# 物业管理的合同 物业管理合同(24篇)

来源：网络 作者：繁花落寂 更新时间：2024-06-04

*现今社会公众的法律意识不断增强，越来越多事情需要用到合同，合同协调着人与人，人与事之间的关系。那么一般合同是怎么起草的呢？下面是小编给大家带来的合同的范文模板，希望能够帮到你哟!物业管理的合同 物业管理合同篇一委托方(以下简称甲方)：\_\_\_...*

现今社会公众的法律意识不断增强，越来越多事情需要用到合同，合同协调着人与人，人与事之间的关系。那么一般合同是怎么起草的呢？下面是小编给大家带来的合同的范文模板，希望能够帮到你哟!

**物业管理的合同 物业管理合同篇一**

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

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

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

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

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

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

第二条 物业基本情况

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_

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

四至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

占地面积：\_\_\_\_平方米

建筑面积：\_\_\_\_平方米

(委托管理的物业构成细目见附件)

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

第二章 委托管理事项

第四条 房屋建筑共用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙、承重墙体、楼梯间、走廊通道、门厅、庭院\_\_\_\_.

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

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

第七条 公共绿地的养护与管理。

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

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

第十条 交通与车辆停放秩序的管理。

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

第十二条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

第十三条 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

1. 物业管理费：\_\_\_\_\_\_\_\_

2. 保洁费：\_\_\_\_\_\_\_\_

3. 保安费：\_\_\_\_\_\_\_\_

4. 房屋设备运行费：\_\_\_\_\_\_\_\_

5. 维修养护费：\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

第十六条 其他委托事项

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

第十八条 甲方权利义务

1、代表和维护产权人、使用人的合法权益;

2、制定《业主公约》并监督业主和物业使用人遵守公约;

3、审定乙方制定的物业管理方案;

4、检查监督乙方管理工作的执行情况;

5、审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告;

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

(1) 无偿使用;

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

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

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

9. 协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;

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

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

10. 协助乙方做好牧业管理工作和宣传教育、文化生活;

第十九条 乙方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定，制定牧业管理方安;

2. 对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理;

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

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

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

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

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

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

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

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

1.房屋外观：\_\_\_\_\_\_

2.设备运行：\_\_\_\_\_\_

3.房屋及设施、设备的维修、养护：\_\_\_\_\_\_

4.公共环境：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5.绿化：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6.交通秩序：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7.保安：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

8.急修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

小修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第二十一条物业管理服务费

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

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

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

4.高层住宅电梯、水泵、\_\_\_运行费按实结算，由乙方向业主收取;

5.管理服务费标准的调整，按\_\_\_调整;

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

第二十二条住宅区域的非居住用房管理服务费按居住收费标准的\_\_\_倍取。

第二十三条车位和使用管理费用由乙方按下列标准向车位使用人收取;

1、露天车位：\_\_\_\_\_\_

2、车库车位：\_\_\_\_\_\_

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

第二十五条乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目的收取标准约定下：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

第三十九条本合同自签订之日起生效。

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

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

**物业管理的合同 物业管理合同篇二**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

为实现小区物业管理专业化，根据《\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_》的相关规定，就\_\_\_\_\_\_\_\_小区物业零星维修由乙方承揽事宜，经双方协商，达成以下协议。

一、服务地点：\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_小区

二、合同期限：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日止。

三、服务时间：乙方每周休息1天(星期天)，除乙方休息日外，乙方应保证为\_\_\_\_\_\_\_\_小区正常提供维修服务。

四、费用：乙方每人每月\_\_\_\_\_\_\_\_元承揽费用，乙方共两人合计\_\_\_\_\_\_\_\_元费用包干，甲方不再承担任何其他费用。

五、甲方权利义务

1、保障小区正常的工作、生活秩序。

2、计划和审定小区物业维修项目。

3、监督乙方的维修业务，评价维修服务质量。

4、测评乙方维修工作，达不到要求的监督乙方整改，直到达到要求。

5、提供维修所需的原材料，监督乙方合理使用。

6、按期支付维修承揽费。

六、乙方权利义务

1、按照甲方的要求负责小区物业的维修。

2、主动巡回检查，发现问题及时报告，提请甲方制定维修计划以便执行。

3、合理使用原材料，提高物品利用率，尽可能节约成本。

4、遵守甲方的规章制度。

5、接受甲方的监督管理，完不成目标要求，接受甲方处理。

七、本协议未尽事宜，由双方协商解决。

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

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

**物业管理的合同 物业管理合同篇三**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主大会

执行机构：\_\_\_\_\_\_\_业主委员会

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

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

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

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

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况:

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

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

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

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

物业管理区域四至：

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

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

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

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

(物业构成明细见附件1)。

第二章 服务内容与质量

第二条 在物业管理区域内，乙方提供的物业管理服务包括以下内容：

(一)物业共用部位的维修、养护和管理(物业共用部位明细见附件2);

