物业维修基金收取

　　物业维修资金按政府有关规定维持在一定数额，不足部分由业主续缴，专项用于物业保修期满后共用部分的大，中维修、更新、改造。具体项目如下：

　　1、小区房屋共用部位大、中修、更新或改造：

　　2、小区共用设施设备(如防盗监控、消防设施等)大、中修及更新、改造;

　　3、小区环境配套设施(如健身娱乐设施等)的更新、改造：

　　4、小区公共区域绿化(如草坪、乔灌木等)更新、改造;

　　5、小区公共建筑(如小区大门，单元大堂、楼层及其装饰等)、道路的更新、改造：

　　6、用于小区非盈利性设施的大、中修及更新、改造;

　　7、停车(场)库共用设备设施(如监控、车管系统、风机、水泵、消防设施等)大、中修及更新、改造;

　　8、其它不在上列内但需由物业维修资金支付的费用，如国家法律法规规定的须由物业维修资金支付的费用。

　　第二十三条　水、电、气费按照政府相关标准计收。小区高层建筑中超过市政供水高度的楼层将采用二次供水系统，二次供水系统由市政专业供水公司进行管理维护，水费的收费标准按市政专业供水公司公示标准进行收取(如因国家能源价格或政策调整，此费用作相应变动，以相关文件或通知为准)。1、保修期内属保修范围的由甲方承担;

　　第六章 委托服务期限

　　第二十六条\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_由乙方根据本协议内容进行管理，为期三年(自\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_”整体竣工，经有关部门检验合格之日起开始计算)。本小区业主大会与选聘或续聘的物业服务企业签订新的物业服务合同生效时，本协议自动终止。

　　第七章 违约责任

　　第二十七条　甲方违反合同关于甲方义务的约定，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。

　　第二十八条　乙方违反本合同第二章的约定，未能达到约定的委托管理目标，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。

　　第二十九条 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，补充协议与合同具有同等效力。

　　第三十一条　因房屋建筑质量、设施设备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。产生质量事故的直接原因，以法定机构的鉴定为准。

　　第三十二条　若本协议任何条文因国家或地方法规的变更而无效、非法或不能执行时，将按照新的法律法规的要求执行，但本协议其余条文的有效性、合法性及可执行性并不因此而改变。

　　第三十三条　甲、乙双方一致同意在履行本协议时，若发生任何争议应首先进行协商解决，协商不成的，向小区所在地人民法院提起诉讼。

　　第三十四条 本协议一式叁份，甲、乙双方各执一份，政府房管主管部门备案一份。本协议自甲、乙双方签宇盖章之日起生效。

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

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

　　年 月 日 年 月 日

**北京市物业管理合同范本 篇6**

　　甲方：

　　乙方：

　　甲方系\_\_人企业，为工作提供综合性的劳动服务；

　　乙方系以为主的独立劳动者合伙组织，为社会提供劳动服务。

　　甲方为了更好的为提供优质的服务，促进事业的发展，甲方将物业管理工作承包给乙方，乙方同意集体承包该物业的管理工作。

　　为了保护双方的合法权益，明确双方的权利与义务，现就乙方承包物业管理的相关事宜，经双方充分协商，特订立本合同，以资共同遵守。

　　第一条 承包的内容、面积、地点

　　甲方将位于 共计 平方米的物业承包给乙方管理，乙方负责该物业的管理、日常维护等全部工作。

　　(详见工作内容清单)

　　第二条 承包期限

　　承包期限为一年，从 年 月 日起至 年 月 日止。

　　承包期满，双方无异议可以顺延，但需在承包期满前一个月另行订立书面协议。

　　第三条 承包费的金额与支付方式

　　1、甲方每年需向乙方支付承包费人民币 元；

　　2、承包费采用分期付款的方式，即：

　　20 年 月 日支付人民币 元；

　　20 年 月 日支付人民币 元；

　　第四条 双方的权利义务

　　1、甲方适时指派技术人员对乙方进行技术指导，派管理人员对乙方进行监督与管理，乙方应当服从甲方的监督与指导。

　　2、甲方应当按时向乙方支付物业管理承包费，乙方应当按时完成承包的物业管理任务。

　　3、在本合同签订之日起 日内，乙方应当选派不得少于 人对该区物业进行管理和日常维护，乙方指派的人员由乙方自行安排，但是应当报甲方同意与备案。

　　4、乙方初步安排的工作人员是 ；甲方对此经审核认为符合甲方的要求。

　　5、在未征得甲方书面同意的情况下，乙方不得随意变更人员，否则甲方有权解除本合同；

　　甲方认为乙方安排的人员不适合从事物业管理工作的，有权要求乙方更换人员，乙方应当按照甲方的要求更换管理和日常维护人员，否则甲方有权解除本合同。

　　6、甲方为乙方购买赔偿最高金额为人民币100，000元的意外伤害保险；乙方在承包经营期间受到意外伤害可以享受赔偿。

　　7、乙方必须服从甲方技术人员的管理指导，按甲方的要求进行管理和日常维护工作。

　　8、乙方以及乙方成员在承包管理期间，要自觉加强安全生产意识，在工作中注意安全，并应当遵守甲方制订并公布的工作手则与操作规程。

　　若乙方严重违反甲方工作手则与规程，经警告拒不改正的，甲方有单方权解除本承包合同。

　　9、乙方应根据甲方的要求，做到：

　　第五条 奖励与处罚

　　1、甲、乙双方任何一方违反本合同的约定，给对方造成损失的，均应赔偿守约方所造成的损失。

　　2、甲方有权根据乙方对承包的物业管理效果的好坏，对乙方进行适当的奖励与必要的处罚。

　　(奖励与处罚的幅度不得超过承包金总额的25%)。

　　3、若乙方不服从甲方的、指导、管理与监督，甲方有权单方宣布解除本承包合同，未付承包费不再支付。

　　4、乙方不得私自变卖甲方提供的物业管理及日常维护工具、设施等，违者除给予没收非法所得外，并应按实物折价金额3倍赔偿，情节特别严重者，移交公安机关处理。

　　第六条 不可抗力

　　如因不可抗力的.自然灾害，造成乙方承包的物业损失，经调查证实后，甲方应据实减免乙方的义务。

　　第七条 其他事项

　　1、乙方以及乙方的成员承诺：本合同旨在承包甲方的物业管理工作，乙方及其成员与甲方为承包与发包关系，而不认为与甲方存在劳动关系，或者是甲方的员工，并由此主张相关的权利与义务。

　　2、若乙方的成员需要委托甲方代买社会劳动保险或者医疗保险的，甲方可以提供协助，但所有的保险费用由乙方自行承担(或者授权甲方从承包费中直接划扣)。

　　3、乙方授权委托甲方每月向乙方成员 支付劳务费人民币 元；

　　支付劳务费人民币 元；

　　向 支付劳务人民币 元，共计人民币 元；

　　乙方在此授权甲方直接从应当支付乙方的承包费中扣除上述费用。

　　4、本合同从承包之日起生效，合同期满失效。

　　合同期满后双方如愿意继续合作，必须重新订立承包合同。

　　5、 在合同执行中如有未尽事宜，应由双方共同协商，做出补充约定，补充约定与本合同具有同等效力。

　　6、 如因本合同发生争议，双方应当协商解决，协商不成的，任何一方均可向合同签订地的人民法院提起诉讼。

　　7、本合同一式二份，双方各执一份，均具有同等法律效力。

　　甲方：

　　法定代表人：

　　甲方(签约代表签名)：

　　乙方(全体成员签名)：

**北京市物业管理合同范本 篇7**

　　甲方(委托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主管理委员会

　　地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　邮码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　职务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方(受委托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 物业管理公司

　　地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　邮码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　职务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　为加强\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_小区(大厦)的物业管理，保障房屋和公用设施的正常使用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境，根据\_\_\_\_市物业管理方面的法规和政策，经双方友好协商，达成如下协议。

　　第一条 物业管理内容

　　(一)甲方将位于\_\_\_\_区\_\_\_\_路的\_\_\_\_范围内的物业委托给乙方实行统一管理，综合服务。

　　(二)管理事项包括：

　　1.房屋的使用、维修、养护;

　　2.物业范围的公用设施、设备及场所(地)(消防、电梯、机电设备、路灯、走廊、自行车房、棚、园林绿化地、沟、渠、池、井、道路、停车场等)的使用、维修和管理;

　　3.清洁卫生(不含垃圾运到中转站后的工作);

　　4.公共生活秩序;

　　5.文娱活动场所;

　　6.便民服务网点及物业范围内所有营业场所;

　　7.车辆行驶及停泊;

　　8.物业档案管理;

　　9.授权由物业管理公司管理的其他事项。

　　第二条 委托物业管理形式

　　承包经营、自负盈亏。

　　第三条 物业管理期限

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

　　第四条 双方权利、义务

　　(一)甲方权利、义务

　　1.根据本合同规定甲方将住宅区委托乙方实施物业管理;

　　2.监督乙方对公用设施专用基金的合理使用，并按公用设施专用基金管理办法拨付给乙方。

　　3.按市政府规定的比例提供商业用房(总建设面积的0.5%)\_\_\_\_平方米给乙方，按月租金\_\_\_\_元租用，并负责办理使用手续;

　　4.给乙方提供管理用房\_\_\_\_平方米(其中办公用房\_\_\_\_平方米，员工宿舍\_\_\_\_平方米)，按月租金\_\_\_\_元租用;

　　5.负责向乙方提供本住宅区工程建设竣工资料一套并在乙方管理期满时予以收回;

　　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;

　　7.对乙方的管理实施监督检查，每半年一次考核评定，如因乙方完不成第五条规定的目标和指标或管理不善造成重大经济损失，有权终止合同;

　　8.负责确定本住宅区管理服务费收费标准;

　　9.委托乙方对违反物业管理法规和规章制度以及业主公约的行为进行处理;包括予以罚款、责令停工、责令赔偿经济损失，以停水、停电等措施对无故不缴有关费用或拒不改正违章作业责任人进行催交、催改;

　　10.协助乙方做好宣传教育、文化活动，协调乙方与行政管理部门、业主间的关系;

　　11.政策规定由甲方承担的其他责任。

　　(二)乙方权利、义务：

　　1.根据有关法律、法规，结合实际情况，制订本住宅区物业管理的各项规章制度;

　　2.遵守各项管理法规和合同规定的要求，根据甲方授权，对本住宅区物业实施综合管理，确保实际管理目标、经济指标，并承担相应责任，自觉接受甲方检查监督;

　　3.根据住宅区内大、中修的需要制订维修方案，报甲方审议通过后，从公用设施专用基金中领取所需的维修经费;

　　4.接受甲方对经营管理过程中财务账目的监督并报告工作，每月向甲方和住宅区管理部门报送一次财务报表，每三个月向全体业主张榜公布一次管理费收支账目;

　　5.对住宅区的公用设施不得擅自占用和改变其使用功能，乙方如在住宅区内改扩建完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施;

　　6.乙方须本着高效、精干的原则在本住宅区设置管理机构和人员;

　　7.建立本住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

　　8.负责测算住宅区管理服务费收费标准并向甲方提供测算标准与依据，严格按照甲方审议通过的收费标准收取，不得擅自加价;

　　9.有权依照甲方委托和业主公约的规定对违反业主公约和物业管理规章制度的行为进行处理;

　　10.在管理期满时向甲方移交全部专用房屋及有关财产、全部物业管理档案及有关资料;

　　11.开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作;

　　12.有权选聘专营公司承担住宅区物业管理的专项业务并支付费用，但不得将住宅区物业管理的整体责任及利益转让给其他人或单位。

　　第五条 物业管理目标和经济指标

　　(一)各项管理指标执行物业行政主管部门规定的各项标准，要求住宅区在乙方接管后\_\_\_\_年内达到\_\_\_\_标准。

　　(二)确保年完成各项收费指标\_\_\_\_万元，合理支出\_\_\_\_万元，乙方可提成所收取管理费的\_\_\_\_%作为经营收入。

　　第六条 风险抵押

　　(一)乙方在合同签订之日起3日内向甲方一次性支付人民币\_\_\_\_元，作为风险抵押金。

　　(二)乙方完成合同规定的管理目标和经济指标，甲方在合同期满后3日内退还全部抵押金及银行活期存款利息。

　　(三)如由于甲方过错致使本合同不能履行，由甲方双倍返还抵押金并赔偿乙方经济损失。

　　(四)如由于乙方过错致使合同不能履行，乙方无权要求返还抵押金，并应赔偿甲方经济损失。

　　第七条 奖罚措施

　　(一)在各项管理目标、经济指标全面完成的前提下，管理费如有节余，甲方按节余额\_\_\_\_%奖励乙方。

　　(二)如该住宅区被评为全国、省、市文明住宅小区，甲方分别奖励乙方人民币\_\_\_\_元(全国)、\_\_\_\_元(省)、\_\_\_\_元(市);获得上级部门单项奖或有关荣誉的奖金另订;如在乙方管理期间，由乙方获得的文明小区称号被上级部门取消，则乙方应全部返还上述奖金及银行活期存款利息。

　　(三)如果甲方不完成应负的合同责任，由此而影响乙方的承包管理目标和经济指标，或给乙方造成直接经济损失，甲方应当给予补偿或承担相应责任。

　　(四)如果乙方没有完成合同责任或管理目标和经济指标，甲方应当责成乙方限期改正，情节严重的处以人民币\_\_\_\_至\_\_\_\_元的罚款，直至终止合同，经济损失由乙方承担。

　　(五)由乙方管理不善或重大失误，造成住户经济损失或生活严重不便的，应当赔偿甲方或业主及使用人的经济损失。

　　第八条 合同更改、补充与终止

　　(一)经双方协商一致，可对本合同条款进行修订更改或补充，以书面合同为准。

　　(二)合同规定的管理期满，本合同自然终止，各方如欲续订合同，须于期满前3个月向对方提出书面意见。

　　(三)合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理。

　　第九条 其他事项

　　(一)本合同执行期间，如遇不可抗拒的自然灾害(台风、洪水、地震等)，造成经济损失的，双方应相互体谅，共同协商、合理分摊。

　　(二)本合同自签订之日起生效;附件1、2、3、4……为合同的有效组成部分。

　　(三)本合同正本一式三份，甲、乙双方和物业管理部门各执一份，具有同等法律约束力。

　　(四)双方如对合同发生争议，协商不成的，诉请人民法院解决。

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

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

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

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

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

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

**北京市物业管理合同范本 篇8**

　　甲方：购物中心发展管理有限公司(管理服务者)

　　乙方： (业主/物业使用人) 身份证号：

　　为了维护协信?长寿百年广场广大经营者的共同利益、正常的经营管理秩序和商誉，统一规范经营者的经营行为，根据《XX市商品交易市场管理条例》、《XX市物业管理办法》、国务院《物业管理条例》等法律、法规的规定特签订本协议，甲、乙双方共同遵守执行。

　　一、甲、乙双方权利和义务

　　(一)甲方的权利和义务

　　1. 甲方享有对协信?长寿百年广场实施统一经营管理、物业管理的权利，对管理范围的场地、设备、设施、环境卫生、治安消防、经营秩序及各项经营活动等事务全权实施管理，维护协信长寿百年广场的正常运行。

　　2. 依据有关的法律、法规，制定和修改协信?长寿百年广场的各项规章制度。

　　3. 甲方享有依法向乙方收取物业管理费、公共设施维修基金，经营行为保证金、公共能源及相关费用等权利。乙方不按规定交纳相关费用，甲方有权向乙方收取每逾期一天3‰的滞纳金，逾期20天不缴纳的，甲方不再有义务提供各种管理服务，对所欠费用可采取催缴和强制措施，直至诉诸法律。

