# 业主委托物业管理协议书

来源：网友投稿 作者：小六 更新时间：2025-02-09

*业主委托物业管理协议书（精选28篇）业主委托物业管理协议书 篇1　　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*

业主委托物业管理协议书（精选28篇）

**业主委托物业管理协议书 篇1**

　　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(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　乙方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**业主委托物业管理协议书 篇2**

　　第一章 总则

　　第一条 本合同当事人

　　委托方(以下简称甲方)：

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

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

　　地址;\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　受委托方(以下简称乙方)：

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

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

　　注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　根据有关法律、法规、在自愿、平等、协商一玫的基础上，甲方将\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(牧业名称)委托乙方实和行物业管理，订立本合同。

　　第二条 物业基本情况

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

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

　　四至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

　　建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

　　(委托管理的物业构成细目见附件)

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

　　第二章 委托管理事项

　　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、承重墙体、楼梯间、走廊通道、门厅、庭院\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第五条 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、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、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　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、室外上下水管道、化粪池、泵房、自持车棚、停车场、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第七条 公共绿地的养护与管理。

　　第八条 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育场所\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

　　第十条 交通与车辆停放秩序的管理。

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

　　第十二条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

　　第十三条 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

　　1、物业管理费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　2、保洁费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　3、保安费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　4、房屋设备运行费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　5、维修养护费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

　　第十六条 其他委托事项

　　第三章 委托管理期限

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

　　第四章 双方权利义务

　　第十八条 甲方权利义务

　　1、代表和维护产权人、使用人的合法权益;

　　2、制定《业主公约》并监督业主和物业使用人遵守公约;

　　3、审定乙方制定的物业管理方案;

　　4、检查监督乙方管理工作的执行情况;

　　5、审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告;

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

　　(1)无偿使用;

　　(2)按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_元租用，其租金收入用于\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

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

　　9、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;

　　(1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　10、协助乙方做好牧业管理工作和宣传教育、文化生活。

　　第十九条 乙方权利义务

　　1、根据有关法律、法规及本合同的约定，制定牧业管理方安;

　　2、对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理;

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

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

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

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

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

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

　　9、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料。

　　第五章 物业管理服务要求标准

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

　　1、房屋外观：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　2、设备运行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　4、公共环境：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　5、绿化：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　6、交通秩序：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　7、保安：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　8、急修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　第六章 物业管理服务费用

　　第二十一条 物业管理服务费

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

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

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

　　4、高层住宅电梯、水泵、\_\_\_\_\_\_运行费按实结算，由乙方向业主收取;

　　5、管理服务费标准的调整，按\_\_\_\_\_\_调整;

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

　　第二十二条 住宅区域的非居住用房管理服务费按居住收费标准的\_\_\_\_\_\_倍收取。

　　第二十三条 车位和使用管理费用由乙方按下列标准向车位使用人收取;

　　1、露天车位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　2、车库车位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　第二十五条 乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目的收取标准约定如下：

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　第七章 违约责任

　　第二十七条 甲方违反本合同第十八条第\_\_\_\_\_\_款的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一不定期限内解决，逾期未解决的乙方有权终止合同;造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

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

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

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

　　第八章 附则

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

　　第三十二条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与合同具有相同等效力。

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

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

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

　　第三十五条 因房屋建造质量、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。产生质量右故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

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

　　第三十七条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请\_\_\_\_\_\_\_\_市仲裁委员会裁决(当事人双方没有达成书面仲裁协议的，可以向人民法院起诉)。

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

　　第三十九条 本合同自签订之日起生效。

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

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

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

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

　　年月日

**业主委托物业管理协议书 篇3**

　　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

**业主委托物业管理协议书 篇4**

　　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

　　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)

**业主委托物业管理协议书 篇5**

　　第一章总则

　　第一条本合同当事人

　　委托方\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　受委托方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

　　第二条物业基本情况

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

　　座落：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　四至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

　　委托管理的物业构成细目见附属文件一。

　　第二章物业服务内容

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

　　1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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

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

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

**业主委托物业管理协议书 篇6**

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

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

　　为加强\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)的物业管理，保障房屋和公用设施的正常使用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境，根据《中华人民共和国民法典》、建设部第33号令《城市新建住宅小区管理办法》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

　　第一条物业管理内容

　　1.物业基本情况

　　(1)物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

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

　　(4)占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

　　(5)建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

　　2.委托管理事项

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

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

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

　　(4)本物业规划内的附属配套服务设施(网球场、游泳池、商业网点)的维修、养护和管理。

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

　　(6)交通、车辆行驶及停泊。

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

　　(8)社区文化娱乐活动。

　　(9)物业及物业管理档案、资料。

　　(10)法规和政策规定及授权由物业管理公司管理的其它事项。

　　第二条委托物业管理形式

　　承包经营，自负盈亏。

　　第三条物业管理服务费用和住宅公共维修基金

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

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

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

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

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

　　(1)按政府规定的标准调整;

　　(2)按每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_%的幅度上调;

　　(3)按每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_%的幅度下调;

　　(4)按每年当地政府公布的物价涨跌幅度调整;

　　(5)按双方议定的标准调整\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　3.住宅共用部位共用设施设备维修基金

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

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

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

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

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

　　(2)由乙方承担;

　　(3)在\_\_\_\_\_\_\_\_\_费用中支付。

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

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

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

　　第四条其他有偿服务费用

　　1.车位及其使用管理服务费用：

　　(1)机动车：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　(2)非机动车：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　2.有线电视：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第五条代收代缴收费服务

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

　　第六条物业管理期限

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

　　第七条双方权利、义务

　　1.甲方权利义务：

　　(1)根据本合同规定甲方将住宅区委托乙方实行物业管理;

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

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

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

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

　　(6)不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动;

　　(7)对乙方的管理实施监督检查，就物业管理的有关问题向乙方提出意见和建议。每\_\_\_\_年\_\_\_\_次考核评定，如因乙方完不成第六条规定的目标和指标或管理不善造成重大经济损失，有权终止合同;

　　(8)负责确定本住宅区管理服务费收费标准;

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

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

　　(11)政策规定由甲方承担的其他责任。

　　2.乙方权利义务：

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

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

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

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

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

　　(6)乙方须本着高效、精干的原则在本住宅区设置管理机构和人员;

　　(7)建立本住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

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

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

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

　　(11)开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作;

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

　　第八条物业管理目标和经济指标

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

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

　　第九条风险抵押

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

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

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

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

　　第十条奖罚措施

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

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

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

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

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

　　第十一条合同更改、补充与终止

　　1.经双方协商一致，可对本合同条款进行修订更改或补充，补充协议与本合同具有同等效力。

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

　　3.合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理。

　　第十二条声明及保证

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

　　1.甲方为一家依法设立并合法存续的企业，有权签署并有能力履行本合同。

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

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

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

　　乙方：

　　1.乙方为一家依法设立并合法存续的企业，有权签署并有能力履行本合同。

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

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

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

　　第十三条保密

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

　　一方违反上述保密义务的，应承担相应的违约责任并赔偿由此造成的损失。

　　第十四条不可抗力

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

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

　　第十五条通知

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

　　各方通讯地址如下：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

　　第十六条争议的处理

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

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

　　(1)提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁;

　　(2)依法向人民法院起诉。

　　第十七条解释

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

　　第十八条补充与附件

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

　　第十九条合同效力

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

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

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

**业主委托物业管理协议书 篇7**

　　为加强\_\_\_\_\_\_\_\_\_（以下简称“本物业”）的管理，维护全体业主、非业主使用人的合法权益，维护公共环境和秩序，保障物业的安全与合理使用，根据国家有关物业管理的法规政策和省政府令第113号《浙江省住宅区物业管理办法》的规定，制订本公约。全体业主、非业主使用人均须自觉遵守。

