# 委托合同供住宅区委托管理用

来源：网友投稿 作者：小六 更新时间：2025-05-14

*委托合同（供住宅区委托管理用）（精选32篇）委托合同（供住宅区委托管理用） 篇1　　甲方（委托人）：＿＿＿＿住宅区业主管理委员会　　乙方（受托人）：＿＿＿＿物业管理公司　　为加强＿＿＿＿住宅区牧业管理，保障区内房屋和公用设施的正常使用权用，*

委托合同（供住宅区委托管理用）（精选32篇）

**委托合同（供住宅区委托管理用） 篇1**

　　甲方（委托人）：＿＿＿＿住宅区业主管理委员会

　　乙方（受托人）：＿＿＿＿物业管理公司

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

　　一、招手管理范围及内容

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

　　（二）管理事项包括：

　　1.屋的使用、维修、养护；

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

　　3.洁卫生（不含垃圾运到中转站后的工作）；

　　4.共生活秩序；

　　5.娱活动场所；

　　6.民服务网点及住宅区内所有营业场所（不含肉菜市场）；

　　7.辆行驶及停泊；

　　8.宅区档案管理；

　　9.政策规定由物业管理公司管理的其他事项。

　　二、委托管理原则

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

　　三、委托管理期限

　　确定管理目标、经济指示，实行风险抵押经济承包责任制。

　　四、委托管理期限

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

　　五、双方责任、权利、义务

　　1、依照住宅区条例和本合同规定将＿＿＿＿住宅区委托乙方实行物业管理；

　　2、监督乙方对公用设施专用基金的合理使用，并按公用设施专用基金管理办法付给乙方；

　　3、按市政府规定的比例提供商业用房（总建设面积的0。5%）＿＿＿＿平方米给乙方，按商品房租金标准租赁租用，并负责办理使用手续；

　　4、给乙方提供管理用房＿＿＿＿平方米（其中办公用房＿＿＿＿平方米，员工宿舍＿＿＿＿平方米），按微利房租金标准租用；

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

　　6、不得干涉乙方依法本合同规定内容所进行的管理和经营活动；

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

　　8、负责确定本住宅区管理服务费收费标准；

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

　　10、协助乙方做好宣传教育、文化活动和物业管理工作；

　　11、政策规定由甲方承担的其他责任。

　　（二）乙方责任、权利、义务

　　1.根据有关法律、法规，结合实际情况，制订本住宅区物业管理办法；

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

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

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

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

　　6.乙方须本着商效、精干的原则在本住宅区设置管理处；

　　7.建立本住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况；

　　8.负责测算住宅区管理服务费收费标准并向甲方提供测算标准与依据；严格按照甲方审议通过的收费标准收取，不得擅自加价。每三个月向区住宅管理部门缴交一次50%商业用房的租金，作为公用设施专用基金的回收；

　　9.有权依照甲方委托和业主公约的规定对违反业主公约和住宅区管理法规政策的行为进行处理；

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

　　11.开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作；

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

　　六、管理目标和经济指标

　　（一）各项管理指标执行《深圳经济特区住宅区物业管理标准》及市、区住宅管理部门规定的各项标准，要求住宅区在乙方接管后＿＿＿＿年内达到＿＿＿＿标准。

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

　　七、风险抵押

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

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

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

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

　　八、奖罚措施

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

　　（二）如该住宅区被评为全国、省、市文明住宅小区，甲方分别奖励乙方人民币＿＿＿＿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，由乙方获间的文明小区称号被上级部门取消，则乙方应全部返还上述奖金及银行活期存款利息。

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

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

　　（五）由乙方管理不善或重大失误，造成住户经济损失或生活严重不便的，应当赔偿甲方或业主及使用人的经济损失（以市住宅主管部门的鉴定结论为准）。

　　九、合同更改、补充与终止

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

　　（二）合同规定的管理期满，本合同自然终止，各方如欲续订合同，须于期满前六个月向对方提出书面意见；

　　（三）合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理，但根据住宅区条例和住宅区细则规定被取消优先承包理资格的除外。

　　十、其他事项

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

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

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

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

　　（五）

　　（六）

　　甲方（盖章）：

　　乙方（盖章）：

　　代表（签名）：

　　代表（签名）：

　　时间：

　　年

　　月

　　日

　　附：住宅区业主公约

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

　　一、本住宅区情况

　　1.地点＿＿＿＿区＿＿＿＿路；

　　2.总占地面积：＿＿＿＿平方米；

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

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

　　5.业主数量：＿＿＿＿个；

　　6.管委会财产：

　　（1）公用设施专用基金；＿＿＿＿元；

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

　　（3）商业用房＿＿＿＿平方米；

　　（4）其他；

　　7.公用设施及公共场所（地）状况：

　　（1）道路：车行道＿＿＿＿平方米；人行道＿＿＿＿平方米；

　　（2）园林绿化地面积：＿＿＿＿平方米；

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

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

　　其他：a、

　　b、

　　c、

　　（5）路灯＿＿＿＿盏；庭园灯＿＿＿＿盏；其他为灯：a、

　　b、

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

　　（7）消防水泵头接口＿＿＿＿个；

　　（8）停车场＿＿＿＿个，总占地面积＿＿＿＿平方米，车位＿＿＿＿个；

　　（9）综合楼＿＿＿＿座，建设面积＿＿＿＿平方米，其中：a、　b、

　　（10）肉菜市场＿＿＿＿个，建筑面积＿＿＿＿平方米；

　　（11）邮电局（所）＿＿＿＿个，建筑面积＿＿＿＿平方米；

　　（12）影剧院＿＿＿＿座，建筑面积＿＿＿＿平方米；

　　（13）医院＿＿＿＿座，建筑面积＿＿＿＿平方米；

　　（14）其他：

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

　　8.其他事项：

　　（1）

　　（2）

　　（3）

　　二、业主大会召集和决定住宅区重大事项的方式

　　1.业主大会的召集：

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

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

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

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

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

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

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

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

　　（2）管委会成立后，负责召集此后的业主大会，并每个至少召开一次。

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

　　管委会应于如开业主大会七天前将会议地点、时间、内容、方式及其他事项予以公告。

　　业主大会由管委会主任主持，如管委会主任缺席，则由管委会副主任主持。

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

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

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

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

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

　　三、业主的权利、义务

　　（一）业主的权利

　　1.依法享有对自己所拥有物业的各项权利；

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

　　3.有权按有关规定在允许的范围内进行室内装修、维修和改造；

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

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

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

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

　　8.有权参加业主大会，并对住宅区的各项管理决策拥有表决权；

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

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

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

　　12.有权对同其他业主就某一议题要求管委会如集业主大会；

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

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

　　（二）业主的义务

　　1.在使用、经营、转让其名下物业时，应遵守有关法律、法规和政策规定；

　　2.在使用住宅区物业时，应当遵守下列规定：

　　（1）未经市政府有关部门批准，不得改变房屋结构、外貌和用途；

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

　　（3）不得堆放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品，但自用生活性燃料外；

　　（4）不得利用房屋从事危害公共利益的活动；

　　（5）不得侵害他人的正当权益。

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

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

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

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

　　7.在住宅区内不得有下列行为：

　　（1）践踏、占用绿化地；

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

　　（3）乱抛垃圾、杂物；

　　（4）影响市容观瞻的乱搭、乱贴、乱挂等；

　　（5）损坏、涂划园林艺术雕塑；

　　（6）聚众喧闹；

　　（7）随意停放车辆和鸣喇叭；

　　（8）发出超过规定标准的噪音；

　　（9）排放有毒、有害物质；

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

　　（11）防碍他人合法使用公用设施及公共场所（地）；

　　（12）法律、法规及市政府规定禁止的其它行为。

　　8.对本住宅区物业管理公司人员在出示工作证（牌）或有关证明后，在合理时间内（上午11：45-12：45，下午6：00-7：00）进入本住宅区任何楼宇内部及共公共部位进行检查、维修、养护或检查业主公约的有关条款是否得到遵守和实施的巡视行为，业主应提供方便，不得拒绝或阻挠；

　　9.按规定缴纳应支付的管理服务费和住宅维修基金等；

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

　　（1）深圳经济特区住宅区牧业管理条例及其实施细则；

　　（2）深圳市公共卫生条例；

　　（3）深圳市园林绿化管理条例；

　　（4）深圳市环境噪声管理暂行规定；

　　（5）深圳经济特区房屋租赁管理条例；

　　（6）深圳市消防管理暂行规定；

　　（7）深圳市人民政府关于禁止在市区饲养家禽家畜的通告；

　　（8）深圳市人民政府关于禁止在特区内销售燃放烟花爆竹的通告；

　　（9）深圳市住宅装修管理规定；

　　（10）其他有关住宅区的业管理的法律、法规及政策规定。

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

　　四、业主应付的费用

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

　　2.业主应按月到物业管理公司缴纳住宅维修基金。住宅维修基金的标准是：0。5元/平方米。由物业管理公司以房屋本体为单位设立专帐代管、公用水箱、加压水泵、电梯、机电设备、公用天线和消防设施等房屋本体公用设施的维修、养护。

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

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

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

　　五、违约责任

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

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

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

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

　　六、其它事项

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

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

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

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

　　4.本业主公约一式二份，业主和物业管理公司各执一份。

　　业主（签章）：

　　物业管理公司（盖章）：

　　签约时间：

　　代表：

　　联系地址：

　　联系电话：

　　名下物业：住宅：＿＿＿＿栋＿＿＿＿房

　　商业用户＿＿＿＿栋＿＿＿＿房（店、铺）

　　其它：

　　附：住宅区业主管理委员会章程

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

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

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

　　第二章管委会的产生及职权

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

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

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

　　管委会主任、副主任由管委会在其委员中先举产生。

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

　　管委会主任，执行秘书为专职或兼职。

　　第六条本管委会委使下列职权：

　　1.按照有关规定召集和主持业主大会；

　　2.审议决定住宅维修基金和公用设施专用基金的使用；

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

　　4.审查物业管理公司上年对本住宅区的管理计划完成情况及其费用决算报告；

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

　　6.审查并决定住宅区物业管理服务费的收费标准；

　　7.监督物业管理公司对本住宅区的牧业管理工作；

　　8.执行业主大会通过的各项决议。

　　前款的第3、5、6项规定的事项，必须经业主大会批准。

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

　　第八条下列人员经管委会决定产经业主大会批准后要获得适当津贴；

　　1.管委会主任；

　　2.管委会执行秘书；

　　3.业主选举的楼长；

　　4.管委会同意的其他人士。

　　第三章管委会会议

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

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

　　第十一条管委会会议由主任召集、主持，主任因故缺席时，由副主任主持。

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

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

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

　　第四章管委会委员

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

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

　　第十七条本管委会委员每届任期三年，可以连选连任。

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

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

　　1.已宣告破产；

　　2.因身体或精神上的疾病已丧失履行职责的能力；

　　3.未经管委会同意无故在管委会会议中连续缺席三次以上；

　　4.以业主身份当选为委员，但已不再是业主；

　　5.以书面形式向管委会提出辞呈；

　　6.有违法犯罪行为的；

　　7.业主大会已将其罢免的。

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

　　第二十一条本管委会委员的权利：

　　1.选举权，被选举权和监督权；

　　2.对本管委会的建议和批评权；

　　3.参与本管委会有关事项的决策；

　　4.参加本管委会组织的有关活动，

　　第二十二条本管委会委员的义务：

　　1.遵守本管委会章程；

　　2.执行本管委会的决议，努力完成本管委会的工作；

　　3.积极参加本管委会组织的仁义和活动；

　　4.向本管委会的工作提供有关资料和建议。

　　第五章管委会日常经费收支与只公用房

　　第二十三条本管委会的经费来源是本住宅区的管理服务费。

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

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

　　第六章　附

　　则

　　第二十六条业主大会通过有关本章程的决议和细则都是本章程的组成部分。

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

　　第二十八条本章程的解释权属管委会。

　　第二十九条本章程与有关法规不符时，按有关法规执行。

　　第三十条　本章程经业主大会通过后生效。

　　附：住户手册

　　一、前言

　　二、简介

　　三、物业管理

　　四、管理费用

　　五、设备及服务

　　六、装修管理

　　七、入住前期的特别服务

　　八、业主及用户的其它责任

　　九、保安/安全

　　十、关于防盗门、窗安装的有关办法

　　十一、防火

　　十二、清洁

　　十三、卫生管理细则

　　十四、保险

　　十五、常用电话号码

　　十六、结语

　　一、前言

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

　　二、小区简介

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

　　1.按照建设国际化大都市的要求注意提高小区的整体居住环境质量。

　　2.注意加强物业管理，保持住宅小区建设整体环境和使用功能长久良好。

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

　　4.物业管理有限公司小区管理处主要负责如下工作：

　　（1）管理：具有严格和管理制度，做到违者必罚，奖罚分明。

　　（2）保安：小区有专门保安力量，实行24小时昼夜值班。

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

　　（4）绿化：负责小区绿化，四季维护树木，花草，修剪花木，维护绿化景观。

　　（5）车辆交通管理：对机动车辆进入小区加以限制，保持小区宁静的气氛。

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

　　（7）有偿中介服务：代业主出租、出售小区住房。

　　（8）设立便民的小型超市、便民商店等。

　　三、物业管理

　　1.管理公司

　　根据管理公约的条文，物业管理有限公司已被委聘为小区之物业管理公司。

　　2.管理公司之代表权

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

　　3.公共地方及设施管理

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

　　4.管理职员

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

　　5.建议及投诉

　　任何人士若对小区环境及管理欲作出建议或投诉，请以书面形式通知管理公司。

　　6.小区管理处办公时间

　　小区管理处办公时间为上午9：00-12：00，下午13：30-17：30，在上述时间以外，小区监控中心仍有值班职员为客户服务。

　　管理公司电话（办公时间）：

　　管理处电话（二十四小时服务）：

　　四、管理费用

　　1.管理费

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

　　2.管理保证金及管理基金

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

　　3.缴付管理费

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

　　付款时间：星期一至星期五08：30-20：30

　　星期六、星期日及假期09：00-17：30

　　付款办法：以支票或现金形式直接交往小区管理处。

　　4、管理费盈亏

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

　　管理帐项

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

　　6、业权转让

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

　　五、设备及服务

　　1.电力

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

　　2.供水

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

　　3.煤气

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

　　4.电话

　　小区已铺设电话电缆直达各物业单位，用户可向管理中心吕请接驳及安装电话。

　　5.电梯服务

　　小区各楼宇备有先进的电梯，为客户提供24小时服务。

　　6.公共天线

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

　　7.消防系统

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

　　六、装修管理

　　1.政府法规、公约条文

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

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

　　3.装修保证

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

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

　　4.装修规则

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

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

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

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

　　（5）不得在通道走廊、其他公共地方或跨入其他业主单位进行装修工程。

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

　　（7）不可在小区内之消防喉取水作调制混凝土、清洗地方或其他用途。

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

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

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

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

　　（12）切勿交混凝土、吵石、瓦砾或其他杂物倒入坐厕或排水渠内。

　　5、物业外墙

　　所有用户皆不得适拆、更改或干扰物业外墙及公共地方设备，或改讨任何排水喉管。此外，更不得加高任何招牌、帐篷、窗花、秩笼、花架、天线或将其他物品装置物业外墙上。

　　发吸任何上述违章行为，业主/用户将需承担所修正工程及管理公司额外工作负担费用。

　　6、装修承造商

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

　　七、人往前期的特别服务

　　尊敬的业主：

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

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

　　联系电话：（装饰）：

　　联系电话：（搬家）：

　　八、业主及用户的其他责任

　　1、物业用途限制

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

　　2、饲养宠物

　　住户所饲养的宠物，必须在管理处指定地方排汇及做废物处理事宜。

　　3、噪音气味

　　为优质环境宁静用户切勿在其室内发出噪音或气味，滋扰其他用户。

　　4、公众通道

**委托合同（供住宅区委托管理用） 篇2**

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

　　5、景观物品

　　各用户不得在任何公共地方进行洗涤、晾晒、熨烫衣物或其他物品。

　　6、神位

　　为保持环境清洁卫生，所有用户禁止在门前或公共地方摆设神位及燃点香烛。

　　7、电梯服务

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

　　8、危险物

　　各业主不得在小区范围内搬运，储存及使用危险、易燃或易爆的物品。

　　9、铁闸/卷门

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

　　10、营业经商

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

　　11、法律纠纷

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

　　九、保安/安全

　　1、为保障安全，所有的小区居住的业主及其雇佣人员，均应办理住客证。

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

　　B若有人员变动，应及时到管理处发放或注销证件手续。

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

　　2、大楼进出凭住房证，并于每晚23：00静楼。

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

　　A若发现任何可疑人物，请在安全情况下立即通知管理人员或管理处。

　　B对进入大楼的访客将要求做会客登记，每天23：00以后的访客保安人员应先与住户联系，得到允许后方可探访。

　　C房间无人时，请锁好门窗。

　　D无人在室内时，关闭所有电器用具。

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

　　F定期检查，维修电器设备、电线和灭火器等。

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

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

　　I住宅单位用户世勿随便开门给陌生人，开门前必须先从防盗眼辨别访客。

　　J与监近用户互相认识，保持联系，以便朋家能够互相照应。

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

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

　　4、除保安员外，物业亦高有先进保安装置以确保各业主及用户安全。

　　5、住房保安

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

　　十、关于业主安装防盗门、窗的有关办法

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

　　附：

　　防盗门、窗安装申请书

　　业主姓名

　　楼室号

　　防盗门窗型号

　　颜色

　　交费：

　　业主签名

　　管理处

　　安装队

　　十一、防火

　　1、防火措施

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

　　2、防火知识

　　·切勿令电线负荷过量或在同一插座接下来多种电器，例如电炉、熨斗电饭煲或吹风筒等，以免由于负荷过量而导致火警。

　　·请遵照法例法定，切勿在单位内储藏易爆易燃物品，最后离开单位前，检查并保证烟头已熄灭，并把全部还在开动的电器关闭。

　　·易燃及危险性物品应放置在孩童无不触及的地方。

　　·请保持走廊、楼梯及防火通道畅通。

　　·防火门必须保持经常关闭。

　　·如遇到易燃物品气味时，切勿触动任何电器（包括电话、门铃、电动玩具等）开关，小心打开所有窗户，门，让空气流通，然后离开现场及尽快通知管理处。

　　3、如遇火警时应采取的措施

　　·保持镇定

　　·拨打电话119通知消防局

　　·打破安装在走廊的防火警钟玻璃，按警钟示警。

　　·及时通知小区保安管理员或管理处，如时间许可，应通知监近用户。

　　·如遇到浓烟，应尽量贴近地面，并以湿毛巾覆盖面部。

　　·不要乘搭电梯，应用楼梯逃生。

　　·尽快前往小区地面或空旷地方。

　　4、防火演习

　　·管理人员将定期进行防火学习及试验各项救火设备。

　　十二、清洁

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

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

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

　　十三、卫生管理细则

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

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

　　第二条：公司将定期进行消灭\"四害\"工作，绝不让其滋生、蔓延。

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

　　第四条：禁止在小区内随地吐痰、乱扔纸屑、果皮等废弃物。

　　第五条：禁止在小区建筑上张贴装修、标语、广告等。

　　第六条：禁止在公共场所搭建违章建筑。

　　第七条：禁止破坏公共设施，保护其清洁、完整。

　　第八条：禁止践踏草坪、损害绿化设施。

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

　　十四、保险

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

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

　　十五、常用电话号码

　　夜间值班定：

　　火警：119

　　派出所：

　　匪警：110

　　医院：

　　急救：120

　　十六、结语

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

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

　　并祝各位乔迁之喜，安居愉快。

　　物业管理公司

　　X年X月X日

**委托合同（供住宅区委托管理用） 篇3**

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

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

　　为加强\_\_\_\_\_\_\_\_\_住宅区物业管理，保障区内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《深圳经济特区住宅区物业管理条例》（以下简称住宅区条例）及其配套实施细则（以下简称住宅区细则）和市政府有关规定，经双方充分协商，同意签订本委托管理合同，以便共同遵守。合同书面如下：

　　一、委托管理范围及内容

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

　　（二）管理事项包括：

　　1.房屋的使用、维修、养护；

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

　　3.清洁卫生（不含垃圾运到中转站后的工作）；

　　4.公共生活秩序；

　　5.文娱活动场所；

　　6.便民服务网点及住宅区内所有营业场所（不含肉菜市场）；

　　7.\_\_\_\_\_行驶及停泊；

　　8.住宅区档案管理；

　　9.政策规定由物业管理公司管理的其他事项。

　　二、委托管理原则

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

　　三、委托管理形式

　　确定管理目标、经济指标，实行风险抵押经济承包责任制。

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

　　五、双方责任、权利、义务

　　（一）甲方责任、权利、义务

　　1.依照住宅区条例和本合同规定将\_\_\_\_\_\_\_\_住宅区委托乙方实行物业管理；

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

　　3.按市政府规定的比例提供商业用房（总建设面积的0.5%）\_\_\_\_\_\_\_\_平方米给乙方，按商品房租金标准租赁租用，并负责办理使用手续；

　　4.给乙方提供管理用房\_\_\_\_\_\_\_\_平方米（其中办公用房\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，员工宿舍\_\_\_\_\_\_\_\_平方米），按微利房租金标准租用；

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

　　6.不得干涉乙方依法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，如因乙方管理不善造成重大经济损失，有权终止合同；

　　8.负责确定本住宅区管理服务费\_\_\_\_\_标准；

　　9.委托乙方对违反住宅区条例和住宅区细则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，以集水、停电等措施对无故不缴有关费用或拒不改正违章行为的责任人进行催交、催改；

　　10.协助乙方做好宣传教育、文化活动和物业管理工作；

　　11.政策规定由甲方承担的其他责任。

　　（二）乙方责任、权利、义务

　　1.根据有关法律、法规，结合实际情况，制订本住宅区物业管理办法；

　　2.遵守飨罟芾矸ü婧秃贤娑ǖ脑鹑我螅菁追绞谌ǎ员咀≌镆凳凳┳酆瞎芾恚繁J迪止芾砟勘辍⒕弥副辏⒊械O嘤υ鹑危跃踅邮芗追郊觳榧喽剑

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

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

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

　　6. 乙方须本着\_\_\_\_\_、精干的原则在本住宅区设置管理处；

　　7.建立本住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况；

　　8.负责测算住宅区管理服务费\_\_\_\_\_标准并向甲方提供测算标准与依据；严格按照甲方审议通过的\_\_\_\_\_标准收取，不得擅自加价。每三个月向区住宅管理部门缴交一次50％商业用房的租金，作为公用设施专用基金的回收；

　　9.有权依照甲方委托和业主公约的规定对违反业主公约和住宅区管理法规政策的行为进行处理；

　　10.在管理期满时向甲方移交全部专用房屋及有关财产、全部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。

　　六、管理目标和经济指标

　　（一）各项管理指标执行《深圳经济特区住宅区物业管理标准》及市、区住宅管理部门规定的各项标准，要求住宅区在乙方接管后\_\_\_\_\_\_\_年内达到\_\_\_\_\_\_\_标准。

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

　　七、风险抵押

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

　　（二）乙方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；

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

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

　　八、奖罚措施

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

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

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

　　（五）由乙方管理不善或重大失误，造成住户经济损失或生活严重不便的，应当赔偿甲方或业主及使用人的经济损失（以市住宅主管部门的鉴定结论为准）。

　　九、合同更改、补充与终止

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

　　（二）合同规定的管理期满，本合同自然终止，各方如欲续订合同，须于期满前六个月向对方提出书面意见；

　　（三）合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理，但根据住宅区条例和住宅区细则规定被取消优先承包管理资格的除外。

　　十、其他事项

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

　　附

　　住宅区业主公约

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

　　一、本住宅区情况

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

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

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

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

　　5.业主数量：\_\_\_\_\_\_\_\_\_个；

　　6.管委会财产：

　　（1）公用设施专用基金：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元； ；

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

　　（3）商业用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

　　（4）其他：

　　7.公用设施及公共场所（地）状况：

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

　　（2）园林绿化地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

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

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

　　其他：a.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　b.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　C.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　（5）路灯\_\_\_\_\_\_盏；庭园灯\_\_\_\_\_\_盏；其他灯：a.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ b.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　（7）消防水泵头接口\_\_\_\_\_\_个；

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

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

　　a.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　b.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

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

　　（14）其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　以上所有公用设施和公共场所（地）有\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_项已竣工交付使用，有\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_项尚未竣工或交付使用，预计\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月可交付使用。

