# 物业管理合同书

来源：网友投稿 作者：小六 更新时间：2025-05-14

*物业管理合同书（精选28篇）物业管理合同书 篇1　　甲方(委托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_　　乙方(受托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_　　为加强\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)的物业管理，保障房屋和公用设*

物业管理合同书（精选28篇）

**物业管理合同书 篇1**

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

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

　　为加强\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)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《\_\_\_\_\_》、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?物业管理内容

　　1.物业基本情况

　　(1)物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　(2)座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_路(街道)\_\_\_\_\_\_\_\_\_号。

　　(3)四至：东\_\_\_\_\_\_\_\_\_，南\_\_\_\_\_\_\_\_\_，西\_\_\_\_\_\_\_\_\_，北\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　(4)占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

　　(5)建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

　　2.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、\_\_\_\_\_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)本物业规划内附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)本物业规划内的附属配套服务设施(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、\_\_\_\_\_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)法规和政策规定及授权由物业管理公司管理的其它事项。

　　第二条?委托物业管理形式

　　承包经营，自负盈亏。

　　第三条?物业管理服务费用和住宅公共维修基金

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

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

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

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

　　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.住宅共用部位共用设施设备维修基金

　　(1)共用部位共用设施设备维修基金的归集、使用和管理按政府有关文件执行。

　　(2)共用部位共用设施设备维修基金不敷使用时，经房地产行政主管部门或物业管理委员会研究决定，按建筑面积比例向产权人续筹或由产权人按实分摊。

　　(3)产权人在出售、转让或馈赠其单元或因其他原因房屋产权转移时，所缴交的共用部位共用设施设备维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

　　4.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。

　　5.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;

　　第四条?其他\_\_\_\_\_费用

　　1.车位及其使用管理服务费用：

　　(1)机动车：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　(2)非机动车：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　2.有线电视：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　。

　　第五条?代收代缴\_\_\_\_\_服务

　　受有关部门或单位的委托，乙方可提供水费、电费、燃(煤)气费、热费、房租等代收代缴\_\_\_\_\_服务(代收代缴费用不属于物业管理服务费用)，\_\_\_\_\_标准执行政府规定。

　　第六条?物业管理期限

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

　　第七条?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\_\_\_\_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，就物业管理的有关问题向乙方提出意见和建议。每\_\_\_\_年\_\_\_\_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\_\_\_\_\_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\_\_\_\_次财务报表，每\_\_\_\_个月向全体业主张榜公布\_\_\_\_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\_\_\_\_\_、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\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_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。

　　第八条?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\_\_\_\_\_指标\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，合理支出\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，乙方可提成所收取管理费的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%作为经营收入。

　　第九条?风险抵押

　　1.乙方在合同签订之日起\_\_\_\_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。

　　第十条?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\_\_\_\_\_\_\_\_\_元至\_\_\_\_\_\_\_\_\_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。

　　第十一条?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，补充协议与本合同具有同等效力。

　　2.合同规定的管理期满，本合同自然终止，各方如欲续订合同，须于期满前的\_\_\_\_\_\_\_\_\_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。

　　第十二条?声明及保证

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

　　1.甲方为一家依法设立并合法存续的企业，有权签署并有能力履行本合同。

　　2.甲方签署和履行本合同所需的一切手续\_\_\_\_\_\_\_\_\_均已办妥并合法有效。

　　3.在签署本合同时，任何法院、\_\_\_\_\_机构、\_\_\_\_\_或监管机构均未作出任何足以对甲方履行本合同产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。

　　4.甲方为签署本合同所需的内部授权程序均已完成，本合同的签署人是甲方的法定代表人或授权代表人。本合同生效后即对合同双方具有法律约束力。

　　乙方：

　　1.乙方为一家依法设立并合法存续的企业，有权签署并有能力履行本合同。

　　2.乙方签署和履行本合同所需的一切手续\_\_\_\_\_\_\_\_\_均已办妥并合法有效。

　　3.在签署本合同时，任何法院、\_\_\_\_\_机构、\_\_\_\_\_或监管机构均未作出任何足以对乙方履行本合同产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。

　　4.乙方为签署本合同所需的内部授权程序均已完成，本合同的签署人是乙方的法定代表人或授权代表人。本合同生效后即对合同双方具有法律约束力。

　　第十三条?保密

　　双方保证对从另一方取得且无法自公开渠道获得的商业秘密(技术信息、经营信息及其他商业秘密)予以保密。未经该商业秘密的原提供方同意，一方不得向任何第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容。但法律、法规另有规定或双方另有约定的除外。保密期限为\_\_\_\_年。

　　第十四条?不可抗力

　　本合同所称不可抗力是指不能预见，不能克服、不能避免并对一方当事人造成重大影响的客观事件，包括但不限于自然灾害如洪水、地震、火灾和风暴等以及社会事件如战争、\_\_\_\_\_、政府行为等。

　　如因不可抗力事件的发生导致合同无法履行时，遇不可抗力的一方应立即将事故情况书面告知另一方，并应在\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内，提供事故详情及合同不能履行或者需要延期履行的书面资料，双方认可后协商终止合同或暂时延迟合同的履行。

　　第十五条?通知

　　根据本合同需要发出的全部通知以及双方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，必须用书面形式，可采用\_\_\_\_\_\_\_\_\_(书信、传真、电报、当面送交等)方式传递。以上方式无法送达的，方可采取公告送达的方式。

　　各方通讯地址如下：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　一方变更通知或通讯地址，应自变更之日起\_\_\_\_日内，以书面形式通知对方;否则，由未通知方承担由此而引起的相应责任。

　　第十六条?争议的处理

　　1.本合同受\_\_\_\_\_\_\_\_\_国法律管辖并按其进行解释。

　　2.本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可由有关部门调解;协商或调解不成的，按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式解决：

　　(1)提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_委员会\_\_\_\_\_;

　　(2)依法向人民法院起诉。

　　第十七条?解释

　　本合同的理解与解释应依据合同目的和文本原义进行，本合同的标题仅是为了阅读方便而设，不应影响本合同的解释。

　　第十八条?补充与附件

　　本合同未尽事宜，依照有关法律、法规执行，法律、法规未作规定的，甲乙双方可以达成书面补充协议。本合同的附件和补充协议均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

　　第十九条?合同效力

　　本合同自双方或双方法定代表人或其授权代表人签字并加盖公章之日起生效。有效期为\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。本合同正本\_\_\_\_式\_\_\_\_份，双方各执\_\_\_\_份，具有同等法律效力;合同副本\_\_\_\_份，送\_\_\_\_留存\_\_\_\_份。

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

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

**物业管理合同书 篇2**

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

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

　　为加强\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)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《中华人民共和国民法典》、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。

　　第一条物业管理内容

　　1.物业基本情况

　　(1)物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　(2)座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_路(街道)\_\_\_\_\_\_\_\_\_号。

　　(3)四至：东\_\_\_\_\_\_\_\_\_，南\_\_\_\_\_\_\_\_\_，西\_\_\_\_\_\_\_\_\_，北\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　(4)占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

　　(5)建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

　　2.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)本物业规划内附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)本物业规划内的附属配套服务设施(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)法规和政策规定及授权由物业管理公司管理的其它事项。

　　第二条委托物业管理形式

　　承包经营，自负盈亏。

　　第三条物业管理服务费用和住宅公共维修基金

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

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

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

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

　　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.住宅共用部位共用设施设备维修基金

　　(1)共用部位共用设施设备维修基金的归集、使用和管理按政府有关文件执行。

　　(2)共用部位共用设施设备维修基金不敷使用时，经房地产行政主管部门或物业管理委员会研究决定，按建筑面积比例向产权人续筹或由产权人按实分摊。

　　(3)产权人在出售、转让或馈赠其单元或因其他原因房屋产权转移时，所缴交的共用部位共用设施设备维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

　　4.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。

　　5.因甲方责任而造成的物业空置并产生的管理费用，按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项执行：

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

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

　　第四条其他有偿服务费用

　　1.车位及其使用管理服务费用：

　　(1)机动车：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　(2)非机动车：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　2.有线电视：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第五条代收代缴收费服务

　　受有关部门或单位的委托，乙方可提供水费、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。

　　第六条物业管理期限

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

　　第七条双方权利、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\_\_\_\_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，就物业管理的有关问题向乙方提出意见和建议。每\_\_\_\_年\_\_\_\_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\_\_\_\_次财务报表，每\_\_\_\_个月向全体业主张榜公布\_\_\_\_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。

　　第八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\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，合理支出\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，乙方可提成所收取管理费的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%作为经营收入。

　　第九条风险抵押

　　1.乙方在合同签订之日起\_\_\_\_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。

　　第十条奖罚措施

　　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\_\_\_\_\_\_\_\_\_元至\_\_\_\_\_\_\_\_\_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。

　　第十一条合同更改、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，补充协议与本合同具有同等效力。

　　2.合同规定的管理期满，本合同自然终止，各方如欲续订合同，须于期满前的\_\_\_\_\_\_\_\_\_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。

　　第十二条声明及保证

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

　　1.甲方为一家依法设立并合法存续的企业，有权签署并有能力履行本合同。

　　2.甲方签署和履行本合同所需的一切手续\_\_\_\_\_\_\_\_\_均已办妥并合法有效。

　　3.在签署本合同时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对甲方履行本合同产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。

　　4.甲方为签署本合同所需的内部授权程序均已完成，本合同的签署人是甲方的法定代表人或授权代表人。本合同生效后即对合同双方具有法律约束力。

　　乙方：

　　1.乙方为一家依法设立并合法存续的企业，有权签署并有能力履行本合同。

　　2.乙方签署和履行本合同所需的一切手续\_\_\_\_\_\_\_\_\_均已办妥并合法有效。

　　3.在签署本合同时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对乙方履行本合同产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。

　　4.乙方为签署本合同所需的内部授权程序均已完成，本合同的签署人是乙方的法定代表人或授权代表人。本合同生效后即对合同双方具有法律约束力。

　　第十三条保密

　　双方保证对从另一方取得且无法自公开渠道获得的商业秘密(技术信息、经营信息及其他商业秘密)予以保密。未经该商业秘密的原提供方同意，一方不得向任何第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容。但法律、法规另有规定或双方另有约定的除外。保密期限为\_\_\_\_年。

　　一方违反上述保密义务的，应承担相应的违约责任并赔偿由此造成的损失。

　　第十四条不可抗力

　　本合同所称不可抗力是指不能预见，不能克服、不能避免并对一方当事人造成重大影响的客观事件，包括但不限于自然灾害如洪水、地震、火灾和风暴等以及社会事件如战争、动乱、政府行为等。

　　如因不可抗力事件的发生导致合同无法履行时，遇不可抗力的一方应立即将事故情况书面告知另一方，并应在\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内，提供事故详情及合同不能履行或者需要延期履行的书面资料，双方认可后协商终止合同或暂时延迟合同的履行。

　　第十五条通知

　　根据本合同需要发出的全部通知以及双方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，必须用书面形式，可采用\_\_\_\_\_\_\_\_\_(书信、传真、电报、当面送交等)方式传递。以上方式无法送达的，方可采取公告送达的方式。

　　各方通讯地址如下：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　一方变更通知或通讯地址，应自变更之日起\_\_\_\_日内，以书面形式通知对方;否则，由未通知方承担由此而引起的相应责任。

　　第十六条争议的处理

　　1.本合同受\_\_\_\_\_\_\_\_\_国法律管辖并按其进行解释。

　　2.本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可由有关部门调解;协商或调解不成的，按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_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。

　　第十七条解释

　　本合同的理解与解释应依据合同目的和文本原义进行，本合同的标题仅是为了阅读方便而设，不应影响本合同的解释。

　　第十八条补充与附件

　　本合同未尽事宜，依照有关法律、法规执行，法律、法规未作规定的，甲乙双方可以达成书面补充协议。本合同的附件和补充协议均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

　　第十九条合同效力

　　本合同自双方或双方法定代表人或其授权代表人签字并加盖公章之日起生效。有效期为\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。本合同正本\_\_\_\_式\_\_\_\_份，双方各执\_\_\_\_份，具有同等法律效力;合同副本\_\_\_\_份，送\_\_\_\_留存\_\_\_\_份。

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

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

**物业管理合同书 篇3**

　　出租人：　　　　 房地产有限公司 (下称“甲方”)

　　法定代表人：　　 职务：

　　法定地址：　　　 邮政编码：

　　电话：　　　　 　传真：

　　承租人：　　　　(下称“乙方”)

　　住所：　　　　　邮政编码：

　　电话：　　　　 　传真：

　　鉴于按如下条款和条件甲方同意出租，乙方同意承租 之物业，甲、乙双方根据有关规定，经友好协商，与 年 月 日订立本租赁合同书(下称“本合同”)。

　　第一章　出租之物业

　　第一条　出租物业之坐落

　　甲方同意出租，乙方同意承租坐落于　 区　 座之物业(下称“该物业”)。该物业之平面图简本合同之附件一。

　　第二条　该物业之面积

　　该物业之建筑面积为　　平方米，土地使用面积　　 平方米(含共有共用面积)。

　　第三条　该物业之装修及设施状况

　　该物业之装修及设施状况详见本合同之附件二。

　　第四条　该物业之用途

　　乙方租赁该物业，用于　　　　　　　。

　　第二章　租赁期限

　　第五条　该物业之租赁期限为　年，自　年　月　日(下称“起租日”)起，至　年　月　日(下称“止租日”)止。

　　第三章　该物业之交付

　　第六条　交付与签收

　　甲方应与起租日前 天，即于 年 月 日向乙方发出书面出租交付通知，交付手续符合本合同要求之该物业。乙方收取到该交付通知时，办理书面签收手续。

　　第七条　承诺与保证

　　甲方在签署本合同及乙方交付该物业。不可撤销地向乙方承诺并保证：

　　(一)甲方开发该物业之法律手续齐备。

　　(二)该物业未受到司法机关和行政机关裁定、决定查封或者其他形式的限制。

　　(三) 甲方系该物业之唯一、合法的所有权人，且该物业之权属无任何争议。

　　(四) 该物业之开发、建设符合法律规定，符合安全标准，并符合公安、环保、卫生等主管部门之有关规定，符合该物业租赁之使用要求。

　　(五) 乙方承诺同意与本合同租赁期限内，甲方有权对该物设置抵押。

　　第四章　租紧急其它费用

　　第八条　租金及物业管理费

　　(一) 乙方同意向甲方交付租金，并同意向甲方指定的物业管理公司(下称“物业管理公司”)交付物业管理费。

　　(二)本合同签订当日，乙方向甲方交付租金押金 元。

　　甲、乙双方商定，该物业租金之交付标准与方式详见本合同之附件三(以租代售付款表)。该物业之物业管理费(与市政设施使用费以下由合称为“其它费用”)标准为每建筑平方米 元/月(甲方有权根据有关主管部门的审批进行调整)。首期租金与物业管理费于 年 月 日分别向甲方和物业管理公司交付。乙方并同意在付清首期租金与物业管理费同时，向物业管理公司支付相当于3月的物业管理费按金及水、电、燃气按金和维修基金。