　　一、在使用、经营、转让所拥有物业时，应遵守物业管理法规、规章、政策的规定。

　　二、执行业主委员会或业主大会的决议、决定。

　　三、委托物业管理企业负责房屋、设施、设备、环境卫生、公共秩序、保安、绿化等管理，全体业主、非业主使用人应遵守物业管理企业根据政府有关法规、规章、政策和业主委员会委托制定的各种规章制度。

　　四、全体业主、非业主使用人应积极配合物业管理企业的各项管理工作。

　　五、业主、非业主使用人对物业管理企业的管理工作如有意见或建议，可直接向物业管理企业提出，发生争议时可通过业主委员会协调解决。

　　六、加强安全防范意识，自觉遵守有关安全防范的规章制度，做好防火防盗工作，确保家庭人身财产安全。

　　七、业主、非业主使用人装修房屋，应遵守有关物业装修的制度，并事先告知物业管理企业。物业管理企业对装修房屋活动进行指导和监督，并将注意事项和禁止行为告知业主、非业主使用人。业主、非业主使用人违规、违章装修房屋或妨碍他人正常使用物业的现象（如渗、漏、堵、冒等），应当及时改正。造成他人损失的应承担赔偿损失。对拒不改正的，物业管理公司可采取相应措施制止其行为，并及时告知业主委员会并报有关行政管理部门依法处理。

　　八、业主如委托物业管理企业对其自用部位和毗连部位的有关设施设备进行维修、养护，应支付相应费用。

　　九、凡房屋建筑有附属设施设备已经或可能妨碍、危害毗连房屋的他人利益、安全，或有碍外观统一、市容观瞻的，按规定应由业主单独或联合维修、养护的，业主应及时进行维修养护；拒不进行维修养护的，由业主委员会委托物业管理企业进行维修养护，其费用由当事业主按规定分摊。

　　十、与其它非业主使用人建立合法租赁关系时，应告知并要求对方遵守本业主公约和物业管理规定，并承担连带责任。

　　十一、在本物业范围内，不得有下列行为：

　　（1）擅自改变房屋结构、外貌（含外墙、外门窗、阳台等部位的颜色、形状和规格）、设计用途、功能和布局等；不得擅自将住宅及附属用房如架空层、储藏室用于营业、办加工厂、幼儿园等。

　　（2）对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建；

　　（3）占用或损坏楼梯、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房（棚）等公用设施及场地；

　　（4）损坏、拆除或改造供电、供水、供气、供暖、通讯、有线电视、排水、排污、消防等公用设施；

　　（5）随意堆放杂物、丢弃垃圾、高空抛物；

　　（6）违反规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有毒、有害、危险物质等；

　　（7）践踏、占用绿化用地；损坏、涂划园林建筑小品；

　　（8）在公共场所、道路两侧乱设摊点；

　　（9）影响市容观瞻的乱搭、乱贴、乱挂、设立广告牌；

　　（10）随意停放车辆；

　　（11）聚众喧闹、噪声扰民等危害公共利益或其它不道德的行为；

　　（12）违反规定饲养家禽、家畜及宠物；

　　（13）法律、法规、规章及政府规定禁止的其它行为。

　　十二、人为造成公用设施设备或其它业主设施设备损坏，由造成损坏责任人负责修复或赔偿经济损失。

　　十三、按规定交纳物业管理企业应收取的各项服务费用。

　　十四、业主使用本物业内有偿使用的文化娱乐体育设施和停车场等公用设施、场地时，应按规定交纳费用。

　　十五、自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好。

　　十六、加强精神文明建设，弘扬社会主义道德风尚，互助友爱，和睦相处，共同创造良好的工作和生活环境。

**业主委托物业管理协议书 篇8**

　　物业管理协议书（一）

　　物业公司（简称甲方）：

　　业主（简称乙方）：

　　一、乙方在盛威鸿福园购买住宅房一套（号楼单元户），房屋所有证号为：号，房屋所有证上面积为平方米。

　　经本小区业主委员会推荐，现委托物业公司对业主的住宅房进行管理。经双方协商，按照“有偿服务，高效服务”的原则，现就有关事宜达成如下协议：

　　二、物业公司职责

　　1、负责整个小区的安全保卫（含24小时门卫，地上、地下停放车辆看管，安全监护，夜间小区内巡视）工作；2、负责整个小区环境卫生（含小区内道路、绿化带、各楼间清扫、垃圾清运）服务工作；3、负责整个小区内所有设施设备及各住宅公用部位的维修服务工作；4、负责小区内各住户水费、暖气费及公用设施设备电费的代收服务工作。

　　三、业主的责任、义务

　　1，服从物业公司的一切正常管理；2，按时缴纳有关费用；3，自觉遵守小区各项管理制度，自觉维护小区内的设施设备，保护清洁卫生，争做文明市民。

　　四、具体协议事项

　　1，物业管理服务费：标准按房屋所有权证上面积计算，元/月·平方米，有电梯户加收元/月·平方米（不含车辆看管费）。每月的1-5日在物业公司办公室缴纳。逾期1-10日缴纳的，每月加收滞纳金1%;逾期10日以上缴纳的，除每月加收10%的滞纳金外，物业公司有权采取停水停电措施，直至缴清服务费及滞纳金后，方可送水送电。交房后第一年的物业管理服务费元/年，乙方在本协议签定后一次性付清。物业管理服务费标准可按市场物价浮动进行调整。但调整前必需经小区业主委员会研究同意后方可执行新的服务费标准。

　　2、进行装修的乙方一次性向物业公司缴纳150元的装修垃圾清运费。如不缴纳，物业公司有权停水停电，禁止施工。

　　3、乙方在装修时不得随意拆墙、打洞，改变室内主体结构。发现以上情况之一的，物业公司有权采取停水停电措施，禁止施工，并责令乙方恢复原状。业主随意拆墙、打洞，改变主体结构未被发现的，由此产生的一切后果乙方主承担完全法律责任。

　　4、乙方按物业公司指定地点停放车辆，并缴纳车辆停放看管费（轿车：60元/辆·月；摩托车、电动车：30元/辆·月；自行车：10元/辆·月），如发现车辆丢失，物业公司按（丢失当时市场价减成新折旧）价赔偿。

　　本协议签定后，乙方将私家汽车、摩托车、电动车、自行车，在物业公司登记备案，方可履行上述条款。对不登记备案的车辆按临时停放收取看管费，轿车：5元/次；摩托车：2元/次；电动车：2元/次；自行车：1元/次。

　　5、对按时、按规定缴纳各项费用的业主，物业公司对其住宅安全负全部责任。如发现防盗门被撬，主要电器（提前在物业公司备案）丢失，乙方应在第一时间报警和报物业公司，物业公司偕同片警到乙方家察看物品丢失情况，落实后，物业公司按（当时市场价减成新折旧）价赔偿。

　　本协议签定后，乙方请将自家主要电器在物业公司登记备案，方可履行上述条款。

　　上述条款的赔偿不包括自家存放的现金、首饰、有价证券等未登记备案的物品。

　　6、物业公司对小区内及各楼梯间每日至少清扫一次，室外垃圾箱及时清理，不能出现垃圾外溢现象。

　　7、物业公司对小区内绿化带应及时修剪，始终保持原设计的基本形状。

　　8、小区内各种设施设备、道路、绿化带的维修有业主委员会对维修项目、预算审查，公布征求意见后，交物业公司组织施工。材料费、施工费按房屋所有权证上面积分摊到各户。

　　9、住宅楼公用部位（含给、排水管道、屋面、楼梯、散水坡）的维修，由小区业主委员会向巩义市住房维修基金管理部门提交申请，批转维修资金。该项资金转到物业公司账后，由物业公司组织施工。

