# 物业委托管理合同

来源：网友投稿 作者：小六 更新时间：2025-04-19

*物业委托管理合同（精选31篇）物业委托管理合同 篇1　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_　　第一条主体资格　　甲方有权就本次会议之事项委托乙方代其办理相关事宜。　　乙方具有国家认可经营资格和专业人员，有能力完成甲方委*

物业委托管理合同（精选31篇）

**物业委托管理合同 篇1**

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第一条主体资格

　　甲方有权就本次会议之事项委托乙方代其办理相关事宜。

　　乙方具有国家认可经营资格和专业人员，有能力完成甲方委托其办理的会议事务、组织事宜。

　　第二条会议概况

　　会议名称：北京市楼市考察与展望

　　会议日期：20\_\_\_\_\_\_年8月15日—20\_\_\_\_\_\_年8月19日

　　会议地点：北京国际酒店

　　会议人数：预计10人(以最后双方确认人数为准)

　　第三条委托事宜

　　甲方委托乙方，根据“会议”议程，代理甲方办理以下相关会议事宜，并提供全程的会议服务：

　　1.参会人员食宿安排;

　　2.会场的确定及布置;

　　3.参会人员会后的考察安排;

　　4.会议其他相关的事宜，具体内容及预算见附件。

　　第四条具体费用及结算方式

　　1.此次活动的委托承办费用总金额为：\_\_\_\_\_元。(大写：\_\_\_\_\_元整)。其中住宿费：\_\_\_\_\_元;场租费：\_\_\_\_\_元;伙食费：\_\_\_\_\_元;交通费：\_\_\_\_\_;其他杂费：\_\_\_\_\_元。结算时按实际消费明细单据结算，多退少补。

　　2.超出此次活动的保价费用外开支需经甲方同意，费用另行计算。

　　3.甲方需在会前将人民币\_\_\_\_\_元订金打入乙方账户，会议中甲方须支付乙方\_\_\_\_\_元运作资金，会议结束后离开本地前结清全部款项。

　　4.如双方对提供的服务标准无异议，则会议尾款在会议结束后根据实际发生额付清。

　　第五条甲方的\'权利和义务

　　1.甲方享有知悉乙方服务的真实情况的权利，甲方有权要求乙方提供行程时间表，提供乙方服务价格、住宿标准、餐饮标准、交通标准等服务标准的有关情况。

　　2.甲方享有要求乙方提供约定服务的权利。甲方有权要求乙方按照合同约定和行程时间表安排会议和考察。

　　第六条乙方的权利和义务

　　1.乙方所提供和安排的会议服务及其他服务应符合国家标准和行业标准的规定;

　　2.乙方应当在会议开始之前7日，向甲方书面通告会议及考察安排的准备情况，并就可能发生的我变动及时通知甲方。

　　第七条责任的减轻和免除

　　1.甲、乙方双方因不可抗力因素不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任。

　　2.甲、乙一方违约后，对方应采取适当措施防止损失的扩大。甲、乙一方因防止损失扩大而支出的合理费用，由违约方承担。

　　第八条合同的效力

　　本合同一式二份，本合同自双方签字盖章之日起生效。合同未及事宜，双方协商解决。

　　甲方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

**物业委托管理合同 篇2**

　　本合同双方当事人

　　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：\_\_\_\_

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

**物业委托管理合同 篇3**

　　甲方:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　乙方:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　甲、乙双方在平等自愿、协商一致的基础上，就委托乙方管理甲方的校园物业事宜，订立本合同。

　　一、物业基本情况

　　物业类型:校园

　　位置:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　建筑面积:15万平方米

　　二、工作内容

　　(a)安保工作

　　(2)绿化工作

　　(3)清洁工作

　　(四)水电，门窗，桌椅，办公椅，小维修

　　三、委托期限

　　本合同期限为\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日。

　　四、委托费用

　　甲方应于每月\_\_\_\_日前向乙方支付\_\_\_\_元的委托管理费。

　　五、甲方的权利和义务

　　(1)审查乙方制定的工作计划和规章制度；

　　(2)对乙方管理进行日常监督检查，每学期进行一次全面考核；

　　(3)自本合同生效之日起，免费向乙方提供平方米的管理用房、水、电、乙方工作所需的工具和材料，以及临时休息座位；

　　(4)协调处理合同生效前遗留的管理问题；

　　(5)负责收集整理校园物业管理所需的资料，并在本合同生效之日起10日内将复印件交付给乙方；

　　(6)甲方有权采取措施制止乙方工作人员的.不文明行为，造成不良后果的，追究乙方及直接责任人的责任；

　　(7)协助乙方进行宣传工作。

　　六、乙方的权利和义务

　　(1)根据甲方委托的范围和工作内容，制定各项管理措施、规章制度、实施细则和工作标准，独立开展各项经营管理活动，但不得损害学校、教师和学生的合法权益，不得获取不当利益；

　　(2)不得将服务项目转包；

　　(3)向甲方提供派驻人员名册及其身份证复印件；

　　(4)如因乙方原因造成甲方财产损失，乙方应负责赔偿；

　　(5)根据国家有关规定，为在我校服务的职工购买社会保险，并提供福利待遇。职工工资不得低于常德市最低工资标准，人员应按有关规定持证上岗；

　　(6)按本合同规定向甲方收取服务费；

　　(7)接受甲方的监督和指导，服从甲方的临时工作安排，及时落实整改要求；

　　(8)每学期向甲方公布一次管理费用收支账目；

　　(9)遵守甲方的规章制度，每学期期末向甲方提交工作总结；

　　(10)乙方对造成甲方财产损失不承担责任的，不承担赔偿责任。

　　七、违约责任

　　(1)如因不可抗力因素(如水、电故障)导致相关工作服务质量达不到标准，双方应及时协商解决；

　　(2)任何一方无正当理由提前解除合同的，应赔偿给对方造成的经济损失；

　　(3)如果乙方因甲方违反本合同而未能完成规定的工作，乙方有权要求甲方在一定期限内解决问题。逾期不解决的，相关损失由甲方承担；

　　(4)如乙方违反本合同，甲方有权要求乙方限期整改；如乙方逾期未整改，甲方有权解除合同，剩余管理费无需支付，给甲方造成经济损失的，乙方应予以赔偿。

　　八、补充规定

　　(1)未尽事宜由双方协商解决。协商不成的，任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼；

　　(2)本合同一式两份，双方签字盖章后生效，双方各执一份。

　　甲方:(盖章)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方:(盖章)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　签署日期:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**物业委托管理合同 篇4**

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

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

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

　　第一条物业基本情况

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

　　坐落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第二条物业管理内容

　　一、保洁

　　1.公共保洁

　　A.公区域院内及外围卫生、南北生活区院内卫生

　　B.人员编制：\_\_\_\_\_人

　　C.保洁标准：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　2.楼宇保洁

　　A.主楼\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_层走廊、卫生间、墙面玻璃及地面卫生; \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_楼电梯口; \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_层地面及电梯间及楼面平台卫生;电梯、安全通道及消防通道卫生;一楼室外平台及两侧通道

　　综合楼两侧楼梯、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_楼走廊卫生间及玻璃卫生

　　群楼两侧楼梯、二楼卫生间及走廊、平台卫生

　　人员编制主楼\_\_\_\_\_人、综合楼及群楼\_\_\_\_\_人

　　保洁标准\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　二、绿化

　　1.绿化范围：办公及外围区域、生活区域的草坪及树木管理

　　2.人员编制：\_\_\_\_\_人

　　3.绿化标准：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　三、保卫

　　1.保卫范围：生活区域的安全及公共交通秩序

　　2.人员编制：\_\_\_\_\_人

　　标准：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　四、授权由物业管理公司管理的其他事项。

　　第三条物业管理服务质量(乙方按下列约定，实现目标管理)

　　1.室外保洁：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　2.室外保洁：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　3.交通秩序：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　4.绿化：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　5.保安：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　6.物业使用人对乙方的.满意率达到：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第四条委托物业管理承包经营、自负盈亏形式

　　费用包括：

　　1.工资及福利费、管理费用、税费

　　2.保洁工具、保洁用品及劳服用品

　　3.保安器械及劳服用品

　　4.绿化工具及劳服用品

　　第五条物业管理期限

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

　　第六条甲乙双方经协商一致，本物业的委托物业管理费用为(大写)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(小写)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第七条委托物业管理费用及支付方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第八条双方权利、义务

　　1.甲方权利、义务：

　　(1)根据本合同规定甲方将住宅区及办公区域委托乙方实行物业管理;

　　(2)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)

　　(3)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;

　　(4)对乙方的管理实施监督检查，每半年一次考核评定，如因乙方管理不善造成重大经济损失，有权终止合同;

　　(6)如有重大活动有权支配乙方人员，乙方人员必须服从安排;

　　(9)对乙方人员有有任免权，如出现一个月内同一员工连续投诉三次有权要求换人

　　(5)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的关系;

　　(6)政策规定由甲方承担的其他责任。

　　2.乙方责任、权利、义务：

　　(1)根据有关法律、法规，结合实际情况，制订本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责任要求，根据甲方授权，对本物业实施综合管理，确保实现管理目标，并承担相应责任，自觉接受甲方检查监督;

　　(3接受甲方对经营管理过程中财务帐目的监督并报告工作，定期向甲方报送财务报表公布管理费支出帐目;

　　(6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、精干的原则在本物业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;

　　(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。

　　第九条合同更改、补充与终止

　　1.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。

　　2.合同规定的管理期满，本合同自然终止，各方如欲续订合同，须于期满前三个月向对方提出书面意见。

　　3.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。

　　第十条其他事项

　　1.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。

　　2.本合同自签订之日起生效;招标书为合同的有效组成部分。

　　3.本合同正式一式两份，甲、乙双方各执一份，具有同等法律约束力。

　　4.双方如对合同发生争议，协商不成的，可提请物业管理部门调解，或诉至人民法院。

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

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

**物业委托管理合同 篇5**

　　甲方(委托人)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方(受托人)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　为加强 住宅区牧业管理，保障区内房屋和公用设施的正常使用权用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境，根据《深圳住宅区物业管理条例》(以下简称住宅区条例)及其配套实施细则(以下简称住宅区细则)和市政府有关规定，经双方充分协商，同意签订本招手管理合同，以便共同遵守。合同书面如下：

　　一、招手管理范围及内容

　　(一)甲方将位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 区\_\_\_\_\_\_\_\_\_路的\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 住宅区范围内的物业托给乙方实行统一管理，综合服务，承包经营，自负盈亏。

　　(二)管理事项包括：

　　1、房屋的使用、维修、养护;

　　2、区内公用设施、设备及场所(地)[消防、电梯、机电设备、路灯、连、自行车房(棚)、园林绿化地、沟、渠、池、井、道路、停车场等]的使用、维、养护和管理;

　　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、便民服务网点及住宅区内所有营业场所(不含肉菜市场);

　　7、车辆行驶及停泊;

　　8、住宅区档案管理;

　　9、政策规定由物业管理公司管理的其他事项。

　　二、委托管理原则

　　以社会效益、环境效益为主，经济效益为辅，相互促进，体现为业主提供优质服务和责、权、利相统一原则。

　　三、委托管理期限确定管理目标、经济指示，实行风险抵押经济承包责任。

　　四、委托管理期限

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

　　五、双方责任、权利、义务

　　1、依照住宅区条例和本合同规定将 住宅区委托乙方实行物业管理;

　　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%) 平米给乙方，按商品房租金标准租赁租用，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)，按微利房租金标准租用;

　　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、委托乙方对违反住宅区条例和住宅区细则以及业主公约的进行处理：包括予以罚款、责令停工、责令赔偿经济损失，以集水、停电等措施对无故不缴有关费用或拒不改正违章行为的责任进行催交、催改;

　　10、协助乙方做好宣传教育、文化活动和物业管理工作;

　　11、政策规定由甲方承担的其他责任。

　　(二)乙方责任、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办法;

　　2、遵守各项管理法规和合同规定的责任要求，根据甲方授权，对本住宅区物业实施综合管理，确保实现管理目标、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，报甲方审义通过后，从公用设施专用基金中禽所需的维修经费;

　　4、接受甲方对经营管理过程中财务帐目的监督并报告工作，每月胜败甲方和区住宅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帐目;

　　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、乙方须本着商效、精干的原则在本住宅区设置管理处;

　　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。每三个月向区住宅管理部门缴交一次50%商业用房的租金，作为公用设施专用基金的回收;

　　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住宅区管理法规政策的.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、全部牧业管理档及有关资料;

　　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

　　六、管理目标和经济指标

　　(一)各项管理指标执行《深圳住宅区物业管理标准》及市、区宅管理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，方可提成所收取管理费的\_\_\_\_\_\_\_\_\_ %作为经营收入。

　　七、风险抵押

　　(一)乙方在合同签订之日起三日内向甲方一次性支付人民币 \_\_\_\_\_\_\_\_\_元作为风险抵押金;

　　(二)乙方在合同规定的管理目标和经济指标，甲方在合同期满后三日内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乙方经济损失;

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

　　八、奖罚措施

　　(一)在各项管理目标、经济指标全面完成的前提下，管理费用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，由乙方获间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，由此而影响乙方承包管理目标和济指标，或给乙方造成直接经济损失，甲方应当给予裣或承担相应责任;

　　(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(以市住宅主管部门的鉴定结论为准)。

　　九、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，须于满前六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理，但根据住宅区条例和住宅区细则规定被取消优先承包理资格的除外。

　　十、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、 、 合同的有效组成部分。

　　(三)本合同正本一式三份，甲、乙双方和区住宅管理部门各执一份，具同等法律效力。

　　(四)双方如对合同发生争议，协商不成的，提请市住宅主管部门或区住管理部门调解，或由深圳中级人民法院裁决。

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

　　代表(签名)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 代表(签名)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**物业委托管理合同 篇6**

　　甲方：

　　乙方：

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

　　一、委托物业服务期限

　　年月日到年月日止。

　　二、物业服务范围及服务内容

　　㈠公共区域的水、电、消防、卫生和秩序等管理。㈡信件、报刊、包裹的收发。㈢完成由甲方交办的其他工作。

　　三、物业服务费每月包干总价3500元(大写：叁仟伍百元整)

　　四、物业管理服务要求及质量标准

　　⑴治安秩序维护

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

　　⑵办公区域及公共设施管理

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

　　⑶水电管理

　　负责水电维修、维护，保证正常安全运行;乙方接到甲方维修通知后30分钟内必须到达现场进行维修;如因水、电等造成经济损失，乙方承担全部经济损失责任。维护耗用材料由甲方提供、乙方不记工时费，并负责水、电公司的协调和联系工作。

　　⑷公共环境卫生管理

　　清洁员设置1人每日对营业厅走道、楼梯、扶手、厕所等打扫一次，上、下午上班前保洁一次。营业厅环境、地面无杂物垃圾，不留卫生死角，每日清运垃圾外出，清洁工具费用由乙方自行负责。

　　卫生质量标准达到天花光洁明亮，无蛛网、积灰;墙面整洁美观，公共灯具定期擦拭;清洁工实行全天侯保洁。

　　⑸消防管理

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

　　⑹安全责任

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

　　⑺违约责任

　　⒈甲方违约责任：甲方违反合同约定，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同。

　　⒉乙方违约责任：乙方违反约定，或服务不到位，甲方要求乙方限期改正，逾期未整改的，每次扣减服务费20元，同时甲方有权终止合同。如有下列情形扣减相应的物业管理服务费。①维修维护不到位，每次扣20元;

　　②信件、报刊丢失，每次扣20元;

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

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

　　⑻合同期间，乙方应每月将代缴甲方水电费，并将明细和缴费凭证交甲方办公室备案。

　　⑼本合同经双方签字后，从20x年三月二十日起生效;本合同期满合同自然终止;甲乙双方在本合同到期前一个月洽谈合同续签事宜。

　　⑽未尽事宜双方以书面形式签定补充协议，具有同等法律效力。⑾本合同一式四份，双方各执二份，具有同等法律效力

　　甲方：

　　乙方：

　　法定代表人：

　　法定代表人：

　　电话：

　　电话：

　　日期：

　　日期：

**物业委托管理合同 篇7**

　　委托方（以下简称甲方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主委员会

　　住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受托方（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业公司

　　住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　第一条 物业基本情况

　　1.物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_路（街道）\_\_\_\_\_\_\_\_\_号；

　　2.四至：东\_\_\_\_\_\_\_\_\_南\_\_\_\_\_\_\_\_\_西\_\_\_\_\_\_\_\_\_北\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米 建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

　　3.委托管理的物业构成细目见附件一。

　　第二条 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人，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。

　　第三条 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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第四条 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第五条 市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　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，包括商业网点、文化体育娱乐场所、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第八条 公用环境卫生，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 维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十一条 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.…… 。

　　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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等措施。

　　第十六条 其它委托事项

　　……。

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

　　第十八条 双方权利义务

　　1.甲方权利义务（适用于业主委员会）：

　　（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）在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积的经营性商业用户，由乙方按每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　（7）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（产权属甲方），由乙方按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项执行：

　　a.无偿使用；

　　b.按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　（8）负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料，并于合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方移交；

　　（9）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；

　　（10）协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

　　a.……

　　b.……

　　（11）协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

　　（12）……。

　　2.甲方权利义务（适用于房地产开发企业）

　　（1）在业主委员会成立之前，负责制定业主公约并将其作为房屋租售合同的附件要求业主和物业使用人遵守。

　　（2）审定乙方拟定的物业管理制度；

　　（3）检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

　　（4）审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；

　　（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。如存在质量问题，按以下方式处理：

　　a.负责返修；

　　b.委托乙方返修，支付全部费用；

　　c.……。

　　（6）在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积的经营性商业用房，由乙方按每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　（7）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（产权属甲方），由乙方按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项执行：

　　a.无偿使用；

　　b.按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　（8）负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料，并于合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方移交；

　　（9）当业务和物业使用人不按规定交纳物业管理费用时，负责催交或以其它方式偿付；

　　（10）协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

　　a.……；

　　b.……；

　　（11）协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

　　（12）……。

　　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、设备、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.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\_\_\_\_\_\_\_\_\_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.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；

　　11.……。

　　第二十条 乙方须按下列约定，实现目标管理。

　　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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　9.小修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　10.业主和物业使用人对乙方的满意率达到：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　具体的物业管理服务质量要求见附件二。

　　第二十一条 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.管理服务费标准的调整，按\_\_\_\_\_\_\_\_\_调整。

　　3.空置房屋的管理服务费，由乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向\_\_\_\_\_\_\_\_\_收取。

　　4.业主和物业使用人逾期交纳物业管理费的，按以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项处理：

　　（1）从逾期之日起按每天\_\_\_\_\_\_\_\_\_元交纳滞纳金；

　　（2）从逾期之日起按每天应交管理费的万分之\_\_\_\_\_\_\_\_\_交纳滞纳金；

　　（3）……。

　　第二十二条 车位使用费由乙方按下列标准向车位使用人收取，费用用于：\_\_\_\_\_\_\_\_\_（注意：在《物权法》生效后停车位可能分为三部分，一部分归业主共有，一部分归部分业主个人所有，还可能归开发商所有，对停车位的管理需要根据实际情况约定，本条只约定了停车位归业主共有的情形。）

　　1.露天车位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　2.车库：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　3.……。

　　第二十三条 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。

　　第二十四条 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.高屋楼房电梯运行费按实结算，由乙方向业主或物业使用人收取；

　　2.……

　　第二十五条 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\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担；大中修费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担；更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

　　2.房屋共用设施、设备小修、养护费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担；大中修费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担；更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担； 大中修费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担；更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

　　4.公用绿地的养护费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担；改造、更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

　　5.附属配套建筑和设施的小修、养护费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担；大中修费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担；更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

　　第二十六条 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；造成乙方 经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

　　第二十七条 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。

　　第二十八条 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，乙方应给予经济赔偿。

　　第二十九条 甲乙任一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

　　第三十条 自本合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

　　第三十一条 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，补充协议与本合同具有同等效力。

　　第三十三条 本合同之附件均为合同有效组成部分。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、法规和规章执行。

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

　　第三十五条 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，双方应按有关法律规定及时协商处理。

　　第三十七条 本合同在履行中发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，双方同意由\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁（当事人双方不在合同中约定仲裁机构，事后又未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，应在该合同期满\_\_\_\_\_\_\_\_\_天前向对方提出书意见。

　　第三十九条 本合同自签字之日起生效。

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

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

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

　　附件

　　1.物业构成细目（略）。

　　2.物业管理质量目标（略）。

**物业委托管理合同 篇8**

　　市场物业管理者(甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　市场物业使用者(乙方)：\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_

　　签订时间：\_\_\_\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

　　为了维护市场正常经营秩序，保障市场有序运行，共同创造繁荣、兴旺、规范的市场，根据《中华人民共和国民法典》及其有关法律、法规规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，订立本合同，共同遵守。

　　第一条 甲方将物业名称 提供给乙方使用，甲方实行物业市场经营管理。

　　第二条 期限自日。

　　第三条\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_市场物业基础情况：

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

　　第四条 乙方物业类型(房屋、柜台、摊位)楼层\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 间数\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 使用面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 用途\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第五条\_\_\_\_\_\_市场物业管理费用缴纳方及期限

　　1、水费： 缴纳方式

　　2、电费： 缴纳方式

　　3、卫生费： 缴纳方式

　　4、保安费： 缴纳方式

　　5、其他费用：缴纳方式

　　第六条 甲方权利义务

　　1、 根据有关法律、法规及本合同规定，制订、监督市场物业经营管理规定;

　　2、 组织市场经营者学习法律、法规、规章，增强经营者守法意识，自觉维护市场经营秩序;

　　3、 监督合同的订立和履行;

　　4、 收集、公布市场消息;

　　5、 在市场内设立受理消费者投诉点、电话，及时协助有关部门解决纠纷;

　　6、 保证乙方经营所需的水、电及其他必要的`设施和服务;

　　7、 建立切实可行防火、防盗、卫生、治安等措施和制度，确保市场安全有序;

　　8、 组织开展创建文明市场活动;

　　9、监督乙方遵守交易规则，对乙方违反法律、法规、规章和规定的行为，有权提请有关行政主管部门处理。

　　第七条 乙方权利义务

　　1、在市场内从事经营，必须办理工商注册手续，按核准经营范围悬证经营，不准擅自变更企业名称、经营范围、经营方式;

　　2、进入市场经营，必须服从市场统一管理，遵守市场有关规定和制度，规范经营行为;

　　3、经营时，在经营场所明显处有公示标志;

　　4、依法经营、诚信守约、出售商品明码标价，向购买者提供有效票据;

　　5、使用租赁经营的不得擅自转让、转租他人使用，也不得变买或作抵押品;

　　6、严格遵守甲方制定的防盗、防火等安全措施和公约，不得擅自乱用乱接电器和线路，切实做好市场安全防范工作，负责正常自然损坏的维修、养护。

　　7、不以任何借口在市场内搭盖房屋、棚披，影响市容，不擅自在地面、墙壁挖坑打洞，破坏建筑结构或改变使用物业性质，如需改变营业用房产权、性质、用途，必须经甲方同意，办理手续。

　　第八条\_\_\_\_\_\_市场经营者在合同生效之日 内向甲方缴纳市场物业管理费 押金，此合同期满退回乙方。

　　第九条 物业所有者将财产所有权转移给他人，应当重新订立本合同。

　　第十条 物业所有者出卖物业，须在3个月前通知物业使用人，在同等条件下物业使用人有优无购买权。

　　第十一条 物业使用人转移、转让物业给第三人使用必须事先征得甲方同意，办理相关注销、终止手续。

　　第十二条 违约责任

　　1、甲方未按照本合同第六条规定行使权利和履行义务，应承担\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元违约金;

　　2、乙方未按照本合同第七条规定行使权利和履行义务，应承担\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元违约金;

　　第十三条 争议解决方式：本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决;也可以由当地工商行政管理部门调解;协商或调解不成的，按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 种方式解决：

　　依法向人民法院起诉。

　　第十四条 其它约定事项：

　　第十五条 本合同未尽事项，按《中华人民共和国民法典》规定执行，双方协商一致，补充条款与本合同具有同等效力。

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**物业委托管理合同 篇9**

　　甲方:

　　乙方:

　　甲方委托乙方提供学校物业管理服务的管理服务。乙方将通过严格的科学管理和热情优质的服务，为学校的教学、科研和生活创造一个干净、美丽、舒适、安全、安静、方便、及时、可靠的环境。为此，双方达成如下协议:

　　一、甲方的责任、权利和义务

　　1.享有校园内所有公共设施设备的所有权，有权保护、使用和监督国有资产。

　　2.负责对乙方的管理和服务进行询问和质询。

　　3.负责制定学校绿化、美化和设施改造计划。听取并采纳乙方关于校园绿化等改造工作的合理化建议。

　　4.负责按规定向乙方支付物业资金和运营费用。

　　5.负责了解乙方资金运作情况，对违反财经法规的行为提出意见。

　　6.甲方可根据物业管理情况向乙方提出奖惩意见。

　　二.乙方的责任、权利和义务

　　1.保质保量按协议完成物业管理和服务工作。按照文明校园建设标准维护园林单位和文明校园称号。

　　2.医院内的公共设施和地面不得擅自占用或改动，改动须经甲方批准后方可实施。

　　3.定期向甲方通报工作情况，并有义务落实甲方提出的合理整改意见..