　　第九条　市政设施使用费

　　甲方或物业管理公司保证按国家及北京市有关规定，代为收取包括但不限于水、电、煤气、电话、传真、有线电视等市政设施使用费。乙方将于收到甲方或物业管理公司转交之市政设施使用费缴费通知后 天内缴付有关费用。甲方或物业管理公司并承诺不向乙方收取任何市政设施使用废之手续费或附加费。

　　第十条　租金及其它费用之支付方式

　　乙方将按本合同之银行账号之服务业之租金及其它费用。甲方或物业管理公司之银行账号见本合同之附件四。

　　第五章　以租代售之条件与实施

　　第十一条　乙方之购买权

　　甲方向乙方出租该物业，系按以租代售方式进行的。乙方基于本合同租赁期限届满时购买该物业之权利，基于本合同租赁期届满时，乙方以付清本合同附件三之各期与全部款项，即为乙方正式购买该物业之明确的意思表示。

　　第十二条　以租代售之条件

　　(1) 以租代售之价格

　　甲、乙双方同意该物业之以租代售价格(包括含租金之格)为每建筑平方米 币 元，并以该价格作为该物业之出售价格，即甲、乙双方就物业签署之《北京市外销商品房买卖契约》(下称“该契约”)规定的甲方向乙方出售之价格。该房屋价款总计为 币 元。

　　(2) 该契约之付款方式

　　将本合同之租约支付作为该契约之购房价款支付之组成部分。由于甲方给予乙方分期付款的优惠，乙防御签署该契约的同时向甲方支付延期付款补偿金，该补偿金的计算期间为 年 月　日至 年 月 日，以各该期应付租金为本金，按各该期中国人民银行同期固定资产贷款利率计算。

　　(3) 该契约文本

　　甲、乙双方同意采用市房地局制定之《北京市外销商品房买卖契约》文本或房地局新文件。

　　第十三条　以租代售文本

　　乙方按本合同第十一条做出购买该物业的明确意思表示知后或于是1996年8月一次付清全部购房价款后，甲乙双方于 日内，按本合第十二条规定之条件签署该契约之规定向甲方付清该物业之购房价款后，甲方该物业之权属证件即开始办理。

　　第六章　该物业之修缮与室装修

　　第十四条　该物业之修缮

　　甲方对该物业不符合本合同附件二之装修及设施状况的部分，应于该物业起 天内予以修缮至符合上述要求。

　　在本合同履行期内，负责按《建设工程质量管理办法》的规定，负责对该物业承担保修责任。

　　第十五条　该物业之室内装修

　　甲方向乙方交付符合本合同要求的物业后，乙方有权对该物进行室内装修。本合同依约终止时，乙方应及时将该物业交甲方。乙方应于交还该物业时，将其恢复原状或按甲方要对装修予以保留。乙方对该物业之装修费用，甲方不予退还或任何补偿。

　　第七章双方责任

　　第十六条　甲方责任

　　(一) 甲方应当按本合同约定的期限将该物业交付乙方。在本合同有效期内，甲方不得收回该物业。

　　(二) 甲方负责该物业之保修，负责对该物业及其设备、设施和附着物等进行日常维修，以保证该物业处于良好的使用状态。甲方保证该物业公用部分的清洁卫生及24小时的保安工作。

　　(三) 乙方选择履行契约时，甲方应该规定履行该物业卖方之义务。

　　第十七条　乙方责任

　　(一) 按本合同规定，按期向甲方或物业管理公司支付租金和其他费用。

　　(二) 乙方应当爱护并合理使用该物业及其附属设施，乙方在租赁期间功将来购房后，不得随意更改该物业的结构、外观、设备和用途，亦不得在亭院内搭设任何建筑物等，否则，由此产生的一切后果由乙方负责。

　　(三) 乙方应当遵守该物业之《物业管理公约》。

　　(四) 对于甲方对该物业进行之日常维修，乙方得给予甲方进出该物业之方便，并给予适当协助。

　　第八章　不可抗力

　　第十八条　不可抗力之事由

　　甲、方双方一致同意，不可抗力事件包括：

　　(一) 人力所不能预见、不能避免并不能克服的自然灾害;

　　(二) 人力所不能预见、不能避免并不能克服的其他事件。

　　第十九条　不可抗力事由之主张

　　本合同双方在向对方提供有关主管部门出之证明文件后，方可作为主张本合同免责的事由。

　　第九章　违约责任

　　第二十条　甲方之违约责任

　　(一)在本合同发行期间，若发生与甲方有关或与该物业有关的产权纠纷债务纠纷，概由甲方负责清理，并承担相应责任。

　　(二)甲方未能于本合同规定的该物业之交付日期向乙方支付该物业，甲方应当向乙方支付违约金。违约金计算期间自该物业应交付之日第二日起到实际交付日止，以该期间甲方应收之租金金额的日万分之　 进行计算。逾期超过 天，甲方未交付该物业，则乙方有权终止本合同，本合同终止自乙方书面通知送达甲方之日起生效。同时，甲方应向乙方返还全部已付的租金及其他费用　，并按中国人民银行同期贷款利率，向乙方支付自己方实际付款日起至甲方将全部款项实际退还乙方之日止的全部利息。由此给乙方造成损失的，甲方应负责赔　　偿。

　　第二十一条　乙方之违约责任

　　(一)乙方如不按期支付租金，应当按未付之租金部分的日万分之　　向甲方支付违约金。逾期超过　　天，乙方未支付租金，则甲方有权终止本合同，本合同终止自甲方书面通知送达乙方之日起生效。同时，乙方应向甲方支付所拖欠之全部租金及其他费用。乙方除向甲方继续支付自乙方应付上述违约金外，并应按中国人民银行同期贷款利率，向甲方支付自乙方应付款项日起至乙方将全部款项实际支付甲方之日止的全部利息。由此给甲方造成损失的，乙方应负责赔偿。租金押金作为乙方履约的保证。在租赁期限内，如乙方单方中止合同，该押金不予退回;如至 年 月，履约正常，乙方无任何违约行为，则该押金充抵租金。

　　(二) 乙方过错造成房屋损坏的，由乙方负责修复或者赔偿。

　　第十章　附则及其他

　　第二十二条　税费

　　本合同所发生之税费，由甲方和乙方分别按政府规定缴纳。

　　第二十三条　合同效力与法律适用

　　(一)本合同自甲、乙双方签章之日起，对甲、乙双方产生法律效力。

　　(二)本合同及其附作之手写与印刷文字经甲、乙双方确认后其有同等法律效力。如有更改，须经甲、乙双方附签。

　　(三)本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决均受中华人民共和国法律的管辖。

　　第二十四条　合同的变更或解除

　　有下列法律规定或者本合同约定可以变更或解除合同：

　　(一)符合法律规定或者本合同约定可以变更或解除合同条款的;

　　(二)因不可抗力使本合同不能继续履行的;

　　(三)甲、乙双方协商一致的。

　　因变更或者解除本合同使一方当事人遭受损失的，除依法可以免除责任外，应当由责任方负责赔偿。

　　第二十五条　文字

　　本合同及其附件均用中文书写，任何译本只做参考，其他文字文本之条款或者意思表示与中文不一致者，均以中文文本为准。

　　第二十六条　通知与送达

　　(一)所有通知可用电传、传真可挂号邮件发出。各方相互发出的通知及书信须按照本合同所列的各方地址发出。

　　(二)每一方在任何时候更改其通讯地址时，可用电传、传真或邮件通知另一方。

　　(三)任何用电传或传真发出的重要通知或书信时，应该使用信件挂号寄出加以确认(但未能发出此种确认不得使电传或传真发出的通知或发信失效)。

　　(四)任何用电传或传真发出的每一通知或书信，发出时间须被视为收到时间(但如果当日并非一营业日，则下一营业日开始营业时须被视为收到时间，以及用传真发出时，发出的电传机自动显示发收人电传号码及接收代号时须被视为收到时间);如用信件发出，在人手交递时或在出寄后14天，须被视为收到时间。

　　第二十七条　争议的解决

　　因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，均提请北京仲裁委员会按照会仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

　　第二十八条　文本

　　本合同正本一式二份，甲、乙双方各执一份，具有同等法律效力。副本二份，由见证律师事务所及有关机关备案各一份。

　　甲方：　　　　　　乙方：

　　(签章)　　　　　(签章)

　　法定代表人：　　　法定代表人：

　　授权代表：

**物业管理合同书 篇4**

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

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

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

　　第一条 物业基本情况

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

　　第二条 委托管理事项

　　(一)房屋建筑本体共用部位(外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等)的维修、养护和管理;

　　(二)房屋建筑本体共用设施设备(共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、中水系统等)的维修、养护、管理和运行服务;

　　(三)本物业规划红线内属物业管理范围的公用设施(道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房棚、停车场等)的维修、养护和管理;

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

　　(五)公共环境(包括公共场地、房屋建筑物共用部位)的清洁卫生、垃圾的收集、清运;

　　(六)车辆行驶及停泊;

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

　　(八)社区文化娱乐活动;

　　(九)物业及物业管理档案、资料;

　　(十)法规和政策规定由物业管理公司管理的其他事项。

　　第三条 合同期限

　　本合同期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日止。

　　第四条 甲方的权利和义务

　　(一)与乙方议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告;

　　(二)对乙方的管理实施监督检查，每年全面进行一次考核评定，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，经市政府物业管理主管部门认定，有权终止合同;

　　(三)委托乙方对违反物业管理法规政策及业主公约的行为进行处理：包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失及支付违约金、对无故不缴有关费用或拒不改正违章行为的责任人采取催缴催改措施;

　　(四)甲方应按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房。物业管理用房建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米(不含设施设备用房面积)。物业管理用房属甲方所有，乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

　　(五)甲方在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内按规定向乙方提供本物业所有的物业及物业管理档案、资料(工程建设竣工资料、住用房资料等)，并在乙方管理期满时予以收回;

　　(六)不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动;

　　(七)负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷;

　　(八)协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

　　(九)法规政策规定由甲方承担的其他责任。

　　第五条 乙方的权利和义务

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

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

　　(三)负责编制房屋及附属设施、设备年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施;

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

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

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

　　(七)至少每3个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支账目;

　　(八)对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改扩建完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施;

　　(九)建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

　　(十)开展有效的社区文化活动和便民服务工作;

　　(十一)本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料;移交本物业的公共财产，包括用管理费、公共收入积累形成的资产;对本物业的管理财务状况进行财务审计;

　　(十二)不承担对业主及非业主使用人的人身、财产的保管保险义务(另有专门合同规定除外)。

　　第六条 管理目标

　　乙方根据甲方的委托管理事项制定出本物业“管理分项标准”(各项维修、养护和管理的工作标准和考核标准)。

　　第七条 管理服务费用

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

　　(四)本物业的公用设施专用基金由甲方负责按法规政策的规定到位，以保障本物业的公用配套设施的更新改造及重大维护费用。

　　第八条 奖惩措施

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

　　(二)合同期满后，乙方可参加甲方的管理招投标并在同等条件下优先获得管理权，但根据法规政策或主管部门规定被取消投标资格或优先管理资格的除外。乙方全部完成合同责任并管理成绩优秀，多数业主反映良好，可以不参加招投标而直接续约\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年。

　　第九条 违约责任

　　(一)如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿;乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同;

　　(二)如因乙方原因，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同;

　　(三)因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。(产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准);

　　(四)甲、乙双方如有采取不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权，或造成对方经济损失的，应当承担全部责任。

　　第十条 其他事项

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

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

　　(三)本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理;

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

　　(五)本合同之附件均为合同有效组成部分;本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力;

　　本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行;

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

　　(七)本合同自签订之日起生效。

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

　　法人代表： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_法人代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**物业管理合同书 篇5**

　　委托方：

　　代表人：

　　地址;

　　联系电话：

　　受委托方：

　　代表人：

　　注册地址：

　　联系电话：

　　物业基本情况

　　物业类型：住宅及配套设施

　　座落位置：

　　占地面积： 平方米

　　建筑面积：\_\_\_\_平方米

　　第一条 根据《怡清园业主公约》、《怡清园业主大会议事规则》及有关法律、法规，怡清园业主委员会委托\_\_\_\_\_\_\_\_公司为怡清园小区提供物业服务。双方在平等、自愿、协商一致的基础上，订立本合同。

　　受托方提供服务的受益人为本物业区域的全体业主和物业使用人，全体业主和物业使用人均应遵守本合同约定。

　　第二条 委托服务的事项

　　受托方应提供以下服务：

　　1、房屋建筑共用部位的维修、养护，包括：楼盖、屋顶、外墙、承重墙体、楼梯间、走廊通道、门厅等;

　　2、共用设施、设备和附属建筑物、构筑物的维修、养护、和运行管理，包括：道路、上下水管道、化粪池、泵房、自行车棚、停车场、污水管、共用照明、供暖锅炉房、楼内消防设施设备、门禁、电梯等;

　　3、公共绿地的养护与管理;

　　4、公共环境卫生，包括房屋共用部位的清洁卫生、公共场所的清洁卫生、垃圾的处理等;

　　5、小区内交通与车辆停放秩序的维护;

　　6、用安全监控、巡视、门岗执勤等手段维持公共秩序，阻止可疑之人进入本小区，将在本小区内作案的犯罪嫌疑人送有司查办;

　　7、保管与物业相关的工程图纸、住户档案与竣工验收资料;

　　8、按北京市政府有关规定代收、代缴水电等费用;

　　9、对业主或物业使用人违反《业主公约》的行为，根情节轻重采取规劝、制止(限于紧急状态且不得使用器械)向业主委员会报告、向法院起诉等必要措施;

　　10、其他通常应当由物业服务公司提供的小区公共服务，如业主或物业使用人装修物业时，书面告知有关限制条件，并负责监督。

　　受托方可以选聘专营公司承担本物业的专项管理或服务，但不得将本物业的管理责任转嫁给第三方。

　　受托方不履行上述某项义务或提前终止合同给业主或物业使用人造成损失的，应当依法赔偿。

　　第三条 服务收费标准

　　业主或物业使用人应向受托方交纳以下费用：

　　1、保洁费(含化粪池清掏费和垃圾清运费)，由受托方按每套住宅每季XX元收取;

　　2、保安费，由受托方按每套住宅每季 XX元收取;

　　3、小区绿化费，由受托方按每套住宅每季 XX元收取;

　　4、门禁、监控、消防系统运行费公共照明费，由受托方按每套住宅每季XX元收取;

