# 委托实行物业管理合约书

来源：网友投稿 作者：小六 更新时间：2025-01-17

*委托实行物业管理合约书（精选30篇）委托实行物业管理合约书 篇1　　第一条　本合同当事人　　根据有关法律、法规，通过招投标方式(或协议选聘方式)，甲方将\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)委托乙方实行物业管理，双方经平等协商一致，订立本合同。*

委托实行物业管理合约书（精选30篇）

**委托实行物业管理合约书 篇1**

　　第一条　本合同当事人

　　根据有关法律、法规，通过招投标方式(或协议选聘方式)，甲方将\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)委托乙方实行物业管理，双方经平等协商一致，订立本合同。

　　委托方(甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受委托方(乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　第二条　物业基本情况

　　座落：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　四至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　总建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第二章　物业服务内容

　　第三条　制定物业管理服务工作计划，并组织实施;管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收材料等;建立物业管理的各项制度;\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第四条　房屋建筑共用部位的日常维修、养护和管理，共用部位包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等。

　　第五条　共用设施设备的日常维修养护、运行和管理，共用设施设备包括：共用的上下水管道、共用照明、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等。

　　第六条　公共设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、化粪池、泵房、自行车棚、(停车场、库)、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等。

　　第七条　公共绿地的养护与管理。

　　第八条　公共环境卫生，包括房屋共用部位的清洁卫生，公共场所的清洁卫生、垃圾的收集、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第九条　维持公共秩序，包括门岗服务、物业区域内巡查、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十条　维持物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放进行管理。

　　第十一条　消防管理服务，包括公共区域消防设施的维护，\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十二条　电梯的运行和日常维护管理。

　　第十三条　房屋装饰装修管理服务。

　　第十四条　其他委托事项\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第三章　物业服务质量要求

　　第十五条　服务质量要求：

　　1.房屋外观：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　2.设备运行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　3.房屋及设施设备的维修养护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　4.急修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　5.小修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　6.绿化维护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　7.环境卫生：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　8.公共秩序维护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　9.停车管理：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　10.消防管理：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　11.电梯运行维护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　12.装饰装修管理：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　13.其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第四章　物业服务期限

　　第十六条　物业服务期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年。

　　自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日止。

　　第十七条　合同期限未满，业主大会成立后业主委员会与所选聘的物业管理公司签订的物业服务合同生效时，本合同终止。

　　第五章　物业服务费用

　　第十八条　物业服务费价格

　　1.物业服务费价格为\_\_\_\_\_\_\_\_\_，费用构成包括物业区域内保洁费、公共秩序维护费、共用部位共用设施设备日常维护费、绿化养护费、综合管理费、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;由乙方按年/季向业主收取;物业服务费价格的调整，按政策规定/\_\_\_\_\_\_\_\_\_调整。

　　2.业主逾期交纳物业服务费的，乙方可以从逾期之日起每日加收应缴费用的万分之\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十九条　停车费用由乙方按下列标准向车位使用人收取：

　　1.露天车位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　2.车库车位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第二十条　乙方对业主房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务的费用另行收取。

　　第六章　双方权利义务

　　第二十一条　甲方权利义务

　　1.审定乙方制定的物业管理服务工作计划，检查监督乙方物业管理服务的实施情况。

　　2.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，物业管理用房所有权属于：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;管理用房位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;管理用房由乙方按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项方式使用：

　　(1)无偿使用;

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

　　3.甲方应在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方移交以下资料：

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

　　(2)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料;

　　(3)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

　　(4)各专业部门验收资料;

　　(5)房屋及配套设施的产权归属清单(包括业主姓名、联系方式等);

　　(6)物业管理所必须的其它资料。

　　4.当业主和使用人不按规定交纳物业服务费时，协助催交。

　　5.协调、处理本合同生效前的遗留问题：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　6.协助乙方作好物业区域内的物业管理工作。

　　7.其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第二十二条　乙方权利义务

　　1.根据有关法律、法规及本合同的约定，在本物业区域内提供物业服务;

　　2.向业主和物业使用人收取物业服务费。

　　3.有权要求甲方和业主及物业使用人配合乙方的管理服务行为;

　　4.对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，有权提请有关部门处理;

　　5.对业主和使用人违反《业主临时公约》的行为，有权根据情节轻重，采取劝阻、制止、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等措施;

　　6.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;

　　7.负责编制房屋、附属建筑物、设施设备、绿化的年度维修养护计划，经甲方审定后组织实施;

　　8.向业主和物业使用人告知物业的使用有关规定;

　　9.每年会同甲方进行一次物业服务满意率调查;

　　第七章　其他事项

　　第二十三条　物业入住前的物业服务内容为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;服务要求为\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第二十四条　物业入住前的物业服务费用为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_，由甲方向乙方支付。

　　第二十五条　保修责任内房屋、设施、设备维修养护，按以下方式处理：

　　1.委托乙方返修，甲方支付全部费用;

　　2.甲方负责返修;

　　第八章　合同变更、解除和终止的约定

　　第二十六条　本合同期满，甲方决定不再委托乙方的，应提前3个月书面通知乙方;乙方决定不再接受委托的，应提前三个月通知甲方或业主大会、业主委员会。

　　第二十七条　业主大会重新选聘物业管理企业或因其他原因本合同终止时，乙方应在合同终止之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内撤出本物业，移交物业管理用房以及与本物业的物业管理有关的全部档案料。

　　第二十八条　本合同终止后，甲乙双方应做好债权债务的处理，包括物业管理费用的清算，对外签署的各种协议等;乙方应协助甲方和业主大会、业主委员会作好物业服务的交接和善后作。

　　第二十九条　其他条款\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第九章　违约责任

　　第三十条　因甲方行为违约导致乙方未能完成管理服务内容，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期不解决的，乙方有权终止合同。

　　造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应经济赔偿。

　　第三十一条　乙方提供的服务达不到合同约定的，甲方有权要求乙方限期整改，整改后仍不符合要求的，甲方有权终止本合同。

　　造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应经济赔偿。

　　第三十二条　其他条款\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十章　附则

　　第三十三条　双方约定自本合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内，根据甲方委托管理事项，办理承接验收手续。

　　第三十四条　为维护公众、业主、物业使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、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必要的财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

　　第三十五条　本合同正本连同附件共\_\_\_\_\_\_\_\_\_页，一式两份，甲乙双方各执一份，具同等法律效力。

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

　　1.提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁;

　　2.依法向人民法院起诉。

　　第三十七条　本合同条款如与有关法律、法规、规章和规范性文件抵触，该条款无效。

　　第三十八条　本合同自\_\_\_\_\_\_\_\_\_起生效。

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

　　负责人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_　负责人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**委托实行物业管理合约书 篇2**

　　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

**委托实行物业管理合约书 篇3**

　　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）\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_、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\_\_\_\_\_指标＿＿＿＿＿万元，合理支出＿＿＿＿＿万元，乙方可提成所收取管理费的＿＿＿＿＿％作为经营收入。

　　第六条?风险抵押

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

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

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

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

　　第七条?奖罚措施

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

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

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

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

　　第八条?合同更改、补充与终止

　　1.经双方协商一致，可对本合同条款进行修订更改或补充，以书面合同为准。

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

　　3.合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理。

　　第九条?其他事项

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

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

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

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

　　5.＿＿＿＿＿＿＿＿。

　　6.＿＿＿＿＿＿＿＿。

　　甲方（盖章）：＿＿＿＿＿乙方（盖章）：＿＿＿＿＿

　　代表（签名）：＿＿＿＿＿代表（签名）：＿＿＿＿＿时间：＿＿＿年＿＿＿月＿＿＿日

　　附：

　　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）

**委托实行物业管理合约书 篇4**

　　甲方：

　　乙方：

　　第一章总则

　　第一条本合同当事人

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

　　受托方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　第二条物业基本情况

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

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

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

　　占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_万平方米

　　建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_万平方米

　　容积率：\_\_\_\_\_\_\_\_\_%

　　绿地占有率：\_\_\_\_\_\_\_\_\_%

　　公建配套用房面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

　　小区总户数：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受益人口：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第三条乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业的全体业主和物业使用人均应付履行本合同承担相应的责任。

　　第二章委托管理事项

　　第四条房屋建筑共用部位的维修、养护和管理，包括承重结构部位(包括楼板、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等)，户外墙面、楼梯间、直廊通道、门厅、楼内共用存车库、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第五条共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：上下水管道、水箱、加压水泵、电梯、天线、落水管、住宅区道路、绿地沟渠、池、井、室外停车场、车库、游泳池、小区自管公厕、垃圾间、垃圾箱、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　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。

　　第八条公建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、娱乐教育场所。

　　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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十条交通与车辆停放秩序的管理。

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

　　第十二条管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

　　第十三条组织开展社区文化娱乐活动。年\_\_\_\_\_\_\_\_\_次。

　　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：月\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/m2;

　　2.代收代办费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　3.特约服务费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十五条业主和物业使用人房屋自用部位，自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方应接受委托并合理收费。

　　第十六条对业主和物业使用人违反业主临时公约的行为、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。

　　第十七条其它委托事项

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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

　　第三章委托管理期限

　　第十八条委托管理期限自\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_首届业主委员会正式签订物业管理合同时止。

　　首届业主大会召开后，本合同自行终止，首届业主大会可按照规定选聘或者续聘物业企业，并签订本住宅区的物业管理委托合同。

　　第四章双方权利义务

　　第十九条甲方权利义务(适用于房地产开发企业或产权单位)

　　1.在销售物业之前，制定业主临时公约，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反公约应当承担的责任等事项依法作出约定并要求业主和物业使用人遵守;

　　2.在物业销售前将业主临时公约向物业买受人明示，并予以说明;在与物业买受人签订物业买卖合同时，应

　　当要求物业买受人对遵守业主临时公约予以书面承诺;

　　3.与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容;

　　4.审定乙方拟定的物业管理立案制度;

　　5.检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

　　6.审定乙方提出的物业管理服务年度计划、账务预算及决算;

　　7.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)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　8.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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　9.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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　10.在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供委托管理费\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/m2;合计\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

　　11.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\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供;

　　12.当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理服务费时，由乙方负责催交;

　　13.协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

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

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

　　14.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

　　15.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第二十条乙方权利义务

　　1.根据有关法律及本合同的约定，制订物业管理制度;

　　2.与物业购买人签订前期物业管理服务协议;

　　3.对业主和物业使用人违反法规、政策的行为，提请有关部门处理;

　　4.按本合同第十六条的约定，对业主、物业使用人违反业主临时公约的行为进行处理;

　　5.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;

　　6.负责编制房屋、公用部位公用设施设备年度养护计划和维修方案，经双方议定后由乙方组织实施，维修经费来源\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　7.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;

　　8.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;

　　9.每\_\_\_\_\_\_\_\_\_个月向全体业主和物业使用人公布一次物业管理服务费收支帐目;

　　10.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，须与甲方协商后报有关部门批准方可实施;

　　11.本合同终止或业主大会决议解聘乙方时，乙方必须在合同终止日或在接到解聘通知后7日内，退出该物业管理区域并向甲方或业主委员会移交全部经营性商业用房、管理用房及物业管理的全部档案资料;

　　12.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　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。(参照《江苏省住宅区物业管理服务标准》db32/t538-20xx填写)。

　　1.房屋外观：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　2.设备运行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　3.房屋及设施、设备的维修、养护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　4.公共环境：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　5.绿化：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　6.交通秩序：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　7.保安：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　8.急修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　小修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　第六章物业管理服务费用

　　第二十二条物业管理服务费

　　1.本物业的物业管理服务费，住宅\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/m2及非住宅房屋\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/m2由乙方按有关规定向业主或物业使用人收取;

　　2.空置房屋的物业管理服务费，由乙方按约定的收费标准向产权人收取;

　　3.业主或使用人逾期未交纳物业管理服务费的，按业主临时公约中的有关约定，加收滞纳金。

　　第二十三条车位使用费由乙方按下列标准向车位使用人收取

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

　　2.车库：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第二十四条乙方对业主和物业使用人的房屋自用部位、自用设备、毗连部位的维修、养护及其它特约服务，由当事人按约定支付费用。

　　第二十五条其它乙方向业主和物业使用人提供的服务项目和收费标准如下

　　1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第二十六条房屋保修期满后的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

　　1.房屋共用部位的日常、养护费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担;维修、更新费用由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

　　2.房屋共用设施、设备的日常、养护费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担;维修、更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

　　3.房屋共用部位、共用设施、设备的维修资金，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_负责筹集;维修资金用于保修期满后住宅共用部位共用设施设备的维修。未设立维修资金的维修费用由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

　　4.维修资金的其他约定

　　第七章违约责任

　　第二十七条甲方违反合同第十九条的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同;造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

　　第二十八条乙方违反本合同第五章的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同;造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

　　第二十九条乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退;造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

　　第三十条甲乙双方任一方无法律依据提前终止合同的，违约方应赔偿对方\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的违约金;造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

　　第三十一条甲乙双方的其他约定

　　第八章附则

　　第三十二条双方约定自本合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内，根据甲方委托管理事项，办理完接管验收手续。

　　第三十三条合同期满后，乙方全部完成合同并且管理成绩优秀，经业主大会同意后，可续订合同。

　　第三十四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，空格部门填写的文字与印刷文字具有同等效力。

　　第三十六条本合同正本连同附件共\_\_\_\_\_\_\_\_\_页，一式三份，甲方双方及房地产行政主管部门各执一份，具有同等法律效力。

　　第三十七条因房屋建筑质量、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。

　　第三十八条本合同执行期间，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。

　　第三十九条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请房地产行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，双方同意由\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁(当事人双方不在合同中约定仲裁机构，事后又未达成书面仲裁协议的，可以向人民法院起诉)。

　　第四十条合同期满合同自然终止，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。

　　第四十一条本合同经房地产行政主管部门备案后生效。

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

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

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

**委托实行物业管理合约书 篇5**

　　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

**委托实行物业管理合约书 篇6**

　　委托方(以下简称甲方)：

　　受托方(以下简称乙方)：

　　第一条 根据有关法律、法规的规定，甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将委托于乙方实行物业管理，就委托事项双方订立本合同。

　　第二条 物业基本情况

　　物业类型： 座落位置： ;建筑面积： ;

　　第三条 物业管理服务项目

　　1.公用设备、设施的使用管理，维修和养护。包括高低压设备、供水设备、上下水管道、电梯、消防中心及消防设施、消防楼道、水电管道井、厂区内道路等。

　　2.公用绿地、花木等的养护和管理。

　　3.公共环境卫生。包括消防楼道及公共场所脏、乱、差的治理。

　　4.维护房屋办公秩序，保证房屋公共设施、设备的安全。

　　5.厂区内车辆停放秩序的管理。

　　6.维持公共秩序，巡视、门岗执勤。

　　7.负责向物业使用人收取物业管理综合服务费(含房屋共有部位和共用设施日常小型维修费;装璜垃圾清运费等。);代收代付水电费用。

　　8.除日常维修外的大型维修时，乙方需在维修期间进行维修相关事宜的接洽、监督及检查，并安排验收事宜。

　　8.根据甲方及物业使用人的要求，提供各类专项有偿服务。

　　第四条 物业管理服务期限

　　委托乙方提供物业管理服务的期限：自\_\_\_\_\_X\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_X\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

　　第五条 甲方的权利和义务

　　1.检查乙方服务管理工作实施和制度执行情况。

　　2.在不破坏和影响房屋结构的条件下，对所属房屋进行装修，但改动方案应报相关部门审批许可后及乙方知晓后方可实施，安装电话、空调，应在乙方指导下进行，确保功率不得超过原设计负荷方可实施，不能自行加大电容，以确保不造成安全隐患。