　　8.其他事项：

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

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

　　（3）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　二、业主大会召集和决定住宅区重大事项的方式

　　1.业主大会的召集：

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

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

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

　　c.筹委会在业主大会召开十四天前将大会召开日期、地点、内容、方式程序及管委会候选人名单等在住宅区内公告；

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

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

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

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

　　（2）管委会成立后，负责召集此后的业主大会，并每年至少召开一次。

　　经持有10％以上投票权的业主提议，管委会应于接到该项提议后十四天内就其所指明的目的召开业主大会。

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

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

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

　　4.大会投票实行住宅房屋一户一票；一百平方米以上的非住宅房屋每一百平方米的建设面积为一票，一百平方米以下有房地产权证书的非住宅房屋每证一票。

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

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

　　三、业主的权利、义务

　　（一）业主的权利

　　1.依法享有对自己所拥有物业的各项权利；

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

　　3.有权按有关规定在允许的范围内进行室内装修、维修和改造；

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

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

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

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

　　8.有权参加业主大会，并对住宅区的各项管理决策拥有表决权；

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

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

　　11.有权对住宅区的物业管理提出建议、意见或批评，可要求管委会对物业管理公司的违反合同或有关规定的行为进行干预、处罚；

　　12.有权会同其他业主就某一议题要求管委会召集业主大会；

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

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

　　（二）业主的义务

　　1.在使用、经营、转让其名下物业时，应遵守有关法律、法规和政策规定；

　　2.在使用住宅区物业时，应当遵守下列规定：

　　（1）未经市政府有关部门批准，不得改变房屋结构、外貌和用途；

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

　　（3）不得堆放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品，但自用生活性燃料外；

　　（4）不得利用房屋从事危害公共利益的活动；

　　（5）不得侵害他人的正当权益。

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

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

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

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

　　7.在住宅区内不得有下列行为：

　　（1）践踏、占用绿化地；

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

　　（3）乱抛垃圾、杂物；

　　（4）影响市容观瞻的乱搭、乱贴、乱挂等；

　　（5）损坏、涂划园林艺术雕塑；

　　（6）聚众喧闹；

　　（7）随意停放\_\_\_\_\_和鸣喇叭；

　　（8）发出超过规定标准的嗓音；

　　（9）排放有毒、有害物质；

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

　　（11）妨碍他人合法使用公用设施及公共场所（地）；

　　（12）法律、法规及市政府的规定禁止的其他行为。

　　8.对本住宅区物业管理公司人员在出示工作证（牌）或有关证明后，在合理时间内（上午11；45—12：45，下午6：00—7：30）进人本住宅区任何楼宇内部及其公共部位进行检查、维修、养护或检查业主公约的有关条款是否得到遵守和实施的巡视行为，业主应提供方便，不得拒绝或阻挠；

　　9.按规定缴纳应支付的管理服务费和住宅维修基金等；

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

　　（1）深圳住宅区物业管理条例及其实施细则；

　　（2）深圳市公共卫生管理条例；

　　（3）深圳市园林绿化管理条例；

　　（4）深圳市环境噪声管理暂行规定；

　　（5）深圳经济特区房屋租赁管理条例；

　　（6）深圳市消防管理暂行规定；

　　（7）深圳市人民政府关于禁止在市区饲养家禽家畜的通告

　　（8）深圳市关于禁止在特区内销售燃放烟花爆竹的通告；

　　（9）深圳市住宅装修管理规定；

　　（10）其他有关住宅区物业管理的法律、法规及政策规定。

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

　　四、业主应付的费用

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

　　2.业主应按月到物业管理公司缴纳住宅维修基金。住宅维修基金的标准是：o.5元/平方米。由物业管理公司以房屋本体为单位设立专账代管，用于房屋的外墙面、楼梯间、通道、屋面、本体主上下水管道、公用水箱、加压水泵、电梯、机电设备、公用天线和消防设施等房屋本体公用设施的维修、养护。

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

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

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

　　五、违约责任

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

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

　　3.业主如延期缴纳应交的管理服务费、住宅维修基金以及有关赔偿款、罚款等费用的，处以每日千分之三的滞纳金；无正当理由超过三个月不交的，物业管理公司可采取停水、停电、停气等催缴措施。

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

　　六、其他事项

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

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

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

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

　　4.本业主公约一式二份，业主和物业管理公司各执一份

　　业主（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

　　商业用户\_\_\_\_\_\_\_\_栋\_\_\_\_\_\_房（店、铺）

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

　　附

　　住宅区业主管理委员会章程

　　第一章 总则

　　第一条\_\_\_\_\_\_\_\_住宅区业主管委员会（以下简称本管委会）是根据《深圳经济特区住宅区物业管理条例》（以下简称住宅区条例）和《深圳经济特区住宅区物业管理条例实施细则》（以下简称住宅区细则）的有关规定成立的代表本住宅区全体业主合法权益的社会团体，经市政府社团登记部门依法核准登记后，取得社会团体法人资格。本管委会的一切合法权益受国家法律保护。

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

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

　　第二章 管委会的产生及职权

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

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

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

　　管委会主任、副主任由管委会在其委员中选举产生。

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

　　管委会主任、执行秘书为专职或\_\_\_\_\_。

　　第六条 本管委会委使下列职权：

　　1.按照有关规定召集和主持业主大会；

　　2.审议决定住宅维修基金和公用设施专用基金的使用；

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

　　4.审查物业管理公司上年对本住宅区的管理计划完成情况及其费用决算报告；

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

　　6.审查并决定住宅区物业管理服务费的\_\_\_\_\_标准。

　　7.监督物业管理公司对本住宅区的物业管理工作，

　　8.执行业主大会通过的各项决议。

　　9. 6项规定的事项，必须经业主大会批准。

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

　　第八条 下列人员经管委会决定并经业主大会批准后可获得适当津贴；

　　1.管委会主任；

　　2.管委会执行秘书；

　　3.业主选举的楼长；

　　4.管委会同意的其他人士。

　　第三章 管委会会议

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

　　第十条 管委会会议的召开提前七天将会议通知及有关材料送达每位委员。委员因事不能参加会议的，可以书面委托代表参加。

　　第十一条 管委会会议由主任召集、主持，主任因故缺席时，由副主任主持。

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

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

　　第四章 管委会委员

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

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

　　第十七条 本管委会委员每届\_\_\_\_\_三年，可以连选连任。

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

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

　　1.已宣告破产；

　　2.因身体或精神上的疾病已丧失履行职责的能力；

　　3.未经管委会同意无故在管委会会议中连续缺席三次以上

　　4.以业主身

**委托合同（供住宅区委托管理用） 篇4**

　　甲方(委托人)： 住宅区业主管理委员会

　　乙方(受托人)： 物业管理公司

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

　　一、招手管理范围及内容

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

　　(二)管理事项包括：

　　1.屋的使用、维修、养护;

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

　　3.洁卫生(不含垃圾运到中转站后的工作);

　　4.共生活秩序;

　　5.娱活动场所;

　　6.民服务网点及住宅区内所有营业场所(不含肉菜市场);

　　7.辆行驶及停泊;

　　8.宅区档案管理;

　　9.政策规定由物业管理公司管理的其他事项。

　　二、委托管理原则

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

　　三、委托管理期限

　　确定管理目标、经济指示，实行风险抵押经济承包责任制。

　　四、委托管理期限

　　委托管理期限为 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

　　五、双方责任、权利、义务

　　1、依照住宅区条例和本合同规定将 住宅区委托乙方实行物业管理;

　　2、监督乙方对公用设施专用基金的合理使用，并按公用设施专用基金管理办法付给乙方;

　　3、按市政府规定的比例提供商业用房(总建设面积的0。5%) 平方米给乙方，按商品房租金标准租赁租用，并负责办理使用手续;

　　4、给乙方提供管理用房 平方米(其中办公用房 平方米，员工宿舍 平方米)，按微利房租金标准租用;

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

　　6、不得干涉乙方依法本合同规定内容所进行的管理和经营活动;

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

　　8、负责确定本住宅区管理服务费收费标准;

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

　　10、协助乙方做好宣传教育、文化活动和物业管理工作;

　　11、政策规定由甲方承担的其他责任。

　　(二)乙方责任、权利、义务

　　1.根据有关法律、法规，结合实际情况，制订本住宅区物业管理办法;

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

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

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

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

　　6.乙方须本着商效、精干的原则在本住宅区设置管理处;

　　7.建立本住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

　　8.负责测算住宅区管理服务费收费标准并向甲方提供测算标准与依据;严格按照甲方审议通过的收费标准收取，不得擅自加价。每三个月向区住宅管理部门缴交一次50%商业用房的租金，作为公用设施专用基金的回收;

　　9.有权依照甲方委托和业主公约的规定对违反业主公约和住宅区管理法规政策的行为进行处理;

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

　　11.开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作;

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

　　六、管理目标和经济指标

　　(一)各项管理指标执行《深圳住宅区物业管理标准》及市、区住宅管理部门规定的各项标准，要求住宅区在乙方接管后 年内达到 标准。

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

　　七、风险抵押

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

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

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

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

　　八、奖罚措施

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

　　(二)如该住宅区被评为全国、省、市文明住宅小区，甲方分别奖励乙方人民币 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，由乙方获间的文明小区称号被上级部门取消，则乙方应全部返还上述奖金及银行活期存款利息。

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

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

　　(五)由乙方管理不善或重大失误，造成住户经济损失或生活严重不便的，应当赔偿甲方或业主及使用人的经济损失(以市住宅主管部门的鉴定结论为准)。

　　九、合同更改、补充与终止

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

　　(二)合同规定的管理期满，本合同自然终止，各方如欲续订合同，须于期满前六个月向对方提出书面意见;

　　(三)合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理，但根据住宅区条例和住宅区细则规定被取消优先承包理资格的除外。

　　十、其他事项

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

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

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

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

　　(五)

　　(六)

　　甲方(盖章)：　　　　 　　　　　　　　 乙方(盖章)：

　　代表(签名)：　　　　 　　　　　　　 代表(签名)：

　　时间：　　 　年 　月 　日

　　附：住宅区业主公约

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

　　一、本住宅区情况

　　1.地点 　区 　 路;

　　2.总占地面积： 　 平方米;

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

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

　　5.业主数量： 　 个;

　　6.管委会财产：

　　(1)公用设施专用基金; 　 元;

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

　　(3)商业用房 平方米;

　　(4)其他;

　　7.公用设施及公共场所(地)状况：

　　(1)道路：车行道 平方米;人行道 平方米;

　　(2)园林绿化地面积： 平方米;

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

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

　　其他：a、

　　b、

　　c、

　　(5)路灯 盏;庭园灯 盏;其他为灯：a、 　 b、

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

　　(7)消防水泵头接口 个;

　　(8)停车场 个，总占地面积 平方米，车位 个;

　　(9)综合楼 座，建设面积 平方米，其中：a、 　 b、

　　(10)肉菜市场 个，建筑面积 平方米;

　　(11)邮电局(所) 个，建筑面积 平方米;

　　(12)影剧院 座，建筑面积 平方米;

　　(13)医院 座，建筑面积 平方米;

　　(14)其他：

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

　　8.其他事项：

　　(1)

　　(2)

　　(3)

　　二、业主大会召集和决定住宅区重大事项的方式

　　1.业主大会的召集：

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

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

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

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

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

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

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

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

　　(2)管委会成立后，负责召集此后的业主大会，并每个至少召开一次。

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

　　管委会应于如开业主大会七天前将会议地点、时间、内容、方式及其他事项予以公告。

　　业主大会由管委会主任主持，如管委会主任缺席，则由管委会副主任主持。

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

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

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

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

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

　　三、业主的权利、义务

　　(一)业主的权利

　　1.依法享有对自己所拥有物业的各项权利;

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

　　3.有权按有关规定在允许的范围内进行室内装修、维修和改造;

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

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

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

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

　　8.有权参加业主大会，并对住宅区的各项管理决策拥有表决权;

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

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

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

　　12.有权对同其他业主就某一议题要求管委会如集业主大会;

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

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

　　(二)业主的义务

　　1.在使用、经营、转让其名下物业时，应遵守有关法律、法规和政策规定;

　　2.在使用住宅区物业时，应当遵守下列规定：

　　(1)未经市政府有关部门批准，不得改变房屋结构、外貌和用途;

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

　　(3)不得堆放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品，但自用生活性燃料外;

　　(4)不得利用房屋从事危害公共利益的活动;

　　(5)不得侵害他人的正当权益。

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

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

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

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

　　7.在住宅区内不得有下列行为：

　　(1)践踏、占用绿化地;

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

　　(3)乱抛垃圾、杂物;

　　(4)影响市容观瞻的乱搭、乱贴、乱挂等;

　　(5)损坏、涂划园林艺术雕塑;

　　(6)聚众喧闹;

　　(7)随意停放车辆和鸣喇叭;

　　(8)发出超过规定标准的噪音;

　　(9)排放有毒、有害物质;

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

　　(11)防碍他人合法使用公用设施及公共场所(地);

　　(12)法律、法规及市政府规定禁止的其它行为。

　　8.对本住宅区物业管理公司人员在出示工作证(牌)或有关证明后，在合理时间内(上午11：45-12：45，下午6：00-7：00)进入本住宅区任何楼宇内部及共公共部位进行检查、维修、养护或检查业主公约的有关条款是否得到遵守和实施的巡视行为，业主应提供方便，不得拒绝或阻挠;

　　9.按规定缴纳应支付的管理服务费和住宅维修基金等;

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

　　(1)深圳住宅区牧业管理条例及其实施细则;

　　(2)深圳市公共卫生条例;

　　(3)深圳市园林绿化管理条例;

　　(4)深圳市环境噪声管理暂行规定;

　　(5)深圳房屋租赁管理条例;

　　(6)深圳市消防管理暂行规定;

　　(7)深圳市人民政府关于禁止在市区饲养家禽家畜的通告;

　　(8)深圳市人民政府关于禁止在特区内销售燃放烟花爆竹的通告;

　　(9)深圳市住宅装修管理规定;

　　(10)其他有关住宅区的业管理的法律、法规及政策规定。

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

　　四、业主应付的费用

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

　　2.业主应按月到物业管理公司缴纳住宅维修基金。住宅维修基金的标准是：0。5元/平方米。由物业管理公司以房屋本体为单位设立专帐代管、公用水箱、加压水泵、电梯、机电设备、公用天线和消防设施等房屋本体公用设施的维修、养护。

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

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

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

　　五、违约责任

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

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

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

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

　　六、其它事项

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

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

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

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

　　4.本业主公约一式二份，业主和物业管理公司各执一份。

　　业主(签章)： 　　　　　 物业管理公司(盖章)：

　　签约时间： 　　　　　　　 代表：

　　联系地址：

　　联系电话：

　　名下物业：住宅： 栋 房

　　商业用户 栋 房(店、铺)

　　其它：

　　附：住宅区业主管理委员会章程

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

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

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

　　第二章 管委会的产生及职权

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

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

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

　　管委会主任、副主任由管委会在其委员中先举产生。

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

　　管委会主任，执行秘书为专职或兼职。

　　第六条 本管委会委使下列职权：

　　1.按照有关规定召集和主持业主大会;

　　2.审议决定住宅维修基金和公用设施专用基金的使用;

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

　　4.审查物业管理公司上年对本住宅区的管理计划完成情况及其费用决算报告;

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

　　6.审查并决定住宅区物业管理服务费的收费标准;

　　7.监督物业管理公司对本住宅区的牧业管理工作;

　　8.执行业主大会通过的各项决议。

　　前款的第3、5、6项规定的事项，必须经业主大会批准。

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

　　第八条 下列人员经管委会决定产经业主大会批准后要获得适当津贴;

　　1.管委会主任;

　　2.管委会执行秘书;

　　3.业主选举的楼长;

　　4.管委会同意的其他人士。

　　第三章 管委会会议

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

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

　　第十一条 管委会会议由主任召集、主持，主任因故缺席时，由副主任主持。

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

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

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

　　第四章 管委会委员

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

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

　　第十七条 本管委会委员每届任期三年，可以连选连任。

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

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

　　1.已宣告破产;

　　2.因身体或精神上的疾病已丧失履行职责的能力;

　　3.未经管委会同意无故在管委会会议中连续缺席三次以上;

　　4.以业主身份当选为委员，但已不再是业主;

　　5.以书面形式向管委会提出辞呈;

　　6.有违法犯罪行为的;

　　7.业主大会已将其罢免的。

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

　　第二十一条 本管委会委员的权利：

　　1.选举权，被选举权和监督权;

　　2.对本管委会的建议和批评权;

　　3.参与本管委会有关事项的决策;

　　4.参加本管委会组织的有关活动，

　　第二十二条 本管委会委员的义务：

　　1.遵守本管委会章程;

　　2.执行本管委会的决议，努力完成本管委会的工作;

　　3.积极参加本管委会组织的仁义和活动;

　　4.向本管委会的工作提供有关资料和建议。

　　第五章 管委会日常经费收支与只公用房

　　第二十三条 本管委会的经费来源是本住宅区的管理服务费。

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

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

　　第六章　 附　　 则

　　第二十六条 业主大会通过有关本章程的决议和细则都是本章程的组成部分。

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

　　第二十八条 本章程的解释权属管委会。

　　第二十九条 本章程与有关法规不符时，按有关法规执行。

　　第三十条　本章程经业主大会通过后生效。

**委托合同（供住宅区委托管理用） 篇5**

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

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

　　为加强\_\_\_\_\_\_\_\_\_住宅区物业管理，保障区内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《深圳经济特区住宅区物业管理条例》（以下简称住宅区条例）及其配套实施细则（以下简称住宅区细则）和市政府有关规定，经双方充分协商，同意签订本委托管理合同，以便共同遵守。合同书面如下：

　　一、委托管理范围及内容

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

　　（二）管理事项包括：

　　1.房屋的使用、维修、养护；

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

　　3.清洁卫生（不含垃圾运到中转站后的工作）；

　　4.公共生活秩序；

　　5.文娱活动场所；

　　6.便民服务网点及住宅区内所有营业场所（不含肉菜市场）；

　　7.车辆行驶及停泊；

　　8.住宅区档案管理；

　　9.政策规定由物业管理公司管理的其他事项。

　　二、委托管理原则

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

　　三、委托管理形式

　　确定管理目标、经济指标，实行风险抵押经济承包责任制。

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

　　五、双方责任、权利、义务

　　（一）甲方责任、权利、义务

　　1.依照住宅区条例和本合同规定将\_\_\_\_\_\_\_\_住宅区委托乙方实行物业管理；

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

　　3.按市政府规定的比例提供商业用房（总建设面积的0.5%）\_\_\_\_\_\_\_\_平方米给乙方，按商品房租金标准租赁租用，并负责办理使用手续；

　　4.给乙方提供管理用房\_\_\_\_\_\_\_\_平方米（其中办公用房\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，员工宿舍\_\_\_\_\_\_\_\_平方米），按微利房租金标准租用；

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

　　6.不得干涉乙方依法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，如因乙方管理不善造成重大经济损失，有权终止合同；

　　8.负责确定本住宅区管理服务费收费标准；

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

　　10.协助乙方做好宣传教育、文化活动和物业管理工作；

　　11.政策规定由甲方承担的其他责任。

　　（二）乙方责任、权利、义务

　　1.根据有关法律、法规，结合实际情况，制订本住宅区物业管理办法；

　　2.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；

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

　　4.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；

　　5.乙方须本着高效、精干的原则在本住宅区设置管理处；

　　6.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；

　　7.负责测算住宅区管理服务费收费标准并向甲方提供测算标准与依据；严格按照甲方审议通过的收费标准收取，不得擅自加价。每三个月向区住宅管理部门缴交一次50％商业用房的租金，作为公用设施专用基金的回收；

　　8.有权依照甲方委托和业主公约的规定对违反业主公约和住宅区管理法规政策的行为进行处理；

　　9.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；

　　10.开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作；

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

　　六、管理目标和经济指标

　　（一）各项管理指标执行《深圳经济特区住宅区物业管理标准》及市、区住宅管理部门规定的各项标准，要求住宅区在乙方接管后\_\_\_\_\_\_\_年内达到\_\_\_\_\_\_\_标准。

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

　　七、风险抵押

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

　　（二）乙方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；

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

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

　　八、奖罚措施

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

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

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

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

　　（五）由乙方管理不善或重大失误，造成住户经济损失或生活严重不便的，应当赔偿甲方或业主及使用人的经济损失（以市住宅主管部门的鉴定结论为准）。

　　九、合同更改、补充与终止

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

　　（二）合同规定的管理期满，本合同自然终止，各方如欲续订合同，须于期满前六个月向对方提出书面意见；

　　（三）合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理，但根据住宅区条例和住宅区细则规定被取消优先承包管理资格的除外。

　　十、其他事项

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

　　附

　　住宅区业主公约

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

　　一、本住宅区情况

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

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

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

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

　　5.业主数量：\_\_\_\_\_\_\_\_\_个；

　　6.管委会财产：

　　（1）公用设施专用基金：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元；；

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

　　（3）商业用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

　　（4）其他：

　　7.公用设施及公共场所（地）状况：

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

　　（2）园林绿化地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米；

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

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

　　其他：a.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　（5）路灯\_\_\_\_\_\_盏；庭园灯\_\_\_\_\_\_盏；其他灯：a.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_b.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　（7）消防水泵头接口\_\_\_\_\_\_个；

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

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

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

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

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

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

　　（14）其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　以上所有公用设施和公共场所（地）有\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_项已竣工交付使用，有\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_项尚未竣工或交付使用，预计\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月可交付使用。

　　8.其他事项：

　　二、业主大会召集和决定住宅区重大事项的方式

　　1.业主大会的召集：

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

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

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

　　c.筹委会在业主大会召开十四天前将大会召开日期、地点、内容、方式程序及管委会候选人名单等在住宅区内公告；

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

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

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

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

　　（2）管委会成立后，负责召集此后的业主大会，并每年至少召开一次。

　　经持有10％以上投票权的业主提议，管委会应于接到该项提议后十四天内就其所指明的目的召开业主大会。

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

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

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

　　4.大会投票实行住宅房屋一户一票；一百平方米以上的非住宅房屋每一百平方米的建设面积为一票，一百平方米以下有房地产权证书的非住宅房屋每证一票。

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

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

　　三、业主的权利、义务

　　（一）业主的权利

　　1.依法享有对自己所拥有物业的各项权利；

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

　　3.有权按有关规定在允许的范围内进行室内装修、维修和改造；

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

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

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

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

　　8.有权参加业主大会，并对住宅区的各项管理决策拥有表决权；

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

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

　　11.有权对住宅区的物业管理提出建议、意见或批评，可要求管委会对物业管理公司的违反合同或有关规定的行为进行干预、处罚；

　　12.有权会同其他业主就某一议题要求管委会召集业主大会；

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

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

　　（二）业主的义务

　　1.在使用、经营、转让其名下物业时，应遵守有关法律、法规和政策规定；

　　2.在使用住宅区物业时，应当遵守下列规定：

　　（1）未经市政府有关部门批准，不得改变房屋结构、外貌和用途；

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

　　（3）不得堆放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品，但自用生活性燃料外；

　　（4）不得利用房屋从事危害公共利益的活动；

　　（5）不得侵害他人的正当权益。

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

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

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

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

　　7.在住宅区内不得有下列行为：

　　（1）践踏、占用绿化地；

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

　　（3）乱抛垃圾、杂物；

　　（4）影响市容观瞻的乱搭、乱贴、乱挂等；

　　（5）损坏、涂划园林艺术雕塑；

　　（6）聚众喧闹；

　　（7）随意停放车辆和鸣喇叭；

　　（8）发出超过规定标准的嗓音；

　　（9）排放有毒、有害物质；

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

　　（11）妨碍他人合法使用公用设施及公共场所（地）；

　　（12）法律、法规及市政府的规定禁止的其他行为。

　　8.对本住宅区物业管理公司人员在出示工作证（牌）或有关证明后，在合理时间内（上午11；45—12：45，下午6：00—7：30）进人本住宅区任何楼宇内部及其公共部位进行检查、维修、养护或检查业主公约的有关条款是否得到遵守和实施的巡视行为，业主应提供方便，不得拒绝或阻挠；

　　9.按规定缴纳应支付的管理服务费和住宅维修基金等；

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

　　（1）深圳经济特区住宅区物业管理条例及其实施细则；

　　（2）深圳市公共卫生管理条例；

　　（3）深圳市园林绿化管理条例；

　　（4）深圳市环境噪声管理暂行规定；

　　（5）深圳经济特区房屋租赁管理条例；

　　（6）深圳市消防管理暂行规定；

　　（7）深圳市人民政府关于禁止在市区饲养家禽家畜的通告

　　（8）深圳市人民政府关于禁止在特区内销售燃放烟花爆竹的通告；

　　（9）深圳市住宅装修管理规定；

　　（10）其他有关住宅区物业管理的法律、法规及政策规定。

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

　　四、业主应付的费用

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

　　2.业主应按月到物业管理公司缴纳住宅维修基金。住宅维修基金的标准是：o.5元/平方米。由物业管理公司以房屋本体为单位设立专账代管，用于房屋的外墙面、楼梯间、通道、屋面、本体主上下水管道、公用水箱、加压水泵、电梯、机电设备、公用天线和消防设施等房屋本体公用设施的维修、养护。

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

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

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

　　五、违约责任

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

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

　　3.业主如延期缴纳应交的管理服务费、住宅维修基金以及有关赔偿款、罚款等费用的，处以每日千分之三的滞纳金；无正当理由超过三个月不交的，物业管理公司可采取停水、停电、停气等催缴措施。