　　5、水泵费，由受托方按每套住宅每季XX元收取，无水泵的二、三号楼不收;

　　6、电梯费(含电梯检验费与电梯用电费)，由受托方按每套住宅每季XX元收取，无电梯的二、三号楼不收;

　　7、公共设施维修费，由受托方按套内面积每平方米每季XX元收取;

　　8、管理费(含营业税与物业服务公司的利润)，由受托方按套内面积每平方米每季 X元收取;

　　9、供暖费，由受托方按套内面积每平方米每个供暖年度 元收取;

　　10、停车管理费，由受托方按地上每车每季 XX元、地下每车每季 XX元收取;停车场地使用费，由受托方按地上每车每季XX元、地下每车每季 XX元收取;临时停车，每次逗留时间不超过2小时的来客免收，超过2小时的按地上每车每小时 1 元、地下每车半小时 1元收取管理费，超过半小时算一小时，不足半小时不算，大型车辆加倍。

　　商铺的管理费、暖气费按套内面积收取。第1-6项收费按每100平米套内面积折算为一户，电梯费暂不收取。如商铺需要经常性地使用电梯，须事先与业主委员会商定电梯费价格。

　　第四条 交费办法

　　上述第1-7项收费及第9项供暖费、第10项车辆管理费应与受托方完成相关任务的支出(含提供相关劳务的工人工资)相符，多余部分受托方应交给业主委员会，归全体业主共有。停车场地使用费应于收费后按季交给产权人或共同产权人(由业主委员会代表)受托方的利润与受托方管理层的工资只能从管理费中提取。

　　管理费于提供服务后按季交纳，暖气费按供暖年度预交，其他费用均按季预交。相关服务开始提供满一月后尚未交纳的，受托方可以在公告栏公示催交。

　　业主或物业使用人交纳物业费或由物业代收、代交的费用逾期的，从享受服务满一月之日起受托方可以加收滞纳金：逾期的第一个月，每逾期一天加收千分之一的滞纳金;逾期的第二个月，每逾期一天加收千分之二的滞纳金;从逾期的第三个月起，每逾期一天加收千分之三的滞纳金。

　　第五条 家庭服务

　　受托方应于本合同生效后一周内制定各种家庭维修服务的收费标准(维修辅助材料如螺丝、钉子、凝结剂等包括在维修服务费内)与保证修理质量的时间，报业主委员会备案后公布。房屋自有部位、自用设备的维修、养护在业主或物业使用人提出委托时，受托方必须接受委托并按公布的标准收费;在保质时间内出现修理质量问题的，受托方应当免费返修。房屋自有部位、自用设备的维修需要的主要材料用户可自行购买，如需受托方提供则应先跟用户就材料价格达成一致意见。

　　第六条 服务标准

　　受托方的服务质量应达到下列要求：

　　1、房屋及共用设施设备的维修和管理：定期进行检查，发现问题及时排除，建立维修服务回访制度，每年进行年检并保存大、中、小修的相关记录，保证设备的正常运行。

　　2、保洁服务：居住区域的道路、楼梯每天清扫一次，垃圾每天清运一次，及时清理居住区内公共场所的废弃物，及时清扫积水和积雪，及时组织清理乱堆放的物品、乱张贴的宣传品。

　　3、保安服务：24小时专人值守，进行日常巡查，对火警事故、交通事故、治安事件以及其它紧急情况有处理预案并于事发时及时处理，配合派出所处理区内的违法现象，不得对业主及其家属使用暴力，对来犯外人使用暴力时不得超出正当防卫限度。

　　4、绿化管理：绿地无杂物，基本无裸露土地，草木修剪及时，无明显枯枝及病虫害现象。

　　5、消防管理：建立消防责任制，定期进行消防训练，定期巡查、检修消防设备，保证消防设备完好并有明显标志。

　　6、车辆管理：车辆停放有序，设有专人负责看管，对区内停放车辆的人为损伤与区内停放车辆的失窃负补充责任(就侵权人或保险公司赔偿后剩余的损失负责)

　　7、装修管理：监督业主和施工单位遵照有关规定进行装修并对装修过程进行监控。

　　8、档案资料管理：设专人管理，建立档案资料管理办法，并对物业基础资料和业主入住后的相关资料统一管理。

　　9、急修：12小时内完成，及时率达95%以上;小修：72小时内完成，及时率达80%以上。

　　10、供暖：保证门窗长时间关闭的情况下顶楼北向房间气温不低于15度。

　　第七条 保障措施

　　为保证以上约定达到目的，委托方享有下列权利：

　　1、审定受托方制定的物业服务方案及需要业主与物业使用人遵守的各项规章制度;

　　2、检查受托方管理、服务工作的执行情况;

　　3、审查受托方的费用支出情况(管理费除外)并在小区内公告;

　　4、按季(或按半年、按年，依群众意见的强烈程度而定)就业主或物业使用人对受托方工作的满意程度进行民意测验，民意测验的样本数不得低于100人。

　　委托方在享有上述权利的同时应履行如下义务：

　　1、在合同有效期内向受托方无偿提供套内面积\_\_\_\_平方米的物业管理用房(已提供);

　　2、向受托方提供物业管理所需全部图纸、档案、资料(这些材料已由开发商交给受托方);

　　3、当业主或物业使用人不按规定交纳物业管理费时，协助受托方催交;

　　4、协助处理本合同生效前发生的物业服务与收费遗留问题。

　　第八条 奖惩

　　受托方提供服务或进行管理应尽量做到服务及时、高效(质量)节约、和善，使业主或物业使用人对受托方的服务与管理满意。民意测验将对本合同第二条、第四条规定的委托事项分别按及时、高效(质量)节约、和善四个指标打分后取平均值。民意测验对受托方的平均满意率达到60%为受托方取得全部管理费的条件。平均满意率每降低5个百分点，应扣减测验前一季度和测验后一季度的管理费各5%.平均满意率不足40%，委托方可提前单方解除合同并免除负违约责任。平均满意率超过80%，或平均满意率超过70%且有明显的通货膨胀(10%以上)，委托方应建议业主大会适当提高下一年度的管理费标准。

　　第九条 合同终止与合同解除

　　本合同有效期限为一年，自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

　　本合同到期时，任何一方不愿续约的，应当提前30天告知对方，否则视为同意本合同自动顺延一年。但因服务质量太差导致业主与物业使用人抽样调查平均满意率低于40%而提前解除合同的，不受“提前告知”条款限制。

　　本合同终止或解除后，受托方必须于10日内向委托方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料，委托方应当采用公告催交、出具证明材料、出庭作证等方式协助受托方追收欠费业主或物业使用人应当交纳的费用。

　　第十条附则

　　本合同草签后需依《业主大会议事规则》的规定进行公示，公示15天后无异议或异议者不足规定人数的，加盖业主委员会印章，合同正式生效。

　　本合同双方协商一致时可对合同条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与合同具有同等效力。但补充协议实质性地修改了合同条款的，需要完成《业主大会议事规则》规定的公示程序。

　　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。

　　本合同一式三份，甲乙双方及物业行政主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

　　本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决;协商不成时，应当向海淀区人民法院起诉。

　　委托方签章： 　　受托方签章：

　　代表人： 　　代表人：

**物业管理合同书 篇6**

　　甲方：

　　乙方：

　　物业名称：

　　乙方所购房屋销售(预售)合同编号：

　　第一条 为了规范本住宅区的物业管理服务，维护业主、住户(非业主物业使用人)和物业管理公司的合法权益，保障物业的合理使用，创造和保持整洁、文明、安全、舒适的环境，根据国务院令第379号《物业管理条例》及建设部第110号令《住宅室内装饰装修管理办法》等有关规定，经甲乙双方协商一致，就云星·钱隆首府C2地块物业小区的物业管理服务达成以下协议。

　　第二条 双方的权利和义务

　　(一)甲方依法享有对本住宅小区的物业进行管理权利，并承担以下相应的义务。

　　甲方的权利：

　　1、根据有关法规政策，结合实际情况，制定本小区的物业管理制度和《业主临时规约》并书面告知乙方;

　　2、依照《前期物业管理服务协议》和《业主临时规约》对本住宅小区物业实施管理;

　　3、对本住宅小区绿化、环境卫生、公共秩序、道路交通进行服务和管理;

　　4、对房屋共用部位、共用设施设备进行维护、修缮与管理;

　　5、建立健全本小区的物业管理档案资料;

　　6、依照物业管理的相关法律法规及本协议的有关规定，向乙方收取物业管理费、公共维修基金;

　　7、制止违反甲方有关规章制度的行为;

　　8、有权选聘专营公司(如清洁公司、绿化公司、保安公司等)承担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;

　　9、允许实行多种经营方式，以其收益补充小区物业管理经费的不足;

　　10、对本小区内公共水电费开支项目据实分摊给业主;

　　甲方的义务：

　　1、履行《前期物业管理服务协议》，依法经营;

　　2、接受住宅小区内居民的监督，根据有关政策、规定和业主的意见、建议，结合本小区的实际情况增拟、修改或增删物业管理规章制度，进一步完善小区的物业管理服务;

　　3、提前将装饰装修房屋的注意事项和要求书面告知乙方，并与乙方签订《住宅室内装饰装修管理服务协议》;

　　4、每半年向乙方公布公摊费用收支账目;

　　5、向乙方提供房屋自用部位、自用设备设施维修养护等有偿服务;

　　6、接受房地产行政主管部门、有关行政主管部门及住宅小区所在地人民政府的监督指导;

　　7、提供优良的生活、工作环境，搞好社区精神文明建设;

　　8、发现违法行为及时向有关行政主管部门报告;

　　9、协助物业管理行政主管部门召集召开首次业主大会或者业主代表大会，成立业主委员会(当物业实际使用的建筑面积达到百分之五十以上的，或者实际使用的建筑面积达到百分之三十以上不足百分之五十，但使用已超过一年的);

　　10、自本协议终止之日起10日内，与业主委员会选聘的物业管理企业办理本小区的物业管理移交手续，物业管理移交手续需经业主委员会核实认可;

　　11、除单独收取保管费用且因甲方重大过错造成的项目损失外，甲方不承担对乙方财产的保管、保险及损坏赔偿责任，不承担因治安刑事案件、意外事故对乙方造成意外伤害及财产损失的赔偿责任;

　　(二)业主依法享有对物业共用部分和共同事务进行管理的权利，并承担以下相应的义务。

　　业主的权利：

　　1、依法享有名下物业所有权的各项权益;

　　2、依法享有物业共用部位，共用设施设备的使用权利;

　　3、有权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;

　　4、表决通过业主规约和业主委员会章程;

　　5、有权参与表决有关业主利益的重大事项;

　　6、监督业主委员会的管理工作和物业管理公司的管理服务行为，就有关问题向甲方提出建议和意见;

　　7、有权制止违反小区管理制度的行为;

　　8、法律、法规规定的其他权利。

　　业主的义务：

　　1、遵守物业管理法律、法规和《前期物业管理服务协议》、《业主临时规约》的有关规定;

　　2、执行业主大会或者业主代表大会和业主委员会的有关规定;

　　3、遵守小区物业管理制度和规定;

　　4、依据本协议向甲方按时缴纳物业管理费及相关费用。据实际分摊小区内公共水电费的开支项目，如加压水泵、变压器、路灯、楼道灯、公共卫生间、绿化用水电、景点用水电等;属于为业主服务的设施、设备损耗的水电费，由受益业主据实分摊;

　　5、如转让房屋时，须事先书面告知甲方，并书面告知受让方在十五日内与甲方签订本协议,若按时签订，其原业主利和义务由受让方全部承担;

　　6、对承租人、使用人及访客等违反本小区物业管理制度和《业主临时规约》，按照所造成的损失、损害，承担连带的民事责任;

　　7、装饰装修房屋时，须与甲方签订《装修管理服务协议》，并向甲方提出书面申请，与装饰负责人到物业服务中心办理有关手续及交纳相关费用;

　　8、按照公平、诚信、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、卫生、环保等方面的相邻关系，不得随意排放空调循环水和生活用水，不得侵害他人的合法权益;

　　9、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，造成损失的应给予赔偿;

　　10、维护公共场所的整洁及交通道路、消防通道的畅通，在非指定位置不得随意堆放弃置物品、垃圾和停放车辆;

　　11、维护楼房整体统一、整洁、美观，在安装空调外机时须按原房屋设计及甲方指定的位置安装，不得随意安装，不得在楼房的外墙和阳台架设招牌、广告牌、檐篷、托架、灯箱等;

　　12、法律、法规规定的其他义务。

　　第三条 物业管理服务内容

　　(一)物业共用部位的日常维护和管理，主要是房屋主体承重墙结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、房顶等)、户外墙面、门厅、楼梯、走廊通道等的日常维护和管理。

　　(二)物业共用设施设备及其运行、使用的日常维护和管理，主要是共用的上下水管道、落水管、水箱、加压设备、天线、供电线路、通信线路、照明、消防设施、发电机组、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施等共用设施设备的日常运行、保养、维护和小修。

　　(三)园林绿化管理

　　1、对绿化物进行定期浇水、修剪、施肥、病虫害防治、拔除杂草;

　　2、对园林设施、景点进行维护。

　　(四)环境卫生管理。对本小区内公共部位、公共场所的卫生清洁、垃圾清运、灭“四害”等经常性的管理。

　　(五)安全防范管理。设保安人员24小时巡逻值班，负责本小区内公共场所的安全防范和公共秩序管理、维护工作，协助公安机关处理盗窃、斗殴、火灾等突发事件。

　　1、维持小区内正常的工作、生活公共秩序;

　　2、协助公安部门防止和排除小区内各种不安全因素和及时处理各种违法犯罪行为;

　　3、协助消防部门消除内小区内消防隐患，及时处置各种消防事故。

　　(六)交通秩序与车辆停放的管理，主要负责小区内道路及道路设施的管理与维护。

　　1、防止小区内道路及道路设施被损坏;

　　2、维持小区内安全、畅通的交通秩序;

　　3、制止小区内车辆乱停乱放，车辆停放井然有序，保持道路畅通;

　　4、制止携带易燃、易爆、剧毒及各种危险腐蚀物品的车辆进入本物业，以及漏水、漏油、无牌车辆进入停车场。

　　(七)物业资料的管理

　　1、建立住户档案、房屋及其配套设施权属资料;

　　2、健全物业管理档案资料，查询方便。

　　(八)根据《住宅室内装饰装修管理办法》(国务院110号令)《住宅室内装饰装修管理服务协议》对小区物业装修进行管理。小区内从事装修的单位须具备规定的从业资格;装修须按程序申报，遵守建设部110号令规定要求，保证房屋质量和结构安全，在规定的时间内进行，不得侵害他人权益;装修施工队伍须服从服务中心工作人员的管理。