　　3.根据乙方所提供服务的项目，应交纳费用的要按时按约交纳。

　　4.由甲方交纳的水电费用要按时交给乙方，如因甲方原因逾期的，按供水供电部门规定甲方自行承担滞纳金。

　　5.对乙方违反法规及制度的行为，经协调无效时，可提请有关部门处理。

　　6.物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方应接受委托并合理收费。

　　第六条 乙方的权利和义务

　　1.按下列目标实施服务管理：

　　1.1按时代收、代付水电费，如因乙方原因造成逾期的，由乙方承担按供水供电部门规定交纳滞纳金。

　　1.2房屋外观：无破损、无污垢。

　　1.3设备运行：保证甲方物业房屋内水通、电明、电梯正常运行。

　　1.4如遇特殊情况停水停电，提前通知厂区内租赁户，正常维修4小时内完成。供水、供电部门检修、维修设备除外。

　　1.5公共环境卫生：消防楼道清洁，有照明，垃圾井道畅通。

　　1.6根据建设部房屋装饰装修管理规定，有权对物业使用人违反装修管理规定及有可能引发安全事故的行为进行制止。

　　1.7安全：见附件(安全协议书)。

　　2.根据所提供的服务和本合同的规定，向甲方或物业使用人收取服务管理费。

　　3.对甲方违反法规及相关条例的行为，经协调无效时，可提请有关部门处理。

　　4.对物业使用人有违法律法规及物业管理条例的行为的，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止等措施，并报有关执法部门处理。

　　第七条 服务管理费

　　1.服务管理费由乙方直接与物业使用人另行签订物业管理服务合同来约定物业管理费用的相关事项。

　　2.甲方提出的特约服务，经双方协商后另行收费。

　　3.说明：

　　3.1房屋公用设备和设施中大修及更换费用，由甲方按有关法律法规及实际发生额承担，乙方不负责费用。

　　3.2外墙、玻璃幕墙清洗费用不属物管费收取范围，发生时由甲方(或物业使用人)按实际情况承担。

　　4.服务管理费用主要用于以下开支：

　　4.1管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

　　4.2物业共用部位、共用设备的日常运行、维护费用;

　　4.3物业管\_\_\_\_区域清洁卫生费用;

　　4.4物业管\_\_\_\_区域及甲方办公区区域的水电费代收代付服务费。

　　4.5物业管\_\_\_\_区域大型维修时的接洽、监督、检查、验收安排服务费用。

　　第八条 违约责任

　　1.甲方违反本合同的约定，致使乙方无法完成管理目标所规定的服务，乙方有权要求甲方在一定期限内解决。逾期未予解决，乙方有权终止合同;造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方全部经济赔偿并承担相关的法律责任。

　　2.乙方违反本合同的约定，未能达到管理目标所规定的服务，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，乙方应给予甲方全部经济赔偿并承担相关的法律责任。

　　3.甲、乙任何一方无正当理由提前终止合同的应向对方赔付一定的违约金;给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予对方赔偿。

　　第九条 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。

　　第十条 合同期满，本合同自行终止。双方如愿续订合同，应在本合同期满前30天向对方提出书面意见。

　　第十一条 本合同在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决。协商不成时，经申、乙双方同意可向人民起诉。

　　第十二条 合同自双方签字盖章之日起生效。

　　第十三条 合同一式贰份，甲、乙双方各执壹份，均具同等效力。

　　甲方： 乙方：

　　负责人： 负责人：

　　联系电话： 联系电话：

　　\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月日

**委托实行物业管理合约书 篇7**

　　甲方(业主大会)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方(物业管理企业)：\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　甲方(业主大会)

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

　　业主委员会代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

　　乙方(物业管理企业)

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

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

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

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

　　根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《重庆市物业管理条例》等有关法律、法规的规定和本物业区域《业主公约》的约定，甲方通过招标、议标等方式选聘乙方，在自愿、平等、协商一致的基础上，就\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)实施本物业区域的物业管理服务的相关事宜，订立本合同。

　　第一章 物业管理区域概况

　　第一条 物业基本情况

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

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

　　座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　占地面积：\_\_\_\_\_\_平方米;建筑面积：\_\_\_\_\_\_平方米

　　四至：东至：\_\_\_\_\_\_南至：\_\_\_\_\_\_西至：\_\_\_\_\_\_北至：\_\_\_\_\_\_

　　其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第二条 具体物业构成明细及所配置的共用设备设施明细详见附件一和附件二。

　　第二章 委托服务事项

　　第三条 甲方委托乙方提供的物业服务的主要内容为：

　　1.物业共用部分的日常维修、养护和管理。物业共用部分具体包括：房屋的承重结构(包括：承重墙体、梁柱、楼盖等)，非承重结构的分户墙外墙面，屋盖、屋面、大堂、公共门厅、走廊、过道、楼梯间、电梯井、垃圾通道、污水管、雨水管、楼道灯、避雷装置、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　2.物业共用设施、设备的维修、养护、运行和管理。具体包括：共用的上下水管道、落水管、污水管、垃圾道、共用照明、天线、中央空调、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　3.市政共用设施(不属市政部门管理的)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、水池、井、停车场、路灯\_\_\_\_\_\_\_。

　　4.公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

　　5.附属配套建筑和设施、设备的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场所、公厕、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　6.公共场所、房屋共用部位的清洁卫生，垃圾的收集、清运，排水管道、污水管道的疏通。

　　7.交通秩序与车辆停放的管理。

　　8.协助做好物业管理区域内的安全防范工作。

　　9.物业档案资料管理。

　　10.物业项目使金年度预决算和物业服务资金年度收支情况进行审计，审计费用由\_\_\_\_\_\_承担。

　　第十条 停车收费分别采取以下方式：

　　1.停车场属于全体业主的，使用人应按照物价部门核定的标准向乙方交纳停车费，该项停车费中\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月的停车管理服务费归乙方所有，其余停车费为全体业主所有，可根据业主公约或业主大会的决定用于业主委员会的办公经费支出或纳入维修资金管理;

　　2.停车场属于开发建设单位所有的，业主享有优先使用权，车位使用人应按照物价部门核定的标准向乙方交纳停车费，乙方从停车费中按露天车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月标准提取停车管理服务费;

　　3.车位权属系业主的，应按露天车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月、车库车位\_\_\_\_\_\_元/个·月标准或按占地面积(包括公摊面积)\_\_\_\_\_元/平方米的标准，向乙方交纳停车管理服务费。

　　第十一条 乙方应与业主或物业使用人签订书面的《停车协议》，明确双方在停车位使用及管理服务方面的权利义务关系。

　　第十二条 本物业管理区域内的会所属全体业主或开发建设单位所有，委托乙方经营管理，业主或物业使用人使用会所，应按下列标准支付使用费：

　　1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第十三条 乙方经营管理会所，可按\_\_\_\_\_\_标准提取管理服务费;乙方经营配套商业设施，可按\_\_\_\_\_\_标准提取管理服务费;乙方经营管理其他共用部位、共用设施设备，按\_\_\_\_\_\_标准提取管理服务费。

　　第十四条 乙方利用属于全体业主所有的停车场，会所及其他共用部位、共有设备设施进行经营(如：设置商业广告招牌)，应当征得甲方相关业主的同意，所得收益扣除乙方管理服务成本和佣金后剩余部分的本金和利息归全体业主所有，可根据业主公约的规定纳入物业专项维修资金进行管理。

　　第十五条 乙方接受业主委托，提供专项服务的，专项服务的内容和费用按其约定执行。

　　第十六条 其他约定\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第五章 双方的权利义务

　　第十七条 甲方的权利义务

　　甲方享有以下权利：

　　1.监督业主和物业使用人遵守业主公约和物业管理制度;

　　2.审定乙方拟定的物业管理方案、年度管理计划、维修养护计划、年度财务预决算报告和大中修方案的财务预算和决算，监督检查乙方各项方案计划的实施;

　　3.制订物业共用部分和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护方面的规章制度;

　　4.审批物业维修资金的使用项目和使用预算，负责组织对物业设施、设备和共用部分的大中修及更新、改造的竣工验收;

　　5.定期听取乙方关于物业服务合同履行情况和物业维修资金的使用情况的报告，并定期向业主公布报告;

　　6.代表本业主参加因物业管理活动发生的诉讼;

　　7.对乙方违反法律、法规和政策规定的行为，提请有关部门处理;

　　8.监督乙方实施物业服务的其他行为;

　　9.实行酬金制物业服务收费方式的，有权与乙方共同委托双方认可的专业审计机构对年度财务收支状况进行审计;

　　10.依据法律、法规规定享有的其他权利。

　　甲方应履行的义务：

　　1.甲方应向乙方移交下列资料：

　　(1)竣工总平面图，绿化图，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资料;

　　(2)规划设计资料;

　　(3)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料;

　　(4)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

　　(5)物业管理所必需的其他资料。

　　2.协助乙方督促业主或物业使用人依约按时交纳物业服务费;

　　3.协助乙方因维修物业或者公共利益，需临时占用、挖掘道路、场地的，配合做好相关业主的工作，并协助乙方在约定的期限内恢复原状;

　　4.听取业主、使用人的意见和建议，协调业主、使用人与乙方的关系;

　　5.负责本物业区域内的物业专项维修资金的归集和续筹;

　　6.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

　　7.协助乙方对业主和使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理;

　　8.协调、配合乙方共同处理本合同生效前发生的相关遗留问题;

　　9.法律、法规规定的其他义务。

　　第十八条 乙方的权利义务

　　乙方享有的权利：

　　1.按照国家和本市有关物业管理的技术标准、行业规范以及本服务合同进行管理，提供专业化的服务;

　　2.按照本合同和有关规定向业主或物业使用人收取物业服务费用和其他费用;

　　3.可以根据业主或物业使用人的委托，提供本合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定;

　　4.可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人;

　　5.自主开展各项经营管理活动，但不得侵害业主、物业使用人的合法权益，不得利用管理事项获取不当利益;

　　6.对欠费业主停止约定服务或进行法律诉讼，直至其履行交费义务。

　　7.根据甲方授权，制定必要的规章制度，并以有效方式督促业主和物业使用人遵守;

　　8.根据甲方授权，采取批评、规劝、警告等措施制止业主和物业使用人违反《业主公约》及公众管理制度的行为;

　　9.根据甲方授权，在物业管理区域内公布违约业主的姓名及其违约情节;

　　10.依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

　　乙方应履行的义务：

　　1.履行合同、提供物业服务;

　　2.及时向全体业主通告本区域内有关物业管理服务的重大事项，及时处理投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督;

　　3.在承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验，并做好书面记录和签认工作;

　　4.在物业管理区域内公示物业服务合同约定的收费项目和标准以及向业主提供特约服务的收费项目和标准;

　　5.结合本物业管理区域的实际情况，编制物业管理方案，年度管理计划，维修保养计划，年度财务预决算报告(仅适用酬金制收费方式)，经依法议定后组织实施;

　　6.制止本物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面规章制度的行为，对违反法律法规规定的行为及时向有关行政管理部门报告;

　　7.协助做好本物业管理区域内的安全防范工作，发生安全事故时，在采取应急措施的同时，及时向有关行政管理部门报告，保护好现场，协助做好救助工作;保安人员在维护本物业管理区域的公共秩序时，要履行职责，不得侵害公民的合法权益;

　　8.实行酬金制收费方式的，应当编制年度财务预决算报告，报甲方审批，并且每六个月应公布一次物业服务费用的收支帐目，每年与甲方共同委托专业审计机构对年度财务收支状况进行审计;

　　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，应与其订立书面协议，告之装修中的禁止行为和注意事项，并负责监督;对业主和物业使用人违反装修管理规定的行为，要及时制止和纠正，对情节严重的，要及时报请相关部门处理;

　　10.非经甲方和相关业主许可并办理有关手续，不得擅自改变物业管理区域内共用部分、共用设施设备的用途;对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能;

　　11.未经甲方同意，不得擅自在物业管理区域内从事物业管理相关服务以外的经营活动;

　　12.不得在处理物业管理事务的活动中侵犯业主的合法权益;

　　13.本合同终止时，应当将物业管理用房和物业管理相关资料及时如数地移交给甲方。

　　14.法律、法规规定的其他义务。

　　第六章 物业管理用房

　　第十九条 甲方按照有关规定向乙方提供物业管理用房，建筑面积\_\_\_\_\_\_平方米，其中包括：办公用房\_\_\_\_\_\_平方米(含物业管理企业和业主委员会的办公用房)、位于\_\_\_\_\_\_，\_\_\_\_\_\_住宿用房\_\_\_\_\_\_平方米、位于\_\_\_\_\_\_，其他用房\_\_\_\_\_\_平方米，位于\_\_\_\_\_\_。

　　第二十条 物业管理用房属全体业主所有，由乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

　　本合同终止时，乙方应当将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财产及时如数地移交给甲方。

　　第七章 物业服务合同期限及解除

　　第二十一条 本合同期限为\_\_\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。合同期届满前三个月内，甲方作出续聘或选聘的决定，在甲方与续聘或选聘的物业管理企业签订物业服务合同生效时，本合同终止。

　　第二十二条 有以下情形之一的，可以提前解除本合同：

　　1.物业项目因拆迁等原因灭失的;

　　2.因不可抗力因素，致使物业服务合同无法正常履行;

　　3.乙方严重违反本合同约定，不按本合同履行义务的，经业主大会决定解除合同的;

　　4.二分之一业主不履行本合同的约定，致使物业管理活动无法正常开展，乙方要求提前解除合同的。

　　第二十三条 需提前解除合同的，解除合同的一方应及时通知对方，合同自书面通知送达对方时即行解除，并在二十日内办理交接，在办理交接期间，乙方应维护本物业小区正常的生活秩序，业主和物业使用人应支付费用。

　　第八章 违约责任

　　第二十四条 乙方因管理不善造成房屋建筑质量、设施设备质量损害，达不到使用功能和造成重大事故的，由乙方承担相应责任。

　　第二十五条 甲方不履行本合同约定的义务，乙方可要求甲方履行，由此造成的损失，甲方应承担相应的责任。

　　第二十六条 乙方违反合同约定，擅自提高收费标准的，业主、物业使用人有权要求乙方清退，并由乙方按多收费用的3倍标准给予业主或物业使用人赔偿。

　　第二十七条 乙方违反本合同约定，致使管理服务不能达到本合同“物业服务质量”约定的，由乙方按以下标准赔偿损失：

　　1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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

　　第二十八条 甲方、业主或物业使用人违反本合同的约定，未能按时如数交纳物业服务费的，应按每日万分之\_\_\_\_\_\_的标准向乙方支付违约金。

　　第二十九条 双方约定，以下条件下所致的损害，可构成对乙方的免责事由：

　　1.因不可抗力导致的中断服务或物业价值的贬损;

　　2.因物业本身固有的瑕疵造成的损害;

　　3.因维修、养护共用部位、共用设施设备需要而暂时停水、停电或停止共用设施设备的使用的(除排危抢险情形以外，乙方应事先通知业主及使用人);

　　4.因非乙方责任造成的供水、供电、供热、供冷、通讯、有线电视及其他共用设施设备的障碍和损失。

　　第九章 附则

　　第三十条 本合同的效力及于本物业管理区域的全体业主及物业使用人。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，有关业主应当承担连带责任。

　　第三十一条 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业的全体业主和物业使用人均可监督本合同的实施。

　　第三十二条 双方约定自本合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_日内，根据甲方委托管理事项，办理接管验收手续。

　　第三十三条 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同等效力。

　　第三十四条 本合同之附件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。

　　第三十五条 本合同在履行中如发生争议，双方可协商解决，协商不成的，可依法申请调解，向有关行政管理部门申诉;也可选择以下\_\_\_\_\_\_\_方式解决：

　　1.重庆仲裁委员会仲裁;

　　2.人民法院诉讼。

　　第三十六条 本合同正本连同附件\_\_\_\_\_\_\_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，具同等法律效力。

　　第三十七条 本合同自\_\_\_\_\_\_\_起

　　甲方：

　　乙方：

　　年月日:

**委托实行物业管理合约书 篇8**

　　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

**委托实行物业管理合约书 篇9**

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 协议编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 签订地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　甲乙双方本着自由平等、诚实守信的原则,经过友好协商，根据的有关规定，就\_\_\_\_花园物业管理服务事宜，在互惠互利的基础上达成以下协议，并承诺共同遵守。

　　第一条 物业概况

　　1.物业名称为：\_\_\_\_花园。

　　2.物业类型为：\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　3.地址：\_\_\_\_市\_\_\_\_区\_\_\_\_街\_\_\_\_号。

　　4.主要设备设施：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第二条 物业管理服务范围

　　1.房屋建筑主体的管理

　　房屋建筑主体部位即住宅主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体柱、梁、楼板、屋顶等)、房外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等的养护和管理。

　　2.房屋设备、设施的管理。

　　3.供电配电系统

　　(1)供电、配电高压端设备养护、运行;

　　(2)低压配电设备养护、运行;