　　4. 尊重乙方自主经营的权利，不干涉乙方正当的经营活动。

　　5. 有权采取各种有效措施制止违反国家法律、政策和经营管理协议之行为。

　　6. 在不影响整体经营布局的情况下，可利用部分空地、墙面等处从事经营活动，收益用于市场推广。

　　7. 依法行使政府职能部门委托的权利，接受行政主管部门的监督指导，接受业主/物业使用人对制度执行情况的监督，听取合理化建议和意见，不断改进工作。

　　8. 甲方可委托专业物业管理公司从事部分物业管理工作。

　　(二)乙方的权利和义务

　　1. 依法享有在《商品房买卖合同》中约定经营范围内的依法自主经营权，服从甲方统一管理及整体的业态的统一规划、统一布局，自觉配合甲方组织的促销活动，维护协信长寿百年广场的整体形象。

　　2. 自觉遵守协信?长寿百年广场的各项规章制度、办法和规定，按时足额向甲方缴纳物业管理费及各种相关费用。

　　3. 严格遵守执行国家有关法律、法规，保护消费者的利益，执证经营，依法纳税、交缴工商行政管理费。

　　4. 积极参加甲方组织的消防演练和培训，确保经营区域的消防安全，并承担相应的消防责任。

　　5. 对经营销售的商品自觉建立质量保证体系，确保销售商品不损害消费者的利益。

　　6. 对店铺承租人、使用人及访客等违反协信?长寿百年广场管理制度所造成的损失、损害等承担连带赔偿责任。

　　7. 自觉配合甲方做好日常事务管理工作和宣传教育、文化工作。

　　8. 业主出租商铺时，应事先以书面的形式通知甲方，与甲方签定《委托经营管理协议》，在与甲方签订该协议前，一切责任仍属乙方责任。

　　9. 承担由乙方行为引起的`一切民事责任。

　　二、 各项费用标准及交纳办法

　　(一)装修保证金

　　乙方如需要对店铺进行装修(租赁者需征得业主同意)，必须按协信?长寿百年广场《业主/物业使用人装修守则》规定，缴纳装修保证金，装修需经甲方验收合格后方可无息退还装修保证金给乙方。

　　(二)物管费

　　按 元/平方米/月(按建筑面积收取)每季度支付一次，提前15日收取。

　　(三)自用水、电费按乙方自挂表抄数收取独立上缴;公共能源费按实际发生费用根据经营建筑面积比例据实分摊。实行月计交缴。

　　(四)市场推广费

　　根据实际需要，由甲方制定推广、促销方案，甲方代收的推广费全部用于协信长寿百年广场整体的营销推广。计 元/平方米/月(按建筑面积收取)。

　　(五)空调使用费

　　除乙方独立安装使用的情况外，由甲方根据空调使用当月总费用结合乙方场地面积大小，按比例收取。

　　(六)其他费用按相关规定办理。

　　三、双方约定遵守的市场管理公约

　　(一)经营秩序和经营行为的管理约定：

　　第一条：乙方必须遵守国家的法律、法规和长寿百年广场的各项管理规定 。商品明码标价，亮证亮照经营。严禁经销假冒伪劣商品和违禁物品。

　　第二条：乙方承诺接受甲方管理人员的监督、检查，不得扰乱市场秩序。

　　第三条：乙方因商品质量问题与顾客发生的纠纷，需按《中华人民共和国产品质量法》、《XX市商品交易市场管理条例》、《中华人民共和国消费者权益保护法》等有关规定进行协商解决，不得与顾客发生争吵、打架等行为，遇到纠纷时应主动妥善解决，协商不成应与对方到相关部门或甲方协调处理。

　　第四条：乙方必须遵守《中华人民共和国产品质量法》、《中华人民共和国消费者权益保护法》、《中华人民共和国反不正当竞争法》、《XX市商品交易市场管理条例》等法律、法规。做到文明经商、礼貌待客，严禁强买强卖、欺行霸市，维护协信?长寿百年广场的整体信誉。

　　第五条：不得有使用大音量音响设备或高声叫卖、张贴、追逐、打闹、玩弄电梯等影响他人正常经营和玩弄公共财物的行为。

　　第六条：不得有打牌、下棋、睡觉、酗酒、划拳，以及赤膊等不文明行为。

　　第七条：经营场地以店铺门口为界，禁止在界外陈列商品，摆放商品展示模特儿(架)等任何物品，禁止任何占道行为。

　　第八条：严格遵守规定营业时间，按时开门营业，并遵循：

　　1、 未经甲方同意不得迟开门和早关门;

　　2、 不得擅自中途或提前关门停业(超过3小时按歇业1天处理);

　　3、 不得擅自歇业。

　　第九条：乙方须遵守行业规定，严格维护全体业主/物业使用人的共同利益，不得诋毁其他商户。

　　第十条：乙方的电话、传呼、手机号及通讯地址等联系方式因申报内容不实或变化后未及时告知甲方而造成的一切损失由乙方自行负责。若由此给他人造成一切损失的应承担相应责任。

　　第十一条：乙方从业人员应按规定向甲方管理部门申报，营业期间内需佩带购物中心统一的《营业员证》，无证或佩带他人证件不得从事经营活动事宜。

　　第十二条：遵守国家和甲方有关变更物业的规定，乙方转让、抵押、出租、转租、调换、与他人合用摊位，需征得甲方书面同意并登记备案。

　　(二)遵守甲方治安、消防管理的各项规定

　　第十三条：乙方须严格遵守《中华人民共和国治安管理处罚条例》、《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国公安部61号令》、《XX市消防管理条例》等法律法规规定，严禁在购物中心范围内吸烟、动用明火及其他影响购物中心安全的行为。

　　第十四条：不得收藏、携带管制刀具和易燃易爆危险物品(汽油、鞭炮等)等违禁物品。禁止打架斗殴、无理取闹、干扰管理人员工作等行为。

　　第十五条：乙方捉获违法分子不得自行处置，应及时通知并移交甲方。

　　第十六条：严禁偷窃、挪用协信?长寿百年广场的公共设施、财产和他人物品等违法行为。

　　第十七条：乙方有协助国家执法人员履行职权的义务，不得有阻挠国家执法人员执行公务，作伪证等违法行为。

　　第十八条：乙方必须做好店铺内的防火、防盗、防扒、防骗、防恶性案件和自然灾害的自防工作，闭市和歇业时要收管好货物并锁好门窗。闭市后不得私自进入购物中心取货，如有特殊情况须进入的，应当由乙方本人办理相关手续后与保安员一同进入本店铺，并迅速离开，不得逗留。

　　第十九条：严禁私自拆卸或损坏购物中心内的消防设施、设备和各种消防器材。

　　第二十条：在非火警情况下，未经批准禁止移动和使用购物中心内所有的消防设施和器材。

　　第二十一条：严禁在消防卷闸门附近摆放任何物件，严禁圈占消防栓或防火间距、堵塞、防碍消防通道。

　　(三)对购物中心机电设施设备的管理约定

　　第二十二条：严禁动用送配电及照明设施，不得私自开关各电源、动力装置以避免造成损坏。

　　第二十三条：照明及其他设施严禁私自拆除、乱拉(接)、更改和增加用电负荷和线路。

　　第二十四条：店铺内电器设施发生故障，应向甲方提出报修 ，在甲方的监督下进行修理或由甲方进行修理、更换并按规定缴纳委托维修费。

　　第二十五条：购物中心电梯(电扶梯)运行时，需严格遵守“乘坐须知”：

　　1、 未经管理部门同意，不得使用客运电梯和电扶梯运载货物和其他杂物;

　　2、 电扶梯运行期间禁止反向行走、嬉戏和跑跃，停运期间禁止行走;

　　3、 14周岁以下的未成年人乘坐电梯须有监护人陪同;

　　4、 乘坐电扶梯时，头手身体严禁超出扶梯外，以免发生事故;

　　5、 禁止向电梯上丢抛包装箱(袋)等废弃物，禁止携带超长物(1.5M以上)棍棒、杆等物件乘坐电扶梯;

　　6、 电扶梯运行期间，非紧急情况不得擅自使用停止电(扶)梯运行按钮;

　　7、 使用电梯运载货物时，需听从电梯操作人员指挥，不得超载，进出货物时应避免损坏电梯的行为。

　　第二十六条：店铺内预留的电话线路及附属设施，乙方有关人员不得私自拆、改、挪用甚至偷窃。安装电话开通后，应自觉遵守电信部门的有关规定和甲方有关的专项管理规定。

　　第二十七条：乙方电话出现故障，应请电信部门维修或向甲方管理人员提出委托维修，不得私自拆修。

　　第二十八条：空调运行期间，购物中心外沿的窗户需关闭，乙方不得擅自调整及用物体挡住进出风口，确因需要调整可向甲方管理部门提出书面申请，经同意后方可。

　　(四)清洁卫生管理约定

　　第二十九条：禁止随地吐痰，乱扔瓜皮纸屑，乱倒污水，乱扔包装物、食品盒残渣等有损清洁卫生的行为。

　　第三十条：自觉维护购物中心的环境卫生，依照规定定时对店铺门、灯箱、柱等处进行清洁大扫除。

　　(五)对其它方面的管理规定

　　第三十一条：甲方对店铺的统一装修和设施设备的统一安装，乙方不得擅自拆卸、增添、移动。

　　第三十二条：开业后乙方需要对店铺进行装修的，需书面提出装修申请并经批准，在完清手续后严格按照业主/物业使用人《装修守则》的规定在闭市后入场进行施工并做好防噪处理，不得影响周边经营和生活。

　　第三十三条：因房屋、设施、设备等故障必须及时抢修，需乙方让出经营场地时，乙方须无条件配合。因城市建设、市场改造需要拆迁或停止使用场地设施，乙方须无条件服从配合。

　　第三十四条：不得擅自撕扯、涂污、毁损甲方设置的封条、通知、宣传、告示，不得损坏移动各种告示、警示牌、导向牌。

　　第三十五条：严禁携带各种宠物、家禽等进出购物中心。

　　第三十六条：乙方依照规定，须按时向甲方缴纳各项应付费用，不得拖欠。

　　第三十七条：乙方家属、来访客人、雇用的临时工(如营业员、搬运工、保姆等)或乙方店铺的承租人或使用人违反本协议规定的，概由乙方负全部责任。

　　四、违约责任

　　第三十八条：凡有违反有关规定，乙方须向甲方支付100元-1000违约金并承担全额赔偿责任。超过规定期限加收滞纳金(3‰/日)，超过三天仍未完清的可由甲方对乙方摊位采取一切必要的措施。

　　五、本协议一式两份，甲、乙双方各执一份，具有同等法律效力。甲、乙双方签字后生效，自乙方使用期满完清有关手续退出商场当日为止。

　　六、本协议未尽事宜由双方协商解决。

　　七、附则

　　《装修守则》、《店铺经营规范》、《治安消防安全责任书》、《装修承诺书》为本协议有效附件具有同等法律效力。

　　甲 方： 乙 方：

　　代表人簦章： 代表人签章：

　　联系地址： 联系地址：

　　邮 编： 邮 编：

　　电 话： 电 话：

　　年 月 日

**北京市物业管理合同范本 篇9**

　　第一章 总 则

　　第一条 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。

　　第二条 物业基本情况

　　物业类型：

　　座落位置： 市 区

　　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，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。

　　第二章 委托管理事项

　　第四条 房屋建筑共用部位、共用设施、设备的管理、维修养护。

　　第五条 道路、排水管道等公用设施的使用管理和维修养护。

　　第六条 公用绿地、花木等的养护和管理。

　　第七条 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。

　　第八条 交通与车辆停放秩序的管理。

　　第九条 维持公共秩序，巡视、门岗执勤。

　　第十条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

　　第十一条 协助社区组织开展社区文化娱乐活动。

　　第十二条 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。

　　第十三条 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，乙方应接受委托并合理收费。

　　第十四条 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。

　　第三章 委托管理期限

　　第十五条 委托管理期限为 年。自 年 月 日起至 年 月 日止。

　　第四章 双方权利义务

　　第十六条 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《宁波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。

　　第十七条 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;

　　第五章 物业管理服务质量

　　第十八条 乙方按《宁波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。

　　第六章 物业管理服务费用

　　第十九条 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。

　　第二十条 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。

　　第二十一条 车位使用费由乙方按照《宁波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。

　　第二十二条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。

　　第七章 违约责任

　　第二十三条 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。

　　第二十四条 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，逾期未整改的，甲方有权终止合同。

　　第二十五条 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。

　　第八章 附 则

　　第二十六条 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。

　　第二十七条 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。

　　第二十八条 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。

　　第二十九条 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。

　　第三十条 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。

　　第三十一条 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。

　　第三十二条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请南门街道办事处、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。

　　第三十三条 合同期满自然终止，双方如续订合同，应在合同期满 三十 天前向对方提出书面意见。

　　第三十四条 本合同自签字之日起生效。

　　甲方签章： 乙方签章：

　　代 表 人(签名)： 代 表 人(签名)：

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

**北京市物业管理合同范本 篇10**

　　第一章 总则

　　第一条 本合同当事人

　　委托方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_小区业主委员会

　　受委托方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理有限公司

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

　　第二条 物业基本情况

　　物业类型：住宅小区

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

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

　　占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_万平方米

　　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，本物业的全体业主和物业使用人均应对履行本全同承担相应的责任。

　　第二章 委托管理事项

　　第四条 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、高压水泵房、楼内消防设施设备。市政公用设施和附属建筑物、物筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、自行车棚。

　　第六条 公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

　　第七条 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括文化、体育娱乐场所。

　　第八条 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。

　　第九条 交通与车辆停放秩序的管理。

　　第十条 维护公共秩序，包括巡视、门岗执勤。

　　第十一条 管理与物业相关的工程图纸。

　　第十二条 组织开展社区文化娱乐活动。

　　第十三条 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

　　1、物业管理服务费;

　　2、公共设施维修基金;

　　3、承租户的房租。

　　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，乙方应接受委托并合理收费。

　　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，采取批评、规劝、警告、制止。

　　第三章 委托管理期限

　　第十六条 委托管理期限为\_\_\_\_年。自20\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至20\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

　　第四章 双方权利义务

　　第十七条 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、审定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、财务预算及决算。

　　6、当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费时，负责催交或以其它方式偿付。

　　7、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;

　　8、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

　　第十八条 乙方权利义务

　　1、根据有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、政策的行为，提出请有关部门处理。

　　3、按本合同第十六条的约定，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，但不得将本物业的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、绿化等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、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、制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告。

　　8、六个月向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支帐目。

　　9、本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需要本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商后报有关部门批准方可实施。

　　第五章 物业管理服务质量

　　第十九条 乙方须按下列约定，实现目标管理。

　　1.房屋外观：整洁无破损，外观完好率100%.