　　10、业主室内各类管、线等维修由业主自己负责。物业公司可采用〝有偿服务〞的办法，为业主提供维修服务。

　　五、违约处理

　　双方必须严格履行本协议条款。若单方违约，另一方可直接向法院起诉，通过法律途径解决。

　　六、附则

　　1、本协议自双方签字之日起生效。

　　2、本协议一式三份。业主、物业公司、市场业主管理协会备案各一份。

　　七、双方签字

　　业主：

　　物业管理服务公司：

　　物业管理协议书（二）

　　甲方（委托方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_（业主管理委员会）

　　乙方（受托方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_（物业管理公司）

　　为加强\_\_\_\_\_\_\_\_\_（物业名称）的物业管理，保障房屋和公用设施的正常使用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境，根据《中华人民共和国民法典》、建设部第33号令《城市新建住宅小区管理办法》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对\_\_\_\_\_\_\_\_\_（物业名称）实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

　　第一条物业管理内容

　　1.物业基本情况

　　（1）物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

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

　　（4）占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

　　（5）建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

　　2.委托管理事项

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

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

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

　　（4）本物业规划内的附属配套服务设施（网球场、游泳池、商业网点）的维修、养护和管理。

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

　　（6）交通、车辆行驶及停泊。

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

　　（8）社区文化娱乐活动。

　　（9）物业及物业管理档案、资料；

　　（10）法规和政策规定及授权由物业管理公司管理的其它事项。

　　第二条委托物业管理形式

　　承包经营，自负盈亏。

　　第三条物业管理服务费用和住宅公共维修基金

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

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

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

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

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

　　（1）按政府规定的标准调整；

　　（2）按每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_％的幅度上调；

　　（3）按每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_％的幅度下调；

　　（4）按每年当地政府公布的物价涨跌幅度调整；

　　（5）按双方议定的标准调整\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　3.住宅共用部位共用设施设备维修基金

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

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

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

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

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

　　（2）由乙方承担；

　　（3）在\_\_\_\_\_\_\_\_\_费用中支付。

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

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

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

　　第四条其他有偿服务费用

　　1.车位及其使用管理服务费用：

　　（1）机动车：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　（2）非机动车：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　2.有线电视：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　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\_\_\_\_日

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

　　物业管理协议书（三）

　　甲方：

　　乙方：北京文清物\*管理有限公司

　　甲、乙双方友好协商，订立本协议如下：

　　一、物业管理协议签订

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

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

　　二、物业费及其它

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

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

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

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

　　5、乙方开户行：建行清华园支行

　　乙方账户：

　　6、其它费用：

　　甲方除须缴纳物业费外，还须承担下列费用：

　　（1）自用电费（1.0元/度）

　　（2）电话初装费及资源占用费

　　（3）网络初装费及使用费

　　（4）工作时间以外的空调制冷使用费（详见空调加时收费标准）

　　加时空调收费标准

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

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

　　c、1000平方米以下按：每天（8小时）1200元收费

　　d、无特殊情况加时空调开启时间为8：30分－17：30分

　　（5）其它

　　三、甲方的权利和义务

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

　　2、甲方有权监督乙方各项管理规章的实施。

　　3、甲方有权向乙方投诉管理服务方面问题。

　　4、甲方有义务

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

　　四、乙方的责任和义务

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

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

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

　　4、乙方负责大厦内部公共区域和外部周边环境的清洁卫生。

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

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

　　公司提供的设备设施，乙方不负责其维护、维修。

　　7、乙方负责大厦的绿摆绿化，创造优美、舒适的工作环境。

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

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

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

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

　　12、乙方应做好各项配套服务。

　　13、乙方须接受甲方的监督检查。

　　五、违约责任

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

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

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

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

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

　　六、不可抗力

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

　　七、法律适用与争议的解决

　　1、本协议的订立、效力、解释和争议的解决均受中华人民共和国法律管辖。

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

　　八、附则

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

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

　　3、本协议以中文为准。

　　4、本协议一式四份，甲乙双方各执二份，具有同等法律效力。

　　5、本协议自签字盖章之日起生效。

　　甲方：乙方：北京文清物业管理

　　有限公司

　　授权人：授权人：

　　日期：日期：

**业主委托物业管理协议书 篇9**

　　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

**业主委托物业管理协议书 篇10**

　　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

**业主委托物业管理协议书 篇11**

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

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

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

　　第一条 物业基本情况

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

　　第二条 委托管理事项

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

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

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

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

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

　　(六)车辆行驶及停泊;

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

　　(八)社区文化娱乐活动;

　　(九)物业及物业管理档案、资料;

　　(十)法规和政策规定由物业管理公司管理的其他事项。

　　第三条 合同期限

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

　　第四条 甲方的权利和义务

　　(一)与乙方议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告;

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

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

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

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

　　(六)不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动;

　　(七)负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷;

　　(八)协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

　　(九)法规政策规定由甲方承担的其他责任。

　　第五条 乙方的权利和义务

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

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

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

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

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

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

　　(七)至少每3个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支账目;

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

　　(九)建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

　　(十)开展有效的社区文化活动和便民服务工作;

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

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

　　第六条 管理目标

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

　　第七条 管理服务费用

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

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

　　第八条 奖惩措施

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

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

　　第九条 违约责任

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

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

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

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

　　第十条 其他事项

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

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

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

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

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

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

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

　　(七)本合同自签订之日起生效。

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

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

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

**业主委托物业管理协议书 篇12**

　　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\_\_\_\_\_\_

**业主委托物业管理协议书 篇13**

　　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:

**业主委托物业管理协议书 篇14**

　　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

**业主委托物业管理协议书 篇15**

　　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;

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

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

　　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

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

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

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

　　第三章　委托管理期限

　　第十八条　委托管理期限为\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_时止。

　　第四章双方权利、义务

　　第十九条

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

　　11.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

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

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

　　11.协调乙方做好物来管理工作和宣传教育、文化活动;

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

　　第二十条　乙方权利、义务

　　1.根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理制度;

　　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;

　　11.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第五章　物业管理服务质量

　　第二十一条　乙方须按下列约定，实现目标管理。

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

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

　　3.房屋及设施、设备的维修、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

**业主委托物业管理协议书 篇16**

　　第一章?总则

　　第一条?本合同当事人

　　委托方（以下简称甲方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　主任：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　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

　　委托管理的物业构成细目见附件一。

　　第三条?乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人；甲方应当要求本物业的全体业主和物业使用人根据业主公约履行本合同中相应义务，承担相应责任，并遵守本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管理制度。

　　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、\_\_\_\_\_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、\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_，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\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第三章?委托管理期限

　　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。

　　第四章?双方权利义务

　　第十八条?甲方权利义务

　　1、代表和维护业主、使用人的合法权益；经常听取业主、使用人的意见和建议，并及时将这些反馈给乙方；协调业主、使用人、乙方之间的关系；

　　2、监督业主和物业使用人遵守业主公约及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管理制度；采取措施督促业主、使用人按时交纳物业管理公共服务费用；