　　(3)小区共用配电线路(不包括业户进户接线以内部分)养护;

　　(4)小区公用照明。包括楼内大堂、走廊、走火通道、电梯厅、电梯轿厢及室外照明等的检查和维修;

　　(5)备用发电机定期检查、保养和试运行。

　　4.供水、排水系统

　　(1)小区供水水泵的检查、养护、运行管理;

　　(2)二次供水水池设施检修;

　　(3)小区内供水管道及楼内共用部分上水管道的检修;

　　(4)楼内共用排水管道、小区共用沟渠、池、井等的养护管理。

　　5.电梯

　　(1)电梯的日常保养和防护;

　　(2)电梯定期检修;

　　(3)电梯按法规文件规定申报年检;

　　(4)电梯使用、运行管理，包括制订管理规定和监督管理。

　　6.保安监控系统、门禁系统

　　(1)保安监控系统、门禁系统的检视、保养和运行监控管;

　　(2)楼内可视对讲系统的共用线路、设施的保养维修;

　　(3)可视对讲系统终端乙方室内部分的线路、设备的保养维修由乙方自行负责。

　　7.消防管理

　　(1)消防水泵的保养、检查和运行管理;

　　(2)消防监控系统的保养、检查管理;

　　(3)消防设施的定期检查和保养;

　　(4)公共地方消防器材的定期检查;

　　(5)乙方应桉消防管理要求，负责配备室内家用消防器材。

　　8.其他设备设施

　　(1)公共场所的通风设备设施的保养和运行管理;

　　(2)与小区的市政、电讯、有线电视、管道煤气等单位保持沟通联系。

　　9.环境卫生的管理

　　(1)楼内公共部分的清洁，包括楼梯、大堂、天台、电梯间、电梯轿厢的清洁;

　　(2)小区内的道路、绿化地带的清洁;

　　(3)小区内化粪池清疏;

　　(4)生活垃圾收集和清运;

　　(5)乙方室内部分的保洁由乙方自行负责;

　　(6)乙方因装修而产生的建筑垃圾由乙方负责清运或委托甲方统一清运，费用由乙方负责;

　　(7)乙方遗弃的大件家具、物品由乙方负责清运。

　　10.绿化管理

　　(1)公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理;

　　(2)乙方室内的盆栽植物养护管理由乙方自行负责，但应符合小区的管理规定，不得妨碍他人安全和有碍统一观瞻。

　　11.二次装修管理

　　(1)制订小区二次装修管理规定，并进行监督执行;

　　(2)二次装修前，乙方(住户)需到管理处办理装修申报手续;

　　(3)对乙方进行二次装修施工图审核;

　　(4)对装修施工人员和装修施工材料出入小区进行管理;

　　(5)对施工人员和运送材料使用电梯按二次装修管理规定进行管理，必要时，做好电梯的防护工作;

　　(6)对二次装修现场进行检查，检查是否符合二次装修现场管理规定;

　　(7)乙方应配合甲方管理，并对乙方聘请的施工单位或人员违反规定造成他人人身安全、他人财产以及公共财产负最终责任;

　　(8)乙方自行负责装修施工产生的建筑垃圾清运出小区或委托甲方统一消运，费用由乙方负责。

　　12.公共安全管理

　　(1)负责大门岗、监控中心\_\_\_\_小时值班;

　　(2)建立快速反应的消防、救护机制，协助政府消防及救护工作;

　　(3)对公共安全、消防及其他突发事件协助紧急处理和救助;

　　(4)为维护小区公共利益，制订小区管理规定，负责小区公共秩序的管理。

　　13.车辆交通管理

　　(1)负责按小区管理规定管理车辆停放和交通;

　　(2)负责保持小区道路通畅;

　　(3)乙方应遵守小区车辆交通管理规定。

　　14.图纸、资料管理

　　(1)管理本物业有关的工程图纸;

　　(2)管理竣工资料;

　　(3)管理设备档案，并按设备设施维修、更新、改造等进行资料更新;

　　(4)乙方如变更联系地址和电话号码，必须通知甲方\_\_\_\_花园管理处，以便及时更新联系资料，确保联系方式有效。

　　15.接待、咨询服务

　　以多种方式与乙方沟通，接待乙方的咨询、投诉以及求助。

　　第三条 物业管理费收费标准

　　甲方向乙方收取物业管理费，计费面积按乙方签订的房屋购买合同中注明的建筑面积(含共用面积分摊)，物业管理费收费标准为人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元平方米/月(最后按物价局规定进行调整)。未包含公共水电费分摊。计费面积最终以房产证登记的建筑面积(含共用面积分摊)为准。

　　第四条 物业管理费构成

　　物业管理费由以下部分构成(以下涉及的费用构成部分均指为管理\_\_\_\_花园物业所发生的费用支出)：管理、服务人员的工资和按规定提取的福利费;人员劳动保护用品学兼优和社会劳动保险费;行政办公费用;物业管理单位固定资产折旧费;会计费用;人员教育培训费用;雇佣聘请审计、律师咨询费用;公共保险;保安服务;环境保洁费;绿化管理费;公共地方零星维修养护费;共用设备维护保养费;管理酬金;税项等。

　　以上费用构成项目中不包括房屋共用部位，共用设施、设备等大中修、更新、改造的费用。

　　第五条 物业管理费收取起始日期

　　从发展商发出的入伙通知书上确定的收楼之日起计收物业管理费。

　　第六条 公共水费、电费分摊

　　1.公共水费包括小区水池清洗耗水、清洁用水、设备运转耗水、消防耗水及其他公共地方(不包括商场、会所)发生的耗水费用。

　　2.公共用电包括：差额电量(公共部分的变损、线损、表损的用电损耗);大堂、电梯厅、消防楼梯、楼道等照明用电;电梯用电;生活水泵、消防水泵用电;公共庭院照明、大厦外立面照明、路灯等用电;消防系统、保安系统及通风系统等设备设施用电;清洁用电等。

　　第七条 物业管理费及由其他定期收取政代收费用的收取方式

　　1.物业管理费及其他由物业公司定期收取或代收费用采用银行自动划帐方式收取，每季季初收取当季物业管理费。

　　2.如因乙方原因导致费用缴交失败或延迟，乙方将承担相应的违约责任。

　　第八条 法律责任

　　1.甲方未按本协议规定管理物业或管理不善，乙方有权要求甲方限期整改。

　　2.甲方对其选定的专营分判方负责，因分判方原因造成乙方损失的，甲方承担相应连带赔偿费任。

　　3.乙方须按本协议规定交纳物业管理费、公共水电费，每延迟一天，按拖欠额的千分\_\_\_\_支付滞纳金，对于超过\_\_\_\_个月不交纳物业管理费用，甲方可向人民法院起诉要求限期交纳，并可申请禁止乙方转让、出租和抵押直至拍卖该物业。

　　4.乙方违反装修规定的，甲方可要求乙方限期恢复或改正，使其符合规定要求;对已造成物业或他业主损害的，乙方负责赔偿。甲方并根据相关法律法规的规定，申请有关行政主管部门予以处罚。

　　(6)对二次装修现场进行检查，检查是否符合二次装修现场管理规定;

　　(7)乙方应配合甲方管理，并对乙方聘请的施工单位或人员违反规定造成他人人身安全、他人财产以及公共财产负最终责任;

　　(8)乙方自行负责装修施工产生的建筑垃圾清运出小区或委托甲方统一消运，费用由乙方负责。

　　12.公共安全管理

　　(1)负责大门岗、监控中心\_\_\_\_小时值班;

　　(2)建立快速反应的消防、救护机制，协助政府消防及救护工作;

　　(3)对公共安全、消防及其他突发事件协助紧急处理和救助;

　　(4)为维护小区公共利益，制订小区管理规定，负责小区公共秩序的管理。

　　13.车辆交通管理

　　(1)负责按小区管理规定管理车辆停放和交通;

　　(2)负责保持小区道路通畅;

　　(3)乙方应遵守小区车辆交通管理规定。

　　14.图纸、资料管理

　　(1)管理本物业有关的工程图纸;

　　(2)管理竣工资料;

　　(3)管理设备档案，并按设备设施维修、更新、改造等进行资料更新;

　　(4)乙方如变更联系地址和电话号码，必须通知甲方\_\_\_\_花园管理处，以便及时更新联系资料，确保联系方式有效。

　　15.接待、咨询服务

　　以多种方式与乙方沟通，接待乙方的咨询、投诉以及求助。

　　第三条 物业管理费收费标准

　　甲方向乙方收取物业管理费，计费面积按乙方签订的房屋购买合同中注明的建筑面积(含共用面积分摊)，物业管理费收费标准为人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元平方米/月(最后按物价局规定进行调整)。未包含公共水电费分摊。计费面积最终以房产证登记的建筑面积(含共用面积分摊)为准。

　　第四条 物业管理费构成

　　物业管理费由以下部分构成(以下涉及的费用构成部分均指为管理\_\_\_\_花园物业所发生的费用支出)：管理、服务人员的工资和按规定提取的福利费;人员劳动保护用品学兼优和社会劳动保险费;行政办公费用;物业管理单位固定资产折旧费;会计费用;人员教育培训费用;雇佣聘请审计、律师咨询费用;公共保险;保安服务;环境保洁费;绿化管理费;公共地方零星维修养护费;共用设备维护保养费;管理酬金;税项等。

　　以上费用构成项目中不包括房屋共用部位，共用设施、设备等大中修、更新、改造的费用。

　　第五条 物业管理费收取起始日期

　　从发展商发出的入伙通知书上确定的收楼之日起计收物业管理费。

　　第六条 公共水费、电费分摊

　　1.公共水费包括小区水池清洗耗水、清洁用水、设备运转耗水、消防耗水及其他公共地方(不包括商场、会所)发生的耗水费用。

　　2.公共用电包括：差额电量(公共部分的变损、线损、表损的用电损耗);大堂、电梯厅、消防楼梯、楼道等照明用电;电梯用电;生活水泵、消防水泵用电;公共庭院照明、大厦外立面照明、路灯等用电;消防系统、保安系统及通风系统等设备设施用电;清洁用电等。

　　第七条 物业管理费及由其他定期收取政代收费用的收取方式

　　1.物业管理费及其他由物业公司定期收取或代收费用采用银行自动划帐方式收取，每季季初收取当季物业管理费。

　　2.如因乙方原因导致费用缴交失败或延迟，乙方将承担相应的违约责任。

　　第八条 法律责任

　　1.甲方未按本协议规定管理物业或管理不善，乙方有权要求甲方限期整改。

　　2.甲方对其选定的专营分判方负责，因分判方原因造成乙方损失的，甲方承担相应连带赔偿费任。

　　3.乙方须按本协议规定交纳物业管理费、公共水电费，每延迟一天，按拖欠额的千分\_\_\_\_支付滞纳金，对于超过\_\_\_\_个月不交纳物业管理费用，甲方可向人民法院起诉要求限期交纳，并可申请禁止乙方转让、出租和抵押直至拍卖该物业。

　　4.乙方违反装修规定的，甲方可要求乙方限期恢复或改正，使其符合规定要求;对已造成物业或他业主损害的，乙方负责赔偿。甲方并根据相关法律法规的规定，申请有关行政主管部门予以处罚。

　　(6)对二次装修现场进行检查，检查是否符合二次装修现场管理规定;

　　(7)乙方应配合甲方管理，并对乙方聘请的施工单位或人员违反规定造成他人人身安全、他人财产以及公共财产负最终责任;

　　(8)乙方自行负责装修施工产生的建筑垃圾清运出小区或委托甲方统一消运，费用由乙方负责。

　　12.公共安全管理

　　(1)负责大门岗、监控中心\_\_\_\_小时值班;

　　(2)建立快速反应的消防、救护机制，协助政府消防及救护工作;

　　(3)对公共安全、消防及其他突发事件协助紧急处理和救助;

　　(4)为维护小区公共利益，制订小区管理规定，负责小区公共秩序的管理。

　　13.车辆交通管理

　　(1)负责按小区管理规定管理车辆停放和交通;

　　(2)负责保持小区道路通畅;

　　(3)乙方应遵守小区车辆交通管理规定。

　　14.图纸、资料管理

　　(1)管理本物业有关的工程图纸;

　　(2)管理竣工资料;

　　(3)管理设备档案，并按设备设施维修、更新、改造等进行资料更新;

　　(4)乙方如变更联系地址和电话号码，必须通知甲方\_\_\_\_花园管理处，以便及时更新联系资料，确保联系方式有效。

　　15.接待、咨询服务

　　以多种方式与乙方沟通，接待乙方的咨询、投诉以及求助。

　　第三条 物业管理费收费标准

　　甲方向乙方收取物业管理费，计费面积按乙方签订的房屋购买合同中注明的建筑面积(含共用面积分摊)，物业管理费收费标准为人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元平方米/月(最后按物价局规定进行调整)。未包含公共水电费分摊。计费面积最终以房产证登记的建筑面积(含共用面积分摊)为准。

　　第四条 物业管理费构成

　　物业管理费由以下部分构成(以下涉及的费用构成部分均指为管理\_\_\_\_花园物业所发生的费用支出)：管理、服务人员的工资和按规定提取的福利费;人员劳动保护用品学兼优和社会劳动保险费;行政办公费用;物业管理单位固定资产折旧费;会计费用;人员教育培训费用;雇佣聘请审计、律师咨询费用;公共保险;保安服务;环境保洁费;绿化管理费;公共地方零星维修养护费;共用设备维护保养费;管理酬金;税项等。

　　以上费用构成项目中不包括房屋共用部位，共用设施、设备等大中修、更新、改造的费用。

　　第五条 物业管理费收取起始日期

　　从发展商发出的入伙通知书上确定的收楼之日起计收物业管理费。

　　第六条 公共水费、电费分摊

　　1.公共水费包括小区水池清洗耗水、清洁用水、设备运转耗水、消防耗水及其他公共地方(不包括商场、会所)发生的耗水费用。

　　2.公共用电包括：差额电量(公共部分的变损、线损、表损的用电损耗);大堂、电梯厅、消防楼梯、楼道等照明用电;电梯用电;生活水泵、消防水泵用电;公共庭院照明、大厦外立面照明、路灯等用电;消防系统、保安系统及通风系统等设备设施用电;清洁用电等。

　　第七条 物业管理费及由其他定期收取政代收费用的收取方式

　　1.物业管理费及其他由物业公司定期收取或代收费用采用银行自动划帐方式收取，每季季初收取当季物业管理费。

　　2.如因乙方原因导致费用缴交失败或延迟，乙方将承担相应的违约责任。

　　第八条 法律责任

　　1.甲方未按本协议规定管理物业或管理不善，乙方有权要求甲方限期整改。

　　2.甲方对其选定的专营分判方负责，因分判方原因造成乙方损失的，甲方承担相应连带赔偿费任。

　　3.乙方须按本协议规定交纳物业管理费、公共水电费，每延迟一天，按拖欠额的千分\_\_\_\_支付滞纳金，对于超过\_\_\_\_个月不交纳物业管理费用，甲方可向人民法院起诉要求限期交纳，并可申请禁止乙方转让、出租和抵押直至拍卖该物业。

　　4.乙方违反装修规定的，甲方可要求乙方限期恢复或改正，使其符合规定要求;对已造成物业或他业主损害的，乙方负责赔偿。甲方并根据相关法律法规的规定，申请有关行政主管部门予以处罚。

　　5.乙方应确保其预留给甲方的联系方式有效。如乙方通讯、联系地址有变更，应及时通知到甲方\_\_\_\_花园小区管理处。因通信联络方式失效造成的损失和责任由乙方负责承担。

　　6.乙方如违反小区管理规章，将承担相应责任。

　　7.如因为乙方的过失(如水浸、火灾、高空堕物伤人等)造成对公共利益及他人利益的损害，乙方须承担相应责任。

　　第九条 协议期限

　　\_\_\_\_年，从\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

　　第十条 纠纷解决方式

　　本协议执行期间，凡因本协议发生的一切争议，当和解或调解不成时，任何一方均可向有管辖权的人民法院提起诉讼。

　　第十一条 生效

　　本协议自双方签字盖章之日起生效。本协议—式\_\_\_\_份，各方当事人各执\_\_\_\_份，具有相同法律效力。

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

　　授权代理人：(签字)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 授权代理人：(签字)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　单位地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 单位地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　电子信箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 电子信箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　开户银行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 开户银行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　账号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 账号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**委托实行物业管理合约书 篇10**