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

　　六、其他事项

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

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

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

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

　　4.本业主公约一式二份，业主和物业管理公司各执一份

　　业主（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

　　商业用户\_\_\_\_\_\_\_\_栋\_\_\_\_\_\_房（店、铺）

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

　　附

　　住宅区业主管理委员会章程

　　第一章总则

　　第一条\_\_\_\_\_\_\_\_住宅区业主管委员会（以下简称本管委会）是根据《深圳经济特区住宅区物业管理条例》（以下简称住宅区条例）和《深圳经济特区住宅区物业管理条例实施细则》（以下简称住宅区细则）的有关规定成立的代表本住宅区全体业主合法权益的社会团体，经市政府社团登记部门依法核准登记后，取得社会团体法人资格。本管委会的一切合法权益受国家法律保护。

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

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

　　第二章管委会的产生及职权

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

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

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

　　管委会主任、副主任由管委会在其委员中选举产生。

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

　　管委会主任、执行秘书为专职或兼职。

　　第六条本管委会委使下列职权：

　　1.按照有关规定召集和主持业主大会；

　　2.审议决定住宅维修基金和公用设施专用基金的使用；

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

　　4.审查物业管理公司上年对本住宅区的管理计划完成情况及其费用决算报告；

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

　　6.审查并决定住宅区物业管理服务费的收费标准。

　　7.监督物业管理公司对本住宅区的物业管理工作，

　　8.执行业主大会通过的各项决议。

　　9.6项规定的事项，必须经业主大会批准。

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

　　第八条下列人员经管委会决定并经业主大会批准后可获得适当津贴；

　　1.管委会主任；

　　2.管委会执行秘书；

　　3.业主选举的楼长；

　　4.管委会同意的其他人士。

　　第三章管委会会议

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

　　第十条管委会会议的召开提前七天将会议通知及有关材料送达每位委员。委员因事不能参加会议的，可以书面委托代表参加。

　　第十一条管委会会议由主任召集、主持，主任因故缺席时，由副主任主持。

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

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

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

　　第四章管委会委员

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

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

　　第十七条本管委会委员每届任期三年，可以连选连任。

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

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

　　1.已宣告破产；

　　2.因身体或精神上的疾病已丧失履行职责的能力；

　　3.未经管委会同意无故在管委会会议中连续缺席三次以上

　　4.以业主身份当选为委员，但已不再是业主；

　　5.以书面形式向管委会提出辞呈；

　　6.有违法犯罪行为的，

　　7.业主大会已将其罢免的。

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

　　第二十一条本管委会委员的权利，

　　1.选举权、被选举权和监督权；

　　2.对本管委会的建议和批评权；

　　3.参与本管委会有关事项的决策；

　　4.参加本管委会组织的有关活动。

　　第二十二条本管委会委员的义务：

　　1.遵守本管委会章程，

　　2.执行本管委会的决议，努力完成本管委会的工作；

　　3.积极参加本管委会组织的会议和活动；

　　4.向本管委会的工作提供有关资料和建议。

　　第五章管委会日常经费收支与办公用房

　　第二十三条本管委会的经费来源是本住宅区的管理服务费。

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

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

　　第六章附则

　　第二十六条业主大会通过有关本章程的决议和细则都是本章。

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

　　第二十八条本章程的解释权属管委会。

　　第二十九条本章程与有关法规不符时，按有关法规执行。

　　第三十条本章程经业主大会通过后生效。

　　附住户手册

　　一、前言

　　二、简介

　　三、物业管理

　　四、管理费用

　　五、设备及服务

　　六、装修管理

　　七、人住前期的特别服务

　　八、业主及用户的其他责任

　　九、保安/安全

　　十、关于防盗门、窗安装的有关办法

　　十一、防火

　　十二、清洁

　　十三、卫生管理细则

　　十四、保险

　　十五、常用电话号码

　　十六、结语

　　一、前言

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

　　二、小区简介

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

　　1.按照建设国际化大都市的要求注意提高小区的整体居住环境质量。

　　2.注意加强物业管理，保持住宅小区建设整体环境和使厅功能长久良好。

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

　　4.物业管理有限公司小区管理处主要负责如下工作：

　　（1）管理：具有严格的管理制度，做到违者必罚，奖罚分明。

　　（2）保安：小区有专门保安力量，实行24小时昼夜值班。

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

　　（4）绿化：负责小区绿化，四季维护树木、花草，修剪花木，维护绿化景观。

　　（5）车辆交通管理：对机动车辆进入小区加以限制，保持小区宁静的气氛。

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

　　（7）有偿中介服务：代业主出租、出售小区住房。

　　（8）设立便民的小型超市、便民商店等。

　　三、物业管理

　　1.管理公司

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

　　2.管理公司之代表权

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

　　3.公共地方及设施管理

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

　　4.管理职员

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

　　5.建议及投诉

　　任何人士若对小区环境及管理欲作出建议或投诉，请以书面形式通知管理公司。

　　6.小区管理处办公时间

　　小区管理处办公时间为上午09：00—12：00，下午13：30-17：30，在上述时间以外，小区监控中心仍有值班职员为客户服务。

　　管理公司电话（办公时间）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　管理处电话（二十四小时服务）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　四、管理费用

　　1.管理费

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

　　2.管理保证金及管理基金

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

　　3.缴付管理费

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

　　付款时间：星期一至星期五08：30—20：30

　　星期六、星期日及假期09：00—17：30

　　付款办法：以支票或现金形式直接交往小区管理处。

　　4.管理费盈亏

　　小区之管理公约内订明，如管理费不足以应付各项开支时，各业主须按比例缴付不足之数目，如有盈余，则将会拨人下年度账目。各业主与用户应相互协调使用期间的费用分摊比例，管理公司最终将以物业业主为法定负责人，而不涉人业主与用户之间之关系。

　　5.管理账项

　　管理账项以实报实销方式处理，收入及支出账项将按时向各业主/租户通知。各业主在缴足所有应付管理费用时，有权向管理公司索取有关账单副本作为参考。

　　6.业权转让

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

　　五、设备及服务

　　1.电力

　　各单位都已安装独立电箱、电表及充足的电灯及插座。为安全起见，切勿令电力负荷过重，电线及插座若发现陈旧必须更换，任何电器工程必须由合格（指定）的电器技工进行。

　　2.供水

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

　　3.煤气

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

　　4.电话

　　小区已铺设电话电缆直达各物业单位，用户可向管理中心申请接驳及安装电话。

　　5.电梯服务

　　小区各楼宇备有先进的电梯，为客户提供24小时服务。

　　6.公共天线

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

　　7.消防系统

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

　　六、装修管理

　　1.政府法规、公约条文

　　用户在室内进行任何工程，必须事前确定该项工程是否抵触有关政府部门之法例及管理公约条文，若所进行工程发生违反法规条文情况，用户须将改变部分恢复原面貌，直至有关方面满意为止，其所需一切费用，概由该业主、用户自付。在此法规条文方面的资料，业主可先向管理公司问询。

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

　　3.装修保证

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

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

　　4.装修规则

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

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

　　（3）尽量提供足够防御措施减低装修期内引致之尘埃、噪音和气味等，令小区内其他业主、用户不要受到干扰和感觉不便。

　　（4）施工现场必须备有紧急医疗药品，必须有足够防火设备，如灭火筒等，以备发生事故时紧急应用。

　　（5）不得在通道走廊、其他公共地方或跨入其他业主单位进行装修工程。

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

　　（7）不可在小区内之消防喉取水作调制混凝土、清洗地方或其他用途。

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

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

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

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

　　（12）切勿将混凝土、砂石、瓦砾或其他杂物倒人坐厕或排水渠内。

　　5.物业外墙

　　所有用户皆不得迁拆、更改或干扰物业外墙及公共地方设备，或改装任何排水喉管。此外，更不得加设任何招牌、账篷、窗花、铁笼、花架、天线或将其他物品装置于物业外墙上。

　　如有任何上述违章行为，业主/用户将需承担所修正工程及管理公司额外工作负担费用。

　　6.装修承造商

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

　　七、入住前期的特别服务

　　尊敬的业主：

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

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

　　联系电话（装饰）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系电话（搬家）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　八、业主及用户的其他责任

　　1.物业用途限制

　　各用户不得将其单位用作非法或不道德，或与土地批文、政府用途、管理公约条文等许可条款相抵触的用途。

　　2.饲养宠物

　　住户所饲养的宠物，必须在管理处指定地方排泄及做废物处理事宜。

　　3.噪音气味

　　为保持环境宁静，用户切勿在其室内发出噪音或气味，滋扰其他用户。

　　4.公众通道

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

　　5.景观物品

　　各用户不得在任何公共地方进行洗涤、晾晒、熨烫衣物或其他物品。

　　6.神位

　　为保持环境清洁卫生，所有用户禁止在门前或公共地方摆设神位及燃点香烛。

　　7.电梯服务

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

　　8.危险物

　　各业主不得在小区范围内搬运、储存及使用危险、易燃或易爆物品。

　　9.铁闸/卷门

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

　　10.营业经商

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

　　11.法律纠纷

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

　　九、保安/安全

　　1.为保障安全，所有在小区居住的业主及其雇佣人员，均应办理住客证。

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

　　（B）若有人员变动，应及时到管理处发放或注销证件手续

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

　　2.大楼进出凭住户证，并于每晚23：00静楼。

　　3.小区每24小时均有保安人员值班和巡逻，请业主/用户配合保安人员工作以保障所有人住小区住户的安全，并请注意以下几点：

　　（A）若发现任何可疑人物，请在安全情况下立即通知管理人员或管理处。

　　（B）对进入大楼的访客将要求做会客登记，每天23：00以后的访客保安人员应先与住户联系，得到允许后方可探访。

　　（C）房间无人时，请锁好门窗。

　　（D）无人在室内时，关闭所有电器用具。

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

　　（F）定期检查、维修电器设备、电线和灭火器等。

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

　　（H）携出大件物品及搬运货物出小区住宅楼，必须到管理处提出申请并开具出门许可证。办理该手续须凭住户证亲自前往办理。

　　（i）住宅单位用户切勿随便开门给陌生人，开门前必须先从防盗眼辨别访客。

　　（J）与临近用户互相认识，保持联系，以便大家能够互相照应。

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

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

　　4.除保安员外，物业亦设有先进保安装置以确保各业主及用户安全。

　　5.住户保安

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

　　十、关于业主安装防盗门、窗的有关办法

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

　　附：

　　防盗门、窗安装申请单

　　业主姓名楼室号

　　防盗门窗型号颜色

　　交费：

　　业主签名管理处安装队

　　日期：

　　十一、防火

　　1.防火措施

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

　　2.防火知识

　　切勿令电线负荷过量或在同一插座接上多种电器，例如电炉熨斗、电饭煲或吹风筒等，以免由于负荷过量而导致火警。

　　请遵照法例法定，切勿在单位内储藏易爆易燃物品，最后离开单位前，检查并保证烟头已熄灭，并把全部还在开动的电器关闭。

　　易燃及危险性物品应放置在孩童无不触及的地方。

　　请保持走廊、楼梯及防火通道畅通。

　　防火门必须保持经常关闭。

　　如遇到易燃物品气味时，切勿触动任何电器（包括电话，门铃、电动玩具等）开关，小心打开所有窗户、门，让空气流通，然后离开现场及尽快通知管理处。

　　3.如遇火警时应采取的措施

　　保持镇定。

　　关闭电力总闸及煤气阀。

　　拨电话119通知消防局。

　　打破安装在走廊的防火警钟玻璃，按警钟示警。

　　及时通知小区保安管理员或管理处，如时间许可，应通知临近用户。

　　如遇到浓烟，应尽量贴近地面，并以湿毛巾覆盖面部。

　　不要乘搭电梯，应用楼梯逃生。

　　尽快前往小区地面或空旷地方。

　　4.防火演习

　　管理人员将定期进行防火演习及试验各项救火设备。

　　十二、清洁

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

　　用户内部的清洁、卫生、防虫工作，应由用户自行负责，或委托管理.

　　十三、卫生管理细则

　　为了给业主创造出一个优雅、清静的居住、休闲环境，管理公司特制定卫生管理规定，条例如下：

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

　　第二条：公司将定期进行消灭“四害”工作，绝不让其滋生、蔓延。

　　第三条：请业主勿将废物扔至楼下，应放人楼层或楼外指定垃

　　圾存放处，由清洁工人每天定时打扫、清运。

　　第四条：禁止在小区内随地吐痰、乱扔纸屑、果皮等废弃物。

　　第五条：禁止在小区建筑上张贴装修、标语、广告等。

　　第六条：禁止在公共场所搭建违章建筑。

　　第七条：禁止破坏公共设施，保护其清洁、完整。

　　第八条：禁止践踏草坪、损害绿化设施。

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

　　十四、保险中预算支付。各用户若认为有需要，可以自行为其单位的室内装置购买保险。

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

　　十五、常用电话号码

　　夜间值班室：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_火警：119

　　派出所：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_匪警：110

　　医院：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_急救：120

　　十六、结语

　　为使购买小区的所有业主/住户能享受幽雅、宁静、舒适、安全的居住环境，特制订本住户手册。本手册所列各条款，纯为业主/住户之利益着想，敬请各位合作。

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

　　并祝各位乔迁之喜，安居愉快。

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理公司

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

**委托合同（供住宅区委托管理用） 篇6**

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_公司(以下简称“甲方”)

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

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

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

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_股份有限公司(以下简称“乙方”)

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

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

　　职务：董事长

　　鉴于：

　　1.甲方为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_有限公司(以下简称“a公司”)的控股股东，持有a公司55%的股权;

　　2.甲方为乙方股东;

　　3.甲方拟将其持有的a公司的股权委托给乙方经营管理。

　　因此，甲、乙双方经友好协商，签订本如下：

　　一、甲方将其持有的a公司的股权全部委托给乙方进行经营管理。

　　二、乙方在接受甲方委托后，全权代表甲方行使股东权。具体权限包括：

　　1.代表甲方出席股东会，参与a公司重大决策和选择管理者;

　　2.代表甲方被选举为董事会成员和监事会成员;

　　3.查阅股东会会议记录和公司财务会计报告;

　　4.对公司的经营活动进行监督;

　　5.其他依据法律和甲方授权而享有的股东权利。

　　三、乙方在接受甲方委托、代表甲方行使股东权利的同时，应履行相应的义务，包括：

　　1.遵守a公司章程;

　　2.对a公司和其他股东诚实信任;

　　3.依法定程序行使上述权利;

　　4.其他依据法律和本合同应履行的义务。

　　四、a公司向股东分配红利时，作为委托经营的报酬，乙方可分取甲方每年从a公司获得红利总额的15%。

　　五、在乙方向甲方增资配股时，甲方应在与乙方协商的基础上，首先以其在a公司中的股权置换乙方新发行的股份，直至乙方获取甲方在a公司中的全部股权。

　　六、甲、乙双方应严格遵守本合同的有关约定。任何一方违反合同，给对方造成损失，应承担违约责任，并赔偿对方损失。

　　七、甲、乙双方在履行本合同过程中

　　发生争议时，应协商解决;协商不成时，任何一方可向人民法院提起诉讼。

　　八、本合同一式两份，双方各执一份，自双方签字盖章之日起生效。

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_公司(公章)

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

　　签定日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_股份有限公司(公章)

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

　　签定日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**委托合同（供住宅区委托管理用） 篇7**

　　委托方(甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　被委托方(乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　为了提高企业经济效益，甲方将\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_建筑及周围的物业管理工作委托给乙方代管理，其具体条款如下：

　　一、委托代管时间于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，暂定为两年。

　　二、乙方接受代管理后，须在一个月内，将其警卫室给予搭建完成。

　　(建筑面积约为\_\_\_\_平方米，该建筑费用应由乙方承担。)

　　三、本协议书签订生效后，甲方应在此时的下个月初付给乙方警卫人员每月\_\_\_\_\_\_\_\_元生活补助费。

　　四、合同生效后，该物业的水电费应由乙方负责收、缴、交。

　　五、现有的房屋的租金，由甲方负责收缴。

　　六、合同生效之日后，所签订的任何房屋租赁合同、广告租赁合同、

　　场地租赁合同，甲方应将租赁房屋、广告、场地的年租金的3%费用作为一次性奖励给乙方。

　　七、本合同未尽事宜，由甲、乙双方协商解决。

　　八、本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

　　委托方(甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　被委托方(乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　甲方(委托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　乙方(受托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　根据国家及当地政策的有关规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚信的基础上，经协商一致，就甲方委托乙方代管所拥有的房产的相关事宜，订立本协议。具体条款如下：

　　一、房屋情况

　　1、甲方委托的房屋位于：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称该物业);房屋用途为\_\_\_\_\_\_\_\_。该物业共有：\_\_\_\_间，用来出租/出售，出租价格为\_\_\_\_\_\_\_\_元/间。

　　2、甲方承诺：甲方为该物业的合法产权人，其对该物业拥有完整的支配权。

　　3、在本合同签订前，甲方明确向乙方告知该物业未作流动资产抵押，并保证此物业不存在其他产权纠纷及债务纠纷。

　　二、代管时间与代管费用

　　1、该房屋代管期限自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，共计\_\_\_\_年。

　　2、甲方每月支付乙方管理费为：\_\_\_\_\_\_\_\_元，自房屋出租之日起乙方从租金中扣取，房屋空置期间甲方无需支付管理费。

　　三、委托代管内容

　　1、乙方出租登记、带看，代办租赁登记。租户的出租合同由甲方与租户签订。

　　2、乙方双月15日前向各租户家进行水、电费抄表，并收取水费、电费、物业费等。

　　3、乙方每月25日前把当月约定的房租费全额交给甲方。

　　4、乙方代办完成租客入住、租金催缴、退租交接等手续。

　　5、乙方查验清理退租房屋并告知甲方。

　　6、乙方代为收取、保管租赁期间房屋保证金。

　　7、乙方对物业进行日常维护、维修。乙方负责更换维修，甲方提供更换设备及维修费用。

　　四、委托租赁管理中产生的利益和负担：

　　1、房屋在租赁管理过程中，如果乙方出租价格高于甲方委托价格，其中的差额利益归乙方以作为委托报酬。

　　2、在合同约定的委托期限内，如房屋空置(即房屋没有被承租的情形)乙方不承担甲方损失。

　　五、甲乙双方责任

　　1、甲方应在签订房屋代管协议将房屋钥匙、门卡等交付给乙方。

　　2、乙方有权让甲方提供权属原件配合房屋租赁事宜。

　　3、甲方如提前收回代管房屋，协议自动作废。乙方不得以任何理由滞留委托人房屋。

　　4、甲方如需要特殊代管事项，应另签订委托代管协议补种说明，乙方将按实际情况收取费用，并在补充说明中标注。

　　5、甲方在未出租/出售之前承担每个月该物业的水、电、网络、物业等相关费用。

　　6、甲方房屋存在的隐患，应在签定协议前如实告之。

　　7、甲方在签订协议时，应向乙方提供真实有效的联系方式。

　　8、甲方若在本委托期限内对房屋进行出售、抵押等其他行为的，应依法提前通知乙方

　　9、乙方应按协议规定的.服务内容进行服务，甲方有监督权。

　　10、乙方不得无故中止协议，如提前中止合同，甲方有权要求乙方以一个月服务费作为补偿。

　　11、乙方在房屋委托代管期间，如发生突发事件应第一时间通知甲方，在征得甲方同意情况下代为甲方采取相应措施。

　　12、乙方在房屋代管期间，不得使用甲方房屋进行任何违法活动。

　　13、乙方应按时向各租户收取当月的水、电、物业、租赁费等。扣取相应费用后即时交给甲方。

　　14、未经甲方许可，乙方不得向租户乱收费。如有违反，一切后果将由乙方承担。

　　15、乙方应妥善管理租赁/出售房屋以及相关室内设施，不得擅自变更房屋主体结构，房屋有重大安全隐患的，应及时通知甲方。

　　六、协议解除及违约责任：

　　1、甲、乙双方同意在合作期内，因不可抗力导致房屋毁损、灭失的，协议终止，双方互不承担责任，但甲方应退还乙方已经提前支付的相关费用。

　　2、甲、乙任何一方如有违反协议上述各条款规定，除了按协议有关条款履行以外，守约方有权单方终止协议，并要求违约方赔偿给守约方由此造成的一切损失。

　　3、在履行合同过程中，如甲方违反合同约定妨碍乙方正常管理出租房屋的，乙方有权解除合同，如解除合同的，甲方应支付乙方本合同约定的单月租金的两倍作为补偿乙方的在管理租赁事宜中产生的必要支出;给乙方造成损失的，并应承担赔偿责任。

　　4、乙方在履行本合同过程中若违背诚实信用，有隐瞒重要事实和陈述虚假的行为的，给甲方造成损失的，乙方以本合同约定的单月租金的两倍作为赔偿给甲方。

　　七、附则

　　1、甲、乙双方在签署本协议时，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按协议及规定严格执行。

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

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

　　4、本协议经双方签字后生效，合同一式贰份，具有同等法律效力。甲、乙双方各执壹份。

　　八、补充约定

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

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**委托合同（供住宅区委托管理用） 篇8**

　　篇，希望对你有所帮助。

　　委托管理合同范本

　　(一)

　　住房和城乡建设部人力资源开发中心(以下简称甲方) 和 (以下简称乙方)，就乙方委托甲方代管员工人事档案事宜进行协商，并在平等自愿的基础上签订本合同书。

　　第一章 双方权利和义务

　　第一条 甲、乙双方属于独立的机构和法人实体，如因一方原因造成违法违规事件，该责任方承担相应的经济及法律责任。

　　第二条 甲方负责保存、管理乙方委托人员的人事档案，并提供如下服务：

　　1、依据乙方提供的书面材料，办理人事调转手续。

　　2、依据有关规定出具与档案相关的各种人事证明材料。

　　3、依据有关规定办理乙方委托存档人员专业技术职务的申报、因公出国政审、档案工资初次核定、集体户口代管等工作。

　　4、按照国家人事档案管理规定，为乙方委托存档人员收集、鉴别、整理、归档人事档案材料。

　　5、向乙方提供相关人事、劳动政策咨询。

　　6、办理乙方委托的其他事项。

　　第三条 甲方不承担乙方委托存档人员与乙方发生劳动(经济)纠纷而引发的相关法律责任。

　　第四条 乙方委托甲方代为管理员工人事档案，并承诺协助做好如下工作：

　　1、向甲方提供的企业营业执照(事业单位法人证书)及相关证明材料应真实有效，如有变更应及时以书面形式通知甲方。

　　2、乙方应配备专职人员负责与甲方联系并办理各业务事项。确因特殊情况，需要他人代办的业务事宜，乙方应出具介绍信方可办理。

　　3、乙方负责收集存档人员在工作和相关活动中形成的档案材料，以及大中专毕业生转正定级申报工作，并及时交甲方归档和办理相关手续。

　　4、人事档案的转入转出，应符合国家相关规定。如缺少必要材料，乙方应协助补充完善。

　　5、委托甲方人事档案管理的人员应是与乙方签订《劳动合同》的在职员工。乙方与员工解除劳动合同后，应及时以书面形式通知甲方，并督促被解聘人员在\_\_\_\_日内到甲方办理档案转移手续。

　　第二章 合同期限

　　第五条 乙方委托甲方代管员工人事档案起始时间为\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

　　第六条 本合同期限为\_\_\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。合同期满后，经甲乙双方协商一致，可自动延续本合同。

　　第三章 服务费用

　　第七条 人事档案管理费每人每月20元。自本合同签订之日起，乙方按委托管理档案人数，一次性向甲方交付当年管理费。以后每年的管理费应在当年的

　　第一季度交纳，逾期未交的，需加倍交纳逾期月份的管理费。

　　第四章 合同变更与终止

　　第八条 订立本合同所依据的法律、法规相关内容变更时，本合同应变更相关条款。

　　第九条 有下列情形之一的，本合同终止：

　　1、不可抗力因素。

　　2、甲乙双方协商一致的。

　　3、一方机构主体资格消失，如撤并、破产等。

　　4、一方违法违规或严重违反本合同，另一方有权终止本合同。并保留追究其法律责任的权利。

　　第十条 如一方提出终止合同，应提前\_\_\_\_日以书面形式通知对方。

　　第五章 其他事项

　　第十一条 本合同如遇有与国家有关规定相悖的，按国家规定执行。

　　第十二条 本合同未尽事宜，甲、乙双方可协商解决，并签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

　　第十三条 本合同一式两份，甲乙双方各持一份，具有同等法律效力。

　　甲方：(公章) 乙方：(公章)

　　法人或委托代理人签字： 法人或委托代理人签字：

　　\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

　　委托管理合同范本

　　(二)

　　委托方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主委员会

　　住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　受托方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业公司

　　住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　第一条 物业基本情况

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

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

　　3.委托管理的物业构成细目见附件一。

　　第二条 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业的全体业主和物业使用人均应对履行本合同承担相应的责任。

　　第三条 房屋建筑共用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

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

　　第六条 公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

　　第七条 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场所、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

　　第九条 交通与车辆停放秩序的管理。

　　第十条 维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十一条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

　　第十二条 组织开展社区文化娱乐活动。

　　第十三条 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

　　1.物业管理服务费;

　　2. 。

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

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

　　第十六条 其它委托事项

　　。

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

　　第十八条 双方权利义务

　　1.甲方权利义务(适用于业主委员会)：

　　(1)代表和维护产权人、使用人的合法权益;

　　(2)制定业主公约并监督业主和物业使用人遵守公约;

　　(3)审定乙方拟定的物业管理制度;

　　(4)检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

　　(5)审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算;

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

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

　　a.无偿使用;

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

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

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

　　(10)协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

　　a.

　　b.