　　3、审定乙方拟定的物业管理方案；

　　4、检查监督乙方物业管理方案的实施及制度的执行情况；

　　5、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、维修养护计划和财务预算及决算报告；

　　6、审批物业维修专项资金的使用预算，并监督物业共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的竣工验收；审查乙方提供的物业共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的书面报告；

　　7、在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　8、在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积物业管理用房，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\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　9、与乙方办理物业管理验收手续时，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，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。

　　并于合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方移交；

　　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、文化活动及完成物业管理各项管理目标；

　　12、负责本物业维修专项资金的筹集，督促业主缴纳物业维修专项资金；

　　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；

　　14、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　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、对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；

　　3、按本合同第十五条的约定，对业主和物业使用人违反业主公约的行为及时进行处理；

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

　　5、负责编制房屋及其附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施；

　　6、向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关注意事项和禁止行为，订立书面约定，并负责监督；按养护计划和操作规程，对房屋共用部位、共用设施设备状况进行检查，发现不安全隐患或险情及时排除；

　　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；并于每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月，以\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式向甲方提出这些计划和报告。

　　8、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和物业维修专项资金使用情况，将物业管理服务项目、\_\_\_\_\_标准在物业管理区域内公示；

　　9、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，须与相邻业主协商同意并征得业主大会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；

　　10、本合同终止时，乙方必须向甲方移交由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；

　　11、建立、妥善保管和正确使用物业管理档案，并负责及时记载有关的变更情况；

　　12、接受业主、使用人、甲方、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；

　　13、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第五章?物业管理公共服务质量

　　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、共用部位、共用设施设备的维护和管理；

　　4、公共环境卫生；

　　5、绿化；

　　6、交通秩序与\_\_\_\_\_停放；

　　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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　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\_\_\_\_\_\_\_\_\_[月]/[季]/[半年]）交纳一次，每次交纳费用时间为\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　4、本物业管理公共服务费标准的调整[由甲方召开业主大会讨论决定后，乙方据此向物价主管部门申报并获核定的标准进行调整]/[甲方召开业主大会决定标准，甲乙双方协商调整]。

　　5、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。

　　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\_\_\_\_\_\_\_\_\_[该幢]/[该物业]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千分之\_\_\_\_\_\_\_\_\_交纳滞纳金；

　　（3）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　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；

　　5、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　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\_\_\_\_\_标准如下：

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　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：

　　本物业的房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的日常养护费用，由乙方在收取的物业管理公共服务费中列支，其大修、中修、更新、改造费用，在本物业维修专项资金中列支。共用的专项设备运行的能耗，应设\_\_\_\_\_计量表核算，据实际用量合理分摊计\_\_\_\_\_用。

　　第二十六条?经甲方同意，物业管理主管部门将本物业当年度需用维修专项资金移交给乙方代管的，乙方应当定期接受甲方的检查与监督。

　　第二十七条?乙方发生变换时，代管的维修专项资金帐目经甲方审核无误后，应当办理帐户转移手续。帐户转移手续应当自双方签字盖章起十日内送当地物业管理主管部门和甲方备案。

　　第二十八条?房屋共用部位、共用设施设备的\_\_\_\_\_由乙方代行办理，\_\_\_\_\_费用由全体业主按各自所占有的房屋建筑面积比例分摊。

　　业主、使用人的家庭财产与人身安全的\_\_\_\_\_由业主、使用人自行办理；

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第七章?违约责任

　　第二十九条?甲方违反本合同第十八条第\_\_\_\_\_\_\_\_\_款的约定，使乙方未完成约定管理目标，乙方有权要求甲方在\_\_\_\_\_\_\_\_\_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。

　　第三十条?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。

　　第三十一条?乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高\_\_\_\_\_标准的，甲方有权督促和要求乙方清退所\_\_\_\_\_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。

　　第三十二条?甲方违反协议，未能让业主按其拥有房屋建筑面积按本合同约定的物业管理公共服务费标准和时间交纳费用的，乙方有权要求甲方向业主催促补交并从逾期之日起按\_\_\_\_\_\_\_\_\_交纳违约金或\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第三十三条?甲乙双方中任何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。

　　第三十四条?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，由甲乙双方向开发建设单位索赔。

　　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。

　　第三十五条?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。

　　第三十六条?因违约而需解除本合同的，提出解除合同的一方应及时通知对方，合同自书面通知到达对方时即行解除，并在二十日内办理交接。如有异议，可请求人民法院或\_\_\_\_\_机构确认解除合同的效力。

　　第八章?附则

　　第三十七条?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。

　　第三十八条?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财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

　　第三十九条?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，补充协议与本合同具有同等效力。

　　第四十条?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。

　　第四十一条?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。

　　第四十二条?本合同期满后，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。

　　第四十三条?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。

　　第四十四条?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：

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

　　（二）依法向人法院起诉。

　　第四十五条?甲乙双方应将本物业的《业主公约》作为本合同的附件；业主转让物业时，应当将《业主公约》与本合同作为转让合同的附件，并告之受让人关于物业管理公共服务费用等费用的交纳情况。

　　第四十六条?本合同期满自然终止，双方如续订合同，应在本合同期满\_\_\_\_\_\_\_\_\_天前向对方提出书面意见。

　　第四十七条?本合同自\_\_\_\_\_\_\_\_\_起生效。

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

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

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

　　附件

　　一、本物业构成细目

　　二、本物业管理质量目标

　　三、本物业的管理方案

　　四、物业管理服务合同备案表

　　合同备案号：（\_\_\_\_\_\_\_\_\_）

　　说明：

　　1、乙方持本合同备案表和合同原件及相关证件到物业所在地物业管理主管部门进行合同备案。

　　2、经备案机关备案的本合同备案表由乙方收执，在进行企业资质年审、企业资质换级时，应连同合同正式文本一并（均为复印件）向物业管理主管部门提交。

**业主委托物业管理协议书 篇17**

　　第一条 本合同当事人

　　委托方(以下简称甲方)：

　　组织名称：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　地址;\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受委托方(以下简称乙方)：

　　企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　根据有关法律、法规、在自愿、平等、协商一玫的基础上，甲方将\_\_\_\_\_\_\_(牧业名称)委托乙方实和行物业管理，订立本合同。

　　第二条 物业基本情况

　　物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　四至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　占地面积：\_\_\_\_平方米

　　建筑面积：\_\_\_\_平方米

　　(委托管理的物业构成细目见附件)

　　第三条 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业全体业主和物业使用人均应履行本合同，承担相应的责任。 第二章 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、承重墙体、楼梯间、走廊通道、门厅、庭院\_\_\_\_.

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

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

　　第七条 公共绿地的养护与管理。

　　第八条 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体场所\_\_\_\_、\_\_\_\_、\_\_\_\_.