　　(九)开展社区文化活动

　　接受业主委托，节假日组织服务范围内的业户开展各类文体活动。

　　(十)其他管理服务事项

　　1、受业主委托的房屋自用部位、自用设施及设备的有偿维修养护;

　　2、向业主和使用人提供各类有偿服务;

　　3、根据物业内的情况和特点开展形式多样的有偿社区服务及商务服务;

　　4、法律政策及协议规定的其他事项。

　　第四条 物业管理服务标准

　　(一)根据国家和自治区有关规定和本协议，按照《南宁市普通住宅小区物业管理服务等级标准》中的一级标准，对小区实施物业管理服务;

　　(二)在业主、住户(非业主使用人)使用物业前，将物业的使用、维护和装修注意事项以及法规、规章的有关规定书面告知业主、住户(非业主使用人);

　　(三)经常对物业管理区域进行全面的巡视、检查，定期对物业的共用部位、共用设备和公共设施进行养护。

　　1、保持房屋外观整洁、完好;

　　2、保持公共设备运行正常良好，一年内无重大管理责任事故;

　　3、保持公共垃圾日产日清，公厕、垃圾箱等专人专管，不污染小区环境;

　　4、保持小区内公共绿化、花草树木长势良好;

　　5、保持小区内交通道路畅通，车辆正常有序通行，无乱停乱放现象，交通秩序正常良好;

　　6、对小区实行24小时巡逻，保持小区内治安环境良好，公共秩序井然有序;

　　7、保持消防设备完好无缺，可随时应用，预防责任区域内火灾隐患及重大火灾事故的发生;

　　(四)发现物业的共用部位、共用设备或者公共设备损坏时，立即采取保护措施并按本协议约定进行维修;小修及时率达98%以上，合格率达100%，返修率不高于1%，并有回访记录。

　　(五)做好物业维修、养护、更新及其费用收支的各项记录，妥善保管物业档案资料和有关的财务账册。

　　(六)定期听取业主、住户(非业主使用人)的意见，对合理的建议及时整改，整改率达95%以上，进一步改进和完善物业管理服务。

　　(七)发现违反有关规章制度或者《前期物业管理服务协议》的行为，立即进行劝阻、制止，并向有关行政主管部门报告。

　　第五条 物业管理服务费用(不包括房屋共用部位，共用设施大中修、更新、改造的费用)。

　　(一)综合服务费。包括管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等及物业共同部位、共用设施、设备的日常运行、维护费用;电梯使用费;物业管理区域清洁卫生费用、绿化养护费用、秩序维护费用以及物业管理企业的办公费用、固定资产折旧、法定税费和物业管理企业合理的利润等。由乙方按房屋建筑面积预先交纳。

　　1、乙方交纳此费用时间：按乙方《商品房买卖合同》约定交房之日起交纳首次物业服务费、电梯设施设备维护及年检费、维修资金等相关服务费用，为便于服务，第一次先预交六个月，以后按月预先交纳。

　　2、物业服务费收费标准

　　(1)高层住宅物业服务费：1.95元/月·平方米;(含电梯使用费)

　　(2)商铺物业服务费： 12.00 元/月·平方米;

　　(3)车库物业服务费：0.975元/月·平方米;

　　(4)住宅改为商务办公等用途：物业服务费按商业物业收费标准收取;

　　3、公用水电费等属公共能耗费用的，均按实际发生额按户从《商品房买卖合同》约定的物业交付使用之日起由业主进行分摊。

　　4、原则上乙方不得改变物业的使用类型，如乙方将住宅物业用于办公或经营的，须报政

　　府相关部门批准且征得利害关系人的同意，变更后物业服务费按本小区办公或商业物业的收费标准收取。

　　5、乙方在出租、出借物业时，如与使用人约定由使用人交纳物业管理服务费用的，从其约定。如使用人不按约定交纳物业管理服务费用的，由业主承担连带责任和违约责任;

　　6、如物业处于空置状态，乙方仍须交纳物业管理综合服务费等相关费用;

　　7、乙方转让物业时，须交清转让之前的综合服务费及其相关欠费;

　　8、综合服务费的收费标准按优质优价原则调整，最终以物价行政主管部门审核为准;

　　9、物业管理费用的交纳时间：每月1—10日，交纳当月的物业服务费。

　　(二)其它有偿服务费用。乙方可视实际情况需要与甲方协商，具体服务项目及收费标准由甲方按实际情况确定，乙方自愿选择委托服务。

　　第六条 水电周转金收费标准及交纳方式

　　1、 收费标准：根据《南宁市物业服务收费暂行办法实施细则》的规定，本小区设立水电周转金，用于委托甲方代垫或预支小区公共能耗费用，多层、高层住宅按照300元/户收取，商铺按照3000元/户收取。

　　2、 交纳方式：由业主、商户在办理房屋入伙手续时向甲方交纳;

　　第七条 物业专项维修资金

　　1、专项维修资金用于房屋共用部位、共用设备、设施、属业主共用的公用设施、附属建筑物、构筑物及设施除日常维修保养以外的大中修、更新、改造费用开支。

　　2、专项维修资金的筹集，按照国家和当地相关法律法规和规章执行，如遇到国家或当地法律法规和规章变更时，物业公司有权直接按照最新实施的法律法规和规章执行。

　　3、在云星钱隆首府C2地块项目成立业主大会/临时业主大会之前，专项维修资金按照国家和当地法规和政策规定的方式使用和分摊。

　　4、相关业主不批准甲方所编制的专项维修资金使用方案所引致的经济损失及法律责任由相关业主承担。相关业主同意后，甲方未及时按专项资金使用方案实施的，因甲方过错所引致的经济损失及法律责任由甲方承担(政府维修资金管理部门责任除外)。

　　5、专项维修资金的续筹：经当地房地产行政主管部门或业主委员会研究决定，按业主占有

　　的物业建筑面积比例向业主续筹。

　　第八条 广告牌设置及权益

　　未经甲方书面批准，乙方不得在小区公共场所、楼宇外立面等区域展示、悬挂或张贴任何广告牌及张贴物。

　　第九条 违约责任

　　(一)甲方违反协议，未达到管理服务标准的，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，甲方按国家有关规定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标准约定目标的，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，乙方按国家有关规定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超额部分费用。

　　(四)乙方违反协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳管理费的，甲方有权要求乙方限期补交并从逾期之日起按每日千分之三的标准交纳违约金，经多次催缴仍拒不交纳者，逾期达到三个月以上仍不缴纳的，甲方有权向法院提起诉讼，同时有权暂停与乙方相关的物业管理服务。

　　(五)本协议约定的其他情形及以下情形甲方不承担责任：

　　1、因不可抗力或政府原因或其他非因甲方原因造成物业管理服务中断的;

　　2、甲方已履行本合同约定义务，但因物业本身硬件限制造成损失的;

　　3、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已书面告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的(本协议内所指的书面告之的方式是指在小区公告栏内发布告示);

　　4、非因甲方原因造成的供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其它共用设施设备运行障碍造成损失的。

　　第十条 为了维护公众、业主、住户(非业主使用人)的切身利益，在不可预见的情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管爆裂、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而造成乙方必要的财产损失的，由责任方与乙方协商处理，甲方不承担赔偿

　　责任。

　　第十一条 在协议执行期间，如遇到不可抗力，致使协议无法继续履行，双方按有关法律规定处理;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;调解或协商不成的，可向甲方所在地人民法院起诉。

　　第十二条 保险

　　1、房屋共用部位、共用设施设备的保险由甲方代为办理，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;

　　2、乙方的家庭财产与人身安全的保险由乙方自行办理。

　　第十三条 本协议中未规定的事宜，均遵照国家的关法律、法规和规章制度执行;本协议内容空格部分填写的文字与印刷文字具有同等法律效力;本协议适用于交房之日起至业主委员会与物业管理企业签订的《物业管理服务合同》生效时止。

　　第十四条 本协议一式两份，甲、乙双方各执一份，具有同等法律效力;本协议自双方签章之日生效。

　　甲方(签章)：

　　乙方(签章)：

　　代理人：

　　代理人：

　　身份证号码：

　　身份证号码：

　　电话号码：

　　电话号码：

　　日 期： 年 月 日

　　日 期： 年 月 日

**物业管理合同书 篇7**

　　甲方(委托方)：

　　乙方(受委托方)：

　　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

**物业管理合同书 篇8**

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　根据\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_贸市场物业管理需要，经公开招标，决定将\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_农贸市场物业管理交于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理有限公司(以下简称乙方)负责物业管理，经双方协商，结合招标要求，特订立以下合同：

　　一、管理范围

　　东起\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_路、西至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_路、南起\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、北到\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_路。

　　二、甲方的权利义务

　　1、甲方按招标要求，协助乙方处理好市场中原有的滞留问题。

　　2、甲方对乙方具有督管权力，对乙方的管理实行经常性督查，按甲方要求对市场进行管理。

　　3、甲方在条件允许范围内处理好市场经营户物业费上缴工作。

　　三、乙方的权利义务

　　1、乙方必须按招标要求，自觉履行好自身的义务，接受甲方的督查和管理。

　　2、乙方要保证在市场内有专职管理和保洁人员在X名以上，工作人员的年龄要求在\_\_\_\_\_\_周岁以内，人员工资由乙方自行发放，甲方不再提供其他任何补助。

　　3、乙方要按时保洁，做到垃圾日产日清，不留死角。

　　4、乙方保证每年的精品城市检查中，保证考核不在倒数之列，每年要有3次以上位于前列。

　　四、附则

　　1、本合同自双方签字盖章后生效。有效期自合同生效之日起 个月，即从\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日止。合同期满前一个月，经协商同意，双方可续签合同。

　　2、本合同一式\_\_\_\_\_\_份，甲乙双方各执一份，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_农贸市场办公室存档一份。

　　甲方(签章) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方(签章)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**物业管理合同书 篇9**

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

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

　　为加强\_\_\_\_\_\_州\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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，根据甘肃省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、甲方将位于兰州市城关区\_\_\_\_\_\_路的\_\_\_\_\_\_范围内的物业委托给乙方实行统一管理，综合服务。

　　二、管理事项包括：

　　1.房屋的使用、维修、养护。

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

　　3.清洁卫生(不含垃圾运到中转站后的工作)

　　4.公共生活秩序。

　　5.文娱活动场所。

　　6.便民服务网点及物业范围内所有营业场所。

　　7.车辆行驶及停泊。

　　8.物业档案管理。

　　9.授权由物业管理公司管理的其他事项。

　　第二条：委托物业管理形式

　　承包经营，自负盈亏。

　　第三条：物业管理期限

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

　　第四条：双方权利、义务

　　一、甲方权利、义务：

　　1.根据本合同规定甲方将住宅区委托乙方实施物业管理。

　　2.监督乙方对公用设施专用基金的合理使用，并按公用设施专用基金管理办法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和依据，严格按照甲方审议通过的收费标准收取，不得擅自加价。

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

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

　　11.开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作。

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

　　第五条：物业管理目标和经济指标

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

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

　　第六条：风险抵押

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

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

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

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

　　第七条：奖罚措施

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

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

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

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

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

　　第八条：合同更改、补充及终止

　　一、经双方协商一致，可对本合同条款进行修订更改或补充，以书面合同为准。

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

　　三、合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理。

　　第九条：其他事项

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

　　二、本合同自签订之日起生效。

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

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

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

**物业管理合同书 篇10**

　　甲 方： (以下简 称甲方)

　　乙 方： (以下简称乙方)

　　根据《民法典》及有关法律、法规，甲乙双方在平等互利的基础上经友好协商，乙方为甲方提供保洁服务工作达成如下协议：

　　一、服务内容：

　　护工服务职责、要求，详见本协议书附件《医院护工计划书》。

　　二、服务期限：

　　本合约期限从\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起到\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止，期满后如无异议则经双方协商顺延或在同等条件本公司优先，如不续约甲方应提前一个月以书面形式通知乙方。

　　三、双方责任

　　1、甲方责任：

　　(1)对乙方的护工服务工作予以方便协助。

　　(2)提供乙方管理人员的办公场所和内线电话以便和院方进行联系和处理工作。

　　(3)提供值班护工所需的水、电以及适当的更衣场所和宿舍。

　　(4)为乙方代收每日的护工费，当天下班前与本公司计价员合算当天护工收入并存入本公司银帐号。

　　(5)在收费处提供位置给乙方计价员，处置室安排位置，供乙方负责向病人及家属解释、宣传签单。

　　(6)甲方协助乙方解决在工作中的有关纠纷，但不负经济责任。

　　2、乙方责任：

　　(1)提供外勤11名护工工作。

　　(2)严格执行合同规定的护工服务职责、要求、标准，做到优质服务。

　　(3)乙方员工必须遵守职来道德，遵守甲方的规章制度，爱护医院的财物，不做有损甲方声誉之事。

　　(4)每月收发护士长意见表以及病人满意度调查表，征求各方面意见，不断改进服务质量。

　　(5)负责提供员工的工资、劳保费用以及经营中发生的一切费用。

　　四、协议终止：

　　如一方因故终止或提前解除合同应到少提前一个月以书面形式通知对方，但双方的债务关系在清算完结前继续存在。

　　五、违约责任：

　　若其中一方违约，对方有权提前解除本协议并追索相应之损失。

　　六、其他：

　　1、本合同书经甲乙双代表签字并加盖公章后即时生效。

　　2、本合同书一式两份，甲乙双方各执一份，并具同等法律效力。

　　3、未尽事宜，双方应本着互惠互利的原则协商解决。

　　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

**物业管理合同书 篇11**

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

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

　　住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法人代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法人代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　身份证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　身份证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　为了扩大市场，提高经济效益，塑造物业品牌形象，实现共同发展之目标。根据《民法典》、《物业管理条例》等有关法律法规，本着公平、平等、互利的原则，甲、乙双方经过友好协商，就共同合作拓展、经营管理物业项目达成一致意见，签订本协议，双方共同遵守和执行。

　　第一条 合作事项

　　一、甲方负责协调开发商，将甲方参与投资开发的各类物业项目的物业管理权交予乙方负责经营管理。业务范围包括物业项目全委管理服务、单项物业服务及基于物业项目管理开展的多种活动。

　　二、甲方全力配合乙方基于业务开展而进行的参观调研、投标活动、发票开具、劳动合同办理等企业业务。

　　三、双方按比例分配共享经营利润。

　　第二条 合作期限　　甲乙双方合作时间共\_\_\_\_月，从\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。协议到期后，双方可续签协议。