　　(1

　　1)协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

　　(1

　　2)。

　　2.甲方权利义务(适用于房地产开发企业)

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

　　(2)审定乙方拟定的物业管理制度;

　　(3)检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

　　(4)审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算;

　　(5)委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求。如存在质量问题，按以下方式处理：

　　a.负责返修;

　　b.委托乙方返修，支付全部费用;

　　c.。

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

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

　　a.无偿使用;

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

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

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

　　(10)协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

　　a.;

　　b.;

　　(1

　　1)协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

　　(1

　　2)。

　　第十九条 乙方权利义务

　　1.根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度;

　　2.对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理;

　　3.按本合同

　　第十六条的约定，对业主和物业使用人违反业主公约的行为进行处理;

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

　　第三方;

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

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

　　7.负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告;

　　8.每\_\_\_\_\_\_\_\_\_个月向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支帐目;

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

　　10.本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部经营性商业用房、管理用房及物业管理的全部档案资料;

　　1

　　1.。物业管理委托合同范X

　　第二十条 乙方须按下列约定，实现目标管理。

　　1.房屋外观：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　2.设备运行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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

　　4.公共环境：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　5.绿化：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　6.交通秩序：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　7.保安：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　8.急修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　9.小修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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

　　具体的物业管理服务质量要求见附件二。

　　第二十一条 物业管理服务费

　　1.本物业的管理服务费，住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取;非住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取。

　　2.管理服务费标准的调整，按\_\_\_\_\_\_\_\_\_调整。

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

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

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

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

　　(3)。

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

　　1.露天车位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　2.车库：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　3.。

　　第二十三条 乙方对业主和物业使用人的房屋自用部位、自用设备、毗连部位的维修、养护及其它特约服务，由当事人按实发生的费用计付，收费标准须经甲方同意。

　　第二十四条 其它乙方向业主和物业使用人提供的服务项目和收费标准如下：

　　1.高屋楼房电梯运行费按实结算，由乙方向业主或物业使用人收取;

　　2.

　　第二十五条 房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

　　1.房屋共用部位的小修、养护费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担;大中修费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担;更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

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

　　3.市政公用设施和附属建筑物、构筑物的小修、养护费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担; 大中修费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担;更新费用，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

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

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

　　第二十六条 甲方违反合同

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

　　第二十七条 乙方违反本合同

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

　　第二十八条 乙方违反本合同

　　第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退;造成甲方经济损失的，乙方应给予经济赔偿。

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

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

　　第三十一条 合同期满后，乙方全部完成合同并且管理成绩优秀，大多数业主和物业使用人反映良好，可续订合同。

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

　　第三十三条 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。 本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

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

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

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

　　第三十七条 本合同在履行中发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，双方同意由\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁(当事人双方不在合同中约定仲裁机构，事后又未达成书面仲裁协议的，可以向人民法院起诉)。

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

　　第三十九条 本合同自签字之日起生效。

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

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

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

　　委托管理合同范本

　　(三)

　　甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_人才服务中心

　　乙方(姓名)：

　　身份证号：

　　家庭住址：

　　联系电话：

　　编码：

　　根据乙方申请，现就甲方委托乙方保管人事档案事宜协议如下：

　　一、委托保管时间：

　　自年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止(不少于半年)。

　　二、甲方保管责任：

　　1、负责办理有关调转手续;

　　2、依据有关规定，管理甲方人事档案，办理相关业务;

　　3、依据档案办理出国政审、职称申报盖章及出具有关证明;

　　4、存档人员退休申报;

　　5、在委托保管档案期间，乙方不负责其他非档案管理责任。

　　三、乙方责任

　　1、交付甲方档案管理费为每月五元，按存档期限一次结清;

　　2、一次性交费不少于半年，存档费一经交纳，存档期内转档存档费不予退还;

　　3、档案保管到期前一周，应及时与乙方办理续存手续。

　　4、保存好协议和交费凭证。

　　四、本协议一式二份，甲、乙双方各执一份，双方签字盖章后生效。

　　五、乙方可凭此协议在保税区社会保险机构个人缴纳社会保险。

　　甲方(盖章)：乙方(签字)：

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

　　续存协议记录(工作人员填写)

　　办理日期：

　　续存起止时间：

　　经办人：

　　金额(元)：

　　交款人：

　　委托管理合同范本

　　(四)

　　合同双方

　　1、甲方：

　　法人代表：

　　公司地址：

　　2、乙方：

　　一、委托事宜：甲方在\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_开办\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_娱乐城，乙方团队具有管理经验与技术，向经双方协商，达成以下聘用合同。

　　二、 委托方式

　　1、委托方式：甲方以目标责任管理的方式全权委托乙方团队管理

　　2、乙方作为全权管理方的目标任务是：在合同期内，将人员调配、经营、管理、服务水平、营业利润和效益创造并保持在地同行业同标准的最佳水平，并实现经营利润最大化。

　　三、委托期限：

　　委托期限自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起，至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止

　　四、乙方的管理费及核算、支付

　　1、乙方团队工资报酬为每月\_\_\_\_\_\_\_元，签定合同后，预付当月管理费共计\_\_\_\_\_\_\_ 元，调整期为一个月，一个月后管理费的20%和业绩挂靠，业绩指标调整期后另行商定。管理费为\_\_\_\_月一付，采取预付形式。

　　2、甲方按时以现金或存入乙方指定帐户的方式向乙方支付委托管理费和提成。

　　3、除乙方派驻3名管理人员外，受管理场所全部员工工资和所有费用皆由甲方负责，并经乙方签字审批后在规定时间内按时向员工发放和支付。不得无故的拖延、扣押、拒付，否则乙方视甲方重大违约.

　　4、乙方团队共派驻3名管理人员，甲方在签订本合同支付管理费后，乙方管理团队全面展开管理工作。在合同期内，乙方会根据实际情况，管理人员进行轮换或调配，但不能减少编制人员数量。

　　五、 甲方的责任、义务与权利

　　1、 负责协调受管理场所的外部一切关系、场内秩序和邻里矛盾。

　　2、 甲方对受管理场所的经营管理享有知情权和监管权，乙方应予以积极支持配合。

　　3、 甲方保证乙方人员的人身安全和场所内经营安全。

　　4、 乙方接手之日，甲方为乙方管理人员无偿提供住宿(宾馆待遇)

　　5、 相关的人员调拨，包括营销团队、所有工作人员的因工作需要往来的交通费、资源费等相关费用由甲方支付，不在乙方的委托管理费之列。

　　6、 乙方在合同期内，为了场所的发展，可到一至两家其它娱乐场所进行考察，甲方负责报销考察费用。

　　六、 乙方的责任、义务与权利

　　1、 乙方具有受管理场所的全程筹备和全权经营管理权，包括业务决策权、人事任免权，辞退权、奖罚权、物资审批权、作价权、折扣权和签免权。

　　2、 乙方应以受管理场所的实际情况以及本合同约定的责任等，制定和健全受管理场所全面运作标准和所有工作程序，对场所进行全面管理。

　　3、乙方每月有检查、监督财务收支状况的权利。

　　七、 合同的解除

　　由下列情形之一可以变更、终止合同。

　　1、经甲、乙双方协商同意，并达成书面依据。

　　2、甲方单位因严重亏损而关门、停业或行政部门责令关门停业。

　　3、不可抗力或无法防止的外因，使合同无法履行的。

　　八、违约责任

　　1、甲方有下列情形之一者，乙方可解除本合同：

　　(1)甲方拖欠乙方的管理费或提成并超过三天以上的，乙方有权解除合同。

　　(2)甲方拖欠员工工资，导致影响受管理场所管理人员正常管理经营。

　　(3)未经乙方同意变更乙方工作岗位或降低待遇，视为甲方解除合同。

　　2、乙方有下列情形之一者，甲方可解除本合同：

　　(1)违反本合同条款。

　　(2)乙方没有履行正常管理职责。。

　　(3)合同履行届满

　　九、 甲、乙双方在合同期内，任何一方若无违反本合同条款的行为，双方均不得提前解除本合同，否则应向守约方支付违约金人民币贰万元整作为补偿。

　　十、 本合同壹式贰份，双方各执壹份。未尽事宜，双方补充另议。本合同自双方签字(盖章)之日起生效。

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

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

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

　　委托管理合同范本

　　(五)

　　代理单位编号:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 档案号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 档案位置号：\_\_\_\_\_\_\_\_

　　甲方：\_\_\_\_市人才服务中心

　　乙方： (委托代管单位)

　　丙方： 身份证号码：

　　根据中组部、人事部《 流动人员人事档案管理暂行规定 》及国家有关政策规定，现就乙方委托甲方代管丙方档案、人事关系事宜，经三方协商，订立合同如下：

　　一、乙方负责向甲方移交或协助移交丙方完整的人事档案材料。

　　二、甲方保管丙方档案，并按有关政策规定为丙方提供人事代理服务。

　　三、丙方在乙方工作期间的养老等社会统筹保险由乙方根据相关法规规定办理。

　　四、乙方按年度向甲方支付代管档案、人事关系管理费用，或督促丙方个人交纳，每年\_\_\_\_元人。如由丙方个人交纳，首次须预交\_\_\_\_\_\_\_\_年管理费用，交费期满后可在12个月内连续交纳，但在要求甲方提供代理服务费时不得欠费。欠费时间在12个月以上的，甲方有权终止代理服务，并在乙、丙方使用档案或需甲方提供相关服务时予以追缴。

　　五、乙方与丙方发生聘用(劳动)关系纠纷，甲方不承担连带责任。

　　六、本合同自\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_ \_\_\_\_月\_\_\_\_ \_\_\_\_日起生效，乙、丙双方解除聘用(劳动)关系或以其他形式事实脱离劳动关系两个月内，乙方须书面告知甲方，并向甲方出具丙方工作期间鉴定，本合同即终止。

　　七、本合同终止后，丙方可继续申请委托甲方代管档案、人事关系，并签订相关合同。

　　八、在本合同有效期限内，丙方要求将档案、人事关系转出本中心须经乙方同意。

　　九、本合同一式两份，乙方一份，存入丙方档案一份。

　　甲 方(盖章)： 乙 方(盖章)： ：

　　甲方代表签字： 乙方代表签字： 丙方(签字)

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

**委托合同（供住宅区委托管理用） 篇9**

　　合同登记编号：项目名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　(甲方)服务方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(乙方)签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_省\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_市(县)签订日期：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日有效期限：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

　　依据《中华人民共和国民法典》的规定，合同双方就\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_项目的技术服务(该项目属\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_计划※)，经协商一致，签订本合同。

　　一、\*服务内容，方式和要求\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(属技术培训合同应当填写培训内容和要求、培训计划、进度;属技术中介合同应当填写中介内容和要求)

　　二、\*工作条件和协作事项\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　三、履行期限、地点和方式\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　四、验收标准和方式技术服务或者技术培训按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_标准，采用\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式验收，由\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_方出具服务或者培训项目验收证明。

　　本合同服务项目的保证期为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　在保证期内发现服务质量缺陷的，服务方应当负责返工或者采取补救措施。

　　但因委托方使用，保管不当引起的问题除外。

　　五、报酬及其支付方式(一)本项目报酬为(服务费或培训费)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

　　服务方完成专业技术工作，解决技术问题需要的经费，由\_\_\_\_\_\_方负担。

　　(二)本项目中介方活动费为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，由\_\_\_\_\_\_方负担。

　　中介方的报酬为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，由\_\_\_\_\_\_方支付。

　　(三)支付方式(按以下第\_\_\_\_\_\_种方式)：①一次总付：\_\_\_\_\_\_元，时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_②分期支付：\_\_\_\_\_\_元，时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_③其它方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　六、违约金或者损失赔偿额的计算方法技术服务违反本合同约定，违约方应当按技术民法典实施条例第九十八条、第九十九条规定，承担违约责任。

　　技术培训违反本合同约定，违约方应当按技术民法典实施条例第一百零五条、第一百零六条规定，承担违约责任。

　　技术中介违反本合同约定，违约方应当按技术民法典实施条例第一百一十二条、第一百一十三条、第一百一十四条规定，承担违约责任。

　　(一)违反本合同第条约定，\_\_\_\_\_\_方应承担违约责任，承担方式和违约金额如下：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　(二)违反本合同第\_\_\_\_\_\_条约定，\_\_\_\_\_\_方应承担违约责任，承担方式和违约金额如下：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　七、争议的解决办法在合同履行过程中发生争议，双方应当协商解决，也可以请求\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_进行调解。

　　当事人不愿协商、调解解决或者协商、调解不成的，双方商定，采用以下第\_\_\_\_\_\_种方式解决。

　　(一)因本合同所发生任何争议，申请\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁;(二)按司法程序解决。

　　八、其它(含中介方的权利、义务、服务费及其支付方式、定金财产抵押及担保等上述条款未尽事宜)：

　　①填写说明一、“合同登记编号”的填写方式：合同登记编号为十四位，左起第一、二位为公历年代号，第三、四位为省、自治区、直辖市编码，第五、六位为地、市编码，第七、八位为合同登记点编号，第九至十四位为合同登记序号，以上编号不足位的补零。

　　各地区编码按2260--84规定填写。

　　(合同登记序号由各地区自行决定)二、委托管理合同是指当事人一方以技术知识为另一方解决特定技术问题所订立的合同。

　　委托管理合同中包括技术培训合同和技术中介合同。

　　技术培训合同是指当事人一方委托另一方对指定的专业技术人员进行特定项目的技术指导和专业训练所订立的合同。

　　技术中介合同是指当事人一方以知识、技术、经验和信息为另一方与第三方订立技术合同进行联系，介绍、组织工业化开发并对履行合同提供服务所订立的合同。

　　三、计划内项目应填写国务院部委、省、自治区、直辖市、计划单列市、地、市(县)级计划，不属于上述计划的项目此栏划(/)表示。

　　四、服务内容、方式和要求包括技术服务的特征、标的范围及效益情况;特定技术问题的难度、主要技术经济指标;具体的做法、手段、程序以及交付成果的形式。

　　属技术培训合同的此条款填写培训内容和要求，以及培训计划、进度。

　　属技术中介合同此条款填写中介内容和要求。

　　五、工作条件和协作事项：包括甲方为乙方提供的资料、文件及其它条件，双方协作的具体事项。

　　属技术培训合同此条款填写培训所需必要场地、设施和试验条件，以及当事人各方应当约定提供和管理有关场地、设施和试验条件的责任。

　　六、其它合同如果是通过中介机构介绍签订的，应将中介合同作为本合同的附件。

　　如果双方当事人约定定金、财产抵押担保的，应将给付定金、财产抵押及担保手续的复印件作为本合同的附件。

　　七、委托代理人签订本合同书时，应出具委托证书。

　　八、本合同书中，凡是当事人约定认为无需填写的条款，应在该条款填写的空白处划(/)表示。

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

　　时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**委托合同（供住宅区委托管理用） 篇10**

　　甲方:

　　乙方:兰州精诚鸿业物业服务有限公司

　　根据《中华人民共和国经济合同法》和国家、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，就甲方委托乙方对临潭县市区内金洮花园、临潭饭店、金洮人家（物业名称）实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

　　为加强小区的物业管理,保障区内房屋和公用设施的正常使用,为业主创造优美、安全、方便、文明、整洁的居住和工作环境，根据国家建设部和市政府有关规定，经双方充分协商，同意签订本委托管理合同，以便共同遵守。

　　合同事项如下：

　　第一条 物业基本情况：

　　甲方将位于临潭县市区内金洮花园、临潭饭店、金洮人家，

　　建筑面积:40000平方米；其中多层住宅18600平方米；高层住宅面积： 3400 平方米；饭店面积： 15000 平方米；物业类型:多层、高层、饭店，面积四万平方米范围内的物业委托给乙方实行统一管理。

　　第二条委托管理事项包括：

　　（1）房屋的使用、维修、养护和管理；

　　（2）公共设施、设备及场所的使用、维修、养护和管理；

　　（3）公共环境的清洁卫生、垃圾的收集、清运；

　　（4）配合和协助当地公安机关进行本物业公共秩序维护、安全防范的协助管理（但不含人身、财产保险保管责任）；

　　（5）便民服务网点及住宅区内所有营业场所；

　　（6）车辆行驶及停泊；

　　（7）住宅区档案管理；

　　（8）政策规定物业管理公司管理的其它事项。

　　第三条委托管理期限：

　　委托管理期限为 五 年。自 20xx 年 9 月 1 日起到 20xx年 8 月 31 日。

　　第四条双方责任、权利、义务：

　　1、甲方责任、权利、义务：

　　（1）给乙方提供物业管理用房（建设单位按房屋总建筑面积的 在物业管理区域内配置物业管理用房）；

　　（2）甲方在合同生效之后必须给乙方提供物业管理用房面积不小于200平方米。其中包括办公用房、员工宿舍、其它用房等。

　　（3）负责向乙方提供经营活动中必要的帮助；

　　甲方在楼宇工程竣工15日内按规定向乙方提供本物业所有的物业区域及物业管理档案资料（工程建设竣工资料、住用户资料、……）；

　　（4）负责管理非乙方原因而产生的各种纠纷；

　　（5）不得干涉乙方依法行使本合同规定内容所进行的管理和经营活动；

　　（6）委托乙方对违反《物业管理办法》和《业主公约》的业主、物业使用人行为进行处理：包括罚款、赔偿经济损失、以停水、停电等措施对无故不缴纳有关费用或违章行为的责任人进行催交、催改；

　　（7）甲方有义务督促房屋装饰装修的\'业主、物业使用人，及时与乙方签订《房屋装饰装修管理协议》，遵守协议约定的内容。

　　（8）协调、处理本合同生效前发生的小区遗留问题：

　　遗留问题甲乙双方另行签订补充协议。

　　（9）政策规定由甲方承担的其他责任义务为乙方提供其他单位的物业管理业务。

　　（10）甲方有义务为乙方提供其他单位的物业管理业务。

　　2、乙方责任、权利、义务：

　　（1）根据国务院《物权法》之规定，结合小区实际情况，制订小区物业管理办法；

　　（2）遵守物业管理法规和合同规定的责任要求，根据甲方授权，对物业实施综合管理，并自觉接受甲方监督；

　　（3）制订公共设施大、中修的维修方案，报甲方审议通过后，施实维修方案；

　　（4）建立物业管理档案并负责及时记载有关变更情况；

　　（5）负责测算物业管理服务费收费标准，严格按照省物价部门批准的收费标准收取；

　　（6）有权依照甲方委托和业主公约的规定对违反业主公约和物业管理法规、政策的行为进行处理；

　　（7）协助有关部门做好安全防范和宣传教育、文化活动等工作；

　　（8）乙方不承担对业主及物业使用人的人身、财产保险保管等义务。

**委托合同（供住宅区委托管理用） 篇11**

　　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

　　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。

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

　　第二章 委托管理事项

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

　　第五条 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第六条 市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第七条 公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

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

　　第九条 公用环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十条 交通与车辆停放秩序的.管理。

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

　　第十二条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

　　第十三条 组织开展社区文化娱乐活动。

　　第十四条 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

　　物业管理服务费；

　　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

　　一、甲方权利义务（适用于业主委员会）

　　1。代表和维护产权人、使用人的合法权益；

　　2。制定业主公约并监督业主和物业使用人遵守公约；

　　3。审定乙方拟定的物业管理制度；

　　4。检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

　　5。审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；

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

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

　　（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，负责催交或以其它方式偿付；

　　10。协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　11。协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

　　二、甲方权利义务（适用于房地产开发企业）

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

　　2。审定乙方拟定的物业管理制度；

　　3。检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

　　4。审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；

　　5。委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求。如存在质量问题，按以下方式处理：

　　（1）负责返修；

　　（2）委托乙方返修，支付全部费用；

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

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

　　（1）无偿使用；

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

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

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

　　10。协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　11。协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

　　第二十条 乙方权利义务

　　1。根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度；

　　2。对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；

　　3。按本合同

　　第十六条的约定，对业主和物业使用人违反业主公约的行为进行处理；

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

　　第三方；

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

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

　　7。负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告；

　　8。每\_\_\_\_\_\_\_\_\_个月向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支帐目；

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

　　10。本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部经营性商业用房、管理用房及物业管理的全部档案资料；

　　。

　　第五章 物业管理服务质量

　　第二十一条 乙方须按下列约定，实现目标管理

　　1。房屋外观：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　2。设备运行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　3。房屋及设施、设备的维修、养护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　4。公共环境：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　5。绿化：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　6。交通秩序：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　7。保安：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　8。急修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；小修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　第六章 物业管理服务费用

**委托合同（供住宅区委托管理用） 篇12**

　　第一条 本合同当事人

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

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

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

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

　　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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　据有关法律、法规及《前期物业管理服务协议》的有关约定，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将大物业委托乙方实行前期物业管理，订立本合同。

　　第二条 物业基本情况

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

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

　　管理界限：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_东至\_\_\_\_\_\_\_\_;南至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

　　西至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;北至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

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

　　委托管理的物业构成细目见附表。

　　第三条 本合同生效时，本物业的开发建设现状是：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_规划设计进入\_\_\_\_\_阶段，工程施工进度及竣工状况\_\_\_\_\_\_，是否已通过综合验收\_\_\_\_\_\_ ，入住状况\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第四条 根据本合同生效时本物业的开发建设现状，乙方参与下列事项管理：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　1.参与规划设计，负责\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　2.参与工程质量监督，负责\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　3.参与竣工验收，负责\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　第五条 根据规定核实物业管理办公用房和经营用房的位置和面积。

　　第六条 制定《物业使用守则》，与物业产权人、使用人办理物业交接验收和入住手续，收取有关费用，并负责审核购房人《大连市城市住房维修基金专用收据》。

　　第七条 负责保修期满后的房屋共用部位、共用设施设备的维修、养护和管理。

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

　　共用设备包括：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_给排水管道、落水管、电梯、避雷装置、公共照明、安全监控、消防设施、信箱、天线、二次加水泵及水箱、\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 、\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　共用设施包括：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_非市政路及路灯、化粪池及化粪池以内的排水管道、自行车棚、垃圾房、庭院灯、停车场、\_\_\_\_\_\_\_\_ 、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

　　第八条 其他委托管理事项

　　1. 按《住宅质量保证书》中甲、乙双方的约定提供维修服务。

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

　　3. 公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理。

　　4. 公共环境卫生，包括：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_公共场所、场地、房屋共用部位、非市政路、\_\_\_\_\_的清扫保洁及垃圾的收集。

　　5. 实行封闭物业管理住宅区的停车场和由物业产权人出资建设的停车场地，由乙方负责管理。对未参加车辆损失保险、车辆玻璃破碎保险、盗抢保险的车辆，乙方有权制止停放，不承担相应的管理责任。

　　6. 协助公安部门维护社区秩序，包括：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_安全监控、值班、巡视、\_\_\_\_\_\_ 。发生刑事案件依照法律规定处理。

　　7. 与房屋及附属建筑物改装修相关的垃圾清运、\_\_\_\_\_\_\_\_ 、\_\_\_\_\_\_\_\_等的管理。

　　8. 物业档案管理。包括物业工程图纸、竣工验收资料、物业产权人和物业使用人档案、维修档案、\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 。

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

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

　　签于：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**委托合同（供住宅区委托管理用） 篇13**

　　委托合同可以是有偿合同，也可以是无偿合同，委托合同是否有偿，由当事人双方约定。如约定收取报酬，则为有偿合同。

　　第一章 总则

　　甲 方：

　　法 定 地 址：

　　工商登记号码：

　　法定代表人： 职务：

　　乙 方：

　　法 定 地 址：

　　工商登记号码：

　　法定代表人： 职务：

　　甲方同意依照本合同的条件委托乙方全权管理甲方所拥有的“ 酒店”(以下简称“酒店”)，乙方同意在本合同的条件下，接受甲方的全权

　　委托，对该酒店实施全面管理。

　　第二条 定义

　　甲方全权委托乙方对产权属于甲方的实施全面的经营管理。 除非本合同中另有规定，本合同中有关名词的定义，按本条的规定为准。

　　“酒店”是指位于，包括但不限于：

　　1、 间(套)带有卫生间且设施设备完善的客房;

　　2、酒店所属的各类餐厅、会议厅、多功能厅、咖啡厅、酒吧、舞厅、商 场、商务中心、游泳池、桑拿、健身等;

　　3、酒店所拥有的各类办公用房、职工宿舍、停车场及有关建筑物;

　　4、酒店对所拥有的客房、餐厅、健身娱乐、公共场所及各类办公用房、职工宿舍、停车场及相关的建筑物所占用之土地、空地、绿地等全部已依法取得的土地使用权;

　　5、酒店经营所需的水、电力、通讯(包括客房内电话及卫星电视接收线路)、煤气、排水、消防等附属设施以及空调、电梯、卫生、冷藏等设备及设施;

　　6、酒店所拥有的全部家具、装置及营运物品，包括但不限于：

　　(1)所有家具、陈设及布置，包括客房、公共场所的家具、地毯、墙饰、摆件、灯具和其他物品;

　　(2)酒店经营所需的所有设备，包括厨房、酒吧、洗衣房、办公室等设备;

　　(3)所有车辆和运输设备;