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

　　第十条 交通与车辆停放秩序的管理。

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

　　第十二条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

　　第十三条 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

　　1. 物业管理费：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　2. 保洁费：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　3. 保安费：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　4. 房屋设备运行费：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　5. 维修养护费：\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

　　第十六条 其他委托事项 第三章 委托管理期限

　　第十七条 委托管理期限为\_\_\_\_年。自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_时止。 第四章 双方权利义务

　　第十八条 甲方权利义务

　　1、代表和维护产权人、使用人的合法权益;

　　2、制定《业主公约》并监督业主和物业使用人遵守公约;

　　3、审定乙方制定的物业管理方案;

　　4、检查监督乙方管理工作的执行情况;

　　5、审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告;

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

　　(1)无偿使用;

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

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

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

　　9.协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;

　　(1)\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(2)\_\_\_\_\_\_\_\_

　　10.协助乙方做好牧业管理工作和宣传教育、文化生活;

　　第十九条 乙方权利义务

　　1.根据有关法律、法规及本合同的约定，制定牧业管理方安;

　　2.对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理;

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

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

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

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

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

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

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

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

　　1.房屋外观：\_\_\_\_\_\_

　　2.设备运行：\_\_\_\_\_\_

　　3.房屋及设施、设备的维修、养护：\_\_\_\_\_\_

　　4.公共环境：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　5.绿化：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　6.交通秩序：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　7.保安：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　8.急修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　小修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 第六章 物业管理服务费用

　　第二十一条 物业管理服务费

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

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

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

　　4. 高层住宅电梯、水泵、\_\_\_运行费按实结算，由乙方向业主收取;

　　5. 管理服务费标准的调整，按\_\_\_调整;

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

　　第二十二条 住宅区域的非居住用房管理服务费按居住收费标准的\_\_\_倍取。

　　第二十三条 车位和使用管理费用由乙方按下列标准向车位使用人收取;

　　1、露天车位：\_\_\_\_\_\_

　　2、车库车位：\_\_\_\_\_\_

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

　　第二十五条 乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目的收取标准约定下：

　　1.\_\_\_\_\_\_

　　2.\_\_\_\_\_\_

　　第二十六条 房屋共用部位、共用设备、设施、公共设施的维修、养护费用物业管理区域内的全体业主按照各自拥有的住宅区建筑面积比例共同承担，在物业维修基金中列支或直接向业主收取。 第七章 违约责任

　　第二十七条 甲方违反本合同第十八条第\_\_\_款的约定，使乙方未完成规管理目标，乙方有权要求甲方在一不定期限内解决，逾期未解决的乙方有权终止合同;造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

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

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

　　第三十条 甲乙双方任何一方无法律依据提前终止保同的违约方应赔偿对方\_\_元的违约金;造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。 第八章 附则

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

　　第三十二条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，充协议与合同具有相同等效力。

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

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

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

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

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

　　第三十七条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，请\_\_\_\_市仲裁委员会裁决(当事人双方没有达成书面仲裁协议的，可以向人民法院起诉)。

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

　　第三十九条 本合同自签订之日起生效。

　　甲方签章： 乙方签章：

　　代表人：

**业主委托物业管理协议书 篇18**

　　出租人：　　　　 房地产有限公司 (下称“甲方”)

　　法定代表人：　　 职务：

　　法定地址：　　　 邮政编码：

　　电话：　　　　 　传真：

　　承租人：　　　　(下称“乙方”)

　　住所：　　　　　邮政编码：

　　电话：　　　　 　传真：

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

　　第一章　出租之物业

　　第一条　出租物业之坐落

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

　　第二条　该物业之面积

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

　　第三条　该物业之装修及设施状况

　　该物业之装修及设施状况详见本合同之附件二。

　　第四条　该物业之用途

　　乙方租赁该物业，用于　　　　　　　。

　　第二章　租赁期限

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

　　第三章　该物业之交付

　　第六条　交付与签收

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

　　第七条　承诺与保证

　　甲方在签署本合同及乙方交付该物业。不可撤销地向乙方承诺并保证：

　　(一)甲方开发该物业之法律手续齐备。

　　(二)该物业未受到司法机关和行政机关裁定、决定查封或者其他形式的限制。

　　(三) 甲方系该物业之唯一、合法的所有权人，且该物业之权属无任何争议。

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

　　(五) 乙方承诺同意与本合同租赁期限内，甲方有权对该物设置抵押。

　　第四章　租紧急其它费用

　　第八条　租金及物业管理费

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

　　(二)本合同签订当日，乙方向甲方交付租金押金 元。

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

　　第九条　市政设施使用费

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

　　第十条　租金及其它费用之支付方式

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

　　第五章　以租代售之条件与实施

　　第十一条　乙方之购买权

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

　　第十二条　以租代售之条件

　　(1) 以租代售之价格

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

　　(2) 该契约之付款方式

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

　　(3) 该契约文本

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

　　第十三条　以租代售文本

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

　　第六章　该物业之修缮与室装修

　　第十四条　该物业之修缮

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

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

　　第十五条　该物业之室内装修

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

　　第七章双方责任

　　第十六条　甲方责任

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

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

　　(三) 乙方选择履行契约时，甲方应该规定履行该物业卖方之义务。

　　第十七条　乙方责任

　　(一) 按本合同规定，按期向甲方或物业管理公司支付租金和其他费用。

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

　　(三) 乙方应当遵守该物业之《物业管理公约》。

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

　　第八章　不可抗力

　　第十八条　不可抗力之事由

　　甲、方双方一致同意，不可抗力事件包括：

　　(一) 人力所不能预见、不能避免并不能克服的自然灾害;

　　(二) 人力所不能预见、不能避免并不能克服的其他事件。

　　第十九条　不可抗力事由之主张

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

　　第九章　违约责任

　　第二十条　甲方之违约责任

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

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

　　第二十一条　乙方之违约责任

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

　　(二) 乙方过错造成房屋损坏的，由乙方负责修复或者赔偿。

　　第十章　附则及其他

　　第二十二条　税费

　　本合同所发生之税费，由甲方和乙方分别按政府规定缴纳。

　　第二十三条　合同效力与法律适用

　　(一)本合同自甲、乙双方签章之日起，对甲、乙双方产生法律效力。

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

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

　　第二十四条　合同的变更或解除

　　有下列法律规定或者本合同约定可以变更或解除合同：

　　(一)符合法律规定或者本合同约定可以变更或解除合同条款的;

　　(二)因不可抗力使本合同不能继续履行的;

　　(三)甲、乙双方协商一致的。

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

　　第二十五条　文字

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

　　第二十六条　通知与送达

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

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

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

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

　　第二十七条　争议的解决

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

　　第二十八条　文本

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

　　甲方：　　　　　　乙方：

　　(签章)　　　　　(签章)

　　法定代表人：　　　法定代表人：

　　授权代表：

**业主委托物业管理协议书 篇19**

　　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

**业主委托物业管理协议书 篇20**

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

　　乙方(受托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业管理公司)

　　为加强\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)的物业管理，保障房屋和公用设施的正常使用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境，根据《中华人民共和国民法典》、建设部第33号令《城市新建住宅小区管理办法》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

　　第一条物业管理内容

　　1.物业基本情况

　　(1)物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

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

　　(4)占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

　　(5)建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

　　2.委托管理事项

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

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

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

　　(4)本物业规划内的附属配套服务设施(网球场、游泳池、商业网点)的维修、养护和管理。

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

　　(6)交通、车辆行驶及停泊。

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

　　(8)社区文化娱乐活动。

　　(9)物业及物业管理档案、资料。

　　(10)法规和政策规定及授权由物业管理公司管理的其它事项。

　　第二条委托物业管理形式

　　承包经营，自负盈亏。

　　第三条物业管理服务费用和住宅公共维修基金

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

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

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

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

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

　　(1)按政府规定的标准调整;

　　(2)按每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_%的幅度上调;

　　(3)按每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_%的幅度下调;

　　(4)按每年当地政府公布的物价涨跌幅度调整;

　　(5)按双方议定的标准调整\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　3.住宅共用部位共用设施设备维修基金

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

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

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

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

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

　　(2)由乙方承担;

　　(3)在\_\_\_\_\_\_\_\_\_费用中支付。

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

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

　　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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　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。

　　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。

　　第十四条不可抗力

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

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

　　第十五条通知

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

　　各方通讯地址如下：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

　　第十六条争议的处理

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

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

　　(1)提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁;