　　4.未经甲方同意，不得将物业管理内容和责任转让给第三方。

　　5.乙方应建立并保存详细的物业管理档案。

　　三.委托管理的主要内容

　　1.整个医院的绿化美化。

　　2.教室清洁服务和管理(不包括特殊教室)。

　　3.公共环境和公共场所的清洁服务和管理。

　　4.公共设施设备的维护、保养、运行和管理。

　　5.公共建筑维护。

　　6.负责家庭建筑的维修和保养。

　　7.水电供暖的维护管理与服务。

　　8.医院水电费和取暖费的收支。

　　9.节能工作。

　　10.家庭成员水电费的统计和收集。

　　11.饮用水供应和洗澡。

　　12.医院领导办公室的清洁及开水供应。

　　13.家庭门卫的管理。

　　14.学校各种商业网点的管理。

　　15.学校人防工程管理。

　　16.甲方需要委托的其他任务。

　　四.服务标准

　　乙方应按照以下标准实现物业管理目标。

　　(一)校园绿化美化工作

　　1.三季有花，四季常绿。并承担甲方大型活动和重大节日的插花工作。

　　2.根据不同季节的养护要求，对花草苗木进行养护，保证树木灌木完整、茂盛、无枯枝、无病虫害、无钉子拴在树上；绿篱和绿地没有杂草、杂物和成堆的材料。完好率要达到98%以上。

　　3.校园绿化面积应达到绿化面积的95%以上。

　　4.绿地和各种树木的种植和调整应按照美观合理的原则进行规划和管理。各种古树应加以保护，防止损坏和坏死。

　　5.如果医院里的建筑可以绿化，就应该绿化。

　　6.绿地微喷面积应达到总面积的80%以上。应该测量树木浇水量。

　　(2)环境卫生工作

　　1.道路环境应干净整洁。清洁应及时，无杂物、废纸、烟头、果皮、痰迹和积水。

　　2.下水道和排水设施应通畅，无污水外溢，排水口无淤泥和杂物。井口盖完好，化粪池应定期清洗，不得有粪便溢出。

　　3.厕所应保持整洁，无异味、蚊蝇、粪便和污水外溢。

　　4.垃圾建筑应保持无蛆和苍蝇，墙壁应干净，地面和周围不应堆放垃圾。容器盖应该关闭。容器数量应根据垃圾日产量及时调整。垃圾建筑的起重设备应及时修理和维护，以防止事故发生。

　　5.医院的垃圾要每天运送，没有裸露的.垃圾和卫生死角。垃圾箱和垃圾箱应完好清洁，周围地面无杂物和污渍。

　　6.建筑内外无涂写、涂写、粘贴，无残标；公共设施、牌匾、路标、雕塑、亭台楼阁、石桌椅应定期擦拭并保持清洁。

　　7.校园主干道地面卫生每天早上7: 30前打扫干净。公共场所应定期打扫并保持清洁。上课期间不得有影响教学的清洁活动。

　　8.道路和地面不得直接掺入水泥砂浆，建筑材料应在指定地点摆放整齐。建筑垃圾应堆放在指定地点，并及时清运，对建筑垃圾影响道路畅通和环境卫生的现象应及时管理和清理。

　　9.门前三包工作应符合门前三包的标准和要求。

　　10.医院主要道路上的积雪应及时清除，以确保道路畅通和安全。如果撒盐水除雪，不得将雪清扫并堆放在树篱和绿地内。

　　11.根据节假日要求，及时悬挂、收集国旗、彩旗、灯笼；打开和关闭门控灯和聚光灯。

　　(三)课堂卫生工作

　　1.每天晚自习后，教室卫生应该打扫干净并上锁。每个教室的门都要在第二天早上7点打开(特殊情况除外)。

　　2.保持教室地面整洁，墙壁洁白，墙裙完好无污渍，黑板完好光亮，无粉笔痕迹，粉笔沫应及时清除；门牌号完好无损，装订精美；门窗、玻璃、纱窗、窗帘、五金齐全完好；桌椅完好有序，桌内外无杂物和灰尘。

　　3.吊扇、黑板灯、照明灯、开关及设备应完好。保养应及时，状态良好。

　　4.粉笔(白色，彩色)板应供应和放置整齐。保持讲台和讲台桌整洁。

　　5.制定制度化、规范化、科学化的课堂服务管理体系，确保教学需求。上述要求应在98%以上，每个阶梯教室和大型教室的照明应在90%以上。

　　(4)公共场所的维护

　　1.所有走廊(包括家庭建筑的物业范围)地面整洁，门窗、玻璃、屏风、五金齐全完好，墙裙、走廊灯的照明完好率和满意率应在98%以上。

　　2.电梯应按规定进行检验，取得合格证和操作证，两证挂在电梯室内。电梯要定期保养，带病不准开电梯，运行要准时。电梯室应干净、整洁、明亮。电梯工作人员应持证上岗，严格执行电梯交接班制度，并认真做好操作记录。为确保安全，严禁脱岗。

　　3.保证全院正常供水、供电、供热。水、电、暖设备齐全，维修保养及时到位，设备完好率应在98%以上。

　　4.水、电、暖气维修应24小时值班。应制定应急处理计划。确保服务安全到位。

　　5.节能措施有效，杜绝了长明灯、流水、跑、跑、滴现象。

　　6 .按卫生防疫和日常管理的规定，对饮水水箱进行定期检查、检测，确保饮水安全。

　　7.按要求为全院提供饮用水和洗澡水。茶浴室应建立健康安全工作制度，确保正常供水和安全。卫生间的卫生和各种设施要及时检修，防止事故发生。

　　甲方:

　　乙方:

　　日期:

**物业委托管理合同 篇10**

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

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

　　甲、乙双方根据常政发[1994]107号文颁发的《常州市市区住宅区物业管理暂行办法》要求，议定以下条款共同信守。

　　一、房屋管理

　　(一)乙方根据市\_\_\_\_文件规定将\_\_\_\_新村住房共计\_\_\_\_套\_\_\_\_平方米(建筑面积)出售给职工个人(说见清册)，现委托由甲方管理并按本合同第三条款规定向甲方支付委托管理费。

　　(二)上述房屋由甲方实行统一的专业化管理。

　　二、房屋修缮

　　(一)甲方负责乙方委托房屋共用部位及设施的.维修及日常养护，保证房屋共用部位设施的完好和正常使用。

　　(二)托管房屋室内自用部位的正常零修若委托甲方负责，费用由购房人自理。

　　三、托管费用

　　(一)根据市政府文件关于“建立房屋共用部位设施维护基金”的规定，乙方向甲方支付优惠出售房或补贴出售房房价款\_\_\_\_%共计人民币(大写)\_\_\_\_元、y\_\_\_\_元，作为房屋委托管理费。乙方在本合同签字后15天内，将上述款项金额拨入甲方“房屋共用部位设施维护基金”帐户，帐号\_\_\_\_\_\_\_\_，甲方保证专款专用，并接受乙审查。

　　(二)甲方负责乙方房屋共用部位设施的日常维修，所需费用从上述房屋共用部位设施维护基金的增值部分中开支。遇有中、大、修以上项目，若上述基金增值部分不足时，不足部分由乙方按实分摊。

　　(三)甲方对托管房屋共用部位设施提供及时的维修、养护。若因甲方维修不及时等原因造成不良后果的，由甲方承担责任。

　　四、其它

　　(一)为了便于托管房屋的管理和维修，乙方将有关房屋档案、图纸及其它技术资料移交给甲方存档备查(合同终止，一并返回)

　　(二)遇有人力不可抗拒的自然灾害造成房屋损坏、倒塌等、非甲方责任。

　　(三)其它约定：

　　备注：

　　(一)本合同在签订后到“房屋共用部位设施维护基金”到位之日起生效。

　　(二)本合同有效期\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日止。

　　(三)本合同一式三份，甲乙双方各执一份，一份报市物业主管部门备案。

　　(四)本合同适用优惠和补贴出售两类房屋。

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

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

**物业委托管理合同 篇11**

　　甲方(委托人)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 住宅区业主管理委员会

　　乙方(受托人)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 物业管理公司

　　为加强 住宅区牧业管理，保障区内房屋和公用设施的正常使用权用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境，根据《深圳住宅区物业管理条例》(以下简称住宅区条例)及其配套实施细则(以下简称住宅区细则)和市政府有关规定，经双方充分协商，同意签订本招手管理合同，以便共同遵守。合同书面如下：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　一、招手管理范围及内容

　　(一)甲方将位于 \_\_\_\_\_\_\_区 \_\_\_\_\_\_\_路的 住宅区范围内的物业托给乙方实行统一管理，综合服务，承包经营，自负盈亏。

　　(二)管理事项包括：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　1.房屋的使用、维修、养护;

　　2.区内公用设施、设备及场所(地)[消防、电梯、机电设备、路灯、连、自行车房(棚)、园林绿化地、沟、渠、池、井、道路、停车场等]的使用、维、养护和管理;

　　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.便民服务网点及住宅区内所有营业场所(不含肉菜市场);

　　7.车辆行驶及停泊;

　　8.住宅区档案管理;

　　9.政策规定由物业管理公司管理的其他事项。

　　二、委托管理原则

　　以社会效益、环境效益为主，经济效益为辅，相互促进，体现为业主提供优质服务和责、权、利相统一原则。

　　三、委托管理期限确定管理目标、经济指示，实行风险抵押经济承包责任。

　　四、委托管理期限

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

　　五、双方责任、权利、义务

　　1、依照住宅区条例和本合同规定将 住宅区委托乙方实行物业管理;

　　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.5%) 平米给乙方，按商品房租金标准租赁租用，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)，按微利房租金标准租用;

　　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、委托乙方对违反住宅区条例和住宅区细则以及业主公约的进行处理：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_包括予以罚款、责令停工、责令赔偿经济损失，以集水、停电等措施对无故不缴有关费用或拒不改正违章行为的责任进行催交、催改;

　　1、协助乙方做好宣传教育、文化活动和物业管理工作;

　　11、政策规定由甲方承担的其他责任。

　　(二)乙方责任、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办法;

　　2.遵守各项管理法规和合同规定的责任要求，根据甲方授权，对本住宅区物业实施综合管理，确保实现管理目标、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，报甲方审义通过后，从公用设施专用基金中禽所需的维修经费;

　　4.接受甲方对经营管理过程中财务帐目的监督并报告工作，每月胜败甲方和区住宅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帐目;

　　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.乙方须本着商效、精干的原则在本住宅区设置管理处;

　　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。每三个月向区住宅管理部门缴交一次5%商业用房的租金，作为公用设施专用基金的回收;

　　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住宅区管理法规政策的行为进行处理;

　　1.在管理期满时向甲方移交全部专用房屋及有关财产、全部牧业管理档及有关资料;

　　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

　　六、管理目标和经济指标

　　(一)各项管理指标执行《深圳住宅区物业管理标准》及市、区宅管理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，方可提成所收取管理费的 %作为经营收入。

　　七、风险抵押

　　(一)乙方在合同签订之日起三日内向甲方一次性支付人民币 \_\_\_\_\_\_\_元作为风险抵押金;

　　(二)乙方在合同规定的管理目标和经济指标，甲方在合同期满后三日内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乙方经济损失;

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

　　八、奖罚措施

　　(一)在各项管理目标、经济指标全面完成的前提下，管理费用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，由乙方获间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，由此而影响乙方承包管理目标和济指标，或给乙方造成直接经济损失，甲方应当给予裣或承担相应责任;

　　(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(以市住宅主管部门的鉴定结论为准)。

　　九、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，须于满前六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理，但根据住宅区条例和住宅区细则规定被取消优先承包理资格的除外。

　　十、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、 、 合同的有效组成部分。

　　(三)本合同正本一式三份，甲、乙双方和区住宅管理部门各执一份，具同等法律效力。

　　(四)双方如对合同发生争议，协商不成的，提请市住宅主管部门或区住管理部门调解，或由深圳中级人民法院裁决。

　　(五)

　　(六)

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

　　代表(签名)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 代表(签名)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_\_\_\_日

　　附：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　住宅区业主公约

　　为加强住宅区各类物业管理，保障本住宅区物业的安全与合理使用，维护住宅区的公共秩序，创造良好的生活环境，同意签订本公约，并共同遵守。

　　一、本住宅区情况

　　1.地点 \_\_\_\_\_\_\_区 \_\_\_\_\_\_\_路;

　　2.总占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_平方米;

　　3.总建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_平方米，其中：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_住宅 \_\_\_\_\_平方米，非住宅 \_\_\_\_\_平方米(商业用房 \_\_\_\_\_平方米，(商业用房 \_\_\_\_\_平方米，其他 \_\_\_\_\_平方米);

　　4.楼宇 栋 套;其中：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_高层楼宇 栋 套，多层楼宇 栋 套;

　　5.业主数量：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_个;

　　6.管委会财产：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　公用设施专用基金; \_\_\_\_\_\_\_元;

　　物业管理用房 \_\_\_\_\_平方米，其中：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_管委会 \_\_\_\_\_平方米，物业管理公司 \_\_\_\_\_平方米;

　　商业用房 \_\_\_\_\_平方米;

　　其他;

　　7.公用设施及公共场所(地)状况：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　道路：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_车行道 \_\_\_\_\_平方米;人行道 \_\_\_\_\_平方米;

　　园林绿化地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_平方米;

　　教育设施：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_中学 所，建筑面积 \_\_\_\_\_平方米;小学 所，建筑面积 \_\_\_\_\_平方米;幼儿园 所，建筑面积 \_\_\_\_\_平方米;

　　文体设施：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_文娱活动中心 \_\_\_\_\_\_\_个，建筑面积 \_\_\_\_\_平方米;网球场 \_\_\_\_\_\_\_个，占地面积 \_\_\_\_\_平方米;门球场 \_\_\_\_\_\_\_个，占地面积 \_\_\_\_\_平方米;游泳池 \_\_\_\_\_\_\_个，建筑面积 \_\_\_\_\_平方米;儿童游乐场所 \_\_\_\_\_\_\_个，占地面积 \_\_\_\_\_平方米;

　　其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　\_\_\_、 ;

　　b、 ;

　　c、 。

　　\_\_\_\_\_\_\_路灯 盏;庭园灯 盏;其他为灯：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　\_\_\_、 ;

　　b、 。

　　污水检查井 \_\_\_\_\_\_\_个，排污管 米;雨水检查井 \_\_\_\_\_\_\_个雨水管 米;化粪池 座;明沟 米;暗沟 米;

　　(7)消防水泵头接口 \_\_\_\_\_\_\_个;

　　(8)停车场 \_\_\_\_\_\_\_个，总占地面积 \_\_\_\_\_平方米，车位 \_\_\_\_\_\_\_个;

　　(9)综合楼 座，建设面积 \_\_\_\_\_平方米;

　　其中：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　\_\_\_、 ;

　　b、 。

　　(1)肉菜市场 \_\_\_\_\_\_\_个，建筑面积 \_\_\_\_\_平方米;

　　(11)邮电局(所) \_\_\_\_\_\_\_个，建筑面积 \_\_\_\_\_平方米;

　　(12)影剧院 座，建筑面积 \_\_\_\_\_平方米;

　　(13)医院 座，建筑面积 \_\_\_\_\_平方米;

　　(14)其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　;

　　。

　　以上所有公用设施和公共场所(地有 、 、 项已工音乐会使用，有 、 、 项尚未竣工或交会使作，预计 \_\_\_\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_\_\_\_月可交会使用。

　　8.其他事项：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　;

　　;

　　。

　　二、业主大会召集和决定住宅区重大事项的方式

　　1.业主大会的召集：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第一次业主大会在住宅交付使用且入住率达到5%以上时，由区住宅理部门会同开发建设单位或其委托的物业管理公司按法定程序和形式召集，先举产生管委会。

　　\_\_\_.由区住宅管理部门牵头与开发建设单位或其委托的物业管理公司组成业主大会筹委会(以下简称筹委会)，筹委会可邀请市住宅主管部门及其他有关部门、单位的人员参加;

　　B.筹委会根据有关法规规定，在充分征求业主的意见后提出管委会员候选人名单，并作发大会议程、资料准备等工作;

　　C.筹委会在业主大会召开十四天前的士大会召开日期、地点、内容、方式程序及筹委会候选人名单街头住宅区内公告.

　　D.筹委会主任按规定的程序主持业主大会，选出第一届筹委会，完成大会各项议程;

　　E.第一届筹委会产生后，经市政府社团登记部门核准登记成立，依法行使各项权利;

　　F.住宅所有有投票权的已入住业主，均应按筹委会公告要求，按时出席业主大会，参加投票，行使法定权利，承担法定责任;

　　G.各业主明白如不出席业主大会并参加投票表闪，将由自己承担由此而产生的一切后果。

　　管委会成立后，负责召集此后的业主大会，并每个至少召开一次。

　　经持有1%以上抽标权的业主提议，管委会应于接到该项提议后十四天内就所指明的目的如开业主大会。

　　管委会应于如开业主大会七天前将会议地点、时间、内容、方式及其他事项予以公告。业主大会由管委会主任主持，如管委会主任缺席，则由管委会副主任主持。

　　2.业主大会必须有已入住业主中持有5%以上投票权的业主出席才能举行如经已入住业主中持有5%以上投票权的业主决定，可以推迟召开业主大会。

　　3.业主大会的出席人数达到法定人数时，在会上是出的一切事项，由出席会议的业主表决，以过半数通过。表决可采用书面投票或其他形式。如遇票数相等，则会议的主持人除可投一票普通票外，还可投一票决定票。

　　4.大会投票实行住宅房屋一户一票;一百平方米以上的非住宅房屋第一百平方米的建设面积为一票，一百平方米以下有房地产权证书的非住宅房屋每证一票。

　　5.在业主大会上，业主应亲自或笋代表投票。委托代表投票，必须于会议召开前一天或管委会主任批准的时间内，向管委会出具授权委托书，否则该项委托无效。授权委托书必须有业主签字。如业主为法人，则须盖该法人公章。

　　6.业主可以一栋或数栋楼房为单位，推选楼长，作为推选人的共同代表，参加业主大会，并行使业主的其他物业管理权利。

　　三、业主的权利、义务

　　(一)业主的权利

　　1.依法享有对自己所拥有物业的各项权利;

　　2.依法合理使用房屋体公用设施(楼梯、通道、电梯、上下水管道、加压水泵、公用天线、阳台、消防设备等)和住宅区公用设施和公共场所(地)(道路、文化娱乐场所、体育设施、停车场、单车房等)的权利;

　　3.有权按有关规定在允许的范围内进行室内装修、维修和改造;

　　4.有权自己或聘请他人对房屋自用部位的各种管道、电线、水箱以及其他设施进行合法维修养护;

　　5.有机根据房屋的墙面、楼梯间、通道、屋面、下下水管道、公用水箱、加压水泵、电梯、机电设备、公用天线和消防设施等房屋本体公用设施的善，建议物业管理公司及时组织维修养护，其费用从住宅维修基金中支出;

　　6.有权根据住宅的道路、路灯、沟、渠、池、井、园林绿化地、文化娱乐体育设施、停车场、连廊、自行车房(棚)等到住宅区公用设施及公共场所(地)的状况，建议物业管理公司及时进行维修养护，其费用从管理服务费中支出;

　　7.有机要求物业管理公司对住宅区内种违章建筑、违章装修以及违反物烽管理规定的其他行为予以制止、纠正;

　　8.有权参加业主大会，并对住宅区的各项管理决策拥有表决权;

　　9.有权对本住宅区物业管理的有关事项管委会、和业管理公司提出质询，并在三日内得到答复;

　　1.有权要求管委会和物业管理公司按照市政府规定的期限定期公布住宅物业管理收支帐目;

　　11.有权对住宅区的牧业管理提出建议、意见或批评，右要求管委会对物管理公司的违反事同或有在规定的行为进行干预、处罚;

　　12.有权对同其他业主就某一议题要求管委会如集业主大会;

　　13.有权就本住宅区的物业管理向市住宅主管部门和区住宅管理部门投拆提出意见与建议;

　　14.有权要求毗连部位的其他维修责任人承担维修责任，对方不维修的，要求物业管理公司代为维修养护，并按规定分摊维修费用。

　　(二)业主的义务

　　1.在使用、经营、转让其名下物业时，应遵守有关法律、法规和政策规定;

　　2.在使用住宅区物业时，应当遵守下列规定：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　未经市政府有关部门批准，不得改变房屋结构、外貌和用途;

　　不得对房屋内外承重墙、梁、柱、楼板、阳台、天台、屋面及通道进行违章凿、拆、搭、占;

　　不得堆放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品，但自用生活性燃料外;

　　不得利用房屋从事危害公共利益的活动;

　　不得侵害他人的正当权益。

　　3.业主如需将其住宅装修，必须遵守《深圳市住宅装修管理规定》，并填写装修申请表，报物业管理公司审查批准后方可施工，接受物业管理公司管理、监督;

　　4.房屋室内部分以及供电、供水、供气等分户表后部分(往用户方向)和表前至第一个阀门部分用户负责维修养护;

　　5.凡房屋及附属设施有影响市容或可能危害毗连房屋安全及公共安全的，按规定应由业主单独或联合修缮的，业主应及时进行修缮。拒不进行修缮的，由管委会授权物业管理公司修缮，其费用由业主承担;

　　6.业主应自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好，不得在任何公共场所违章搭建任何建筑物或堆放、悬挂、弃置物品、垃圾，不得损坏、拆除、改造供电、供水、供气、通讯、交通、排水、排污、消防等公用设备;

　　7.在住宅区内不得有下列行为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　践踏、占用绿化地;

　　占用楼梯间、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房(棚)等公用设施而影响其正常使用功能;

　　乱抛垃圾、杂物;

　　影响市容观瞻的乱搭、乱贴、乱挂等;

　　损坏、涂划园林艺术雕塑;

　　聚众喧闹;

　　(7)随意停放车辆和鸣喇叭;

　　(8)发出超过规定标准的噪音;

　　(9)排放有毒、有害物质;

　　(1)经营锻造、锯木、建筑油漆、危险品、殡仪业以及利用住宅开舞厅招待所等危害公共利益或影响业主正常生活秩序的行业;

　　(11)防碍他人合法使用公用设施及公共场所(地);

　　(12)法律、法规及市政府规定禁止的其它行为。

　　8.对本住宅区物业管理公司人员在出示工作证(牌)或有关证明后，在合理时间内(上午11：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_45-12：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_45，下午6：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-7：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)进入本住宅区任何楼宇内部及共公共部位进行检查、维修、养护或检查业主公约的有关条款是否得到遵守和实施的巡视行为，业主应提供方便，不得拒绝或阻挠;

　　9.按规定缴纳应支付的管理服务费和住宅维修基金等;

　　1.业主应同时遵守下列城市管理法规、规定，并承诺接受管委会或物业理公司居此而进行的管理及处罚：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　深圳住宅区牧业管理条例及其实施细则;

　　深圳市公共卫生条例;

　　深圳市园林绿化管理条例;

　　深圳市环境噪声管理暂行规定;

　　深圳房屋租赁管理条例;

　　深圳市消防管理暂行规定;

　　(7)深圳市人民政府关于禁止在市区饲养家禽家畜的通告;

　　(8)深圳市人民政府关于禁止在特区内销售燃放烟花爆竹的通告;

　　(9)深圳市住宅装修管理规定;

　　(1)其他有关住宅区的业管理的法律、法规及政策规定。

　　11.业主应承诺自己与其他非主使用人建立合法使用、修缮、改造有关物的法律关系时，告知对方并要求对方遵守住宅牧业管理规定和本业主公约中的有关规定条款。

　　四、业主应付的费用

　　1.业主应按月到和业管理公司缴纳管理服务费。管理服务费的标准是：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_开发建设单位自行或委托物业管理公司管理期间，执行市物价主管部门和市住宅主管部门批准的收费标准;管委会成立后，由其根据本住宅区的实际情况制订，并交业主大会通过后实施。管理服务费的用途：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_住宅区的通道、路灯、沟、池、井、园林绿化地、文化娱乐体育场所、停车场、连廊、自行车房(栅)等公共设施和公共场所(地)的管理、维修、养护。

　　2.业主应按月到物业管理公司缴纳住宅维修基金。住宅维修基金的标准是：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.5元/平方米。由物业管理公司以房屋本体为单位设立专帐代管、公用水箱、压水泵、电梯、机电设备、公用天线和消防设施等房屋本体公用设施的维修、养护。

　　3.业主如进行室内装修，则应在办理申请手续时按有关规定缴纳装修押金，装修完工后由物业管理公司进行检查，如无违章情况则予以返还，否则不予以返还。

　　4.业主如请物业管理公司对其自用部位和毗连部位的有关设施、设备进行维修、养护，则应支付有关费用。

　　5.业主使用本住宅区有偿使用的文化娱乐体育设施和停车场等公用设施、公共场所(地)时，应按规定缴纳费用。

　　五、违约责任

　　1.违反业主义务中第2、6、7款规定的，物业管理公司有权制止，并要求限期改正;逾期不改正的，可进行强制恢复，包括采用停水，停电，停气等催改措施;造成损失的，有权要求赔偿。

　　2.业主进行室内装修，如违反《深圳市住宅装修管理规定》，按其中有关规定处理。

　　3.业主如延期缴纳应交的管理服务费，住宅维修基金以及有关赔偿款，罚款等费用的，处以每日以千分之三的滞纳金;无正当理由超过三个月不交的，物业管理公司采取停水，停电，停气等催缴措施。

　　4.业主无理拒绝，阻挠物业管理公司对房屋本体公用设施和区内公共场所，公用设施的检查、维修、养护以及其他正常管理活动，由此造成损失的，应赔偿损失。

　　六、其它事项

　　1.本业主公约由前期物业管理单位如实填写第一条\"本住宅区情况\"后印制，并在本住宅区入住率达到3%后组织已入住业主签订。

　　2.本业主公约已入住业主中持有过半数以上投票权的业主签订后生效。已生效的业主公约对本住宅区所有业主和非业主使用人具有约束力。

　　3.业主大会可以依支根据本住宅区的实际情况对本业主公约进行修改补充，并报市住宅主管部门和区住宅管理部门备案。修改补充条款自业主大会通过之日起生效，无须经业主重新签订。

　　修改补充条款不得与法律、法规和有关政策规定相抵触，否则区住宅管理部门有权予以纠正或撤消。

　　4.本业主公约一式二份，业主和物业管理公司各执一份。

　　业主(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 物业管理公司(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　签约时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　名下物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 栋 房

**物业委托管理合同 篇12**

　　第一章总则

　　第一条本合同双方

　　委托方(以下简称甲方):

　　被委托方(以下简称乙方):

　　甲方根据有关法律法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，委托乙方实施物业管理，并订立本合同。

　　第二条财产基本信息

　　地点:武昌区

　　占地面积:平方米

　　建筑面积:平方米

　　委托财产的组成情况如下

　　第三条乙方提供服务的受益人为该物业的所有人和使用人，该物业的所有人和使用人对本合同的履行承担相应的责任。

　　第二章委托管理事项

　　第四条建筑物共用部位的维护、养护和管理包括:地面、屋顶、

　　外墙、承重结构、楼梯间、走廊、门厅。

　　第五条市政公用设施及其附属建筑物、构筑物的维护、养护和管理，包括道路、路灯、室外水管、化粪池、沟渠、水池、水井、自行车棚和停车场。

　　第六条公共绿地、花草树木、建筑小品等的维护和管理。

　　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、垃圾收集和清除。

　　第八条交通和车辆停放秩序管理。

　　第九条维护公共秩序，包括社区公共安全、巡逻、大门执勤。

　　第十条管理与物业相关的工程图纸、住宅用户档案和竣工验收资料。

　　第十一条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.物业管理服务费

　　2.特别付费服务费

　　第十三条委托人委托业主和物业使用人对其自有部位、设施、设备进行维修保养时，乙方应接受委托，并收取合理费用。

　　第十四条对业主和物业使用人违反《业主公约》的\'行为，根据具体行为和情节轻重，采取批评、说服、警告、制止、依法起诉等措施。

　　第三章委托管理期限

　　第十五条委托管理期限为年。从\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_\_日到\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_\_日。

　　第四章双方的权利和义务

　　第十六条甲方的权利和义务

　　1、代表和维护产权所有者和使用者的合法权益；

　　2.制定业主公约，监督业主和物业使用人遵守公约；

　　3.审批乙方起草的物业管理制度；

　　4.检查并监督乙方管理和制度的执行情况；

　　5.审核乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预决算；并按公共设施专项资金管理办法拨付给乙方。

　　6.收集整理物业管理所需的所有图纸、文件和资料，并在合同生效之日起30天内移交给乙方；合同到期收回。

　　7.业主和物业使用人未按规定缴纳物业管理费时，负责协助催交；

　　8.协助乙方进行物业管理、宣传、教育和文化活动。

　　第十七条乙方的权利和义务

　　1、根据有关法律法规和本合同的规定，制定物业管理制度；

　　2、对业主和物业使用人违反法律法规的行为，及时制止并同时上报相关部门；

　　3.根据本合同第十六条，处理业主和物业使用人违反业主公约的行为；

　　4.可以选择特许经营公司承担物业的专项管理业务并支付费用，但不得将物业的管理责任转移给第三方；

　　5.负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修计划和大修计划。，经甲方审核批准后，乙方领取公共设施专项资金实施；

　　6.告知业主和物业使用人有关物业使用的规定。业主和物业使用人装修物业时，告知相关限制，订立书面协议，并负责监督；

　　7、负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划和决算报告；

　　8.每月向全体业主和物业使用人公布一次管理费收支账户；

　　9.该物业的公共设施不得擅自占用或改变。如需对该物业的配套项目进行修改、扩大或完善，必须与甲方协商，并报相关部门批准后实施；

　　10、严格按合同价格收费，不得擅自增加。

　　第五章物业管理服务质量

　　第十八条乙方应按以下协议实现目标管理。

　　为业主创造一个优美、干净、安全、方便、舒适、文明的生活环境，击退租房者(如油漆用户、高噪音用户、高污染用户等。)对居民健康有害的人。

　　第六章物业管理服务费

　　第十九条物业管理服务费

　　1.物业管理服务费，乙方按每月每平方米建筑面积向物业业主或使用人收取；非住宅房屋由乙方结算

　　2.管理服务费标准的调整。

　　3.空置房屋的管理服务费由乙方按每月每平方米建筑面积收取。

　　4.业主和物业使用人逾期缴纳物业管理费的，自逾期之日起，每日加收人民币滞纳金；

　　第二十条车位使用费由乙方按照以下标准向车位使用者收取:

　　1.开放式停车位:

　　第二十一条乙方向业主或物业使用人提供的房屋自有部位、设备及相邻部位的维修、保养等专项服务，由双方根据实际发生的费用支付，收费标准与甲方协商..