　　第三条 合作原则

　　一、保密原则　　甲乙双方在合作关系存续期间或者是合作关系终止之后，双方都必须对有关信息保密，不得向任何第三人透露有关的经营管理信息和技术。

　　二、诚信原则　　甲乙双方都必须遵守诚信原则，不得在合作过程中弄虚作假，不得虚构支出，不得隐瞒收入，不得做任何损害合作方利益的任何事情。

　　三、友好原则　　甲乙双方都应遵守友好原则，在合作过程中无论因什么事情发生分歧、争执，双方都应本着友好合作的原则，相互尊重，相互支持。

　　第四条 股份比例及利益分配

　　一、股份比例为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，其中甲方占比\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_%，乙方占比\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_%。

　　二、在经营管理过程中，利润按股份比例分配，而出现的亏损、风险和法律责任按股份比例承担。

　　第五条 甲方的权利和义务

　　一、甲方要负责联络、协调和维持与开发商的关系，并负责洽谈和获取项目的物业管理经营权利，尽力争取最优惠条件。

　　二、甲方以物业服务项目为投资资本，占项目利润\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_%。

　　三、甲方不参与物业项目的具体经营管理，不干涉乙方的正常经营管理活动。

　　四、甲方有权对乙方的经营管理活动进行监督和审核，同时有权制止乙方在经营管理中的违法违规行为，对因乙方违法违规造成的损失，有权向乙方追索。

　　五、甲方要出席双方经营工作会议并就乙方经营管理中出现的问题和重大决策事项发表意见。

　　六、甲方要配合乙方基于业务开展而进行的参观调研、投标活动、发票开具、劳动合同办理等企业业务，积极支持和配合乙方的开展工作，共同提高物业管理水平和品质。

　　七、甲方在本合作协议有限期内，不得与

　　第三方开展同业合作。必须维护乙方的声誉和形象，不发表任何损害乙方声誉、形象的言论，不做任何损害乙方利益的事情。

　　第六条 乙方的权利和义务

　　一、乙方要全权负责关于项目的可行性经营评估、人员组织、成本核算和具体经营管理。

　　二、乙方要按照\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_%比例投资，按投资比例承担相应的经营风险、法律责任，按投资比例分配经营利润。

　　三、乙方要建立健全的财务管理制度，规范成本核算，同时要每月定时向甲方报送财务报表，接受甲方的财务审核。

　　四、在每月召开一次经营分析会，乙方要向甲方报告当月经营状况、盈亏状况，对项目投资、亏损分担、盈利分配及其他重大事项提出解决方案。

　　五、乙方要建立健全物业管理规章制度，规范经营，不得发生违法违规、徇私舞弊及故意损害甲方利益的行为。

　　六、乙方应积极参与和配合甲方与开发商的沟通、协调，负责起草和签订物业服务协议和其他合作文件。

　　七、乙方主动接受甲方的监督和审核，积极采纳甲方的\'合理化建议。

　　八、乙方在本合作协议有限期内，必须维护甲方的声誉和形象，不发表任何损害甲方声誉、形象的言论，不做任何损害甲方利益的事情。

　　第七条 财务管理及监督

　　一、甲乙双方协商讨论，建立健全的财务管理制度，并以此制度进行执行。

　　二、在本合作协议有限期内，每个项目单独建账、核算并出具财务报表。

　　三、经营管理成本按行业规范以实际发生为准。能提供正式发票的必须提供正式发票。不能提供正式发票的，应提供

　　第三方出具的收据。既不能提供正式发票，也不能出具收据的费用，由双方协商处理。

　　四、税费缴纳以国家和地方政府及其职能部门规定的标准计算，并准时缴纳。

　　五、按照规定向乙方总公司缴纳管理费用。

　　六、员工工资、福利等按项目所在地行业标准执行。分公司薪资按比例分摊各项目。

　　七、差旅费、交通费、住宿费、办公费等按财务制度规定的标准执行。

　　八、每季度对经营利润按比例分配并支付。

　　第八条 债权债务

　　一、甲乙双方自行对自己的债权债务和法律责任负责，任何一方不为对方承担任何连带责任。

　　二、在本协议合作过程中，因经营管理等需要共同产生的债权债务按本协议约定的股份比例承担。

　　第九条 协议终止及清算

　　一、发生以下情况之一，协议终止：

　　1、在本协议约定到期后，可终止合作;

　　2、经甲乙双方协商一致，可提前终止合作;

　　3、当发生人力不可抗力事件，致使无法继续合作，可终止合作。

　　二、合作终止后，应对合作期间的资产和债权债务进行清理和结算。

　　1、固定资产按国家有关政策和法规折旧，残值按股份比例分配;

　　2、经营管理的收益盈余按股份比例分配;

　　3、经营管理中的共同债务按股份比例承担。

　　第十条 违约责任

　　一、甲乙双方均应认真严格履行本协议的义务，任何一方违约，违约方应向守约方支付违约金2万 元，并承担由此给守约方造成的直接经济损失。

　　二、如遇不可抗力导致任何一方无法继续履行本协议全部或部分义务，不视为违约。但需及时通知另一方，并提供有关部门或机构提供的报告、证明文件。不可抗力事件结束后，双方可协商是否继续执行本协议或修订协议。

　　第十一条 争议解决方式　　因履行本协议发生的争议，双方应先行协商解决。协商不成的，任何一方均可选择以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式解决争议：

　　一、向\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁;

　　二、依法向人民法院提起诉讼。

　　第十二条 其它

　　一、甲、乙双方中任何一方欲变更、解除本协议，必须采取书面形式，口头无效;本协议期满时，双方应先考虑与对方续约合作;解除协议需提前一个月向对方提出。

　　二、甲、乙双方中任何一方未履行本协议条款，导致协议不能履行、不能完全履行，对方有权变更、解除协议，违约方要承担违约责任。

　　三、本合同未尽事宜，双方应本着互惠互利、友好协商的原则另行约定，并以备忘录或附件的形式体现;本协议的备忘录或者附件与本协议拥有同等的法律效力。

　　四、本协议一式两份，双方各执一份，具有同等法律效力。

　　五、本协议自双方代表人签字认可之时起生效。

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

　　代表签字：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 代表签字：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

**物业管理合同书 篇12**

　　第一条　本合同当事人

　　委托方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　单位名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受托方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，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　物业基本状况

　　物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_区(市)\_\_\_\_\_\_\_\_\_县\_\_\_\_\_\_\_\_\_路(街道)\_\_\_\_\_\_\_\_\_号

　　四　至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_东\_\_\_\_\_\_\_\_\_南\_\_\_\_\_\_\_\_\_西\_\_\_\_\_\_\_\_\_北\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

　　建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

　　第三条　乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人;乙方参与本物业的竣工验收，并在物业移交接管时，与甲方办理物业管理书面交接手续;本物业交付使用后的质量责任，按国家《建设工程质量管理规定》和《房屋建筑工程质量保修办法》等规定承担。

　　第二章　委托管理服务事项

　　第四条　房屋建筑本体共用部位的维修、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、高压泵房、楼内消防设施设备、电梯、中央监控设备、建筑物防雷设施、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第六条　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　共用绿地、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

　　本物业管理区域内的业主、物业使用人在本物业管理区域公共场地停放车辆，停放人应与乙方签订专项合同。

　　第十一条　维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　前款约定的事项不含业主、使用人的人身与财产保险和财产保管责任，乙方与业主、使用人另行签订合同的除外。

　　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　根据业主委员会的委托组织开展社区文化娱乐活动。

　　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，乙方原则上应接受委托，但收费由当事双方协商。

　　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报告、规劝、制止、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等措施。

　　第十六条　其它委托事项：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　1、在本物业保修期内代为保修的，费用由保修责任人承担;

　　第三章　委托管理服务期限

　　第十七条　委托管理期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年(不超过3年)。

　　自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时止。期满或业主委员会成立与业主大会所聘的物业管理公司签订物业管理服务合同生效时，本合同自然终止。

　　第四章　双方权利义务

　　第十八条　甲方权利义务

　　1、在业主委员会成立之前，负责制定《业主临时公约》，让购房人订立物业买卖合同时，对业主临时公约予以书面承诺，并在与购房人订立的买卖合同中有包含本合同的内容;或负责让购房人与乙方签订《前期物业管理服务协议》及其附件《物业使用守则》和《房屋装饰装修管理协议》，并将其作为房屋租售合同的附件;物业竣工交付使用时，负责向购房人提供房屋质量保证书和房屋使用说明书;

　　2、审定乙方拟定的物业管理方案;

　　3、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况并每年进行一次考核评定;并将管理情况报物业管理主管部门备案;

　　4、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算报告;

　　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;

　　在保修责任内，如存在质量问题，按以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式处理：

　　(1)甲方负责返修;

　　(2)委托乙方返修，支出全部费用;

　　(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，其租用收入用于\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　7、在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积的管理用房(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、在物业管理交接验收时，负责向乙方移交下列资料：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(1)竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，附属配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料;

　　(2)设备设施的安装、使用和维护保养技术资料;

　　(3)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

　　(4)物业管理所必需的其他资料。

　　9、为实现本合同约定的物业管理服务要求而发生的物业管理服务费用，除由业主、使用人按规定缴纳外，不足部分由甲方承担。

　　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、及时缴纳空置房的物业管理公共服务费;依法提供物业维修专项资金;

　　13、甲方有权指定专业审计机构，对本合同约定的物业管理公共服务费收支状况进行审计;

　　第十九条　乙方权利义务

　　1、根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理方案;自主开展物业经营管理服务活动;

　　2、制定年度开支预算，测算物业管理公共服务收费标准;

　　3、对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议;

　　4、配备工作人员参与物业管理区域内的共用部位、共用设施设备调试、验收和交接，并制定合理的工程保修、维养计划;

　　5、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;

　　6、按本合同第十五条的约定，对业主和物业使用人违反业主临时公约或物业使用守则及相关管理规定的行为进行制止和处理;

　　7、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;

　　8、负责编制房屋及其附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和保修期满后的大修、中修、更新、改造方案，经双方议定后由乙方组织实施;

　　9、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，告知有关注意事项和禁止行为，订立书面约定，并负责监督;

　　10、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，并于每年月以方式向甲方提出这些计划和报告;经甲方审定后组织实施;

　　11、每月向全体业主和物业使用人公布一次物业管理公共服务费用收支帐目;并将物业管理服务收费项目、收费标准在本物业管理区域内公示;

　　12、对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或改善配套项目，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施;不得擅自改变房屋共用部位的用途;

　　13、建立、妥善保管和正确使用本物业的管理档案，并负责及时记载有关变更情况。

　　14、本合同终止时，乙方必须向甲方移交甲方提供的全部经营性商业用房、管理用房及物业管理全部档案资料;

　　15、接受业主、使用人、甲方和物业管理主管部门等的监督，不断完善管理服务，定期向甲方报告本合同履行情况;

　　第五章　物业管理服务质量

　　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、公共秩序维护与协助消防;

　　8、房屋共用部位、共用设施设备的急修、小修;

　　9、业主和物业使用人对乙方的满意率达到：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　上述1～8项物业管理服务质量不低于物业管理服务的行业指导标准，具体见附件二。

　　第六章　物业管理服务费用

　　第二十一条　物业管理服务费

　　1、本物业的管理服务费用执行国家、省、市有关物业管理服务费用的相关规定;

　　2、本物业管理公共服务费，住宅由业主按其拥有建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向乙方交纳;非住宅由业主按其拥有建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向乙方交纳，具体是\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　3、本物业管理公共服务费每//)交纳一次，每次交纳费用时间为\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　4、空置、空关房屋的物业管理公共服务费，分别由\_\_\_\_\_\_\_\_\_按其拥有建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向乙方交纳。

　　5、本物业管理公共服务费标准的调整，按\_\_\_\_\_\_\_\_\_调整。

　　6、业主出租其拥有的物业，其应承担的物业管理公共服务费由业主交纳，业主与承租人另有约定的，从其约定，但业主应将此约定送乙方备案并负连带缴纳责任。

　　7、业主转让物业时，须交清转让之前该业主应承担的物业管理公共服务费;

　　8、物业管理公共服务费中未计入的共用设施设备运行、能耗费用，按/住户实际用量共同分摊;

　　9、业主和物业使用人逾期交纳物业管理服务费的，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服务费的万分之\_\_\_\_\_\_\_\_\_交纳滞纳金;

　　第二十二条　车位使用费不得高于有权核定部门规定的现行标准，由车位使用人按下列标准向乙方交纳：

　　1、露天车位：每日：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每月：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每年：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

　　2、车　库：每日：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每月：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每年：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

　　3、摩托车：每日：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每月：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每年：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

　　4、自行车：每日：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每月：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每年：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

　　第二十三条　乙方受业主、物业使用人的委托对其房屋自用部位、自用设备的维修、养护及其它特约服务的费用，由当事人自行约定。

　　第二十四条　乙方向业主和物业使用人提供的其它服务项目和收费标准如下：

　　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、保修期内属保修范围内的房屋共用部位、共用设施设备、公共场地的维修、养护费用由甲方承担;

　　2、不属保修范围内的\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_维修、养护费用，由业主按其拥有的权属份额或\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

　　3、保修期满后，本物业共用部位、共用设施设备的大修、中修、更新、改造费用，在本物业维修专项资金中列支。

　　第七章　违约责任

　　第二十六条　甲方违反本合同第十八条的约定，使乙方未完成约定管理目标，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并达到合同约定;逾期未整改的，或整改不符合合同约定的，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，甲方有权督促和要求乙方清退所收费用，退还利息并按支付违约金;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　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，对超过部分还应给予赔偿。

　　第三十条　因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。

　　因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。

　　产生质量事故的直接原因，以相关主管部门的鉴定为准。

　　第三十一条　甲乙双方如有采取不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权，或造成对方经济损失的，应当承担全部责任。

　　第八章　附则

　　第三十二条　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。

　　第三十三条　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，乙方因采取紧急避险措施造成业主必要的财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

　　第三十四条　甲乙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。

　　第三十五条　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。

　　第三十六条　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　本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，双方同意按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式解决：

　　提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁;

　　依法向人法院起诉。

　　第三十九条　本合同自\_\_\_\_\_\_\_\_\_起生效。

　　甲方(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_　法人代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**物业管理合同书 篇13**

　　甲方：

　　地址：

　　联系电话：

　　乙方：

　　地址：

　　联系电话：

　　根据《中华人民共和国民法典》及有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲、乙双方就乙方对仁达家园社区提供专业化、一体化的前期物业管理服务订立本合同。

　　第一条：物业基本情况

　　以上各项指标如有变更，甲方应于变更后一个月内书面告知乙方。

　　第二条：乙方管理服务事项

　　(一)房屋建筑本体共用部位及共用设施设备的维修、养护、管理和运行服务，包括楼盖、屋顶、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房及上下水管体、共用照明、天线、中央空调、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯等。

　　(二)本物业规划内交通、车辆行驶及停泊秩序的管理，属物业管理范围的市政公用设施的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、生化池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房、停车场。