　　(4)所有营运物品，包括工具、器皿、布件、制服、瓷器、玻璃器皿、银器及类似物品;

　　(5) 酒店营运所必须的其他所有物品。

　　“酒店试营业日”是指酒店完全建成，乙方与甲方签署了本合同，乙方正式接受甲方全权委托并举行酒店试营业仪式的这一天。乙方从试营业日起，享受并承担本合同中规定的酒店管理者的权利和义务。

　　“酒店正式营业日”是指酒店具备以下基本条件并正式全面营业的第一天：

　　(1)酒店所有的建筑装修、设施设备、物资和资金等均符合正式营业的要求;

　　(2)酒店经营所必需的各种手续证件齐全;

　　(3)甲方和乙方书面同意酒店可以正式营业。

　　“会计年度”本合同所指的会计年度与公历年度一致。但是第一个会计年度的酒店试营业日与该年会计年度的第一天不一致时，则指从酒店试营业日起至该年的12月31日为止的未满一年的期间;本合同若在12月31日前提前终止或期满时，则以当年的1月1日起至提前终止或期满当日为止，作为一个会计年度。

　　“营业收入”是指经营酒店及其附属设施所得的客房、餐饮、酒吧、商场、健身美容、娱乐设施、电话、传真、洗衣、及其他各项服务获得的应税营业性收入之总和。

　　“经营利润”是指营业收入减去酒店营业税金、营业成本和经营费用后的余额。

　　“营业税金”是指按税法规定缴纳的营业税金及附加，包括营业税，城市建设维护税及教育费附加。

　　“营业成本”指餐饮部门的食品成本和商品部门的商品进价等。 “经营费用”是指如下费用，包括：

　　(1) 酒店各营业部门的员工工资、福利费及各项费用，如办公用品、邮电费、清洁用品、服务用品、棉织品摊销、玻璃、瓷、银及不锈钢用具摊销、制服摊销、客房佣金、洗涤费、装饰费、差旅费、厨房炊具、厨房燃料等;

　　(2) 酒店行政管理、销售、工程维修等部门的职工工资、福利费及这些部门发生的办公费、邮电费、差旅费、洗涤费、制服摊销费等;

　　(3) 经营中发生的保险费、交际应酬费、广告费、水电费、维修费、燃料及动力费、职工培训费、管理公司的管理费、坏帐损失及车船牌照使用税等。

　　第二章 委托事项

　　鉴于乙方为酒店专业管理公司，具有酒店经营、管理、服务等方面的先进经验，甲方同意按照本合同的规定，全权委托乙方为管理方对合同中指定的酒店进行经营、管理、监督和领导。乙方将本着对甲方全面负责的态度同意并接受甲方的委托，以甲方的名义对该酒店实施全面经营管理。

　　甲乙双方的共同目的是：在本合同规定期限内，使本酒店的经营、管理、服务水平达到所在地区同星级酒店的先进水平。确保本酒店在管理和服务等方面达到并保持“嘉瑞宾模式”的规定标准及国家的行业标准。

　　为使酒店运营有一个明确的管理权责，以达到双方期望的管理目标，甲方将经营管理权完全充分地委托给管理方，并同意不干预该酒店的日常经营管理；而乙方所具有的对本酒店的经营管理权受本合同规定及相关协议（及附件）的限制。

　　作为对乙方在该酒店实施经营管理的认可，甲方除一次性支付乙方管理软件及系统建设费用之外，还须按本合同规定的数额向乙方支付基本管理费并按本合同规定比例与乙方分享效益管理费。

　　本合同规定的全权委托管理合同的期限为 5 年。管理期满后，如经双方协商同意可延长全权委托管理的期限。

　　第三条 在本合同期限内，甲方将下列事项委托给乙方管理：

　　1、在酒店正式开业前进行的各种开业准备。

　　2、从酒店试营业日后，日常运营所需的各种经营管理及其它方面的工作。

　　甲方委托乙方在本合同授权范围内对酒店进行经营管理，乙方应本着诚实信用的原则对酒店进行有效管理。

　　第四条 甲方委托乙方的管理期限分为两个阶段：

　　1、第一阶段：自本合同生效之日起，至酒店试营业日前一天；

　　2、第二阶段：自酒店试营业之日起满 5 年。

　　第三章 甲方的权利和义务

　　第五条 甲方的权利和义务

　　1. 审批乙方提交的酒店年度经营方案，年度财务预算和决算；

　　2. 对酒店的经营状况进行监督；

　　3、随时对酒店财务进行审计，但应事先通知乙方，并不应该影响酒店的正常经营；

　　4、审查批准酒店扩建、改建计划以及固定资产的更新、改造方案；

　　5、可推荐一名副总经理和财务部副经理参与乙方对酒店的经营管理，但 须经管理公司和酒店总经理考核任免；

　　6、及时完成酒店各种设施的建设，保证酒店能够正常经营；

　　7、及时办妥酒店及酒店各部门开展经营所必需的全部法律手续；

　　8、提供酒店经营所需的流动资金。流动资金须在酒店对外试营业日前十五天提供，流动资金的数额由双方协商确定；

　　9、提供酒店经营所需的供水、电力、通讯、煤气、排水等各种基本条件的正常供应；

　　10、保证乙方作为酒店的管理者对酒店拥有完全的经营管理权，甲方不无 故干涉乙方对酒店的管理；

　　11、负责缴付包括土地使用费在内的一切应由甲方承担的费用，并保证采取必要的行动， 保证酒店经营不受干扰；

　　12、甲方在经营管理中知悉的乙方商业秘密有保密的义务。

　　第四章 乙方在酒店试营业日前的职责

　　第六条 乙方应提供下列酒店筹备所需的服务：

　　1、负责招聘酒店营业所需的各类人员；

　　2、负责对酒店各类人员按照“ 嘉瑞宾模式 ”进行培训；

　　3、负责进行酒店的经营促销、市场推广、广告等宣传事宜；

　　4、负责为甲方列出采购清单及采购计划（采购时间表），使乙方按时采购。

　　5、应甲方的要求，协助甲方解决在酒店筹备过程中遇到的困难；

　　6、负责酒店试营业仪式。

　　第七条 甲方与乙方共同的责任与义务：

　　乙方应在酒店试营业日前向甲方提交开业前预算，预算项目包括员工培训、酒店筹备机构的设置方案及所需工资、福利等费用、广告、宣传、试营业仪式、开业典礼以及试营业期间的一切费用预算。此预算提交甲方后，甲方应示意见。如甲方三十日内未做出任何反应，则可视为同意。

　　甲方在批准乙方提交的开业前预算后，应按双方商定日期将这笔款项划拨至酒店的银行帐号。

　　乙方应在试营业日后120 天内向甲方提交使用这笔款项的帐目。如酒店试营业期间的实际费用超过开业前预算，则经甲方认可后由甲方补足；预算如有剩余，乙方应将余额退还甲方。

　　如甲方逾期三十日不向乙方支付上述款项，则构成对本合同条款的违约，由此产生的后果由甲方承担。

　　第八条 在甲方确认的前提下，并在乙方向甲方提供有关单据之后，甲方应向乙方支付一切不在开业前预算范围内而又因筹备酒店开业而引起的费用。甲方应在接到乙方提供的单据后30天内，按单据上标明的币种和数额向乙方支付款项。

　　第五章 乙方在试营业和正式营业期内的职责

　　第九条 在酒店试营业和正式营业期内，乙方是酒店唯一的经营管理者。在本合同期限内，乙方将以其通行的管理模式（嘉瑞宾模式）的标准对酒店进行经营管理，使酒店的服务水平不低于国内同类星级酒店的水平。

　　第十条 在本合同期限内，乙方将完全拥有对酒店的管理权；在处理与第三方的关系时，乙方是甲方的代理人。

　　第六章 乙方的权利和义务

　　第十一条 乙方的权利和义务：

　　1、委派酒店的总经理和副总经理；

　　2、负责招聘、任免、辞退酒店各部门经理及其他员工；

　　3、负责拟定酒店经营管理机构；

　　4、拟定酒店各营业部门的价格和服务费标准；

　　5、负责对酒店进行日常维修、保养及必要的改造和装饰；

　　6、负责对酒店内商场、各餐厅、卡拉OK、歌舞厅等娱乐场所的租赁及承包事宜的洽谈、签约，经甲方同意并授权后签订上述合同；

　　7、负责签订酒店经营中所需的各类合同、协议及有关文件（不含任何借、贷款合同）；

　　8、购买酒店正常经营所必需的全部物品；

　　9、负责酒店的广告和市场促销工作；

　　10、负责酒店进行正常营运所需的其他工作；

　　11、乙方应在每一个会计年度年终前30日内向甲方提交下一年度的经营 预算、市场预测分析及销售计划。固定资产等的购置计划及大修理和更新改造计划。如甲方在有关会计年度开始后30日内未对乙方提交的上述材料提出反对意见，则视为甲方已批准上述文件，乙方应严格执行经甲方批准的上述文件；

　　12、乙方应在每月15日之前向甲方提交一份上月的财务报告；

　　13、乙方应在将酒店每月的经营利润扣除一些必要的款项后，于次月15日前划转甲方指定帐号，所需扣除的必要款项的范围和数额由甲乙双方协商确定；

　　14、乙方应在每一个会计年度结束后60天内向甲方提交一套由甲、乙双方共同认可的\'中国注册会计师事务所审核的年度会计报表，甲方在收到乙方所提交的年度会计报表后45天内，如未对该报表提出书面反对意见，即表示批准该报表。

　　15、乙方在经营管理酒店过程中知悉的甲方的商业秘密有保密的义务。

　　第七章 管理目标、管理费的计算和支付

　　第十二条 管理目标

　　管理目标为

　　第十三条 管理费的标准

　　管理费分为基本管理费和效益管理费两部分。

　　乙方的基本管理费从试营业之日开始计算收取，按营业收入的 1.6 %计取。

　　乙方的效益管理费从试营业日开始收取，按年经营利润的 3 %计取。

　　第十三条 基本管理费用的支付期限

　　基本管理费每月支付一次。其计算方法是按本合同第二条规定的月营业收入乘本合同第十二条规定的费率，于次月十五日前汇入乙方指定的帐户。

　　第十四条 效益管理费用的支付期限

　　效益管理费每年支付一次，其计算方法是按第二条规定的年经营利润额乘本合同第十二条规定的费率，于次年二月底以前汇入乙方指定的帐户。

　　第十五条 酒店筹备期间管理费用的计算及支付方法

　　从乙方管理人员进入酒店开始筹备工作起，甲方以酒店总建筑面积为标准，向乙方支付每平方米每月1元人民币的筹备期酬金，直至酒店试营业前一天。

　　第八章 酒店的维护与保养

　　第十六条 酒店应从正式开业日起每年从营业收入中提取一定数额的大修理费用，用作酒店设备设施日常的更新和添置。使用大修理费用应事先有计划并报甲方认可。大修理费用的提取标准为：第一年至第三年，按营业收入的1%提取，第四年起，按营业收入的2%提取；

　　第十七条 乙方应根据酒店的实际情况提出更换、添置酒店的设备、陈设和家具等计划，经甲方同意后执行。

　　第十八条 每年度的大修理费用如未用完尚有余额，不再转入下一个会计年度，应视同经营利润返还甲方。如有较大的大修理项目导致当年提取的大修理费不足时，不足部分由乙方书面向甲方提出申请。

　　第九章 酒店的产权及其处置

　　第十九条 在本合同有效期内，酒店的全部资产属甲方所有，酒店的一切债权、债务由甲方拥有或承担。乙方不得以出售、抵押或其他任何方式处置除本合同第二十条规定以外的酒店资产。

　　第二十条 乙方有权根据本合同的规定管理、经营和使用酒店的资产。

　　第二十一条 乙方有权处理用大修理费用更换下来的酒店不再适用的家具、装置及营运物品，处理所获款额，纳入酒店大修理费用。

　　第二十二条 在本合同期限内，甲方如需对酒店的资产的产权进行变动或处理，应以不影响本合同的履行为原则。

　　第十章 税务、财务及外汇管理

　　第二十三条 酒店按照国家有关税收法律和法规的规定缴纳各项税金。

　　第二十四条 除第一个会计年度外，酒店的会计年度从每年1月1日起至同年12月31日止。一切记帐凭证、单据、报表、帐簿用中文书写。

　　第二十五条 除本合同另有规定外，酒店会计的处理原则均参照《会计法》、《财务通则》以及财政部和国家旅游局颁布的有关法规和政策及旅游、饮食服务行业会计制度执行。

　　第二十六条 酒店的财务需聘请中国注册会计师审查、稽核，并将结果报告甲乙双方。如甲方认为需要聘请其他审计机构或人员对酒店财务进行复核时，乙方应予同意，所需一切费用由甲方自理。

　　第十一章 劳动人事管理

　　第二十七条 乙方应根据酒店及酒店所在地的实际状况提出酒店机构设置和人员编制方案，制订劳动用工计划，按照嘉瑞宾集团劳动人事部门对集团北方地区员工的工资、保险、福利待遇标准，制订酒店员工的工资和生活福利待遇方案。以上方案与计划报甲方批准后执行。酒店员工的工资、奖金、补贴等总收入为税后收入。

　　第二十八条 酒店实行全员劳动合同制。各级员工均应与酒店签订劳动合同，劳动合同须报当地劳动管理部门备案。

　　第二十九条 乙方委派到酒店工作的人员（以下称外派人员）均由酒店聘用，其受聘期内的食宿、交通（包括市内交通）、医疗、保险等费用列入酒店费用。

　　外派人员的工资、奖金、津贴、补贴等税后总收入根据嘉瑞宾集团劳动人事部门书面公布的嘉瑞宾集团外派员工待遇标准（以后每年按嘉瑞宾集团所属酒店工资总额增长比例同步递增）由酒店支付，列入酒店费用，具体实施办法由甲方和乙方协商确定。

　　外派人员在酒店的受聘期如不足一月的，则按上述待遇标准÷30×实际受聘日计算所得。

　　外派人员可享受休假，其每年休假天数和休假次数，由酒店总经理根据嘉瑞宾集团规定和酒店经营情况统一安排。探亲交通费在酒店报销。

　　第十二章 服务商标的使用

　　第三十条 服务商标的使用

　　1、 业主方与管理方一致同意酒店的对外文件、宣传促销资料、客用品等印有“嘉瑞宾国际酒店管理有限公司管理”的字样及管理方服务商标。

　　2、 甲乙双方一致同意，酒店的CI 设计制作应按管理方的企业形象标准和CI管理手册进行，以此规范酒店的形象组合，包括标识、色值和版式等。

　　3、 乙方报经嘉瑞宾（集团）有限公司批准后，可同意甲方使用“嘉瑞宾”中英文字样对酒店冠名。合同期满或终止后，服务商标使用权同时终止。如甲方要求继续使用“嘉瑞宾”服务商标，乙方可考虑按品牌特许经营权转让的方式另行与甲方签订合同。

　　第十三章 保 险

　　第三十一条 双方同意由甲方负责向有关保险公司为酒店投保双方都认为必需的酒店财产和责任险项，其投保总额应不低于国家的有关规定。

　　第三十二条 经营管理中所需投保的险项由乙方提出方案，报甲方审批。投保人、受益人及保险费等有关事宜应参照保险公司有关规定执行。

　　第十四章 法律、法令的遵守

　　第三十三条 乙方必须遵照国家、地方政府及行业的法律、法规实施酒店管理。

　　如国家有关部门要求酒店进行改造、修理或其他处置时，乙方应立即以书面形式报请甲方批准，如果时间紧迫不能及时报请甲方批准时，乙方必须由总经理牵头采取必要的措施。如因甲方方面书面批准迟缓，以致未能及时实施改造、修理及其他处置导致任何后果，甲方应承担全部责任。

　　第十五章 违约责任

　　第三十四条 本合同任何一方单方提出提前终止本合同及其附件，或任何一方不履行本合同项下规定的义务，并在接到对方的通知后30日内仍不改正的，均构成对本合同的违约。

　　违约方应承担相应的违约责任。如本合同双方都有违约行为，则应按双方违约责任的大小，由双方分别承担违约责任。

　　如甲方单方面提前终止合同，应向乙方支付剩余管理期内预期管理酬金的50%作为补偿（预期管理酬金计算公式：委托管理合同规定的剩余管理期限（月）12X上年度实际基本管理费和效益管理费的总额）。对需要遣散的员工，甲方应按劳动法规和劳动合同的规定处理，所需费用由甲方承担。对因甲方终止本合同而导致乙方提前撤回的外派人员，由甲方支付其一个月工资作为安置费用。

　　如乙方单方面提前终止合同，应向甲方支付剩余管理期内预期管理酬金的50%作为补偿（计算方法同上）。

　　第十六章 合同的终止

　　第三十五条 在下列情况下，本合同可以终止或解除：

　　（1）合同期限届满，双方无意延长合同；

　　（2）酒店因自然灾害，战争等不可抗力遭受严重损失，无法继续经营；

　　（3）一方不履行本合同及附件规定的义务，导致严重影响酒店的正常经营，或导致严重损害他方的合法权益，另一方有权提出终止本合同，并要求违约方承担违约责任；

　　（4）双方一致书面同意终止本合同；

　　（5）本合同规定的其它终止原因出现。

　　（6）酒店正式营业后，酒店总经理按嘉瑞宾国际酒店管理公司关于全面预算管理的办法每年向管理公司呈报年度经营预算方案，同时报甲方审批。包含试营业期在内的第一个年度以开拓市场为主，不进行经营指标的考核，从第二个经营年度起，乙方如未完成经甲乙双方同意的经营指标，甲方有权要求乙方更换总经理，如连续二年未完成年度经营指标，甲方有权提出终止合同。如完成或超额完成年度经营指标，甲方应对乙方总经理班子进行奖励，具体奖励数额可视经营状况和嘉瑞宾集团同类企业当年的奖励办法由双方另行商定。

　　第十七章 争议的解决

　　第三十六条 凡因执行本合同所发生的一切争议，双方应通过友好协商解决。如协商不成的，任何一方均有权向项目所在地人民法院提起诉讼。

　　第三十七条 在诉讼期间，除有争议的事项外，双方均应继续履行本合同规定的其他条款。

　　第十八章 不可抗力

　　第三十八条 任何一方由于不可抗力、政府行为或其它当事人无法控制的原因而导致不能履行本合同规定的义务时，可不承担违约责任。但是，该方应立即将事件情况及有关的证明文件通知另一方，并应尽最大努力减少损失、履行义务。

　　第三十九条 由于旅游市场发生行业公认整体不景气和发生整体性突变等因素，影响到年度指标任务的完成时，双方对年度经营指标应另行协商。

　　第十九章 合同的生效及其它

　　第四十条 本合同用中文书写，经甲乙双方授权代表签字后正式生效。本合同正本一式肆份，甲方和乙方各执贰份。

　　第四十一条 本合同的附件和补充协议，经甲乙双方签字盖章后，均构成本合同的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

　　甲 方： 乙 方：北京嘉瑞宾管理有限公司

　　授权代表： 授权代表：

　　盖 章： 盖 章：

　　日 期： 日 期：

**委托合同（供住宅区委托管理用） 篇14**

　　合同编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　甲方（房地产开发企业）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　职务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　帐号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　电子信箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方（物业管理企业）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　职务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　联系人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　帐号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　电子信箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

　　第一条 物业基本情况

　　物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

　　占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

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

　　委托管理的物业构成细目见附表。

　　第二条 委托管理服务期限

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

　　第三条 物业服务内容

　　乙方应当提供的物业服务包括以下内容：

　　1、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；\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　2、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。

　　3、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。

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

　　5、公共绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

　　6、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、污水管道的疏通、垃圾的收集、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

　　8、维持物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放进行管理。

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

　　10、电梯的运行和日常维护管理。

　　11、房屋装饰装修管理服务。

　　12、接受业主委托，对其物业的专有部分进行维修养护（服务价格由双方另行商定）。

　　13、其他委托事项\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第四条 物业服务质量要求

　　（一）房屋及维修管理

　　1、房屋外观完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻现象。

　　2、房屋行政街号、幢号、单元号有明显标志，设有引导方向平面图。

　　3、封闭阳台、空调外安装、抽油烟机排气孔等统一有序，房屋立面无吊栏等悬挂物。

　　4、一楼护栏无探出墙面现象，二楼以上无护栏。

　　5、房屋完好率98％以上。

　　6、房屋大中修有完整的开工报告及工程预算书，履行安全技术交底手续，工程质量验收手续齐全，决算书经过有关部门审计，有完整的竣工报告并建立有关保修制度，工程资料存档备查。

　　7、房屋小修、急修及时率98％以上，合格率达100％，险情排除及时率达100％，有维修记录和回访记录。

　　8、房屋档案资料管理完善，按幢、户立档。

　　（二）共用设备管理

　　1、设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，管理完善，随时查阅。

　　2、专业技术人员、维修操作人员严格执行操作规程，按要求经过专业培训，持证上岗。

　　3、设备良好，运行正常，有设备运行记录。有专门的保养检修制度，无事故隐患。

　　4、小区内生活用水（高压水泵、水池、水箱）有严密的管理措施，有二次供水卫生许可证和操作人员健康许可证。水质检验合格。

　　5、电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好。

　　6、电梯有专业队伍维修保养，安全运行和维修养护规章制度健全，运行养护有记录。

　　7、负责锅炉供暖的，严格遵守锅炉供暖各项规章制度，运行正常，并有运行记录。供暖期间，居室内温度应为18℃，不低于16℃。

　　（三）共用设施管理

　　1、小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用。

　　2、公共照明设施设备齐全，运行正常。

　　3、道路畅通，路面平坦无损坏。

　　4、污水排放畅通，沟道无积水。

　　5、危险部位标志明显，有防范措施。

　　（四）绿化及养护管理

　　1、公共绿地、庭院绿化布局合理，花草、树木、建筑小品配置得当。

　　2、绿化有专人养护和管理，无损坏、践踏现象，无病虫害及枯死现象。对绿地、花木等定期浇水、施肥、除虫、修剪、清除枯叶。

　　（五）环境卫生管理

　　1、小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施。

　　2、小区内实行垃圾袋装化，日产日清。

　　3、楼梯间、通道、走廊的地面、墙面和楼梯扶手、窗台无灰尘，窗户明亮。楼道内无乱堆乱放现象。设备间清洁卫生，通风照明良好。

　　4、道路、庭院、绿地、公用场地无杂物，保持清洁。

　　5、雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪；雨后及时清理污水。

　　6、小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序。

　　7、小区内无违章临时建筑。

　　8、小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象。

　　9、共用场地定期清洁地面无油渍等污染现象。

　　（六）社区秩序维护

　　1、小区内实行24小时值班巡逻制度。

　　2、值班人员有明显标志，熟悉辖区情况，工作规范，作风严谨，有值班巡逻记录，各项管理措施落实。

　　（七）停车场及车辆停放管理

　　1、甲方委托乙方经营管理的停车场，车辆停放有序，场地清洁卫生无污染、无破损，车辆管理制度完善。

　　2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　（八）消防

　　1、消防系统标志明显，设备完好，可随时启用。

　　2、配备专职或兼职消防管理人员。

　　3、消防通道畅通无阻。

　　4、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　5、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　（九）按《房屋装饰装修管理协议》实施装修管理。

　　（十）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第五条 专有部分的维修

　　物业专有部分的自用部位、自用设备损坏时，业主、物业使用人可以向乙方报修，也可以自行维修。经报修由乙方维修的，维修费用由业主、物业使用人承担。

　　第六条 物业办公用房

　　1、甲方按规定向乙方提供位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_\_\_\_\_号\_\_\_\_\_\_\_\_\_室（建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米）的房屋作为物业管理办公用房，在合同履行期间供乙方无偿使用，但不得改变其用途。

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

　　（1）无偿使用；

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

　　第七条 物业服务费用

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

　　1、包干制（物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业管理企业的利润）根据本物业管理区域物业服务收费指导价格，双方约定物业服务费用标准如下（按建筑面积计算）：

　　住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

　　写字楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

　　商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

　　其他物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

　　业主向乙方交纳物业服务费后，乙方按本合同约定的服务内容和标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

　　2、酬金制（酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业管理企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。物业服务资金的构成包括物业服务支出和物业管理企业的酬金）本物业管理区域的物业服务资金预收标准如下（按建筑面积计算）：

　　住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

　　写字楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

　　商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

　　其他物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

　　乙方选择以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式对物业服务资金提取酬金：

　　3、乙方每月/每年按\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准从物业服务资金中提取；

　　4、乙方每月/每年按预收物业服务资金数额\_\_\_\_\_\_\_\_\_%的比例提取。预收的物业服务支出为所交纳的业主所有，由乙方代管，并由乙方按已公示的预算方案主要用于以下开支：

　　（1）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

　　（2）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

　　（3）物业管理区域清洁卫生费用；

　　（4）物业管理区域绿化养护费用；

　　（5）物业管理区域秩序维护费用；

　　（6）办公费用；

　　（7）物业管理企业固定资产折旧；

　　（8）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

　　（9）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　预收的物业服务支出应当全部用于本合同约定的支出。物业服务支出年度结算后结余部分，转入下一年度继续使用，物业服务支出年度结算后不足部分，由业主承担。