　　第二十二条乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目和收费标准约定如下:

　　1.高层建筑电梯运行费根据实际情况结算，乙方向业主或物业使用人收取；

　　第二十三条房屋共用部位、共用设备、设施、公共空间的维修、养护费用:

　　1只熊；大中修费用由维修基金承担；更新费用由维修基金承担。

　　2熊；大中修费用由维修基金承担；更新费用由维修基金承担。

　　3资金承诺；大中修费用由维修基金承担；更新费用由维修基金承担。。

　　第七章违约责任

　　第二十四条甲方未履行合同责任，影响乙方承包经营目标或给乙方造成经济损失的，甲方应予以赔偿或承担相应责任。

　　第二十五条如乙方因经营不善未能达到约定的经营目标，造成重大经济损失或违反本合同第五章的规定，且多数业主有强烈的负面影响，甲方有权要求乙方限期整改。乙方逾期未整改的，甲方有权解除合同；给甲方造成经济损失的，乙方应向甲方支付经济补偿..

　　第二十六条乙方违反本合同第六章的规定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方偿还贷款；给甲方造成经济损失的，乙方应向甲方支付经济补偿..

　　第二十七条任何一方无正当理由提前解除合同的，违约方应赔偿对方5万元的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，还应当给予经济补偿。

　　第八章补充规定

　　第二十八条根据甲方委托的管理事项，交接验收手续应在本合同生效之日起天内完成..

　　第二十九条合同期满后，乙方已全部完成合同，并取得优异的管理成果，大部分业主和物业使用人反应良好，可以续签合同。

　　第三十条双方可以对本合同条款进行补充，并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。

　　第三十一条本合同附件均为合同的有效组成部分。本合同及其附件中，空白处填写的文字与印刷文字具有同等效力。6本合同及其附件和补充协议中规定的所有事项应按照中华人民共和国的有关法律、法规和规章执行。

　　第三十二条本合同一式三份，甲乙双方及物业管理行政主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

　　第三十三条本合同执行过程中，如因不可抗力导致合同无法履行，双方应根据相关法律法规及时协商解决。

　　第三十四条因履行本合同发生争议时，双方应协商解决，或提交物业管理行政主管部门调解。协商或调解不成，双方同意由武汉仲裁委员会进行仲裁(如双方在合同中未约定仲裁机构，事后未达成书面仲裁协议，可向人民法院提起诉讼)。

　　第三十五条本合同期满，本合同自然终止。双方续签合同的，应在合同期满前一天向对方提交书面意见。

　　第三十六条本合同自签署之日起生效。

　　甲方签字:乙方签字:

　　代表:代表:

　　\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_\_日

**物业委托管理合同 篇13**

　　委托方(甲方)：

　　受托方(乙方)：

　　业主委员会

　　物业管理公司

　　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

　　专业经营下水道疏通工具 ·蓝昕保洁提供全方位保洁

　　直击首届物业联盟研讨会 ·想在这里刊登广告吗?、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将专用基金拨付给乙方;

　　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，甲方有权终止本合同;

　　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、文化活动工作，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，制定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、经济指标的实施，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、中修的需要制定维修方案，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3个月向全体业主张榜公布-一次管理费收支账。

　　甲方：乙方：日期：

**物业委托管理合同 篇14**

　　甲方:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　甲方委托乙方管理学校物业管理服务。乙方将通过严格的科学管理和热情优质的服务，为学校的教学、科研和生活创造一个干净、美丽、舒适、安全、安静、方便、及时、可靠的环境。为此，双方达成如下协议:

　　一、甲方的责任、权利和义务

　　1、享有校园内所有公共设施设备的所有权，有权保护、使用和监督国有资产。

　　2、负责对乙方的管理和服务进行询问和质询。

　　3、负责制定学校绿化、美化和设施改造计划。听取并采纳乙方关于校园绿化等改造工作的合理化建议。

　　4、负责按规定向乙方支付物业管理资金。

　　5、负责了解乙方资金运作情况，对违反财经法规的行为提出意见。

　　6、甲方可根据物业管理情况向乙方提出奖惩意见。

　　二、乙方的责任、权利和义务

　　1、保质保量按协议完成物业管理和服务工作。按照文明校园建设标准维护园林单位和文明校园称号。

　　2、校园内的公共设施和地面不得擅自占用或改变。任何变更须经甲方同意后方可实施。

　　3、定期向甲方通报工作情况，并有义务落实甲方提出的合理整改意见、

　　4、未经甲方同意，不得将物业管理内容和责任转让给第三方。

　　5、乙方应建立并保存详细的物业管理档案。

　　三、委托管理的主要内容

　　1、绿化美化全校。

　　2、卫生和清洁服务以及教室公共部分的管理(不包括特殊教室)。

　　3、公共环境和公共场所的清洁服务和管理。

　　4、公共设施设备的维护、保养、运行和管理。

　　5、公共建筑维护。

　　6、水电维修管理与服务。

　　7、节能工作。

　　8、风扇和窗帘每学期要清洗两次。

　　9、学校领导办公室的清洁和开水供应。

　　10、学校人防工程管理。

　　11、甲方需要委托的其他任务。

　　四、服务标准

　　乙方应按照以下标准实现物业管理目标。

　　(一)校园绿化美化工作(由于绿化部分尚未移交，暂不作为服务范围)

　　1、三季有花，四季常绿。并承担甲方大型活动和重大节日的插花工作。

　　2、根据不同季节的养护要求，对花草苗木进行养护，保证树木灌木完整、茂盛、无枯枝、无病虫害、无钉子拴在树上；绿篱和绿地没有杂草、杂物和成堆的材料。完好率要达到98%以上。

　　3、校园绿化面积应达到绿化面积的95%以上。

　　4、绿地和各种树木的种植和调整应按照美观合理的原则进行规划和管理。各种古树应加以保护，防止损坏和坏死。

　　5、如果校园里的建筑可以绿化，就应该绿化。

　　6、绿地微喷面积应达到总面积的80%以上。应该测量树木浇水量。

　　(二)环境卫生工作

　　1、道路环境应干净整洁。清洁应及时，无杂物、废纸、烟头、果皮、痰迹和积水。

　　2、下水道和排水设施应通畅，无污水外溢，排水口无淤泥和杂物。井口盖完好，化粪池应定期清洗，不得有粪便溢出。

　　3、厕所应保持整洁，无异味、蚊蝇、粪便和污水外溢。

　　4、垃圾建筑应保持无蛆和苍蝇，墙壁应干净，地面和周围不应堆放垃圾。容器盖应该关闭。容器数量应根据垃圾日产量及时调整。垃圾建筑的起重设备应及时修理和维护，以防止事故发生。

　　5、学校里的垃圾要每天送，没有裸露的垃圾和卫生死角。垃圾箱和垃圾箱应完好清洁，周围地面无杂物和污渍。

　　6、建筑内外无涂写、涂写、粘贴，无残标；公共设施、牌匾、路标、雕塑、亭台楼阁、石桌椅应定期擦拭并保持清洁。

　　7、校园主干道地面卫生每天早上7: 30前打扫干净。公共场所应定期打扫并保持清洁。上课期间不得有影响教学的清洁活动。

　　8、道路和地面不得直接掺入水泥砂浆，建筑材料应在指定地点摆放整齐。建筑垃圾应堆放在指定地点，并及时清运，对建筑垃圾影响道路畅通和环境卫生的现象应及时管理和清理。

　　9、根据节假日要求，及时悬挂、收集国旗、彩旗、灯笼；打开和关闭门控灯和聚光灯。

　　(三)公共场所的维护

　　1、所有走廊(包括家庭建筑的物业范围)地面整洁，门窗、玻璃、屏风、五金齐全完好，墙裙、走廊灯的`照明完好率和满意率应在98%以上。

　　2、电梯应按规定进行检验，取得合格证和操作证，两证挂在电梯室内。电梯应定期维护并按时运行。电梯室应干净、整洁、明亮。

　　3、保证全校正常供水供电。水电设备齐全，维修保养及时到位，设备完好率应在98%以上。

　　4、水电维修应24小时值班。应制定应急处理计划。确保服务安全到位。

　　5、节能措施有效，杜绝了长明灯、流水、跑、跑、滴现象。

　　6 、按卫生防疫和日常管理的规定，对饮水水箱进行定期检查、检测，确保饮水安全。

　　7、保证正常供水和安全。卫生间的卫生和各种设施要及时检修，防止事故发生。

　　8、按要求检查校园人防工程，防止事故发生。

　　五、违约责任

　　1、如果甲方违反合同规定，乙方未能完成合同规定的服务和管理目标，乙方有权根据不同情况(双方协商)在期限内向甲方提出解决方案。逾期不解决的，乙方有权解除合同，给乙方造成经济损失的，甲方应给予经济补偿、

　　2、如果乙方违反合同规定的内容或不符合服务标准，或师生员工反应强烈，不能及时解决，甲方有权要求乙方限期改正(双方协商)。乙方逾期不改正的，甲方有权解除合同。安排其他物业管理机构更换。乙方应赔偿给甲方造成的经济损失、

　　3、乙方因违约擅自提高收费标准、降低服务标准的，甲方有权要求乙方改正并补缴多收的费用。

　　六、其他人

　　1、本协议未尽事宜，由双方协商解决，并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。从\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_到\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　2、本协议的委托协议是本协议的有效组成部分，具有同等法律效力。

　　3、本协议一式四份，甲乙双方各执两份，具有同等法律效力。经双方签字盖章后生效。

　　七、附件:

　　物流管理月成本表

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

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

　　日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**物业委托管理合同 篇15**

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_（物业管理公司、受托方）

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_（房屋出售单位、委托方）

　　甲、乙双方根据\_\_\_\_\_\_\_\_\_颁发的\_\_\_\_\_\_\_\_\_的要求，议定以下条款共同信守。

　　一、房屋管理

　　（一）乙方根据市\_\_\_\_\_\_\_\_\_文件规定将\_\_\_\_\_\_\_\_\_新村住房共计\_\_\_\_\_\_\_\_\_套\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米（建筑面积）出售给\_\_\_\_\_\_\_\_\_（说见清册），现委托由甲方管理并按本合同第三条款规定向甲方支付委托管理费。

　　（二）上述房屋由甲方实行统一的专业化管理。

　　二、房屋修缮

　　（一）甲方负责乙方委托房屋共用部位及设施的维修及日常养护，保证房屋共用部位设施的完好和正常使用。

　　（二）托管房屋室内自用部位的正常零修若委托甲方负责，费用由购房人自理。

　　三、托管费用

　　（一）根据市政府文件关于“建立房屋共用部位设施维护基金”的规定，乙方向甲方支付优惠出售房或补贴出售房房价款\_\_\_\_\_\_\_\_\_％共计人民币（大写）\_\_\_\_\_\_\_\_\_元、\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，作为房屋委托管理费。乙方在本合同签后15天内，将上述款项金额拨入甲方“房屋共用部位设施维护基金”帐户，帐号\_\_\_\_\_\_\_\_\_，甲方保证专款专用，并接受乙方审查。

　　（二）甲方负责乙方房屋共用部位设施的日常维修，所需费用从上述房屋共用部位设施维护基金的增值部分中开支。遇有中、大、修以上项目，若上述基金增值部分不足时，不足部分由乙方按实分摊。

　　（三）甲方对托管房屋共用部位设施提供及时的维修、养护。若因甲方维修不及时等原因造成不良后果的.，由甲方承担责任。

　　四、其它

　　（一）为了便于托管房屋的管理和维修，乙方将有关房屋档案、图纸及其它技术资料移交给甲方存档备查（合同终止，一并返回）。

　　（二）遇有人力不可抗拒的自然灾害造成房屋损坏、倒塌等、非甲方责任。

　　（三）本合同在签订后到“房屋共用部位设施维护基金”到位之日起生效。

　　（四）本合同有效期\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日止。

　　（五）本合同一式三份，甲乙双方各执一份，一份报市物业主管部门备案。

　　（六）本合同适用优惠和补贴出售两类房屋。

　　（七）其它约定：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　甲方（公章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方（公章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法人代表（签）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_法人代表（签）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**物业委托管理合同 篇16**

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　根据《中华人民共和国合同法》、住建部《前期物业管理招标投标管理暂行办法》的规定精神，甲乙双方在友好协商一致的基础上，乙方就\_\_广场商住项目的`前期物业管理招标、投标事宜协助甲方开展工作，订立本合同。

　　一、项目简介

　　本项目招标名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　总建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　总户数：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　招标方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方于招标文件审批、首次付款之日起40个工作日内，协助甲方办理完本次招标、投标相关事宜，并完成在房管局相关部门的合法备案手续。

　　二、费用金额约定：

　　根据市场情况，双方约定本次招标、投标咨询服务费共计\_\_元,甲方分三次支付给乙方。在本合同签字盖章时甲方应向乙方支付人民币\_\_，开标结束时应向乙方支付人民币\_\_，其余\_\_于本招标、投标工作结束，且乙方做完招标备案工作后给付乙方。

　　三、甲方权利及义务：

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　3、甲方应向乙方提供符合物业招标需要的相关资料;甲方有权要求乙方按双方约定时间协助完成本次招标、投标工作;

　　甲方有权对乙方实施的物业招标、投标服务行为进行全程监督。

　　四、乙方权利及义务：

　　1、乙方负责物业招标、投标、开标、评标、中标、招标备案等相关咨询事宜。协助甲方在选定前期物业管理公司过程中提供全程咨询服务;

　　2、乙方应按照有关法律法规的规定负责此项目物业招标、投标文件及相关资料的编制咨询工作;

　　3、乙方负责与\_\_市房屋管理局物业处就本次招标、投标全过程进行沟通和审核，并经\_\_市房屋管理局相关部门确认备案，达到招标、投标要求。

　　4、乙方应当对本次招标、投标过程中知悉的甲方相关情况承担保密责任。

　　5、乙方按照合同总款项提供相应的完税发票。

　　六、违约责任：

　　1、甲方违背本合同约定，不能按时支付咨询服务费用，乙方有权终止服务，并保留追偿欠款的法律权力。

　　2、乙方违背本合同约定，不能在约定时间内协助甲方完成招投标工作(完成以开标结束确定中标单位时间为准)，乙方返还甲方已支付的咨询服务费用;若因甲方资料缺陷或迟延提供，导致招标工作时间延误，所产生的后果及费用由甲方承担。

　　七、本合同经双方签字盖章后生效，招标备案结束后履行完毕。

　　八、一式贰份，双方各执壹份。

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

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

**物业委托管理合同 篇17**

　　甲方：名城左岸公寓业主委员会

　　乙方：身份证号：

　　身份证号：

　　经双方平等友好协商，达成以下协议：甲方委托乙方管理名城左岸公寓小区，主要为小区值班和卫生管理，具体约定详见下方。

　　一、乙方义务

　　1.每天24小时保证值班室每天有人值班；

　　2.负责本小区楼梯口、大平台、通道口及大楼周边卫生；

　　3.修剪大平台花草和浇水等管理；

　　4.管理自行车棚，保证车棚卫生及门户安全，每天保证车棚门人走上锁；

　　5.不做与小区管理无关的事务（如养鸡和做一些有损小区形象的`事件）；

　　6.对非小区的闲杂人员进行管理，做好防火、防盗，保证小区安全；

　　7.积极协助甲方收取物业管理费；

　　8.保证小区道路畅通；

　　9.乙方因自身原因造成的意外、生病等伤害与本小区无关；

　　10.如果乙方在工作期间，表现不好，造成住户反映强列，甲方可予以辞退。

　　二、甲方义务

　　1.每月10日支付乙方工资1600元整；（押金为1600元，次月支付）。

　　2.保证乙方正常生活使用水电、住宿；

　　3.乙方遇到麻烦的情况下，甲方应积极给以支持和协助。

　　三、合同工期

　　本合同签订有效期为三年，自20xx年1月1日起至20xx年1月1日至。如乙方违约，扣除押金1600元。

　　四、本合同双方签字生效。

　　甲方：日期：

　　乙方：日期:

**物业委托管理合同 篇18**

　　甲方（委托方）：\_\_\_\_\_业主管理委员会

　　乙方（受委托方）：\_\_\_\_\_物业管理公司

　　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，以便共同遵守。

　　第一条物业管理内容

　　1.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。

　　2.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、养护和管理；

　　（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）车辆行使及停泊；

　　（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

　　1.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行物业管理；

　　（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\_\_％）\_\_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，如因乙方完不成第六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行业责任人进行催交、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。

　　2.乙方责任、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责任要求，根据甲方授权，对本住宅区物业实施综合管理，确保实现管理目标、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帐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帐目；

　　（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物业主公约和物业管理规章制度进行处理；

　　（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

　　1.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。

　　2.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

　　1.乙方在合同签订之日起三日内向甲方一次性支付人民币\_\_\_元，作为风险抵押金。

　　2.乙方完成合同规定的管理目标和经济指标，甲方在合同期满后三日内退还全部抵押金及银行活期存款利息。

　　3.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。

　　4.如由于乙方过错致使本合同不能履行，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

　　1.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。

　　2.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。

　　3.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。

　　4.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。

　　5.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

　　1.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。

　　2.合同规定的管理期满，本合同自然终止，各方如欲续订合同，须于期满前三个月向对方提出书面意见。

　　3.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

　　1.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。

　　2.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。

　　3.本合同正式一式三份，甲、乙双方和物业管理部门各执一份，具有同等法律约束力。

　　4.双方如对合同发生争议，协商不成的，可提请物业管理部门调解，或诉至人民法院。

　　5.\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　6.\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　甲方（盖章）：\_\_\_\_\_

　　乙方（盖章）：\_\_\_\_\_

　　代表（签名）：\_\_\_\_\_

　　代表（签名）：\_\_\_\_\_

　　时间：\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

　　时间：\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

**物业委托管理合同 篇19**

　　甲方：

　　乙方：

　　甲、乙双方在平等自愿、协商一致的基础上，就委托乙方管理甲方的校园物业事宜，订立本合同。

　　一、物业基本情况

　　物业类型：校园

　　位置：

　　建筑面积：22万平方米

　　二、工作内容

　　（1）安保工作

　　（2）绿化工作

　　（3）清洁工作

　　（4）水电，门窗，桌椅，办公椅，小维修

　　三、委托期限

　　本合同的期限从\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　四、委托费用

　　甲方每月\_\_\_\_\_\_日前向乙方支付委托管理费人民币5万元。

　　五、甲方的权利和义务

　　（1）审查乙方制定的工作计划和规章制度；

　　（2）对乙方管理进行日常监督检查，每学期进行一次全面考核；

　　（3）为乙方提供平方米的管理用房、工作所需的水电、工作所需的工具、材料存放处和临时休息座位；

　　（4）协调处理合同生效前遗留的管理问题；

　　（5）负责收集整理校园物业管理所需的资料，并在本合同生效之日起\_\_\_\_\_日内将复印件交付给乙方；

　　（6）甲方有权采取措施制止乙方工作人员的不文明行为，造成不良后果的，追究乙方及直接责任人的责任；

　　（7）协助乙方进行宣传工作。

　　六、乙方的权利和义务

　　（1）根据甲方委托的.范围和工作内容，制定各项管理措施、规章制度、实施细则和工作标准，独立开展各项经营管理活动，但不得损害学校、教师和学生的合法权益，不得获取不当利益；

　　（2）不得将服务项目转包；

　　（3）向甲方提供派驻人员名册及其身份证复印件；

　　（4）如因乙方原因造成甲方财产损失，乙方应负责赔偿；

　　（5）按照国家有关规定为在我校服务的员工购买社会保险和提供福利。职工工资不得低于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的最低工资标准

　　（6）按本合同规定向甲方收取服务费；

　　（7）接受甲方的监督和指导，服从甲方的临时工作安排，及时落实整改要求；

　　（8）每学期向甲方公布一次管理费用收支账目；

　　（9）遵守甲方的规章制度，每学期期末向甲方提交工作总结；

　　（10）乙方对造成甲方财产损失不承担责任的，不承担赔偿责任。

　　七、违约责任

　　（1）如因不可抗力因素（如水、电故障）导致相关工作服务质量达不到标准，双方应及时协商解决；

　　（2）任何一方无正当理由提前解除合同的，应赔偿给对方造成的经济损失；

　　（3）如果乙方因甲方违反本合同而未能完成规定的工作，乙方有权要求甲方在一定期限内解决问题。逾期不解决的，相关损失由甲方承担；

　　（4）如乙方违反本合同，甲方有权要求乙方限期整改；如乙方逾期未整改，甲方有权解除合同，剩余管理费无需支付，给甲方造成经济损失的，乙方应予以赔偿。

　　八、补充规定

　　（1）本合同未尽事宜，由双方协商解决。协商不成，任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼；

　　（2）本合同一式两份，双方签字盖章后生效，双方各执一份。

　　甲方： 乙方：

　　代表： 代表：

　　签署日期： 年 月 日

**物业委托管理合同 篇20**

　　甲方：（物业管理公司、受托方）

　　乙方：（房屋出售单位、委托方）

　　甲、乙双方根据常政发[1994]107号文颁发的《常州市市区住宅区物业管理行办法》要求，议定以下条款共同信守。

　　一、房屋管理

　　（一）乙方根据市＿＿＿＿文件规定将＿＿＿＿新村住房共计＿＿＿＿套＿＿＿平方米（建筑面积）出售给职工个人（说见清册），现委托由甲方管理并按本合同第三条款规定向甲方支付委托管理费。

　　（二）上述房屋由甲方实行统一的专业化管理。

　　二、房屋修缮

　　（一）甲方负责乙方委托房屋共用部位及设施的维修及日常养护，保证房共用部位设施的完好和正常使用。

　　（二）托管房屋室内自用部位的正常零修若委托甲方负责，费用由购房人理。

　　三、托管费用

　　（一）根据市政府文件关于“建立房屋共用部位设施维护基金”的规定，乙向甲方支付优惠出售房或补贴出售房房价款＿＿＿＿%,共计人民币（大写）＿＿＿元、Y＿＿＿＿元，作为房屋委托管理费。乙方在本合同签字后15天内，将上述款金额拨入甲方“房屋共用部位设施维护基金”帐户，帐号＿＿＿＿＿＿＿＿，甲方保证专款专用，并接受乙审查。

　　（二）甲方负责乙方房屋共用部位设施的日常维修，所需费用从上述房屋用部位设施维护基金的增值部分中开支。遇有中、大、修以上项目，若上述基金增值部分不足时，不足部分由乙方按实分摊。

　　（三）甲方对托管房屋共用部位设施提供及时的维修、养护。若因甲方维不及时等原因造成不良后果的，由甲方承担责任。

　　四、其它

　　（一）为了便于托管房屋的管理和维修，乙方将有关房屋档案、图纸及其技术资料移交给甲方存档备查（合同终止，一并返回）。

　　（二）遇有人力不可抗拒的自然灾害造成房屋损坏、倒塌等、非甲方责任。

　　（三）其它约定：

　　备注：

　　（一）本合同在签订后到“房屋共用部位设施维护基金”到位之日起生效。

　　（二）本合同有效期年月日至年月日止。

　　（三）本合同一式三份，甲乙双方各执一份，一份报市物业主管部门备案（四）本合同适用优惠和补贴出售两类房屋。

　　甲方：（公章） 乙方：（公章）

　　法人代表： 法人代表：

　　经办人： 经办人：

　　合同签订日期： 年 月 日

　　合同（B）适用于各类公房，与合同（A）不同的是：

　　1.房屋修缮第二款变为“乙方按市房产管理局核定的标准从房屋租金中提拨修缮及管理费用给甲方，托管房屋内自用部位正常零修（人为损坏除外），上甲方负责。”