　　2.设备运行：良好无不安全隐患。

　　3.房屋及设施、设备的维修、养护：及时处理用户报修，按计划完成。

　　4.公共环境：环境设施完备，实行标准化保洁。

　　5.绿化：绿化管理要经常化、制度化，无破坏、践踏及占用现象，保证绿化成活率。

　　6.交通秩序：按规定做好小区内机动车辆出入及存车处车辆管理和保管，维护小区交通秩序保障，小区内车辆安全。

　　7.保安：加强防范，完成治安保卫工作，保证业主及物业使用人生命财产安全。

　　8.急修：随叫随到。

　　9.小修：及时率达98%

　　以上。

　　第六章 物业管理服务费用

　　第二十条 物业管理服务费

　　1.本物业的管理服务费，住宅房屋由乙方按单室\_\_\_\_元/月，双室\_\_\_\_元/月，三室\_\_\_\_元/月收取。

　　2.管理服务费标准的调整，按市物价局有关规定并经过业主大会讨论通过调整。

　　3.业主和物业人逾期交纳物业管理费的，从逾期之日起按每天物业管理费的\_\_\_\_‰元收取滞纳金。

　　第二十一条 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，收费准须甲方同意。

　　第二十二条 其它乙方向业主和物业使用人提供的服务项目和收费标准如下：

　　1、有偿服务按市场价规定收费。

　　2、特约服务双方议价。

　　第二十三条 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、房屋共用部位的小修、养护费用，由业主和自管单位承担;大中修费用，由自管单位承担;更新费用，由自管单位承担。

　　2、房屋共用设施、设备的小修、养护费用，由自管单位承担;在中修费用，由自管单位承担;更新费用，由自管单位承担

　　3、市政公用设施和附属建筑物、构筑物的小修、养护费用，由自管单位承担;大中修费用，由自管单位承担;更新费用，由自管单位承担。

　　4、公共绿地的养护费用，由自管单位承担;改造、更新费用，由自管单位承担。

　　5、附属配套建筑和设施的小修、养护费用，由自管单位承担;大中修费用，由自管单位承担;更新费用，由自管单位承担。

　　第七章 违约责任

　　第二十四条 甲方违反合同第十九条的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙有权要求甲方在一定期限内解决，逾期示解决的，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。

　　第二十五条 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，逾期未整改的，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。

　　第二十六条 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。

　　第二十七条 甲乙双方任一方无法律依据提前终止合同的，违约方应赔偿对方2万元的违约金;造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

　　第八章 附则

　　第二十八条 双方约定自本合同生效之日起15天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

　　第二十九条 合同期满后，乙方全部完成合同并且管理成绩优秀，大多数业主和物业使用人反映良好，可续订合同。

　　第三十条 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。

　　第三十一条 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、法规的政策执行。

　　第三十二条 本合同正本连同附件共\_\_\_\_页，一式三份，甲乙双方及物业行政主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

　　第三十三条 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。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的签定为准。

　　第三十四条 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。

　　第三十五条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政协主管部门进行调解。

　　第三十六条 合同期满本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满30天前向对方提出书面意见。

　　第三十七条 本合同自签字之日起生效。

　　甲方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_小区业主委员会 乙方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业有限责任公司

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

　　20\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_

**北京市物业管理合同范本 篇11**

　　甲方：重庆市北碚区竞立物业管理有限公司(以下简称甲方) 法定代表人：谭朝义

　　住址：

　　乙方：(以下简称乙方)

　　法定代表人：

　　住址：

　　鉴于甲方需将西充电影院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，就甲方转让西充电影院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、 甲方同意将西充电影院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，对西充电影院商业广场项目进行物业管理。

　　三、 转让物业管理期限从20x年 月 日起至西充电影院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西充电影院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，甲方在与西充电影院商业广场项目业主(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，西充电影院商业广场项目业主(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西充电影院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、 甲方将西充电影院商业广场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(化风山公园入口旁)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、 乙方管理西充电影院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、 乙方因物业管理向西充电影院商业广场项目业主(或房屋租赁户)收取的物业管理费标准，按甲方与西充电影院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：重庆市北碚区竞业管理有限公司 乙方：

　　法定代表人/委托代理人： 法定代表人/委托代理人：

　　20x年 月 日

**北京市物业管理合同范本 篇12**

　　甲方：

　　地址： 电话：

　　乙方：

　　地址： 电话：

　　根据《合同法》及相关法律法规的规定，甲、乙双方经友好协商，就解除\_\_\_\_ 年\_\_ 月\_\_ 日签订的原合同《\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_》（合同编号为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_）事宜达成一致。

　　本协议签字盖章之日，原合同解除，双方的债权债务关系归于消灭。

　　本补充协议一式\_\_\_份，甲方执\_\_\_份，乙方执\_\_\_份，经双方签字盖章后生效。

　　甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

　　签字： 签字：

　　日期： 日期：

**北京市物业管理合同范本 篇13**

　　第一条本合同当事人

　　委托方（以下简称甲方）：

　　组织名称：＿＿＿＿＿＿＿＿

　　代表人：＿＿＿＿＿＿＿＿

　　地址；＿＿＿＿＿＿＿＿

　　联系电话：＿＿＿＿＿＿＿＿

　　受委托方（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、协商一玫的基础上，甲方将＿＿＿＿＿＿＿（牧业名称）委托乙方实和行物业管理，订立本合同。

　　第二条物业基本情况

　　物业类型：＿＿＿＿＿＿＿＿

　　座落位置：＿＿＿＿市＿＿＿＿区＿＿＿＿路（街道）＿＿＿＿号

　　四至：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

　　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）

　　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，本物业全体业主和物业使用人均应履行本合同，承担相应的责任。

　　第四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、承重墙体、楼梯间、走廊通道、门厅、庭院＿＿＿＿。

　　第五条共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水道、落水管、污水管、共用照明、中央空调、供暖锅炉房、楼内消防设施设备、 电梯、＿＿＿＿、＿＿＿＿、＿＿＿＿。

　　第六条公共设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理、包括道路、外上下水管道、化粪池、泵房、自持车棚、停车场、＿＿＿＿、＿＿＿＿、＿＿＿＿、＿＿＿＿。

　　第七条公共绿地的养护与管理。

　　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、文化体场所＿＿＿＿、＿＿＿＿、＿＿＿＿。

　　第九条公共环境卫生，包括房屋共用部位的清洁卫生，公共场所的清洁卫、垃圾的收集、＿＿＿＿、＿＿＿＿、＿＿＿＿。

　　第十条交通与车辆停放秩序的管理。

　　第十一条维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、＿＿＿＿、＿＿＿、＿＿＿。

　　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。

　　第十三条负责向业主和物业使用人收取下列费用：

　　1. 物业管理费：＿＿＿＿＿＿＿＿

　　2. 保洁费：＿＿＿＿＿＿＿＿

　　3. 保安费：＿＿＿＿＿＿＿＿

　　4. 房屋设备运行费：＿＿＿＿＿＿＿＿

　　5. 维修养护费：＿＿＿＿＿＿＿＿

　　第十四条业主和物业使用人房屋自用部位、自用设备及设备的维修、养护在当事人提出委托时，乙方须接受委托并合理收费。

　　第十五条对业主牧业使用人违反《业主公约》的行为，针对具体行为并根情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止、＿＿＿＿等措施。

　　第十六条其他委托事项

　　第十七条委托管理期限为＿＿＿＿年。自＿＿＿＿年＿＿＿＿月＿＿＿＿＿＿＿＿时起至＿＿＿＿年＿＿＿＿月＿＿＿＿日＿＿＿＿时止。

　　第十八条甲方权利义务

　　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、 审定乙方制定的物业管理方案；

　　4、 检查监督乙方管理工作的执行情况；

　　5、 审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告；

　　6、 在合同生效之日起＿＿＿＿日内向乙方提供＿＿＿＿平方米建筑面积管理用房（产权仍属甲方），由乙方按下列第＿＿＿＿项执行；

　　（1） 无偿使用；

　　（2） 按建筑面积每月每平方米＿＿＿＿元租用，其租金收入用于＿＿＿＿。

　　7. 负责归集物业管理所需全部图纸、档案、资料，并于合同生效之日起＿＿＿＿日内向乙方提供；

　　8. 当业主和物业使用人不按规定交纳牧业管理费时，负责催交或以＿＿＿＿方式偿付；

　　9. 协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题；

　　（1）＿＿＿＿＿＿＿＿

　　（2）＿＿＿＿＿＿＿＿

　　10. 协助乙方做好牧业管理工作和宣传教育、文化生活；

　　第十九条乙方权利义务

　　1. 根据有关法律、法规及本合同的约定，制定牧业管理方安；

　　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. 按本合同第十五条的约定，对业主和物主使用人违反业主公约的行为进行处理；

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

　　5. 负责编制房屋、附属建筑物、设施、设备、绿化的年度维修养护计划，经双方议定后由乙方组织实施；

　　6. 向业主和物业使用人书面告知物业的使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，书面告知有关限制条件，并负责监督；

　　7. 每＿＿＿个月向全体业主和物业使用人公布一次维修养护费用收支使用情况；

　　8. 对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需扩建或完善配套项目，须与甲方协商后报有关部门批准方可实施；

　　9. 本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料； 第五章 物业管理服务要求标准

　　第二十条乙方须按下列约定，实现管理目标，即业主和物业使用人对乙方管理满意率达到＿＿＿%

　　1. 房屋外观：＿＿＿＿＿＿

　　2. 设备运行：＿＿＿＿＿＿

　　3. 房屋及设施、设备的维修、养护：＿＿＿＿＿＿

　　4. 公共环境：＿＿＿＿＿＿＿＿＿

　　5. 绿化：＿＿＿＿＿＿＿＿＿

　　6. 交通秩序：＿＿＿＿＿＿＿＿＿

　　7. 保安：＿＿＿＿＿＿＿＿＿

　　8. 急修：＿＿＿＿＿＿＿＿＿

　　小修：＿＿＿＿＿＿＿＿＿

　　第二十一条物业管理服务费

　　1. 管理费由乙方按建筑面积每平方米＿＿＿元或按套每户＿＿＿元向业主收取；

　　2. 保洁费由乙方按建筑面积每平方米＿＿＿元或按套每户＿＿＿元向业主或物业使用人收取；

　　3. 保安费由乙方按建筑面积生平方米＿＿＿元或按套每户＿＿＿元向业主或物业使用人收取；

　　4. 高层住宅电梯、水泵、＿＿＿运行费按实结算，由乙方向业主收取；

　　5. 管理服务费标准的调整，按＿＿＿调整；

　　6. 对业务和物业使用人逾期交纳物业管理费的，乙方可以从逾期之日起按应缴费用千分之三加收滞纳金。

　　第二十二条住宅区域的非居住用房管理服务费按居住收费标准的＿＿＿倍取。

　　第二十三条车位和使用管理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：＿＿＿＿＿＿

　　第二十四条乙方对业主或物业使用人的房屋自用部位、自用设备维修养护其他特约服务，由业主或物业使用人按实际发生的费用计付。

　　第二十五条乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目的收取标准约定下：

　　1.＿＿＿＿＿＿

　　2.＿＿＿＿＿＿

　　第二十六条房屋共用部位、共用设备、设施、公共设施的维修、养护费用物业管理区域内的全体业主按照各自拥有的住宅区建筑面积比例共同承担，在物业维修基金中列支或直接向业主收取。

　　第二十七条甲方违反本合同第十八条第＿＿＿款的约定，使乙方未完成规管理目标，乙方有权要求甲方在一不定期限内解决，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。

　　第二十八条乙方违反本合同第五章的约定，不能完成管理目标，甲方有权求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失，乙方应给予甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

　　第二十九条 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。

　　第三十条甲乙双方任何一方无法律依据提前终止保同的违约方应赔偿对方＿＿元的违约金；造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

　　第三十一条双方约定自本合同生效之日起＿＿＿天内，根据甲方委托管理项，办理接管验收手续。

　　第三十二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，充协议与合同具有相同等效力。

　　第三十三条本合同之附件均为合同有效组成部分。在合同及其附件内，空部分填写的文字与印刷文字具有同等效力，但不得修改本合同印制条款的本意。

　　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。

　　第三十四条本合同正本连同附件＿＿＿＿页，一式三份，甲乙双方及物业理行政主管部门（备案）各执一份，具有同等法律效力。

　　第三十五条因房屋建造质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量右故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

　　第三十六条本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方按有关法律规定及时协商处理。

　　第三十七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，请＿＿＿＿市仲裁委员会裁决（当事人双方没有达成书面仲裁协议的，可以向人民法院起诉）。

　　第三十八条合同期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该事同期＿＿＿＿天前向对方提出书面意见。

　　第三十九条本合同自签订之日起生效。

　　甲方签章： 乙方签章：

　　代表人： 代表人

**北京市物业管理合同范本 篇14**

　　甲方：

　　乙方： （业主/物业使用人） 身份证号：

　　为了维护协信长寿百年广场广大经营者的共同利益、正常的经营管理秩序和商誉，统一规范经营者的经营行为，根据《重庆市商品交易市场管理条例》、《重庆市物业管理办法》、国务院《物业管理条例》等法律、法规的规定特签订本协议，甲、乙双方共同遵守执行。

　　一、甲、乙双方权利和义务

　　（一）甲方的权利和义务

　　1. 甲方享有对协信？长寿百年广场实施统一经营管理、物业管理的权利，对管理范围的场地、设备、设施、环境卫生、治安消防、经营秩序及各项经营活动等事务全权实施管理，维护协信长寿百年广场的正常运行。

　　2. 依据有关的法律、法规，制定和修改协信？长寿百年广场的各项规章制度 。

　　3. 甲方享有依法向乙方收取物业管理费、公共设施维修基金，经营行为保证金、公共能源及相关费用 等权利。乙方不按规定交纳相关费用，甲方有权向乙方收取每逾期一天3‰的滞纳金，逾期20天不缴纳的，甲方不再有义务提供各种管理服务，对所欠费用可采取催缴和强制措施，直至诉诸法律。

　　4. 尊重乙方自主经营的权利，不干涉乙方正当的经营活动。

　　5. 有权采取各种有效措施制止违反国家法律、政策 和经营管理协议之行为。

　　6. 在不影响整体经营布局的情况下，可利用部分空地、墙面等处从事经营活动，收益用于市场推广。

　　7. 依法行使政府职能部门委托的权利，接受行政主管部门的监督指导，接受业主/物业使用人对制度执行情况的监督，听取合理化建议和意见，不断改进工作。

　　8. 甲方可委托专业物业管理公司从事部分物业管理工作。

　　（二）乙方的权利和义务

　　1. 依法享有在《商品房买卖合同 》中约定经营范围内的依法自主经营权，服从甲方统一管理及整体的业态的统一规划、统一布局，自觉配合甲方组织的促销活动，维护协信长寿百年广场的整体形象。

　　2. 自觉遵守协信？长寿百年广场的各项规章制度、办法和规定，按时足额向甲方缴纳物业管理费及各种相关费用。

　　3. 严格遵守执行国家有关法律、法规，保护消费者的利益，执证经营，依法纳税、交缴工商行政管理费。

　　4. 积极参加甲方组织的消防演练和培训，确保经营区域的消防安全，并承担相应的消防责任。

　　5. 对经营销售的商品自觉建立质量保证体系，确保销售商品不损害消费者的利益。

　　6. 对店铺承租人、使用人及访客等违反协信？长寿百年广场管理制度所造成的损失、损害等承担连带赔偿责任。

　　7. 自觉配合甲方做好日常事务管理工作和宣传教育、文化工作。

　　8. 业主出租商铺时，应事先以书面的形式通知甲方，与甲方签定《委托经营管理协议》，在与甲方签订该协议前，一切责任仍属乙方责任。

　　9. 承担由乙方行 为引起的一切民事责任。

　　二、 各项费用标准及交纳办法

　　（一）装修保证金

　　乙方如需要对店铺进行装修（租赁者需征得业主同意），必须按协信？长寿百年广场《业主/物业使用人装修守则》规定，缴纳装修保证金，装修需经甲方验收合格后方可无息退还装修保证金给乙方。

　　（二）物管费

　　按 元/平方米/月（按建筑面积收取）每季度支付一次，提前15日收取。

　　（三）自用水、电费按乙方自挂表抄数收取独立上缴；公共能源费按实际发生费用根据经营建筑面积比例据实分摊。实行月计交缴。

　　（四）市场推广费

　　根据实际需要，由甲方制定推广、促销方案，甲方代收的推广费全部用于协信长寿百年广场整体的营销推广。计 元/平方米/月（按建筑面积收取）。

　　（五）空调使用费

　　除乙方独立安装使用的情况外，由甲方根据空调使用当月总费用结合乙方场地面积大小，按比例收取。

　　（六）其他费用按相关规定办理。

　　三、双方约定遵守的市场管理公约

　　（一）经营秩序和经营行为的管理约定：

　　第一条：乙方必须遵守国家的法律、法规和长寿百年广场的各项管理规定 。商品明码标价，亮证亮照经营。严禁经销假冒伪劣商品和违禁物品。

　　第二条：乙方承诺接受甲方管理人员的监督、检查，不得扰乱市场秩序。

　　第三条：乙方因商品质量问题与顾客发生的纠纷，需按《中华人民共和国产品质量法》、《重庆市商品交易市场管理条例》、《中华人民共和国消费者权益保护法》等有关规定进行协商解决，不得与顾客发生争吵、打架等行为，遇到纠纷时应主动妥善解决，协商不成应与对方到相关部门或甲方协调处理。