　　第八条 费用的支付

　　1、业主应于\_\_\_\_\_\_\_\_\_之日起交纳物业服务费用（物业服务资金）。

　　2、纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因甲方原因未能按时交给物业买受人的物业，其物业服务费用（物业服务资金）由甲方全额交纳。

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

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

　　第九条 费用争议的`解决

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

　　2、对物业服务资金收支情况有争议的，甲乙双方同意采取以下方式解决：

　　（1）\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　（2）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十条 停车收费

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

　　2、停车场属于甲方所有的，业主享有优先使用权，车位使用人应按照露天停车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月；车库\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月标准向乙方交纳停车费，乙方从停车费中按露天车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月标准提取停车管理服务费；

　　3、业主自行购置车位的，应按露天车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月标准向乙方交纳停车管理服务费。

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

　　第十一条 本物业管理区域内的会所属\_\_\_\_\_\_\_\_\_（全体业主/甲方）所有。

　　会所委托乙方经营管理的，乙方按下列标准向使用会所的业主或物业使用人收取费用：

　　1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

　　2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十二条 维修基金

　　业主应当按照下列规定筹集、使用和管理维修资金：

　　1、业主应当按照规定交纳专项维修资金；

　　2、专项维修资金的帐务由物业管理企业代管；

　　3、业主在转让其物业时，其帐户上的专项维修资金继续用作物业的共用部位、共用设备设施的维修、更新和改造；

　　4、按照政府规章及相关规定使用和管理专项维修资金。

　　第十三条 甲方其他权利义务

　　1、委托乙方管理的房屋、设施、设备负责达到国家有关部门验收标准要求；

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

　　3、在物业管理接管验收时，向乙方提供和移交下列物业资料：

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

　　（2）设施设备安装、使用说明、产品合格证明和维护保养等技术资料；

　　（3）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

　　（4）各专业部门验收材料；

　　（5）房屋及配套设施的产权归属清单（包括业主姓名、联系方式等）；

　　（6）物业管理所必需的其他资料。

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

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

　　6、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；

　　7、负责协调、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；

　　9、及时缴纳未出售的空置房和出租房的物业管理服务费；

　　10、不干涉乙方在法律法规和本合同范围内的管理、经营业务；

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

　　12、法规政策规定由甲方承担的其他责任；

　　13、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　第十四条 乙方其他权利义务

　　1、对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议；

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

　　3、向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关限制条件，订立本物业项目的《住宅室内装饰装修管理服务协议》并负责监督；

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

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

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

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

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

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

　　10、接受业主、使用人、甲方和物业管理主管部门等的监督。

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

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

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

**委托合同（供住宅区委托管理用） 篇15**

　　甲方(委托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

　　乙方(受托方)：\_\_\_\_\_

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

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

　　甲方为实现资产的保值、增值，委托乙方进行资产管理，乙方以人才和信息优势为依托，接受甲方的委托，双方就有关事宜达成协议如下：

　　一、委托资产的种类及评估办法

　　甲方保证委托资产的合法性，甲方委托管理的资产为下列第(　)项：

　　1.货币资金，计人民币(或美元、港币等)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

　　2.合法托管、登记的证券，详见清单，计\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_股，折合人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。并按下列方法评估价值：

　　(1)已上市证券按委托前一日证券收盘价。

　　(2)尚未上市证券按发行价\_\_\_\_\_\_\_\_倍计。

　　(3)其他资产，详见清单，折合人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

　　二、账户管理

　　甲方以自己的名义在乙方的营业部设置股票在账户和资金账户，授权乙方在下列账户中进行资产管理：账号名称\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，账号\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　三、委托期限

　　\_\_\_\_月，自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日止。具体从甲方在乙方开设专门账户并将资产交付给乙方管理之日起算起。

　　四、投资限制

　　甲方委托乙方管理的资产投资范围仅限于证券交易所上市的交易品种，其运作范围为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　五、授权范围

　　甲方授权乙方进行投资，具体交易品种与买卖时机由乙方决定。

　　六、甲方的权利和义务

　　1.甲方有权按照本协议规定获得相应的投资收益，并有权对乙方管理资产的行为进行监督;

　　2.甲方确保未利用银行信贷资金进行委托投资，并保证委托资产的合法性，且不 存在任何法律上的障碍;

　　3.甲方保证委托资产的足额按时到位;

　　4.在本协议有效期内，甲方不得在未通知乙方或未取得乙方同意的情况下自行动用其委托乙方管理的资产，也不得擅自将相关委托资产私自留存或另立账户存储。

　　七、乙方的权利和义务

　　1.乙方有权依据本协议的有关规定对甲方的资产进行合理管理并有权在授权范围内自主决定最佳投资组合;

　　2.乙方应依据本协议的规定，本着诚实信用、谨慎尽职原则，对甲方的资产进行管理;

　　3.乙方不得在未通知甲方或未取得甲方同意的情况下，为自己的经济利益动用甲方资产;

　　4.乙方保证执行证券投资的合法合规性;

　　5.乙方保证委托资产的安全性，不得从事有损于甲方利益的活动;

　　6.及时清算甲方委托资产的投资收益。

　　八、佣金和管理费的收取方式

　　乙方应尽自己所能，发挥受托资产的最大效益。若年投资收益率低于\_\_\_\_\_\_\_\_%，乙方不收取交易佣金和管理费;若高于这一比例，超过部分按以下方式结算：

　　1.高于\_\_\_\_%，甲乙双方按\_\_\_\_∶\_\_\_\_分成;

　　高于\_\_\_\_%，甲乙双方按\_\_\_\_∶\_\_\_\_分成;

　　高于\_\_\_\_%，甲乙双方按\_\_\_\_∶\_\_\_\_分成;

　　2.高于\_\_\_\_%，超出部分收益归乙方所有。

**委托合同（供住宅区委托管理用） 篇16**

　　委托方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称甲方)

　　受托方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称乙方)

　　第一条给排水、房屋的维护、维修管理

　　所区内给排水系统的管道，设备的维护、维修、运行管理，包括道路、室内外上下水管道、水泵、污水管道、供热管道、消防供水系统、化粪池等;

　　房屋的小修服务，包括：修理门窗、更换玻璃、照明灯具、门锁、水嘴、小五金修配，疏通下水管道等;

　　第二条供电、用电设备的管理

　　供电系统的维护、检修、运行和管理，包括：配电室、变压器、由配电室至办公区域、实验室、生活区、公共场所的配电箱、柜、供电线路、照明设施、光源;

　　电梯的维护、运行的管理;

　　节日、重大活动彩灯悬挂与维护;

　　第三条环境卫生、保洁管理

　　所区环境包括：道路、人行道、自行车棚、公共场地、体育休闲场所、宣传栏、和门前三包区域的清扫和保洁;

　　工作区建筑物内部的楼道、大厅、报告厅、会议室、所领导办公室、院士办公室、电梯门、公共场地、卫生间的清扫和保洁;

　　第四条绿地、绿化管理

　　所区内绿地、花木、造型物的维护与管理;

　　节日、大型会议和活动的花卉摆放;

　　受研究所委托参加各级政府、科学院召开的绿化会议，签订绿化责任书并组织落实;

　　第五条食堂管理

　　为职工、学生等提供用餐服务，为来所工作、访问人员提供工作餐，提供会议用餐等服务;

　　第六条非机动车、机动车和车务管理

　　所属机动车的保养、维护和维修;

　　用车服务、车务管理和交通安全管理;

　　自行车停放管理;

　　第七条传达与邮件、报刊的收发管理

　　接待来访者，协助联系被访问者，来访人员登记;

　　收发各类邮件、报刊;

　　第八条职工医疗管理

　　全所在职及离退休职工、学生和流动人员的医疗、疾病预防和保健服务;

　　协助所有关部门完成义务献血工作;

　　医务室日常药品的计划与采购;

　　职工医疗费的报销审批、大病住院及高额检查费的审核;

　　代表\_\_\_\_\_\_\_\_\_参加各级政府、科学院召开的计划生育会议，签订责任书并组织落实;

　　第九条器材供应与房屋管理

　　常用化学试剂、玻璃仪器、五金、电料、办公用品的计划、采购、保管和发放;

　　各类库房、剧毒药品的管理;

　　第十条所区治安、保安管理

　　门岗值勤、夜间治安巡逻;

　　第十一条居委会的管理

　　居委会日常工作的服务与管理;

　　参加各级政府有关会议并组织落实;

　　第十二条茶炉、浴室的管理

　　提供开水供应、浴室管理，茶炉设备、淋浴设施的维护、维修;

　　第十三条集体宿舍、学生宿舍的管理

　　办理入住手续、来客登记及安全工作;

　　宿舍楼内楼道、楼梯、卫生间及公共场地的清扫和保洁;

　　门窗、室内设施的维修;

　　住宿费等相关费用的收费工作;

　　第十四条房租、水、电费的收费管理

　　负责单身宿舍、学生宿舍房租及相关费用、职工住宅楼水电及相关费用，出租房租金等收费工作。

　　课题组水电查表及编制收费清单。

　　第十五条房产经营管理，经营房产见附件

　　第十六条乙方须按下列约定，实现目标管理

　　一、给排水、房屋维修、维护与管理

　　全面掌握所区内给排水系统、暖气系统的运行情况，熟悉管路走向和具体位置，保障正常运行;

　　发生突发跑、漏水情况，要立即赶赴现场(十分钟内)，组织抢修，一般报修一小时内抵达现场;

　　给水管道、暖气管道无滴漏水现象;

　　排水、下水管道堵塞要及时疏通，屋面雨水口、雨水管雨季前清淘疏通一次;

　　保证维修质量，更换的配件质量符合国家有关部门的技术质量标准;

　　文明操作，尽量不干扰正常的工作秩序。

　　维修后要清扫干净。

　　实验室内使用电、气焊要征得科研人员同意，不违章作业，确保现场安全;

　　二、供电、用电设备管理

　　供电系统24小时正常运行，发生断电事故立即排除(十分钟内到现场);

　　接到一般报修一小时内到达现场;

　　限电、停电应提前发出通知，遇突发供电中断事故要立即与供电机构交涉解决;

　　定期巡视会议室、卫生间、楼道、公共场所、道路的照明设施，发现问题及时更换;

　　按时办理电梯年检事宜;

　　按时与电梯公司签订电梯维保协议，维修要有记录，保证电梯安全、正常运行。

　　三、环境卫生，楼道保洁

　　路面、公共场地、门前三包区域每日清扫，清洁无杂物、无积水，垃圾桶、果皮箱外表整洁，无遗撒，夏季对垃圾箱、垃圾堆放地、果皮箱喷药、消毒，无蚊蝇滋生，及时清运垃圾、粪便，排污管道畅通。

　　环境卫生达到市文明单位标准;

　　楼内公共场地地面洁净，楼梯扶手无污垢，玻璃干净明亮，电梯门及轿箱内保持光亮，卫生间内地面、洁具清洁卫生无污物，空气流通无异味。

　　四、绿化、绿地管理

　　保持绿化设计的整体造型和绿化效果，花木、绿地修剪整齐，及时清除杂草、杂物;

　　无破坏、践踏、占用绿地的现象;

　　在正常浇灌前提下，注意节约用水，管理好绿化用水;

　　绿化工作达到院先进单位标准;

　　五、食堂管理

　　认真贯彻执行《食品卫生法》，保证各类食品卫生、安全;

　　食堂炊事人员要“三证”齐全，定期体检，不录用无资质人员;

　　食堂服务人员衣着整洁，遵守职业道德，服务热情主动;

　　保证伙食质量，花色品种多样;

　　餐厅实行标准化清扫保洁，做到地面洁净，餐桌、餐椅无尘，无杂物堆放，无蚊蝇，为就餐人员营造舒适的就餐环境。

　　六、车辆、车务管理

　　优先保证所领导、院士、会议用车;

　　遵守交通规则，出车准时，安全行车，无重大交通事故发生;

　　准确填写出车单，并经用车人签字确认;

　　办理或提醒相关人员办理年检、年审等车务手续;

　　建立、健全机动车档案;

　　及时清理自行车棚内的废弃自行车及杂物，自行车无乱停、乱放现象;

　　七、传达与邮件、报刊管理

　　热情接待来访者，协助联系被访人;

　　电话联系被访者，征得同意后进行登记，方可准其进入工作区;

　　正确、及时收发各类邮件、报刊，不发生人为邮件丢失，急件予以特殊处理;

　　八、职工医疗管理

　　为就医人员提供医疗保健服务和咨询服务;

　　无重大医疗事故;

　　严格按所公费医疗管理规定审批、审核职工医疗费用的报销;

　　所购药品无假冒、伪劣、过期及国家禁止使用的;

　　按时对应做计量检定的医疗器具送检，并有记录;

　　计划生育工作达到各级政府、科学院先进单位标准;

　　九、器材供应与库房管理

　　每月根据常用器材消耗量提出采购计划，报甲方核定后负责采购、保管和发放，避免库存积压;

　　不得采购假冒伪劣和三无产品;

　　剧毒药品的保管、发放要严格执行双人、双锁和跟踪投料等管理制度，存放条件符合公安部门的规定;

　　化学品仓库符合国家规定的标准，符合卫生、安全、消防要求，消防器材齐全，完好;

　　出入库器材要做到帐、帐和帐、物相符，定期与所财务处对帐;

　　十、所区治安、保安管理

　　门岗执勤礼貌、规范，夜间保安巡逻;

　　引导进所车辆整齐、有序停放;

　　十一、茶炉、浴室管理

　　每天8：00\_20：00提供开水，茶炉设备保持完好，茶炉间、浴室卫生洁净。

　　十二、集体宿舍、学生宿舍的管理

　　楼内走道、卫生间、公共区域干净、整洁、室内设施完好;

　　不擅自安排他人入住;

　　根据有关规定，严格进行管理;

　　十三、房租、水电费、供暖费收费管理

　　严格按收费标准收缴相关人员的房租、床位费、水电费、天然气费等，编制收费清单后交所财务入帐;

　　课题组水电用量核查后列收费清单，报所财务处;

　　十四、房产经营管理

　　房屋出租符合北京市有关规定，出租合同规范;

　　对出租房屋的安全负有责任;

　　出租合同报甲方一份备案;

　　按时收缴房租等相关费用，交财务处入帐;

　　房屋经营收入每年不少于\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

　　十五、其它管理

　　服务和管理过程中注意言谈举止，待人接物礼貌友善，热情主动服务，增强服务意识，大胆管理，讲究方法，纠正违章，有根有据，以理服人;

　　对违反管理规定的人员和行为敢于批评和规劝，对恶意违反并不听从规劝的人员可报请所领导进行处理。

　　第十七条甲方的权利和义务

　　检查、监督乙方对本协议执行情况;

　　审定乙方编制的服务管理年度计划;

　　由资产财务处对乙方财务支出进行年度审核;

　　为乙方提供必要的办公、工作用房，由乙方无偿使用。乙方改变甲方提供用房的性质和用途，须征得甲方同意;

　　协助乙方做好管理服务工作，协调乙方与各部门的关系;

　　审定乙方编制的房屋、装备大修、更新年度计划;

　　负责与乙方签订本协议范围以外的单项合同;

　　每月对乙方的服务工作进行一次抽查，每季度组织召开一次甲乙方负责人参加的协调会，及时解决工作中存在的问题;

　　对乙方违反本协议的行为进行相应的处理和处罚。

　　第十八条乙方的`权利和义务

　　根据\_\_\_\_\_\_\_\_\_各项规章制度和本协议的约定，享有自主管理的权利;

　　根据\_\_\_\_\_\_\_\_\_各项规章制度和本协议的约定，制定相应的管理制度;

　　负责编制\_\_\_\_\_\_\_\_\_房屋、设备大修和更新年度计划，经甲、乙双方议定后由乙方组织实施;

　　在管理服务中，有权对违反本所相关规章制度的职工、学生按有关规定进行处罚;

　　凡\_\_\_\_\_\_\_\_\_公用设施，未经甲方许可，不得擅自占用或改变其使用功能;

　　甲方委托乙方的管理项目，不得将管理责任转托第三方;

　　乙方聘用本所职工以外的人员，应遵守\_\_\_\_\_\_\_\_\_市用工要求，符合国家相关用工制度，此类人员在工作期间发生意外事故，责任由乙方承担;

　　达到本协议约定的各项服务指标，自觉接受本所职工的监督，发现问题及时解决。

　　第十九条在维修中，乙方应使用符合国家质量和安全标准的材料和配件，因使用假冒伪劣、三无产品所造成的经济损失由乙方承担，造成严重后果的，要追究当事人责任

　　第二十条乙方违反本协议约定的乙方义务和未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方整改

　　第二十一条甲方未执行或违反本协议所约定的甲方义务，乙方有权要求甲方改正

　　第二十二条甲、乙双方对本协议的内容发生歧议，可协商解决，通过协商无法解决的，可报请所务会裁决，也可到人民法院起诉。

　　第二十三条甲、乙双方可对本协议的条款进行修改和补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本协议具有同等效力

　　第二十四条甲、乙双方在接受\_\_\_\_\_\_\_\_\_组织的部门年终考核后，根据所评审小组提出的问题和建议，对本协议进行修改、补充和完善。

　　第二十五条本协议有效期至\_\_\_\_\_\_\_\_\_整体搬迁后终止。

　　第二十六条本协议自所务会通过之日起执行。

　　甲方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

　　签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**委托合同（供住宅区委托管理用） 篇17**

　　受托人(船舶经营人，以下简称甲方)：

　　委托人(船舶所有人，以下简称乙方)：

　　根据《中华人民共和国民法典》和交通部的有关规定，经双方协商，本着平等自愿的原则，签订如下合同：

　　一、乙方将自有船舶委托甲方经营管理

　　船名：曾用名：

　　船舶种类：建造日期：年 月日

　　总长： 型深：型宽：

　　总吨： 净吨：载重吨：

　　主机功率：

　　二、船舶委托经营管理期限，自该船取得合法营运资格之日起，至年月 日止。

　　三、甲方责任：

　　⒈负责取得船舶合法的营运资格;

　　⒉负责船舶的经营和安全管理并承担船舶的安全管理责任。按规定建立并指导、检查、督促落实该船的安全规章制度和安全管理措施，负责对船员的岗位安全培训，保持船岸的通讯畅通;

　　⒊负责按国家有关规定配备船员，办理聘用合同。对乙方推荐符合要求的船员优先配备;

　　⒋负责按规定及时交纳各项税费;

　　⒌负责办理船舶保险、船员人身保险、油污染险、船舶承运险，并争取保费优惠;

　　⒍负责海商、海损事故处理;

　　⒎负责建立船舶各类管理台账、联系制度，及时向乙方通报情况;

　　⒏其他责任：

　　四、乙方责任：

　　⒈如实向甲方提供船舶有关资料和证明，保证船舶来源的合法性;

　　⒉配合、协助甲方对船舶的经营和安全管理;

　　⒊向甲方推荐船员，并负责对船员管理进行监督;

　　⒋按本合同约定的额度和支付方式按时向甲方支付经营管理费和有关费用，并承担未经甲方同意，拖延或少支付经营管理费和有关费用造成的违约责任;

　　⒌负责承担由乙方自身原因造成的风险责任和经济损失;

　　⒍其他责任：

　　五、双方关于经营管理费、保险费用和有关费用额度、支付方式的约定：

　　六、双方关于风险责任和责任赔偿的约定：

　　七、双方关于经营费用和利润分配的约定：

　　八、双方关于违约责任和违约金的约定：

　　九、其他约定：

　　十、本合同经双方确认签字后生效。合同正本一式四份，双方各执一份，并分别报备当地航管部门、船舶国籍登记机关。

　　十一、本合同履行中发生纠纷，由双方协商解决。协商不成，可要求当地航管部门协调，也可向仲裁机关申请仲裁或向人民法院起诉。

　　甲方：(签章)乙方：(签章)

　　法定代表人：联系电话：

　　联系电话：住址：

　　签约地点： 签约时间：

**委托合同（供住宅区委托管理用） 篇18**

　　甲方（拜托方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方（受拜托方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　为加强\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_小区（大厦）的物业办理，保险房屋和公用办法的平常利用，为业主创设美好、整齐、安定、便利、安逸、文明的栖身环境，根据\_\_\_\_市物业办理方面的标准和政策，经两边友爱会商，达成以下和谈。

　　第一条物业办理内容

　　（一）甲方将位于\_\_\_\_区\_\_\_\_路的\_\_\_\_范畴内的物业拜托给乙方履行联合办理，综合办事。

　　（二）办理事变包括：

　　1、房屋的利用、补缀、养护。

　　2、物业范畴的公用办法、配置及场合（地）（消防、电梯、电机配置、路灯、走廊、自行车房、棚、园林绿化地、沟、渠、池、井、门路、泊车场等）的利用、补缀和办理。

　　3、干净卫生（不含废料运到中转站后的工作）。

　　4、大家生活秩序。

　　5、文娱活动场合。

　　6、便民办事网点及物业范畴内扫数交易场合。

　　7、车辆行驶及停泊。

　　8、物业档案办理。

　　9、授权由物业办理公司办理的其他事变。

　　第二条拜托物业办理式样

　　承包策划、自负盈亏。

　　第三条物业办理期限

　　拜托办理期限为\_\_\_\_年，自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起到\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

　　第四条两边权力、任务

　　（一）甲方权力、任务

　　1、根据本公约法则甲方将室第区拜托乙方履行物业办理。

　　2、监督乙方对公用办法专用基金的公道利用，并按公用办法专用基金办理方法拨付给乙方。

　　3、按市当局法则的\'比例供给贸易用房（总构筑面积的0.5%）\_\_\_\_平方米给乙方，按月房钱\_\_\_\_元租用，并当真办理利用手续。

　　4、给乙方供给办理用房\_\_\_\_平方米（此中办公用房\_\_\_\_平方米，员工宿舍\_\_\_\_平方米），按月房钱\_\_\_\_元租用。

　　5、当真向乙方供给本室第区工程构筑完工钱料一套并在乙方办理期满时予以收回。

　　6、不得干涉干涉乙方依法或依本公约法则内容所进行的办理和策划活动。

　　7、对乙方的办理履行监督查抄，每半年一次考核评定，如因乙方完不可第五条法则的目标和指标或办理不善造成庞大经济吃亏，有权停止公约。

　　8、当真肯定本室第区办理办事费收费标准。

　　9、拜托乙方对违背物业办理标准和规章轨制以及业主公约的行动进行处理。包括予以罚款、责令罢工、责令补偿经济吃亏，以停水、停电等办法对无端不缴有关费用或拒不改正违章功课责任人进行催交、催改。

　　10、帮忙乙方做好宣扬教诲、文化活动，和谐乙方与行政办理部分、业主间的干系。

　　11、政策法则由甲方负担的其他责任。

　　（二）乙方权力、任务：

　　1、凭占有关法律、标准，联合实际环境，订定本室第区物业办理的各项规章轨制。

　　2、服从各项办理标准和公约法则的要求，根据甲方授权，对本室第区物业履行综合办理，确保实际办理目标、经济指标，并负担响应责任，自发接纳甲方查抄监督。

　　3、根据室第区内大、中修的必要订定补缀方案，报甲方审议通过后，从公用办法专用基金中领取所需的补缀经费。

　　4、接纳甲方对策划办理进程中财务账目标监督并报告工作，每个月向甲方和室第区办理部分报送一次财务报表，每三个月向全部业主张榜公告一次办理费出入账目。

　　5、对室第区的公用办法不得擅自占用和变化其利用效用，乙方如在室第区内改扩建美满配套项目，须报甲方和有关部分承诺后方可履行。

　　6、乙方须本着高效、干练的原则在本室第区配置办理机会商人员。

　　7、建立本室第区物业办理档案并当真及时记录有关变动环境。

　　8、当真测算室第区办理办事费收费标准并向甲方供给测算标准与根据，严厉根据甲方审议经过议定的收费标准收取，不得擅自加价。

　　9、有权遵照甲方拜托和业主公约的法则对违背业主公约和物业办理规章轨制的行动进行处理。

　　10、在办理期满时向甲方移交扫数专用房屋及有关财产、扫数物业办理档案及有关资料。

　　11、展开卓有结果的社区文化活动和便民办事工作。

　　12、有权选聘专营公司负担室第区物业办理的专项交易并付出费用，但不得将室第区物业办理的集体责任及长处让渡给其他人或单位。

　　第五条物业办理目标和经济指标

　　（一）各项办理指标履行物业行政主管部分法则的各项标准，要求室第区在乙方接纳后\_\_\_\_年内到达\_\_\_\_标准。

　　（二）确保年结束各项收费指标\_\_\_\_万元，公道付出\_\_\_\_万元，乙方可提成所收取办理费的\_\_\_\_%作为策划收益。

　　第六条风险典质

　　（一）乙方在公约签订之日起3日内向甲方一次性付出人民币\_\_\_\_元，作为风险典质金。

　　（二）乙方结束公约法则的办理目标和经济指标，甲方在公约期满后3日内退还扫数典质金及银行活期存款利钱。

　　（三）如因为甲方差错导致本公约不能践诺，由甲方双倍返还典质金并补偿乙方经济吃亏。

　　（四）如因为乙方差错导致公约不能践诺，乙方无官僚求返还典质金，并应补偿甲方经济吃亏。

　　第七条奖罚办法

　　（一）在各项办理目标、经济指标周全结束的前提下，办理费如有节余，甲方按节余额\_\_\_\_%嘉奖乙方。

　　（二）如该室第区被评为全国、省、市文明室第小区，甲方别离嘉奖乙方人民币\_\_\_\_元（全国）、\_\_\_\_元（省）、\_\_\_\_元（市）。获得上级部分单项奖或有关声誉的奖金另订。如在乙方办理期间，由乙方获得的文明小区称呼被上级部分撤除，则乙方应扫数返还上述奖金及银行活期存款利钱。