　　第一条物业基本情况

　　物业名称（以下简称本物业）

　　物业类型

　　坐落位置

　　建筑面积

　　其他说明。

　　第二条物业管理范围

　　乙方所接受的物业管理范围是物业建筑产权标注及周边区域、设施设备等资产在内的管理服务，不涉及资产的所有权。

　　（一）建筑物的维修、养护和管理（请在选择项中打“√”）：□屋顶□外墙面□承重墙体□楼面□门厅□各类通道

　　□电梯厅□车库□广场道路□室外管道□窨井□其他

　　（二）设施、设备的维修、养护和管理（请在选择项中打“√”）：□\_\_\_\_\_空调□变配电室□照明□电梯□弱电□监控设备

　　□给排水系统□泵房□消防设施□备用电源□其他

　　（三）公共秩序的管理（请在选择项中打“√”）：

　　□治安□消防□\_\_\_\_\_□其他

　　（四）公共绿地的养护和管理（请在选择项中打“√”）：

　　□公共绿地□花木□建筑小品□其他

　　（五）其他约定（请在选择项中打“√”）：

　　□会务接待□后勤保障□其他

　　第三条日常管理服务职责和要求

　　（一）建筑物管理做好建筑物的检查和维修保养工作，使建筑物公共部位处于完好状态，防止各种对建筑物侵蚀、损害行为的发生。

　　（二）设备设施管理按照各设备设施的使用维护规范，做好日常养护工作。负责设备设施的日常操作以及照明、给排水等日常维修工作。

　　（三）公共秩序管理物业区域内24小时全天候公共秩序管理，包括门禁巡查、\_\_\_\_\_监控和突发事件处理等。

　　（四）公共环境管理物业区域内公共部位的清扫、保洁、垃圾清运等。

　　（五）交通秩序维护物业区域内各类\_\_\_\_\_进出交通引导与\_\_\_\_\_正常的停放秩序。

　　（六）消防防灾管理落实消防工作责任制，做好消防监控值班和巡查，注意发现火灾隐患，按要求制定应急预案并定期开展预案演练，一旦发生火灾配合消防部门扑救。

　　（七）能源管理定期做好对电、水、燃气能耗的统计、分析工作，在甲方的指导下努力开展节能工作，制定节能措施并不断挖掘潜力，提高能源使用效率。

　　（八）会务及接待服务按甲方要求提供日常会务服务和重要活动、重大会议的接待服务，配合做好安全保卫工作。

　　（九）其他后勤保障服务根据合同约定为甲方提供餐饮、咖吧、送水、洗衣、洗车、废弃物处理、物品搬移等服务及甲乙双方协商约定的突击性、临时性任务。

**委托实行物业管理合约书 篇11**

　　委托方：

　　受托方：

　　甲、乙双方根据《中华人民共和国委托民法典》，在平等、自愿的原则上签定本协议。

　　一、乙方有义务对甲方的房屋及相关的资信严格保密。

　　二、甲方自愿将坐落于的房屋，产权属于的房屋全权委托乙方办理物业管理事宜，以后有关此房屋的物业管理事宜全部由乙方负责。该房屋基本情况：家具，设施，租房合同，等见附件.

　　三、甲乙双方商定的.委托期为，自年月日至年月日止。在此期间，

　　甲方需将该房屋的合法有效产权凭证复印件，房主本人的身份证等复印件，交给乙方保管或向乙方出示正本。

　　四、乙方负责按《租房合同》要求的日期，向租客收取房租并将房租转交给甲方。租客如不按时交租，乙方有责任按租约及时追讨，直至租客交租或搬出。

　　五、当租客需要修理该房屋内部的设备。如洁具、水龙头、水管，灯泡等。乙方应及时赶到修理。

　　六、

　　1.在委托期间，甲方应支付委托费用元/月，上述费用可从乙方代收的租金中扣除或由

　　甲方直接交给乙方。直至合同终止。

　　2.如房客提前解除合同，甲方已付的费用不予退回，乙方应协助甲方向房客追究违约责任。

　　3.如乙方没有及时履行甲方指示的事宜，造成直接经济损失。甲方有权中止委托。

　　七、甲方应保证房屋及承租人符合如下条件，否则造成一切纠纷及损失由甲方自行负责：

　　1.甲方应保证此房屋没有使用及产权纠纷。

　　2.甲方保证此房屋各项附属设施无欠费、损坏。

　　3.甲方对承租人的信用负责。

　　4.甲方应如期支付委托物业帮办费用。

　　八、此合同委托期满后，如不另行续约则自动终止。

　　甲方：乙方：

　　代表人：代表人：

　　地址：地址:

**委托实行物业管理合约书 篇12**

　　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\_\_\_\_

**委托实行物业管理合约书 篇13**

　　立契约书人：

　　委托人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（以下简称甲方）

　　受任人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（以下简称乙方）

　　兹因甲方为兴建\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_大厦发展商，据大厦公共契约规定为大厦管理经营者，有权处理大厦之管理事务。现协议委任乙方为甲方之物业管理公司，负责在大厦落成前提供物业管理顾问服务，并于大厦落成后赋予管理该大厦之权利、职务及义务，双方议定条款如下：

　　第一条?物业名称。

　　现名\_\_\_\_\_\_\_\_大厦，或日后该物业名称获准变更时的新名称。

　　第二条?物业地址。

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

　　第三条?服务范围。

　　服务范围如附件内容（略）所载。

　　第四条?聘约期限。

　　1.前期物业管理顾问服务由签约日开始生效，至大厦落成并交付使用日止。

　　2.物业管理服务由交付使用日开始，为期\_\_\_\_\_\_\_年；届时如双方同意，本契约可以续约，但应当提前3个月由甲、乙双方重新签署新契约规定之。

　　第五条?物业管理\_\_\_\_\_及物业设备的维护、管理、维修、更换等。

　　1.乙方管理大厦收取之管理费用由乙方运作，其盈余部分为乙方应得之合理利润，甲方不参与分成。

　　2.甲、乙双方在物业管理移交手续完成时，就乙方接管的物业及设备、设施的状况，根据北京市各单项设备维护、维修\_\_\_\_\_标准，结合乙方管理水平、制定\_\_\_\_\_标准，并确定相应的预算管理制度。

　　3.为保证大型设施、设备如电梯、保安警视系统，电讯系统，消防系统、污水管网、自来水热水管网等的设备使用或更新，乙方应设立大、中修理及更新基金，基金标准及设备的更新改造费用由乙方测算，提出报告，经甲方核准后，由乙方执行。

　　第六条?设施、设备、图纸的移交。

　　1.甲方应将该物业所涉及的设施、设备和建筑物图纸完整地移交给乙方，甲、乙双方的图纸移交应由双方委派专业技术人员办理，移交图纸逐项验收，验收范围内的设施、设备、建筑物及其附着物为乙方管理范围。未经移交或移交不清、解释划定不明的设施、设备、建筑物及其附着物管理失当或造成损失乙方不负责任。

　　2.图纸移交或验收应以书面方式进行，由技术人员逐项记录，双方签字、盖章确认。

　　3.移交项目的文件记录应由双方分别归档保存以备查核。

　　第七条?物业管理公约。

　　1.甲方授权乙方制定物业管理公约与物业管理有关的一切规章制度，并由乙方具体执行。甲方及大厦的租户或有\_\_\_\_\_完整产权的业主应严格遵守该等公约或规章制度的规定，在甲方、租户、业主遵守该等文件的情况，出现的管理失当由乙方负责。若因甲方租户、业主违反该等文件规定而造成的物业管理失当或造成损失，应由相应责任人负责。

　　2.甲方授权乙方有足够的权力制定应急措施或临时规定，为有效管理该物业而制定的该等规定，甲方或甲方协助租户、业主要严格遵守之。

　　第八条?协商及举报投诉。

　　1.为管理该物业而发生的重大事项，甲、乙双方应通过协商解决。

　　2.乙方自愿接收甲方监督，因乙方管理不当，租户、业主及甲方有权投诉，乙方应立即采取措施予以纠正。

　　第九条?管理机构。

　　1.乙方在接管该物业后，于\_\_\_\_\_\_\_天内完成管理机构的设置及岗位负责制度，乙方管理组织机构的设置方案及岗位负责制度及相应联络方式应报告甲方，以便甲方使用、监督。

　　2.甲方应向乙方提供必要的办公用房，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十条?财务管理。

　　1.乙方根据前述规定和《管理维修公约》而确定的\_\_\_\_\_项目、\_\_\_\_\_标准及\_\_\_\_\_，乙方应建立完善的财务管理制度。妥善使用各项费用。、

　　2.所有原始单据、凭证、帐本、报表记录由乙方妥善保管。

　　第十一条?物业管理年终奖励金。

　　因乙方的有效管理，甲方在每年年终给予适当奖励，奖励标准由甲、乙双方另行协商。

　　第十二条?税费。

　　政府对该物业征收各项税费为甲方应纳税费，由甲方负担。乙方作为正常营业企业的应纳税费由乙方自行负担。

　　第十三条?违约。

　　1.甲方或甲方承租人违反本协议及该物业管理文件的规定属违约，若因甲方或甲方承租人违约而造成该物业管理失当或乙方的损失，甲方或相应责任人应予赔偿，赔偿以实际损失额为限。甲方或甲方承租人因违反管理公约等文件，构成的违约行为，责任方还应按该等文件规定向乙方交纳违约金。

　　2.若因乙方管理不当、疏于管理而造成甲方的物业的损失，乙方应负责修复。若因代表＿＿＿＿＿分之＿＿＿＿＿以上物业所有权的业主联名投诉或联名提议要求撤换乙方，乙方自愿终止本合同，将物业完整地移交甲方。

　　第十四条?所有权转移。

　　甲方所有权转让不影响本合同执行，甲方的受让方应无条件继续执行本合同。

　　第十五条?终止。

　　1.甲、乙双方认为终止本合同符合双方最大利益，可以终止本合同。

　　2.因代表\_\_\_\_\_\_\_\_分之\_\_\_\_\_\_\_以上物业所有权的业主联名提议更换物业管理公司，本合同终止。

　　3.甲、乙双方因其中一方违约，造成本合同无法执行，本合同终止。或因甲方违反本协议，或因甲方原因而导致乙方无法管理，甲方应同意与乙方终止本协议。

　　第十六条?争议。

　　因本合同而引致一切争议，应协商解决；协商解决不成的，可以提起诉讼。

　　第十七条?\_\_\_\_\_。

　　关于物业的各项\_\_\_\_\_由甲方自行投保。

　　第十八条?其他。

　　1.一切本协议、本协议所列附件及正式合同的补充、修改，均以书面方式进行，该附件、补充、修改都是本协议不可分割的附件，具有同等法律效力。

　　2.本协议一式四份，甲乙双方各两份，自双方签署之日起生效。

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

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

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

**委托实行物业管理合约书 篇14**

　　物业管理移交协议书最新的范文

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

　　邮编：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

　　邮编：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

　　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(物业名称)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:

　　物业名称;

　　物业类型;

　　座落位置;

　　建筑面积。

　　物业管理区域四至：

　　东至;

　　南至;

　　西至;

　　北至。

　　(规划平面图见附件一，物业构成明细见附件二)。

　　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包括以下内容：

　　1、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三);

　　2、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四);

　　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、

　　2、

　　3、

　　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(前期物业管理服务质量标准见附件五)。

　　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：

　　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：

　　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)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)。

　　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：

　　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)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

　　(9)。

　　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。

　　第七条业主应于之日起交纳物业服务费用(物业服务资金)。

　　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(物业服务资金)由甲方全额交纳。

　　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。

　　物业服务费用(物业服务资金)按(年/季/月)交纳，业主或物业使用人应在(每次缴费的具体时间)履行交纳义务。

　　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：

　　1、

　　2、

　　第四章物业的经营与管理

　　第九条停车场收费分别采取以下方式：

　　1、停车场属于全体业主共有的，车位使用人应按露天车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月的标准向乙方交纳停车费。

　　乙方从停车费中按露天车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月的标准提取停车管理服务费。

　　2、停车场属于甲方所有、委托乙方管理的，业主和物业使用人有优先使用权，车位使用人应按露天车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月的标准向乙方交纳停车费。

　　乙方从停车费中按露天车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月的标准提取停车管理服务费。

　　3、停车场车位所有权或使用权由业主购置的，车位使用人应按露天车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个·月的标准向乙方交纳停车管理服务费。

　　第十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。

　　第十一条本物业管理区域内的会所属(全体业主/甲方)所有。

　　会所委托乙方经营管理的，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：

　　1、

　　2、

　　第十二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：

　　1、

　　2、

　　第五章物业的承接验收

　　第十三条乙方承接物业时，甲方应配合乙方对以下物业共用部位、共用设施设备进行查验：

　　1、

　　2、

　　3、

　　第十四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：

　　1、

　　2、

　　3、

　　甲方应承担解决以上问题的责任，解决办法如下：

　　1、

　　2、

　　3、

　　第十五条对于本合同签订后承接的物业共用部位、共用设施设备，甲乙双方应按照前条规定进行查验并签订确认书，作为界定各自在开发建设和物业管理方面承担责任的依据。

　　第十六条乙方承接物业时，甲方应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，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料;

　　2、设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料;

　　3、物业质量保修文件和物业使用说明文件;

　　4、

　　第十七条甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

　　第六章物业的使用与维护

　　第十八条业主大会成立前，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。

　　第十九条乙方可采取规劝、等必要措施，制止业主、物业使用人违反本临时公约和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

　　第二十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，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

　　第二十一条因维修物业或者公共利益，甲方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和乙方的同意;乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和甲方的同意。

　　临时占用、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。

　　第二十二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。

　　第二十三条甲方应于(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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第二十四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。

　　第七章专项维修资金

　　第二十五条专项维修资金的缴存。

　　第二十六条专项维修资金的管理。

　　第二十七条专项维修资金的使用。

　　第二十八条专项维修资金的续筹。

　　第八章违约责任

　　第二十九条甲方违反本合同第十三条、第十四条、第十五条的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同第二条、第三条、第四条约定的服务内容和质量标准的，由甲方赔偿由此给业主和物业使用人造成的损失。

　　第三十条除前条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同第二条、第三条、第四条约定的服务内容和质量标准，应按的标准向甲方、业主支付违约金。

　　第三十一条甲方、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

　　的标准向乙方支付违约金。

　　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。

　　第三十三条甲方违反本合同第十七条的约定，拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以自行或委托乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

　　第三十四条以下情况乙方不承担责任：

　　1、因不可抗力导致物业管理服务中断的;

　　2、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;

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

　　4、因非乙方责任出现供水、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;

　　5、

　　第九章其他事项

　　第三十五条本合同期限自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日止;但在本合同期限内，业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

　　第三十六条本合同期满前月，业主大会尚未成立的，甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议;双方未能达成协议的，甲方应在本合同期满前选聘新的物业管理企业。

　　第三十七条本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会;业主委员会尚未成立的，移交给甲方或代管。

　　第三十八条甲方与物业买受人签订的物业买卖合同，应当包含本合同约定的内容;物业买受人签订物业买卖合同，即为对接受本合同内容的承诺。

　　第三十九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。

　　第四十一条本合同未尽事宜，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。

　　第四十二条本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第种方式处理：

　　1、向仲裁委员会申请仲裁;

　　2、向人民法院提起诉讼。

　　第四十三条本合同一式份，甲、乙双方各执份。

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

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

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

**委托实行物业管理合约书 篇15**

　　本合同双方当事人委托方(以下简称甲方)

　　业主管理委员会/房地产开发公司 受委托方(以下简称乙方)

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

　　第一条 物业基本情况 座落位置： 市 区 路(街道) 号;占地面积： 平方米;建筑面积： 平方米;其中住宅 平方米;物业类型： (住宅区或组团、写字楼、商住楼、工业区、其他/低层、高层、超高层或混合)

　　第二条 委托管理事项

　　1.房屋建筑本体共用部位(楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯问、走廊通道、门厅、设备机房、)的维修、养护和管理。

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

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

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

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

　　6.交通、车辆行驶及停泊。

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

　　8.社区文化娱乐活动。

　　9.物业及物业管理档案、资料;

　　10.法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项;

　　第三条 合同期限 本合同期限为 年。自 年 月 日起至 年 月日止。

　　第四条 甲方的权利和义务

　　1.与物业管理公司议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告;