　　第四条：乙方必须遵守《中华人民共和国产品质量法》、《中华人民共和国消费者权益保护法》、《中华人民共和国反不正当竞争法》、《重庆市商品交易市场管理条例》等法律、法规。做到文明经商、礼貌待客，严禁强买强卖、欺行霸市，维护协信？长寿百年广场的整体信誉。

　　第五条：不得有使用大音量音响设备或高声叫卖、张贴、追逐、打闹、玩弄电梯等影响他人正常经营和玩弄公共财物的行为。

　　第六条：不得有打牌、下棋、睡觉、酗酒、划拳，以及赤膊等不文明行为。

　　第七条：经营场地以店铺门口为界，禁止在界外陈列商品，摆放商品展示模特儿（架）等任何物品，禁止任何占道行为。

　　第八条：严格遵守规定营业时间，按时开门营业，并遵循：

　　1、 未经甲方同意不得迟开门和早关门；

　　2、 不得擅自中途或提前关门停业（超过3小时按歇业1天处理）；

　　3、 不得擅自歇业。

　　第九条：乙方须遵守行业规定，严格维护全体业主/物业使用人的共同利益，不得诋毁其他商户。

　　第十条：乙方的电话、传呼、手机号及通讯地址等联系方式因申报内容不实或变化后未及时告知甲方而造成的一切损失由乙方自行负责。若由此给他人造成一切损失的应承担相应责任。

　　第十一条：乙方从业人员应按规定向甲方管理部门申报，营业期间内需佩带购物中心统一的《营业员证》，无证或佩带他人证件不得从事经营活动事宜。

　　第十二条：遵守国家和甲方有关变更物业的规定，乙方转让、抵押、出租、转租、调换、与他人合用摊位，需征得甲方书面同意并登记备案。

　　（二）遵守甲方治安、消防管理的各项规定

　　第十三条：乙方须严格遵守《中华人民共和国治安管理处罚条例》、《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国公安部61号令》、《重庆市消防管理条例》等法律法规规定，严禁在购物中心范围内吸烟、动用明火及其他影响购物中心安全的行为。

　　第十四条：不得收藏、携带管制刀具和易燃易爆危险物品（汽油、鞭炮等）等违禁物品。禁止打架斗殴、无理取闹、干扰管理人员工作等行为。

　　第十五条：乙方捉获违法分子不得自行处置，应及时通知并移交甲方。

　　第十六条：严禁偷窃、挪用协信？长寿百年广场的公共设施、财产和他人物品等违法行为。

　　第十七条：乙方有协助国家执法人员履行职权的义务，不得有阻挠国家执法人员执行公务，作伪证等违法行为。

　　第十八条：乙方必须做好店铺内的防火、防盗、防扒、防骗、防恶性案件和自然灾害的自防工作，闭市和歇业时要收管好货物并锁好门窗。闭市后不得私自进入购物中心取货，如有特殊情况须进入的，应当由乙方本人办理相关手续后与保安员一同进入本店铺，并迅速离开，不得逗留。

　　第十九条：严禁私自拆卸或损坏购物中心内的消防设施、设备和各种消防器材。

　　第二十条：在非火警情况下，未经批准禁止移动和使用购物中心内所有的消防设施和器材。

　　第二十一条：严禁在消防卷闸门附近摆放任何物件，严禁圈占消防栓或防火间距、堵塞、防碍消防通道。

　　（三）对购物中心机电设施设备的管理约定

　　第二十二条：严禁动用送配电及照明设施，不得私自开关各电源、动力装置以避免造成损坏。

　　第二十三条：照明及其他设施严禁私自拆除、乱拉（接）、更改和增加用电负荷和线路。

　　第二十四条：店铺内电器设施发生故障，应向甲方提出报修 ，在甲方的监督下进行修理或由甲方进行修理、更换并按规定缴纳委托维修费。

　　第二十五条：购物中心电梯（电扶梯）运行时，需严格遵守“乘坐须知”：

　　1、 未经管理部门同意，不得使用客运电梯和电扶梯运载货物和其他杂物；

　　2、 电扶梯运行期间禁止反向行走、嬉戏和跑跃，停运期间禁止行走；

　　3、 14周岁以下的未成年人乘坐电梯须有监护人陪同；

　　4、 乘坐电扶梯时，头手身体严禁超出扶梯外，以免发生事故；

　　5、 禁止向电梯上丢抛包装箱（袋）等废弃物，禁止携带超长物（1.5M以上）棍棒、杆等物件乘坐电扶梯；

　　6、 电扶梯运行期间，非紧急情况不得擅自使用停止电（扶）梯运行按钮；

　　7、 使用电梯运载货物时，需听从电梯操作人员指挥，不得超载，进出货物时应避免损坏电梯的行为。

　　第二十六条：店铺内预留的电话线路及附属设施，乙方有关人员不得私自拆、改、挪用甚至偷窃。安装电话开通后，应自觉遵守电信部门的有关规定和甲方有关的专项管理规定。

　　第二十七条：乙方电话出现故障，应请电信部门维修或向甲方管理人员提出委托维修，不得私自拆修。

　　第二十八条：空调运行期间，购物中心外沿的窗户需关闭，乙方不得擅自调整及用物体挡住进出风口，确因需要调整可向甲方管理部门提出书面申请，经同意后方可。

　　（四）清洁卫生管理约定

　　第二十九条：禁止随地吐痰，乱扔瓜皮纸屑，乱倒污水，乱扔包装物、食品盒残渣等有损清洁卫生的行为。

　　第三十条：自觉维护购物中心的环境卫生，依照规定定时对店铺门、灯箱、柱等处进行清洁大扫除。

　　（五）对其它方面的管理规定

　　第三十一条：甲方对店铺的统一装修和设施设备的统一安装，乙方不得擅自拆卸、增添、移动。

　　第三十二条：开业后乙方需要对店铺进行装修的，需书面提出装修申请并经批准，在完清手续后严格按照业主/物业使用人《装修守则》的规定在闭市后入场进行施工并做好防噪处理，不得影响周边经营和生活 。

　　第三十三条：因房屋、设施、设备等故障必须及时抢修，需乙方让出经营场地时，乙方须无条件配合。因城市建设、市场改造需要拆迁或停止使用场地设施，乙方须无条件服从配合。

　　第三十四条：不得擅自撕扯、涂污、毁损甲方设置的封条、通知、宣传、告示，不得损坏移动各种告示、警示牌、导向牌。

　　第三十五条：严禁携带各种宠物、家禽等进出购物中心。

　　第三十六条：乙方依照规定，须按时向甲方缴纳各项应付费用，不得拖欠。

　　第三十七条：乙方家属、来访客人、雇用的临时工（如营业员、搬运工、保姆等）或乙方店铺的承租人或使用人违反本协议规定的，概由乙方负全部责任。

　　四、违约责任

　　第三十八条：凡有违反有关规定，乙方须向甲方支付100元-1000违约金并承担全额赔偿责任。超过规定期限加收滞纳金（3‰/日），超过三天仍未完清的可由甲方对乙方摊位采取一切必要的措施。

　　五、本协议一式两份，甲、乙双方各执一份，具有同等法律效力。甲、乙双方签字后生效，自乙方使用期满完清有关手续退出商场当日为止。

　　六、本协议未尽事宜由双方协商解决。

　　七、附则

　　《装修守则》、《店铺经营规范》、《治安消防安全责任书》、《装修承诺书 》为本协议有效附件具有同等法律效力。

　　甲 方： 乙 方：

　　代表人簦章： 代表人签章：

　　联系地址： 联系地址：

　　邮 编： 邮 编：

　　电 话： 电 话：

　　年 月 日

**北京市物业管理合同范本 篇15**

　　委托方(甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受托方(乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　一、合同概况

　　合同名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　服务地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　服务内容：对医院内部所有公共区域进行卫生保洁安全巡逻，并提供所有的保洁工具。

　　工作范围：医院大楼内公共走廊，门诊室，病房，会议室，医院院内停车场，地下室。

　　保洁人员工作标准：

　　1)遵纪守法、服从领导;统一着装，仪表整洁;配证上岗，文明用语;行为规范，服务热情。

　　2)保持医院范围内的清洁，病室及阳台地面清洁，每天至少全面保洁2次，随脏随洁，确保地面光洁无尘;卫生清洁过程中应避免灰尘飞扬。

　　3)墙壁、门窗玻璃：洁净、光亮，无灰尘、蜘蛛网、污渍、乱贴乱画，墙壁、门窗玻璃每周至少全面保洁1次。

　　4)垃圾袋装化，垃圾袋随满随换，不得散倒垃圾。

　　5)卫生间：每天进行全面保洁，加强巡视，随脏随洁，洗手池、便池、扶手等每周消毒处理1次，符合院方要求。保持卫生间无积水、污渍、杂物;洗手盆池、水龙头干净明亮;便器无水垢、印迹、尿碱、异味;瓷片墙面、沐浴房玻璃干净明亮，垃圾装满及时倾倒并更换垃圾袋。

**北京市物业管理合同范本 篇16**

　　发包人： ……… 甲方

　　承包人： ……….乙方

　　为了适应阆中旅游发展需要，改善小区人居环境。经发包人小区业主共同商定且与承包人反复协商，本着诚实信用、协商一致的原则，达成如下承包协议内容，共双方遵照执行：

　　一、第一条 小区物业基本情况

　　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)。

　　第二条承包管理事项

　　1、公共环境(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)的清洁卫生。

　　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、共用照明、配电系统、供水系统等)的管理。

　　3、交通、车辆行驶及停泊。

　　4、对进、出小区的人员安全盘问(包括夜间)，发现非小区人员应做好登记，并对有可能造成小区损失的非小区人员谢绝入内。

　　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 承包费用及支付时间

　　本合同期间发包人向承包人支付承包费用 /月元;支付时间及方式为： 。

　　第五条 违约责任

　　1.如因甲方原因，造成乙方未按时获得承包费用，甲方应给予乙方相应补偿;乙方有权要求甲方限期支付，并有权终止合同。

　　2.如因乙方原因，造成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改正，并有权终止合同。

　　第六条 其他约定

　　1、乙方在承包期间除向乙方支付约定的承包费外，乙方不得向甲方依据本合同事实向甲方主张任何费用。

　　2、因乙方的承包内容包括24小时管理小区，故乙方可以委托其信赖的第三人实施必要的承包事务，但委托第三人发生的费用由承包人支付。

　　3、承包人委托第三人不与发包人建立任何关系，第三人也不得依据其工作内容向发包人主张任何权利。

　　第七条 本合同发生争议双方协商解决，协商不成任何一方均可向人民法院起诉。

　　第八条本合同一式两份，双方各执一份，本合同经甲方代表及乙方签字生效。

　　甲方： 乙方：

　　代表人：

　　20x年 月 日

**北京市物业管理合同范本 篇17**

　　甲方：

　　住址：

　　乙方：(以下简称乙方)

　　法定代表人：

　　住址：

　　鉴于甲方需将西充电影院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，就甲方转让西充电影院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、 甲方同意将西充电影院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，对西充电影院商业广场项目进行物业管理。

　　三、 转让物业管理期限从20x年 月 日起至西充电影院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西充电影院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，甲方在与西充电影院商业广场项目业主(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，西充电影院商业广场项目业主(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西充电影院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、 甲方将西充电影院商业广场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，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(化风山公园入口旁)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、 乙方管理西充电影院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、 乙方因物业管理向西充电影院商业广场项目业主(或房屋租赁户)收取的物业管理费标准，按甲方与西充电影院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： 乙方：

　　法定代表人/委托代理人： 法定代表人/委托代理人：

　　年 月 日

**北京市物业管理合同范本 篇18**

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

　　受委托方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　根据《中华人民共和国经济合同法》、《城市新建住宅小区管理办法》(建设部第33号令)、《深圳经济特区住宅区物业管理条例》及《实施细则》等国家、地方有关法律、法规和规章，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对\_\_\_\_\_\_\_实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

　　第一条物业基本情况

　　座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;占地面积：\_\_\_\_\_\_\_平方米;建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_平方米;其中地上建筑面积\_\_\_\_\_\_\_平方米，地下建筑面积\_\_\_\_\_\_\_平方米，绿化覆盖率为\_\_\_\_\_\_\_%;物业类型：\_\_\_\_\_\_\_.

　　第二条委托管理事项

　　(一)房屋建筑本体共用部位(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;

　　(二)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;

　　(三)本物业规划红线内属物业管理范围的公用设施(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;

　　(四)本物业规划红线内的属配套服务设施(网球场、游泳池、商业网点等)的维修、养护和管理;

　　(五)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;

　　(六)车辆行驶及停泊;

　　(七)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);

　　(八)社区文化娱乐活动;

　　(九)物业及物业管理档案、资料;

　　(十)法规和政策规定由物业管理公司管理的其他事项。

　　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

　　(一)与乙方议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告;

　　(二)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;

　　(三)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、对无故不缴有关费用或拒不改正违章行为的责任人采取催缴催改措施;

　　(四)甲方应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(不含设施设备用房面积)。物业管理用房属甲方所有，乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

　　(五)甲方在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_日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、住用房资料等)，并在乙方管理期满时予以收回;

　　(六)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;

　　(七)负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷;

　　(八)协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

　　(九)法规政策规定由甲方承担的其他责任。

　　第五条乙方的权利和义务

　　(一)根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主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，获取不当利益;

　　(二)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、服务深度，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;

　　(三)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;

　　(四)有权依照法规政策、本合同和业主公约的规定对违反业主公约和物业管理法规政策的行为进行处理;

　　(五)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，不得将重要专项业务承包给个人;

　　(六)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;

　　(七)至少每3个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支账目;

　　(八)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完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施;

　　(九)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;

　　(十)开展有效的社区文化活动和便民服务工作;

　　(十一)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其各类管理档案、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;

　　(十二)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(另有专门合同规定除外)。

　　第六条管理目标

　　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)。

　　第七条管理服务费用

　　(一)本物业的管理服务费按双方协商的标准向业主(住用户)收取，即每月每平方米建筑面积\_\_\_\_\_\_\_元;如业主或物业使用人将宿舍改为商业用途，物业管理服务费将按商业用途收取。

　　(二)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;

　　(三)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;

　　(四)本物业的公用设施专用基金由甲方负责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。

　　第八条奖惩措施

　　(一)乙方未完成合同规定的各项管理目标，或出现重大事故，经市政府物业管理主管部门确认需由乙方承担责任的，甲方有权解除与乙方所签物业服务合同。

　　(二)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约\_\_\_\_\_\_\_年。

　　第九条违约责任

　　(一)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;

　　(二)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;

　　(三)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);

　　(四)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。

　　第十条其他事项

　　(一)双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力;

　　(二)合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满6个月前向对方提出书面意见;

　　(三)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;

　　(四)本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，提交深圳仲裁委员会依法裁决;

　　(五)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项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行;

　　(六)本合同正本连同附件共陆页，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;

　　(七)本合同自签订之日起生效。

　　甲方签章：

　　乙方签章：

　　法人代表：

　　法人代表：

　　年月

**北京市物业管理合同范本 篇19**

　　甲方(用人单位)名称:三亚英豪物业管理有限公司 性质:股份制

　　法定地址:三亚市凤凰路美丽之冠北侧300米 现任法人代表:。

　　乙方(职工)姓名: 性别: 年龄: 学历

　　籍贯:xx省xx市(县) 身份证号码:。

　　甲方因工作(生产)需要,招(聘、雇)乙方为职工(员工)。甲乙方在平等自愿、协商一致的基础上,根据《中华人民共和国劳动法》及国家、省有关法律、法规签订本合同,供双方遵守执行。