　　2.合同（B）中增加了“租金征收及管理”部分。并规定标准执行。

　　（1）乙方公有房屋的租金，按常州市房产管理局核定的统一标准执行。

　　（2）租金由甲方负责征收，其中租金收入＿＿＿＿%返回乙方用于日常管，其余＿＿＿＿%留作甲方用于托管理房屋室内自用部位设施设备的日常维修与管。

　　合同（C）是针对各类私房（优惠和补贴出售房除外）而制定的。与合同（A）相比仅变动：

　　1.房屋修缮第二款变为“托管房屋室内自用部位的正常零修，按种方式进行：

　　（1）乙方自行修理。

　　（2）乙方委托甲方修理，费用由乙方承担。

　　2.房屋管理部分增加一款“乙方上述房屋的所有权性质不变”。

　　常州市物业管理委托合同（A）（供物业委托管理用）

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_（物业管理公司、受托方）

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_（房屋出售单位、委托方）

　　甲、乙双方根据\_\_\_\_\_\_\_\_\_号文颁发的《\_\_\_\_\_\_\_\_\_市市区住宅区物业管理暂行办法》要求，议定以下条款共同信守。

　　一、房屋管理

　　（一）乙方根据市\_\_\_\_\_\_\_\_\_文件规定将\_\_\_\_\_\_\_\_\_新村住房共计\_\_\_\_\_\_\_\_\_套\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米（建筑面积）出售给职工个人（说见清册），现委托由甲方管理并按本合同第三条款规定向甲方支付委托管理费。

　　（二）上述房屋由甲方实行统一的专业化管理。

　　二、房屋修缮

　　（一）甲方负责乙方委托房屋共用部位及设施的维修及日常养护，保证房屋共用部位设施的完好和正常使用。

　　（二）托管房屋室内自用部位的正常零修若委托甲方负责，费用由购房人自理。

　　三、托管费用

　　（一）根据市政府文件关于“建立房屋共用部位设施维护基金”的规定，乙方向甲方支付优惠出售房或补贴出售房房价款\_\_\_\_\_\_\_\_\_％共计人民币（大写）\_\_\_\_\_\_\_\_\_元、￥\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，作为房屋委托管理费。乙方在本合同签字后15天内，将上述款项金额拨入甲方“房屋共用部位设施维护基金”帐户，帐号\_\_\_\_\_\_\_\_\_，甲方保证专款专用，并接受乙审查。

　　（二）甲方负责乙方房屋共用部位设施的日常维修，所需费用从上述房屋共用部位设施维护基金的增值部分中开支。遇有中、大、修以上项目，若上述基金增值部分不足时，不足部分由乙方按实分摊。

　　（三）甲方对托管房屋共用部位设施提供及时的维修、养护。若因甲方维修不及时等原因造成不良后果的，由甲方承担责任。

　　四、其它

　　（一）为了便于托管房屋的管理和维修，乙方将有关房屋档案、图纸及其它技术资料移交给甲方存档备查（合同终止，一并返回）。

　　（二）遇有人力不可抗拒的自然灾害造成房屋损坏、倒塌等、非甲方责任。

　　（三）其它约定：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　五、备注

　　（一）本合同在签订后到“房屋共用部位设施维护基金”到位之日起生效。本合同有效期\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日止。

　　（三）本合同一式三份，甲乙双方各执一份，一份报市物业主管部门备案。

　　（四）本合同适用优惠和补贴出售两类房屋。

　　甲方（盖章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方（盖章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法人代表（签字）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法人代表（签字）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　经办人（签字）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　经办人（签字）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

　　附件

　　合同（b）适用于各类公房，与合同（a）不同的是：

　　1.房屋修缮第二款变为“乙方按市房产管理局核定的标准从房屋租金中提拨修缮及管理费用给甲方，托管房屋内自用部位正常零修（人为损坏除外），上甲方负责。”

　　2.合同（b）中增加了“租金征收及管理”部分。并规定标准执行。

　　（1）乙方公有房屋的租金，按常州市房产管理局核定的统一标准执行。

　　（2）租金由甲方负责征收，其中租金收入\_\_\_\_\_\_\_\_\_％返回乙方用于日常管理，其余\_\_\_\_\_\_\_\_\_％留作甲方用于托管理房屋室内自用部位设施设备的日常维修与管理。

　　合同（c）是针对各类私房（优惠和补贴出售房除外）而制定的。与合同（a）相比仅变动：

　　1.房屋修缮第二款变为\"托管房屋室内自用部位的正常零修，按种方式进行：

　　（1）乙方自行修理。

　　（2）乙方委托甲方修理，费用由乙方承担。

　　2.房屋管理部分增加一款“乙方上述房屋的所有权性质不变。”

　　常州市物业管理委托合同（A）（供物业委托管理用）专业版

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_（物业管理公司、受托方）

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_（房屋出售单位、委托方）

　　甲、乙双方根据\_\_\_\_\_\_\_\_\_号文颁发的《\_\_\_\_\_\_\_\_\_市市区住宅区物业管理暂行办法》要求，议定以下条款共同信守。

　　一、房屋管理

　　（一）乙方根据市\_\_\_\_\_\_\_\_\_文件规定将\_\_\_\_\_\_\_\_\_新村住房共计\_\_\_\_\_\_\_\_\_套\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米（建筑面积）出售给职工个人（说见清册），现委托由甲方管理并按本合同第三条款规定向甲方支付委托管理费。

　　（二）上述房屋由甲方实行统一的专业化管理。

　　二、房屋修缮

　　（一）甲方负责乙方委托房屋共用部位及设施的维修及日常养护，保证房屋共用部位设施的完好和正常使用。

　　（二）托管房屋室内自用部位的正常零修若委托甲方负责，费用由购房人自理。

　　三、托管费用

　　（一）根据市政府文件关于“建立房屋共用部位设施维护基金”的规定，乙方向甲方支付优惠出售房或补贴出售房房价款\_\_\_\_\_\_\_\_\_％共计人民币（大写）\_\_\_\_\_\_\_\_\_元、￥\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，作为房屋委托管理费。乙方在本合同签字后15天内，将上述款项金额拨入甲方“房屋共用部位设施维护基金”帐户，帐号\_\_\_\_\_\_\_\_\_，甲方保证专款专用，并接受乙审查。

　　（二）甲方负责乙方房屋共用部位设施的日常维修，所需费用从上述房屋共用部位设施维护基金的增值部分中开支。遇有中、大、修以上项目，若上述基金增值部分不足时，不足部分由乙方按实分摊。

　　（三）甲方对托管房屋共用部位设施提供及时的维修、养护。若因甲方维修不及时等原因造成不良后果的，由甲方承担责任。

　　四、其它

　　（一）为了便于托管房屋的管理和维修，乙方将有关房屋档案、图纸及其它技术资料移交给甲方存档备查（合同终止，一并返回）。

　　（二）遇有人力不可抗拒的自然灾害造成房屋损坏、倒塌等、非甲方责任。

　　（三）其它约定：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　五、备注

　　（一）本合同在签订后到“房屋共用部位设施维护基金”到位之日起生效。本合同有效期\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日止。

　　（三）本合同一式三份，甲乙双方各执一份，一份报市物业主管部门备案。

　　（四）本合同适用优惠和补贴出售两类房屋。

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

　　法人代表（签字）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_法人代表（签字）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　经办人（签字）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_　经办人（签字）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　附件

　　合同（b）适用于各类公房，与合同（a）不同的`是：

　　1.房屋修缮第二款变为“乙方按市房产管理局核定的标准从房屋租金中提拨修缮及管理费用给甲方，托管房屋内自用部位正常零修（人为损坏除外），上甲方负责。”

　　2.合同（b）中增加了“租金征收及管理”部分。并规定标准执行。

　　（1）乙方公有房屋的租金，按常州市房产管理局核定的统一标准执行。

　　（2）租金由甲方负责征收，其中租金收入\_\_\_\_\_\_\_\_\_％返回乙方用于日常管理，其余\_\_\_\_\_\_\_\_\_％留作甲方用于托管理房屋室内自用部位设施设备的日常维修与管理。

　　合同（c）是针对各类私房（优惠和补贴出售房除外）而制定的。与合同（a）相比仅变动：

　　1.房屋修缮第二款变为\"托管房屋室内自用部位的正常零修，按种方式进行：

　　（1）乙方自行修理。

　　（2）乙方委托甲方修理，费用由乙方承担。

　　2.房屋管理部分增加一款“乙方上述房屋的所有权性质不变。”

　　常州市市区住宅区物业管理委托合同（供物业委托管理用）

　　甲方：（物业管理公司、受托方）

　　乙方：（房屋出售单位、委托方）　甲、乙双方根据常政发[1994]107号文颁发的《常州市市区住宅区物业管理暂行办法》要求，议定以下条款共同信守。

　　一、房屋管理

　　（一）乙方根据市＿＿＿＿文件规定将＿＿＿＿新村住房共计＿＿＿＿套＿＿＿＿平方米（建筑面积）出售给职工个人（说见清册），现委托由甲方管理并按本合同第三条款规定向甲方支付委托管理费。

　　（二）上述房屋由甲方实行统一的专业化管理。

　　二、房屋修缮

　　（一）甲方负责乙方委托房屋共用部位及设施的维修及日常养护，保证房屋共用部位设施的完好和正常使用。

　　（二）托管房屋室内自用部位的正常零修若委托甲方负责，费用由购房人自理。

　　三、托管费用

　　（一）根据市政府文件关于“建立房屋共用部位设施维护基金”的规定，乙方向甲方支付优惠出售房或补贴出售房房价款＿＿＿＿%共计人民币（大写）＿＿＿＿元、y＿＿＿＿元，作为房屋委托管理费。乙方在本合同签字后15天内，将上述款项金额拨入甲方“房屋共用部位设施维护基金”帐户，帐号＿＿＿＿＿＿＿＿，甲方保证专款专用，并接受乙审查。

　　（二）甲方负责乙方房屋共用部位设施的日常维修，所需费用从上述房屋共用部位设施维护基金的增值部分中开支。遇有中、大、修以上项目，若上述基金增值部分不足时，不足部分由乙方按实分摊。

　　（三）甲方对托管房屋共用部位设施提供及时的维修、养护。若因甲方维修不及时等原因造成不良后果的，由甲方承担责任。

　　四、其它

　　（一）为了便于托管房屋的管理和维修，乙方将有关房屋档案、图纸及其它技术资料移交给甲方存档备查（合同终止，一并返回）

　　（二）遇有人力不可抗拒的自然灾害造成房屋损坏、倒塌等、非甲方责任。

　　（三）其它约定：

　　备注：

　　（一）本合同在签订后到“房屋共用部位设施维护基金”到位之日起生效。

　　（二）本合同有效期　年　月　日至年　月　日止。

　　（三）本合同一式三份，甲乙双方各执一份，一份报市物业主管部门备案。

　　（四）本合同适用优惠和补贴出售两类房屋。

　　甲方：（公章）

　　乙方：（公章）

　　法人代表：

　　法人代表：

　　经办人：

　　经办人：

　　合同签订日期：

　　年 月 日

**物业委托管理合同 篇21**

　　甲方(委托人)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 住宅区业主管理委员会

　　乙方(受托人)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 物业管理公司

　　为加强 住宅区牧业管理，保障区内房屋和公用设施的正常使用权用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境，根据《深圳经济特区住宅区物业管理条例》(以下简称住宅区条例)及其配套实施细则(以下简称住宅区细则)和市政府有关规定，经双方充分协商，同意签订本招手管理合同，以便共同遵守。合同书面如下：

　　一、招手管理范围及内容

　　(一)甲方将位于 区 路的 住宅区范围内的物业托给乙方实行统一管理，综合服务，承包经营，自负盈亏。

　　(二)管理事项包括：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　1.房屋的使用、维修、养护;

　　2.区内公用设施、设备及场所(地)[消防、电梯、机电设备、路灯、连、自行车房(棚)、园林绿化地、沟、渠、池、井、道路、停车场等]的使用、维、养护和管理;

　　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.便民服务网点及住宅区内所有营业场所(不含肉菜市场);

　　7.车辆行驶及停泊;

　　8.住宅区档案管理;

　　9.政策规定由物业管理公司管理的其他事项。

　　二、委托管理原则

　　以社会效益、环境效益为主，经济效益为辅，相互促进，体现为业主提供优质服务和责、权、利相统一原则。

　　三、委托管理期限确定管理目标、经济指示，实行风险抵押经济承包责任。

　　四、委托管理期限

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

　　五、双方责任、权利、义务

　　1、依照住宅区条例和本合同规定将 住宅区委托乙方实行物业管理;

　　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%) 平米给乙方，按商品房租金标准租赁租用，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)，按微利房租金标准租用;

　　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、委托乙方对违反住宅区条例和住宅区细则以及业主公约的进行处理：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_包括予以罚款、责令停工、责令赔偿经济损失，以集水、停电等措施对无故不缴有关费用或拒不改正违章行为的责任进行催交、催改;

　　10、协助乙方做好宣传教育、文化活动和物业管理工作;

　　11、政策规定由甲方承担的其他责任。

　　(二)乙方责任、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办法;

　　2.遵守各项管理法规和合同规定的责任要求，根据甲方授权，对本住宅区物业实施综合管理，确保实现管理目标、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，报甲方审义通过后，从公用设施专用基金中禽所需的维修经费;

　　4.接受甲方对经营管理过程中财务帐目的监督并报告工作，每月胜败甲方和区住宅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帐目;

　　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.乙方须本着商效、精干的原则在本住宅区设置管理处;

　　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。每三个月向区住宅管理部门缴交一次50%商业用房的租金，作为公用设施专用基金的回收;

　　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住宅区管理法规政策的行为进行处理;

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

　　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

　　六、管理目标和经济指标

　　(一)各项管理指标执行《深圳经济特区住宅区物业管理标准》及市、区宅管理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，方可提成所收取管理费的 \_\_\_\_\_\_%作为经营收入。

　　七、风险抵押

　　(一)乙方在合同签订之日起三日内向甲方一次性支付人民币 \_\_\_\_\_元作为风险抵押金;

　　(二)乙方在合同规定的管理目标和经济指标，甲方在合同期满后三日内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乙方经济损失;

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

　　八、奖罚措施

　　(一)在各项管理目标、经济指标全面完成的前提下，管理费用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，由乙方获间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，由此而影响乙方承包管理目标和济指标，或给乙方造成直接经济损失，甲方应当给予裣或承担相应责任;

　　(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(以市住宅主管部门的鉴定结论为准)。

　　九、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，须于满前六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理，但根据住宅区条例和住宅区细则规定被取消优先承包理资格的除外。

　　十、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、 、 合同的有效组成部分。

　　(三)本合同正本一式三份，甲、乙双方和区住宅管理部门各执一份，具同等法律效力。

　　(四)双方如对合同发生争议，协商不成的，提请市住宅主管部门或区住管理部门调解，或由深圳中级人民法院裁决。

　　(五)

　　(六)

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

　　代表(签名)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 代表(签名)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日

　　附：

　　住宅区业主公约

　　为加强住宅区各类物业管理，保障本住宅区物业的安全与合理使用，维护住宅区的公共秩序，创造良好的生活环境，同意签订本公约，并共同遵守。

　　一、本住宅区情况

　　1.地点 区 路;

　　2.总占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 平方米;

　　3.总建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 平方米，其中：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_住宅 平方米，非住宅 平方米(商业用房 平方米，(商业用房 平方米，其他 平方米);

　　4.楼宇 栋 套;其中：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_高层楼宇 栋 套，多层楼宇 栋 套;

　　5.业主数量：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_个;

　　6.管委会财产：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　公用设施专用基金; \_\_\_\_\_元;

　　物业管理用房 平方米，其中：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_管委会 平方米，物业管理公司 平方米;

　　商业用房 平方米;

　　其他;

　　7.公用设施及公共场所(地)状况：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　道路：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_车行道 平方米;人行道 平方米;

　　园林绿化地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 平方米;

　　教育设施：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_中学 所，建筑面积 平方米;小学 所，建筑面积 平方米;幼儿园 所，建筑面积 平方米;

　　文体设施：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_文娱活动中心 \_\_\_\_\_个，建筑面积 平方米;网球场 \_\_\_\_\_个，占地面积 平方米;门球场 \_\_\_\_\_个，占地面积 平方米;游泳池 \_\_\_\_\_个，建筑面积 平方米;儿童游乐场所 \_\_\_\_\_个，占地面积 平方米;

　　其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　a、 ;

　　b、 ;

　　c、 。

　　(5)路灯 盏;庭园灯 盏;其他为灯：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　a、 ;

　　b、 。

　　(6)污水检查井 \_\_\_\_\_个，排污管\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_米;雨水检查井 \_\_\_\_\_个雨水管\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_米;化粪池\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_座;明沟\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_米;暗沟\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_米;

　　(7)消防水泵头接口 \_\_\_\_\_个;

　　(8)停车场 \_\_\_\_\_个，总占地面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，车位 \_\_\_\_\_个;

　　(9)综合楼 座，建设面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

　　其中：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　a、 ;

　　b、 。

　　(10)肉菜市场 \_\_\_\_\_个，建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

　　(11)邮电局(所) \_\_\_\_\_个，建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

　　(12)影剧院\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_座，建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

　　(13)医院\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 座，建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

　　(14)其他：

　　以上所有公用设施和公共场所(地0有 、 、 项已工音乐会使用，有 、 、 项尚未竣工或交会使作，预计 \_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月可交会使用。

　　8.其他事项：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　二、业主大会召集和决定住宅区重大事项的方式

　　1.业主大会的召集：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第一次业主大会在住宅交付使用且入住率达到50%以上时，由区住宅理部门会同开发建设单位或其委托的物业管理公司按法定程序和形式召集，先举产生管委会。

　　A.由区住宅管理部门牵头与开发建设单位或其委托的物业管理公司组成业主大会筹委会(以下简称筹委会)，筹委会可邀请市住宅主管部门及其他有关部门、单位的人员参加;

　　B.筹委会根据有关法规规定，在充分征求业主的意见后提出管委会员候选人名单，并作发大会议程、资料准备等工作;

　　C.筹委会在业主大会召开十四天前的士大会召开日期、地点、内容、方式程序及筹委会候选人名单街头住宅区内公告.

　　D.筹委会主任按规定的程序主持业主大会，选出第一届筹委会，完成大会各项议程;

　　E.第一届筹委会产生后，经市政府社团登记部门核准登记成立，依法行使各项权利;

　　F.住宅所有有投票权的已入住业主，均应按筹委会公告要求，按时出席业主大会，参加投票，行使法定权利，承担法定责任;

　　G.各业主明白如不出席业主大会并参加投票表闪，将由自己承担由此而产生的一切后果。

　　管委会成立后，负责召集此后的业主大会，并每个至少召开一次。

　　经持有10%以上抽标权的业主提议，管委会应于接到该项提议后十四天内就所指明的目的如开业主大会。

　　管委会应于如开业主大会七天前将会议地点、时间、内容、方式及其他事项予以公告。业主大会由管委会主任主持，如管委会主任缺席，则由管委会副主任主持。

　　2.业主大会必须有已入住业主中持有50%以上投票权的业主出席才能举行如经已入住业主中持有50%以上投票权的业主决定，可以推迟召开业主大会。

　　3.业主大会的出席人数达到法定人数时，在会上是出的一切事项，由出席会议的业主表决，以过半数通过。表决可采用书面投票或其他形式。如遇票数相等，则会议的主持人除可投一票普通票外，还可投一票决定票。

　　4.大会投票实行住宅房屋一户一票;一百平方米以上的非住宅房屋第一百平方米的建设面积为一票，一百平方米以下有房地产权证书的非住宅房屋每证一票。

　　5.在业主大会上，业主应亲自或笋代表投票。委托代表投票，必须于会议召开前一天或管委会主任批准的时间内，向管委会出具授权委托书，否则该项委托无效。授权委托书必须有业主签字。如业主为法人，则须盖该法人公章。

　　6.业主可以一栋或数栋楼房为单位，推选楼长，作为推选人的共同代表，参加业主大会，并行使业主的其他物业管理权利。

　　三、业主的权利、义务

　　(一)业主的权利

　　1.依法享有对自己所拥有物业的各项权利;

　　2.依法合理使用房屋体公用设施(楼梯、通道、电梯、上下水管道、加压水泵、公用天线、阳台、消防设备等)和住宅区公用设施和公共场所(地)(道路、文化娱乐场所、体育设施、停车场、单车房等)的权利;

　　3.有权按有关规定在允许的范围内进行室内装修、维修和改造;

　　4.有权自己或聘请他人对房屋自用部位的各种管道、电线、水箱以及其他设施进行合法维修养护;

　　5.有机根据房屋的墙面、楼梯间、通道、屋面、下下水管道、公用水箱、加压水泵、电梯、机电设备、公用天线和消防设施等房屋本体公用设施的善，建议物业管理公司及时组织维修养护，其费用从住宅维修基金中支出;

　　6.有权根据住宅的道路、路灯、沟、渠、池、井、园林绿化地、文化娱乐体育设施、停车场、连廊、自行车房(棚)等到住宅区公用设施及公共场所(地)的状况，建议物业管理公司及时进行维修养护，其费用从管理服务费中支出;

　　7.有机要求物业管理公司对住宅区内种违章建筑、违章装修以及违反物烽管理规定的其他行为予以制止、纠正;

　　8.有权参加业主大会，并对住宅区的各项管理决策拥有表决权;

　　9.有权对本住宅区物业管理的有关事项管委会、和业管理公司提出质询，并在三日内得到答复;

　　10.有权要求管委会和物业管理公司按照市政府规定的期限定期公布住宅物业管理收支帐目;

　　11.有权对住宅区的牧业管理提出建议、意见或批评，右要求管委会对物管理公司的违反事同或有在规定的行为进行干预、处罚;

　　12.有权对同其他业主就某一议题要求管委会如集业主大会;

　　13.有权就本住宅区的物业管理向市住宅主管部门和区住宅管理部门投拆提出意见与建议;

　　14.有权要求毗连部位的其他维修责任人承担维修责任，对方不维修的，要求物业管理公司代为维修养护，并按规定分摊维修费用。

　　(二)业主的义务

　　1.在使用、经营、转让其名下物业时，应遵守有关法律、法规和政策规定;

　　2.在使用住宅区物业时，应当遵守下列规定：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　未经市政府有关部门批准，不得改变房屋结构、外貌和用途;

　　不得对房屋内外承重墙、梁、柱、楼板、阳台、天台、屋面及通道进行违章凿、拆、搭、占;

　　不得堆放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品，但自用生活性燃料外;

　　不得利用房屋从事危害公共利益的活动;

　　(5)不得侵害他人的正当权益。

　　3.业主如需将其住宅装修，必须遵守《深圳市住宅装修管理规定》，并填写装修申请表，报物业管理公司审查批准后方可施工，接受物业管理公司管理、监督;

　　4.房屋室内部分以及供电、供水、供气等分户表后部分(往用户方向)和表前至第一个阀门部分用户负责维修养护;

　　5.凡房屋及附属设施有影响市容或可能危害毗连房屋安全及公共安全的，按规定应由业主单独或联合修缮的，业主应及时进行修缮。拒不进行修缮的，由管委会授权物业管理公司修缮，其费用由业主承担;

　　6.业主应自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好，不得在任何公共场所违章搭建任何建筑物或堆放、悬挂、弃置物品、垃圾，不得损坏、拆除、改造供电、供水、供气、通讯、交通、排水、排污、消防等公用设备;

　　7.在住宅区内不得有下列行为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　践踏、占用绿化地;

　　占用楼梯间、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房(棚)等公用设施而影响其正常使用功能;

　　乱抛垃圾、杂物;

　　影响市容观瞻的乱搭、乱贴、乱挂等;

　　(5)损坏、涂划园林艺术雕塑;

　　(6)聚众喧闹;

　　(7)随意停放车辆和鸣喇叭;

　　(8)发出超过规定标准的噪音;

　　(9)排放有毒、有害物质;

　　(10)经营锻造、锯木、建筑油漆、危险品、殡仪业以及利用住宅开舞厅招待所等危害公共利益或影响业主正常生活秩序的行业;

　　(11)防碍他人合法使用公用设施及公共场所(地);

　　(12)法律、法规及市政府规定禁止的其它行为。

　　8.对本住宅区物业管理公司人员在出示工作证(牌)或有关证明后，在合理时间内(上午11：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_45-12：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_45，下午6：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_00-7：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_00)进入本住宅区任何楼宇内部及共公共部位进行检查、维修、养护或检查业主公约的有关条款是否得到遵守和实施的巡视行为，业主应提供方便，不得拒绝或阻挠;

　　9.按规定缴纳应支付的管理服务费和住宅维修基金等;

　　10.业主应同时遵守下列城市管理法规、规定，并承诺接受管委会或物业理公司居此而进行的管理及处罚：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　深圳经济特区住宅区牧业管理条例及其实施细则;

　　深圳市公共卫生条例;

　　深圳市园林绿化管理条例;

　　深圳市环境噪声管理暂行规定;

　　(5)深圳经济特区房屋租赁管理条例;

　　(6)深圳市消防管理暂行规定;

　　(7)深圳市人民政府关于禁止在市区饲养家禽家畜的通告;

　　(8)深圳市人民政府关于禁止在特区内销售燃放烟花爆竹的通告;

　　(9)深圳市住宅装修管理规定;

　　(10)其他有关住宅区的业管理的法律、法规及政策规定。

　　11.业主应承诺自己与其他非主使用人建立合法使用、修缮、改造有关物的法律关系时，告知对方并要求对方遵守住宅牧业管理规定和本业主公约中的有关规定条款。

　　四、业主应付的费用

　　1.业主应按月到和业管理公司缴纳管理服务费。管理服务费的标准是：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_开发建设单位自行或委托物业管理公司管理期间，执行市物价主管部门和市住宅主管部门批准的收费标准;管委会成立后，由其根据本住宅区的实际情况制订，并交业主大会通过后实施。管理服务费的用途：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_住宅区的通道、路灯、沟、池、井、园林绿化地、文化娱乐体育场所、停车场、连廊、自行车房(栅)等公共设施和公共场所(地)的管理、维修、养护。