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

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

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

　　5.甲方在合同生效之日起 日内按政府规定向乙方提供管理用房 平方米(其中办公用房 平方米，员工宿舍 平方米，其它用房 平方米)，由乙方按下列第 项使用： ①无偿使用。 ②按每月每平方米建筑面积元的标准租用。

　　6.甲方在合同生效之日起一日内按规定向乙方提供本物业所有的物业及物业管理档案、资料(工程建设竣工资料、住用户资料、。)，并在乙方管理期满时予以收回;

　　7.不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动;

　　8.负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷;

　　9.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

　　10.法规政策规定由甲方承担的其他责任。

　　第五条乙方的权利和义务

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

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

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

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

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

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

　　7.至少每3个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支账民主。

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

　　9.建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

　　10.开展有效的社区文化活动和便民服务工作;

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

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

　　第六条 管理目标

　　乙方根据甲方的委托管理事项制定出本物业“管理分项标准”(各项维修、养护和管理的工作标准和考核标准)，与甲方协商同意后作为本合同的必备附件。乙方承诺，在本合同生效后年内达到的管理标准;年内达到管理标准，并获得政府主管部门颁发的证书。

　　第七条 管理服务费用

　　1·本物业的管理服务费按下列第 项执行：

　　①按政府规定的标准向业主(住用户)收取，即每月每平方米建筑面积 元

　　②按双方协商的标准向业主(住用户)收取，即每月每平方米建筑面积 元;

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

　　2.管理服务费标准的调整按下列第 项执行：

　　①按政府规定的标准调整; ②按每年 %的幅度上调;

　　③按每年 %的幅度下调;

　　④按每年当地政府公布的物价涨跌幅度调整;

　　⑤按双方议定的标准调整;

　　3.乙方对物业产权人、使用人的房屋自用部位、自用设备的维修养护，及其他特约服务，采取成本核算方式，按实际发生费用计收;但甲方有权对乙方的上述收费项目及标准进行审核和监督。

　　4.房屋建筑(本体)的共同部位及共用设施设备的维修、养护与更新改造，由乙方提出方案，经双方议定后实施，所需经费按规定在房屋本体维修基金中支付。房屋本体维修基金的收取执行市政府物业管理主管部门的指导标准。甲方有义务督促业主缴交上述基金并配合维护。

　　5.本物业的公用设施专用基金共计 元，由甲方负责在 时间内按法规政策的规定到位，以保障本物业的公用配套设施的更新改造及重大维护费用。

　　6.乙方在接管本物业中发生的前期管理费用 元，按下列第 项执行：

　　①由甲方在本合同生效之日起 日内向乙方支付; ②由乙方承担;③在 费用中支付;

　　7.因甲方责任而造成的物业空置并产生的管理费用，按下列第 项执行：

　　①由甲方承担全部空置物业的管理成本费用，即每平方米建筑面积每月 元;

　　②由甲方承担上述管理成本费用的 %;

　　第八条 奖惩措施

　　1.乙方全面完成合同规定的各项管理目标，甲方分别下列情况，对乙方进行奖励; ① ②2.乙方未完成合同规定的各项管理目标，甲方分别下列情况，对乙方进行处罚：

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

　　第九条 违约责任

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

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

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

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

　　第十条 其他事项

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

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

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

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

　　5.本合同之附件均为合同有效组成部分;本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。 本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

　　6.本合同正本连同附件共一页，一式三份，甲、乙双方及物业管理主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

　　7.本合同自签订之日起生效。

　　8. 甲方签章： 法人代表：

　　9. 乙方签章： 法人代表：

　　20xx年 月 日

**委托实行物业管理合约书 篇16**

　　委托方（房地产开发企业，以下简称甲方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

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

　　传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受委托方（物业管理企业，以下简称乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

　　传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　甲方通过（□招投标，□协议选聘）方式将\_\_\_\_\_\_\_\_\_（物业名称）委托乙方实行物业管理服务。为保障本物业正常运行，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的生活和工作环境，根据国家、省物业管理有关法律、法规、规章的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，双方达成以下合同条款。

　　第一条本合同所涉及的物业基本情况

　　物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　四至范围：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　总建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。其中住宅\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，商场\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，办公楼\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，工业厂房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，停车场（库）\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第二条委托管理服务期限：物业管理服务期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月（不超过整个物业管理区域房屋交付使用后2年），自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时止。合同期未满，业主大会成立后业主委员会与所选聘的物业管理公司签订物业服务合同生效时，本合同终止。

　　第三条甲方在该物业接交2个月前提供一次性开办费\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元，用于购买相关办公用品和设备，所形成的固定资产产权归该物业管理区域业主委员会所有。所购买办公用品和设备的清单明细乙方在物业接交后2个月内交甲方备案。

　　甲方在该物业接交2个月前一次性提供给乙方\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元的前期物业管理接管费。乙方应根据甲方的需要派员进行物业管理提前介入，并负责包括但不限于签订物业管理合同、公共部位二级清理、接管验收、交房、人员招聘、人员培训等接管有关事宜。

　　甲方（□需要，□不需要）乙方提供前期物业管理顾问服务。如需乙方提供前期物业管理顾问服务的，前期物业管理顾问服务合同另行签定。

　　第四条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。

　　第五条本物业交付使用后的质量责任，根据国家《建设工程管理质量条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》等规定执行。设施设备保修期如下：电梯\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，监控智能化设备\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，消控设备\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，电信设备\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，道路\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，绿化\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，\_\_\_\_\_\_\_\_\_。保修时间确定及计算：由各项工程竣工及设备安装完毕经建设单位、监理单位、施工单位、物业公司及有关专业部门根据国家相关规定，对所完成的建筑、设备进行外观、调试和运行等方面的检查测试，并经签章之日起为保修的起始日期。

　　（一）本物业共有部分保修责任内，如存在质量问题，按第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式处理：

　　1、甲方负责返修。

　　2、甲方委托乙方返修，由甲方支出全部费用。

　　3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　本物业共有部分超过保修期的，由乙方组织养护和维修，依据养护及维修的范围，按照有关部门的规定，在物业管理费或在专项维修资金中支出。

　　（二）在物业专有部分（包括自用设备、毗连部位等）保修责任内，如存在质量问题，按第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式处理：

　　1、甲方负责返修。

　　2、甲方委托乙方返修，由甲方支出全部费用。

　　3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　本物业专有部分超过保修期的由业主自行承担，业主、物业使用人要求乙方提供服务的，乙方可以接受委托并合理\_\_\_\_\_。

　　第六条在物业交付使用后，乙方提供下列选定的物业管理服务事项（采取招投标的以中标文件为准），其受益人为本物业的全体业主和物业使用人：

　　包括但不限于楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等房屋建筑共用部位的维修、养护和管理（保修、大修、更新、改造等非日常维护除外）。

　　包括但不限于道路、共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、照明、锅炉、暖气线路、消防设施、安全设施、沟渠、池、井、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等物业管理区域市政设施和房屋共用设备设施的运行、维修、养护和管理（保修、大修、更新、改造等非日常维护除外），供电线路、煤气线路、路灯按有关规定处理。

　　公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集和清运等。

　　公共绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

　　安全防范，维持公共秩序，包括但不限于安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等。

　　交通和\_\_\_\_\_停放秩序的管理。

　　物业使用禁止性行为的管理。

　　物业维修和养护费用的帐务管理。

　　物业档案资料的保管。

　　物业其他共同事务的管理服务。

　　业主委托的其他物业管理服务事项\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第七条乙方提供的物业管理服务质量（采取招投标的以中标文件为准）见附件二。乙方提供的物业管理服务应达到附件二所约定的目标。对达标的理解有异议的，由双方共同认可的第三方予以评定。评定费用由对达标的理解有错误的一方承担。申请评定时由双方各半支付，最终结算。

　　第八条甲方在物业交付使用前向乙方提供管理用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米（其中办公用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，员工宿舍\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其它用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米），其中由乙方无偿使用\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，由乙方有偿使用\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，有偿使用部分，按每月每平方米建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准租用。

　　由乙方无偿使用部分的物业服务费用不需要缴交。由乙方有偿使用部分的物业服务费用（□需要，□不需要）缴交。如需缴交，其\_\_\_\_\_标准为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　甲方所提供的管理用房需达到简装修标准。

　　第十条本物业区域内停车库的停车位使用费归停车位的权利人所有。甲方未出售的停车库（□委托，□不委托）乙方出租。停车位的权利人应按\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/个向乙方交纳停车位管理服务费，甲方未出售的且未出租的按\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/个缴交。停车位管理服务费由甲方在销售车位过程中与购买车位者书面约定，由乙方向停车位的权利人收取。

　　本物业管理区域内露天车位的停车位使用服务费由乙方收取，\_\_\_\_\_标准在《前期物业管理服务协议》中约定。《前期物业管理服务协议》中未作决定的，按不高于当地价格主管部门制定的价格执行。

　　本条第一款的停车位管理服务费和第二款的停车位使用服务费用于补贴本物业维护管理费用。

　　第十一条本物业管理区域内的属甲方所有的下列配套设施委托乙方经营管理，经营管理\_\_\_\_\_约定如下：

　　（一）健身房：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　（二）棋牌室：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　（三）乒乓球：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　（四）网球场：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　（五）篮球场：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　（六）游泳池：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　（七）其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　该部分物业服务费用（□需要，□不需要）缴交。如需缴交，其\_\_\_\_\_标准为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第十二条甲方提供本物业管理区域内经物业主管部门确认的属全体业主所有的经营性商业用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，由乙方（□按每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准，□\_\_\_\_\_\_\_\_\_）出租经营，其收入（□用于补贴本物业维护管理费用，□用于补充专项维修资金，□\_\_\_\_\_\_\_\_\_）。该部分物业服务费用（□需要，□不需要）缴交。如需缴交，其\_\_\_\_\_标准为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第十三条乙方可以依照下述约定，在委托其物业经营的收入中提取费用，并专项用于管理该项物业的成本支出：

　　（一）乙方受托经营停车场（库）的，按下列标准提取管理成本：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　（二）乙方受托经营相关配套设施的，按下列标准提取管理成本：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　（三）乙方受托经营商业用房的，按下列标准提取管理成本：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　（四）\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第十四条物业共用部分共用照明、水电、高层住宅电梯水泵运行费全部纳入物业服务成本，平均分摊。

　　第十五条双方约定（□聘请，□不聘请）专业机构对物业服务资金预决算和物业服务资金的收支情况进行审计。

　　双方约定审计的，进行年度例行审计时，聘请专业机构的费用，在物业服务费中立项开支。应甲方要求进行的非年度例行审计，聘请专业机构的费用，由甲方承担，另行开支。

　　专业机构由（□双方协商选定，□甲方选定，□乙方选定）。

　　第十六条前期物业管理阶段，在成立业主委员会之前甲乙双方均不得擅自使用专项维修资金。

　　第十七条甲方相关的权利义务：

　　（一）委托乙方管理的房屋、设施、设备负责达到国家有关部门验收标准要求。

　　（二）在业主委员会成立之前，负责制定《业主临时公约》，在售房过程中与购房者订立商品房买卖合同时，同时与购房者签订《前期物业管理服务协议》，要求购房者对《业主临时公约》予以书面承诺，并将其作为房屋销售合同的附件。物业竣工交付使用时，负责向购房者提供房屋质量保证书和房屋使用说明书。

　　（三）在物业管理接管验收时，向乙方提供和移交下列物业资料：

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

　　（2）设施设备安装、使用说明、产品合格证明和维护保养等技术资料。

　　（3）物业质量保修文件和物业使用说明文件。

　　（4）各专业部门验收材料。

　　（5）房屋及配套设施的产权归属清单（包括业主姓名、联系方式等）。

　　（6）物业管理所必需的其他资料。

　　（四）授权乙方对业主和物业使用人违反《业主公约》的行为，采取劝阻、制止、要求赔偿经济损失、报告有关行政管理部门、诉讼等方式进行处理。

　　（五）审定乙方拟定的各项物业管理制度。检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

　　（六）审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算。

　　（七）负责协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题。

　　（八）协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

　　（九）及时缴纳未出售的空置房和出租房的物业管理服务费。

　　（十）不干涉乙方在法律法规和本合同范围内的管理、经营业务。

　　（十一）在整个物业区域房屋交付使用2年的期限内，配合行业主管部门街道、社区及业主筹建业主委员会。

　　（十二）法规政策规定由甲方承担的其他责任。

　　（十三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第十八条乙方相关的权利义务：

　　（一）对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议。

　　（二）在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常管理工作，并委派有岗位资格要求的人员履行本合同。

　　（三）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，订立本物业项目的《住宅室内装饰装修管理服务协议》并负责监督。

　　（四）根据法律、法规的有关规定和本合同的约定，自主开展各项物业管理经营活动，但不得侵害业主、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益。

　　（五）根据有关法律、法规的规定和本合同的约定向业主或物业使用人收取物业服务费用，通过合法有效方式解决拖欠物业服务费的问题。

　　（六）建立、保存物业管理帐目，及时向业主公告本管理区域内的重大物业服务事项，每\_\_\_\_\_\_\_\_\_个月公布一次物业服务费用收支账目。

　　（七）结合本物业的实际情况，编制物业管理方案，年度管理计划、年度维修养护计划、年度费用概预算、决算报告。

　　（八）本合同终止时，向甲方或业主委员会移交全部物业管理用房、物业档案资料和属甲方或业主委员会所有的其他资产，并办理交接手续。

　　（九）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。

　　（十）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，每\_\_\_\_\_\_\_\_\_月向甲方报告本合同履行情况。

　　（十一）与甲方一起在整个物业区域房屋交付使用2年的期限内，配合星夜主管部门、街道、社区及业主筹建业主委员会。

　　（十二）法规政策规定由乙方承担的其他责任。

　　（十三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第十九条在管理过程中，因下列事由所致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，乙方均不负赔偿之责：

　　（一）天灾、地震等不可抗力的事由所致的损害。

　　（二）\_\_\_\_\_、抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害，但因乙方故意或过失所致者，不在此限。

　　（三）因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害。

　　（四）因甲方或第三者之故意、过失所致的损害。

　　（五）甲方或业主、物业使用人专有部分的火灾、\_\_\_\_\_等所致的损害。

　　（六）因乙方书面建议甲方改善共用部分（含共用部位、共用设备设施）或改进管理措施，而甲方未采纳所致的损害。

　　（七）因20%以上业主延迟交付物业服务费用所致的损害。

　　（八）因甲方（包括业主委员会）或他方指挥调派乙方工作人员所致的损害。

　　（九）本合同标的物之共用部分（含共用部位、共用设备设施）自然或人为的任何损坏。但因乙方故意或重大过失所致的，不在此限。

　　（十）停车场内，\_\_\_\_\_被窃、被破坏或车内财物被窃的损害。但依照本合同约定承担保管责任的，不在此限。

　　第二十条为维护公众、业主、物业使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，按有关法律规定处理。

　　第二十一条甲方在购房者购房时明确购房者除前期物业管理费、电梯水泵运行费外应缴纳的涉及物业管理的有关费用。

　　如乙方违反甲方与购房者的约定，擅自\_\_\_\_\_或擅自提高\_\_\_\_\_标准，甲方承诺双倍返还购房者擅自\_\_\_\_\_部分或超出标准的部分的款项由乙方承担。

　　第二十二条包括但不限于30%以上业主延迟交付物业服务费用等违反本合同约定的义务，导致乙方不能完成本合同第六条约定的管理目标，责任由违约方承担，造成乙方经济损失的，违约方应给予乙方经济赔偿。同时，乙方有权解除本合同。

　　第二十三条乙方违反本合同约定的义务，导致不能完成本合同第六条约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。逾期未整改且严重违约的，经当地物业管理行政主管部门备案后，甲方可另行选聘物业公司。

　　第二十四条本合同期满，乙方决定不再接受委托的，应提前三个月书面通知业主委员会。

　　本合同期满，业主委员会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，视为合同自动延续。延续期限为本合同的期限。合同自动延续期间，业主委员会决定不委托乙方的，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业主委员会。

　　第二十五条第二十一条和第二十二条项下物业管理合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业项目之前，除甲方或业主委员会要求乙方提前撤离外，乙方应当应甲方的要求为甲方提供3个月的过渡期物业管理服务，过渡期物业管理服务标准和物业服务费标准不变，由乙方收取。3个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