　　(2)依法向人民法院起诉。

　　第十七条解释

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

　　第十八条补充与附件

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

　　第十九条合同效力

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

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

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

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

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

**业主委托物业管理协议书 篇21**

　　第一章　总则

　　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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　前期物业管理是指：自房屋出售之日起至业主委员会与业主大会选定的物业管理企业签订的《物业管理服务合同》生效时止的物业管理。

　　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

　　委托管理的物业构成细目见附件一。

　　第三条　乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人;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;

　　2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　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。合同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;

　　14、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　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;

　　16、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　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【月】/【季】/【半年】)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【该幢】/【该物业】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;

　　(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　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;

　　5、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　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：

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　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：

　　【一】提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁;

　　【二】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

**业主委托物业管理协议书 篇22**

　　第一章 总则

　　第一条 本合同当事人

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

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

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

　　第二条 物业基本情况

　　物业类型：住宅小区

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

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

　　占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_万平方米

　　建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

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

　　第二章 委托管理事项

　　第四条 房屋建筑共用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅。

　　第五条 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道，落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、高压水泵房、楼内消防设施设备。市政公用设施和附属建筑物、物筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、自行车棚。

　　第六条 公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

　　第七条 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括文化、体育娱乐场所。

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

　　第九条 交通与车辆停放秩序的管理。

　　第十条 维护公共秩序，包括巡视、门岗执勤。

　　第十一条 管理与物业相关的工程图纸。

　　第十二条 组织开展社区文化娱乐活动。

　　第十三条 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

　　1、物业管理服务费;

　　2、公共设施维修基金;

　　3、承租户的房租。

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

　　第十五条 对业主和物业使用人违反业主公约的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止。

　　第三章 委托管理期限

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

　　第四章 双方权利义务

　　第十七条 甲方权利义务

　　1、代表和维护产权人、使用人的合法权益。

　　2、制定业主公约并监督业主和物业使用人遵守公约。

　　3、审定乙方拟定的物业管理制度。

　　4、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

　　5、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算。

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

　　7、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;

　　8、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

　　第十八条 乙方权利义务

　　1、根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度。

　　2、对业主和物业使用人违反法规、政策的行为，提出请有关部门处理。

　　3、按本合同第十六条的约定，对业主和物业使用人违反业主公约的行为进行处理。

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

　　5、负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施。

　　6、业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关限制条件，订立书面约定，并负责监督。

　　7、制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告。

　　8、六个月向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支帐目。

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

　　第五章 物业管理服务质量

　　第十九条 乙方须按下列约定，实现目标管理。

　　1.房屋外观：整洁无破损，外观完好率100%.

　　2.设备运行：良好无不安全隐患。

　　3.房屋及设施、设备的维修、养护：及时处理用户报修，按计划完成。

　　4.公共环境：环境设施完备，实行标准化保洁。

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

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

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

　　8.急修：随叫随到。

　　9.小修：及时率达98%以上。

　　第六章 物业管理服务费用

　　第二十条 物业管理服务费

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

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

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

　　第二十一条 乙方对业主和物业使用人的房屋自用部位、自用设备、毗连部位的维修、养护及其它特约服务，由当事人按实发生的费用计付，收费准须甲方同意。

　　第二十二条 其它乙方向业主和物业使用人提供的服务项目和收费标准如下：

　　1、有偿服务按市场价规定收费。

　　2、特约服务双方议价。

　　第二十三条 房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用。

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

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

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

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

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

　　第七章 违约责任

　　第二十四条 甲方违反合同第十九条的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙有权要求甲方在一定期限内解决，逾期示解决的，乙方有权终止合同;造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

　　第二十五条 乙方违反本合同第五章的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同;造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

　　第二十六条 乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退;造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

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

　　第八章 附则

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

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

　　第三十条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

　　第三十一条 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

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

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

　　第三十三条 因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的签定为准。

　　第三十四条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

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

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

　　第三十七条 本合同自签字之日起生效。

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

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

　　20\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**业主委托物业管理协议书 篇23**

　　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：

**业主委托物业管理协议书 篇24**

　　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

**业主委托物业管理协议书 篇25**

　　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

**业主委托物业管理协议书 篇26**

　　【颁布单位】 浙江省建设厅

　　【颁布日期】 1999-09-08

　　【实施日期】 1999-09-08

　　【有效性】 有效

　　为加强\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（以下简称“本物业”）的管理，维护全体业主、非业主使用人的合法权益，维护公共环境和秩序，保障物业的安全与合理使用，根据国家有关物业管理的法规政策和省政府令第113号《浙江省住宅区物业管理办法》的规定，制订本公约。全体业主、非业主使用人均须自觉遵守。

　　一、在使用、经营、转让所拥有物业时，应遵守物业管理法规、规章、政策的规定。

　　二、执行业主委员会或业主大会的决议、决定。

　　三、委托物业管理企业负责房屋、设施、设备、环境卫生、公共秩序、保安、绿化等管理，全体业主、非业主使用人应遵守物业管理企业根据政府有关法规、规章、政策和业主委员会委托制定的各种规章制度。

　　四、全体业主、非业主使用人应积极配合物业管理企业的各项管理工作。

　　五、业主、非业主使用人对物业管理企业的管理工作如有意见或建议，可直接向物业管理企业提出，发生争议时可通过业主委员会协调解决。

　　六、加强安全防范意识，自觉遵守有关安全防范的规章制度，做好防火防盗工作，确保家庭人身财产安全。

　　七、业主、非业主使用人装修房屋，应遵守有关物业装修的制度，并事先告知物业管理企业。物业管理企业对装修房屋活动进行指导和监督，并将注意事项和禁止行为告知业主、非业主使用人。

　　业主、非业主使用人违规、违章装修房屋或妨碍他人正常使用物业的现象（如渗、漏、堵、冒等），应当及时改正。造成他人损失的应承担赔偿损失。对拒不改正的，物业管理公司可采取相应措施制止其行为，并及时告知业主委员会并报有关行政管理部门依法处理。

　　八、业主如委托物业管理企业对其自用部位和毗连部位的有关设施设备进行维修、养护，应支付相应费用。

　　九、凡房屋建筑有附属设施设备已经或可能妨碍、危害毗连房屋的他人利益、安全，或有碍外观统一、市容观瞻的，按规定应由业主单独或联合维修、养护的，业主应及时进行维修养护；拒不进行维修养护的，由业主委员会委托物业管理企业进行维修养护，其费用由当事业 主按规定分摊。

　　十、与其它非业主使用人建立合法租赁关系时，应告知并要求对方遵守本业主公约和物业管理规定，并承担连带责任。

　　十一、在本物业范围内，不得有下列行为：

　　（1）擅自改变房屋结构、外貌（含外墙、外门窗、阳台等部位的颜色、形状和规格）、设计用途、功能和布局等；不得擅自将住宅及附属用房如架空层、储藏室用于营业、办加工厂、幼儿园等。