　　2.业主应按月到物业管理公司缴纳住宅维修基金。住宅维修基金的标准是：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_0.5元/平方米。由物业管理公司以房屋本体为单位设立专帐代管、公用水箱、压水泵、电梯、机电设备、公用天线和消防设施等房屋本体公用设施的维修、养护。

　　3.业主如进行室内装修，则应在办理申请手续时按有关规定缴纳装修押金，装修完工后由物业管理公司进行检查，如无违章情况则予以返还，否则不予以返还。

　　4.业主如请物业管理公司对其自用部位和毗连部位的有关设施、设备进行维修、养护，则应支付有关费用。

　　5.业主使用本住宅区有偿使用的文化娱乐体育设施和停车场等公用设施、公共场所(地)时，应按规定缴纳费用。

　　五、违约责任

　　1.违反业主义务中第2、6、7款规定的，物业管理公司有权制止，并要求限期改正;逾期不改正的，可进行强制恢复，包括采用停水，停电，停气等催改措施;造成损失的，有权要求赔偿。

　　2.业主进行室内装修，如违反《深圳市住宅装修管理规定》，按其中有关规定处理。

　　3.业主如延期缴纳应交的管理服务费，住宅维修基金以及有关赔偿款，罚款等费用的，处以每日以千分之三的滞纳金;无正当理由超过三个月不交的，物业管理公司采取停水，停电，停气等催缴措施。

　　4.业主无理拒绝，阻挠物业管理公司对房屋本体公用设施和区内公共场所，公用设施的检查、维修、养护以及其他正常管理活动，由此造成损失的，应赔偿损失。

　　六、其它事项

　　1.本业主公约由前期物业管理单位如实填写第一条\"本住宅区情况\"后印制，并在本住宅区入住率达到30%后组织已入住业主签订。

　　2.本业主公约已入住业主中持有过半数以上投票权的业主签订后生效。已生效的业主公约对本住宅区所有业主和非业主使用人具有约束力。

　　3.业主大会可以依支根据本住宅区的实际情况对本业主公约进行修改补充，并报市住宅主管部门和区住宅管理部门备案。修改补充条款自业主大会通过之日起生效，无须经业主重新签订。

　　修改补充条款不得与法律、法规和有关政策规定相抵触，否则区住宅管理部门有权予以纠正或撤消。

　　4.本业主公约一式二份，业主和物业管理公司各执一份。

　　业主(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 物业管理公司(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　签约时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　名下物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 栋 房

　　商业用户 栋 房(店、铺)

　　其它：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　附：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　住宅区业主管理委员会章程

　　第一章 总则

　　第一条 住宅区业主管委会(以下简称本管委会)是根据《经济物区住宅区物业管理条例》(以下简称住宅区条例)和《经济特区住宅区物业管理条例实施细则》(以下简称住宅区细则)的有关规定成立的代表本住宅区全体业主合法权益的社会团体，经市政府社团登记部门贪污核准登记后，取得社会团体法人资格。本管委会的一发合法权益受国家法律保护。

　　第二条 本管委会接受审计署登记管理部门、市住宅主管部门和区住宅管理门的领导，执行国家，省，市有关物业管理的法律政策规定。

　　第三条 本管委会代表本住宅区全体业主的合法权益，以科学、发主、合法管理手段，保障住宅区物业的合理使和，维护信宅区的公共秩序，创造整洁、优美、安全舒适、文明的居住环境。

　　第二章 管委会的产生及职权

　　第四条 本管委会由本住宅区业主大会选举起产生，向业主大会负责并报告作，接受业主大会和市、区住宅管理部门的监督。

　　第一届管委会的产生：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_由区住宅管理部门会同开发建设单位或期委托物业管理公司组成筹委会，提出管委会候选人名单，提交第一次业主大会选举通过。

　　第五条 本管委会设委员 名，其中主任一名，副主任 名，执行秘书 名。执行秘书负责处理管委会日常事务。

　　管委会主任、副主任由管委会在其委员中先举产生。

　　管委会执行秘书由管委会聘任，如聘任非本住宅区业主提任执行秘书的，须由本人在本住宅区的直系亲属业主为其经济担保人。

　　管委会主任，执行秘书为专职或兼职。

　　第六条 本管委会委使下列职权：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　1.按照有关规定召集和主持业主大会;

　　2.审议决定住宅维修基金和公用设施专用基金的使用;

　　3.采用公开招标或其他方式，聘请物业管理公司对住宅区进行牧业管理并与其签订委托管理合同;

　　4.审查物业管理公司上年对本住宅区的管理计划完成情况及其费用决算报告;

　　5.审议物业管理公司制订的对本住宅区的年度管理计划，住宅区配套工程和重大的维修工程项目;

　　6.审查并决定住宅区物业管理服务费的收费标准;

　　7.监督物业管理公司对本住宅区的牧业管理工作;

　　8.执行业主大会通过的各项决议。

　　前款的第3、5、6项规定的事项，必须经业主大会批准。

　　第七条 本住宅区的公用设施专用基金、住宅维修基金和管理服务费的收支目，管委会应每三个月到少公布一次，接受业主的监督。

　　第八条 下列人员经管委会决定产经业主大会批准后要获得适当津贴;

　　1.管委会主任;

　　2.管委会执行秘书;

　　3.业主选举的楼长;

　　4.管委会同意的其他人士。

　　第三章 管委会会议

　　第九条 管委会会议每两个月至少如开一次。有三分之一以上的委员提议或任、副主任二人以上认为有必要并书面呈述议题时，可召开管委会特别会议。

　　第十条 管委会会议的如开提前七天将会议通知及有关材料送达每们委员。员不能参加会议的，可以书面委托代表参加。

　　第十一条 管委会会议由主任召集、主持，主任因故缺席时，由副主任主持。

　　第十二条 管委会召开会议时，可以邀请政府有关部门，居民委员会，物业理公司等单位的人员和承租人代表、其他非业主使用人代表参加会议，但上述人员没有表决权。

　　第十三条 管委会会议决定问题，采取少数服从多数的原则。会议进行表决，每一委中央电视台有一票表决权。委员可委托代表人行使表决权，但必须出具授权委托书，若表决中出现赞成票与反对票相同时，由主任或会议主持人投决定性一票。

　　第十四条 管委会执行秘书必须作好每次开会的会议记录，并由会议主持人署后存档。

　　第四章 管委会委员

　　第十五条 本管委会委员由本住宅区业主大会在业主中选举产生，委员人数单数。管委会可聘请派出所、居民委员会等有关单位的人员以及承租人代表或本住宅区的非业主居民担任管委会委员(以下简称聘请委员)，其名额不得超过最终委员总数的三分之一。聘请委员担任管委会主任，应由为本住宅区业主的直系亲属作其经济担保人并经业主大会批准。

　　第十六条 本管委会委员则热心公益事业。责任心强、有一定的组织能力和要的工作时间的成年人来担任。

　　第十七条 本管委会委员每届任期三年，可以连选连任。

　　第十八条 本管委会委员的撤换，减增由管委会会议通过后，提交业主大会票决定。

　　第十九条 有下列情形的人士不得担任管委会委员，已经担任的须停任委员由下次业主大会追认：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　1.已宣告破产;

　　2.因身体或精神上的疾病已丧失履行职责的能力;

　　3.未经管委会同意无故在管委会会议中连续缺席三次以上;

　　4.以业主身份当选为委员，但已不再是业主;

　　5.以书面形式向管委会提出辞呈;

　　6.有违法犯罪行为的;

　　7.业主大会已将其罢免的。

　　第二十条 任何委员停任或退任而不寻求连任时，必须在停任或退任后半个内将由其管理、保存的本管委会的文件、资料、帐簿以及属于本管委会的任何财产(动产、不动产)移交给本管委会。

　　第二十一条 本管委会委员的权利：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　1.选举权，被选举权和监督权;

　　2.对本管委会的建议和批评权;

　　3.参与本管委会有关事项的决策;

　　4.参加本管委会组织的有关活动，

　　第二十二条 本管委会委员的义务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　1.遵守本管委会章程;

　　2.执行本管委会的决议，努力完成本管委会的工作;

　　3.积极参加本管委会组织的仁义和活动;

　　4.向本管委会的工作提供有关资料和建议。

　　第五章 管委会日常经费收支与只公用房

　　第二十三条 本管委会的经费来源是本住宅区的管理服务费。

　　第二十四条 本管委会的经费开支包括：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主大会和管委会会议;购置设备编印资料。购买书刊资料;国内外交往;有关人员的津贴;日常办公及其他项目的费用等。经费收支帐目(不包括现金)由执行秘书管理，每月台票向管委会会议汇报，每年度向业主大会汇报。

　　第二十五条 本管委会的办公用房从公用设施专用基金购买的物业管理用房划出。

　　第六章 附则

　　第二十六条 业主大会通过有关本章程的决议和细则都是本章程的组成部分。

　　第二十七条 管委会的终止与解散：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_本管委会依照业主大会的决定或市社团记部门、市住宅主管部门的决定终止或解散。

　　第二十八条 本章程的解释权属管委会。

　　第二十九条 本章程与有关法规不符时，按有关法规执行。

　　第三十条 本章程经业主大会通过后生效。

　　附：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_住户手册

　　一、前言

　　二、简介

　　三、物业管理

　　四、管理费用

　　五、设备及服务

　　六、装修管理

　　七、入住前期的特别服务

　　八、业主及用户的其它责任

　　九、保安/安全

　　十、关于防盗门、窗安装的有关办法

　　十一、防火

　　十二、清洁

　　十三、卫生管理细则

　　十四、保险

　　十五、常用电话号码

　　十六、结语

　　一、前言

　　为了便于业主/用户进一步了解小区管理公约的内容及运作情况，管理公司编写此住户手册，以供参考之用。小区住户手册根据管理公约而制定，其目的在于保证小区所有精度及用户能有效地使用其购置之物业，而并非对业主及用户加以约束。管理公司将竭诚为各业主用户提供尽善尽美的管理服务。

　　二、小区简介

　　小区占地 公顷，总建筑面积 平方米，绿化面积 平方米，绿化率为 .业管理公司以现代的意识、全方面的构思服务于业主，使业主在物业管理公司的服务下，充分享受舒适、宁静、祥和的生活，创造出一个温馨、各谐、全新的花园式住宅。

　　1.按照建设国际化大都市的要求注意提高小区的整体居住环境质量。

　　2.注意加强物业管理，保持住宅小区建设整体环境和使用功能长久良好。

　　3.实行超前管理，参照新、香港的屋村式管理，使物业管理奠定良好的基础，以优质高效的服务，得到广大业主的认可。

　　4.物业管理有限公司小区管理处主要负责如下工作：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　管理：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_具有严格和管理制度，做到违者必罚，奖罚分明。

　　保安：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_小区有专门保安力量，实行24小时昼夜值班。

　　清洁：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_保洁员定时清扫和清运垃圾，保持小区内地段卫生，做到地面无烟头，无纸屑，地痰迹，无污印，垃圾清运采用塑料袋，以防垃圾清运时再污染。

　　绿化：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_负责小区绿化，四季维护树木，花草，修剪花木，维护绿化景观。

　　(5)车辆交通管理：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_对机动车辆进入小区加以限制，保持小区宁静的气氛。

　　(6)有偿服务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_代请保姆，代为购物，你订机票，接送孩子，照顾老幼，病残，打扫客户卫生，成立老年活动中心等生活服务系列。

　　(7)有偿中介服务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_代业主出租、出售小区住房。

　　(8)设立便民的小型超市、便民商店等。

　　三、物业管理

　　1.管理公司

　　根据管理公约的条文，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理有限公司已被委聘为小区之物业管理公司。

　　2.管理公司之代表权

　　管理公司有绝对的权力代表各业主及用户就有关管理本小区之一般事务与政府公共事业机构和团体进行磋商及处理有关问题。

　　3.公共地方及设施管理

　　管理公司根据管理公约条文所赋予的权力，将管理及负责所有公共地方、小区结构、电梯、泵房、绿化及其他公共设施及设备之保养、维修及管理。

　　4.管理职员

　　为提供完善之管理服务，管理公司雇有专业管理人员及专业维修承造商负责小区一切日常管理及维修事务。请各业主及用户切勿要求任何管理公司职员作么人性质服务，所有管理员工一律不准向业主，租户。住客或任何承造熵收取管理赏赐或其他利益。

　　5.建议及投诉任何人士若对小区环境及管理欲作出建议或投诉，请以书面形式通知管理公司。

　　6.小区管理处办公时间

　　小区管理处办公时间为上午9：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_00-12：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_00，下午13：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_30-17：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_30，在上述时以外，小区监控中心仍有值班职员为客户服务。

　　管理公司电话(办公时间)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　管理处电话(二十四小时服务)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　四、管理费用

　　1.管理费

　　管理费乃根据每年度之管理开支预算而制定，计有管理员工薪酬，税收，公共地方水电费、公共地方之清洁费用，公共设施维修费，法律及其他专业咨询费用、小区保险、第三者保险及管理公司酬金等。管理费金额将根据日后实际支出需要而调整，调整前各业主将获预先通知。

　　2.管理保证金及管理基金

　　各业主应于验收其单位合格后，立即向管理公司支付数额相当于三个月的管理费用作为履约保证金。同时亦需支付数额相当于三个月的管理费作为管理基金，以支付日常性之管理维修开支。当管理基金不足时，管理公司可发也通知，要求各业主增缴管理基金。各业主不得动用保证金或管理基金，作为抵扣管理公约内所指定各项应付费用。

　　3.缴付管理费

　　楼宇管理费于每月10日前缴付，管理公司为各用户专责管理本小区，任何租户延期缴交管理费，管理公司有机根据公约赋予的权力征收利息、催缴手续费用，甚至停止供应水，电及采取适当的法律行动追讨。

　　付款时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　星期一至星期五08：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_30-20：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_30

　　星期六、星期日及假期09：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_00-17：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_30

　　付款办法：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_以支票或现金形式直接交往小区管理处。

　　4、管理费盈亏

　　小区之管理公约内订明，如管理费不足以应付各项开支时，各业主须按比例交付不足之数目，如有盈余，则将会拨入下年度帐目。各业主与用户床相互协调使用期间的费用分摊比例，管理公司最终将以物业业主为法定负责人，而不涉入业主与用户之间之关系。

　　5、管理帐项以实报实销方式处理，收入及支出帐项将按时向各业主/租户通知。各业主在缴足所有应付管理费用的，有权向管理公司索取有关帐单副本作为参考。

　　6、业权转让如有更改或转让业权，原业主必须以书面形式通知管理公司，否则仍须负责该单位之管理费用。业权转让时，管理费保证金及管理基金，应按管理公司所指定应办之妥善手续，转让予新业主名下。卖方业主自行安排向买方收回上述做主金及基金。

　　五、设备及服务

　　1.电力

　　各单位都已安装独立电箱、电表及充足的电灯及插座若发现陈旧必须更换，任何电器工程必须由合格(指定)的电器技工进行。

　　2.供水

　　小区24小时供应冷、热水。接驳洗衣机修理水嘴的工作必须由合格技工进行。自来水是利用水压输送到各单位的，因此即使是轻微的漏水亦足以引起水浸，外出时必须将水嘴关妥。若因漏水而令小区的公众地方，设施或其他单位业主蒙受损失，该单位的业主必须负责维修及赔偿。

　　3.煤气

　　小区24小时保障煤气源供应。接驳供气设备的工作必须由合格(指定)的技工进行。系统若发生泄漏现象，须及时与管理处取得联系以免造成更大损失。

　　4.电话

　　小区已铺设电话电缆直达各物业单位，用户可向管理中心吕X接驳及安装电话。

　　5.电梯服务

　　小区各楼宇备有先进的电梯，为客户提供24小时服务。

　　6.公共天线

　　各单位均高有电视天线插位。若需啬额外的天线插位时，可通过管理处安排保养承办商安装，而费用应由有关业主负担。根据小区公约条文，所有单位均不得安装任何室外天线。

　　7.消防系统

　　小区的消防设备含每层设置的消防栓，由管理员24小是值班，监察消防系统的运作。

　　六、装修管理

　　1.政府法规、公约条文

　　用户在室内进行任何工程，必须事前确定该项工程是否抵触有关政府部门之法例及管理公约条文，若所进行工程发生违反法规条文情况，用户须将改变部分恢复原面貌，直至有关方面满意方面的资料，业主可先向管理公司问询。

　　2.用户在单位内施行各类装修工程必须确保不影响楼宇结构和原有系统，并须书面通知管理处，提交有关装设计图及向有关政府部门申请，待申请批准及缴纳装修按金及第三者保险后，方可开工。

　　3.装修保证

　　装修按金--此按金由管理公司按单位面积制定，并由管理公司保存，作为保障装修期内，承办商或其工作人员对小区物业或其他单位造成破坏、损耗、涂污时作适当处理。工程完成后，经管理公司检查完毕，才会按实际情况作全部或部分发还。

　　第三者保险--为减少在装修时发生意外所导致损失，承办商应购置工程期间第三者保险，金额方面由管理处视其单位及工程大小评定。

　　4.装修规则

　　提供足够之保护防御设施予楼宇内之结构、装置、装饰等，避免装修期内有任何损毁。对于桉X内设备有任何损毁或因缺甜言蜜语防御设施而导致破坏，包括裂痕、污渍等，有关业主需赔偿一切修缮费用。

　　装修期间不得占用小工内公共地方，为保障其他业主及其他用户的利益，基有任何人士及物业本身各部分受到直接或间接损害，将由有关用户负责及赔偿。

　　尽量提供足够防御措施减抵装修期内收到之尘埃、噪音和气味等，令小区内其他业主，用户不要受到干扰和感觉不便。

　　施工现场必须备有紧急医疗药品，必须有足够防火设备，如恶意火简等，以备发生事故时紧急应用。

　　(5)不得在通道走廊、其他公共地方或跨入其他业主单位进行装修工程。

　　(6)所有通道走廊或其他公共地方不得放置或储存任何建筑装修物品、工具或废料等。

　　(7)不可在小区内之消防喉取水作调制混凝土、清洗地方或其他用途。

　　(8)装修工人必须空着适当的衣服及不得赤足出入工作范围，以防发生意外及有碍观瞻。

　　(9)所有装修工人在小区范围内必须挂上管理公司发出的工作证，工作证每天四上向管理处登记领取，每天下班时必须交回管理处，如有任何损坏或遗失应立好赔偿，否则严禁进入小区范围内或在物业范围内进行工作。

　　(10)所有机器、工具、设备、包裹或建筑装修材料等，若要搬离小区范，必须先填妥管理公司特定出门许可证再经检验始可放行。

　　(11)装修承造高须对其本身用具、设备及建筑材料等承担保管责任，管公司概不负责任何损失或遗失。

　　(12)切勿交混凝土、吵石、瓦砾或其他杂物倒入坐厕或排水渠内。

　　5、物业外墙

　　所有用户皆不得适拆、更改或干扰物业外墙及公共地方设备，或改讨任何排水喉管。此外，更不得加高任何招牌、帐篷、窗花、秩笼、花架、天线或将其他物品装置物业外墙上。发吸任何上述违章行为，业主/用户将需承担所修正工程及管公司额外工作负担费用。

　　6、装修承造商

　　各用户所聘的指定装修承造商在进行工程时有任何疏忽而造成公共地方、设施损毁或对其他住户物业构成破环，有关用户必须负责所有赔偿损失，因此在选聘装修承造商时必须小心谨慎。

　　七、人往前期的特别服务

　　尊敬的业主：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　欢迎您入住\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理有限公司小区管理处负责及管理的小区，并对您给予公司的理解和支持表示感谢，在这里您将充份享受到\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理有限公司丫区管理处为您提供的完善、高效的服务。

　　为了便于您尽快、顺利地进驻小区，管理处开办了装饰、搬家业务，如您需要，请尽快与我公司联系。

　　联系电话(装饰)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话(搬家)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　八、业主及用户的其他责任

　　1、物业用途限制

　　各用户不得将其单位用作非法工吵道德或与土地批文、政府用途、管理公约秫等许可告示相抵触的用途。

　　2、饲养宠物

　　住户所饲养的宠物，必须在管理处指定地方排汇及做废物处理事宜。

　　3、噪音气味

　　为优质环境宁静用户切勿在其室内发出噪音或气味，滋扰其他用户。

　　4、公众通道

　　必须优质所有走廊、通道及楼梯畅通无阻。为保护各业主/用户自身安全起，遇有任何公共走道阻塞时，应立刻通知接待中心。若发现其他用户做出防碍公众利益，阻塞走道等行为，更应主动举报。

　　5、景观物品

　　各用户不得在任何公共地方进行洗涤、晾晒、熨烫衣物或其他物品。

　　6、神位

　　为保持环境清洁卫生，所有用户禁止在门前或公共地方摆设神位及燃点香烛。

　　7、电梯服务

　　严禁使用客梯作送货搬运物品用途，一切物品的运送，必须用管理公司指定的货梯进行。

　　8、危险物

　　各业主不得在小区范围内搬运，储存及使用危险、易燃或易爆的物品。

　　9、铁闸/卷门

　　各用户不得在其单位大门外或窗口装置不符合管理处规定的不安全合格的铁闸工窗花。

　　10、营业经商

　　除非得到管理公司书面批准确，所有用户不得在小区物业的公共范围内摆设任何么用物品或进行各种形式的宣传、经工业品、贩卖活动，包括张贴、派发商品、样品、宣传品等等。各用户及外来访客亦不可在此范围内向其他住户进行派发物品、推销或任何形式的磁扰。

　　11、法律纠纷

　　业主或用户在小区物业范围内，因自身问题而引发的法律纠纷及事故，必须自选承担所有法律及经济责任。管理公司基受牵连而须进行额外工作及开销，亦将由相关物业业主/用户承担。

　　九、保安/安全

　　1、为保障安全，所有的小区居住的业主及其雇佣人员，均应办理住客证。

　　2、大楼进出凭住房证，并于每晚23：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_00静楼。

　　3、小区每24小时均有保安人员值班和巡逻，请业主/用户配合保安人员工以保障所有入住小区住户的安全，并请注意以下几点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　B对进入大楼的访客将要求做会客登记，每天23：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_00以后的访客保安人员应与住户联系，得到允许后方可探访。

　　J与监近用户互相认识，保持联系，以便朋家能够互相照应。

　　4、除保安员外，物业亦高有先进保安装置以确保各业主及用户安全。

　　5、住房保安

　　各用户如需在其使用单位范围内，自行聘用专职空着制服的私人保安员，必须事先向管理公司作书面申请，详列人员数目，值班时间及所恬单位名称，并须保证这些专职人员不得空着制服在小区公共地方活动，以免造成管理混淆及引起误会。

　　十、关于业主安装防盗门、窗的有关办法

　　为了保证业主对其住宅单位的安全需要，管理处允许在各住宅单位安装我方指定的防盗门、窗、并由管理处指定的安装队伍进行安装，规格、样式及颜色由管理处指定，业主自己世勿私自购置指定之外的防盗门窗，以及由指定之处的安装队安装。以上务请业主遵照执行。

　　附：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_防盗门、窗安装申请书

　　业主姓名 楼室号

　　防盗门窗型号 颜色

　　交费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　业主签名 管理处 安装队

　　十一、防火

　　1、防火措施

　　小区物业内部装置有灭火设备，用户应熟悉各项设备的位置及使用方法，用户必须紧记除救火外，不得使用消防栓及各种设备作其他用途。

　　2、防火知识

　　切勿令电线负荷过量或在同一插座接下来多种电器，例如电炉、熨斗电饭煲或吹风筒等，以免由于负荷过量而导致火警。。请遵照法例法定，切勿在单位内储藏易爆易燃物品，最后离开单位前，检查并保证烟头已熄灭，并把全部还在开动的电器关闭。。易燃及危险性物品应放置在孩童无不触及的地方。。请保持走廊、楼梯及防火通道畅通。。防火门必须保持经常关闭。。如遇到易燃物品气味时，切勿触动任何电器(包括电话、门铃、电动玩具等)开关，小心打开所有窗户，门，让空气流通，然后离开现场及尽快通知管理处。

　　3、如遇火警时应采取的措施

　　保持镇定

　　拨打电话119通知消防局

　　打破安装在走廊的防火警钟玻璃，按警钟示警。

　　及时通知小区保安管理员或管理处，如时间许可，应通知监近用户。

　　如遇到浓烟，应尽量贴近地面，并以湿毛巾覆盖面部。

　　不要乘搭电梯，应用楼梯逃生。。尽快前往小区地面或空旷地方。

　　4、防火演习

　　管理人员将定期进行防火学习及试验各项救火设备。

　　十二、清洁

　　管理公司已雇有清洁工人负责保持公共地方清洁，但仍有赖全体用户的通力合作，维持社会公共道德，才可确保地方清洁。

　　用户内部的清洁、卫生、防虫工作，应由用户自行负责，或委托管理公司之指定承包商处理。

　　大楼住房应将其室内垃圾用塑料代包装妥当，摆放在管理处所指定的位置，清洁工人每天将会依时清理，切勿将垃圾堆放在楼内或小区的任何地方。

　　十三、卫生管理细则

　　为给业主创造出一个优雅、清静的居住、休闲环境，管理公司物制定卫生管理规定，条例如下：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第一条：XX公司将组织大量人力、物力对公共场所、设施进行定期的清理、消毒、维护，发现问题及时解决，使你充分享受舒适安全的生活及居住环境。

　　第二条：XX公司将定期进行消灭\"四害\"工作，绝不让其滋生、蔓延。

　　第三条：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_请业主勿将废物扔至楼下，应放入楼层或楼外指定垃圾存放处，由清洁工人每天定时打扫、清运。

　　第四条：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_禁止在小区内随地吐痰、乱扔纸屑、果皮等废弃物。

　　第五条：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_禁止在小区建筑上张贴装修、标语、广告等。

　　第六条：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_禁止在公共场所搭建违章建筑。

　　第七条：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_禁止破坏公共设施，保护其清洁、完整。

　　第八条：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_禁止践踏草坪、损害绿化设施。

　　第九条：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主装修后的垃圾，请放在室内，由清洁员每日一次进行清理，禁止堆放在楼内或小区街道上。

　　十四、保险

　　管理公司已为小区的所有公共设备购置保险，有关保险费将由管理费中预算支付。各用户若认为有需要，可以自行为其单位的室内装置购买保险。

　　各用户不得做出与小区管理公约相违背的行为，或甚至导致物业保险无效，或令该保险提高之行为，如有此类事情发生，违约用户需对因此而产生的所有开支及损失负。

　　十五、常用电话号码

　　夜间值班定：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 火警：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_119

　　派出所：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 匪警：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_110

　　医院：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 急救：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_120

　　十六、结语

　　为使购买小区的所有业主/住户能享受幽雅、宁静、舒适、安全的居住环境物制定本住房手册。本手岫所列各条款，纯为业主/住户之利益着想，敬请各位合。

　　业主应将手册有关条款告知家中各人，若有任何疑问，请向本公司或管理处查询，本公司将尽力协助。对各位的真诚合作谨致谢X。

　　物业管理公司

**物业委托管理合同 篇22**

　　甲方:

　　负责人:

　　电话:

　　地址:

　　乙方:

　　负责人:

　　电话:

　　地址:

　　甲方委托乙方管理学校物业管理服务。乙方将通过严格的科学管理和热情优质的服务，为学校的教学、科研和生活创造一个干净、美丽、舒适、安全、安静、方便、及时、可靠的环境。为此，双方达成如下协议:

　　一、甲方的责任、权利和义务

　　1、享有校园内所有公共设施设备的所有权，并有权保护、使用和监督国有资产。

　　2.负责对乙方的管理和服务进行询问和质询。

　　3、负责制定学校绿化、美化和设施改造计划。听取并采纳乙方关于校园绿化等改造工作的合理化建议。

　　4.负责按规定向乙方支付物业资金和运营费用。

　　5.负责了解乙方资金运作情况，对违反财务规定的行为提出意见。

　　6.甲方可根据完成物业管理的利弊向乙方提出奖励意见和处罚意见。

　　二.乙方的责任、权利和义务

　　1、按协议内容优质完成物业管理和服务工作。按照文明校园建设标准维护园林单位和文明校园称号。

　　2.医院内的公共设施和地面不得擅自占用或改动，改动须经甲方批准后方可实施。

　　3.定期向甲方通报工作情况，并有义务落实甲方提出的合理整改意见..