　　第二条、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;

　　第三条、物业管理服务内容及标准

　　本物业前期物业管理服务内容及标准(均参照投标书与江苏省住宅物业管理服务标准DB32/T538-20\_\_)。

　　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)

　　第五条、其他有偿服务费用

　　其他有偿服务费用除政府物价部门有相关规定以外的，由甲乙双方协商。

　　第六条、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、维修基金的管理和使用按照政府有关规定。

　　第八条、广告牌设臵及权益

　　第九条、物业管理服务用房及本物业各项配套设施的使用、管理及收益分配办法。

　　第十条、其它约定事项

　　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;

　　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。

　　第十五条、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。

　　第十六条、在签订本协议前，甲方已将协议样本送金坛市建设局(物业管理行政主管部门)备案。

　　第十七条、本协议自签字之日起生效。

　　甲方签章：

　　乙方签字：

　　年月日

**物业管理合同书 篇14**

　　合同编号：

　　甲方(委托方)： (业主管理委员会)

　　乙方(受托方)： (物业管理公司)

　　为加强\_\_\_\_\_\_ \_\_\_(物业名称)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《中华人民共和国民法典》、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　物业管理内容

　　1.物业基本情况

　　(1)物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　(2)座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_路(街道)\_\_\_\_\_\_\_\_\_号。

　　(3)四至：东\_\_\_\_\_\_\_\_\_，南\_\_\_\_\_\_\_\_\_，西\_\_\_\_\_\_\_\_\_，北\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(4)占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

　　(5)建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

　　2.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)本物业规划内附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)本物业规划内的附属配套服务设施(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)法规和政策规定及授权由物业管理公司管理的其它事项。

　　第二条　委托物业管理形式

　　承包经营，自负盈亏。

　　第三条　物业管理服务费用和住宅公共维修基金

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

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

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

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

　　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.住宅共用部位共用设施设备维修基金

　　(1)共用部位共用设施设备维修基金的归集、使用和管理按政府有关文件执行。

　　(2)共用部位共用设施设备维修基金不敷使用时，经房地产行政主管部门或物业管理委员会研究决定，按建筑面积比例向产权人续筹或由产权人按实分摊。

　　(3)产权人在出售、转让或馈赠其单元或因其他原因房屋产权转移时，所缴交的共用部位共用设施设备维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

　　4.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。

　　5.因甲方责任而造成的物业空置并产生的管理费用，按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项执行：

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

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

　　第四条　其他有偿服务费用

　　1.车位及其使用管理服务费用：

　　(1)机动车：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　(2)非机动车：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　2.有线电视：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第五条　代收代缴收费服

　　受有关部门或单位的委托，乙方可提供水费、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。

　　第六条　物业管理期限

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

　　第七条　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，就物业管理的有关问题向乙方提出意见和建议。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

　　第八条　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\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，合理支出\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，乙方可提成所收取管理费的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%作为经营收入。

　　第九条　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。

　　第十条　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\_\_\_\_\_\_\_\_\_元至\_\_\_\_\_\_\_\_\_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。

　　第十一条　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，补充协议与本合同具有同等效力。

　　2.合同规定的管理期满，本合同自然终止，各方如欲续订合同，须于期满前的\_\_\_\_\_\_\_\_\_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。

　　第十二条　声明及保证

　　甲方：

　　1.甲方为一家依法设立并合法存续的企业，有权签署并有能力履行本合同。

　　2.甲方签署和履行本合同所需的一切手续\_\_\_\_\_\_\_\_\_均已办妥并合法有效。

　　3.在签署本合同时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对甲方履行本合同产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。

　　4.甲方为签署本合同所需的内部授权程序均已完成，本合同的签署人是甲方的法定代表人或授权代表人。本合同生效后即对合同双方具有法律约束力乙方：

　　(1)乙方为一家依法设立并合法存续的企业，有权签署并有能力履行本合同 。

　　(2)乙方签署和履行本合同所需的一切手续\_\_\_\_\_\_\_\_\_均已办妥并合法有效。

　　(3)在签署本合同时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对乙方履行本合同产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。

　　(4)乙方为签署本合同所需的内部授权程序均已完成，本合同的签署人是乙方的法定代表人或授权代表人。本合同生效后即对合同双方具有法律约束力。

　　第十三条　保密

　　双方保证对从另一方取得且无法自公开渠道获得的商业秘密(技术信息、经营信息及其他商业秘密)予以保密。未经该商业秘密的原提供方同意，一方不得向任何第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容。但法律、法规另有规定或双方另有约定的除外。保密期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年。

　　一方违反上述保密义务的，应承担相应的违约责任并赔偿由此造成的损失。

　　第十四条　不可抗力

　　本合同所称不可抗力是指不能预见，不能克服、不能避免并对一方当事人造成重大影响的客观事件，包括但不限于自然灾害如洪水、地震、火灾和风暴等以及社会事件如战争、动乱、政府行为等。

　　如因不可抗力事件的发生导致合同无法履行时，遇不可抗力的一方应立即将事故情况书面告知另一方，并应在\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内，提供事故详情及合同不能履行或者需要延期履行的书面资料，双方认可后协商终止合同或暂时延迟合同的履行。

　　第十五条　通知

　　根据本合同需要发出的全部通知以及双方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，必须用书面形式，可采用\_\_\_\_\_\_\_\_\_(书信、传真、电报、当面送交等)方式传递。以上方式无法送达的，方可采取公告送达的方式。

　　各方通讯地址如下：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　一方变更通知或通讯地址，应自变更之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内，以书面形式通知对方;否则，由未通知方承担由此而引起的相应责任。

　　第十六条　争议的处理

　　1.本合同受\_\_\_\_\_\_\_\_\_国法律管辖并按其进行解释。

　　2.本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可由有关部门调解;协商或调解不成的，按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_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。

　　第十七条　解释

　　本合同的理解与解释应依据合同目的和文本原义进行，本合同的标题仅是为了阅读方便而设，不应影响本合同的解释。

　　第十八条　补充与附件

　　本合同未尽事宜，依照有关法律、法规执行，法律、法规未作规定的，甲乙双方可以达成书面补充协议。本合同的附件和补充协议均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

　　第十九条　合同效力

　　本合同自双方或双方法定代表人或其授权代表人签字并加盖公章之日起生效。有效期为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日。本合同正本一式\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，双方各执\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，具有同等法律效力;合同副本\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，送\_\_\_\_\_\_\_\_\_留存一份。

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

　　代表(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_　　　　　　　 　代表(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

**物业管理合同书 篇15**

　　甲方（委托方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_（业主管理委员会）

　　乙方（受托方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_（物业管理公司）

　　为加强\_\_\_\_\_\_\_\_\_（物业名称）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《中华人民共和国民法典》、建设部第33号令《\_\_\_\_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。

　　第一条物业管理内容

　　1.物业基本情况

　　（1）物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　（2）座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_路（街道）\_\_\_\_\_\_\_\_\_号。

　　（3）四至：东\_\_\_\_\_\_\_\_\_，南\_\_\_\_\_\_\_\_\_，西\_\_\_\_\_\_\_\_\_，北\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　（4）占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

　　（5）建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

　　2.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）本物业规划内附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）本物业规划内的附属配套服务设施（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）法规和政策规定及授权由物业管理公司管理的其它事项。

　　第二条委托物业管理形式

　　承包经营，自负盈亏。

　　第三条物业管理服务费用和住宅公共维修基金

　　返

**物业管理合同书 篇16**

　　甲方：

　　乙方：

　　根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对汇东凯旋城 提供前期物业管理服务事宜，订立本合同。

　　第一章 物业基本情况

　　第一条 物业基本情况:

　　1、 物业名称 ;

　　(项目总平面图见附件一，项目基本概况见附件二)。

　　第二章 服务内容与质量

　　第二条 在物业管理区域内，乙方提供的前期物业管理服务内容如下：

　　1、物业共用部位(楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等)的维修、养护和管理;

　　2、物业共用设施设备(共用的上下水管道、落水管、垃圾道、共用照明、天线、通风系统、加压供水设备、配电系统、楼内消防设备设施、电梯系统、安防系统等)的运行、维修、养护和管理;

　　3、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通;

　　4、公共绿化的养护和管理;

　　5、车辆停放管理;

　　6、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理;

　　7、装饰装修管理服务;

　　8、物业档案资料管理。

　　第三条 在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：

　　1、代管房屋;

　　2、代找保姆、钟点工等家政服务;

　　3、预约定期上门清扫室内卫生;

　　4、土木工程设计、装饰维修;

　　5、维修室内水电设备和家用电器;

　　6、代设计、种植保养园林绿化和盆景，出租时花盆栽;

　　7、住户委托的其他服务项目;

　　8、其他中介服务。

　　以上服务项目不属于本合同所规定的公共物业管理服务范围。乙方可提供服

　　务，并另行收费。凡属物价主管部门已有明文规定的，按规定的收费标准收取;物价主管部门无规定的，乙方按市场价收取。

　　第四条 乙方提供的前期物业管理服务应达到约定的质量标准： 《普通住宅小区物业管理服务等级标准》一级标准 。

　　第五条 单个业主可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

　　第六条　向业主和物业使用人收取下列费用：

　　1、物业服务费(其中含包物业公司对电梯的日常维护费(日常检查及小修)、专业维保商的维保费、电梯的年检费。电梯电费按实际发生额由全体业主进行分摊);

　　2、代收业主自用水费及公用水、电分摊费用;

　　3、收取公共停车费、收取停车场物业服务费和受产权人委托收取的车位租金;

　　4、其他与物业管理有关的双方约定的费用。

　　第三章 服务费用

　　第六条 本物业管理区域物业服务收费选择以下第 1 种方式：

　　1、包干制

　　物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

　　(1)高层住宅物业服务费(带电梯)： 1.6元/月·平方米;

　　(2)办公楼物业服务费(带电梯): 5.00元/月·平方米;

　　(3)商业物业服务费(无电梯)： 8.00元/月·平方米;

　　(5)仓储物业服务费(有电梯)： 5.00 元/月·平方米;

　　以上费用根据双方的约定,以价格行政主管部门核准的标准交纳;住宅转为商业、办公用途的物业管理费，均按商业、办公的物业服务标准收取。

　　物业服务费用主要用于以下开支：

　　(1)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

　　(2)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

　　(3)物业管理区域清洁卫生费用;

　　(4)物业管理区域绿化养护费用;

　　(5)物业管理区域秩序维护费用;

　　(6)办公费用;

　　(7)物业管理企业固定资产折旧;

　　(8)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

　　(9)法定税费;

　　(10)物业管理企业的利润;

　　(11)双方约定的其他费用 。

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

　　2、酬金制

　　物业服务资金由业主按其拥有物业的建筑面积预先交纳，具体标准如下：

　　预收的物业服务资金由物业服务支出和乙方的酬金构成。

　　物业服务支出为所交纳的业主所有，由乙方代管，主要用于以下开支：

　　(1)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

　　(2)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

　　(3)物业管理区域清洁卫生费用;

　　(4)物业管理区域绿化养护费用;

　　(5)物业管理区域秩序维护费用;

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

　　第七条 公用水电费等属公共能耗费用的，均按实际发生额按户/建筑面积从《商品房买卖合同》约定的物业交付使用之日起由业主进行分摊。

　　第八条 甲方于项目交付前一个月一次向乙方划拔前期开办费(金额由双方协商约定)，并根据双方约定负责配置物业管理服务所需物资装备。

　　第九条 业主应于《商品房买卖合同》中约定的房屋交付使用之日起向乙方按时足额交纳物业服务费用。

　　第十条 纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因甲方原因未能按时交给物业买受人的物业，其物业服务费用由甲方全额交纳。甲方承诺业主免交的应缴费用，应由甲方支付给乙方。

　　业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的交费约定，业主应及时书面告知乙方。

　　物业服务费用按 季 (年/季/月)交纳，业主或物业使用人应在 每季5日前 履行交纳义务。

　　第十一条 物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主公布物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每年 2 次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

　　对物业服务资金收支情况有争议的，甲乙双方同意采取以下方式解决：

　　1、 双方协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解 ;

　　2、 协商或调解无效的，可向南宁市仲裁委员会申请仲裁或向人民法院起诉。

　　第四章 物业的经营与管理

　　第十二条 根据停车场权属类别，停车场收费分别采取以下方式收取：

　　1、停车场属于甲方所有、委托乙方管理的，业主和物业使用人有优先使用权，车位使用费由甲方根据市场情况自主定价，并在收费前一个月进行公示。

　　2、停车场车位所有权或使用权由业主购置的，车位使用人应按车库车位0.8元/月·平方米的标准向乙方交纳停车管理服务费。

　　第十三条 乙方应与停车场车位使用人签订书面的停车管理服务协议，明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。

　　第十四条 乙方只收取车位使用服务费，乙方不承担保管责任和车辆损坏、丢失的责任。

　　第十五条 收取的车位使用费用于弥补前期物业服务费的不足。

　　第十六条 以上停车收费标准按物价主管部门最终核定的收费标准为准。

　　第十七条 若乙方对停车服务费的收费标准作调整，必须提前30天在小区内公告。

　　第十八条 本物业管理区域内的会所、地下停车场产权属 甲方 所有。会所、地下停车场的经营管理另行商议。

　　第十九条 本物业管理区域内如果属于全体业主所有的停车场、会所及其他物业共用部位、公用设备设施统一委托乙方经营，经营所得收益用于乙方弥补前期物业服务费用的不足。

　　第二十条 自用水费按业主或使用人实际发生额由乙方代收;公用水、电费及自用、公用水电损耗，按当月实际发生公用水、电费和自用、公用水电损耗实行据实按户分摊由乙方代为收取;收取服务费时同时收取。业主在办理入伙手续时，一次性缴纳 200 元/户水电周转金。

　　本合同一式 伍 份，甲方执 贰 份，乙方执 贰 份及行政主管部门执 壹 份，并具有同等法律效力。

　　甲方： 乙方：

　　法定代表人：

　　法定代表人：

　　住所地：

　　住所地：

　　资质等级：

**物业管理合同书 篇17**

　　物业管理项目：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　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。

　　委托人(业主)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受委托人/公司(签章) \_\_\_\_物业管理公司

　　签订日期：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日

**物业管理合同书 篇18**

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主大会

　　执行机构：\_\_\_\_\_\_\_业主委员会

　　负责人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

　　住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　资质等级：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　证书编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　第一章 物业基本情况

　　第一条 物业基本情况:

　　物业名称 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

　　物业类型 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

　　坐落位置 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

　　建筑面积 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　物业管理区域四至：

　　东至 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

　　南至 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

　　西至 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

　　北至 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　(物业构成明细见附件1)。

　　第二章 服务内容与质量

　　第二条 在物业管理区域内，乙方提供的物业管理服务包括以下内容：

　　(一)物业共用部位的维修、养护和管理(物业共用部位明细见附件2);