　　第二十六条本合同生效后，甲乙双方任何一方无正当理由要求终止合同的，除双方签订补充协议外，责任方须按本合同及其补充协议的有关条款之规定承担违约责任，并应向对方支付\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元的违约金。

　　第二十七条本合同终止时，乙方应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方或业主委员会作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方或业主委员会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等。乙方在合同终止后，不移交物业管理权，不撤出本物业或移交管理用房及有关档案资料等，每逾期一日应向甲方支付\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的违约金。

　　第二十八条在本合同履行过程中，乙方的实际经济损失超过甲方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由甲方据实赔偿。甲方的实际经济损失超过乙方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由乙方据实赔偿。

　　第二十九条双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与合同具有同等效力。

　　第三十条《\_\_\_\_\_省住宅物业管理服务标准db32/t538-\_\_\_\_\_\_\_\_\_》为本合同附件。本合同之附件均为合同有效组成部分。

　　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。

　　第三十一条本合同正本连同附件页，一式叁份，甲乙双方及物业管理行政主管部门各执一份，具有同等法律效力。

　　第三十二条本合同执行期间，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。

　　第三十三条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，甲、乙双方同意按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式解决。

　　（一）提交（□\_\_\_\_\_\_\_，□\_\_\_\_\_\_\_\_\_）\_\_\_\_\_委员会\_\_\_\_\_。

　　（二）依法向人民法院起诉。

　　第三十四条本合同经双方签字后生效。

　　第三十五条本合同由\_\_\_\_市房产管理局解释。

　　甲方（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

　　签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**委托实行物业管理合约书 篇17**

　　甲方(委托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主管理委员会

　　乙方(受委托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理公司

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

　　第一条物业管理内容

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

　　2.管理事项包括：

　　(1)房屋的使用、维修、养护;

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

　　(3)清洁卫生(不含垃圾运到中转站后的工作);

　　(4)公共生活秩序;

　　(5)文娱活动场所;

　　(6)便民服务网点及物业范围内所有营业场所;

　　(7)车辆行使及停泊;

　　(8)物业档案管理;

　　(9)授权由物业管理公司管理的其他事项。

　　第二条委托物业管理形式

　　承包经营、自负盈亏。

　　第三条物业管理期限

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

　　第四条双方权利、义务

　　1.甲方权利、义务：

　　(1)根据本合同规定甲方将住宅区委托乙方实行物业管理;

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

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

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

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

　　(6)不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动;

　　(7)对乙方的管理实施监督检查，每半年一次考核评定，如因乙方完不成第六条规定的目标和指标或管理不善造成重大经济损失，有权终止合同;

　　(8)负责确定本住宅区管理服务费收费标准;

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

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

　　(11)政策规定由甲方承担的其他责任。

　　2.乙方责任、权利、义务：

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

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

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

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

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

　　(6)乙方须本着高效、精干的原则在本住宅区设置管理机构和人员;

　　(7)建立本住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

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

　　(9)有权依照甲方委托和业主公约的规定对物业主公约和物业管理规章制度进行处理;

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

　　(11)开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作;

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

　　第五条物业管理目标和经济指标

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

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

　　第六条风险抵押

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

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

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

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

　　第七条奖罚措施

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

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

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

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

　　第八条合同更改、补充与终止

　　1.经双方协商一致，可对本合同条款进行修订更改或补充，以书面合同为准。

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

　　3.合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理。

　　第九条其他事项

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

　　2.本合同自签订之日起生效;附件1、2、3、4、\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_为合同的有效组成部分。

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

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

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

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

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

　　附件

　　1.《\_\_\_\_\_\_\_\_\_住宅区物业情况一览表》

　　2.《\_\_\_\_\_\_\_\_\_住宅区物业年收支测算表》

**委托实行物业管理合约书 篇18**

　　委托物业管理合同最新范本

　　甲方(委托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主管理委员会

　　乙方(受委托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理公司

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

　　第一条物业管理内容

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

　　2.管理事项包括：

　　(1)房屋的使用、维修、养护;

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

　　(3)清洁卫生(不含垃圾运到中转站后的工作);

　　(4)公共生活秩序;

　　(5)文娱活动场所;

　　(6)便民服务网点及物业范围内所有营业场所;

　　(7)车辆行使及停泊;

　　(8)物业档案管理;

　　(9)授权由物业管理公司管理的其他事项。

　　第二条委托物业管理形式

　　承包经营、自负盈亏。

　　第三条物业管理期限

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

　　第四条双方权利、义务

　　1.甲方权利、义务：

　　(1)根据本合同规定甲方将住宅区委托乙方实行物业管理;

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

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

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

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

　　(6)不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动;

　　(7)对乙方的管理实施监督检查，每半年一次考核评定，如因乙方完不成第六条规定的目标和指标或管理不善造成重大经济损失，有权终止合同;

　　(8)负责确定本住宅区管理服务费收费标准;

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

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

　　(11)政策规定由甲方承担的其他责任。

　　2.乙方责任、权利、义务：

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

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

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

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

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

　　(6)乙方须本着高效、精干的原则在本住宅区设置管理机构和人员;

　　(7)建立本住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

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

　　(9)有权依照甲方委托和业主公约的规定对物业主公约和物业管理规章制度进行处理;

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

　　(11)开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作;

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

　　第五条物业管理目标和经济指标

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

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

　　第六条风险抵押

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

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

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

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

　　第七条奖罚措施

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

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

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

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

　　第八条合同更改、补充与终止

　　1.经双方协商一致，可对本合同条款进行修订更改或补充，以书面合同为准。

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

　　3.合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理。

　　第九条其他事项

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

　　2.本合同自签订之日起生效;附件1、2、3、4、\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_为合同的有效组成部分。

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

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

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

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

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

**委托实行物业管理合约书 篇19**

　　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。

　　甲方：

　　乙方：

　　年月日

**委托实行物业管理合约书 篇20**

　　正文：

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

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

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

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

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

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

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

　　第一条物业管理内容

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

　　(二)管理事项包括：

　　1.房屋的使用、维修、养护；

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

　　3.清洁卫生(不含垃圾运到中转站后的工作)；

　　4.公共生活秩序；

　　5.文娱活动场所；

　　6.便民服务网点及物业范围内所有营业场所；

　　7.车辆行驶及停泊；

　　8.物业档案管理；

　　9.授权由物业管理公司管理的其他事项。

　　第二条委托物业管理形式

　　承包经营、自负盈亏。

　　第三条物业管理期限

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

　　第四条双方权利、义务

　　(一)甲方权利、义务

　　1.根据本合同规定甲方将住宅区委托乙方实施物业管理；

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

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

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

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

　　6.不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动；

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

　　8.负责确定本住宅区管理服务费收费标准；

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

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

　　11.政策规定由甲方承担的其他责任。

　　(二)乙方权利、义务：

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

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

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

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

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

　　6.乙方须本着高效、精干的原则在本住宅区设置管理机构和人员；

　　7.建立本住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况；

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

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

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

　　11.开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作；

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

　　第五条物业管理目标和经济指标

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

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

　　第六条风险抵押

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

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

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

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

　　第七条奖罚措施

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

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

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

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

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

　　第八条合同更改、补充与终止

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

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

　　(三)合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理。

　　第九条其他事项

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

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

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

　　(四)双方如对合同发生争议，协商不成的，诉请人民法院解决。

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

　　代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

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

　　代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

　　附：

　　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)

**委托实行物业管理合约书 篇21**

　　甲方：（以下简称甲方）

　　乙方：（以下简称乙方）

　　根据××市人民政府年第次和第次市长办公会议精神，为了加强我市小区楼房的物业管理工作，经市政府研究决定成立××市房产物业管理公司，对我市小区物业实行规范化统一管理。为了给住宅楼房的居民创造整洁、文明、安全、便利的居住环境，经甲、乙双方协商决定，将位于路××街的××小区的物业管理工作移交乙方进行管理，有关事宜达成如下协议：

　　一、从××年×月×日起甲方正式将建设小区的物业管理工作移交乙方进行全面管理。

　　二、从××年××月×日起乙方按着《物业管理手册》中指定的服务内容进行服务和管理。

　　三、为了加强小区物业管理工作，甲方在市物业办公室指导下，组建小区业主管理委员会，使物业工作依法进行。

　　四、物业管理用房和供水等设施、设备产权不变，但归乙方无偿使用、维修，维修费用由乙方负责。

　　五、甲方应将××年××月××日以前的物业管理工作中所发生的费用（雇用人员工资、电费、维修费等）结清，没有结清的由甲方负责。

　　六、甲方应向乙方提供以下有关物业管理资料：

　　1、住宅小区规划平面图。

　　2、工程竣工总平面图。

　　3、单体建筑、结构、设备竣工图。

　　4、公用配套设施、地下管网工程竣工图。

　　5、工程质量验收合格证。

　　6、有关设施、设备安装竣工图及使用和维修技术资料。

　　七、关于大、中型专项维修资金使用问题：用户专项维修资金按有关规定应由市物业办公室收取，由于该小区的专项维修资金已由甲方收缴，并存入专用账户，待今后发生大、中型维修工程，由乙方提出施工方案及工程预算，甲方进行审核，经业主同意后，由甲方负责出资，资金从维修基金中扣除，因资金不到位影响维修由甲方负责。

　　八、甲方不向乙方提供物业管理费用，乙方管理费用依靠收取住户的服务费解决，物业服务收费由乙方收缴，服务标准与收费情况无关，收费标准由乙方确定，但不得超出有关规定。

　　九、乙方可以根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定。

　　十、乙方的服务应按指定性服务内容和服务标准执行（具体内容见附页1）。乙方如违约或不按承诺实现，甲方有权通过法律渠道向乙方进行索赔，同时，业主无理拒交服务费，物业公司有权通过法律渠道解决。

　　十一、在物业公司管理该小区之前，甲方应向业主通知乙方进入管理及服务情况，经得业主的同意。

　　十二、未尽事宜，双方协商解决。（见附页2）

　　十三、此协议一式二份，甲、乙双方各执一份，待签字盖章生效后具有法律效力，如单方违约负法律责任。

　　十四、此合同期限暂定为一年，期满后视情况可以续签。

　　甲方：

　　甲方代表：

　　乙方：

　　乙方代表：

　　年月日

　　附页1

　　物业管理服务内容、标准

　　服务内容：

　　一、建筑物共用部位的养护、维修；

　　二、公共场地的养护、维修；

　　三、供水、排水、供电、通讯、供暖等共用设备、设施的养护、维修；

　　四、公共环境卫生的清扫、保洁；

　　五、物业档案资料管理；

　　六、公共区域内的环境绿化。

　　服务标准：

　　一、环境卫生管理

　　1、公共场所、区域卫生随时清扫，保持清洁，无杂物、无卫生死角。

　　2、物业区内无违章搭建物，公共和共用部位无乱堆、乱放、乱贴、乱刻和乱挂现象。

　　3、物业区实行垃圾袋装化，做到日产日清。

　　4、物业区内房屋楼梯间，共用通道地面、楼梯扶手、窗台应保持清洁卫生。

　　5、房屋楼梯间，共同通道墙面灰尘和窗户，每年进行一次彻底清扫和窗户玻璃春秋两季清洗。

　　6、共用休闲娱乐设施保持清洁、卫生、不被占用。

　　二、共用设施、设备管理

　　1、共用设施、设备良好，运行正常。并按原设施用途使用，有严密的运行记录，有专门的保养检修制度，无事故隐患。

　　2、物业区内生活用水（高压水泵、水池、水箱）有严密的安全、卫生管理措施，按规定定期对水质检验，对水箱进行消毒清洗，保证二次供水水质合格。

　　3、需二次供水的物业，应有二次供水卫生许可证或操作人员健康许可证。

　　4、对物业的公共照明设施、设备，应保持数量齐全，状况良好，运行正常，随坏随修。

　　5、公共休闲娱乐设施状况完好，做到随损随修。

　　三、绿化管理

　　1、对花、草、树木定时浇水，按期施肥，及时消除病虫害。

　　2、随时铲除花、草间的杂草，草坪、树木定期修剪，保持美观。

　　3、制止占用绿地和在绿地上堆放物品，抛扔杂物或利用树木晾晒衣物行为。

　　4、制止践踏绿地和损坏花草、树木行为。

　　5、保持物业区内花、草、树木成活率90%以上。

　　四、房屋管理

　　1、依据政府有关规定，制止业主随意改变房屋结构和使用用途的行为。

　　2、保持房屋外观完好、整洁、无脏损和妨碍市容观瞻现象。

　　3、保持房屋完好率达90%以上。

　　4、定期对房屋安全状况进行检查，发现不安全隐患，及时提请业主或业主委员研究处理。

　　五、房屋修缮

　　1、制定年房屋共用部位、共用设施修缮计划，报业主或业主委员会审定后实施。

　　2、按《黑龙江省城镇楼房大、中修工程分类试行标准》划定和进行房屋的大、中、小工程修缮。

　　3、对损坏的房屋共用部位，应及时予以修缮。

　　4、房屋修缮后，应达到国家城住字（84）第677号文件规定的修缮标准。

　　5、设立和公布报修电话等便民报修设施。

　　6、对危及人身、财产安全的急修项目即时维修。

　　7、大、中修项目按业主或业主委员会审定的维修计划确定的开、竣工时间进行修缮。

　　六、治安管理

　　1、已形成户外封闭区域的物业管理区域，实行门卫夜间值班制度。

　　2、物业区内，禁止流动商贩经商。

　　3、制止物业区内打架斗殴和损坏物业共用部位共用设施，场地行为，劝阻在公共场区、所内的人员纠纷。

　　七、道路、场地管理

　　1、物业区内区域道路畅通，路面平坦无损坏。

　　2、公共活动场地地面平整，无其他物品堆放，无积水和降雪堆积。

　　3、室外雨水排放畅通，沟道无大量积水。

　　八、其它

　　1、摩托车和自行车应放在停车棚内，自己看管，丢失或损坏乙方概不负责。

　　2、双方未约定事项及非物业企业服务内容乙方不负责。

　　甲方：

　　乙方：

　　附页2

　　有关未尽事宜说明

　　1、物业管理企业的服务内容和服务标准按北安市房产物业管理公司制定的《物业管理手册》中有关条款执行。

　　2、水箱清洗、化粪池清掏等费用由物业管理企业承担，并做到定期、及时清洗、清掏。

　　3、乙方应负责每天3次供水，具体时间为早6.30-7.30,中午12.00-13.00,晚间17.30-18.30.