　　4.未经甲方同意，不得将物业管理内容和责任转让给第三方。

　　5.乙方应建立并保存详细的物业管理档案。

　　三.委托管理的主要内容

　　1、整个医院的绿化美化。

　　2、教室清洁服务与管理。

　　3.公共环境和公共场所的清洁服务和管理。

　　4.公共设施设备的维护、保养、运行和管理。

　　5.公共建筑维护。

　　6.负责家庭建筑的维修和保养。

　　7、水电供热维护管理和服务工作。

　　8.医院水电费和取暖费的收支。

　　9.节能工作。

　　10、家庭水、电统计、收集工作。

　　11.饮用水供应和洗澡。

　　12.医院领导办公室清洁及开水供应。

　　13、家属警卫管理。

　　14.校园内各种商业网点的管理。

　　15、学校人防工程管理。

　　16.甲方需要委托的其他任务。

　　四.服务标准

　　乙方应按照以下标准实现物业管理目标。

　　1、校园绿化美化工作

　　(1)三季做花，四季做常绿。并承担甲方大型活动和重大节日的插花工作。

　　(2)根据不同季节的养护要求，对花苗进行养护，确保树木灌木齐全，生长茂盛，无枯枝、无病虫害，树木无钉扎；绿篱和绿地没有杂草、杂物和成堆的材料。完好率要达到98%以上。

　　(3)校园绿化面积应达到绿化面积的95%以上。

　　(4)绿地和各种树木的种植和调整应按照美观合理的原则进行规划和管理。各种古树应加以保护，防止损坏和坏死。

　　(5)医院建筑应进行立体绿化。

　　(6)绿地微喷面积应达到总面积的80%以上。应该测量树木浇水量。

　　2、环境卫生工作

　　(1)道路环境应整洁。清洁应及时，无杂物、废纸、烟头、果皮、痰迹和积水。

　　(2)下水道和排水设施应通畅，无污水外溢，排水口无淤泥和杂物。井口盖完好，化粪池应定期清洗，不得有粪便溢出。

　　(3)厕所应保持整洁，无异味、蚊蝇、粪便和污水外溢。

　　(4)垃圾建筑应保持无蛆无蝇，墙壁应干净，地面及周围不应堆放垃圾。容器盖应该关闭。容器数量应根据垃圾日产量及时调整。垃圾建筑的起重设备应及时修理和维护，以防止事故发生。

　　(5)院内垃圾每日运送，无裸露垃圾和卫生死角。垃圾箱和垃圾箱应完好清洁，周围地面无杂物和污渍。

　　(6)建筑物内外无涂写、涂写、粘贴，无残标；公共设施、牌匾、路标、雕塑、亭台楼阁、石桌椅应定期擦拭并保持清洁。

　　(7)校园主干道地面卫生每天早上7: 30前清扫干净。公共场所应定期打扫并保持清洁。上课期间不得有影响教学的清洁活动。

　　(8)水泥砂浆不得直接拌在道路和地面上，建筑材料应整齐地放置在指定的地方。建筑垃圾应堆放在指定地点，并及时清运，对建筑垃圾影响道路畅通和环境卫生的现象应及时管理和清理。

　　(9)门前三包应符合门前三包的标准和要求。

　　(10)医院主要道路的`积雪应及时清除，确保道路畅通安全。如果撒盐水除雪，不得将雪清扫并堆放在树篱和绿地内。

　　(11)根据节假日的要求，及时挂上国旗、彩旗和灯笼，并开关大门彩灯和射灯。

　　3.课堂卫生工作

　　(1)每天晚自习后应打扫教室卫生，并锁门。第二天早上7点，所有教室的门都应该打开。

　　(2)教室地面应保持清洁，墙壁洁白，墙裙完好无污渍，黑板完好明亮，无粉笔痕迹，粉笔沫应及时清除。门牌号完好无损，装订精美。门窗、玻璃、屏风、窗帘、五金齐全完好。桌椅完好有序，桌内外无杂物和灰尘。

　　(3)吊扇、黑板灯、照明灯、开关及设备应完好。保养应及时，状态良好。

　　(4)供应粉笔(白色和彩色)橡皮擦，放置整齐。保持讲台和讲台桌整洁。

　　(5)制定制度化、规范化、科学化的课堂服务管理制度，保证教学需求。

　　上述要求应在98%以上，每个阶梯教室和大型教室的照明应在90%以上。

　　4.公共场所的维护工作

　　(1)所有走廊(包括带楼物业范围)地面整洁，门窗、玻璃、纱窗、五金齐全完好，墙裙、走廊灯照明完好率和满意率应在98%以上。

　　(2)电梯应按规定进行年检，取得合格证和操作证，两证挂在电梯室内。电梯要定期保养，带病不准开电梯，运行要准时。电梯室应干净、整洁、明亮。电梯工作人员应持证上岗，严格执行电梯交接班制度，并认真做好操作记录。为确保安全，严禁脱岗。

　　(3)保证全院正常供水、供电、供热。水、电、暖设备齐全，维修保养及时到位，设备完好率应在98%以上。

　　(4)水、电、暖维修24小时值班。应制定应急处理计划。确保服务安全到位。

　　(5)节能措施有效，杜绝长明灯、流水、跑、冒、滴现象。

　　(6)按规定做好卫生防疫和饮水罐的日常管理，定期检查检测，确保饮水安全。

　　(7)按要求为全院提供饮用水和洗浴。茶浴室应建立健康安全工作制度，确保正常供水和安全。卫生间的卫生和各种设施要及时检修，防止事故发生。

　　(8)根据要求，每年收取并支付采暖费。

　　(9)应努力按要求收回学校的创收公用事业。

　　(10)按要求统计、收集、上报各住户的水电费。

　　(11)按要求检查医院人防工程，防止事故发生。

　　五、违约责任

　　1.如果甲方违反合同规定，乙方未能完成合同规定的服务和管理目标，乙方有权根据不同情况在期限内向甲方提出解决方案。逾期不解决的，乙方有权解除合同，给乙方造成经济损失的，甲方应给予经济补偿..

　　2.如果乙方违反合同规定的内容或不符合服务标准，或师生员工反应强烈，不能及时解决，甲方有权要求乙方限期改正。如乙方逾期未改正，甲方有权终止本合同。安排其他物业管理机构更换。乙方应赔偿给甲方造成的经济损失..

　　3.乙方擅自提高收费标准、降低服务标准的，甲方有权要求乙方改正并退还多收的费用。

　　六、纠纷调解

　　如因履行本合同发生争议，双方应通过友好协商解决。协商不成的，按照下列第种方式解决:

　　1.提交仲裁委员会仲裁；

　　2、依法向人民法院起诉。

　　七.其他人

　　1.本协议未尽事宜，由双方协商解决，并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。

　　2.本协议的有效期为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　3.本协议的委托协议是本协议的有效组成部分，具有同等法律效力。

　　4.本协议以\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_经双方签字盖章后生效。

　　甲方(签字盖章):

　　代表(签名):

　　签署日期:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方(签字盖章):

　　代表(签名):

　　签署日期:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**物业委托管理合同 篇23**

　　甲方(委托人)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 住宅区业主管理委员会

　　乙方(受托人)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 物业管理公司

　　为加强 住宅区牧业管理，保障区内房屋和公用设施的正常使用权用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境，根据《深圳住宅区物业管理条例》(以下简称住宅区条例)及其配套实施细则(以下简称住宅区细则)和市政府有关规定，经双方充分协商，同意签订本招手管理合同，以便共同遵守。合同书面如下：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　一、招手管理范围及内容

　　(一)甲方将位于 区 路的 住宅区范围内的物业托给乙方实行统一管理，综合服务，承包经营，自负盈亏。

　　(二)管理事项包括：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　1.房屋的使用、维修、养护;

　　2.区内公用设施、设备及场所(地)[消防、电梯、机电设备、路灯、连、自行车房(棚)、园林绿化地、沟、渠、池、井、道路、停车场等]的使用、维、养护和管理;

　　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.便民服务网点及住宅区内所有营业场所(不含肉菜市场);

　　7.车辆行驶及停泊;

　　8.住宅区档案管理;

　　9.政策规定由物业管理公司管理的其他事项。

　　二、委托管理原则

　　以社会效益、环境效益为主，经济效益为辅，相互促进，体现为业主提供优质服务和责、权、利相统一原则。

　　三、委托管理期限确定管理目标、经济指示，实行风险抵押经济承包责任。

　　四、委托管理期限

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

　　五、双方责任、权利、义务

　　1、依照住宅区条例和本合同规定将 住宅区委托乙方实行物业管理;

　　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%) 平米给乙方，按商品房租金标准租赁租用，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)，按微利房租金标准租用;

　　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、委托乙方对违反住宅区条例和住宅区细则以及业主公约的进行处理：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_包括予以罚款、责令停工、责令赔偿经济损失，以集水、停电等措施对无故不缴有关费用或拒不改正违章行为的责任进行催交、催改;

　　10、协助乙方做好宣传教育、文化活动和物业管理工作;

　　11、政策规定由甲方承担的其他责任。

　　(二)乙方责任、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办法;

　　2.遵守各项管理法规和合同规定的责任要求，根据甲方授权，对本住宅区物业实施综合管理，确保实现管理目标、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，报甲方审义通过后，从公用设施专用基金中禽所需的维修经费;

　　4.接受甲方对经营管理过程中财务帐目的监督并报告工作，每月胜败甲方和区住宅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帐目;

　　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.乙方须本着商效、精干的原则在本住宅区设置管理处;

　　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。每三个月向区住宅管理部门缴交一次50%商业用房的租金，作为公用设施专用基金的回收;

　　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住宅区管理法规政策的行为进行处理;

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

　　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

　　六、管理目标和经济指标

　　(一)各项管理指标执行《深圳住宅区物业管理标准》及市、区宅管理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，方可提成所收取管理费的 \_\_\_\_\_\_%作为经营收入。

　　七、风险抵押

　　(一)乙方在合同签订之日起三日内向甲方一次性支付人民币 \_\_\_\_\_\_元作为风险抵押金;

　　(二)乙方在合同规定的管理目标和经济指标，甲方在合同期满后三日内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乙方经济损失;

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

　　八、奖罚措施

　　(一)在各项管理目标、经济指标全面完成的前提下，管理费用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，由乙方获间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，由此而影响乙方承包管理目标和济指标，或给乙方造成直接经济损失，甲方应当给予裣或承担相应责任;

　　(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(以市住宅主管部门的鉴定结论为准)。

　　九、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，须于满前六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理，但根据住宅区条例和住宅区细则规定被取消优先承包理资格的除外。

　　十、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、 、 合同的有效组成部分。

　　(三)本合同正本一式三份，甲、乙双方和区住宅管理部门各执一份，具同等法律效力。

　　(四)双方如对合同发生争议，协商不成的，提请市住宅主管部门或区住管理部门调解，或由深圳中级人民法院裁决。

　　(五)

　　(六)

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

　　代表(签名)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 代表(签名)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_\_日

　　附：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　住宅区业主公约

　　为加强住宅区各类物业管理，保障本住宅区物业的安全与合理使用，维护住宅区的公共秩序，创造良好的生活环境，同意签订本公约，并共同遵守。

　　一、本住宅区情况

　　1.地点 区 路;

　　2.总占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_平方米;

　　3.总建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_平方米，其中：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_住宅 \_\_\_\_\_\_平方米，非住宅 \_\_\_\_\_\_平方米(商业用房 \_\_\_\_\_\_平方米，(商业用房 \_\_\_\_\_\_平方米，其他 \_\_\_\_\_\_平方米);

　　4.楼宇 栋 套;其中：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_高层楼宇 栋 套，多层楼宇 栋 套;

　　5.业主数量：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 个;

　　6.管委会财产：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(1)公用设施专用基金; \_\_\_\_\_\_元;

　　(2)物业管理用房 \_\_\_\_\_\_平方米，其中：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_管委会 \_\_\_\_\_\_平方米，物业管理公司 \_\_\_\_\_\_平方米;

　　(3)商业用房 \_\_\_\_\_\_平方米;

　　(4)其他;

　　7.公用设施及公共场所(地)状况：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(1)道路：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_车行道 \_\_\_\_\_\_平方米;人行道 \_\_\_\_\_\_平方米;

　　(2)园林绿化地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_平方米;

　　(3)教育设施：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_中学 所，建筑面积 \_\_\_\_\_\_平方米;小学 所，建筑面积 \_\_\_\_\_\_平方米;幼儿园 所，建筑面积 \_\_\_\_\_\_平方米;

　　(4)文体设施：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_文娱活动中心 个，建筑面积 \_\_\_\_\_\_平方米;网球场 个，占地面积 \_\_\_\_\_\_平方米;门球场 个，占地面积 \_\_\_\_\_\_平方米;游泳池 个，建筑面积 \_\_\_\_\_\_平方米;儿童游乐场所 个，占地面积 \_\_\_\_\_\_平方米;

　　其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　a、

　　b、

　　c、

　　(5)路灯 盏;庭园灯 盏;其他为灯：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　a、

　　b、

　　(6)污水检查井 个，排污管 米;雨水检查井 个雨水管 米;化粪池 座;明沟 米;暗沟 米;

　　(7)消防水泵头接口 个;

　　(8)停车场 个，总占地面积 \_\_\_\_\_\_平方米，车位 个;

　　(9)综合楼 座，建设面积 \_\_\_\_\_\_平方米;

　　其中：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　a、

　　b、

　　(10)肉菜市场 个，建筑面积 \_\_\_\_\_\_平方米;

　　(11)邮电局(所) 个，建筑面积 \_\_\_\_\_\_平方米;

　　(12)影剧院 座，建筑面积 \_\_\_\_\_\_平方米;

　　(13)医院 座，建筑面积 \_\_\_\_\_\_平方米;

　　(14)其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　以上所有公用设施和公共场所(地0有 、 、 项已工音乐会使用，有 、 、 项尚未竣工或交会使作，预计 \_\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_\_月可交会使用。

　　8.其他事项：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(1) ;

　　(2) ;

　　(3) 。

　　二、业主大会召集和决定住宅区重大事项的方式

　　1.业主大会的召集：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(1)第一次业主大会在住宅交付使用且入住率达到50%以上时，由区住宅理部门会同开发建设单位或其委托的物业管理公司按法定程序和形式召集，先举产生管委会。

　　A.由区住宅管理部门牵头与开发建设单位或其委托的物业管理公司组成业主大会筹委会(以下简称筹委会)，筹委会可邀请市住宅主管部门及其他有关部门、单位的人员参加;

　　B.筹委会根据有关法规规定，在充分征求业主的意见后提出管委会员候选人名单，并作发大会议程、资料准备等工作;

　　C.筹委会在业主大会召开十四天前的士大会召开日期、地点、内容、方式程序及筹委会候选人名单街头住宅区内公告.

　　D.筹委会主任按规定的程序主持业主大会，选出第一届筹委会，完成大会各项议程;

　　E.第一届筹委会产生后，经市政府社团登记部门核准登记成立，依法行使各项权利;

　　F.住宅所有有投票权的已入住业主，均应按筹委会公告要求，按时出席业主大会，参加投票，行使法定权利，承担法定责任;

　　G.各业主明白如不出席业主大会并参加投票表闪，将由自己承担由此而产生的一切后果。

　　(2)管委会成立后，负责召集此后的业主大会，并每个至少召开一次。

　　经持有10%以上抽标权的业主提议，管委会应于接到该项提议后十四天内就所指明的目的如开业主大会。

　　管委会应于如开业主大会七天前将会议地点、时间、内容、方式及其他事项予以公告。业主大会由管委会主任主持，如管委会主任缺席，则由管委会副主任主持。

　　2.业主大会必须有已入住业主中持有50%以上投票权的业主出席才能举行如经已入住业主中持有50%以上投票权的业主决定，可以推迟召开业主大会。

　　3.业主大会的出席人数达到法定人数时，在会上是出的一切事项，由出席会议的业主表决，以过半数通过。表决可采用书面投票或其他形式。如遇票数相等，则会议的主持人除可投一票普通票外，还可投一票决定票。

　　4.大会投票实行住宅房屋一户一票;一百平方米以上的非住宅房屋第一百平方米的建设面积为一票，一百平方米以下有房地产权证书的非住宅房屋每证一票。

　　5.在业主大会上，业主应亲自或笋代表投票。委托代表投票，必须于会议召开前一天或管委会主任批准的时间内，向管委会出具授权委托书，否则该项委托无效。授权委托书必须有业主签字。如业主为法人，则须盖该法人公章。

　　6.业主可以一栋或数栋楼房为单位，推选楼长，作为推选人的共同代表，参加业主大会，并行使业主的其他物业管理权利。

　　三、业主的权利、义务

　　(一)业主的权利

　　1.依法享有对自己所拥有物业的各项权利;

　　2.依法合理使用房屋体公用设施(楼梯、通道、电梯、上下水管道、加压水泵、公用天线、阳台、消防设备等)和住宅区公用设施和公共场所(地)(道路、文化娱乐场所、体育设施、停车场、单车房等)的权利;

　　3.有权按有关规定在允许的范围内进行室内装修、维修和改造;

　　4.有权自己或聘请他人对房屋自用部位的各种管道、电线、水箱以及其他设施进行合法维修养护;

　　5.有机根据房屋的墙面、楼梯间、通道、屋面、下下水管道、公用水箱、加压水泵、电梯、机电设备、公用天线和消防设施等房屋本体公用设施的善，建议物业管理公司及时组织维修养护，其费用从住宅维修基金中支出;

　　6.有权根据住宅的道路、路灯、沟、渠、池、井、园林绿化地、文化娱乐体育设施、停车场、连廊、自行车房(棚)等到住宅区公用设施及公共场所(地)的状况，建议物业管理公司及时进行维修养护，其费用从管理服务费中支出;

　　7.有机要求物业管理公司对住宅区内种违章建筑、违章装修以及违反物烽管理规定的其他行为予以制止、纠正;

　　8.有权参加业主大会，并对住宅区的各项管理决策拥有表决权;

　　9.有权对本住宅区物业管理的有关事项管委会、和业管理公司提出质询，并在三日内得到答复;

　　10.有权要求管委会和物业管理公司按照市政府规定的期限定期公布住宅物业管理收支帐目;

　　11.有权对住宅区的牧业管理提出建议、意见或批评，右要求管委会对物管理公司的违反事同或有在规定的行为进行干预、处罚;

　　12.有权对同其他业主就某一议题要求管委会如集业主大会;

　　13.有权就本住宅区的物业管理向市住宅主管部门和区住宅管理部门投拆提出意见与建议;

　　14.有权要求毗连部位的其他维修责任人承担维修责任，对方不维修的，要求物业管理公司代为维修养护，并按规定分摊维修费用。

　　(二)业主的义务

　　1.在使用、经营、转让其名下物业时，应遵守有关法律、法规和政策规定;

　　2.在使用住宅区物业时，应当遵守下列规定：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(1)未经市政府有关部门批准，不得改变房屋结构、外貌和用途;

　　(2)不得对房屋内外承重墙、梁、柱、楼板、阳台、天台、屋面及通道进行违章凿、拆、搭、占;

　　(3)不得堆放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品，但自用生活性燃料外;

　　(4)不得利用房屋从事危害公共利益的活动;

　　(5)不得侵害他人的正当权益。

　　3.业主如需将其住宅装修，必须遵守《深圳市住宅装修管理规定》，并填写装修申请表，报物业管理公司审查批准后方可施工，接受物业管理公司管理、监督;

　　4.房屋室内部分以及供电、供水、供气等分户表后部分(往用户方向)和表前至第一个阀门部分用户负责维修养护;

　　5.凡房屋及附属设施有影响市容或可能危害毗连房屋安全及公共安全的，按规定应由业主单独或联合修缮的，业主应及时进行修缮。拒不进行修缮的，由管委会授权物业管理公司修缮，其费用由业主承担;

　　6.业主应自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好，不得在任何公共场所违章搭建任何建筑物或堆放、悬挂、弃置物品、垃圾，不得损坏、拆除、改造供电、供水、供气、通讯、交通、排水、排污、消防等公用设备;

　　7.在住宅区内不得有下列行为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(1)践踏、占用绿化地;

　　(2)占用楼梯间、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房(棚)等公用设施而影响其正常使用功能;

　　(3)乱抛垃圾、杂物;

　　(4)影响市容观瞻的乱搭、乱贴、乱挂等;

　　(5)损坏、涂划园林艺术雕塑;

　　(6)聚众喧闹;

　　(7)随意停放车辆和鸣喇叭;

　　(8)发出超过规定标准的噪音;

　　(9)排放有毒、有害物质;

　　(10)经营锻造、锯木、建筑油漆、危险品、殡仪业以及利用住宅开舞厅招待所等危害公共利益或影响业主正常生活秩序的行业;

　　(11)防碍他人合法使用公用设施及公共场所(地);

　　(12)法律、法规及市政府规定禁止的其它行为。

　　8.对本住宅区物业管理公司人员在出示工作证(牌)或有关证明后，在合理时间内(上午11：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_45-12：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_45，下午6：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_00-7：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_00)进入本住宅区任何楼宇内部及共公共部位进行检查、维修、养护或检查业主公约的有关条款是否得到遵守和实施的巡视行为，业主应提供方便，不得拒绝或阻挠;

　　9.按规定缴纳应支付的管理服务费和住宅维修基金等;

　　10.业主应同时遵守下列城市管理法规、规定，并承诺接受管委会或物业理公司居此而进行的管理及处罚：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(1)深圳住宅区牧业管理条例及其实施细则;

　　(2)深圳市公共卫生条例;

　　(3)深圳市园林绿化管理条例;

　　(4)深圳市环境噪声管理暂行规定;

　　(5)深圳房屋租赁管理条例;

　　(6)深圳市消防管理暂行规定;

　　(7)深圳市人民政府关于禁止在市区饲养家禽家畜的通告;

　　(8)深圳市人民政府关于禁止在特区内销售燃放烟花爆竹的通告;

　　(9)深圳市住宅装修管理规定;

　　(10)其他有关住宅区的业管理的法律、法规及政策规定。

　　11.业主应承诺自己与其他非主使用人建立合法使用、修缮、改造有关物的法律关系时，告知对方并要求对方遵守住宅牧业管理规定和本业主公约中的有关规定条款。

　　四、业主应付的费用

　　1.业主应按月到和业管理公司缴纳管理服务费。管理服务费的标准是：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_开发建设单位自行或委托物业管理公司管理期间，执行市物价主管部门和市住宅主管部门批准的收费标准;管委会成立后，由其根据本住宅区的实际情况制订，并交业主大会通过后实施。管理服务费的用途：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_住宅区的通道、路灯、沟、池、井、园林绿化地、文化娱乐体育场所、停车场、连廊、自行车房(栅)等公共设施和公共场所(地)的管理、维修、养护。

　　2.业主应按月到物业管理公司缴纳住宅维修基金。住宅维修基金的标准是：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_0.5元/平方米。由物业管理公司以房屋本体为单位设立专帐代管、公用水箱、压水泵、电梯、机电设备、公用天线和消防设施等房屋本体公用设施的维修、养护。

　　3.业主如进行室内装修，则应在办理申请手续时按有关规定缴纳装修押金，装修完工后由物业管理公司进行检查，如无违章情况则予以返还，否则不予以返还。

　　4.业主如请物业管理公司对其自用部位和毗连部位的有关设施、设备进行维修、养护，则应支付有关费用。

　　5.业主使用本住宅区有偿使用的文化娱乐体育设施和停车场等公用设施、公共场所(地)时，应按规定缴纳费用。

　　五、违约责任

　　1.违反业主义务中第2、6、7款规定的，物业管理公司有权制止，并要求限期改正;逾期不改正的，可进行强制恢复，包括采用停水，停电，停气等催改措施;造成损失的，有权要求赔偿。

　　2.业主进行室内装修，如违反《深圳市住宅装修管理规定》，按其中有关规定处理。

　　3.业主如延期缴纳应交的管理服务费，住宅维修基金以及有关赔偿款，罚款等费用的，处以每日以千分之三的滞纳金;无正当理由超过三个月不交的，物业管理公司采取停水，停电，停气等催缴措施。

　　4.业主无理拒绝，阻挠物业管理公司对房屋本体公用设施和区内公共场所，公用设施的检查、维修、养护以及其他正常管理活动，由此造成损失的，应赔偿损失。

　　六、其它事项

　　1.本业主公约由前期物业管理单位如实填写第一条\"本住宅区情况\"后印制，并在本住宅区入住率达到30%后组织已入住业主签订。

　　2.本业主公约已入住业主中持有过半数以上投票权的业主签订后生效。已生效的业主公约对本住宅区所有业主和非业主使用人具有约束力。

　　3.业主大会可以依支根据本住宅区的实际情况对本业主公约进行修改补充，并报市住宅主管部门和区住宅管理部门备案。修改补充条款自业主大会通过之日起生效，无须经业主重新签订。