　　(二)物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理(物业共用设施设备明细见附件3);

　　(三)物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通;

　　(四)公共绿化的养护和管理;

　　(五)车辆行驶、停放管理;

　　(六)公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理;

　　(七)装饰装修管理服务;

　　(八)物业档案资料管理。

　　第三条 在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下内容：

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

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

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

　　第四条 乙方提供的物业服务执行以下第\_\_\_\_\_项质量标准：

　　(一)乙方提供的服务质量按《石家庄市物业服务等级标准》\_\_\_\_\_级执行。 (服务等级标准见市价[]69号《石家庄市物业服务收费管理实施办法》) 。

　　(二)乙方提供的服务质量执行双方约定的物业服务质量标准，具体为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　第五条 单个业主可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

　　第三章 服务费用

　　第六条 本物业管理区域物业服务收费选择以下第\_\_\_\_\_种方式：

　　(一)包干制

　　物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

　　多层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

　　高层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

　　别墅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

　　办公楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

　　商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

　　物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米。

　　物业服务费用主要用于以下开支：

　　1、管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

　　2、物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

　　3、物业管理区域清洁卫生费用;

　　4、物业管理区域绿化养护费用;

　　5、物业管理区域秩序维护费用;

　　6、办公费用;

　　7、物业管理企业固定资产折旧;

　　8、法定税费;

　　9、物业管理企业的利润;

　　10、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

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

　　(二)酬金制

　　物业服务资金由业主按其拥有物业的建筑面积预先交纳，具体标准如下：

　　多层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

　　高层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

　　别墅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

　　办公楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

　　商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

　　物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米。

　　预收的物业服务资金由物业服务支出和乙方的酬金构成。

　　物业服务支出为所交纳的业主所有，由乙方代管，主要用于以下开支：

　　1、管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

　　2 、物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

　　3、物业管理区域清洁卫生费用;

　　4、物业管理区域绿化养护费用;

　　5、物业管理区域秩序维护费用;

　　6、办公费用;

　　7、物业管理企业固定资产折旧;

　　8、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　乙方采取以下第\_\_\_\_\_种方式提取酬金：

　　(1)乙方按\_\_\_\_\_\_\_(每月/每季/每年)\_\_\_\_\_\_元的标准从预收的物业服务资金中提取。

　　(2)乙方\_\_\_\_\_\_\_\_(每月/每季/每年)按应收的物业服务资金\_\_\_\_\_%的比例提取。

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

　　第七条 物业服务费用(物业服务资金)由乙方按 \_\_\_\_\_(年/季/月)向业主收取，或者按双方约定的时间、地点由业主向乙方交纳。

　　业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用(物业服务资金)的，从其约定，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的交费约定，业主应及时书面告知乙方。

　　第八条 物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主公布物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每年\_\_\_\_\_次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

　　对物业服务资金收支情况有争议的，甲乙双方同意采取以下方式解决：

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

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

　　第九条 乙方应将物业服务(包括专业部门的委托服务、对业主物业的专有部分维修养护及其他特约服务)收费价格和标准，在物业管理区域内公示。

　　第四章 双方权利义务

　　第十条 甲方权利义务：

　　(一)审定乙方制定的物业管理服务工作计划，听取物业管理情况报告;

　　(二)确定物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度;

　　(三)决定专项维修资金的使用、续筹方案，并监督实施;

　　(四)(适用于酬金制)审查乙方提出的财务预算和决算;

　　(五)协助乙方作好物业管理区域内的物业管理工作

　　(六)协调、处理本合同生效前发生的遗留问题：

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　(七) 其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十一条 甲方的业主委员会作为执行机构，具有以下权利义务：

　　(一)根据业主大会的授权代表业主大会签定本合同。

　　(二)检查、监督和协助乙方履行物业服务合同;

　　(三)督促全体业主遵守《业主公约》、《业主大会议事规则》和物业管理规章制度;

　　(四)督促业主和交费义务人按规定交纳物业服务费;

　　第十二条 乙方权利义务

　　(一)根据甲方的授权和有关法律、法规及本合同的约定，在本物业区域内提供物业管理服务;

　　(二)有权要求甲方、业主委员会、业主及物业使用人配合乙方的管理服务行为;

　　(三)向业主和交费义务人收取物业服务费;

　　(四)乙方可采取规劝、\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_等必要措施，制止业主、物业使用人违反业主公约和物业管理规章制度和本合同的行为;

　　(五)选聘专营公司承担本物业的专项管理业务(但不得将物业的整体管理委托给第三方);

　　(六)每年度向甲方报告物业管理服务实施情况;

　　(七)(适用于酬金制)向甲方或全体业主公布物业服务资金年度预决算并每年 次公布物业服务资金的收支情况;当甲方或业主对公布的物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况提出质询时，应及时答复;

　　(八)根据甲方的决定，申请和使用专项维修基金;

　　(九)本合同终止时，应移交物业管理权，撤出本物业管理区域，协助甲方作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业管理的全部档案资料、专项维修资金及帐目。

　　(十)其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　第五章 物业的经营与管理

　　第十三条 机动车和非机动车停放服务收费，按照市价[]70号《关于规范我市住宅区车辆停放服务费标准的通知》执行。

　　第十四条 乙方应与停车场车位使用人签订书面的停车管理服务协议，明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。

　　第十五条 会所由乙方经营管理的，乙方按下列标准向使用会所的业主或物业使用人收取费用：

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

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

　　第十六条 本物业管理区域内属于全体业主所有的停车场、会所及其他物业共用部位、公用设备设施统一委托乙方经营，经营收入按下列约定分配：

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

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

　　第六章 物业的承接验收

　　第十七条 乙方承接物业时，甲方应配合乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

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

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

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

　　第十八条 甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施设备存在以下问题：

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

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

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

　　甲方应承担解决以上问题的责任，解决办法如下：

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

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

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

　　第十九条 乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

　　(一)竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料;

　　(二)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料;

　　(三)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

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

　　第二十条 甲方应于\_\_\_\_\_\_\_(具体时间)按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房。

　　物业管理用房建筑面积\_\_\_\_\_\_平方米，其中：办公用房\_\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_\_\_ ;住宿用房\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_\_ ;\_\_\_\_\_用房\_\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　第二十一条 物业管理用房属全体业主所有，乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

　　第七章 物业的使用与维护

　　第二十二条 乙方应配合甲方制定本物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。

　　乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方、业主和物业使用人应给予必要配合。

　　第二十三条 乙方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受业主委员会、业主和物业使用人的监督。

　　第二十四条 因维修物业或者公共利益，乙方确需占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主、业主委员会、业主大会的同意;占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状。

　　第二十五条 乙方与装饰装修房屋的业主或物业使用人应签订书面的装饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修管理服务费用等事项进行约定，并事先告知业主或物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项。

　　第八章 合同解除和终止

　　第二十六条 本合同期限未满，因乙方未按规定履行合同或严重侵害甲方利益，甲方经三分之二以上投票权的业主通过后可以解除合同。

　　第二十七条 本合同期限未满，因甲方、业主或使用人严重违约，导致乙方不能提供约定服务的，乙方有权要求责任人在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权解除合同。

　　第二十八条 本合同期满，甲方决定不委托乙方的，应提前三个月书面通知乙方;乙方决定不再接受委托的，应提前三个月书面通知甲方。

　　第二十九条 本合同期满，甲方没有将续聘或解聘乙方的意见通知乙方，且没有选聘新的物业管理企业，乙方继续管理的，视为此合同自动延续。

　　第三十条 本合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业项目之前，乙方可应甲方的要求暂时(一般不超过三个月)提供物业管理服务，业主应继续交纳相应的物业服务费用。

　　第九章 违约责任

　　第三十一条 乙方的管理服务达不到本合同第二条、第三条、第四条约定的服务内容和质量标准，应按\_\_\_\_\_\_标准向甲方、业主支付违约金。

　　第三十二条 乙方违反本合同第六条、第七条的约定，擅自提高物业服务费用标准的，业主和物业使用人就超额部分有权拒绝交纳;乙方已经收取的，业主和物业使用人有权要求乙方双倍返还。

　　第三十三条 乙方未能按照约定提供相应服务，造成甲方单个业主经济损失的，乙方应给予业主经济赔偿。

　　第三十四条 业主或物业使用人违反本合同第六条、第七条的约定，未能按时足额交纳物业服务费用(物业服务资金)的，应按\_\_\_\_\_\_标准向乙方支付违约金。

　　第三十五条 任何一方无正当理由提前解除合同的，应向对方支付违约金\_\_\_\_\_\_\_\_\_;由于解除合同造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

　　第三十六条 在合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会;乙方不移交物业资料、物业管理用房，占用物业共用部位、共用设施设备的，每逾期一日应向甲方支付委托期限内平均物业管理年度费用\_\_\_\_\_\_的违约金，由此造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

　　第三十七条 以下情况乙方不承担责任：

　　(一)因不可抗力导致物业管理服务中断的;

　　(二)乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的;

　　(三)因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的;

　　(四)因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的;

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

　　第三十八条 本合同在履行中如发生争议，双方协商解决或向辖区物业管理行政主管部门申请调解;协商或调解无效的，可向石家庄市仲裁委员会申请仲裁，或向人民法院起诉。

　　第十章 其他事项

　　第三十九条 本合同期限自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。

　　第四十条 业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

　　第四十一条 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

　　第四十二条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准。

　　第四十三条 本合同一式\_\_\_\_份，甲、乙双方各执\_\_\_\_\_份。

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方：(签章)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　执行机构：\_\_\_\_(签章) 法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　负 责 人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_

**物业管理合同书 篇19**

　　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《\_\_\_\_\_\_\_\_\_市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、物业管理范围及内容

　　(一)甲方将位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_路的\_\_\_\_\_\_\_\_\_住宅区范甲方(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《\_\_\_\_\_\_\_\_\_市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、物业管理范围及内容

　　(一)甲方将位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_路的\_\_\_\_\_\_\_\_\_住宅区范围内的物业委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制。

　　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

　　(一)甲方责任、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%)\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米给乙方，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，报甲方审议通过后，从公用设施专用基金中支出所需的维修经费;

　　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.乙方须本着高效、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

　　六、管理目标和经济指标

　　(一)各项管理指标执行《\_\_\_\_\_\_\_\_\_市住宅区物业管理标准》及市、区住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，乙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退还全部抵押金及银行活期存款利息;

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

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

　　八、奖罚措施

　　1.在各项管理目标、经济指标全面完成的前提下，管理费用如有节余，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(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，以书面合同为准;

　　(二)合同规定的管理期满，本合同自然终止，各方如欲续订合同，须于期满前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管理，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

　　(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，具有同等法律效力。

　　(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宅管理部门调解，或由\_\_\_\_\_\_\_\_\_中级人民法院裁决。

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

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

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

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

　　附件

　　附件一：住户手册

　　目录

　　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，管理公司物编写此住户手岫，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\_\_\_\_\_\_\_\_\_。物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，参照新加坡、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做个人性质服务，所有管理员工一律不准向业主，租户。住客或任何承造商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，在上述时间以外，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

　　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请接驳及安装电话。

　　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。对于桉宇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，若要搬离小区范围，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，管理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。

　　发生任何上述违章行为，业主/用户将需承担所修正工程及管理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、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/用户自身安全起见，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。

　　八、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。

　　(1)办理住客证请与管理处联系，书面写明人员姓名并交一寸照片一张，证件需缴纳押金。

　　(2)若有人员变动，应及时到管理处发放或注销证件手续。

　　(3)住客证或临时工作证不慎遗失，请及时报告管理处，并办理补证手续(与开始输时手续相同)

　　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作以保障所有入住小区住户的安全，并请注意以下几点：

　　(1)若发现任何可疑人物，请在安全情况下立即通知管理人员或管理处。

　　(2)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先与住户联系，得到允许后方可探访。

　　(3)房间无人时，请锁好门窗。

　　(4)无人在室内时，关闭所有电器用具。

　　(5)不要在禁止吸烟场所吸烟，尤其是在电梯内;在可吸烟场所，应处理好烟蒂和火种。

　　(6)定期检查，维修电器设备、电线和灭火器等。

　　(7)发现有不明气体时，不可开关电器包括使用电话，离开单位后，锁好门窗，立即通知管理人员或管理处。

　　(8)携出大件物品及搬运货物出小区、住宅楼，必须到管理处提出申请并开具出门许可证。办理该手续须凭证户证新自前往办理。

　　(9)住宅单位用户世勿随便开门给陌生人，开门前必须先从防盗眼辨别访客。

　　(10)与监近用户互相认识，保持联系，以便朋家能够互相照应。

　　(11)如遇紧急情况时可直接报警(拨电话110)或直接打电话通知公安局总值班室。

　　(12)如不幸被贼匪光顾，不应移动、清抹或洗涤任何现场物品。当情况安全后，立即通知管理处。

　　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。

　　九、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。

　　十、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

　　(1)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。

　　(2)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。

　　(3)易燃及危险性物品应放置在孩童无不触及的地方。

　　(4)请保持走廊、楼梯及防火通道畅通。

　　(5)防火门必须保持经常关闭。

　　(6)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

　　(1)保持镇定

　　(2)拨打电话119通知消防局

　　(3)打破安装在走廊的防火警钟玻璃，按警钟示警。

　　(4)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。

　　(5)如遇到浓烟，应尽量贴近地面，并以湿毛巾覆盖面部。

　　(6)不要乘搭电梯，应用楼梯逃生。

　　(7)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。

　　十一、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。

　　十二、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：

　　1.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。

　　2.公司将定期进行消灭\"四害\"工作，绝不让其滋生、蔓延。

　　3.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。

　　4.禁止在小区内随地吐痰、乱扔纸屑、果皮等废弃物。

　　5.禁止在小区建筑上张贴装修、标语、广告等。

　　6.禁止在公共场所搭建违章建筑。

　　7.禁止破坏公共设施，保护其清洁、完整。

　　8.禁止践踏草坪、损害绿化设施。

　　9.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。

　　十三、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。

　　十四、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

　　十五、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，敬请各位合作。

　　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，本公司将乐意尽力协助。对各位的真诚合作谨致谢意。

　　并祝各位乔迁之喜，安居愉快。

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理公司

　　业主(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_代表(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　物业管理公司(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_联系地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