　　一、合同期限(本合同期限按下列第x种类型执行)

　　一、本合同为有固定期限的劳动合同。合同期从x年xx月xx日起至x年xx月 止,共xx年。

　　二、试用期从x年xx月xx日起至x年xx月xx日止共xx个月。

　　二、工作内容

　　乙方同意按甲方工作(生产)需要,应聘在x部门岗,负责工作,兼做工作。

　　乙方在合同期内,按本岗位职责要求,完成甲方安排的正常工作(生产)任务。

　　三、劳动保护和劳动条件

　　一、甲方应按照《劳动法》第五十二条、五十三条、五十四条的规定建立、健全劳动安全卫生制度;为乙方提供符合国家规定的劳动安全卫生条件和必要的劳动防护用品;对乙方进行劳动安全、卫生教育。

　　二、甲方应当执行国家、省有关女职工、未成年工的劳动保护规定。

　　三、乙方必须严格遵守劳动安全法规、规章制度和操作规程。乙方有权拒绝甲方管理人员违章指挥,强令冒险作业,对危害生命安全和身体健康的行为,有权提出批语并向有关部门检举、控告。若因乙方违规操作造成人身伤害及各项损失的应由乙方负主要责任。

　　四、甲方参照国家、省有关规定和标准,公司为工作满一年员工(乙方)按月向社会劳动保障机构缴纳保险基金。乙方按规定应缴纳的保险基金,由甲方按月在乙方工资中代扣。具体实施办法详见公司有关规定。

　　五、在正常迫使操作工作条件下,乙方因工负伤,经三亚市劳动部门事故鉴定科鉴定后,甲方应积极负责治疗,直至医疗终结;治疗期间为乙方支付必要的专项医疗费,支付基本工资或生活费,伤病愈后安排乙方力所能及的工作。具体实施办法见公司财务有关规定,并参照国家、省有关规定。

　　六、乙方患病或非因工负伤医疗期和女工孕期、产假期、哺乳期以及乙方符合计划生育子女劳保医疗等各种待遇按公司有关规定和参照国家、省、市规定标准执行。

　　四、劳动报酬

　　一、甲方根据乙方现任职务、工作岗位以及本单位工资制度,确定乙方工资近按月工资发放。但在法定工作时间内,乙方应得的工资不得低于三亚地区最低工资标准。

　　乙方试用期工资x元;试用期满乙方工资x元;其中,基本工资x元;津贴及补助等按补充规定发放。

　　二、甲方于每月xx日为发薪日。甲方无故拖欠乙方工资的,按劳动部发(94)481号《违反和解除劳动合同经济补偿办法》办理。

　　三、乙方每日工作时间为八小时,平均每周工作为四十八小时。甲方因生产经营需要,需乙方配合超时延长工作时间的,应按有关规定支付加班工资。具体实施办法见公司有关规定。

　　五、劳动纪律

　　甲方应根据国家、省有关规定建立和完善各项规章制度。乙方必须严格遵守国家的各项法律、法规以及甲方《员工守册》和各项有效的.规章制度,服从甲方的领导、管理和指挥,积极完成生产工作任务。

　　六、劳动合同终止的条件

　　一、有下列情况之一,可以解除劳动合同:

　　(1)合同期满,自然终止;

　　(2)经甲乙双方协商一致同意解除劳动合同的;

　　(3)符合《劳动法》第二十五条和第三十二条规定的;

　　(4)经有关部门批准到国外或港澳定居的;

　　(5)甲方按《劳动法》第二十七条规定裁减人员的。

　　二、符合《劳动法》第二十六条规定的,甲方可以解除劳动合同,但应当提前十五日以书面形式通知乙方,乙方解除劳动合同(含辞职)应当提前十五日以书面形式通知甲方。

　　三、由于情况变化,经双方协商同意,可以变更合同的相关内容。

　　七、违反劳动合同的责任

　　一、任何一方违反劳动合同规定,给对方造成经济损失的,应根据责任大小承担相应的经济赔偿责任和法律责任。

　　二、甲方违反本合同规定解除劳动合同,经三亚市劳动争议仲裁委员会认定后,应立即纠正,继续履行合同,并补发乙方被解除合同期间的工资和劳保福利。

　　三、乙方违反本合同擅自离职,应赔偿甲方的损失,如经过专业培训,还应赔偿培训费。具体按有关财务规定执行。

　　八、双方另约定的事项

　　甲方按国家《流动人口计划生育工作管理办法》第十一条负责被招用的已婚育龄流动人口的计划生育管理工作。乙方应严格遵守计划生育的有关规定,服从甲方及属地计划生育部门的管理,接受监督检查。

　　九、其他

　　一、甲、乙双方履行本合同发生争议时,按照〈中华人民共和国企业劳动争议处理条例〉规定办理。

　　二、本合同未尽事宜按国家、省现行的法律、法规、政策执行。

　　十、甲、乙双方盖章签名

　　甲方:三亚英豪物业管理有限公司

　　盖章: 乙方(签名)

　　二00 年 月 日 二00 年 月 日

**北京市物业管理合同范本 篇20**

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

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

　　为维护甲方校园安全和工作秩序，双方经现场勘查后，乙方同意为甲方提供保安有偿服务，双方在平等、互利的基础上，就保安劳务派遣有关事项，经协商达成以下条款。

　　一、合同期限

　　合同期为\_\_\_\_\_\_年，即自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日止。

　　二、合同规定事项

　　1、双方均已明确乙方提供的是日常工作中的保安人防服务，即在甲方指定的工作范围内，完成双方约定的工作任务，尽可能地预防刑事、治安案件等不安全事故的发生，消除安全隐患，提供合理、有效的安全建议，出现事故或案件时乙方派驻的保安员必须积极配合甲方及有关部门做好现场保护等工作。

　　2、乙方按甲方需要用保安员人数向甲方派遣合格的保安员\_\_\_\_人。保安服务的主要范围为：校园及周边安全工作。

　　3、甲方授权委托乙方派遣保安员，按照教育部等十部委《中小学幼儿园安全管理办法》和《福建省中小学校幼儿园保安员管理工作暂行规定》履行工作职责。

　　三、甲方的权利义务

　　1、甲方有权对乙方提供的保安员进行挑选、更换，并在保安服务范围内对保安员的工作进行安排，甲方对工作不负责任，玩忽职守、不服从工作安排的保安员有权向乙方提出更换。

　　2、甲方有权对乙方的保安服务质量提供评价、建议、使乙方能进一步提高服务质量，同时对乙方的合理建议和要求，尽可能予以解决和满足。

　　3、甲方对保安员的个人工作质量进行考核，有权对有贡献的保安员给予适当奖励，对工作失职的保安员，建议乙方给予适当经济处罚。

　　4、甲方应提供保安服务所必须的场所，如：执勤室、休息室(宿舍)甲方如有开办食堂，应向保安员提供便利。

　　5、保安员劳务费甲方应每季度付清一次，即每季度第一个月\_\_\_\_\_\_日前按时向乙方支付每人每月\_\_\_\_\_\_元，合计人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。若逾期支付保安劳务费，要承担逾期付款滞纳金(按日百分之三计算)。

　　四、乙方的权利义务

　　1、乙方根据甲方的工作需要，选派思想品德良好，身体健康、能胜任保安员工作的男性保安员为甲方提供优质的保安服务，男性保安员初任年龄50周岁以下。学历初中毕业以上，其中部队退伍军人，保安学校毕业的人优先，经过严格培训，具有良好形象，责任心强，并持有《福建省保安专业考试合格证书》。

　　2、乙方派驻保安员必须严格按照不低于公安部颁布的《保安服务操作规程》与质量控制标准提供保安服务，对甲方因保安服务提出的合理建议和要求尽量给予满足，并及时整改，乙方有义务对派驻的保安员明确保安服务的工作要求。

　　3、乙方按照甲方的工作要求，结合甲方的工作环境，有权限据《劳动合同法》和国家劳动标准，要求甲方为保安员提供相应的劳动条件和劳动保护，尽可能创造良好条件。

　　4、乙方对选派到甲方的保安员应提供必须的装备，如：保安服装、保安器械、保安执勤证等，同时，乙方应与保安员签订劳动合同并为其缴纳社会保险费，并为其投保人身意外伤害综合险。

　　5、保安员的基本工资、基本养老保险、医疗保险、意外伤害、失业保险、工伤险、生育保险、绩效奖金、加班费、服装器械等费用由乙方负责办理并承担费用，但保安员在维护甲方正当权益和阻止不法行为而受到侵犯和伤害(即工伤)，在各项保险赔偿以外，不足部分费用，本着以人为本，实行人道主义精神协商解决，由甲方承担\_\_\_\_\_\_%，乙方承担\_\_\_\_\_\_%。

　　6、对甲方提出的不能履行岗位职责，不能胜任本职工作的保安员，乙方在接到甲方提出更换通知的\_\_\_\_\_\_日内更换人员。

　　五、其他约定

　　1、本合同期满后，若要提高保安劳务费，由甲乙双方根据省政府确定的调整当地最低工资标准，以及国家出台关注民生的法律法规和政策，如《职工工资的调整》规定协商后确定。

　　2、本合同具有法律约束力，任何一方不得无故提前终止合同。如遇双方上级或国家有关法律法规变化，其中一方认为需提前终止合同的，应按约定处理好善后事宜。

　　3、如有未尽事宜或执行中有争议，由双方友好协商解决，若协商不成，任何一方均可将争议提交长汀县人民法院以调解方式解决。

　　4、本合同由甲乙双方盖章及法定代表人(或委托代理人)签章后，自保安员劳务费支付之日起生效。

　　5、本合同一式四份，双方各执一份，县教育局、辖区公安派出所各存一份。

　　甲方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　甲方代表(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方代表(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**北京市物业管理合同范本 篇21**

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

　　地址:\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_ 电话:\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_

　　法定代表人:\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_

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

　　性别: 年龄:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　户口所在地:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　身份证号码:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_

　　现住址:\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_

　　联系电话:\_\_\_

　　甲、乙方本着平等自愿、协商一致的原则达成如下协议:

　　第一条 总 则

　　甲方负责实施管理\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_项目,乙方负责为本项目提供劳务。

　　第二条 合同期限

　　1. 附件一和二为本合同的组成部分:

　　2. 本合同的期限为\_\_\_\_\_\_年 月 日至 年 月 日

　　3. 人员工作期限期满之前,如需终止雇佣,甲方应在终止雇佣之日前\_\_\_\_日内书面通知乙方。

　　第三条 乙方的义务

　　1. 遵守项目所在地的法律和法令;

　　2. 尊重甲方人员的技术指导;

　　3. 不参与项目所在地的任何政治活动;

　　4. 遵守甲方工地和驻地的纪律和规章制度;

　　5. 与甲方为实施本工程而雇佣的其他人员合作共事。

　　第四条 甲方的义务

　　1. 对乙方给予正确的技术指导;

　　2. 尊重乙方的人格、风俗和习惯;

　　3. 提供必要的劳动防护用品;

　　4. 保障乙方的安全。

　　第五条 工作时间

　　1. 每周工作\_\_\_\_天,每天工作白班\_\_\_\_小时,夜班\_\_\_\_小时。

　　2. 凡由于待料、停电、气候恶劣等非人员的责任而造成的停工,应计为工作时间,合同工资照付。

　　第六条 合同工资

　　乙方的月工资(包括伙食费)在本合同有效内按以下标准支付(人民币):

　　第七条 工资支付

　　1. 甲方应在每月工资结算日即每月\_\_\_\_\_日后一天内将工资和加班费以人民币支付给乙方。

　　第八条 税金

　　甲方负责为乙方交纳项目所在地政府所征收的一切税金。

　　第九条 保 险

　　甲方按深圳市社会保险的有关规定,为乙方办理各项社会保障:

　　第十条 生活和膳食设施

　　1. 甲方应为乙方免费提供适宜的住房,每人使用面积的标准为:工人为\_\_\_\_\_\_\_\_至\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;技术员为\_\_\_\_\_\_\_\_至\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

　　2. 甲方应向乙方免费提供厨房、餐厅、炊具、餐具、制冰机、电冰箱。

　　3. 乙方自费购买日常的主副食。但乙方为此而需要的必要数量的厨师和帮厨由甲方提供。

　　第十一条 劳保用品及小工具

　　1.本合同未列的,但为顺利实施本项目所必需的其他用品应由甲方免费提供。

　　第十二条 保密

　　1. 乙方在执行本合同期间对于本项目的一切资料及情况应对第三者保守秘密。

　　2. 甲方及其任何人员在执行本合同期间对于本合同规定的乙方提供劳务的条件和价格以及其他有关的资料和情况应对第三者保守秘密。

　　第十三条 涉及第三方的事宜

　　1. 乙方因履行本合同而发生的或与本合同有关的涉及项目所在国政府或任何第三方的事宜,应由甲方出面处理并负担所发生的费用。

　　2. 乙方因行为不端或玩忽职守而发生的涉及项目所在国政府或任何第三方的事宜,甲方应协助乙方出面处理,所发生的费用乙方负担。

　　第十四条 不可抗力

　　由于不可抗力事件,如天灾、战争、内乱、封锁、暴动、传染病、政变等,使本项目无法继续进行,经双方协商本合同可以暂停。

　　第十五条 仲 裁

　　凡因执行本合同所发生的或与本合同有关的一切争议,双方应通过友好协商解决;如果协商不能解决,应提交中国国际经济贸易仲裁委员会按照该会仲裁程序规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的,对双方都有约束力。

　　第十六条 合同的补充和修改

　　根据需要,经双方协商,可以对本合同进行补充或修改。修改或补充的条款以书面形式经双方签字后,即成为本合同的组成部分,与本合同具有同等效力。

　　第十七条 有下列情形之一的,甲方可随时解除合同

　　1. 乙方不能胜任工作;

　　2. 乙方严重违反劳动纪律或规章制度的;

　　3. 乙方对甲方利益造成重大损害的;

　　4. 乙方被追究刑事责任的;

　　5. 项目的客观情况发生重大变化,劳务合同无法继续履行的。

　　第十八条 文 字 本合同用中文写成,双方各执一份。

　　甲方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 　　身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**北京市物业管理合同范本 篇22**

　　甲方：开发企业选聘的物业管理企业

　　单位名称\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙 方（购房人）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　有效证件：：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方所购房屋基本情况：

　　物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方所购房屋为：□商业用房 □写字楼 □ 其他 合同编号：

　　该物业座落于：建筑面积（以测绘部门测绘结果为准）： ㎡

　　根据有关法律、法规的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，在签定《商品房买卖合同》时，就小区物业管理服务达成本协议。

　　第一条 甲方执行《物业管理条理》并根据有关政府对商业区的管理规定，及实际发生进行各项管理及服务。

　　物业管理企业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；

　　（二）物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理；

　　（三）物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾收集清运，公共雨污水管道的疏通等；

　　（四）公共绿化、建筑小品、水环境、公共健身场地及器械等的养护管理；

　　（五）协助管理小区及周边公共秩序、消防、治安防范等事项；

　　（六）装饰装修管理服务，包括对物业使用的禁止性行为实施管理；

　　（七）物业档案资料的收集、保管；

　　（八）物业其他共同事务的管理服务，包括物业代收代缴费用事项；

　　（九）业主委托的其他物业管理服务事项。

　　第二条 物业管理企业提供的物业管理服务应达到行业规定与双方约定的范围和质量标准。

　　第三条 乙方可委托物业管理企业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。

　　第四条 物业管理服务费的标准为：

　　商业用房： 元/月·平方米（建筑面积）；

　　第五条 乙方交纳费用时间：首次入住时以开发企业规定的入住日期起向甲方一次性交纳一个年度的物业管理费。以后年度的物业管理费，商户应于上年度物业管理费到期前1个月的20日之内，按时履行向物业公司一次性缴纳全年度12个月的物业管理服务费的义务。