　　（2）对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建；

　　（3）占用或损坏楼梯、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房（棚）等公用设施及场地；

　　（4）损坏、拆除或改造供电、供水、供气、供暖、通讯、有线电视、排水、排污、消防等公用设施；

　　（5）随意堆放杂物、丢弃垃圾、高空抛物；

　　（6）违反规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有毒、有害、危险物质等；

　　（7）践踏、占用绿化用地；损坏、涂划园林建筑小品；

　　（8）在公共场所、道路两侧乱设摊点；

　　（9）影响市容观瞻的乱搭、乱贴、乱挂、设立广告牌；

　　（10）随意停放\_\_\_\_\_；

　　（11）聚众喧闹、噪声扰民等危害公共利益或其它不道德的行为；

　　（12）违反规定饲养家禽、家畜及宠物；

　　（13）法律、法规、规章及政府规定禁止的其它行为。

　　十二、人为造成公用设施设备或其它业主设施设备损坏，由造成损坏责任人负责修复或赔偿经济损失。

　　十三、按规定交纳物业管理企业应收取的各项服务费用。

　　十四、业主使用本物业内有偿使用的文化娱乐体育设施和停车场等公用设施、场地时，应按规定交纳费用。

　　十五、自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好。

　　十六、加强精神文明建设，弘扬\_\_\_\_\_道德风尚，互助友爱，和睦相处，共同创造良好的工作和生活环境。

**业主委托物业管理协议书 篇27**

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　中文：\_\_\_\_\_\_\_\_\_英文：\_\_\_\_\_\_\_\_\_地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_街\_\_\_\_\_\_\_\_\_号营业执照/注册号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　承租方(以下简称乙方)

　　中文：\_\_\_\_\_\_\_\_\_英文：\_\_\_\_\_\_\_\_\_营业执照/注册号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_街\_\_\_\_\_\_\_\_\_号电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　第一条　物业名称、地址、面积

　　大厦是由甲方兴建\_\_\_\_\_\_\_\_\_坐落\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_街\_\_\_\_\_\_\_\_\_号的\_\_\_\_\_\_\_\_\_结构大厦。

　　乙方承租该大厦第\_\_\_\_\_\_\_\_\_层\_\_\_\_\_\_\_\_\_型\_\_\_\_\_\_\_\_\_单位(以下简称该物业)。该物业建筑面积为\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，详见平面图。

　　第二条

　　甲方同意根据下列条款将该物业出租给乙方使用。乙方愿意承租。

　　第三条　该物业内部之所有物

　　该物业内部之所有物于租赁期开始之日起，一并交付乙方使用，租金已包括内部所有物的租赁费用，该物业内部所有物包括全部固定装置、地板、墙壁、天花板、楔柱、窗户及设备(清单见本合同附件)。

　　第四条　租金及租赁期限

　　1.甲乙双方议定该物业每月租金为人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;租赁期自甲方向乙方发出该物业的交付使用通知书之日起第十四天开始，共计\_\_\_\_\_\_\_\_\_年。甲方须于\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日或之前向乙方发出该物业的交付使用通知书，如甲方遇下列特殊原因，可延期交付该物业，而不用承担任何违约责任。但甲方应将延期原因书面通知乙方。

　　(1)人力不可抗拒的自然灾害或其他事故;

　　(2)施工过程中遇到不能及时解决的异常困难及重大技术问题;

　　(3)其他非甲方所能控制的因素;

　　(4)承建商的延误;

　　(5)市政项目配套设施批准及安装延误;

　　(6)政府部门延迟批准有关文件;

　　(7)图纸更改;

　　(8)无法预见的意外事件;

　　(9)为执行当地政府的法规而致的延误;

　　(10)自来水、电力、煤气、热电部门未能按时接通。

　　2.租金不包括管理费、市政设施使用费、电话费及其他费用。

　　3.租金每月缴付一次。首月租金于甲方向乙方发出交付使用通知书之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内缴付;以后于每月的第一日缴付。逾期缴付租金，每逾期一日，乙方应按月租金的百分之\_\_\_\_\_\_\_\_\_向甲方缴付违约金。

　　第五条　管理费

　　1.租金不包括有关该物业的管理费。管理费由乙方按该物业管理公约的规定，向甲方或甲方聘任的管理公司缴付。管理费每月缴付一次，首月管理费于甲方向乙方发出交付使用通知书之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内缴付，以后于每月的第一天缴付。逾期缴付管理费，每逾期一日，乙方应当按月管理费的百分之\_\_\_\_\_\_\_\_\_向甲方或甲方聘任的管理公司缴付违约金。

　　2.甲方及/或其聘任的管理公司有权根据该物业管理公约在租赁期间内调整管理费，乙方应按时缴付新调整的管理费，不得异议。

　　3.若因不可抗力、罢工、政府行为或其他非甲方所能控制的原因导致管理服务终止或受影响，乙方不得拒交管理费。

　　第六条

　　市政设施使用费、水、电、煤气费、电话费及其他市政设施使用费用由乙方承担。因乙方逾期缴付而造成被有关部门停水、电、煤气、停止电话，后果由乙方自负。

　　第七条　保证金

　　1.乙方应于签署本合同时向甲方支付人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的定金。乙方还应在甲方向乙方发出交付使用通知书之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内向甲方缴付下列保证金：

　　(1)三个月租金保证金;

　　(2)三个月管理费保证金;

　　(3)水费保证金;

　　(4)电费保证金;

　　(5)电话费保证金。

　　甲方有全权决定以上(2)至(5)项保证金的金额及增收其他甲方认为需要的保证金项目。在乙方交付上述保证金时，定金将自动转为乙方应缴保证金的一部分。

　　2.若甲方调整管理费，保证金额将作出相应调整，乙方应在收到甲方书面通知七日内向甲方支付原保证金与新保证全的差额。

　　3.定金及以上保证金用作保证乙方履行本合同的所有条款。乙方违反其中任何条款，甲方可于定金及/或保证金中扣除其因此而遭受的一切损失及所支付的开支。若定金及/或保证金不足补偿甲方损失及所支付的开支，乙方应支付差额给甲方。

　　4.在乙方全面履行本合同全部条款及政府规章的条件下，甲方应当于租凭期满或于本合同提前解除及乙方将该物业以空置状态交还甲方或于甲方计清及扣除乙方拖欠甲方款项之日(以后者为准)三十天内，将保证金或其余款无息返还给乙方。

　　第八条　该物业用途

　　乙方不得将该物业用于本合同规定以外的任何用途。乙方保证不改变该物业用途。

　　第九条　不得分租等

　　未经甲方书面同意，乙方不得将该物业转租、转让、分租、转借给任何第三者或与其互换房屋使用。

　　第十条　装修及改建

　　1.未经甲方书面同意，乙方不得对该物业进行任何扩建或改建、装修及/或改变该物业的外观及结构，或改变及/或增加固定设备。乙方获准进行装修及改建时，应事先将设计图纸交甲方审批同意，遵照大厦装修指南的规定施工。一切费用(包括但不限于甲方审批设计图纸的费用)由乙方负担。租赁期满后，乙方须将装修及改建后的设施无偿归甲方所有或按甲方的要求恢复该物业的原状，所有费用由乙方负担。

　　2.若乙方对该物业作出的改动、扩建或拆除，因违反政府法规，被政府有关部门要求恢复原状或作出行政处罚时，不论事先是否已获得甲方同意，均由乙方承担责任。甲方因此所受的任何损失由乙方全额赔偿。

　　第十一条　保险

　　乙方必须于收到甲方交付使用通知书之日起十四日内自费向甲方认可的保险公司为该物业购买有关的保险，险种及保额由甲方确定。

　　第十二条　正常使用及维修该物业

　　1.乙方应爱护和正常使用该物业及其设备，如发现该物业及其设备自然损坏，应及时通知甲方，否则甲方无须上门维修。乙方应积极配合甲方检查和维修该物业，因延误该物业维修而造成甲方或第三者的人身、财产遭受损害的，乙方负责赔偿。

　　2.因使用不当或人为造成该物业或设备损坏的，乙方应负责赔偿或修复，并负责下列涉及该物业维修项目的费用：

　　(1)排水管、厕所、化粪池的清理疏通;