**物业管理合同书 篇20**

　　甲方：

　　乙方：

　　甲、乙双方于年月日签订《上海大厦前期物业管理合同》(以下简称《民法典》)，现双方经协商一致，就解除该《民法典》的相关事宜，达成以下协议：

　　一、合同解除

　　双方同意于年月日该《民法典》自动解除，各方无须再通知对方合同解除。双方互不对该《民法典》的解除承担任何赔偿责任，各方如有损失各自承担。

　　二、费用结算

　　1、甲方于年月日前一次性支付乙方物业管理顾问费人民币万元。甲方付款的同时乙方需向甲方开具等额的有效发票。

　　2、除本协议约定的款项外，甲方无须再向乙方支付任何费用，也无须承担任何责任。

　　三、交接工作

　　1、本协议签订生效后三日内，乙方应向甲方或甲方指定的第三方交接完毕并撤出甲方物业。

　　2、乙方应将甲方无偿提供的物业管理用房恢复原状并退还甲方。

　　四、本协议一式两份，双方各执一份，具有同等法律效力。

　　五、本协议自双方签字盖章之日起生效。

　　甲方：乙方：

　　签约代表： 签约代表：

　　签署日期： 年 月 日

**物业管理合同书 篇21**

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

　　根据\_\_\_\_\_\_\_\_农贸市场物业管理需要，经公开招标，决定将\_\_农贸市场物业管理交于\_\_物业管理有限公司(以下简称乙方)负责物业管理，经双方协商，结合招标要求，特订立以下合同：

　　一、管理范围东起\_\_\_\_\_\_\_\_路、西至\_\_\_\_\_\_\_\_路、南起\_\_\_\_\_\_\_\_、北到\_\_\_\_\_\_\_\_路。

　　二、甲方的权利义务

　　1、甲方按招标要求，协助乙方处理好市场中原有的滞留问题。

　　2、甲方对乙方具有督管权力，对乙方的管理实行经常性督查，按甲方要求对市场进行管理。

　　3、甲方在条件允许范围内处理好市场经营户物业费上缴工作。

　　三、乙方的权利义务

　　1、乙方必须按招标要求，自觉履行好自身的义务，接受甲方的督查和管理。

　　2、乙方要保证在市场内有专职管理和保洁人员在名以上，工作人员的年龄要求在\_\_\_\_\_\_\_\_周岁以内，人员工资由乙方自行发放，甲方不再提供其他任何补助。

　　3、乙方要按时保洁，做到垃圾日产日清，不留死角。

　　4、乙方保证每年的精品城市检查中，保证考核不在倒数之列，每年要有3次以上位于前列。

　　四、附则

　　1、本合同自双方签字盖章后生效。

　　有效期自合同生效之日起\_\_\_\_\_\_个月，即从\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日止。

　　合同期满前一个月，经协商同意，双方可续签合同。

　　2、本合同一式三份，甲乙双方各执一份，区\_\_农贸市场办公室存档一份。

　　甲方(签章)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方(签章)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**物业管理合同书 篇22**

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

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

　　甲方是指：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　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;

　　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;

　　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

　　第十条 其它约定事项

　　第三条 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。

　　第四条 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。

　　第五条 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。

　　第六条 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。

　　第七条 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。

　　第八条 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。

　　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

**物业管理合同书 篇23**

　　甲方(委托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_(业主管理委员会)

　　乙方(受托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业管理公司)

　　为加强\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)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《中华人民共和国民法典》、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。

　　第一条物业管理内容

　　1.物业基本情况

　　(1)物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　(2)座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_路(街道)\_\_\_\_\_\_\_\_\_号。

　　(3)四至：东\_\_\_\_\_\_\_\_\_，南\_\_\_\_\_\_\_\_\_，西\_\_\_\_\_\_\_\_\_，北\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　(4)占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

　　(5)建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

　　2.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)本物业规划内附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)本物业规划内的附属配套服务设施(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)法规和政策规定及授权由物业管理公司管理的其它事项。

　　第二条委托物业管理形式

　　承包经营，自负盈亏。

**物业管理合同书 篇24**

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

　　乙方：\_\_\_\_\_\_物业管理有限公司

　　甲、乙双方友好协商，订立本协议如下：

　　一、物业管理协议签订

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

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

　　二、物业费及其它

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

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

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

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

　　5.乙方开户行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方账号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　6.其它费用：

　　甲方除须缴纳物业费外，还须承担下列费用：

　　(1)自用电费(1.0元/度)

　　(2)电话初装费及资源占用费

　　(3)网络初装费及使用费

　　(4)工作时间以外的空调制冷使用费(详见空调加时收费标准)

　　加时空调收费标准

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

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

　　c、1000平方米以下按：每天(8小时)1200元收费

　　d、无特殊情况加时空调开启时间为8：30分-17：30分

　　(5)其它

　　三、甲方的权利和义务

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

　　2.甲方有权监督乙方各项管理规章的实施。

　　3.甲方有权向乙方投诉管理服务方面问题。

　　4.甲方有义务

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

　　四、乙方的责任和义务

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

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

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

　　4.乙方负责大厦内部公共区域和外部周边环境的清洁卫生。

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

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

　　公司提供的设备设施，乙方不负责其维护、维修。

　　7.乙方负责大厦的绿摆绿化，创造优美、舒适的工作环境。

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

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

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

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

　　12.乙方应做好各项配套服务。

　　13.乙方须接受甲方的监督检查。

　　五、违约责任

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

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

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

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

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

　　六、不可抗力

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

　　七、法律适用与争议的解决

　　1.本协议的订立、效力、解释和争议的解决均受中华人民共和国法律管辖。

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

　　八、附则

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

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

　　3.本协议以中文为准。

　　4.本协议一式四份，甲乙双方各执二份，具有同等法律效力。

　　5.本协议自签字盖章之日起生效。

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方：\_\_\_\_\_\_物业管理有限公司

　　授权人：\_\_\_\_\_\_\_ 授权人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**物业管理合同书 篇25**

　　菜市场物业管理合同书

　　甲方：

　　乙方：

　　根据\_\_\_农贸市场物业管理需要，经公开招标，决定将\_\_\_农贸市场物业管理交于\_\_\_X物业管理有限公司(以下简称乙方)负责物业管理，经双方协商，结合招标要求，特订立以下合同：

　　一、管理范围

　　东起路、西至路、南起、北到路。

　　二、甲方的权利义务

　　1、甲方按招标要求，协助乙方处理好市场中原有的滞留问题。

　　2、甲方对乙方具有督管权力，对乙方的管理实行经常性督查，按甲方要求对市场进行管理。

　　3、甲方在条件允许范围内处理好市场经营户物业费上缴工作。

　　三、乙方的权利义务

　　1、乙方必须按招标要求，自觉履行好自身的义务，接受甲方的督查和管理。

　　2、乙方要保证在市场内有专职管理和保洁人员在X名以上，工作人员的年龄要求在XX周岁以内，人员工资由乙方自行发放，甲方不再提供其他任何补助。

　　3、乙方要按时保洁，做到垃圾日产日清，不留死角。

　　4、乙方保证每年的精品城市检查中，保证考核不在倒数之列，每年要有3次以上位于前列。

　　四、附则

　　1、本合同自双方签字盖章后生效。有效期自合同生效之日起 个月，即从 年 月 日至 年 月 日止。合同期满前一个月，经协商同意，双方可续签合同。

　　2、本合同一式三份，甲乙双方各执一份，区农贸市场办公室存档一份。

　　甲方(签章) 乙方(签章)

　　年 月 日 年 月 日

**物业管理合同书 篇26**

　　物业管理，是由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对物业进行维修、养护、管理，维护物业管\_\_\_\_区域内的环境卫生和相关秩序的活动。小编今天就给大家分享一下承包合同，欢迎来借鉴吧 表达委托物业管理合同书

　　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)委托于乙方被告物来管理，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 委托管理的的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来使用人均应对履行本合同承担相应责任。

　　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、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　管理与物来相关的工程图纸、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;

　　;

　　。

　　第十五条　业主和物来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 　;

　　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年度计划、财务预算及决算;

　　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)　。 1

　　1.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动; 1\_　。 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来使用人遵守;

　　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\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积管理用房，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\_\_\_\_\_元租金，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\_\_\_\_日内向乙方移交;

　　9.当业主和物来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)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。 1

　　1.协调乙方做好物来管理工作和宣传教育、文化活动; 1。

　　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，制定物业管理制度;

　　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，对业主和物来　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来的专项管理业务，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. 合同终止时乙方必须向甲方移交全部经营性商业用房、管理用房及全部档案资料; 1 。

　　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、维护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_　。

　　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平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向业主或物来使用人收取;非住宅房屋由乙方近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\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取。

　　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　车位遇由乙方按下列标准向车位使用人收取：

　　1. 露天车位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_　;

　　2. 车库车位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_　。

　　第二十四条　乙方对业主和物业使用人的房屋自用部位、自用设备、毗连单位的维修、养护及其他特约服务，由当事人按实际发生的费用计付，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;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。

　　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　本全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\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁地仲裁;

　　(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\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 附件

　　一：物业构成细目(略) 附件

　　二：物业管理质量目标(略) 物业管理委托合同范本阅读 委托方(以下简称甲方)： 法定代表人： 注册地址： 联系电话： 受委托方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_物业服务有限公司 法定代表人： 注册地址： 联系电话： 根据有关法律法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)委托乙方进行物业管理，订立本合同。

　　第一条 乙方提供服务的受益人为甲方，甲乙双方均应履行本合同，承担相应的责任。

　　第二条 物业基本情况 此物业位于\_\_\_市\_\_\_\_街\_\_号\_\_层，建筑面积\_\_平方米(实际面积高于或者低于合同规定面积，均以此标注面积为准，不作调整)。 该房屋的土地证证书编号：\_\_\_\_\_\_，房产证证书编号：\_\_\_\_\_\_房屋主体建筑结构为\_\_\_\_结构;经甲方及乙方共同签章确认的房屋所有权证及房屋土地使用证复印件作为本合同的附件。

　　第三条 委托管理事项

　　1、房屋建筑共用部位的维修，养护和管理，包括：楼盖，屋顶，外墙面，承重墙体，楼梯间，走廊通道，门厅，庭院等。

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

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

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

　　5、交通与车辆停放秩序的管理。

　　6、维持公共秩序，包括安全监控，巡视，门岗执勤等。

　　7、管理与物业相关的工程图纸，住用户档案与竣工验收资料。

　　第四条 物业费用及缴纳方式：

　　1、甲方按年于每年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前一次性向乙方缴纳物业管理费用\_\_\_元人民币(\_\_\_元)此费用包含

　　第三条所列各项委托管理事宜及下列费用：采暖费，电梯费，停车场的使用费，其他未列入的费用由甲方自行承担。甲方房屋的自用部位，自用设备及设施的维修养护，由甲方自行负责，在甲方提出委托时，乙方可以接受委托并合理收费。

　　2、甲方应严格按照以上条款要求的缴纳方式向乙方交纳物业管理费用，否则视为甲方单方违约，乙方有权单方取消合同，有权强行将甲方商品清除，因此造成的一切经济损失均由甲方自行承担。

　　第五条 委托管理期限：自本合同签订之日起至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

　　第六条 甲方权利义务

　　1、随时检查监督乙方管理工作的执行情况;

　　2、及时缴纳物业管理费用，如拖欠造成的损失由甲方自行承担

　　3、甲方及时向乙方提供使用物业内的各类图纸，含装修改造图，电路图，上下水改造图，广告审批图，消防改造审批手续等，以上各类图纸以甲方使用此物业\_\_\_\_日内交给乙方。

　　4、及时与乙方沟通本合同执行期间所发生的其他问题。 5，协助乙方做好物业管理工作和宣传教育，文化生活;

　　第七条 乙方权利义务

　　1、根据有关法律，法规及本合同的约定，制定物业管理方案;

　　2、选聘专业人员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; 3，乙方有权对物主使用人违反业主公约的行为进行处理;

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

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

　　第八条 违约责任

　　1、甲，乙双方同意在合同执行期内，因不可抗力导致房屋毁损，灭失的，合同终止，双方互不承担责任，但乙方应退还甲方已经提前支付的相关费用。

　　2、甲，乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，合同终止，但乙方需退还甲方已经提前支付的相关费用。

　　①该房屋占用范围内的土地使用权非因甲方过错原因而依法被政府提前收回的;

　　②该房屋因社会公共利益或\_\_\_\_市建设需要被依法征用或拆迁的;

　　3、甲，乙任何一方如有违反合同上述各条款规定，除了按合同有关条款履行以外，守约方有权单方终止合同，并要求违约方赔偿给守约方由此造成的一切损失。

　　第九条 附则

　　1、甲，乙双方在签署本合同时，对各自的权利，义务，责任清楚明白，并愿按合同及规定严格执行。

　　2、甲乙双方就履行合同及本协议发生纠纷，应通过协商解决;协商解决不成的，可依法向当地人民法院起诉。

　　3、本合同未尽事宜，双方可协商补充。在此之前签订的一切协议如与本协议有矛盾之处，均以本协议为准。之后所签订的补充协议及相关规定与本合同具有同等法律效力。

　　4、本合同经双方签字盖章后生效。合同连同附件一式肆份，具有同等法律效力，甲，乙双方各执贰份 甲方(签章)： 乙方(签章)：\_\_\_\_\_\_物业服务有限公司 法定代表人代表： 法定代表人代表： 身份证： 身份证： 签约日期： 签约日期： 委托物业管理合同书 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; (1

　　1)开展卓有成效的社区便民服务工作; (1

　　2)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(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_　乙方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 代表(签名)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_　代表(签名)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 时间：

　　返

**物业管理合同书 篇27**

　　甲方：

　　乙方：

　　甲、乙双方同意于年月日签订《物业管理合同》(以下简称《民法典》)，现双方经协商一致，就解除该《民法典》的相关事宜，达成以下协议：

　　一、 合同解除

　　双方同意于年月日该《民法典》自动解除，各方无需再通知对方合同解除。双方互不对该《民法典》的解除承担任何责任，各方如有损失各自承担。

　　二、 费用结算

　　1. 双方同意于年月日前一次性支付乙方物业管理顾问费——万元。甲方付款的同时乙方需向甲方开具等额的有效发票。

　　2. 除本协议约定的款项外，甲方无需再向乙方支付任何费用，也无需承担任何责任。

　　三、 交接工作

　　1. 本协议签订生效后三日内，乙方应向甲方或甲方指定的第三方交接完毕并撤出甲方物业。

　　2. 乙方应将甲方无偿提供的物业管理用房恢复原状并退还甲方。

　　四、 本协议一式两份，双方各执一份，具有同等法律效力。

　　五、 本协议自双方签字盖章之日起生效。

　　甲方：乙方：

　　签约代表：

　　签约代表：

　　年日日月

**物业管理合同书 篇28**

　　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\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，合理支出\_\_\_\_\_\_\_\_\_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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_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》(略)

　　2.《\_\_\_\_\_\_\_\_\_住宅区物业年收支测算表》(略)

　　物业管理合同范文篇五

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

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

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