　　4、庭院灯亮灯时间为开刚黑至晚10点，春节期间增加亮灯时间和灯的盏数。

　　5、原物业设施包括泵房、物业房、水箱等由乙方使用并负责维修。

　　6、建设小区西侧巷道由乙方负责保洁。

　　甲方：

　　乙方：

**委托实行物业管理合约书 篇22**

　　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\_\_\_\_

**委托实行物业管理合约书 篇23**

　　甲方：\_\_\_\_\_\_乙方：\_\_\_\_\_\_

　　根据《中华人民共和国劳动法》及有关法律、法规的规定，经甲乙双方协商一致达成如下协议：

　　第一条 工作内容 甲方安排乙方在 部门从事 工作。

　　第二条 甲方可参照国家或行业定员定额标准制定工作任务，乙方应按质按量的完成任务。

　　第三条 劳动保护和工作条件 甲方为乙方提供符合国家生产安全、防止职业危害规定的劳动环境和必要的劳动保护用品，提供必须的生产工具和工作场所，执行国家工作时间和休息休假制度。 甲方应当将工作过程中可能产生的职业病危害及其后果、职业病防护措施和待遇如实告知乙方。

　　第四条 劳动报酬 甲方依据按劳分配原则实行 工资制度，月工资为 元，并执行最低工资保障制度。工资的调整随国家现行政策由职代会或董事会决定。

　　工资支付日期为每 日。甲方安排乙方加班应依法支付加班工资。

　　第五条 保险福利 甲方按规定为乙方缴纳社会保险费，保障乙方享受国家规定的保险、福利待遇。

　　第六条 劳动纪律 甲方依法制定企业劳动纪律和规章制度，乙方应自觉遵守，服从甲方的管理。甲方根据乙方的工作表现依照有关规定进行奖惩。

　　第七条 合同终止条件 劳动合同期限届满或本合同第十一条约定的劳动合同终止条件出现，即行终止。是否续订，应于合同期满前 日进行协商。到期即时办理终止或续订手续。逾期未办理，给对方造成损失的，应当承担赔偿责任。

　　第八条 解除合同条件 经双方协商一致可以解除合同。符合《劳动法》第二十五条、二十六条、二十七条规定的，甲方可以解除合同;符合《劳动法》第三十一、三十二条规定的乙方可以解除合同;符合《劳动法》第二十九条规定的，用人单位不得解除合同。

　　第九条 违反劳动合同的责任 甲方违反国家规定或劳动合同的约定解除劳动合同的，按每月 元乘以未履行合同的月数，支付给乙方违约金。

　　乙方违反国家规定或劳动合同的约定解除劳动合同的，按每月 元乘以未履行合同的月数，支付给甲方违约金。

　　第十条 保守商业秘密 甲方依法制定保守商业秘密的制度，乙方应当遵守。乙方违反保密制度造成甲方经济损失的，应当赔偿损失。

　　第十一条 其他协商条款。

　　第十二条 本合同未尽事宜及遇有国家有关政策调整时，依照国家有关规定执行。

　　第十三条 本合同一式两份，甲乙双方各持一份。

　　第十四条 双方因履行、解除或终止劳动合同发生争议可协商解决，也可按有关规定向企业劳动争议调解委员会申请调解或直接向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。

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

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

**委托实行物业管理合约书 篇24**

　　物业管理合作范本【律师版】　　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\_\_\_\_日签订物业管理合同时要留意哪些

　　一、新建社区一般由建设单位与确定的物业管理企业签订了书面的物业服务合同，业主可对此企业进行资质审查，以往项目管理质量和前期物业服务。　　但是，业主大会成立后，业主委员会具有选聘物业管理企业的权利。

　　二、签订物业服务合同之前，应明确所购物业的类型，是公寓，还是住宅(住宅又分为甲级住宅、乙级住宅、普通住宅等)。　　不同类型的物业，有不同的管理标准、收费标准;　　关注收费项目是否符合有关规定。对于相关的增值服务项目的费用收取要进行合理性征询。

　　三、购房人与开发商签约购房，双方之间是一种买卖关系，而购房人与物业管理公司之间是一种委托服务的关系，这种委托关系成立的前提是：购房人已经取得了所购买的标的物(房产)，已成为业主。

　　四、合同期限。即该合同的起止日期;　　违约责任。双方约定不履行或不完全履行合同时各自所应承担的责任

**委托实行物业管理合约书 篇25**

　　委托人：\_\_\_\_\_(以下简称甲方)

　　受任人：\_\_\_\_\_(以下简称乙方)

　　兹因甲方为兴建\_\_\_\_\_大厦发展商，据大厦公共契约规定为大厦管理经营者，有权处理大厦之管理事务。现协议委任乙方为甲方之物业管理公司，负责在大厦落成前提供物业管理顾问服务，并于大厦落成后赋予管理该大厦之权利、职务及义务，双方议定条款如下：

　　第一条物业名称。

　　现名\_\_\_\_\_大厦，或日后该物业名称获准变更时的新名称。

　　第二条物业地址。

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

　　第三条服务范围。

　　服务范围如附件内容(略)所载。

　　第四条聘约期限。

　　1.前期物业管理顾问服务由签约日开始生效，至大厦落成并交付使用日止。

　　2.物业管理服务由交付使用日开始，为期\_\_\_\_\_年;届时如双方同意，本契约可以续约，但应当提前3个月由甲、乙双方重新签署新契约规定之。

　　第五条物业管理收费及物业设备的维护、管理、维修、更换等。

　　1.乙方管理大厦收取之管理费用由乙方运作，其盈余部分为乙方应得之合理利润，甲方不参与分成。

　　2.甲、乙双方在物业管理移交手续完成时，就乙方接管的物业及设备、设施的状况，根据北京市各单项设备维护、维修收费标准，结合乙方管理水平、制定收费标准，并确定相应的预算管理制度。

　　3.为保证大型设施、设备如电梯、保安警视系统，电讯系统，消防系统、污水管网、自来水热水管网等的设备使用或更新，乙方应设立大、中修理及更新基金，基金标准及设备的更新改造费用由乙方测算，提出报告，经甲方核准后，由乙方执行。

　　第六条设施、设备、图纸的移交。

　　1.甲方应将该物业所涉及的设施、设备和建筑物图纸完整地移交给乙方，甲、乙双方的图纸移交应由双方委派专业技术人员办理，移交图纸逐项验收，验收范围内的设施、设备、建筑物及其附着物为乙方管理范围。未经移交或移交不清、解释划定不明的设施、设备、建筑物及其附着物管理失当或造成损失乙方不负责任。

　　2.图纸移交或验收应以书面方式进行，由技术人员逐项记录，双方签字、盖章确认。

　　3.移交项目的文件记录应由双方分别归档保存以备查核。

　　第七条物业管理公约。

　　1.甲方授权乙方制定物业管理公约与物业管理有关的一切规章制度，并由乙方具体执行。甲方及大厦的租户或有独立完整产权的业主应严格遵守该等公约或规章制度的规定，在甲方、租户、业主遵守该等文件的情况，出现的管理失当由乙方负责。若因甲方租户、业主违反该等文件规定而造成的物业管理失当或造成损失，应由相应责任人负责。

　　2.甲方授权乙方有足够的权力制定应急措施或临时规定，为有效管理该物业而制定的该等规定，甲方或甲方协助租户、业主要严格遵守之。

　　第八条协商及举报投诉。

　　1.为管理该物业而发生的重大事项，甲、乙双方应通过协商解决。

　　2.乙方自愿接收甲方监督，因乙方管理不当，租户、业主及甲方有权投诉，乙方应立即采取措施予以纠正。

　　第九条管理机构。

　　1.乙方在接管该物业后，于\_\_\_\_\_天内完成管理机构的设置及岗位负责制度，乙方管理组织机构的设置方案及岗位负责制度及相应联络方式应报告甲方，以便甲方使用、监督。

　　2.甲方应向乙方提供必要的办公用房，\_\_\_\_\_。

　　第十条财务管理。

　　1.乙方根据前述规定和《管理维修公约》而确定的收费项目、收费标准及收费，乙方应建立完善的财务管理制度。妥善使用各项费用。

　　2.乙方的年度财务预、决算方案应报甲方备案，乙方根据物价上涨指数及管理标准和各项调价因素而需调整管理费收费标准时，应与甲方协商核准后实施。

　　3.所有原始单据、凭证、帐本、报表记录由乙方妥善保管。

　　第十一条物业管理年终奖励金。

　　因乙方的有效管理，甲方在每年年终给予适当奖励，奖励标准由甲、乙双方另行协商。

　　第十二条税费。

　　政府对该物业征收各项税费为甲方应纳税费，由甲方负担。乙方作为正常营业企业的应纳税费由乙方自行负担。

　　第十三条违约。

　　1.甲方或甲方承租人违反本协议及该物业管理文件的规定属违约，若因甲方或甲方承租人违约而造成该物业管理失当或乙方的损失，甲方或相应责任人应予赔偿，赔偿以实际损失额为限。甲方或甲方承租人因违反管理公约等文件，构成的违约行为，责任方还应按该等文件规定向乙方交纳违约金。

　　2.若因乙方管理不当、疏于管理而造成甲方的物业的损失，乙方应负责修复。若因代表\_\_\_\_\_分之\_\_\_\_\_以上物业所有权的业主联名投诉或联名提议要求撤换乙方，乙方自愿终止本合同，将物业完整地移交甲方。

　　第十四条所有权转移。

　　甲方所有权转让不影响本合同执行，甲方的受让方应无条件继续执行本合同。

　　第十五条终止。

　　1.甲、乙双方认为终止本合同符合双方最大利益，可以终止本合同。

　　2.因代表\_\_\_\_\_分之\_\_\_\_\_以上物业所有权的业主联名提议更换物业管理公司，本合同终止。

　　3.甲、乙双方因其中一方违约，造成本合同无法执行，本合同终止。或因甲方违反本协议，或因甲方原因而导致乙方无法管理，甲方应同意与乙方终止本协议。

　　第十六条争议。

　　因本合同而引致一切争议，应协商解决;协商解决不成的，可以提起诉讼。

　　第十七条保险。

　　关于物业的各项保险由甲方自行投保。

　　第十八条其他。

　　1.一切本协议、本协议所列附件及正式合同的补充、修改，均以书面方式进行，该附件、补充、修改都是本协议不可分割的附件，具有同等法律效力。

　　2.本协议一式四份，甲乙双方各两份，自双方签署之日起生效。

　　甲方：\_\_\_\_\_乙方：\_\_\_\_\_

　　法人代表：\_\_\_\_\_法人代表：\_\_\_\_\_

　　\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

**委托实行物业管理合约书 篇26**

　　甲方：（以下简称甲方）

　　乙方：（以下简称乙方）

　　根据××市XX年第次和第次市长办公会议精神，为了加强我市小区楼房的物业管理工作，经市政府研究决定成立××市房产物业管理公司，对我市小区物业实行规范化统一管理。为了给住宅楼房的居民创造整洁、文明、安全、便利的居住环境，经甲、乙双方协商决定，将位于路××街的××小区的物业管理工作移交乙方进行管理，有关事宜达成如下协议：

　　一、从××年×月×日起甲方正式将建设小区的物业管理工作移交乙方进行全面管理。

　　二、从××年××月×日起乙方按着《物业管理手册》中指定的服务内容进行服务和管理。

　　三、为了加强小区物业管理工作，甲方在市物业办公室指导下，组建小区业主管理委员会，使物业工作依法进行。

　　四、物业管理用房和供水等设施、设备产权不变，但归乙方无偿使用、维修，维修费用由乙方负责。

　　五、甲方应将××年××月××日以前的物业管理工作中所发生的费用（雇用人员工资、电费、维修费等）结清，没有结清的由甲方负责。

　　六、甲方应向乙方提供以下有关物业管理资料：

　　1、住宅小区规划平面图。

　　2、工程竣工总平面图。

　　3、单体建筑、结构、设备竣工图。

　　4、公用配套设施、地下管网工程竣工图。

　　5、工程质量验收合格证。

　　6、有关设施、设备安装竣工图及使用和维修技术资料。

　　七、关于大、中型专项维修资金使用问题：用户专项维修资金按有关规定应由市物业办公室收取，由于该小区的专项维修资金已由甲方收缴，并存入专用账户，待今后发生大、中型维修工程，由乙方提出施工方案及工程预算，甲方进行审核，经业主同意后，由甲方负责出资，资金从维修基金中扣除，因资金不到位影响维修由甲方负责。

　　八、甲方不向乙方提供物业管理费用，乙方管理费用依靠收取住户的服务费解决，物业服务收费由乙方收缴，服务标准与收费情况无关，收费标准由乙方确定，但不得超出有关规定。

　　九、乙方可以根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定。

　　十、乙方的服务应按指定性服务内容和服务标准执行（具体内容见附页1）。乙方如违约或不按承诺实现，甲方有权通过法律渠道向乙方进行索赔，同时，业主无理拒交服务费，物业公司有权通过法律渠道解决。

　　十一、在物业公司管理该小区之前，甲方应向业主通知乙方进入管理及服务情况，经得业主的同意。

　　十二、未尽事宜，双方协商解决。（见附页2）

　　十三、此协议一式二份，甲、乙双方各执一份，待签字盖章生效后具有法律效力，如单方违约负法律责任。

　　十四、此合同期限暂定为一年，期满后视情况可以续签。

　　甲方：

　　甲方代表：

　　乙方：

　　乙方代表：

　　年月日

**委托实行物业管理合约书 篇27**

　　委托方：巴什库勒克小区业主委员会

　　受托方：伊犁\_\_物业服务有限公司

　　根据有关法律法规，在自愿平等协商一致的基础上，甲方将巴什库勒克小区委托乙方实施物业服务，订立本合同：

　　一、物业基本情况、物业类形：居民住宅。坐落位置：伊宁市解放西路。占地面积：17940平方米，建筑面积：3900平方米。

　　二、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，外墙面承重结构，楼梯间，走廊通道门厅。

　　2、共用设施设备的维修、养护和管理包括：共用的上下水管道，落水管，共用照明、暖气干线，楼内消防设施设备。

　　3、公用设施和附属建筑物、构筑物的养护和管理包括：道路、室外、上下水管道、井、自行车棚、停车场地。

　　4、公用绿地、花木、建筑小品等的养护和管理。

　　5、公用环境卫生，包括公共场所，房屋共用部位的清洁卫生，垃圾的收集漕运。

　　6、交通与车辆停放秩序的管理。

　　7、维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤。

　　8、管理与物业相关的工程图纸，住户档案与竣工验收资料。

　　9、组织开展社区文化娱乐活动。

　　三、负责业主和物业使用人收取下列费用：

　　1、物业管理综合服务费。

　　2、代收电费、车辆、澡堂的承包租金。

　　3、装修垃圾清运费。

　　4、其它有偿服务的费用。

　　四、乙方提供服务的受益人为本物业的全体为主和物业使用人，本物业的全体业主物业使用人均应对履行本合同承担相应责任。对业主和物业使用人违反业主公约的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止和报司法公安部门处罚等措施。

　　五、委托管理期限为一年，自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止。

　　六、双方的权利义务：

　　甲方权利义务：

　　1、负责制定业主公约，要求业主和物业使用人遵守;

　　2、审定乙方拟定的物业管理制度;

　　3、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

　　4、检查监督乙方提出的物业管理年度计划，预算及决算;

　　5、在本协议签订生效之日起，向乙方提供车场2个，澡堂1个，其租金收入归于全体业主，经业主大会审议后再确定使用方向。

　　6、在本协议生效之日起，向乙方提供物业服务办公室1间，清洁工更衣室1间，放工具杂物1间，无偿使用但产权属甲方。

　　7、当业主和物业使用人在不按规定交纳物业管理费用时，负责催交或以其他方式解决。

　　8、负责收集整理物业管理所需图纸、档案、资料，并于合同生效起，向乙方移交。

　　9、协调处理本合同生效前发生的管理遗留的问题。

　　10、协助乙方做好物业管理工作及宣传教育和文化活动。

　　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律规章的行为，提请有关部门处理。

　　3、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。

　　4、负责编制房屋、附属建筑物，构筑物设施设备，绿化等的年月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。

　　5、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。

　　6、负责编制物业管理年度计划，资金使用计划及决算报告。

　　7、每年向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支帐目。

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

　　9、在合同期内惭方为改善服务条件进行的投入施设、设备，如合同期满后，更换物业服务公司时，甲方应予以行当作价给予补偿。

　　10、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部经营性场所，管理用房及全部档案资料。

　　七、物业管理服务质量及服务费用：

　　1、乙方按下列约定，实现目标活宝是，按照《新疆维吾尔自治区普通住宅物业三档服务内容及标准》实施服务项目。

　　2、物业综合服务费和电费每两个月收取一次，具体要求如下：

　　1)本物业管理的综合服务费，住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方0.33元向业主或物业使用人收取，非住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方元向业主或物业使用人收取。

　　2)业主和物业使用人逾期交纳综合管理费，视情节轻重，乙方有权向当地人民法院提请民事情诉讼，并追缴每日5‰的滞纳金。

　　3)车位使用费，由业委会按照州发改委有关规定收费标准，由承租人执行。

　　4)其它乙方向业主和物业使用人提供的有偿服务项目，由业主或物业使用人自行支付其费用。

　　八、违约责任：

　　1、甲方违反合同约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同，造成乙方经济损失的\'，甲方应给予乙方经济赔偿。

　　2、乙方违反本合同约定，未能达到制定的服务标准，甲方有权要求乙方限期整改，逾期不改的，甲方有权终止合同。

　　3、甲、乙双方无法律依据提前终止合同的，违约方应赔偿对方2万元违约金，造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

　　九、附则：

　　1、本合同一式三份，甲、乙双方各执一份，报物业行政主管部门备案一份。

　　2、本合同的附属文件均为有效组成部分，具有法律效力。

　　3、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

　　4、本合同履行中发生争议，双方应协商解决。

　　5、本合同期满，合同延期终止与否或续订合同，应在合同期满30天前向对方提出书面意见，双方均未提出书面意见的，视本合同自行延续有效。

　　6、本合同自\_\_年\_\_月\_\_日开始实施，经业主代表大会视物业服务情况表决通过后即生效。

　　甲方：

　　委托代理人：

　　乙方：

　　法定代表人：

　　日期：

**委托实行物业管理合约书 篇28**

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

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

　　第一部分　协 议 书

　　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。

　　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。

　　第八条 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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 代 表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**委托实行物业管理合约书 篇29**