　　第六条 乙方将物业出租给他人使用，如乙方与物业使用人另行约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，乙方负有连带交纳责任。乙方应将其约定事项及时书面告知物业管理企业；乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费和其它费用。

　　第七条 乙方不得将所应缴纳物业管理服务费转嫁给第三方，甲方只向乙方收取该费用。

　　第八条 物业管理服务费用标准按政府有关部门颁布的标准和市场调解价及实际运营成本核算调整。乙方向甲方缴纳的物业管理服务费不包括房屋共用设施设备大、中修改造的费用。

　　第九条 乙方同意对物业共用设施设备运行费用按其实际发生的成本，测算均摊。

　　商铺除按时足额交纳物业服务费外，应及时交纳政府规定的各项相关费用。

　　第十条 商铺的业态经营种类应符合国家的法律法规和政府许可范围。特定经营娱乐、餐饮等行业，须事先经政府工商、环保、防疫、治安、城管、消防等部门核准，并取得许可文件后方可开业。

　　第十一条 商铺设置店招、发布户外广告等，应按照小区统一款式和质地等要求设计或编制方案，必须经物业管理企业确认并向政府主管部门（如工商、城管、市容办、灯光办等）申报，经批准后方可实施，相关费用由乙方承担。

　　第十二条 商业区内设有中央空调，夏季制冷；冬季供暖，并有专人负责设施设备日常养护及修缮工作。乙方应在每年供冷季（11月15日）之前一次性交纳全年（供暖、供冷）的费用，收费标准为74元/建筑平米/供暖、制冷季，商户应由产权人交纳，租户由使用人交纳，其中房屋的租金中均不含供暖、制冷费用。 第十三条 乙方遵守本物业的物业管理制度和《业主公约》；在装饰装修房屋时，遵守《装修管理手册》履行《装修管理服务协议》，产生的装修、办公、生活垃圾自产自消，自行清运，严禁乱弃乱放；如不便清运，经物业公司同意，将垃圾放到指定地点，按3元/平方米收费。

　　第十四条 乙方或物业使用人不得占用、损坏物业的公用部位、公用设备设施（特别是消防设施）或改变其使用功能，因搬迁、装修等原因确需合理使用的，应事先通知物业公司，并在约定期限内恢复原壮，造成损失，应给予赔偿。

　　第十五条 甲、乙双方应明确设备、设施的管理界限及范围，根据所管辖的来分担相应的责任。 具体责任界限：

　　第十六条 乙方按照安全、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；如因乙方或物业使用人自身使用原因，造成公用设施设备损坏（如：下水堵塞），产生的一切后果自己负责，并负连带责任。

　　第十七条 乙方在政府相关部门的规定范围内进行营业，如因乙方或物业使用人在经营中与小区内住户产生矛盾，或因某项规定出现扰民等现象，所产生的一切后果由乙方自行负责，并负连带责任。

　　第十八条 由于乙方商铺门店自身原因，造成消防设备设施违反相关规定，影响到正常操作，经相关部门检查不合格，受到一切处罚由乙方自己负责。

　　第十九条 由于安全隐患启动应急预案时，由毗邻部位抢险，乙方给予配合，经有关部门同意，必要时可以破门而入，所造成的损失由责任方根据政府有关规定执行。

　　第二十条 以下情况物业管理企业不承担责任：

　　1.因不可抗力导致物业管理服务中断的；

　　2.物业管理企业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；

　　3.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；

　　4.因非物业管理企业责任出现供水、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；

　　5.除上述条款外，其他不可归责于物业管理企业的事由。

　　第二十一条 物业管理企业不得违反本协议的约定， 擅自收费或擅自提高收费标准，如有特殊情况可作书面补充协议。

　　第二十二条 物业管理企业应按本协议约定，提供质价相符的服务，如服务不到位，乙方可要求物业管理企业限期整改。

　　第二十三条 乙方逾期未交纳物业服务费的，物业管理企业有权要求乙方补交，并从逾期之日起每日加收的滞纳金，同时有权对乙方停止部分物业管理服务。

　　第二十四条 为维护业主、物业使用人的切身利益，在不可预见的情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂及救助人命、协助公安机关执行任务等情况，甲方因采取紧急避险措施造成财产损失的，按有关法律规定处理。

　　第二十五条 甲、乙双方可对本协议的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本协议具有同等效力。

　　第二十六条 本协议正本连同附件共 四 页，一式两份，甲、乙双方各执一份，具有同等法律效力。 第二十七条 本协议经甲、乙双方签字后生效，有效期截止业主委员会与选聘新的物业管理企业签订的《物业服务合同》生效之日止。

　　甲 方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 物业管理有限公司 代表（签字）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙 方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主（签字或盖章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　签订日期：

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

**北京市物业管理合同范本 篇23**

　　不签订劳动合同、没有档案、不买社保…，这些通常是物业管理行业企业的习惯做法，因为他们也很无奈：行业竞争激烈、员工流动性大、管理成本支出比例高…，因此，长期以来，企业疲于人员招聘、培训，忽略了人事风险隐患，物业管理劳动合同。新《劳动合同法》已经出台，并将于明年1月1日实施，各地实施多年的劳动条例和确定劳动关系的规范模式必将产生重大调整，物业管理行业也必将面临全新、巨大的压力和挑战。

　　一、物业管理企业的成本上涨

　　新《劳动合同法》“第四十六条 有下列情形之一的，用人单位应当向劳动者支付经济补偿：…(五)除用人单位维持或者提高劳动合同约定条件续订劳动合同，劳动者不同意续订的情形外，依照本法第四十四条第一项规定终止固定期限劳动合同的；…”“第十九条 劳动合同期限三个月以上不满一年的，试用期不得超过一个月；劳动合同期限一年以上不满三年的，试用期不得超过二个月；三年以上固定期限和无固定期限的`劳动合同，试用期不得超过六个月。”

　　这样的规定，必然导致物业管理企业的人工成本增加，因为物业管理企业属于劳动密集型、员工流动性大的企业，大部分的员工都是一年一签，《劳动合同法》对劳动合同期满的赔偿和对试用期的规定，这必然将直接导致企业的人工成本的上升。

　　二、不能再随便约定试用期

　　约定员工三个月的试用期是物业企业采取的一般惯例，一方面可以真正考验员工的实际能力，另一方面也能节约一定成本。新的《劳动合同法》规定了试用期限，并明确了违约责任，“第十九条 劳动合同期限三个月以上不满一年的，试用期不得超过一个月；劳动合同期限一年以上不满三年的，试用期不得超过二个月；三年以上固定期限和无固定期限的劳动合同，试用期不得超过六个月。…”“第八十三条 用人单位违反本法规定与劳动者约定试用期的，由劳动行政部门责令改正；违法约定的试用期已经履行的，由用人单位以劳动者试用期满月工资为标准，按已经履行的超过法定试用期的期间向劳动者支付赔偿金。”

　　由于物业管理合同很多都是短期合同，如果按照上述规定，物业管理企业不仅增加了成本，同时增加了管理风险，因为清洁、绿化、保安等层面的人员很多是打短期工的，流动性较大，使用时间缩短，就很难观察和发现新员工的人品、能力和操作水平，将给服务质量带来不稳定性，增加了企业管理风险。

　　三、签约两次以后须签无固定期合同

　　每年与员工签一次劳动合同是多数物业管理企业不得已而为之的做法，企业必须按照在管项目的物业管理合同期限约定与员工的劳动合同期限，避免项目合同期满带来的经济补偿。新的《劳动合同法》约定“第十四条 无固定期限劳动合同，是指用人单位与劳动者约定无确定终止时间的劳动合同。… (三)连续订立二次固定期限劳动合同，且劳动者没有本法第三十九条和第四十条第一项、第二项规定的情形，续订劳动合同的。…”这无疑对一些以外接项目为主的物业管理企业带来了沉重的负担，在招聘员工约定试用和签订合同时，必须慎之又慎，避免一不小心给全部员工签订了无固定期合同。

**北京市物业管理合同范本 篇24**

　　委托方(以下简称甲方)： 业主管理委员会/房地产开发公司

　　受委托方(以下简称乙方)： 物业管理公司

　　根据《中华人民共和国合同法》、建设部第33号令《城市新建住宅小区管理办法》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对(物业名称)实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

　　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(网球场、游泳池、商业网点、)的维修、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、清运。

　　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保安工作，(但不含人身、财产保险保管责任)。

　　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它事项;

　　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;

　　4.甲方在合同生效之日起 日内按规定向乙方提供经营性商业用房 平方米，由乙方按每月每平方米 元标准出租经营，其收入按法规政策规定用于补贴本物业维护管理费用。

　　5.甲方在合同生效之日起 日内按政府规定向乙方提供管理用房 平方米

　　(其中办公用房 平方米，员工宿舍 平方米，其它用房 平方米)，由乙方按下列第 项使用：

　　①无偿使用。

　　②按每月每平方米建筑面积元的标准租用。

　　6.甲方在合同生效之日起一日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、住用户资料)，并在乙方管理期满时予以收回;

　　7.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;

　　8.负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷;

　　9.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

　　10.法规政策规定由甲方承担的其他责任。

　　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，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主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，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。服务深度，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公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，不得将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3个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支账民主。

　　8.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完善配套项目，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其各类管理档案、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.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(另有，专门合同规定除外)。

　　第六条 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。

　　第七条 管理服务费用

　　l·本物业的管理服务费按下列第 项执行：

　　①按政府规定的标准向业主(住用户)收取，即每月每平方米建筑面积 元

　　②按双方协商的标准向业主(住用户)收取，即每月每平方米建筑面积元;

　　③由甲方按统一标准直接支付给乙方，即每年(月)每平方米建筑面积元;支付期限： ;方式： ;

　　2.管理服务费标准的调整按下列第 项执行：

　　①按政府规定的标准调整;

　　②按每年 %的幅度上调;

　　③按每年 %的幅度下调;

　　④按每年当地政府公布的物价涨跌幅度调整;

　　⑤按双方议定的标准调整;

　　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：

　　①由甲方在本合同生效之日起 日内向乙方支付;

　　②由乙方承担;

　　③在 费用中支付;

　　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：

　　①由甲方承担全部空置物业的管理成本费用，即每平方米建筑面积每月元;

　　②由甲方承担上述管理成本费用的 %;

　　甲方签章：　　　　　　 乙方签章：

　　法人代表： 　　　　　　法人代表：

**北京市物业管理合同范本 篇25**

　　为了搞好\_\_\_\_\_厂房的物业管理，\_\_\_物业管理有限公司（以下简称甲方）与进驻企业\_\_\_\_\_\_\_\_（以下简称乙方）经友好协商，甲、乙双方签订如下协议，以兹共同遵守。

　　一、甲方负责大楼进驻企业的供水、供电和电梯，以及提供治安保卫，环卫清扫、绿化管理等项服务。甲方为乙方提供服务，乙方应积极协助，提供便利条件。

　　二、乙方提出的供水、供电要求：

　　1、用电类别：\_\_\_\_；用水容量：\_\_\_。

　　用电容量：\_\_；用\_\_表直供：\_\_\_。

　　用甲方配电房\_\_柜直供。

　　2、每月水费、排污费按黄石市规定工业用水、排污费的收费标准计取；

　　电费按供电部门费用标准另分摊配电费及维修费0.15元/度；每月初3号抄表，7号收费。

　　3、除突遇不可抗拒因素导致停水、停电外，凡因维（检）修等原因，甲方应提前一天通知乙方作准备。

　　4、乙方要严格按申报的电容量用电，若一经发现超负荷用电，除按有关规定给予处罚外，由此造成的事故责任和损失，由乙方全部承担。

　　5、凡由甲方配电、供水的直供户，不得向楼外邻近的用户提供水、电，也不得在内部擅自接用水、电，如若超负荷造成的配电设备损坏，或因其他原因影响他人生产或造成下水道堵塞而造成的损失，由乙方负责赔偿，修复。

　　三、计量办法：

　　1、乙方专线始端应配置电度表，每月按表计费，并分摊部分公用电费用；

　　如中小企业合用一个电表、水表时，则按电表、水表的实用数进行各户分摊，分摊比例按各户使用情况，水管直径等情况议定。

　　2、根据\_\_市供电局有关规定，实行基本电价\_\_\_\_元/KVA。月，基本水价以自来水公司规定底价，作为该户的起动价。

　　3、乙方接到甲方《缴费通知》后，如对耗电量费用有疑问时，应在2个工作日内向甲方提出咨询、核对，逾期被视为认可。

　　4、甲方向乙方发出《缴费通知》（含本协议第七条规定的收费项目和租房合同所规定的项目）后三日内（遇节、假日顺延）应缴纳费用，如电话催促仍逾期不交者，按日加收滞纳金0。05%，每月20日前仍不结清欠款的，则停止水、电供给。

　　四、物件设施管理：

　　1、甲方有偿提供给乙方的物件、设备、设施（如门窗、配电柜、厕所、空调、电梯）应完好无损。

　　2、乙方要加强员工管理教育，爱护公物和公共设施，自觉遵守卫生条例，不乱扔废弃物，不乱堆垃圾，不乱停放车辆，违法乱纪者将处以50元罚款。

　　3、甲、乙双方都要加强治安保卫工作，甲方负责门卫治安，乙方负责内部保安工作。甲、乙双方要互相支持，密切配合。

　　五、电梯使用管理：

　　1、甲方提供正常运行客货梯，其维修、大修、保养费用和电费，由乙方或使用电梯单位共同承担。

　　2、原则上由甲方指派专业人员操作电梯，也可由乙方指派专人持证上岗操作电梯，并且负责保养电梯、打扫电梯内卫生。

　　3、若电梯出现故障时，应及时通知甲方物业管理部门派专业人员检修，其维（检）修费或更换零件费等开支，由乙方支付。

　　4、电梯为客货两用，不能超重，严格按照电梯使用的有关制度进行管理。

　　六、收费项目及金额：

　　1、电梯使用费：0.1元/平方米\_\_月，使用电费由企业共同承担。

　　2、物业管理费用：3元/平方米\_\_月（含市政设施、公用维修、环卫、公共卫生、绿化及治安等费用）

　　七、其他：

　　1、本协议系甲、乙双方所签孵化场地租赁合同之附件，与该合同具同等效力。

　　2、本协议未尽事宜，双方另行议定，其补充协议书经双方签章后与本协议具同等效力。

　　3、本协议经双方签章后生效。

　　4、本协议一式二份，甲、乙双方各执一份。

　　甲方：\_\_\_物业管理有限公司

　　乙方：

　　甲方代表：

　　乙方代表：

　　日期：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

　　日期：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

**北京市物业管理合同范本 篇26**

　　甲方(委托方)：

　　法定代表人： 联系电话：

　　地址：

　　乙方(受托方)：

　　营业执照号码： 组织机构代码证号码：

　　法定代表人： 联系电话：

　　地址：

　　根据《中华人民共和国合同法》等有关法律、法规之规定，经甲、乙双方充分协商，依平等自愿、等价有偿的原则，就乙方接受甲方委托，为甲方提供物业管理、经营服务(下称“经营托管”或“托管”)事项达成如下协议，以兹共同遵照执行。

　　第一条托管物业(房屋及附属设施)简况

　　1、托管物业位于泰安市区泰山弗尔曼酒店公寓的 房屋，建筑面积共计约为 平方米(具体物业房号、权属证号、所有权人详细名单见附件)，。

　　2、托管物业需按照 四 星级酒店客房标准装修，并至少应包括下列附属设施：

　　(1)电器类：电视机、机顶盒、冰箱、空调、洗衣机、组合式厨房设备、热水器、电热水壶。

　　(2)家具类：沙发、茶几、餐桌、餐椅子、电视柜、衣柜、阳台休闲茶几和椅子、睡床、床垫、床头柜。

　　(3)其他类：窗帘等。

　　(4)配套设施：会议室

　　3、上述附属设施的详细清单，在甲方交付托管物业时，由双方清点后签字盖章确认，确认清单作为本合同附件，是本合同不可分割的组成部分。若交付时房间没有达到以上要求，甲方必须按照以上要求配齐或委托乙方代为配置(须另行签署代购委托书)，产生的相关费用由甲方承担。