　　(2)饮用水池清洗及垃圾池清理;

　　(3)门窗玻璃及小五金的更换，分电表或无分电表的表内电线、电闸、灯头、插座等更换和分水表以内水管、龙头更换;

　　(4)室内墙面的粉刷和天花板等的粉饰;

　　(5)因使用安装超水、电表容量需增容的增容费。

　　3.除以上规定外，乙方亦须自费负责保护及维修该物业内部及其内部之所有物(包括但不限于本合同附件列出之所有物)。

　　乙方如违反本条或因使用不当或人为造成损坏，应负责修复并赔偿甲方的一切损失。

　　4.甲方有权根据需要于发给乙方事先通知后，于任何时候进入及视察该物业，记录该物业内的所有物品及进行任何检查、测量、维修及施工。若乙方不按照甲方的通知立即对该物业进行本合同约定应由乙方负责的维修或其他工程，甲方可单方面强制维修或进行施工，乙方必须充分合作，有关施工费用由乙方承担。

　　第十三条　保护该物业

　　1.乙方应在租赁期内自费负责将该物业及其内部之所有物保持完好状态，要爱护和正常使用该物业及其内部之所有物，并于租赁期满或本合同提前解除时将该物业及其内部之所有物以完好状态交还甲方。

　　2.乙方不得损害该物业的任何部分。如该物业因乙方或乙方的访客、雇员、代理人、借用者的行为受到任何损害，致使甲方遭受损失，乙方应全额赔偿。

　　3.因乙方的行为或过失或因该物业爆炸或溢出水、烟、火或气体而导致大厦任何部分损毁，应由乙方负责修理及恢复原状，有关赔偿、费用及开支应由乙方负责。

　　4.乙方应采取一切防范措施，使该物业免于受火灾、水浸、风暴、台风等或其他类似的破坏。

　　第十四条　甲方紧急进入该物业

　　如遇火警或其他紧急情况，甲方及其代表有权未经乙方批准进入该物业灭火及保护财物。

　　第十五条　服从法规及管理公约

　　1.甲乙双方应共同遵守国家、省、市有关法律、法规及房地产管理的各项规定，接受当地房地产管理机关的监督、管理。

　　2.乙方须遵守及服从该物业管理公约或根据管理公约制订的管理规则(以下一并简称“管理公约”)。乙方应全额赔偿甲方因乙方违反以上规定而遭受的任何损失。

　　第十六条　乙方赔偿损失

　　1.如因乙方违反本合同任何条款造成或引起甲方或第三者的任何损失(不论是财物或人身，故意或过失)，均由乙方赔偿。

　　2.所有乙方的访客、雇员、借用人、代理人的过错及行为，均视为乙方的过错及行为，乙方应负全责。

　　第十七条　甲方有权招租等

　　在租赁期满前三个月内，甲方有权在该物业的外墙张挂把该物业招租或出售的告示及其他甲方认为需要张挂的资料，乙方不得提出异议或干涉。

　　第十八条　合同解除

　　1.如发生下列任何情况：

　　(1)乙方逾期\_\_\_\_\_\_\_\_\_天仍未缴付(不论甲方曾否催交)租金及/或管理费及/或其他本合同项下乙方应缴费用;

　　(2)乙方违反本合同的任何条款，经甲方指出后\_\_\_\_\_\_\_\_\_天未改正的;

　　(3)乙方破产或清盘或无力偿还其债务;

　　甲方有权重新占有该物业或其部分及单方面以书面形式解除本合同，本合同的解除将不影响甲方所有在本合同项下向乙方请求赔偿的权利。甲方并可从乙方按本合同支付的保证金内扣除甲方因上述情况所受的所有损失及开支。

　　2.如发生上述情况的(1)或(2)，甲方有权终止向乙方提供管理服务及市政设施如水、电、煤气等，直至上述情况完全纠正为止。

　　3.租赁期内，如乙方未征得甲方同意而单方面解除本合同，乙方除赔偿甲方的损失外，还应向甲方支付相当于\_\_\_\_\_\_\_\_\_个月租金的违约金。

　　第十九条　交还该物业

　　1.如甲方根据本合同条款解除本合同，乙方应于收到甲方解除通知时搬出该物业并将其恢复至原有的空置状态交还甲方(除本合同另有规定外)，一切有关费用由乙方负担。

　　2.如甲方因任何理由无法将解除本合同的通知送达乙方，或乙方接到通知后拒绝迁出该物业及/或未能将该物业恢复至原有空置状态交还甲方，或不按本合同向甲方作出补偿及付清欠款，甲方有权依法律规定的程序重新占有该物业并清理家具及其他所有物品并将该物业恢复原状，甲方无须对此作出任何赔偿。乙方应向甲方支付清理该物业及将该物业恢复原状及有关的所有费用。

　　3.甲方可全权处理按上述规定清理的物品。如甲方将其依法变卖，所得收益在扣除乙方拖欠甲方的所有欠款后，将余额退还乙方。

　　甲方并不因本条而有任何责任将有关物品进行变卖。乙方不得对甲方变卖物品所得款项提出异议。

　　4.租赁期满后，乙方应自费搬出该物业并将其恢复至原有的空置状态交还甲方，若乙方拒绝迁出该物业，及不按本合同向甲方作出补偿及付清欠款，甲方有权按本条处理。

　　5.租赁期届满或本合同解除之日，双方应共同检查交接该物业及其所有物和设备，如发现有损坏的，应在乙方保证金中扣除，不足部分，由乙方负责赔偿。

　　6.甲乙双方在此同意和声明，在租赁期满或本合同解除时，甲方无任何义务向乙方提供任何另觅居处的援助。

　　第二十条　支付违约金等

　　本合同项下的违约金及其他赔偿金额应在确定责任后\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内付清，否则按逾期付租金的条款处理。

　　第二十一条　不可抗力

　　如因不可抗力的原因，造成本合同无法履行时，甲、乙双方互免承担责任。

　　第二十二条　税费

　　甲、乙双方应按政府规定支付各自所应承担的登记费、印花税及/或其他费用及税项。乙方还应负责租期内其他一切按中华人民共和国有关规定应由租户缴纳的费用及税项。

　　第二十三条　通知

　　1.甲方根据本合同发出任何通知给乙方，应以甲方有记录的乙方最后的通讯地址为乙方地址，经邮局将通知书寄出48小时后，视为送达。如乙方更改通讯地址，必须书面通知甲方。

　　2.所有乙方根据本合同发出给甲方的通知，必须以甲方实际收到通知方视为送达。

　　第二十四条　适用法律及争议解决

　　1.本合同的订立、变更、解除、终止、争议解决均依照中华人民共和国法律、法规和地方政府有关规定，并受其制约。

　　2.甲、乙双方如在履行本合同中发生争议，应及时协商解决，协商不成时，双方可按下列第项方式解决：

　　(1)申请\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁;

　　(2)依法向人民法院起诉。

　　第二十五条　其他

　　1.甲、乙双方在签订本合同时，双方均具有完全行为能力，对各自的权利、义务清楚、明白，并愿意按本合同规定处罚违反本合同的一方，违约的一方愿意接受。

　　2.本合同的附件为本合同的组成部分，本合同以中文为法定文字，本合同书写与印刷文字均具有同等效力。

　　3.本合同于双方签字之日起生效。

　　4.本合同一式五份，甲乙双方各执两份，送一份给房地产管理机关登记。

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

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

　　委托代理人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_　　　　　委托代理人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**业主委托物业管理协议书 篇28**

　　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

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