　　（三）如果甲方不结束应负的公约责任，由此而感化乙方的负包办理目标和经济指标，或给乙方造成直接经济吃亏，甲方该当赐与补偿或负担响应责任。

　　（四）如果乙方异国结束公约责任或办理目标和经济指标，甲方该当责成乙方期限改正，情节紧张的处以人民币\_\_\_\_至\_\_\_\_元的罚款，直至停止公约，经济吃亏由乙方负担。

　　（五）由乙方办理不善或庞大失误，造成住户经济吃亏，该当补偿甲方或业主及利用人的经济吃亏。

　　第八条公约变动、补充与停止

　　（一）经两边会商同等，可对本公约条目进行修订变动或补充，以书面公约为准。

　　（二）公约法则的办理期满，本公约天然停止，各方如欲续订公约，须于期满前3个月向对方发起版面定见。

　　（三）公约停止后，乙方可参加甲方的办理招标并在划一前提下优先负包办理。

　　第九条其他事变

　　（一）本公约履行期间，如遇不可抗拒的天然灾祸（台风、大水、地动等），造成经济吃亏的，两边应彼此关心，互助会商、公道分摊。

　　（二）本公约自签订之日起见效。

　　（三）本公约本来一式三份，甲、乙两边和物业办理部分各执一份，具有划一法律束厄狭隘力。

　　（四）两边如对公约产生争议，会商不可的，诉请人民法院办理。

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

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

　　\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**委托合同（供住宅区委托管理用） 篇19**

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

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

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

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

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

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

　　经友好协商，甲、乙双方达成如下协议：

　　一、甲方委托乙方对其在\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_证券\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_营业部开设的账户（资金账号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；户名：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，下称委托账户。）内的资产总计人民币\_\_\_\_\_\_\_万元（大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元）进行资产管理。

　　二、乙方在委托账户内做合法证券买卖， 如发生亏损，乙方承担全部经济责任。该协议有效期间，甲、乙双方均无权单方面划转委托账户内资金。

　　三、乙方自愿将其所有的、在\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_证券\_\_\_\_\_\_\_\_\_营业部开设的账户（资金账户：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_户名：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，下称质押账户)下的资金及证券市值总计人民币\_\_\_\_\_\_\_\_万元（大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元）作为质押，作为偿还甲方委托资产本金及约定收益，直至协议期限届满。质押资产包括该资金账号下的所有分支账户内的资产。

　　四、甲方保证委托资金来源的稳定性及合法性，且承担相应的法律责任。

　　五、甲、乙双方同意此笔委托期限为\_\_\_\_个月，由\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日止。

　　六、乙方保证向甲方质押资金及证券来源的稳定性及合法性，且承担相应的法律责任，并保证不再向除甲方之外的第三人进行重复质押或担保。

　　七、基于资金安全需要，甲、乙双方应放弃申请办理使用“银证转账”系统的权利，如甲乙方已办理使用“银证转账”系统，应在本协议正式签署前予以撤销。资产委托期限内，甲乙双方均无权单方对本协议中有关的资金账户进行撤消指定交易、转托管或转出资金、证券等资产转移行为。乙方在质押账户内支付利息除外。

　　八、自本协议签订之日起，甲方取得质押账户的\'监控权和在特定情形下的处分权。乙方特别授权甲方工作人员\_\_\_\_\_\_\_\_（身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）为乙方特别代理人（特别授权书附后），在本协议第十二、第十三条约定情形出现时对监管账户行使处分权。甲方认可该乙方特别代理人为本方委派的人员。

　　九、乙方承诺给予甲方\_\_\_\_\_\_\_\_的年委托收益率。乙方进行证券买卖的损益与甲方无关，如发生亏损，乙方承担全部经济损失同时应从质押的资金或证券中予以补足，若乙方的质押资金或证券仍不足以弥补，甲方有继续追索余额的权利，直至乙方付清甲方委托资产本金及约定收益。

　　十、乙方于\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日按照第九条规定，向甲方支付委托资产本金及委托收益人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元）。乙方向甲方付清委托资产本金及约定收益后，本协议中监管账户内的资产归乙方所有。

　　十一、质押期间，如乙方投资的股票属于高风险股票，标准为：股票高位盘整，在一年内股价已翻番或前二年已达2倍以上涨幅的；做庄比较明显，庄家已控盘的股票；\*st股票；则甲方特别代理人可持授权凭证对质押账户行使处分权，单方面处分监管账户内的股票，包括卖出股票。同时，甲方有权单方面终止本协议。

　　十二、作为账户实际操作人，乙方有义务随时了解委托账户与质押账户的资产情况，并保证质押账户与委托账户的总资产不低于人民币\_\_\_\_\_\_\_\_万元。质押期间，出现质押账户与委托账户总资产降至前述金额时，乙方应于次日（交易日）证券市场开盘前，追加保证金或证券，使监管账户中的总资产补足至\_\_\_\_\_\_\_\_万元。

　　十三、如乙方未能按第十二条要求补足资产或协议到期日（即\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日时）乙方不能按要求归还甲方的委托资产本金及本协议约定收益合计\_\_\_\_\_\_\_\_万元，则乙方立即丧失对监管账户内资金及证券的处分权，甲方特别代理人可持授权凭证对监管账户行使处分权，将监管账户内证券变现并将账户内资金按甲方委托资产本金及甲、乙双方约定收益划入甲方指定账户，同时，本协议终止。出现该情形时，视为乙方违约，甲方可提前收回委托资产及约定收益，乙方须自行承担因乙方特别代理人行使处分权造成的监管账户内资产的损失。

　　十四、协议期间，如国家（包括地方性）有关权力部门依程序对质押账户或委托账户上的证券或资金采取查封、冻结、强制划转等措施，其所引起的一切后果由甲、乙双方协商解决。

　　十五、甲方在委托期间单方面提前中止委托协议的，应与乙方协商解决，如协商不成，甲方应自动放弃委托资产的收益，并承担委托资产同期银行利息的违约金。因提前中止协议而造成委托资产损失的，由甲方自行承担责任。

　　十六、乙方在委托期间单方面提前中止委托协议的，应与甲方协商解决，如协商不成，乙方将视同委托期限已经完成，应当向甲方支付委托资产的本金及承诺的收益。

　　十七、在协议有效期间，如因股票长期停牌或摘牌而造成股票冻结，乙方仍应按期归还甲方委托资产本金及约定收益。

　　十八、如遇国家政策法规变化及不可抗力的因素影响本协议继续执行，甲、乙双方应及时无条件终止协议，并在协议终止当天返还甲方委托资产本金及约定收益，不得异议。

　　十九、此协议自双方签字起生效。本协议一式二份，甲、乙双方各执一份。均具有同等法律效力。

　　二十、本协议附件：特别授权委托书与本协议具有同等法律效力。

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

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

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

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

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

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

　　签约日期：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

**委托合同（供住宅区委托管理用） 篇20**

　　甲 方：

　　乙 方：

　　甲、乙双方经认真协商，本着诚实信用、互惠互利的原则，甲方自愿将合法资产委托乙方进行管理，用于投资我国深圳、上海交易所的上市股票、基金及国债。现就合作事宜达成如下协议：

　　一、投资金额：

　　投资资金由甲方出资，金额为人民币 万元整（小写 元），于20xx年 月 日投入至 证券营业部的以下投资经营帐户。该帐户内资金只作为甲方委托乙双方进行资产管理使用，结算及利润分配后归甲方所有。

　　户 名

　　资金帐号

　　上海股东帐户卡号

　　深圳股东帐户卡号

　　身份证号码

　　二、期限：

　　期限为12个月，即 年 月 日起至 年 月 日止。

　　三、双方权利及义务：

　　1、为避免甲、乙双方单方提取投资经营帐户上的资金或股票转托管，甲、乙双方共同委托 证券营业部队对合作帐户网和本协议的最终清算进行监管。

　　2、合作期内由乙方全权负责投资决策经营，但甲方对合作帐户上的持仓品种及总值状况有无条件的监督、检查权利，乙方须给予配合。

　　3、合作期间，乙方不得蓄意进行对倒或制造成交量的.买卖。

　　四、结算及利润分配：

　　1、合作期满，经营帐户以现金结算。

　　2、合作期满，如经营帐户资金产生盈利，甲、乙双方按以下办法进行分配：

　　(1） 若赢利低于20%（含20%），甲方不参与利润分配。

　　（2） 若赢利大于20%，甲方将盈利的25%作为分成款两日内一次性付给乙方。（本款之盈利系指：超过甲方投入经营帐户资金的部份）

　　五、在委托资产管理期内，甲、乙双方应认真履行协议，未经对方书面许可，任何一方不得提前终止协议。

　　六、本协议自签字之日起生效，协议正本一式二份，甲、乙双方各执一份。

　　甲 方： 乙 方：

　　签定时间： 年 月 日

**委托合同（供住宅区委托管理用） 篇21**

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

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

　　甲方受乙方委托为其 品牌服装进驻 市场发展,经双方友好协商,达成一致,共同缔结以下合作条款：

　　一、 甲、乙双方责任

　　(一)、甲方责任

　　1、甲方负责为乙方 品牌服装进驻乙方指定的 。

　　2、甲方负责为乙方 品牌服装进驻商场的一切事宜。

　　3、甲方负责本合约期内乙方品牌在商场正常运转的工作事宜。

　　4、甲方必须在乙方规定时限内进驻其所指定的商场。

　　5、甲方有义务尽量满足乙方品牌在商场的面积及位置要求。但最终以商场品牌规划为准。

　　6、甲方负责为乙方出具甲方有效的经营证明文件资料。

　　7、甲方有义务在本合约期内为乙方品 市场更好的发展。

　　(二)、乙方责任

　　1、乙方负责为甲方提供所有进驻商场的文件资料。

　　2、乙方负责每月提供商场结款时所需的增值税发票。

　　3、乙方负责商场内依据商场联营协议的装修费用及一切经营费用。

　　4、乙方与签订委托管理合约后，需向甲方交纳进驻商场的公关费用。

　　5、乙方每月必须按时支付甲方为其该品牌的委托管理费用。

　　二、费用说明及时间

　　(一)、活动经费

　　商场名称 面 积 位 置 公关费用 进驻时限

　　(二)、管理费用及时间

　　1、在本合约期内单一的与商场关系协调工作，管理费用为每月销售额的\_\_\_\_\_ %

　　2、在本合约期内负责全部的店面管理及维护，管理费用为每月销售额的\_\_\_\_\_\_ %

　　(包括人员工资及商场水、电)

　　(以上两种委托管理形式，可任选一种。)

　　3、乙方每月支付甲方委托管理费用时间为：

　　三、 违约责任及赔偿

　　(一)、甲方：

　　1、甲方未能在乙方指定时限内进驻乙方指定商场，视甲方违约，并退还全部的公关费用。

　　2、在本合约期内,甲方保证乙方品牌在商场内正常运转，否则,视甲方违约。甲方需向乙方

　　赔偿三个月的委托管理费用(以商场销售任务为标准) \_\_\_\_\_%

　　(二)、乙方：

　　1、因乙方原因未能进驻甲方为其联系的商场，视乙方违约。乙方所交纳的公关费用，甲方将不予退还。

　　2、在本合约期内因乙方原因使其该品牌在商场内无法正常运转，视乙方违约。乙方需向甲方赔偿三个月的委托管理费用(以商场销售任务为标准)\_\_\_\_ %

　　3、乙方未能按时支付甲方委托管理费用，视乙方违约。如果乙方在接到甲方通知后的时限内，仍未支付给甲方。乙方将向甲方赔偿一个月的委托管理费用(与未支付的管理费用相同金额)，连同未支付的管理费用一起支付。

　　四、合约期限

　　本合约自 \_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_ 月\_\_\_\_\_ 日至\_\_\_\_\_ 年\_\_\_\_\_\_ 月\_\_\_\_\_ 日止，期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　五、其它

　　1、本合约到期自动失效。

　　2、本合约发生纠纷时，先由甲、乙双方友好协商解决，如协商未果，可向乙方所在地人民法院起诉，其结果甲乙双方必须遵守。

　　甲方(签字盖章):\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方(签字盖章):\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**委托合同（供住宅区委托管理用） 篇22**

　　委托人：

　　管理人：

　　使用人：

　　根据《中华人民共和国合同法》，按照平等、自愿和诚实信用原则，委托人通过比选方式，确定管理人为北京市对口支援和田地区交钥匙援建项目的项目管理单位机构库入围单位，负责对委托人指定工程建设项目实施全过程的建设管理。为保证援建项目的顺利实施，严格控制投资概算，经委托人、管理人与使用人三方协商同意，签订本合同。

　　一、管理工程概况

　　（一）工程名称：

　　（二）建设地点：

　　（三）管理工程的预计总投资额：约4000万元人民币（以批准初步设计概算为准）

　　二、项目管理与服务的职责和内容

　　管理人代行援建项目的项目法人主体职责，负责援建项目工程立项和可行性研究、工程勘察、监理、施工、调试、竣工验收、决算直至项目整体移交等（交钥匙）组织实施和全过程建设管理，包括负责组织工程勘察；负责组织设计方案、初步设计及概算的编制与报审；负责组织施工图设计与审查；负责办理建设工程规划许可证、施工许可证、消防、交通、人防、园林绿化、市政等有关审批手续；负责援建项目的勘察、设计和监理单位、施工企业和设备材料供应商等的选择确定，以及相关合同的订立和履行等；负责组织工程建设中各环节的验收及竣工验收、办理工程移交；负责编制工程决算报告报有关部门审批；负责整理建设项目有关审批文件和技术资料并移交给使用单位。对管理工程的工程质量、进度、投资、安全、合同和信息等进行管理和控制，核心义务是建设实施全过程的投资控制，并对各项管理和控制工作承担完全责任。

　　三、项目管理期限

　　450个日历天

　　四、工程质量标准

　　符合国家和新疆维吾尔自治区工程建设有关的.质量检验标准、设计和施工验收规范等，保证工程施工达到国家《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-20xx）规定的合格标准，保证竣工工程达到规定的使用功能要求。

　　五、项目管理报酬

　　项目管理报酬按照国家和北京市有关文件规定的标准取费。

　　委托人按初步设计概算批复的1.27％向管理人支付项目管理报酬。该项目管理报酬已包括管理人履行本合同全部义务所需的全部费用、利润及有关税费。在初步设计概算批复之前，委托人按计划投资额的1.27％向管理人支付暂定项目管理报酬。

　　六、合同文件组成

　　组成本合同的文件包括：

　　（一）委托项目管理合同书；

　　（二）委托人制定的有关管理制度和规定等；

　　（三）入围通知书；

　　（四）委托项目管理通知书；

　　构成本合同的文件应当是相互补充和相互说明的，若存在歧义或不一致时，则按上述排列顺序进行解释。

　　本合同履行过程中三方签订的补充、变更协议也是本合同的组成文件，其解释顺序在相应补充或变更协议中明确。

　　七、本合同书中有关词语的含义与本合同《委托项目管理合同条款》定义相同。

　　八、管理人向委托人承诺，严格按照国家、北京市和工程所在地适用的法律、法规、规章和规范性文件的规定，以及本合同的约定，履行本合同约定的义务和承担项目管理责任。

　　九、委托人向管理人承诺，按本合同条款中约定的期限、方式和币种，向管理人支付项目管理报酬。

　　十、合同订立

　　订立时间：\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

　　订立地点：

　　（此页无正文）

　　委托人： (盖章) 管理人： (盖章)

　　法定代表人：（签字或盖章） 法定代表人：（签字或盖章）

　　或其委托代理人：（签字或盖章） 或其委托代理人:（签字或盖章）

　　使用人：（签字或盖章）

　　法定代表人：（签字或盖章）

　　或其委托代理人：（签字或盖章）

**委托合同（供住宅区委托管理用） 篇23**

　　委托人 上海对外贸易学院 与项目管理人 上海建科建设监理咨询有限公司 经双方协商一致，签订本合同。

　　一、 委托人委托管理人管理的工程（以下简称“本工程”）概况如下：

　　工程名称：WTO研究中心楼和外籍教师招待所

　　工程地点：古北路620号

　　工程规模： 建筑面积8，000平方米二、 项目管理服务内容：

　　1、 前期管理：

　　① 办理建设工程规划许可证；

　　② 负责项目各个阶段可研性报告、设计文件的申报、审批、发放手续，并办理相关的施工许可证；

　　③ 配合学校做好设计、施工、监理等招标的监督、协调，并提供相关服务；

　　④ 协助学校进行设计工作的协调，提供优化建议，使其成果符合学校要求；

　　⑤ 协助学校对施工单位、主要设备供货单位进行资质审查和能力考察；

　　⑥ 项目的其他前期管理工作；

　　2、 全过程项目协调

　　① 编制项目管理的工作内容和控制方法；

　　② 负责投资监理、工程监理的月报季度年度的工作报表报告的收集整理和分析工作；

　　③ 负责协调投资监理工程监理之间的工作；

　　④ 其他项目管理工作。

　　3、 合同管理

　　① 负责施工监理及咨询等合同的起草修订和初步审查；

　　② 负责合同之条款费用和付款方式的初步审核；

　　③ 负责所有合同履行合同相关义务和权利的行使；

　　④ 负责合同纠纷的处理；

　　⑤ 负责与本项目有关的合同管理工作。

　　4、 后期管理：

　　① 负责组织工程竣工验收

　　② 负责检查、督促工程监理单位对竣工图、竣工资料及时审核；

　　③ 负责各配套专业部门、职能部门 和物业使用部门验收手续的办理；

　　④ 负责本工程项目的竣工决算事宜并配合做好项目审计工作；

　　⑤ 负责项目文档、影像等资料的收集、整理、编册，以及向有关部门的移交；

　　⑥ 负责工程项目使用说明书的编制；

　　⑦ 负责项目的固定资产的`登记、造册，以及清单与实物的移交；

　　⑧ 其他有关的后期管理工作。

　　三、 下列文件均为本合同的组成部分：

　　1、 项目管理建议书（投标书）；

　　2、 本合同标准条件；

　　3、 本合同专用条件；

　　4、 在实施过程中双方共同签署的补充与修正文件。

　　四、 管理人向委托人承诺，按照本合同的规定，承担本合同专用条件中议定范围内的项目管理业务。未经委托人书面许可，管理人不得将本合同项下的任何权利、义务转让给第三方。

　　五、 委托人向管理人承诺按照本合同注明的期限、方式、币种，向管理人支付报酬。

　　六、 项目管理费用

　　1、 计算依据

　　① 根据财政部《基础建设财务管理若干规定》和上海市财政局《上海市地方国有建设单位若干财务问题补充规定》等有关规定；

　　② 借鉴浦东新区财政局的浦财城（20xx）11号文《浦东新区政府投资项目代理建设单位管理费计取标准的若干规定》，计算本项目的管理费。

　　2、 建安投资额及管理费费率3、 支付方式

　　① 合同签订后七天内预付管理费20%；

　　② 管理费支付按批准的工程月度已完工作量比例计算；

　　③ 支付时间：按月支付；

　　④ 委托人同意按以下的计算方法、支付时间与金额，支付附加工作报酬和额外工作报酬：（报酬=附加工作日数﹡200元/人日）。

　　七、 履行本合同发生争议，应协商解决，协商不成立的，由工程所在地人民法院管辖。

　　本合同自 年 月 日开始实施，至 年 月 日完成。

　　本合同一式 陆 份，具有同等法律效力，双方各执 叁 份。

　　委托人：（签章） 委托人：（签章）

　　住所： 住所：

　　法定代表人：（签章） 法定代表人：（签章）

　　开户银行： 开户银行：

　　账号： 账号：

　　邮编： 邮编：

　　电话： 电话：

　　本合同签订于 年 月 日

**委托合同（供住宅区委托管理用） 篇24**

　　甲方：

　　地址：

　　乙方：

　　地址：

　　中国广西南宁市东盟博览局，称“甲方”，受中国广西南宁市五一中路学校，称“乙方”，的委托，全权负责开展为中国广西南宁市五一中路学校与新加坡院校及教育机构的教育交流，向甲方所在地院校及教育机构介绍乙方。甲、乙双方本着平等自愿协商一致的原则，根据新加坡共和国及中华人民共和国的相关法律规定，双方就委托拓展教育交流等事宜达成如下协议。

　　一、甲方的权利与义务

　　1、甲方受乙方委托负责在新加坡为乙方进行教育交流等推介事宜。

　　2、甲方依照乙方的要求，协助配对适合甲方的新加坡的中学，并推进结为友好姐妹学校。

　　3、甲方将根据乙方提供的真实有效的资料，为乙方在新加坡进行市场拓展，如为乙方安排参加相关教育艺术交流等事宜，增加乙方学生国际视野，为乙方争取参加一些相关的国际活动，并为乙方安排与当地学校的学术及相关方面的交流活动等。

　　4、甲方负责为乙方提供新加坡方面的最新资讯，国际学术活动等，以便乙方根据需要为学生提供国际交流的平台。

　　5、甲方将保证为乙方提供的联系渠道或信息资料是正确的，若发现有误差，将在第一时间通知乙方，以免造成不必要的麻烦。但若是乙方自行与当地校方达成的任何协议导致任何性质的误解或不必要的麻烦，甲方将不需承担任何责任。

　　6、甲方将在乙方与当地学校确认结成友好学校后，保证不再将同所学校推介给南宁其他学校。

　　7、若乙方根据需要到新加坡进行实地考察交流，甲方将全权负责所有乙方在新的住宿、餐食、行程及交流活动等相关事宜的安排，费用由乙方自行承担。

　　8、甲方不得擅自冒用乙方的名义进行其他事宜，不得替乙方签署任何协议合同等。

　　二、乙方的权利与义务

　　2.1乙方将委托甲方作为唯一代表人，协助乙方在新加坡(参照本协议第一条)开展教育交流等推介事宜。

　　2.2乙方将按新加坡的实际情况，选择由甲方提供的认为适合的学校，并根据对各个学校的多方面的\'了解，最终结成友好姐妹学校。

　　2.3乙方将委派专人专组认真对待由甲方提供的相关学术方面的交流信息，并尽快进行商讨决定。

　　2.4乙方将确保提供给甲方的资料是正确的，不做任何虚假，以便甲方拓展在新相关方面的宣传推介等。

　　2.5乙方将保证不再委托第三方做类似或相同的事宜，以免造成不必要的麻烦。

　　2.6乙方在新加坡方面的所有事宜，如涉及到到当地实地考察进行学术交流活动等，将全权交由甲方处理，以便为日后工作协调提供良好的基矗费用乙方自行承担。

　　2.7乙方不得擅自冒用甲方的名义进行其他事宜。

　　三、其他违约责任或变更

　　3.1甲乙双方在履行协议过程中，因其中一方违反协定而造成损失，由违反方承担守约方全部违约责及违约损失。

　　3.2双方有权在不可抗拒的情况下，对此合作协议的内容与条款进行修改，如中国或新加坡政府政策的变动，战争及天灾等不可预见或避免的情况。

　　四、适用的法律及争议解决方法

　　4.1本合同的履行、解释及争议解决均适用中华人民共和国及新加坡共和国的有关法律。

　　4.2双方在履行本合同的过程中如发生争议，应先由双方协商解决。如协商不成，将提交新加坡仲裁机构。

　　五、生效及终止

　　5.1本合同一式两份，甲乙双方各持一份，自签字之日起生效，合同期从20xx年3月日，至20xx年3月30日为止。

　　5.2协议期满时，若需续约，双方均为优先合作方。

　　六、保密义务

　　6.1甲乙双方对此协议及协议相关内容负有保密义务，包括涉及每次活动的相关报价等。

　　6.2在委托合同生效期间，甲乙双方不得向外透露甲、乙双方的合作形式，包括双方协议的报价。

　　6.3甲乙双方未尽事宜皆由双方另行协商并书面签定。

　　甲方：

　　乙方：

　　日期：

**委托合同（供住宅区委托管理用） 篇25**

　　甲方：化德县城市管理局

　　乙方：

　　为加强对城区公厕清洁卫生及设施维护工作的管理，明确甲、乙双方的责、权、利，特签订以下委托管理协议。

　　一、甲方将公厕委托乙方管理，每座公厕每年的管理费用为：元，共座，全年管理费用为元大写：。

　　二、乙方委托管理期间，必须服从甲方日常监督管理与检查处罚，若违反规定要求，甲方有权收回委托管理权，并直接解除委托管理协议。

　　三、乙方委托管理公厕期间，必须认真履行职责，自觉按照下列要求，搞好公厕每天清洁卫生的保洁管理：坚持每天早晚对厕所进行彻底清理一次，并做到随脏随保洁;厕所卫生管理须达到无烟头纸屑、无痰迹便垢、无泥沙积水、无蛆蝇臭气、无蛛网积尘、无粪便外溢的“六无”标准，地面蹲位净、公厕环境净的“六净”标准。凡乙方管理不到位，经甲方检查处罚3次公厕卫生不达标扣分者，甲方有权收回委托管理权，直接解除本协议，同时扣除乙方当月管理费用，并作为罚款处理。