　　委托物业管理合同(样式二)

　　本合同双方当事人

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

　　受委托方（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理公司

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

　　第一条?物业基本情况?座落位置：?\_\_\_\_市?\_\_\_\_区?\_\_\_\_路（街道）?\_\_\_\_号；

　　占地面积：?\_\_\_\_平方米；

　　建筑面积：?\_\_\_\_平方米；

　　其中住宅：?\_\_\_\_平方米；

　　物业类型：?\_\_\_\_（住宅区或组团、写字楼、商住楼、工业区、其他/低层、高层、超高层或混合）。

　　第二条?委托管理事项

　　1.房屋建筑本体共用部位（楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、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.本物业规划红线内属物业管理范围的市政公用设施（道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房棚、停车场）的维修、养护和管理。

　　4.本物业规划红线内的属配套服务设施（网球场、游泳池、商业网点、\_\_\_\_）的维修、养护和管理。

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

　　6.交通、\_\_\_\_\_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.法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项。

　　

　　第三条?合同期限

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

　　第四条?甲方的权利和义务

　　1.与物业管理公司议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告；

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

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

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

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

　　①无偿使用。

　　②按每月每平方米建筑面积元的标准租用。

　　6.甲方在合同生效之日起一日内按规定向乙方提供本物业所有的物业及物业管理档案、资料（工程建设竣工资料、住用户资料、\_\_\_\_。），并在乙方管理期满时予以收回；

　　7.不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动；

　　8.负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；

　　9.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

　　10.法规政策规定由甲方承担的其他责任。

　　第五条?乙方的权利和义务

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

　　2.遵照国家、地方物业管理服务\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_标准，并向甲方提供测算依据，严格按合同规定的\_\_\_\_\_标准收取，不得擅自加价，不得只\_\_\_\_\_不服务或多\_\_\_\_\_少服务。

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

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

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

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

　　7.至少每3个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支账民主。

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

　　9.建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况；

　　10.开展有效的社区文化活动和便民服务工作；

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

　　12.不承担对业主及非业主使用人的人身、财产的保管\_\_\_\_\_义务（另有，专门合同规定除外）。

　　第六条?管理目标

　　乙方根据甲方的委托管理事项制定出本物业“管理分项标准”（各项维修、养护和管理的工作标准和考核标准），与甲方协商同意后作为本合同的必备附件。乙方承诺，在本合同生效后年内达到的管理标准；年内达到管理标准，并获得政府主管部门颁发的证书。

　　第七条?管理服务费用

　　1.本物业的管理服务费按下列第\_\_\_\_项执行：

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

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

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

　　2.管理服务费标准的调整按下列第\_\_\_\_项执行：

　　①按政府规定的标准调整；

　　②按每年\_\_\_\_％的幅度上调；

　　③按每年\_\_\_\_％的幅度下调；

　　④按每年当地政府公布的物价涨跌幅度调整；

　　⑤按双方议定的标准调整；

　　5.本物业的公用设施专用基金共计\_\_\_\_元，由甲方负责在\_\_\_\_时间内按法规政策的规定到位，以保障本物业的公用配套设施的更新改造及重大维护费用。

　　6.乙方在接管本物业中发生的前期管理费用\_\_\_\_元，按下列第\_\_\_\_项执行：

　　①由甲方在本合同生效之日起\_\_\_\_日内向乙方支付；

　　②由乙方承担；

　　③在\_\_\_\_费用中支付；

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

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

　　第八条?奖惩措施

　　1.乙方全面完成合同规定的各项管理目标，甲方分别下列情况，对乙方进行奖励；

　　2.乙方未完成合同规定的各项管理目标，甲方分别下列情况，对乙方进行处罚：

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

　　第九条?违约责任

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

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

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

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

　　第十条?其他事项

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

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

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

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

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

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

　　6.本合同正本连同附件共一页，一式三份，甲、乙双方及物业管理主管部门（备案）各执一份，具有同等法律效力。

　　7.本合同自签订之日起生效。

　　甲方签章：乙方签章：

　　法人代表：法人代表：

　　年月日

**委托实行物业管理合约书 篇30**

　　第一章、总则

　　第一条、本合同当事人

　　委托方（甲方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_组织名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　业主委员会主任：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受委托方（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）委托乙方实行物业管理，订立本合同。

　　第二条、物业基本情况。

　　物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　管理界线：东至\_\_\_\_\_\_\_\_\_；南至\_\_\_\_\_\_\_\_\_；西至\_\_\_\_\_\_\_\_\_；北至\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

　　建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

　　委托管理的物业构成细目见附表。

　　第三条?乙方提供服务的受益人为本物业区域内的全体业主和使用人。

　　本物业的全体业主、使用人均应履行本合同，承担相应的责任。

　　第二章、委托管理事项

　　第四条、房屋共用部位的维修、养护和管理。

　　包括：房屋承重结构部位（基础、承重墙体、梁、柱、楼板、屋面）、专用房间、楼梯间、走廊通道及外墙面\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第五条、房屋共用设备的维修、养护、运行和管理。包括：上下水管道、落水管、电梯、避雷装置、公共照明、安全监控、消防设施、信箱、天线、二次加压水泵及水箱、\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第六条、公用设施的维修、养护和管理。包括：非市政道路、化粪池、垃圾房、庭院灯、草坪灯、自行车棚、停车场、\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第七条、附属配套建筑和设施及构筑物的维修、养护与管理。包括：物业管理办公经营用房、商业网点、文化体育娱乐场所等。

　　第八条、公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理。

　　第九条、公共环境卫生管理。包括：公共场所、场地、房屋共用部位、\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_的清扫保洁及垃圾的收集。

　　第十条、实行封闭物业管理的住宅区内的停车车位，由乙方负责经营管理。对未参加\_\_\_\_\_损失\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_玻璃破碎\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_盗抢\_\_\_\_\_的，乙方有权制止停放。

　　第十一条、协助公安部门维护社区秩序。包括：安全监控、值班、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。发生刑事案件依照法律规定报经公安部门处理。

　　第十二条、与房屋及附属建筑物改建、装修相关的垃圾清运、\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等的管理。

　　第十三条、物业档案管理。包括：物业的工程图纸、竣工验收资料、产权资料、业主和使用人档案、维修档案、\_\_\_\_\_\_\_\_\_、有关财务账册、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十四条、维修基金利息及维修资金使用的财务管理。

　　第十五条、位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_位置计\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米的物业管理办公用房由乙方无偿或按\_\_\_\_\_\_\_\_\_标准有偿使用，但不得分割、抵押、交换、买卖。有偿使用费用于\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十六条、位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_位置计\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米的物业管理经营用房委托乙方按下列约定经营（在所选项目上打＂√＂），但不得分割、抵押、交换、买卖。

　　（一）乙方无偿经营。经营收入扣除经营成本后，结余部分按规定专户存储，全部用于补充维修资金不足及业主委员会办公费用。

　　（二）乙方每年向甲方缴纳\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元，剩余经营收入归乙方所有。甲方所得按规定专户存储，用于补充维修资金不足及业主委员会办公费用。

　　第十七条、组织开展社区文化娱乐活动。

　　第十八条、组织开展社区便民\_\_\_\_\_活动。

　　第十九条、向业主、使用人收取物业管理服务费、电梯运行费、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。按委托协议代收电费、水费、\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第二十条、房屋自用部位、自用设备的维修、养护，若委托乙方维修时，乙方可以接受委托并合理\_\_\_\_\_。

　　第二十一条、规劝制止业主、使用人违反《业主公约》和业主委员会决议及物业管理有关规定的行为。

　　规劝制止无效的，报送业主委员会批准，可采取\_\_\_\_\_\_\_\_\_措施。

　　第二十二条、其他委托事项。

　　（一）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　（二）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　（三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第三章、委托管理期限

　　第二十三条、委托管理期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日止。

　　第四章、双方权利和义务

　　第二十四条、甲方权利和义务

　　（一）甲方权利

　　1、代表和维护业主、使用人的合法权益。

　　2、根据业主大会的决议与物业管理企业签订物业管理委托合同。

　　3、监督业主、使用人遵守《业主公约》及业主大会、业主委员会决议和物业管理有关规定。

　　4、审定乙方制定的物业管理规章制度和实施方案。

　　5、检查监督乙方物业管理工作的实施及制度的执行情况。

　　6、审议乙方提出的物业管理服务年度计划、维修财务预算及决算。

　　7、向业主筹集或续筹维修资金，审定维修基金利息的使用情况。

　　8、监督检查公共建筑、共用设施设备和物业管理办公经营用房的使用情况。

　　（二）甲方义务

　　1、听取业主、使用人的意见和建议，并及时将业主、使用人的意见和建议反馈给乙方；

　　2、保证业主、使用人遵守、执行物业管理有关法规、规章和规范性文件，遵守《业主公约》及业主大会、业主委员会决议和小区物业管理制度，按时交纳物业管理服务费及其他费用；

　　3、协助乙方开展物业管理工作，完成和实现物业管理各项管理目标；

　　4、维修基金利息不敷使用时，负责向业主筹集维修资金；

　　5、向乙方提供建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米物业办公用房（产权归全体业主所有），并于合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内，移交乙方使用。

　　6、按物业管理区域总建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_%的比例，向乙方提供\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米经营用房（产权归全体业主所有），并于合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内移交给乙方使用。

　　7、于合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供物业管理所需全部工程技术资料和有关档案资料，并建立交接手续。

　　8、当业主、使用人不按规定缴纳物业管理服务费时，协助乙方催交，催交无效的，由甲方做出决定采取必要的措施收缴，委托乙方实施。

　　9、调解处理业主、使用人与乙方的纠纷，协调其之间的关系。

　　10、协助乙方搞好社区文化和社区服务工作。

　　11、协调、处理本合同生效前发生的建设及管理遗留问题：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　12、完成政府交办属于物业管理区内应完成的各项任务；

　　13、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第二十五条、乙方权利和义务

　　（一）乙方的权利

　　1、根据有关法律、法规、规章和本合同有关约定制定物业管理实施方案并实施管理。

　　2、编制物业管理年度管理计划、维修资金使用计划及预决算报告，经业主委员会审定，提交业主大会审议通过后实施。

　　3、编制房屋、附属建筑物及构筑物、共用设施设备、绿化等年度维修养护计划和大、中修方案，经业主委员会审定提交业主大会审议通过后组织实施。

　　4、依照本合同和市物价局核发的\_\_\_\_\_许可证收取物业管理服务费。

　　5、负责物业管理档案资料、有关财务账册的管理。

　　6、规劝制止业主、使用人违反物业管理规定及《业主公约》的行为。

　　7、有请求业主委员会协助管理的权力。

　　8、有选聘专业公司承担专项工程的权力；但不得将物业管理责任转让给第三人。

　　9、当业主、使用人装修物业时，与其签订《房屋装饰装修管理协议》，并按有关规定进行管理。

　　10、依法向业主、使用人追缴欠交的物业管理服务费。

　　（二）乙方的义务

　　1、履行本委托合同并依法经营。

　　2、接受业主委员会和业主、使用人的监督。

　　3、重大管理措施应提交业主委员会审议批准。

　　4、接受物业行政主管部门的监督、指导。

　　5、对本物业的公共配套设施不得擅自占用或改变使用功能。如需扩建或完善配套项目，须经甲方同意并报有关部门批准后方可实施。

　　6、按照有关规定使用维修基金利息。

　　7、每半年向业主、使用人公布一次物业管理服务费收支情况。每年7月份和12月份向业主委员会提交维修基金利息使用管理报告；每年1月份向业主公布全年维修基金利息收支情况。

　　8、向业主、使用人提供优良生活工作环境，搞好社区文化和社区服务。

　　9、发现违法行为要及时制止并向政府有关行政主管部门报告。

　　10、定期对房屋设施设备状况进行检查，及时排除不安全隐患和险情。

　　11、物业管理委托合同终止7日内，必须向业主委员会移交全部物业管理档案资料；经双方共同认可并委托审计机构审计后，向甲方移交代管财务档案资料和本物业的公共财产及物业办公、经营用房。

　　12、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第五章、物业管理服务质量及标准

　　第二十六条、依据国家、省有关规定和《济南市物业管理办法》及《济南市住宅小区物业管理等级服务评定（试行）标准》，制定本物业管理服务质量及标准。具体内容如下：

　　（一）房屋及维修管理

　　1、房屋外观完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻现象。

　　2、行政街号、房屋幢号、单元号有明显标志，设有引导方向平面图。

　　3、封闭阳台、空调安装、抽油烟机排气孔等统一有序，房屋立面无吊栏等悬挂物。

　　4、一楼护栏无探出墙面现象，二楼以上无护栏。

　　5、房屋完好率98%以上。

　　6、房屋大中修有完整的开工报告及工程预算书，履行安全技术交底手续，工程质量验收手续齐全，决算书经过有关机构审计，有完整的竣工报告并建立有关保修制度，工程资料存档备查。

　　7、房屋小修、急修及时率达98%以上，合格率达100%，险情排除及时率达100%，有维修记录和回访记录。

　　8、房屋档案资料管理完善，按幢、户立档。

　　（二）共用设备管理

　　1、设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，管理完善，随时查阅。

　　2、专业技术人员、维修操作人员严格执行操作规程，按要求经过专业培训，持证上岗。

　　3、设备良好，运行正常，有设备运行记录。有专门的保养检修制度，无事故隐患。

　　4、小区内生活用水（高压水泵、水池、水箱）有严密的管理措施，有二次供水卫生许可证和操作人员健康许可证。水质检验合格。

　　5、电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好。

　　6、电梯有专业队伍维修保养，安全运行和维修养护规章制度健全，运行养护有记录。

　　7、负责锅炉供暖的，严格遵守锅炉供暖各项规章制度，运行正常，并有运行记录。供暖期间，居室内温度应为18℃，不低于16℃。

　　（三）共用设施管理

　　1、小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用。

　　2、公共照明设施设备齐全，运行正常。

　　3、道路畅通，路面平坦无损坏。

　　4、污水排放畅通，沟道无积水。

　　5、危险部位标志明显，有防范措施。

　　（四）绿化及养护管理

　　1、公共绿地、庭院绿化布局合理，花草、树木、建筑小品配置得当。

　　2、绿化有专人养护和管理，无损坏、践踏现象，无病虫害及枯死现象。对绿地、花木等定期浇水、施肥、除虫、修剪、清除枯叶。

　　（五）环境卫生管理

　　1、小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施。

　　2、小区内实行垃圾袋装化，日产日清。

　　3、楼梯间、通道、走廊的地面、墙面和楼梯扶手、窗台无灰尘，窗户明亮。楼道内无乱堆乱放现象。设备间清洁卫生，通风照明良好。

　　4、道路、庭院、绿地、公用场地无杂物，保持清洁。

　　5、雪后及时扫净小区内道路及楼间积雪；雨后及时清理污水。

　　6、小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序。

　　7、小区内无违章临时建筑。

　　8、小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象。

　　9、共用场地定期清洁，地面无油渍等污染现象。

　　（六）社区秩序维护

　　1、小区内实行24小时值班巡逻制度。

　　2、值班人员有明显标志，熟悉辖区情况，工作规范，作风严谨，有值班巡逻记录，各项管理措施落实。

　　（七）停车场及\_\_\_\_\_停放管理

　　1、甲方委托乙方经营管理的停车场，\_\_\_\_\_停放有序，场地清洁卫生无污染、无破损，\_\_\_\_\_管理制度完善。

　　2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　（八）消防

　　1、消防系统标志明显，设备完好，可随时启用。

　　2、配备专职或\_\_\_\_\_消防管理人员。

　　3、消防通道畅通无阻。

　　4、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　5、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　（九）按《房屋装饰装修管理协议》实施改装修管理。

　　（十）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第六章?物业管理服务费及相关费用

　　第二十七条、物业管理服务费

　　（一）住宅房屋，乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向业主、使用人收取；非住宅房屋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；空闲房屋，乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向\_\_\_\_\_\_\_\_\_收取。

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