　　修改补充条款不得与法律、法规和有关政策规定相抵触，否则区住宅管理部门有权予以纠正或撤消。

　　4.本业主公约一式二份，业主和物业管理公司各执一份。

　　业主(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 物业管理公司(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　签约时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　名下物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 栋 房

　　商业用户 栋 房(店、铺)

　　其它：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　附：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　住宅区业主管理委员会章程

　　第一章 总则

　　第一条 住宅区业主管委会(以下简称本管委会)是根据《经济物区住宅区物业管理条例》(以下简称住宅区条例)和《经济特区住宅区物业管理条例实施细则》(以下简称住宅区细则)的有关规定成立的代表本住宅区全体业主合法权益的社会团体，经市政府社团登记部门贪污核准登记后，取得社会团体法人资格。本管委会的一发合法权益受国家法律保护。

　　第二条 本管委会接受审计署登记管理部门、市住宅主管部门和区住宅管理门的领导，执行国家，省，市有关物业管理的法律政策规定。

　　第三条 本管委会代表本住宅区全体业主的合法权益，以科学、发主、合法管理手段，保障住宅区物业的合理使和，维护信宅区的公共秩序，创造整洁、优美、安全舒适、文明的居住环境。

　　第二章 管委会的产生及职权

　　第四条 本管委会由本住宅区业主大会选举起产生，向业主大会负责并报告作，接受业主大会和市、区住宅管理部门的监督。

　　第一届管委会的产生：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_由区住宅管理部门会同开发建设单位或期委托物业管理公司组成筹委会，提出管委会候选人名单，提交第一次业主大会选举通过。

　　第五条 本管委会设委员 名，其中主任一名，副主任 名，执行秘书 名。执行秘书负责处理管委会日常事务。

　　管委会主任、副主任由管委会在其委员中先举产生。

　　管委会执行秘书由管委会聘任，如聘任非本住宅区业主提任执行秘书的，须由本人在本住宅区的直系亲属业主为其经济担保人。

　　管委会主任，执行秘书为专职或兼职。

　　第六条 本管委会委使下列职权：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　1.按照有关规定召集和主持业主大会;

　　2.审议决定住宅维修基金和公用设施专用基金的使用;

　　3.采用公开招标或其他方式，聘请物业管理公司对住宅区进行牧业管理并与其签订委托管理合同;

　　4.审查物业管理公司上年对本住宅区的管理计划完成情况及其费用决算报告;

　　5.审议物业管理公司制订的对本住宅区的年度管理计划，住宅区配套工程和重大的维修工程项目;

　　6.审查并决定住宅区物业管理服务费的收费标准;

　　7.监督物业管理公司对本住宅区的牧业管理工作;

　　8.执行业主大会通过的各项决议。

　　前款的第3、5、6项规定的事项，必须经业主大会批准。

　　第七条 本住宅区的公用设施专用基金、住宅维修基金和管理服务费的收支目，管委会应每三个月到少公布一次，接受业主的监督。

　　第八条 下列人员经管委会决定产经业主大会批准后要获得适当津贴;

　　1.管委会主任;

　　2.管委会执行秘书;

　　3.业主选举的楼长;

　　4.管委会同意的其他人士。

　　第三章 管委会会议

　　第九条 管委会会议每两个月至少如开一次。有三分之一以上的委员提议或任、副主任二人以上认为有必要并书面呈述议题时，可召开管委会特别会议。

　　第十条 管委会会议的如开提前七天将会议通知及有关材料送达每们委员。员不能参加会议的，可以书面委托代表参加。

　　第十一条 管委会会议由主任召集、主持，主任因故缺席时，由副主任主持。

　　第十二条 管委会召开会议时，可以邀请政府有关部门，居民委员会，物业理公司等单位的人员和承租人代表、其他非业主使用人代表参加会议，但上述人员没有表决权。

　　第十三条 管委会会议决定问题，采取少数服从多数的原则。会议进行表决，每一委中央电视台有一票表决权。委员可委托代表人行使表决权，但必须出具授权委托书，若表决中出现赞成票与反对票相同时，由主任或会议主持人投决定性一票。

　　第十四条 管委会执行秘书必须作好每次开会的会议记录，并由会议主持人署后存档。

　　第四章 管委会委员

　　第十五条 本管委会委员由本住宅区业主大会在业主中选举产生，委员人数单数。管委会可聘请派出所、居民委员会等有关单位的人员以及承租人代表或本住宅区的非业主居民担任管委会委员(以下简称聘请委员)，其名额不得超过最终委员总数的三分之一。聘请委员担任管委会主任，应由为本住宅区业主的直系亲属作其经济担保人并经业主大会批准。

　　第十六条 本管委会委员则热心公益事业。责任心强、有一定的组织能力和要的工作时间的成年人来担任。

　　第十七条 本管委会委员每届任期三年，可以连选连任。

　　第十八条 本管委会委员的撤换，减增由管委会会议通过后，提交业主大会票决定。

　　第十九条 有下列情形的人士不得担任管委会委员，已经担任的须停任委员由下次业主大会追认：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　1.已宣告破产;

　　2.因身体或精神上的疾病已丧失履行职责的能力;

　　3.未经管委会同意无故在管委会会议中连续缺席三次以上;

　　4.以业主身份当选为委员，但已不再是业主;

　　5.以书面形式向管委会提出辞呈;

　　6.有违法犯罪行为的;

　　7.业主大会已将其罢免的。

　　第二十条 任何委员停任或退任而不寻求连任时，必须在停任或退任后半个内将由其管理、保存的本管委会的文件、资料、帐簿以及属于本管委会的任何财产(动产、不动产)移交给本管委会。

　　第二十一条 本管委会委员的权利：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　1.选举权，被选举权和监督权;

　　2.对本管委会的建议和批评权;

　　3.参与本管委会有关事项的决策;

　　4.参加本管委会组织的有关活动，

　　第二十二条 本管委会委员的义务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　1.遵守本管委会章程;

　　2.执行本管委会的决议，努力完成本管委会的工作;

　　3.积极参加本管委会组织的仁义和活动;

　　4.向本管委会的工作提供有关资料和建议。

　　第五章 管委会日常经费收支与只公用房

　　第二十三条 本管委会的经费来源是本住宅区的管理服务费。

　　第二十四条 本管委会的经费开支包括：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主大会和管委会会议;购置设备编印资料。购买书刊资料;国内外交往;有关人员的津贴;日常办公及其他项目的费用等。经费收支帐目(不包括现金)由执行秘书管理，每月台票向管委会会议汇报，每年度向业主大会汇报。

　　第二十五条 本管委会的办公用房从公用设施专用基金购买的物业管理用房划出。

　　第六章 附则

　　第二十六条 业主大会通过有关本章程的决议和细则都是本章程的组成部分。

　　第二十七条 管委会的终止与解散：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_本管委会依照业主大会的决定或市社团记部门、市住宅主管部门的决定终止或解散。

　　第二十八条 本章程的解释权属管委会。

　　第二十九条 本章程与有关法规不符时，按有关法规执行。

　　第三十条 本章程经业主大会通过后生效。

　　附：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_住户手册

　　一、前言

　　二、简介

　　三、物业管理

　　四、管理费用

　　五、设备及服务

　　六、装修管理

　　七、入住前期的特别服务

　　八、业主及用户的其它责任

　　九、保安/安全

　　十、关于防盗门、窗安装的有关办法

　　十一、防火

　　十二、清洁

　　十三、卫生管理细则

　　十四、保险

　　十五、常用电话号码

　　十六、结语

　　一、前言

　　为了便于业主/用户进一步了解小区管理公约的内容及运作情况，管理公司编写此住户手册，以供参考之用。小区住户手册根据管理公约而制定，其目的在于保证小区所有精度及用户能有效地使用其购置之物业，而并非对业主及用户加以约束。管理公司将竭诚为各业主用户提供尽善尽美的管理服务。

　　二、小区简介

　　小区占地 公顷，总建筑面积 \_\_\_\_\_\_平方米，绿化面积 \_\_\_\_\_\_平方米，绿化率为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .业管理公司以现代的意识、全方面的构思服务于业主，使业主在物业管理公司的服务下，充分享受舒适、宁静、祥和的生活，创造出一个温馨、各谐、全新的花园式住宅。

　　1.按照建设国际化大都市的要求注意提高小区的整体居住环境质量。

　　2.注意加强物业管理，保持住宅小区建设整体环境和使用功能长久良好。

　　3.实行超前管理，参照新、香港的屋村式管理，使物业管理奠定良好的基础，以优质高效的服务，得到广大业主的认可。

　　4.物业管理有限公司小区管理处主要负责如下工作：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(1)管理：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_具有严格和管理制度，做到违者必罚，奖罚分明。

　　(2)保安：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_小区有专门保安力量，实行24小时昼夜值班。

　　(3)清洁：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_保洁员定时清扫和清运垃圾，保持小区内地段卫生，做到地面无烟头，无纸屑，地痰迹，无污印，垃圾清运采用塑料袋，以防垃圾清运时再污染。

　　(4)绿化：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_负责小区绿化，四季维护树木，花草，修剪花木，维护绿化景观。

　　(5)车辆交通管理：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_对机动车辆进入小区加以限制，保持小区宁静的气氛。

　　(6)有偿服务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_代请保姆，代为购物，你订机票，接送孩子，照顾老幼，病残，打扫客户卫生，成立老年活动中心等生活服务系列。

　　(7)有偿中介服务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_代业主出租、出售小区住房。

　　(8)设立便民的小型超市、便民商店等。

　　三、物业管理

　　1.管理公司

　　根据管理公约的条文，\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理有限公司已被委聘为小区之物业管理公司。

　　2.管理公司之代表权

　　管理公司有绝对的权力代表各业主及用户就有关管理本小区之一般事务与政府公共事业机构和团体进行磋商及处理有关问题。

　　3.公共地方及设施管理

　　管理公司根据管理公约条文所赋予的权力，将管理及负责所有公共地方、小区结构、电梯、泵房、绿化及其他公共设施及设备之保养、维修及管理。

　　4.管理职员

　　为提供完善之管理服务，管理公司雇有专业管理人员及专业维修承造商负责小区一切日常管理及维修事务。请各业主及用户切勿要求任何管理公司职员作么人性质服务，所有管理员工一律不准向业主，租户。住客或任何承造熵收取管理赏赐或其他利益。

　　5.建议及投诉任何人士若对小区环境及管理欲作出建议或投诉，请以书面形式通知管理公司。

　　6.小区管理处办公时间

　　小区管理处办公时间为上午9：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_00-12：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_00，下午13：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_30-17：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_30，在上述时以外，小区监控中心仍有值班职员为客户服务。

　　管理公司电话(办公时间)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　管理处电话(二十四小时服务)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　四、管理费用

　　1.管理费

　　管理费乃根据每年度之管理开支预算而制定，计有管理员工薪酬，税收，公共地方水电费、公共地方之清洁费用，公共设施维修费，法律及其他专业咨询费用、小区保险、第三者保险及管理公司酬金等。管理费金额将根据日后实际支出需要而调整，调整前各业主将获预先通知。

　　2.管理保证金及管理基金

　　各业主应于验收其单位合格后，立即向管理公司支付数额相当于三个月的管理费用作为履约保证金。同时亦需支付数额相当于三个月的管理费作为管理基金，以支付日常性之管理维修开支。当管理基金不足时，管理公司可发也通知，要求各业主增缴管理基金。各业主不得动用保证金或管理基金，作为抵扣管理公约内所指定各项应付费用。

　　3.缴付管理费

　　楼宇管理费于每月10日前缴付，管理公司为各用户专责管理本小区，任何租户延期缴交管理费，管理公司有机根据公约赋予的权力征收利息、催缴手续费用，甚至停止供应水，电及采取适当的法律行动追讨。

　　付款时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　星期一至星期五08：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_30-20：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_30

　　星期六、星期日及假期09：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_00-17：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_30

　　付款办法：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_以支票或现金形式直接交往小区管理处。

　　4、管理费盈亏

　　小区之管理公约内订明，如管理费不足以应付各项开支时，各业主须按比例交付不足之数目，如有盈余，则将会拨入下年度帐目。各业主与用户床相互协调使用期间的费用分摊比例，管理公司最终将以物业业主为法定负责人，而不涉入业主与用户之间之关系。

　　5、管理帐项以实报实销方式处理，收入及支出帐项将按时向各业主/租户通知。各业主在缴足所有应付管理费用的，有权向管理公司索取有关帐单副本作为参考。

　　6、业权转让如有更改或转让业权，原业主必须以书面形式通知管理公司，否则仍须负责该单位之管理费用。业权转让时，管理费保证金及管理基金，应按管理公司所指定应办之妥善手续，转让予新业主名下。卖方业主自行安排向买方收回上述做主金及基金。

　　五、设备及服务

　　1.电力

　　各单位都已安装独立电箱、电表及充足的电灯及插座若发现陈旧必须更换，任何电器工程必须由合格(指定)的电器技工进行。

　　2.供水

　　小区24小时供应冷、热水。接驳洗衣机修理水嘴的工作必须由合格技工进行。自来水是利用水压输送到各单位的，因此即使是轻微的漏水亦足以引起水浸，外出时必须将水嘴关妥。若因漏水而令小区的公众地方，设施或其他单位业主蒙受损失，该单位的业主必须负责维修及赔偿。

　　3.煤气

　　小区24小时保障煤气源供应。接驳供气设备的工作必须由合格(指定)的技工进行。系统若发生泄漏现象，须及时与管理处取得联系以免造成更大损失。

　　4.电话

　　小区已铺设电话电缆直达各物业单位，用户可向管理中心吕X接驳及安装电话。

　　5.电梯服务

　　小区各楼宇备有先进的电梯，为客户提供24小时服务。

　　6.公共天线

　　各单位均高有电视天线插位。若需啬额外的天线插位时，可通过管理处安排保养承办商安装，而费用应由有关业主负担。根据小区公约条文，所有单位均不得安装任何室外天线。

　　7.消防系统

　　小区的消防设备含每层设置的消防栓，由管理员24小是值班，监察消防系统的运作。

　　六、装修管理

　　1.政府法规、公约条文

　　用户在室内进行任何工程，必须事前确定该项工程是否抵触有关政府部门之法例及管理公约条文，若所进行工程发生违反法规条文情况，用户须将改变部分恢复原面貌，直至有关方面满意方面的资料，业主可先向管理公司问询。

　　2.用户在单位内施行各类装修工程必须确保不影响楼宇结构和原有系统，并须书面通知管理处，提交有关装设计图及向有关政府部门申请，待申请批准及缴纳装修按金及第三者保险后，方可开工。

　　3.装修保证

　　(1)装修按金--此按金由管理公司按单位面积制定，并由管理公司保存，作为保障装修期内，承办商或其工作人员对小区物业或其他单位造成破坏、损耗、涂污时作适当处理。工程完成后，经管理公司检查完毕，才会按实际情况作全部或部分发还。

　　(2)第三者保险--为减少在装修时发生意外所导致损失，承办商应购置工程期间第三者保险，金额方面由管理处视其单位及工程大小评定。

　　4.装修规则

　　(1)提供足够之保护防御设施予楼宇内之结构、装置、装饰等，避免装修期内有任何损毁。对于桉X内设备有任何损毁或因缺甜言蜜语防御设施而导致破坏，包括裂痕、污渍等，有关业主需赔偿一切修缮费用。

　　(2)装修期间不得占用小工内公共地方，为保障其他业主及其他用户的利益，基有任何人士及物业本身各部分受到直接或间接损害，将由有关用户负责及赔偿。

　　(3)尽量提供足够防御措施减抵装修期内收到之尘埃、噪音和气味等，令小区内其他业主，用户不要受到干扰和感觉不便。

　　(4)施工现场必须备有紧急医疗药品，必须有足够防火设备，如恶意火简等，以备发生事故时紧急应用。

　　(5)不得在通道走廊、其他公共地方或跨入其他业主单位进行装修工程。

　　(6)所有通道走廊或其他公共地方不得放置或储存任何建筑装修物品、工具或废料等。

　　(7)不可在小区内之消防喉取水作调制混凝土、清洗地方或其他用途。

　　(8)装修工人必须空着适当的衣服及不得赤足出入工作范围，以防发生意外及有碍观瞻。

　　(9)所有装修工人在小区范围内必须挂上管理公司发出的工作证，工作证每天四上向管理处登记领取，每天下班时必须交回管理处，如有任何损坏或遗失应立好赔偿，否则严禁进入小区范围内或在物业范围内进行工作。

　　(10)所有机器、工具、设备、包裹或建筑装修材料等，若要搬离小区范，必须先填妥管理公司特定出门许可证再经检验始可放行。

　　(11)装修承造高须对其本身用具、设备及建筑材料等承担保管责任，管公司概不负责任何损失或遗失。

　　(12)切勿交混凝土、吵石、瓦砾或其他杂物倒入坐厕或排水渠内。

　　5、物业外墙

　　所有用户皆不得适拆、更改或干扰物业外墙及公共地方设备，或改讨任何排水喉管。此外，更不得加高任何招牌、帐篷、窗花、秩笼、花架、天线或将其他物品装置物业外墙上。发吸任何上述违章行为，业主/用户将需承担所修正工程及管公司额外工作负担费用。

　　6、装修承造商

　　各用户所聘的指定装修承造商在进行工程时有任何疏忽而造成公共地方、设施损毁或对其他住户物业构成破环，有关用户必须负责所有赔偿损失，因此在选聘装修承造商时必须小心谨慎。

　　七、人往前期的特别服务

　　尊敬的业主：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　欢迎您入住\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理有限公司小区管理处负责及管理的小区，并对您给予公司的理解和支持表示感谢，在这里您将充份享受到\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理有限公司丫区管理处为您提供的完善、高效的服务。

　　为了便于您尽快、顺利地进驻小区，管理处开办了装饰、搬家业务，如您需要，请尽快与我公司联系。

　　联系电话(装饰)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话(搬家)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　八、业主及用户的其他责任

　　1、物业用途限制

　　各用户不得将其单位用作非法工吵道德或与土地批文、政府用途、管理公约秫等许可告示相抵触的用途。

　　2、饲养宠物

　　住户所饲养的宠物，必须在管理处指定地方排汇及做废物处理事宜。

　　3、噪音气味

　　为优质环境宁静用户切勿在其室内发出噪音或气味，滋扰其他用户。

　　4、公众通道

　　必须优质所有走廊、通道及楼梯畅通无阻。为保护各业主/用户自身安全起，遇有任何公共走道阻塞时，应立刻通知接待中心。若发现其他用户做出防碍公众利益，阻塞走道等行为，更应主动举报。

　　5、景观物品

　　各用户不得在任何公共地方进行洗涤、晾晒、熨烫衣物或其他物品。

　　6、神位

　　为保持环境清洁卫生，所有用户禁止在门前或公共地方摆设神位及燃点香烛。

　　7、电梯服务

　　严禁使用客梯作送货搬运物品用途，一切物品的运送，必须用管理公司指定的货梯进行。

　　8、危险物

　　各业主不得在小区范围内搬运，储存及使用危险、易燃或易爆的物品。

　　9、铁闸/卷门

　　各用户不得在其单位大门外或窗口装置不符合管理处规定的不安全合格的铁闸工窗花。

　　10、营业经商

　　除非得到管理公司书面批准确，所有用户不得在小区物业的公共范围内摆设任何么用物品或进行各种形式的宣传、经工业品、贩卖活动，包括张贴、派发商品、样品、宣传品等等。各用户及外来访客亦不可在此范围内向其他住户进行派发物品、推销或任何形式的磁扰。

　　11、法律纠纷

　　业主或用户在小区物业范围内，因自身问题而引发的法律纠纷及事故，必须自选承担所有法律及经济责任。管理公司基受牵连而须进行额外工作及开销，亦将由相关物业业主/用户承担。

　　九、保安/安全

　　1、为保障安全，所有的小区居住的业主及其雇佣人员，均应办理住客证。

　　2、大楼进出凭住房证，并于每晚23：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_00静楼。

　　3、小区每24小时均有保安人员值班和巡逻，请业主/用户配合保安人员工以保障所有入住小区住户的安全，并请注意以下几点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　B对进入大楼的访客将要求做会客登记，每天23：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_00以后的访客保安人员应与住户联系，得到允许后方可探访。

　　J与监近用户互相认识，保持联系，以便朋家能够互相照应。

　　4、除保安员外，物业亦高有先进保安装置以确保各业主及用户安全。

　　5、住房保安

　　各用户如需在其使用单位范围内，自行聘用专职空着制服的私人保安员，必须事先向管理公司作书面申请，详列人员数目，值班时间及所恬单位名称，并须保证这些专职人员不得空着制服在小区公共地方活动，以免造成管理混淆及引起误会。

　　十、关于业主安装防盗门、窗的有关办法

　　为了保证业主对其住宅单位的安全需要，管理处允许在各住宅单位安装我方指定的防盗门、窗、并由管理处指定的安装队伍进行安装，规格、样式及颜色由管理处指定，业主自己世勿私自购置指定之外的防盗门窗，以及由指定之处的安装队安装。以上务请业主遵照执行。

　　附：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_防盗门、窗安装申请书

　　业主姓名 楼室号

　　防盗门窗型号 颜色

　　交费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　业主签名 管理处 安装队

　　十一、防火

　　1、防火措施

　　小区物业内部装置有灭火设备，用户应熟悉各项设备的位置及使用方法，用户必须紧记除救火外，不得使用消防栓及各种设备作其他用途。

　　2、防火知识

　　切勿令电线负荷过量或在同一插座接下来多种电器，例如电炉、熨斗电饭煲或吹风筒等，以免由于负荷过量而导致火警。。请遵照法例法定，切勿在单位内储藏易爆易燃物品，最后离开单位前，检查并保证烟头已熄灭，并把全部还在开动的电器关闭。。易燃及危险性物品应放置在孩童无不触及的地方。。请保持走廊、楼梯及防火通道畅通。。防火门必须保持经常关闭。。如遇到易燃物品气味时，切勿触动任何电器(包括电话、门铃、电动玩具等)开关，小心打开所有窗户，门，让空气流通，然后离开现场及尽快通知管理处。

　　3、如遇火警时应采取的措施

　　保持镇定

　　拨打电话119通知消防局

　　打破安装在走廊的防火警钟玻璃，按警钟示警。

　　及时通知小区保安管理员或管理处，如时间许可，应通知监近用户。

　　如遇到浓烟，应尽量贴近地面，并以湿毛巾覆盖面部。

　　不要乘搭电梯，应用楼梯逃生。。尽快前往小区地面或空旷地方。

　　4、防火演习

　　管理人员将定期进行防火学习及试验各项救火设备。

　　十二、清洁

　　管理公司已雇有清洁工人负责保持公共地方清洁，但仍有赖全体用户的通力合作，维持社会公共道德，才可确保地方清洁。

　　用户内部的清洁、卫生、防虫工作，应由用户自行负责，或委托管理公司之指定承包商处理。

　　大楼住房应将其室内垃圾用塑料代包装妥当，摆放在管理处所指定的位置，清洁工人每天将会依时清理，切勿将垃圾堆放在楼内或小区的任何地方。

　　十三、卫生管理细则

　　为给业主创造出一个优雅、清静的居住、休闲环境，管理公司物制定卫生管理规定，条例如下：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第一条：XX公司将组织大量人力、物力对公共场所、设施进行定期的清理、消毒、维护，发现问题及时解决，使你充分享受舒适安全的生活及居住环境。

　　第二条：XX公司将定期进行消灭\"四害\"工作，绝不让其滋生、蔓延。

　　第三条：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_请业主勿将废物扔至楼下，应放入楼层或楼外指定垃圾存放处，由清洁工人每天定时打扫、清运。

　　第四条：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_禁止在小区内随地吐痰、乱扔纸屑、果皮等废弃物。

　　第五条：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_禁止在小区建筑上张贴装修、标语、广告等。

　　第六条：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_禁止在公共场所搭建违章建筑。

　　第七条：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_禁止破坏公共设施，保护其清洁、完整。

　　第八条：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_禁止践踏草坪、损害绿化设施。

　　第九条：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主装修后的垃圾，请放在室内，由清洁员每日一次进行清理，禁止堆放在楼内或小区街道上。

　　十四、保险

　　管理公司已为小区的所有公共设备购置保险，有关保险费将由管理费中预算支付。各用户若认为有需要，可以自行为其单位的室内装置购买保险。

　　各用户不得做出与小区管理公约相违背的行为，或甚至导致物业保险无效，或令该保险提高之行为，如有此类事情发生，违约用户需对因此而产生的所有开支及损失负。

　　十五、常用电话号码

　　夜间值班定：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 火警：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_119

　　派出所：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 匪警：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_110

　　医院：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 急救：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_120

　　十六、结语

　　为使购买小区的所有业主/住户能享受幽雅、宁静、舒适、安全的居住环境物制定本住房手册。本手岫所列各条款，纯为业主/住户之利益着想，敬请各位合。

　　业主应将手册有关条款告知家中各人，若有任何疑问，请向本公司或管理处查询，本公司将尽力协助。对各位的真诚合作谨致谢X。

　　并祝各位乔X之喜，安X愉快。

　　物业管理公司

**物业委托管理合同 篇24**

　　住宅区物业委托管理合同

　　甲方(委托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主管理委员会

　　乙方(受委托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理公司

　　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，以便共同遵守。

　　第一条物业管理内容

　　1.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。

　　2.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、养护和管理;

　　(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)车辆行使及停泊;

　　(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

　　1.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行物业管理;

　　(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\_\_\_\_\_\_\_\_\_%)\_\_\_\_\_\_\_\_\_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，如因乙方完不成第六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行业责任人进行催交、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。

　　2.乙方责任、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责任要求，根据甲方授权，对本住宅区物业实施综合管理，确保实现管理目标、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帐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帐目;

　　(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物业主公约和物业管理规章制度进行处理;

　　(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

　　1.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。

　　2.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

　　1.乙方在合同签订之日起三日内向甲方一次性支付人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，作为风险抵押金。