　　四、公厕的一切设施，由乙方负责管理，并保证各种设施正常使用，如有丢失损坏，由乙方负责赔偿。公厕粪便堵塞外溢，甲方可配合乙方检查疏通;公厕因设施损坏、管理不善或防护设施不健全，造成人员损伤或出现各种事故的，一切责任由乙方全部承担。

　　五、管理费用按月结算，检查中发现一处，卫生不合格或出现问题的，扣除管理费200元，出现10处以上问题的扣除全月费用。

　　六、乙方如发生伤、病、残或其它事故，甲方不承担任何责任和费用。

　　七、本协议从年月日至年月日止为期一年，到期自然终止。

　　八、本协议一式两份，双方各执壹份，双方共同遵守上述条款，签字、盖章后生效。

　　甲方：

　　乙方签字盖章：

　　年月日

**委托合同（供住宅区委托管理用） 篇26**

　　甲方(委托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

　　乙方(受托方)：\_\_\_\_\_\_

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

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

　　甲方为实现资产的保值、增值，委托乙方进行资产管理，乙方以人才和信息优势为依托，接受甲方的委托，双方就有关事宜达成协议如下：

　　一、委托资产的种类及评估办法

　　甲方保证委托资产的合法性，甲方委托管理的资产为下列第(　)项：

　　1.货币资金，计人民币(或美元、港币等)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

　　2.合法托管、登记的证券，详见清单，计\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_股，折合人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。并按下列方法评估价值：

　　(1)已上市证券按委托前一日证券收盘价。

　　(2)尚未上市证券按发行价\_\_\_\_\_\_\_\_倍计。

　　(3)其他资产，详见清单，折合人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

　　二、账户管理

　　甲方以自己的名义在乙方的营业部设置股票在账户和资金账户，授权乙方在下列账户中进行资产管理：账号名称\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，账号\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　三、委托期限

　　\_\_\_\_月，自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日止。具体从甲方在乙方开设专门账户并将资产交付给乙方管理之日起算起。

　　四、投资限制

　　甲方委托乙方管理的资产投资范围仅限于证券交易所上市的交易品种，其运作范围为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　五、授权范围

　　甲方授权乙方进行投资，具体交易品种与买卖时机由乙方决定。

　　六、甲方的权利和义务

　　1.甲方有权按照本协议规定获得相应的投资收益，并有权对乙方管理资产的行为进行监督;

　　2.甲方确保未利用银行信贷资金进行委托投资，并保证委托资产的合法性，且不 存在任何法律上的障碍;

　　3.甲方保证委托资产的足额按时到位;

　　4.在本协议有效期内，甲方不得在未通知乙方或未取得乙方同意的情况下自行动用其委托乙方管理的资产，也不得擅自将相关委托资产私自留存或另立账户存储。

　　七、乙方的权利和义务

　　1.乙方有权依据本协议的有关规定对甲方的资产进行合理管理并有权在授权范围内自主决定最佳投资组合;

　　2.乙方应依据本协议的规定，本着诚实信用、谨慎尽职原则，对甲方的资产进行管理;

　　3.乙方不得在未通知甲方或未取得甲方同意的情况下，为自己的经济利益动用甲方资产;

　　4.乙方保证执行证券投资的合法合规性;

　　5.乙方保证委托资产的安全性，不得从事有损于甲方利益的活动;

　　6.及时清算甲方委托资产的投资收益。

　　八、佣金和管理费的收取方式

　　乙方应尽自己所能，发挥受托资产的最大效益。若年投资收益率低于\_\_\_\_\_\_\_\_%，乙方不收取交易佣金和管理费;若高于这一比例，超过部分按以下方式结算：

　　1.高于\_\_\_\_%，甲乙双方按\_\_\_\_∶\_\_\_\_分成;

　　高于\_\_\_\_%，甲乙双方按\_\_\_\_∶\_\_\_\_分成;

　　高于\_\_\_\_%，甲乙双方按\_\_\_\_∶\_\_\_\_分成;

　　2.高于\_\_\_\_%，超出部分收益归乙方所有。

　　九、协议的变更和终止

　　(一)甲方在委托期限内不得减少委托投资款;

　　(二)甲方在委托期限内要追加委托投资款的，应提前三日通知乙方;

　　(三)甲方追加投资的期限不得少于三个月。

　　十、到期结算

　　(一)存量证券处理：委托资产到期，乙方结算存量证券应遵循以下原则：

　　1.已上市证券按到期日前一天证券收盘价结算;

　　2.未上市证券按证券发行价的\_\_\_\_倍进行结算。

　　(二)资金结算划拨：

　　1.协议到期无存量证券的，按扣除有关税费和乙方分成后的余额结算;

　　2.协议到期有存量证券的，按货币资金加上存量证券的结算金额扣除有关税费和乙方分成后的余额结算;

　　3.结算结果以双方各自的授权代表签字确认为准;

　　4.乙方应在接到甲方书面通知后\_\_\_\_日内将结算资金划入甲方指定的账户内;

　　5.存量证券的结算额可以与乙方应得的分 成相抵销，多退少补;

　　6.甲乙双方结算完毕后，甲方对存量证券不再拥有任何权益，乙方无须征得甲方同意，有权决定存量证券的买卖和直接划转存量证券的交易资金。

　　十一、协议延期

　　(一)如果本协议需延期，甲乙双方应在本协议期满之日30天以前，就本协议延期事宜达成书面一致意见。

　　(二)若本协议延期，甲乙双方可选择以下一种结算方式：

　　1.按照协议规定的期满日进行结算，甲方的委托投资额也相应地按结算后的余额为基数;

　　2.甲乙双方待协议规定的延期日期满后统一结算。

　　十二、违约责任

　　在本协议履行过程中，任何一方如有违反本协议约定的行为，均应向对方承担违约金额日万分之三的违约责任，并应赔偿守约方的实际损失。

　　十三、争议的解决

　　在本协议履行过程中发生的任何争议，双方均应友好协商解决。协商不成的，任一方均有权将争议提请\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会并依照该会届时有效的仲裁规则仲裁解决。仲裁裁决对双方具有最终的法律约束力。

　　十四、本协议一式两份，甲、乙双方各执一份，自双方盖章或授权代表签字之日起生效。

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

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

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

**委托合同（供住宅区委托管理用） 篇27**

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

　　乙方（受托人）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理公司

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

　　一、物业管理范围及内容

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

　　（二）管理事项包括：

　　1.房屋的使用、维修、养护；

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

　　3.清洁卫生（不含垃圾运到中转站后的工作）；

　　4.公共生活秩序；

　　5.文娱活动场所；

　　6.便民服务网点及住宅区内所有营业场所（不含肉菜市场）；

　　7.车辆行驶及停泊；

　　8.住宅区档案管理；

　　9.政策规定由物业管理公司管理的其他事项。

　　二、委托管理原则

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

　　三、委托管理期限

　　确定管理目标、经济指示，实行风险抵押经济承包责任制。

　　四、委托管理期限

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

　　五、双方责任、权利、义务

　　（一）甲方责任、权利、义务

　　1.依照住宅区条例和本合同规定将\_\_\_\_\_\_\_\_\_住宅区委托乙方实行物业管理；

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

　　3.按市政府规定的比例提供商业用房（总建设面积的0.5％）\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米给乙方，按商品房租金标准租赁租用，并负责办理使用手续；

　　4.给乙方提供管理用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米（其中办公用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，员工宿舍\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米），按微利房租金标准租用；

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

　　6.不得干涉乙方依法本合同规定内容所进行的管理和经营活动；

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

　　8.负责确定本住宅区管理服务费收费标准；

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

　　10.协助乙方做好宣传教育.文化活动和物业管理工作；

　　11.政策规定由甲方承担的其他责任。

　　（二）乙方责任、权利、义务

　　1.根据有关法律、法规，结合实际情况，制订本住宅区物业管理办法；

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

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

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

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

　　6.乙方须本着高效、精干的原则在本住宅区设置管理处；

　　7.建立本住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况；

　　8.负责测算住宅区管理服务费收费标准并向甲方提供测算标准与依据；严格按照甲方审议通过的收费标准收取，不得擅自加价。每三个月向区住宅管理部门缴交一次50％商业用房的租金，作为公用设施专用基金的回收；

　　9.有权依照甲方委托和业主公约的规定对违反业主公约和住宅区管理法规政策的行为进行处理；

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

　　11.开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作；

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

　　六、管理目标和经济指标

　　（一）各项管理指标执行《\_\_\_\_\_\_\_\_\_市住宅区物业管理标准》及市、区住宅管理部门规定的各项标准，要求住宅区在乙方接管后\_\_\_\_\_\_\_\_\_年内达到\_\_\_\_\_\_\_\_\_标准。

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

　　七、风险抵押

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

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

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

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

　　八、奖罚措施

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

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

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

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

　　5.由乙方管理不善或重大失误，造成住户经济损失或生活严重不便的，应当赔偿甲方或业主及使用人的经济损失（以市住宅主管部门的鉴定结论为准）。

**委托合同（供住宅区委托管理用） 篇28**

　　甲方：阳新县金色田园农业技术开发有限公司

　　乙方：阳新县花木盆景公司

　　为了发展金色田园养殖事业，本着互惠互利的原则，经双方协商达成如下协议。

　　一、由甲方投资购买狮子头小猪(20只左右)，各类鱼种苗500斤、小鸡500只委托乙方管理养殖，管理养殖期限四年(20\_\_年元月至20\_\_年十二月底)，年支付养殖劳务费2万元，支付方式以每年十二月底支付当年的养殖劳务费。

　　二、甲方负责保障乙方水、电、路畅通,负责协调处理好养殖周边关系，提供管理养殖人员(1-2人)住房、饲料仓库以及养殖基地和养殖设施,并负责技术指导、养殖饲料、防疫、销售。

　　三、 甲方提供的`养殖基地、房屋，设施及养殖产品等归甲方所有,乙方不得私自转让和变卖,如改变性质,甲方有权终止协议。

　　四、 乙方在养猪、养鸡期间所有猪、鸡粪肥料由养殖人员负责挑往鱼池作为鱼料供养。并利用园内蔬菜等种植收集青饲料喂猪。

　　五、 金色田园是甲方的形象工程,乙方养殖人员要做到养殖基地环境美化、卫生净化、并加强人员和财产安全管理,对不安全因素造成经济损失概由乙方负责。

　　六、 养殖人员在养殖中,养猪成活率90%,养鱼成活率80%,养鸡成活率70%,未达到该项指标,扣除养殖人员劳务费,并随时终止协议。

　　七、本协议一式两份,双方各持一份,自签字之日起生效。

　　八、 本协议管理费从狮子头猪进场之日起开始计时，估计在20xx年2月左右。

　　甲方:

　　乙方:

**委托合同（供住宅区委托管理用） 篇29**

　　甲方（委托方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_股份有限公司

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

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

　　乙方（受托方）：\_\_\_\_\_\_\_证券有限责任公司

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

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

　　甲方为实现资产的保值、增值，委托乙方进行资产管理，乙方以人才和信息优势为依托，接受甲方的委托，双方就有关事宜达成协议如下：

　　一、委托资产的种类及评估办法

　　甲方保证委托资产的合法性，甲方委托管理的资产为下列第（ ）项：

　　1.货币资金，计人民币（或美元、港币等）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元；

　　2.合法托管、登记的证券，详见清单，计\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_股，折合人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。并按下列方法评估价值：

　　（1）已上市证券按委托前一日证券收盘价。

　　（2）尚未上市证券按发行价\_\_\_\_\_\_\_\_倍计。

　　（3）其他资产，详见清单，折合人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

　　二、账户管理

　　甲方以自己的名义在乙方的营业部设置股票在账户和资金账户，授权乙方在下列账户中进行资产管理：账号名称\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，账号\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　三、委托期限

　　\_\_\_\_月，自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日止。具体从甲方在乙方开设专门账户并将资产交付给乙方管理之日起算起。

　　四、投资限制

　　甲方委托乙方管理的资产投资范围仅限于证券交易所上市的交易品种，其运作范围为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

　　五、授权范围

　　甲方授权乙方进行投资，具体交易品种与买卖时机由乙方决定。

　　六、甲方的权利和义务

　　1.甲方有权按照本协议规定获得相应的投资收益，并有权对乙方管理资产的行为进行监督；

　　2.甲方确保未利用银行信贷资金进行委托投资，并保证委托资产的合法性，且不存在任何法律上的障碍；

　　3.甲方保证委托资产的足额按时到位；

　　4.在本协议有效期内，甲方不得在未通知乙方或未取得乙方同意的情况下自行动用其委托乙方管理的资产，也不得擅自将相关委托资产私自留存或另立账户存储。

　　七、乙方的权利和义务

　　1.乙方有权依据本协议的`有关规定对甲方的资产进行合理管理并有权在授权范围内自主决定最佳投资组合；

　　2.乙方应依据本协议的规定，本着诚实信用、谨慎尽职原则，对甲方的资产进行管理；

　　3.乙方不得在未通知甲方或未取得甲方同意的情况下，为自己的经济利益动用甲方资产；

　　4.乙方保证执行证券投资的合法合规性；

　　5.乙方保证委托资产的安全性，不得从事有损于甲方利益的活动；

　　6.及时清算甲方委托资产的投资收益。

　　八、佣金和管理费的收取方式

　　乙方应尽自己所能，发挥受托资产的最大效益。若年投资收益率低于\_\_\_\_\_\_\_\_%，乙方不收取交易佣金和管理费；若高于这一比例，超过部分按以下方式结算：

　　1.高于\_\_\_\_%，甲乙双方按\_\_\_\_∶\_\_\_\_分成；

　　高于\_\_\_\_%，甲乙双方按\_\_\_\_∶\_\_\_\_分成；

　　高于\_\_\_\_%，甲乙双方按\_\_\_\_∶\_\_\_\_分成；

　　2.高于\_\_\_\_%，超出部分收益归乙方所有。

**委托合同（供住宅区委托管理用） 篇30**

　　合同编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_字第\_\_\_\_\_\_\_\_\_号

　　甲方(资产委托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　住所：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　邮编：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　乙方(资产受托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　住所：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　邮编：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　甲乙双方为共谋发展，经友好协商，甲方委托乙方进行资产管理，现就有关事项达如下协议：

　　第一条　甲方委托乙方进行资产管理的金额：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。甲方在\_\_\_\_\_\_\_\_\_证券股份有限公司\_\_\_\_\_\_\_\_\_路营业部开立资金帐户，资金帐号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_(下称委托管理帐户)，并转入资金\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整至该帐户。甲方保证该资金合法性;乙方自愿转入资金或证券市值人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_至甲方帐户，作为对甲方所委托资产的本金及约定收益的保证。

　　第二条　委托管理期限\_\_\_\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日止。

　　第三条　甲方资产年收益率\_\_\_\_\_\_\_\_\_，收益计人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_(￥：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元)，收益按季度支付，每次支付金额人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元整(￥：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元)，支付日分别为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日、\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日、\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日、\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日。乙方于\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日归还甲方本金\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。上述款项由甲方凭双方预留的取款单，由甲方自行支取。预留的取款单为不可撤销的取款单。

　　第四条　为保证甲、乙双方的权利和义务的实现，双方委托\_\_\_\_\_\_\_\_\_证券股份有限公司\_\_\_\_\_\_\_\_\_路营业部作为监管方。甲、乙方与监管方的权利与义务关系按三方所签订的《监管》的`规定执行。

　　第五条　委托管理帐户的资金密码由甲方保管，预留印鉴为双方的公章及法定代表人的私章。

　　第六条　在合同有效期内，甲方委托乙方在其委托管理资金帐户对应的股票帐户内进行有价证券买卖交易活动。该帐户应完全用于深圳、上海两地交易所买卖A股股票、基金、上市有价证券(包括债券、国库券)及新股申购。在本合同有效期间，乙方指定代理人\_\_\_\_\_\_\_\_\_身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_作为合法的交易指令操作人员，甲方和乙方对该人员在上述规定范围内的一切操作行为予以认可。

　　第七条　甲方保证甲方帐户资产合法性、在本合同有效期内不得抽回本金。乙方同意甲方指定\_\_\_\_\_\_\_\_\_身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_为合法监控人员，负责查询委托帐户资产，甲方有义务对乙方操作情况保密。

　　第八条　甲方按合同约定支取收益及本金时，乙方保证帐户上有相应的足额现金，否则，甲方有权凭双方预留的委托单对委托帐户进行处置，直至帐户现金余额足以支付甲方按规定所需支取的金额。如因此造成损失，由乙方负责。乙方对此不得提出异议。

　　第九条　本合同期满，甲方有权取回约定收益及本金，超出甲方本金及应得收益部分的资产归乙方所有。

　　第十条　在本合同到期之日前，因发生政策因素及其他不可抗力因素，致使甲、乙方无法正常继续执行本协议，甲方有权取回本金壹仟万元及收益，收益按本合同约定的年收益率和实际发生时间进行折算(扣除甲方已取出的收益款)。双方进行本益结清后本合同终止。

　　第十一条　本协议一式三份，甲、乙方各执一份，监管方留存一份，经甲、乙定代表或授权代表签字、盖章后生效。

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

　　甲方代表签名：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方代表签名：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

　　日期：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日日期：\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日

**委托合同（供住宅区委托管理用） 篇31**

　　甲方：\_\_\_\_\_\_

　　乙方：\_\_\_\_\_\_

　　为了促进贵州亚高原水上训练基地龙舟赛道的文明、健康、有序管理，树立大冲村良好形象，甲方委托乙方对该区域进行管理。根据相关法律法规，本着互惠互利、共谋发展的原则，经友好协商，达成如下协议，双方共同遵守。

　　一、目标

　　以统一管理的形式，对该区域进行行业结构优化，引导当地群众合理保湖、规范经营、增收致富、卫生安全，实现水基与大冲村村民的和谐共处，推进当地经济的\'持续发展。

　　二、范围

　　龙舟赛道两旁(水基合法范围内)。

　　三、期限

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

　　四、甲方的权利和义务

　　1、享有该区域的所有权和经营管理指导权。

　　2、享有收益权。对在对龙舟赛道及训练水域内旅游船只的经营管理收取的费用，有获得相应收益的权利。

　　3、负责该区域的道路、绿化、临时停车区等基础设施的完善。

　　五、乙方的权利和义务

　　1、享有龙舟赛道两的相对独立管理权。

　　2、负责投资对龙舟赛道进行有效的日常维护、经营管理;一切经营管理活动必须遵守国家法律法规及旅游开发管理相关法律法规。

　　3、负责投资组建经营管理团队、治安联防队。

　　4、在征得甲方同意，并在不改变、不影响龙舟赛道效果的前提下，可根据经营需要，合理开发利用该区域内的相关资源。

　　5、负责协调处理好本区域建设及经营过程中所涉及的民事纠纷及其他相关问题。

　　6、负责为甲方经营活动营造良好的卫生环境，落实好国家、省、贵阳市、清镇市等各项相关政策，并确保社会治安，依法保障甲方员工人身、财产安全和甲方的合法权益。

　　7、负责组织、动员周边村民配合甲方合法经营旅游相关项目。

　　8、合理利用资源，配合甲方保护生态、植被、水源等自然资源和人文景观。甲方享有监督检查权，乙方如果存在损坏赛道资产的情况，甲方有权要求乙方限期改正，恢复原状;如果乙方不履行限期整改，甲方有权自行处理，费用由乙方承担。

　　六、争议处理

　　1、如本协议执行过程中发生争议和不完善之处，甲乙双方可协商解决或签订补充协议。

　　2、若甲乙双方通过协商不能达成一致时，先申请仲裁，如仲裁不服，可向具有管辖权的人民法院起诉。

　　3、如遇不可抗因素，参照国家及行业相关规定，双方友好协商解决。

　　七、违约责任

　　1、甲乙双方应诚实守信，严格遵守和履行本协议。

　　2、如因一方违约(除不可抗因素以外)，造成严重后果或协议不能履行，违约方应赔偿对方经济损失。

　　八、其它约定事项

　　1、委托经营期满，在同等条件下乙方有优先权。

　　2、本协议一式四份，甲乙双方各持二份。本协议自签字盖章之日起生效。

　　甲方(盖章)：\_\_\_\_\_\_代表签字：\_\_\_\_\_\_

　　乙方(盖章)：\_\_\_\_\_\_代表签字：\_\_\_\_\_\_

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

**委托合同（供住宅区委托管理用） 篇32**

　　委托方（甲方）：

　　受托方（乙方）：

　　根据《中华人民共和国合同法》等有关法律、法规的规定，甲乙双方就委托经营管理的有关事宜经协商达成协议如下：

　　一、委托管理内容及委托期限

　　1、甲方将自己购买的建筑面积共计平方米、位于惠州市河南岸演达一路三环装饰城区层号之（商铺/写字楼）全权委托乙方对外出租及管理。

　　2、甲方委托乙方与承租方签署《物业租赁合同》及《商铺经营管理协议书》，代收租金。

　　3、委托期限为十年，即自x年xx月xx日止。

　　二、租金

　　1、投资者委托经营回报为该铺位的租赁收入。

　　2、投资回报（只能选择一种，打√）

　　①、甲方同意给予乙方个月免租期的优惠，购买（商铺/写字楼）前三年租赁收入，乙方须按人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米，共计\_\_\_\_\_\_\_\_\_元一次性返还给甲方（可在甲方交购房首期款内抵扣），从x年xx月xx日至x年xx月xx日终止；三年后，乙方可以按照商城整体的招商政策、价格对外招商；在该商铺没有出租出去期间，乙方无须支付甲方租金。

　　②、甲方同意给予乙方个月免租期的优惠，购买（商铺/写字楼）前三年租赁收入，不管该商铺有无出租，乙方须每月按人民币\_\_\_\_\_元/平方米，每月租金人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整按月返还甲方，从x年xx月xx日至x年xx月xx日终止；三年后，乙方可以按照商城整体的招商政策、价格对外招商；在该商铺没有出租出去期间，乙方无须支付甲方租金。

　　③、乙方按照商城整体的招商政策、价格对外招商；在该商铺没有出租出去期间，乙方无须支付甲方租金。

　　3、自签订本协议之日起，乙方每月二十日之前（节假日顺延）将上月的该商铺位的租赁收入存入甲方指定帐号（一次性返租的除外）。

　　三、甲方的权利和义务

　　1、委托经营管理期间，甲方有权将该商铺转卖、赠予或继承、但受让方必须接受并继续履行本协议书约定的条款内容。

　　2、委托经营管理期间，甲方有义务参与商城的\'推广与宣传，并配合乙方共同树立及维护该商铺的良好公众形象，不得做有损乙方声誉的事情，不得违反乙方的管理规定。

　　3、甲方向乙方出具委托书，供乙方开展有关代租代收工作。租金税费由甲方负担，乙方收取租金后,应开具租赁发票给甲方(抬头由甲方指定)或由乙方代扣代缴相关税费。

　　4、甲方在购买该（商铺/写字楼）返租到期后，每月按当月租金总额的1.5%提成给乙方作为代收租金手续费。

　　5、甲方委托乙方管理的（商铺/写字楼），若乙方已出租给另一方，由乙方自行按商城管理费标准收取；若未出租出去，由甲方按商城管理费标准每月15日前支付给乙方。

　　四、乙方的权利与义务

　　1、乙方有义务要求该商铺承租方进行合法经营。

　　2、乙方有义务经营管理好该产权商铺。

　　3、在委托经营管理期间，乙方将该商铺经营用途改做其它经营用途的，在不损害甲方利益、社会公共利益及国家利益的情况下，甲方应予准许。改变该商铺用途的报批手续由乙方按照法律、法规以及三环装饰城统一管理的规定负责办理。

　　五、违约责任

　　1、乙方应按时将所收取的商铺租金交付甲方，如延期交付，每延期一天，则按延期交付款项总额的千分之三支付滞纳金给甲方。

　　2、在委托经营管理期间，甲方不得擅自提出解除或终止合同，否则按乙方有关规定进行处罚，并赔偿乙方一切经济损失。

　　3、若该商铺未出租期间，甲方没有按时支付管理费给乙方，每延期一天，则按延期交付款项总额的千分之三支付滞纳金给乙方。

　　六、其他

　　1、甲方如将商铺抵押或转让，应书面通知乙方，并保证该商铺的抵押权人或受让人充分了解本协议下的权利与义务，同时须抵押权人或受权人书面同意继承甲方在本协议下的权利义务，否则该抵押或转让行为无效，乙方有权向法院申请撤销。

　　2、在该商铺经营期间，乙方有权根据市场的变化，改变该商铺的装修风格，以更好地适应市场经营。

　　3、如遇到地震、洪水等自然灾害或不可抗力的事故灾难时，可根据实际情况，经甲、乙双方协商对本协议在受影响期间的回报做出相应调整。

　　4、本协议一式叁份，甲方一份，乙方两份。自签字盖章后生效。

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

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

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

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

　　签订时间：

　　签订地点：

　　x年xx月xx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