　　第二条 托管物业用途

　　该物业用途为：度假式公寓出租经营。

　　第三条 经营托管权限

　　针对委托乙方管理经营的物业，甲方授予乙方如下权限：

　　1、乙方具有排他的经营管理权限，自主制定经营和管理模式;

　　2、乙方根据市场需求自主制定物业租赁价格或打折促销策略;

　　3、乙方自主成立管理服务团队，团队人员与甲方无关;

　　4、其他乙方应享有的经营托管物业之权利。

　　第四条 经营托管期限

　　1、本次经营托管服务的期限自甲方托管房屋全部交房之日起3年，交付的具体时间双方确定后签订补充协议，作为本合同附件。

　　2、甲方应在上述补充协议约定的日期内将符合约定条件的托管物业交付给乙方。代理期限届满后，如甲方有意继续托管物业的，同等条件下乙方享有优先权。

　　第五条经营收入分成及支付方式

　　1、 经双方同意，甲方选择以下方式中的第 种方式取得收益。

　　①对托管物业所获得的经营收入按甲、乙方各按50 %的比例分配。② 甲方享有委托房源总房款8%的年收益。

　　2、甲方应得的经营收入分成款在扣除相关需要代缴的费用后，于次月的二十五日之前，由乙方按月支付到甲方指定的银行帐户(账号见附件)，同时，乙方以短信、电子邮件或电话的方式，通知甲方。甲方自收到通知之日起三日内确认回复;若自乙方发出之日起七日内，甲方未回复的，则视为甲方已经确认。如遇国家法定节假日和休息日的顺延到节假日和休息日后上班的3天内支付及发出;最后一期经营收入分成款则应在租赁代理期限届满后三十个工作日内结清。

　　第六条相关费用

　　1、托管期间，双方承担费用：

　　(1)、乙方承担费用：

　　a.水费

　　b.电费

　　c.燃气费

　　d.宽带月费

　　e.有线电视月费

　　f. 布草清洁、洗涤费用

　　g.营业易耗品消耗

　　h.托管物业广告费用

　　i.服务人力成本

　　j.其他经营活动产生的费用

　　k.房屋租赁税

　　(2)、甲方承担费用：

　　a.装修、整改费用

　　b.经营物业所需的基本配置费用

　　c.非因乙方或客人不合理使用造成家具，电器损坏或更换电器及配件等维修费用 d.有线电视初装费

　　e.宽带初装费

　　f.物业房产等政府税费及滞纳金、罚款

　　g.其他非经营活动产生的费用

　　上述费用双方另有约定，双方按约定承担。甲方承诺该项目没有物业管理费。如有，物业费由甲方承担。

　　2、交付托管物业时，甲方负责结清该物业交付前产生的所有相关费用(包括但不限于物业费、电费、水费、燃气费、有线电视和宽带费等)。交付托管物业前，若甲方、乙方、第三方之间因此产生争议，甲方应解决，甲方承担由此产生的责任，与乙方无关。影响托管物业经营的，甲方应向乙方、预订或入住客人赔偿全部损失。

　　第七条物业(房屋及附属设施)维护

　　1、经营托管期间，因附属设施自然折旧或质量问题以及小区建筑、物业管理、托管物业装修等原因造成损坏需要维修或重置的，费用由甲方承担;经营托管过程中因乙方使用不当或管理不当造成的意外损坏和丢失需要维修或重置的，费用由乙方承担。

　　2、乙方有权对托管物业的日常简单维护和维修，维修费用超出100元/套的，乙方须通知甲方，经甲方同意后，乙方即可修理;如遇影响客人入住的，或非因乙方原因无法联系甲方的，乙方可自行维修，事后通知甲方;维修费用低于100元/套的，乙方可自行维修，事后通知甲方。

　　3、物业托管经营期间，发生重大被盗、火灾及人身伤害等事故，乙方应及时通知甲方，并负责先行处理，之后乙方有权向甲方依法追偿或要求甲方配合乙方向第三方追偿，甲方应依法赔偿或积极配合乙方向第三方追偿。

　　4、为保证托管物业的入住率及品质，托管物业在托管达到800间夜以上(不含甲方及其亲友自住时间)，应对托管物业的墙面进行全面的粉刷翻新，相关费用由甲方承担，乙方在甲方收入中扣除。此外，乙方亦可根据托管物业的实际情况，在征得甲方同意的情况下，对墙面进行全面粉刷、油漆等维护，费用由甲方承担，乙方在甲方收入中扣除。

　　第八条 双方的权利和义务

　　(一)甲方的权利和义务

　　1、甲方有权按约定及时收取经营收入分成款，除非乙方有正当理由或征得甲方同意逾期支付的。

　　2、甲方应按约定及时将托管物业交付给乙方，并保证在整个托管期内托管物业无使用纠纷，交付时附属设施能正常使用。

　　3、经营托管期间，如果托管物业所在小区统一改装基础设施(包括但不限于供水、供电、供气设备及管道改造等)，由此所发生的改装费和设施设备添置费，均由甲方承担。甲方不得拒绝改装，以免影响乙方对托管物业的租赁业务开展，否则甲方应承担违约责任，及赔偿由此给乙方造成的一切损失。

　　4、在经营托管期内，与乙方核对确认没有客人预订或入住时，甲方有权检查物业及附属设施的保养和使用情况，甲方不得擅自增减室内物品及设施。否则，视为甲方违约。

　　5、甲方临时行使免费入住权仅限于19层和20层的42套房源，甲方可通过途家网站了解托管物业的预订情况，若甲方托管物业未被客人预订，甲方可通过下业主自住订单行使免费入住权。

　　若甲方托管物业已被预定的，乙方向甲方出示托管物业已预定的相关凭证，并可根据乙方所经营的其他托管物业就近安排甲方入住，甲方承担物业经营差价。

　　如乙方经营物业均有客人入住的，甲方不得要求乙方行使免费入住权，甲方要求乙方安排其他物业入住，乙方可以配合协助，但由此产生的房费、水、电、天然气、有线电视和

　　宽带费等所有相关费用均有甲方承担。

　　6、甲方行使免费入住权入住托管物业，无需支付住宿费用，但是自住期间产生的水、电、天然气、有线电视和宽带等相关费用均由甲方承担。

　　7、甲方行使免费入住权时，若仍需乙方提供其他服务，则按服务项目收取费用。(详见附加服务项目收费标准)

　　8、甲方应保证在合同履行期间其对托管物业拥有合法有效的所有权或处分权，并保证在整个经营托管期内，乙方能按本合同的约定单独占有、使用和管理经营托管物业，不受非法干涉、侵犯。因甲方原因而发生的托管物业的产权、债务等各类纠纷，均由甲方负责处理，并确保乙方及客人不因此而遭受不利影响，否则应承担违约责任，并赔偿乙方及客人全部损失。

　　9、甲方保证不将本合同项下物业委托乙方之外的第三方托管、代理等，否则应承担因此而给乙方造成的全部损失。

　　7、因乙方重大过错导致托管物业受到严重损坏导致合同无法继续履行的，甲方有权解除本合同并要求乙方赔偿因过错而所造成的损失。

　　10、甲方将其与租赁经营无关的私人物品，留存在托管物业内的，不得影响乙方正常租赁业务，否则应承担由此而给乙方造成的损失。经双方确认的甲方留存的私人物品由乙方封存或甲方自行上锁。

　　另外，未经双方确认的甲方留存的私人物品之遗失、损坏等损失，由甲方自行承担。

　　11、经营托管期内甲方处分托管物业时，应当提前三十天书面通知乙方。本款所称“处分”包括但不限于出售、转让、赠送、继承、抵押等行为。但这些处分行为必须不得损害乙方及其客人的利益，否则甲方应当赔偿乙方及其客人由此受到的全部损失。

　　12、经营期间，甲方须按时缴纳托管物业的物业管理费用，保证物业能够正常经营。如甲方不按时缴纳物业费的，乙方可以先行代缴，再从甲方的经营收入中扣除。

　　13、经营期间，如因于物业公司的干涉等因素，影响到乙方对该物业的正常经营，甲方应及时与物业公司沟通、协调，保证乙方能够正常的经营。

　　14、甲方还依法享有及承担本合同其他条款及日后所签署的相关补充协议所约定的、甲方应享有的其他权利及应承担的其他义务。

　　(二)乙方的权利和义务

　　1、经营托管期内，乙方有权利按本合同的约定对托管物业享有单独占有、使用和独立自主管理经营的权利，且不受甲方及他人的干涉和侵犯。

　　2、乙方必须在办妥各项正规审批手续的前提下依法经营，乙方有权独立自主地利用托管物业开展经营活动。

　　3、托管物业在以下情形下发生毁损的，不应归责于乙方：

　　(1)乙方按照约定的方法使用租赁物业的;

　　(2)乙方按托管物业说明书所标明的方法使用托管物业的;

　　(3)乙方按托管物业通常的使用方法使用托管物业的;

　　(4)托管物业发生的正常损耗、老化、破损、折旧等。

　　5、因不可归责于乙方的事由，致使托管物业毁损、灭失的，乙方有权直接减少、扣除相应金额的经营收入分成款或解除本合同。

　　6、乙方应当在扣除相关费用后按约定及时、足额向甲方支付经营收入分成款，并在托管期满后10日内将托管物业交还甲方。

　　7、托管物业仅用于经营出租使用，乙方有责任和义务对客人进行严格管理，以免客人利用托管物业从事违法活动。

　　8、乙方应当妥善管理托管物业，因乙方没有尽到管理义务而致使托管物业毁损、灭失的，应依法承担赔偿责任。

　　9、经营期间乙方应该做到公开、透明，如实地向甲方汇报托管物业的经营情况，随时依照合同约定接受甲方的监督、抽查。

　　10、如果甲方交付房屋时达到四星以上装修标准，乙方承诺提供五星度假公寓配套服务。

　　11、乙方还依法享有及承担本合同其他条款及日后所签署的相关补充协议所约定的、乙方应享有的其他权利及应承担的其他义务。

　　第九条 通知

　　1、本合同项下的通知按如下地址进行：

　　甲方：

　　住所：

　　固定电话：

　　移动电话：

　　电子邮箱：

　　乙方：

　　地址：

　　固定电话：

　　2、本合同一方按照本合同约定向另一方送达的任何文件，回复及其它任何联系，必须用书面形式，且采用挂号/速递邮寄或直接送达的方式，送达本合同所列另一方地址或另一方书面通知更改后的地址。如以挂号/速递邮寄的方式且不能确定具体送达日期的，在投邮后(以寄出的邮戳日期为准)第七日将被视为已送达另一方，如以直接送达的方式送达，则以另一方签收时视为送达。

　　3、联络方式发生变更的，任何一方应及时书面通知对方。在被通知方收到有关通知之前，被通知方根据变更前的联络方式所做出的联络应视为有效。

　　4、双方之间的通知除书面形式外，电子邮件也视为书面通知，自发出之日起三日内视为送达。

　　第十条 保密条款

　　本合同各方保证，除非依据有关法律、法规的规定应向有关政府主管部门办理有关批准、备案的手续;或为履行在本合同项下的义务或声明与保证须向第三人披露;或经本合同另一方事先书面同意，本合同任何一方对本合同项下之事务均负有保密义务(除已在公共渠道获得的信息外)，否则保守秘密一方有权要求泄露秘密一方赔偿由此造成的经济损失。本条款不因本合同的终止而失效。

　　第十一条 违约责任

　　1、本合同生效后，一方未全面且适当地履行合同义务的，以及其承诺或保证存在虚假的，即构成违约，需向守约方支付违约金。

　　2、除另有约定外，本合同项下的违约金为5000元/套人民币。违约方经守约方书面催告后5个工作日内仍未履约的，违约方除应支付违约金外，还应当按守约方要求依法承担继续履行、采取补救措施等义务，如给对方造成损失的，还应依法承担赔偿责任。如违约方经守约方催告后，仍未纠正，导致守约方无法继续履行合同的，守约方有权依照本款前述规定要求违约方承担违约责任，并有权单方无责终止合同。

　　3、无特殊原因且未经甲方同意，乙方迟延支付经营收入分成款超过15日的，除应按约定如数补交外，从第16天起还应支付违约金每天100元/套。超过30日，甲方有权单方解除合同。

　　4、无特殊原因且未经乙方同意，甲方迟延交付物业超过15日的，从第16天起应向乙方支付违约金每天100元/套。超过30日，乙方有权单方解除合同。

　　5、如甲方单方要求退出与乙方合作的，应获得乙方同意且应按照5000/套向乙方支付违约金;否则，因甲方单方退出托管给乙方造成的损失，甲方应承担赔偿乙方已为托管物业投入的全部费用以及因此造成的损失费用。

　　第十二条 不可抗力

　　1、由于不可抗力导致本合同不能按期履行的，各方不承担违约责任。本合同项下之“不可抗力”指以下事实：本合同各方不能预见、不能避免、不能克服的，且导致本合同不能履行的自然灾害、战争等。

　　2、如发生不可抗力事件，合同各方应当立即互相协商，以寻求公平的解决办法，以使不可抗力事件的影响减到最低程度;如因不可抗力而须解除本合同的，则各方应根据合同履行的具体情况，由各方友好协商解决并处理好善后事宜。

　　3、由于不可抗力导致本合同不能按期履行的，不可抗力因素消除后，双方顺延履行本合同。

　　第十三条 解决争议的方式

　　1、因履行本合同所发生的一切争议，双方应通过友好协商解决;协商不成时，任何一方均可向 当地所在地人民法院提起诉讼。

　　2、在诉讼过程中，除各方有争议且正在进行诉讼的部分外，对无争议的其他义务各方均应继续履行。

　　第十四条 合同生效

　　1、本合同经甲乙双方签字盖章后生效。本合同及附件一式两份，甲、乙双方各执壹份。

　　2、本合同生效后，甲乙双方需在90日内签署对本合同内容的变更或补充，采取书面形式，作为本合同的附件，附件与本合同具有同等的法律效力。以下附件(标“必须”)作为本合同不可分割之组成部分，具有与合同正文同等之效力：

　　1、托管物业的房产证或商品房买卖合同复印件(含小区和公寓的平面图)及当地房产交易中信出具的产权所属证明;(必须)

　　2、甲方身份证复印件;(必须)

　　3、托管物业附属设施清单;(必须)

　　4、水、电、气表读数确认记录单;(必须)

　　5、家电购买凭据复印件及保修单;

　　6、有线电视用户手册及机顶盒卡;

　　7、托管物业的房卡、门禁卡、购电卡、购水卡、购气卡等小区配备的相关卡;

　　8、电话及宽带业务登记表;

　　9、甲方信息登记卡(含用于收入转账的业主银行账户资料);

　　10、乙方营业执照、组织机构代码证复印件;(必须)

　　11、经办人身份证复印件及授权委托书;

　　12、缴纳物业费(签署托管协议之日起一年内物业费)收据复印件。(需要)

　　甲方(签名)：

　　签署日期：年月日

　　乙方(盖章)： 签署日期：年月日

**北京市物业管理合同范本 篇27**

　　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[20x]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[20x]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

**北京市物业管理合同范本 篇28**

　　甲方(用人单位)名称:

　　性质:股份制

　　法定地址:

　　现任法人代表:

　　乙方(职工)姓名:

　　性别:

　　年龄:

　　学历:

　　籍贯:

　　身份证号码:

　　甲方因工作(生产)需要,招(聘、雇)乙方为职工(员工)。甲乙方在平等自愿、协商一致的基础上,根据《中华人民共和国劳动法》及国家、省有关法律、法规签订本合同,供双方遵守执行。

　　一、合同期限(本合同期限按下列第x种类型执行)

　　1、本合同为有固定期限的劳动合同。合同期从x年xx月xx日起至x年xx月止,共xx年。

　　2、试用期从xx年xx月xx日起至xx年xx月xx日止共xx个月。

　　二、工作内容

　　乙方同意按甲方工作(生产)需要,应聘在x部门岗,负责工作,兼做工作。乙方在合同期内,按本岗位职责要求,完成甲方安排的正常工作(生产)任务。

　　三、劳动保护和劳动条件

　　1、甲方应按照《劳动法》第五十二条、五十三条、五十四条的规定建立、健全劳动安全卫生制度;为乙方提供符合国家规定的劳动安全卫生条件和必要的劳动防护用品;对乙方进行劳动安全、卫生教育。

　　2、甲方应当执行国家、省有关女职工、未成年工的劳动保护规定。

　　3、乙方必须严格遵守劳动安全法规、规章制度和操作规程。乙方有权拒绝甲方管理人员违章指挥,强令冒险作业,对危害生命安全和身体健康的行为,有权提出批语并向有关部门检举、控告。若因乙方违规操作造成人身伤害及各项损失的应由乙方负主要责任。

　　4、甲方参照国家、省有关规定和标准,公司为工作满一年员工(乙方)按月向社会劳动保障机构缴纳保险基金。乙方按规定应缴纳的保险基金,由甲方按月在乙方工资中代扣。具体实施办法详见公司有关规定。

　　5、在正常迫使操作工作条件下,乙方因工负伤,经三亚市劳动部门事故鉴定科鉴定后,甲方应积极负责治疗,直至医疗终结;治疗期间为乙方支付必要的专项医疗费,支付基本工资或生活费,伤病愈后安排乙方力所能及的工作。具体实施办法见公司财务有关规定,并参照国家、省有关规定。

　　6、乙方患病或非因工负伤医疗期和女工孕期、产假期、哺乳期以及乙方符合计划生育子女劳保医疗等各种待遇按公司有关规定和参照国家、省、市规定标准执行。

　　四、劳动报酬

　　1、甲方根据乙方现任职务、工作岗位以及本单位工资制度,确定乙方工资近按月工资发放。但在法定工作时间内,乙方应得的工资不得低于三亚地区最低工资标准。乙方试用期工资x元;试用期满乙方工资x元;其中,基本工资x元;津贴及补助等按补充规定发放。

　　2、甲方于每月xx日为发薪日。甲方无故拖欠乙方工资的,按劳动部发(94)481号《违反和解除劳动合同经济补偿办法》办理。

　　3、乙方每日工作时间为八小时,平均每周工作为四十八小时。甲方因生产经营需要,需乙方配合超时延长工作时间的,应按有关规定支付加班工资。具体实施办法见公司有关规定。

　　五、劳动纪律

　　甲方应根据国家、省有关规定建立和完善各项规章制度。乙方必须严格遵守国家的各项法律、法规以及甲方《员工守册》和各项有效的规章制度,服从甲方的领导、管理和指挥,积极完成生产工作任务。

　　六、劳动合同终止的条件

　　1、有下列情况之一,可以解除劳动合同:

　　(1)合同期满,自然终止;

　　(2)经甲乙双方协商一致同意解除劳动合同的;

　　(3)符合《劳动法》第二十五条和第三十二条规定的;

　　(4)经有关部门批准到国外或港澳定居的;

　　(5)甲方按《劳动法》第二十七条规定裁减人员的。

　　2、符合《劳动法》第二十六条规定的,甲方可以解除劳动合同,但应当提前十五日以书面形式通知乙方,乙方解除劳动合同(含辞职)应当提前十五日以书面形式通知甲方。

　　3、由于情况变化,经双方协商同意,可以变更合同的\'相关内容。

　　七、违反劳动合同的责任

　　1、任何一方违反劳动合同规定,给对方造成经济损失的,应根据责任大小承担相应的经济赔偿责任和法律责任。

　　2、甲方违反本合同规定解除劳动合同,经三亚市劳动争议仲裁委员会认定后,应立即纠正,继续履行合同,并补发乙方被解除合同期间的工资和劳保福利。

　　3、乙方违反本合同擅自离职,应赔偿甲方的损失,如经过专业培训,还应赔偿培训费。具体按有关财务规定执行。

　　八、双方另约定的事项

　　甲方按国家《流动人口计划生育工作管理办法》第十一条负责被招用的已婚育龄流动人口的计划生育管理工作。乙方应严格遵守计划生育的有关规定,服从甲方及属地计划生育部门的管理,接受监督检查。

　　九、其他

　　1、甲、乙双方履行本合同发生争议时,按照〈中华人民共和国企业劳动争议处理条例〉规定办理。

　　2、本合同未尽事宜按国家、省现行的法律、法规、政策执行。

　　注明:

　　1、合同一份由甲、乙双方协商签订。

　　2、合同代签无效,涂改处必须加盖校对章。

　　十、甲、乙双方盖章签名

　　甲方：

　　日期：

　　乙方：

　　日期：

**北京市物业管理合同范本 篇29**

　　根据《中华人民共和国民法典》及国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对(物业名称)实行专业化、一体化的物业管理订立本物业服务合同范本，物业服务合同范本。

　　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，合同范本《物业服务合同范本》。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： 乙方签章：

　　法人代表： 法人代表：

　　年 月 日

**北京市物业管理合同范本 篇30**

　　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

　　(四)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(五)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(六)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　上述物业服务收费分项标准(元/月·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.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第八条　自本合同生效之日的当月至物业出售并交付物业买受人之日的当月发生的物业服务费用，由甲方承担;自物业交付物业买受人之日的次月起至本合同终止之日发生的物业服务费用，由甲方和物业买受人按照物业出售合同的约定承担。物业出售合同未约定或者约定不明确的，由甲方承担。

　　已竣工但尚未出售的物业以及甲方未交付给业主的物业，由甲方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　前期物业管理期间，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·月、车库机动车车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月、露天非机动车车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月、车库非机动车车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·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·月、车库机动车车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月、露天非机动车车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月、车库非机动车车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月的标准提取停车管理服务费。

　　(二)停车场属于甲方所有、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·月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·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·月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·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·月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·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.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　本物业管理区域内属甲方所有的会所及相关设施，其经营管理收费由甲方与乙方或者业主、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)年度结算亏不足部分，按以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式处理：

　　1.由业主追加补足;

　　2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十六条　业主应当按照下列规定筹集、使用和管理维修资金

　　(一)业主应当按照规定交纳专项维修资金;

　　(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。

　　第十七条　甲方相关的权利义务

　　(一)在物业销售前，应在其制定的《业主临时公约》中向业主明示物业管理服务收费的标准及物业装饰装修管理要求等事项;甲方未尽此义务而给乙方或业主、物业使用人造成损失的，应承担赔偿责任;

　　(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《业主临时公约》的行为予以劝阻、制止;

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

　　(四)完善本物业管理区域内的配套设施和配套工程，包括物业的标识系统、公共垃圾桶、垃圾中转站、垃圾房等;

　　(五)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;

　　(六)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十八条　乙方相关的权利义务

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

　　第十九条　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;

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

　　第二十条　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，由甲方赔偿由此给业主和物业使用人造成的损失。

　　第二十一条　除前条规定情况外，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。

　　第二十二条　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。

　　第二十三条　甲方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

　　第二十四条　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。

　　第二十五条　经全体业主所持投票权(按首次业主大会会议的投票权计算规定确定)2/3以上通过解除本合同的甲方应当解除合同

　　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。

　　第二十六条　双方协商一致，可解除本合同，并在\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内办理交接手续。

　　第二十七条　本合同其他相关违约责任的约定

　　(一)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(二)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(三)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(四)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(五)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第二十八条　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。物业买受人依约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。

　　第二十九条　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、本合同的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。

　　第三十一条　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。

　　第三十二条　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。

　　第三十三条　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。

　　第三十四条　本合同为期\_\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日止。

　　本合同期限未满，若业主大会与物业管理企业签订的物业服务合同生效的，本合同终止。

　　第三十五条　本合同期限届满前\_\_\_\_\_\_\_月，业主大会尚未成立的，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，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。

　　第三十六条　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;业主委员会尚未成立的，移交给甲方或\_\_\_\_\_\_\_\_\_代管。

　　第三十七条　本合同经甲乙双方签字/\_\_\_\_\_\_\_\_\_后生效。

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

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

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

**北京市物业管理合同范本 篇31**

　　发包人：甲方

　　承包人：乙方

　　为了使小区物业规范化、使小区居民享受完善的物业服务，改善小区人居环境。经发包人小区业主共同商定且与承包人反复协商，本着诚实信用、协商一致的原则，达成如下承包协议内容，共双方遵照执行：

　　一、第一条 小区物业基本情况

　　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)。

　　第二条承包管理事项

　　1、公共环境(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)的清洁卫生。

　　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、共用照明、配电系统、供水系统、供暖系统等)

　　的维修与管理。

　　3、交通、车辆行驶及停泊。

　　4、对进、出小区的人员安全盘问(包括夜间)，发现非小区人员应做好登记，并对有可能造成小区损失的非小区人员谢绝入内。

　　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 承包费用及支付时间

　　本合同期间发包人向承包人支付承包费用/月元;支付时间及方式为：。

　　第五条 违约责任

　　1.如因甲方原因，造成乙方未按时获得承包费用，甲方应给予乙方相应补偿;乙方有权要求甲方限期支付，并有权终止合同。

　　2.如因乙方原因，造成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改正，并有权终止合同。

　　第六条 其他约定

　　1、乙方在承包期间除向甲方支付约定的承包费外，乙方不得向甲方依据本合同事实向甲方主张任何费用。

　　2、因乙方的承包内容包括24小时管理小区，故乙方可以委托其信赖的第三人实施必要的承包事务，但委托第三人发生的费用由承包人支付。

　　3、承包人委托第三人不与发包人建立任何关系，第三人也不得依据其工作内容向发包人主张任何权利。

　　第七条 本合同发生争议双方协商解决，协商不成任何一方均可向人民法院起诉。

　　第八条本合同一式两份，双方各执一份，本合同经甲方代表及乙方签字生效。

　　甲方： 乙方：

　　代表人:

　　年 月 日

**北京市物业管理合同范本 篇32**

　　委托方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主管理委员会/房地产开发公司

　　受委托方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理公司

　　根据《中华人民共和国合同法》、建设部第33号令《城市新建住宅小区管理办法》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对\_\_\_\_\_\_\_\_\_实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

　　第一条物业基本情况

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

　　第二条委托管理事项

　　1、房屋建筑本体共用部位的维修、养护和管理。

　　2、房屋建筑本体共用设施设备的维修、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的维修、养护和管理。

　　5、公共环境的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

　　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保安工作。

　　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它事项。

　　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；

　　4、甲方在合同生效之日起日内按规定向乙方提供经营性商业用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，由乙方按每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元标准出租经营，其收入按法规政策规定用于补贴本物业维护管理费用。

　　5、甲方在合同生效之日起日内按政府规定向乙方提供管理用房\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，由乙方按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项使用：

　　无偿使用。

　　按每月每平方米建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准租用。

　　6、甲方在合同生效之日起一日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，并在乙方管理期满时予以收回；

　　7、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；

　　8、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；

　　9、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

　　10、法规政策规定由甲方承担的其他责任。

　　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，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理经营活动，但不得损害大多数业主的合法权益，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。服务深度，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公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，不得将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3个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支账民主；

　　8、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完善配套项目，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其各类管理档案、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、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。

　　第六条管理目标

　　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”，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。

　　第七条管理服务费用

　　1、本物业的管理服务费按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项执行：

　　按政府规定的标准向业主收取，即每月每平方米建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_元；

　　按双方协商的标准向业主收取，即每月每平方米建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_元；

　　由甲方按统一标准直接支付给乙方，即每年每平方米建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_元；支付期限：\_\_\_\_\_\_\_；支付方式：\_\_\_\_\_\_

　　2、管理服务费标准的调整按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项执行

　　按政府规定的标准调整；

　　按每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_％的幅度上调；

　　按每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_％的幅度下调；

　　按每年当地政府公布的物价涨跌幅度调整；

　　按双方议定的标准调整\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　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：

　　由甲方在本合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方支付；

　　由乙方承担；

　　在\_\_\_\_\_\_\_\_\_费用中支付；

　　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：

　　由甲方承担全部空置物业的管理成本费用，即每平方米建筑面积每月\_\_\_\_\_\_\_\_\_元；

　　由甲方承担上述管理成本费用的\_\_\_\_\_\_\_\_\_％

　　第八条奖惩措施

　　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。

　　第九条违约责任

　　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。

　　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。

　　第十条其他事项

　　1、双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

　　2、合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满六个月前向对方提出书面意见。

　　3、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。

　　4、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会依法裁决。

　　5、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项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

　　6、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各执一份，具有同等法律效力。

　　7、本合同自签订之日起生效。

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

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

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

**北京市物业管理合同范本 篇33**

　　委托方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主管理委员会/房地产开发公司

　　受委托方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理公司

　　根据《中华人民共和国合同法》、建设部第33号令《城市新建住宅小区管理办法》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

　　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(网球场、游泳池、商业网点等)的维修、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、清运。

　　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保安工作(但不含人身、财产保险保管责任)。

　　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它事项。

　　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;

　　4.甲方在合同生效之日起日内按规定向乙方提供经营性商业用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，由乙方按每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元标准出租经营，其收入按法规政策规定用于补贴本物业维护管理费用。

　　5.甲方在合同生效之日起日内按政府规定向乙方提供管理用房\_\_\_\_\_\_\_\_平方米(其中办公用房\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，员工宿舍\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其它用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米)，由乙方按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项使用：

　　(1)无偿使用。

　　(2)按每月每平方米建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准租用。

　　6.甲方在合同生效之日起一日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、住用户资料)，并在乙方管理期满时予以收回;

　　7.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;

　　8.负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷;

　　9.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

　　10.法规政策规定由甲方承担的其他责任。

　　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，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主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，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。服务深度，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公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，不得将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3个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支账民主;

　　8.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完善配套项目，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其各类管理档案、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.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(另有，专门合同规定除外)。

　　第六条　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。

　　第七条　管理服务费用

　　1.本物业的管理服务费按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项执行：

　　(1)按政府规定的标准向业主(住用户)收取，即每月每平方米建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

　　(2)按双方协商的标准向业主(住用户)收取，即每月每平方米建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

　　(3)由甲方按统一标准直接支付给乙方，即每年(月)每平方米建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;支付期限：\_\_\_\_\_\_\_;支付方式：\_\_\_\_\_\_

　　2.管理服务费标准的调整按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项执行

　　(1)按政府规定的标准调整;

　　(2)按每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_%的幅度上调;

　　(3)按每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_%的幅度下调;

　　(4)按每年当地政府公布的物价涨跌幅度调整;

　　(5)按双方议定的标准调整\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　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：

　　(1)由甲方在本合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方支付;

　　(2)由乙方承担;

　　(3)在\_\_\_\_\_\_\_\_\_费用中支付;

　　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：

　　(1)由甲方承担全部空置物业的管理成本费用，即每平方米建筑面积每月\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

　　(2)由甲方承担上述管理成本费用的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%

　　第八条　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。

　　第九条　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。

　　第十条　其他事项

　　1.双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

　　2.合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满六个月前向对方提出书面意见。

　　3.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。

　　4.本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会依法裁决。

　　5.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项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

　　6.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。

　　7.本合同自签订之日起生效。

　　甲方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_　　乙方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_　　法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

本文档由范文网【dddot.com】收集整理，更多优质范文文档请移步dddot.com站内查找