　　2.乙方完成合同规定的管理目标和经济指标，甲方在合同期满后三日内退还全部抵押金及银行活期存款利息。

　　3.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。

　　4.如由于乙方过错致使本合同不能履行，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

　　1.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。

　　3.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。

　　4.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。

　　5.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

　　1.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。

　　2.合同规定的管理期满，本合同自然终止，各方如欲续订合同，须于期满前三个月向对方提出书面意见。

　　3.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

　　1.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。

　　2.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。

　　3.本合同正式一式三份，甲、乙双方和物业管理部门各执一份，具有同等法律约束力。

　　4.双方如对合同发生争议，协商不成的，可提请物业管理部门调解，或诉至人民法院。

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

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

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

　　附件

　　1.《\_\_\_\_\_\_\_\_\_住宅区物业情况一览表》

　　2.《\_\_\_\_\_\_\_\_\_住宅区物业年收支测算表》

**物业委托管理合同 篇25**

　　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(物业名称)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：

　　坐落位置：市区路(街道)号

　　四至：东南 西北

　　占地面积：平方米

　　建筑面积：平方米

　　委托管理的物业构成细目见附件一。

　　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、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯、。

　　第六条市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场、。

　　第七条公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

　　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、文化体育娱乐场所、。

　　第九条公共环境卫生，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。

　　第十三条组织开展社区文化娱乐活动。

　　第十四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.;

　　3.。

　　第十五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。

　　第十六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、等措施。

　　第十七条其他委托事项

　　1.;

　　2.;

　　3.。

　　第三章委托管理期限

　　第十八条委托管理期限为年。自年月日时起至年月日时止。

　　第四章双方权利义务

　　第十九条

　　A甲方权利义务(适用于业主委员会)

　　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.在合同生效之日起日内向乙方提供平方米建筑面积的经营性商业用房，由乙方按每

　　月每平方米元租用，其租金收入用于;

　　7.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。

　　8.负责收集、整理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移交;

　　9.当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费时，负责催交或以其他方式偿付;

　　10.协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

　　(1);

　　(2)。

　　11.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

　　12.。

　　B甲方权利义务(适用于房地产开发企业)

　　1.在业主委员会成立之前，负责制定业主公约并将其作为房屋租售合同的附件要求业主和物业使用人遵守。

　　2.审定乙方拟定的物业管理制度;

　　3.检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

　　4.审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算;

　　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。

　　如存在质量问题，按以下方式处理：

　　(1)负责返修;

　　(2)委托乙方返修，支付全部费用;

　　(3)。

　　6.在合同生效之日起日内向乙方提供平方米建筑面积的经营性商业用房，由乙方按每月每平方米元租用，其租金收入用于;

　　7.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。

　　8.负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料，并于合同生效之日起——日内向乙方移交;

　　9.当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费用时，负责催交或以其他方式偿付;

　　10.协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

　　(1);

　　(2)。

　　11.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

　　12.。

　　第二十条乙方权利义务

　　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、规章的行为，提请有关部门处理;

　　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.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.每个月向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支账目;

　　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;

　　11.。

　　第五章物业管理服务质量

　　第二十一条乙方须按下列约定，实现目标管理。

　　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：。

　　9.业主和物业使用人对乙方的满意率达到：。具体的物业管理服务质量要求见附件二。

　　第六章物业管理服务费用

　　第二十二条物业管理服务费

　　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.管理服务费标准的调整，按调整。

　　3.空置房屋的管理服务费，由乙方按建筑面积每月每平方米元向收取。

　　4.业主和物业使用人逾期交纳物业管理费的，按以下第项处理：

　　(1)从逾期之日起按每天元交纳滞纳金;

　　(2)从逾期之日起按每天应交管理费的万分之交纳滞纳金;

　　(3)。

　　第二十三条车位使用费由乙方按下列标准向车位使用人收取：

　　1.露天车位：;

　　2.车库：;

　　3.。

　　第二十四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、养护及其他特约服务，由当事人按实发生的费用计付，收费标准须经甲方同意。

　　第二十五条其他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.高层楼房电梯运行费按实结算，由乙方向业主或物业使用人收取;

　　2.;

　　3.。

　　第二十六条房屋的共用部位、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，由承担;大中修费用，由承担;更新费用，由承担。

　　2.房屋共用设施、设备的小修、养护费用，由承担;大中修费用，由承担;更新费用，由承担。

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

　　4.公共绿地的养护费用，由承担;改造、更新费用，由承担。

　　5.附属配套建筑和设施的小修、养护费用，由承担;大中修费用，由承担，由承担。

　　第七章违约责任

　　第二十七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;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，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。

　　第三十条甲乙任一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付元的违约金;给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

　　第八章附则

　　第三十一条自本合同生效之日起——天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

　　第三十二条合同期满后，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。

　　第三十三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。

　　第三十四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、法规和规章执行。

　　第三十五条本合同正本连同附件共页，一式三份，甲乙双方及物业管理行政主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

　　第三十六条因房屋建筑质量、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，以政府主管部门的鉴定为准。

　　第三十七条本合同执行期间，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。

　　第三十八条本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商不成的，按下列

　　第种方式解决：

　　(一)提交仲裁委员会仲裁;

　　(二)依法向人民法院起诉。

　　第三十九条合同期满本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满天前向对方提出

　　书面意见。

　　第四十条本合同自签字之日起生效。

　　甲方签章：乙方签章：

　　代表人：代表人：

　　年月日

**物业委托管理合同 篇26**

　　被委托方：\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理有限公司(以下简称甲方)

　　委托方：\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称乙方)

　　搞好厂房的物业管理，\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理有限公司与进驻企业\_\_\_\_\_\_\_\_(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\_\_\_\_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A.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\_\_\_\_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\_\_\_\_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550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： 乙方：

　　甲方代表：

　　\_\_\_\_日期

**物业委托管理合同 篇27**

　　甲方：(物业管理公司、受托方)

　　乙方：(房屋出售单位、委托方)

　　甲、乙双方根据常政发[1994]107号文颁发的《常州市市区住宅区物业管理行办法》要求，议定以下条款共同信守。

　　一、房屋管理

　　(一)乙方根据市\_\_\_\_文件规定将\_\_\_\_新村住房共计\_\_\_\_套\_\_\_平方米(建筑面积)出售给职工个人(说见清册)，现委托由甲方管理并按本合同第三条款规定向甲方支付委托管理费。

　　(二)上述房屋由甲方实行统一的专业化管理。

　　二、房屋修缮

　　(一)甲方负责乙方委托房屋共用部位及设施的维修及日常养护，保证房共用部位设施的完好和正常使用。

　　(二)托管房屋室内自用部位的正常零修若委托甲方负责，费用由购房人理。

　　三、托管费用

　　(一)根据市政府文件关于建立房屋共用部位设施维护基金的规定，乙向甲方支付优惠出售房或补贴出售房房价款\_\_\_\_%,共计人民币(大写)\_\_\_元、Y\_\_\_\_元，作为房屋委托管理费。乙方在本合同签字后15天内，将上述款金额拨入甲方房屋共用部位设施维护基金帐户，帐号\_\_\_\_\_\_\_\_，甲方保证专款专用，并接受乙审查。

　　(二)甲方负责乙方房屋共用部位设施的日常维修，所需费用从上述房屋用部位设施维护基金的增值部分中开支。遇有中、大、修以上项目，若上述基金增值部分不足时，不足部分由乙方按实分摊。

　　(三)甲方对托管房屋共用部位设施提供及时的维修、养护。若因甲方维不及时等原因造成不良后果的\'，由甲方承担责任。

　　四、其它

　　(一)为了便于托管房屋的管理和维修，乙方将有关房屋档案、图纸及其技术资料移交给甲方存档备查(合同终止，一并返回)。

　　(二)遇有人力不可抗拒的自然灾害造成房屋损坏、倒塌等、非甲方责任。

　　(三)其它约定：

　　备注：

　　(一)本合同在签订后到房屋共用部位设施维护基金到位之日起生效。

　　(二)本合同有效期年月日至年月日止。

　　(三)本合同一式三份，甲乙双方各执一份，一份报市物业主管部门备案(四)本合同适用优惠和补贴出售两类房屋。

　　甲方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

　　[物业委托管理合同范本]

**物业委托管理合同 篇28**

　　甲方(委托人)：

　　乙方(受托人)：

　　为加强 住宅区牧业管理，保障区内房屋和公用设施的正常使用权用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境，根据《深圳住宅区物业管理条例》(以下简称住宅区条例)及其配套实施细则(以下简称住宅区细则)和市政府有关规定，经双方充分协商，同意签订本招手管理合同，以便共同遵守。合同书面如下：

　　一、招手管理范围及内容

　　(一)甲方将位于 区 路的 住宅区范围内的物业托给乙方实行统一管理，综合服务，承包经营，自负盈亏。

　　(二)管理事项包括：

　　1.房屋的使用、维修、养护;

　　2.区内公用设施、设备及场所(地)[消防、电梯、机电设备、路灯、连、自行车房(棚)、园林绿化地、沟、渠、池、井、道路、停车场等]的使用、维、养护和管理;

　　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.便民服务网点及住宅区内所有营业场所(不含肉菜市场);

　　7.车辆行驶及停泊;

　　8.住宅区档案管理;

　　9.政策规定由物业管理公司管理的其他事项。

　　二、委托管理原则

　　以社会效益、环境效益为主，经济效益为辅，相互促进，体现为业主提供优质服务和责、权、利相统一原则。

　　三、委托管理期限确定管理目标、经济指示，实行风险抵押经济承包责任。

　　四、委托管理期限

　　委托管理期限为 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

　　五、双方责任、权利、义务

　　1、依照住宅区条例和本合同规定将 住宅区委托乙方实行物业管理;

　　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%) 平米给乙方，按商品房租金标准租赁租用，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)，按微利房租金标准租用;

　　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、委托乙方对违反住宅区条例和住宅区细则以及业主公约的进行处理：包括予以罚款、责令停工、责令赔偿经济损失，以集水、停电等措施对无故不缴有关费用或拒不改正违章行为的责任进行催交、催改;

　　10、协助乙方做好宣传教育、文化活动和物业管理工作;

　　11、政策规定由甲方承担的其他责任。

　　(二)乙方责任、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办法;

　　2.遵守各项管理法规和合同规定的责任要求，根据甲方授权，对本住宅区物业实施综合管理，确保实现管理目标、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，报甲方审义通过后，从公用设施专用基金中禽所需的维修经费;

　　4.接受甲方对经营管理过程中财务帐目的监督并报告工作，每月胜败甲方和区住宅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帐目;

　　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.乙方须本着商效、精干的原则在本住宅区设置管理处;

　　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。每三个月向区住宅管理部门缴交一次50%商业用房的租金，作为公用设施专用基金的回收;

　　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住宅区管理法规政策的行为进行处理;

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

　　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

　　六、管理目标和经济指标

　　(一)各项管理指标执行《深圳住宅区物业管理标准》及市、区宅管理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，方可提成所收取管理费的 %作为经营收入。

　　七、风险抵押

　　(一)乙方在合同签订之日起三日内向甲方一次性支付人民币 元作为风险抵押金;

　　(二)乙方在合同规定的管理目标和经济指标，甲方在合同期满后三日内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乙方经济损失;

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

　　八、奖罚措施

　　(一)在各项管理目标、经济指标全面完成的前提下，管理费用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，由乙方获间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，由此而影响乙方承包管理目标和济指标，或给乙方造成直接经济损失，甲方应当给予裣或承担相应责任;

　　(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(以市住宅主管部门的鉴定结论为准)。

　　九、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，须于满前六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理，但根据住宅区条例和住宅区细则规定被取消优先承包理资格的除外。

　　十、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、 、 合同的有效组成部分。

　　(三)本合同正本一式三份，甲、乙双方和区住宅管理部门各执一份，具同等法律效力。

　　(四)双方如对合同发生争议，协商不成的，提请市住宅主管部门或区住管理部门调解，或由深圳中级人民法院裁决。

　　(五)

　　(六)

　　甲方(盖章)： 乙方(盖章)：

　　代表(签名)： 代表(签名)：

　　时间： 年 月 日

**物业委托管理合同 篇29**

　　物业管理项目：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　委托人(业主)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　栋层号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　受委托人/公司：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　为加强庄园装修管理，保证装修质量及居民的居住安全和正常生活，特制定双方的责任、义务如下：

　　管理公司：

　　一、负责庄园楼内的装修管理。

　　二、保证装修期间正常水电供应。

　　三、协助业主定期对室内装修进行质量、安全的检查。

　　四、合理收费，严禁向施工队吃、拿、卡、要、乱罚款。

　　五、投诉电话：

　　装修负责人/装饰公司：

　　一、开工之日起，采取必要防火措施，并指定专人负责，自备灭火器，确保户内的安全，并接受管理分公司检查和指导。

　　二、破坏建筑结构，不擅自拆改水、电、暖气、电信等各种住宅配套设施。

　　三、厨房、厕所等部位需要改造时，严格按施工规范操作，避免造成漏水、渗水等质量问题。

　　四、装修、装饰住宅时，不得影响建筑物整体外观及周边环境，不得影响附近居民的正常生活，装修、装饰住宅时，所产生的废料、杂物渣土等垃圾应自行及时清运，不得倒入垃圾桶，不得堵塞排水道。

　　五、对其他业主和公共设施设备(建筑、电气、给排水、采暖、空调、消防、电梯、门禁系统、监控系统等)造成损坏的\'，责令恢复原状，或赔偿经济损失。(赔偿经济损失的额度按受损失的设施或零部件的市场价及安装价格的和来考虑)，设施恢复期限及赔偿期限从事发之日起计三日内结束，事故第一责任人为装修负责人，如业主和装修负责人有约定的，按约定的责任人执行。因设施设备被损坏而且影响其它业主的正常生活及给物业管理造成的不良影响而带来损失的赔偿问题由物业公司、业主、装修负责人三方来协商解决。

　　六、室内空调机和安装要做到楼上楼下保持横平竖直。需要重新打洞的，请先到管理公司部协商，并由管理公司确定位置，空调支架必须采用不锈钢或喷塑支架，

　　委托人：

　　一、按规定对住宅进行装修，并事先对装饰公司进行全面评价。

　　二、对受委托方的行为负有连带责任。

　　以上各项双方认真遵守，如有违反，请按物业管理有关规定处理。

　　受委托人/公司(签章) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　签订日期：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日

**物业委托管理合同 篇30**

　　甲方:

　　乙方:

　　甲方委托乙方提供学校物业管理服务的管理服务。乙方将通过严格的科学管理和热情优质的服务，为学校的教学、科研和生活创造一个干净、美丽、舒适、安全、安静、方便、及时、可靠的环境。为此，双方达成如下协议:

　　一、甲方的责任、权利和义务

　　1.享有校园内所有公共设施设备的所有权，有权保护、使用和监督国有资产。

　　2.负责对乙方的管理和服务进行询问和质询。

　　3.负责制定学校绿化、美化和设施改造计划。听取并采纳乙方关于校园绿化等改造工作的合理化建议。

　　4.负责按规定向乙方支付物业资金和运营费用。

　　5.负责了解乙方资金运作情况，对违反财经法规的行为提出意见。

　　6.甲方可根据物业管理情况向乙方提出奖惩意见。

　　二.乙方的责任、权利和义务

　　1.保质保量按协议完成物业管理和服务工作。按照文明校园建设标准维护园林单位和文明校园称号。

　　2.医院内的公共设施和地面不得擅自占用或改动，改动须经甲方批准后方可实施。

　　3.定期向甲方通报工作情况，并有义务落实甲方提出的合理整改意见..

　　4.未经甲方同意，不得将物业管理内容和责任转让给第三方。

　　5.乙方应建立并保存详细的物业管理档案。

　　三.委托管理的主要内容

　　1.整个医院的绿化美化。

　　2.教室清洁服务和管理(不包括特殊教室)。

　　3.公共环境和公共场所的清洁服务和管理。

　　4.公共设施设备的维护、保养、运行和管理。

　　5.公共建筑维护。

　　6.负责家庭建筑的维修和保养。

　　7.水电供暖的维护管理与服务。

　　8.医院水电费和取暖费的收支。

　　9.节能工作。

　　10.家庭成员水电费的统计和收集。

　　11.饮用水供应和洗澡。

　　12.医院领导办公室的清洁及开水供应。

　　13.家庭门卫的管理。

　　14.学校各种商业网点的管理。

　　15.学校人防工程管理。

　　16.甲方需要委托的其他任务。

　　四.服务标准

　　乙方应按照以下标准实现物业管理目标。

　　(一)校园绿化美化工作

　　1.三季有花，四季常绿。并承担甲方大型活动和重大节日的插花工作。

　　2.根据不同季节的养护要求，对花草苗木进行养护，保证树木灌木完整、茂盛、无枯枝、无病虫害、无钉子拴在树上；绿篱和绿地没有杂草、杂物和成堆的\'材料。完好率要达到98%以上。

　　3.校园绿化面积应达到绿化面积的95%以上。

　　4.绿地和各种树木的种植和调整应按照美观合理的原则进行规划和管理。各种古树应加以保护，防止损坏和坏死。

　　5.如果医院里的建筑可以绿化，就应该绿化。

　　6.绿地微喷面积应达到总面积的80%以上。应该测量树木浇水量。

　　(2)环境卫生工作

　　1.道路环境应干净整洁。清洁应及时，无杂物、废纸、烟头、果皮、痰迹和积水。

　　2.下水道和排水设施应通畅，无污水外溢，排水口无淤泥和杂物。井口盖完好，化粪池应定期清洗，不得有粪便溢出。

　　3.厕所应保持整洁，无异味、蚊蝇、粪便和污水外溢。

　　4.垃圾建筑应保持无蛆和苍蝇，墙壁应干净，地面和周围不应堆放垃圾。容器盖应该关闭。容器数量应根据垃圾日产量及时调整。垃圾建筑的起重设备应及时修理和维护，以防止事故发生。

　　5.医院的垃圾要每天运送，没有裸露的垃圾和卫生死角。垃圾箱和垃圾箱应完好清洁，周围地面无杂物和污渍。

　　6.建筑内外无涂写、涂写、粘贴，无残标；公共设施、牌匾、路标、雕塑、亭台楼阁、石桌椅应定期擦拭并保持清洁。

　　7.校园主干道地面卫生每天早上7: 30前打扫干净。公共场所应定期打扫并保持清洁。上课期间不得有影响教学的清洁活动。

　　8.道路和地面不得直接掺入水泥砂浆，建筑材料应在指定地点摆放整齐。建筑垃圾应堆放在指定地点，并及时清运，对建筑垃圾影响道路畅通和环境卫生的现象应及时管理和清理。

　　9.门前三包工作应符合门前三包的标准和要求。

　　10.医院主要道路上的积雪应及时清除，以确保道路畅通和安全。如果撒盐水除雪，不得将雪清扫并堆放在树篱和绿地内。

　　11.根据节假日要求，及时悬挂、收集国旗、彩旗、灯笼；打开和关闭门控灯和聚光灯。

　　(三)课堂卫生工作

　　1.每天晚自习后，教室卫生应该打扫干净并上锁。每个教室的门都要在第二天早上7点打开(特殊情况除外)。

　　2.保持教室地面整洁，墙壁洁白，墙裙完好无污渍，黑板完好光亮，无粉笔痕迹，粉笔沫应及时清除；门牌号完好无损，装订精美；门窗、玻璃、纱窗、窗帘、五金齐全完好；桌椅完好有序，桌内外无杂物和灰尘。

　　3.吊扇、黑板灯、照明灯、开关及设备应完好。保养应及时，状态良好。

　　4.粉笔(白色，彩色)板应供应和放置整齐。保持讲台和讲台桌整洁。

　　5.制定制度化、规范化、科学化的课堂服务管理体系，确保教学需求。上述要求应在98%以上，每个阶梯教室和大型教室的照明应在90%以上。

　　(4)公共场所的维护

　　1.所有走廊(包括家庭建筑的物业范围)地面整洁，门窗、玻璃、屏风、五金齐全完好，墙裙、走廊灯的照明完好率和满意率应在98%以上。

　　2.电梯应按规定进行检验，取得合格证和操作证，两证挂在电梯室内。电梯要定期保养，带病不准开电梯，运行要准时。电梯室应干净、整洁、明亮。电梯工作人员应持证上岗，严格执行电梯交接班制度，并认真做好操作记录。为确保安全，严禁脱岗。

　　3.保证全院正常供水、供电、供热。水、电、暖设备齐全，维修保养及时到位，设备完好率应在98%以上。

　　4.水、电、暖气维修应24小时值班。应制定应急处理计划。确保服务安全到位。

　　5.节能措施有效，杜绝了长明灯、流水、跑、跑、滴现象。

　　6 .按卫生防疫和日常管理的规定，对饮水水箱进行定期检查、检测，确保饮水安全。

　　7.按要求为全院提供饮用水和洗澡水。茶浴室应建立健康安全工作制度，确保正常供水和安全。卫生间的卫生和各种设施要及时检修，防止事故发生。

　　甲方:

　　乙方:

**物业委托管理合同 篇31**

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　甲方是指：

　　1、房地产开发单位或其委托的物业管理企业;

　　2、公房出售单位或其委托的物业管理企业。

　　乙方是指：购房人(业主)。

　　前期物业管理是指：自房屋出售之日起至业主委员会与物业管理企业签定的《物业管理合同》生效时止的物业管理。

　　本物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方所购房屋销售(预售)

　　合同编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方所购房屋基本情况：

　　类 型\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_座落位置\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_建筑面积\_\_\_\_\_\_\_平方米根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在乙方签订《房屋买卖(预售)合同》时，甲乙双方就前期物业管理服务达成如下协议：

　　第一条 双方的权利和义务

　　一、甲方的权利义务

　　1、对房屋共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、保安、交通等项目进行维护、修缮、服务与管理;

　　2、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的物业管理制度和《物业使用守则》并书面告知乙方;

　　3、建立健全本物业的物业管理档案资料;

　　4、制止违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》的行为;

　　5、物业管理企业可委托专业公司承担本物业的专项管理与服务业务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方;

　　6、依据本协议向乙方收取物业管理费用;

　　7、编制物业管理服务及财务年度计划;

　　8、每\_\_\_个月向乙方公布物业管理费用收支帐目;

　　9、提前将装饰装修房屋的注意事项和限制条件书面告知乙方，并与乙方订立《房屋装饰装修管理协议》;

　　10、不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能;

　　11、向乙方提供房屋自用部位、自用设施设备维修养护等有偿服务;

　　12、自本协议终止时起5日内，与业主委员会选聘的物业管理企业办理本物业的物业管理移交手续，物业管理移交手续须经业主委员会确认;

　　13、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　二、乙方的权利义务

　　1、参加业主大会或业主代表大会，享有选举权、被选举权和监督权;

　　2、监督甲方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议;

　　3、遵守本物业的物业管理制度和《物业使用守则》;

　　4、依据本协议向甲方交纳物业管理费用;

　　5、装饰装修房屋时，遵守《房屋装饰装修管理协议》;

　　6、不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知甲方，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，给予赔偿;

　　7、转让房屋时，事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议;

　　8、对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》等造成的损失、损害承担民事责任。

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

　　10、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第二条 物业管理服务内容

　　一、房屋共用部位的维护和管理共用部位是指房屋主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、\_\_\_\_\_\_\_等。

　　二、房屋共用设施设备及其运行的维护和管理共用设施设备是指共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、通讯线路、照明、锅炉、供热线路、供气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋、\_\_\_\_等。

　　三、环境卫生

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　四、保安

　　1、内容

　　(1)协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序;

　　(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　2、责任

　　(1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　五、交通秩序与车辆停放

　　1、内容

　　(1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　2、责任

　　(1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　六、房屋装饰装修管理见附件：《房屋装饰装修管理协议》。

　　第三条 物业管理服务质量

　　一、房屋外观：

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　二、设备运行：

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　三、共用部位、共用设施设备的维护和管理：

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　四、环境卫生：

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　五、绿 化：

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　六、交通秩序与车辆停放：

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　七、保 安：

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　八、消 防：

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　九、房屋共用部位、共用设施设备小修和急修：

　　小 修

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　急 修

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　十、

　　第四条 物业管理服务费用(不包括房屋共用部位共用设施设备大中修、更新、改造的费用)

　　一、乙方交纳费用时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　二、住宅按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

　　三、非住宅按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_元;

　　四、因乙方原因空置房屋按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_元;

　　五、乙方出租物业的，物业管理服务费用由乙方交纳;

　　六、乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用;

　　七、物业管理服务费用标准按\_\_\_\_\_\_\_\_调整;

　　八、每次交纳费用时间：\_\_\_\_\_\_。

　　第五条 其他有偿服务费用一、车位及其使用管理服务费用：

　　机 动 车

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　非机动车

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　二、有线电视：

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　三、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　四、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第六条 代收代缴收费服务受有关部门或单位的委托，甲方可提供水费、电费、燃(煤)气费、热费、房租等代收代缴收费服务(代收代缴费用不属于物业管理服务费用)，收费标准执行政府规定。

　　第七条 维修基金的管理与使用

　　一、根据\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_规定，本物业建立共用部位共用设施设备保修期满后大中修、更新、改造的维修基金。乙方在购房时已向\_\_\_\_\_\_\_\_\_交纳维修基金\_\_\_\_元。

　　二、维修基金的使用由甲方提出年度使用计划，经当地物业管理行政主管部门审核后划拨。

　　三、维修基金不敷使用时，经当地物业管理行政主管部门审核批准，按乙方占有的房屋建筑面积比例续筹。

　　四、乙方转让房屋所有权时，结余维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

　　五、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第八条 保险

　　一、房屋共用部位、共用设施设备的保险由甲方代行办理，保险费用由全体业主按各自所占有的房屋建筑面积比例分摊。

　　二、乙方的家庭财产与人身安全的保险由乙方自行办理;

　　三、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第九条 广告牌设置及权益

　　一、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　二、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　三、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第十条 其它约定事项

　　一、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　二、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　三、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第十一条 违约责任

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

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

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

　　四、乙方违反协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方有权要求乙方补交并从逾期之日起按每天\_\_\_交纳违约金，或\_\_\_\_\_\_\_;

　　五、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十二条 为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的，双方按有关法律规定处理。

　　第十三条 在本协议执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

　　第十四条 本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

　　本协议中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

　　第十五条 本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解;协商或调解无效的，可向\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁，或向人民法院起诉。

　　第十六条 本协议正本连同附件共\_\_\_\_\_\_页，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

　　第十七条 在签订本协议前，甲方已将协议样本送\_\_\_\_\_\_\_\_(物业管理行政主管部门)备案。

　　第十八条 本协议自签字之日起生效。

　　甲方签章：\_\_\_\_

　　乙方签章：\_\_\_\_

　　代表人：\_\_\_\_\_

　　代表人：\_\_\_\_\_

　　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