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

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

(四)公共绿化的养护和管理;

(五)车辆行驶、停放管理;

(六)公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理;

(七)装饰装修管理服务;

(八)物业档案资料管理。

第三条 在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下内容：

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

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

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

第四条 乙方提供的物业服务执行以下第\_\_\_\_\_项质量标准：

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

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

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

第三章 服务费用

第六条 本物业管理区域物业服务收费选择以下第\_\_\_\_\_种方式：

(一)包干制

物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

多层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

高层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

别墅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

办公楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米。

物业服务费用主要用于以下开支：

1、管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

2、物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

3、物业管理区域清洁卫生费用;

4、物业管理区域绿化养护费用;

5、物业管理区域秩序维护费用;

6、办公费用;

7、物业管理企业固定资产折旧;

8、法定税费;

9、物业管理企业的利润;

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

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

(二)酬金制

物业服务资金由业主按其拥有物业的建筑面积预先交纳，具体标准如下：

多层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

高层住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

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

办公楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月.平方米;

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

预收的物业服务资金由物业服务支出和乙方的酬金构成。

物业服务支出为所交纳的业主所有，由乙方代管，主要用于以下开支：

1、管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

2 、物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

3、物业管理区域清洁卫生费用;

4、物业管理区域绿化养护费用;

5、物业管理区域秩序维护费用;

6、办公费用;

7、物业管理企业固定资产折旧;

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

乙方采取以下第\_\_\_\_\_种方式提取酬金：

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

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

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

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

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

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

对物业服务资金收支情况有争议的，甲乙双方同意采取以下方式解决：

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

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

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

第四章 双方权利义务

第十条 甲方权利义务：

(一)审定乙方制定的物业管理服务工作计划，听取物业管理情况报告;

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

(三)决定专项维修资金的使用、续筹方案，并监督实施;

(四)(适用于酬金制)审查乙方提出的财务预算和决算;

(五)协助乙方作好物业管理区域内的物业管理工作

(六)协调、处理本合同生效前发生的遗留问题：

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

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

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

第十一条 甲方的业主委员会作为执行机构，具有以下权利义务：

(一)根据业主大会的授权代表业主大会签定本合同。

(二)检查、监督和协助乙方履行物业服务合同;

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

(四)督促业主和交费义务人按规定交纳物业服务费;

第十二条 乙方权利义务

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

(二)有权要求甲方、业主委员会、业主及物业使用人配合乙方的管理服务行为;

(三)向业主和交费义务人收取物业服务费;

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

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

(六)每年度向甲方报告物业管理服务实施情况;

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

(八)根据甲方的决定，申请和使用专项维修基金;

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

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

第五章 物业的经营与管理

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

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

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

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

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

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

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

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

第六章 物业的承接验收

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

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

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

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

第十八条 甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施设备存在以下问题：

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

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

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

甲方应承担解决以上问题的责任，解决办法如下：

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

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

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

第十九条 乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

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

(二)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料;

(三)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

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

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

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

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

第七章 物业的使用与维护

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

乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方、业主和物业使用人应给予必要配合。

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

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

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

第八章 合同解除和终止

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

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

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

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

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

第九章 违约责任

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

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

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

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

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

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

第三十七条 以下情况乙方不承担责任：

(一)因不可抗力导致物业管理服务中断的;

(二)乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的;

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

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

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

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

第十章 其他事项

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

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

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

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

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

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

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

负 责 人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_

**物业管理的合同 物业管理合同篇四**

厂房物业管理合同

本合同双方当事人

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

受委托方（以下简称乙方）?\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理公司

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

第一条?物业基本情况

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

第二条?委托管理事项

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

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

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

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

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

6.交通、\_\_\_\_\_行驶及停泊。

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

8.社区文化娱乐活动。

9.物业及物业管理档案、资料；

10.法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项；

第三条?合同期限

本合同期限为?年。自?年?月?日起至?年?月日止。

第四条?甲方的权利和义务

1.与物业管理公司议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告；

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

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

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

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

①无偿使用。

②按每月每平方米建筑面积元的标准租用。

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

7.不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动；

8.负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；

9.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

10.法规政策规定由甲方承担的其他责任。

第五条乙方的权利和义务

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

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

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

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

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

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

7.至少每3个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支账民主。

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

9.建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况；

10.开展有效的社区文化活动和便民服务工作；

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

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

第六条?管理目标

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

第七条?管理服务费用

l.本物业的管理服务费按下列第?项执行：

①按政府规定的标准向业主（住用户）收取，即每月每平方米建筑面积?元

②按双方协商的标准向业主（住用户）收取，即每月每平方米建筑面积?元；

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

2.管理服务费标准的调整按下列第?项执行：

①按政府规定的标准调整；

②按每年?%的幅度上调；

③按每年?%的幅度下调；

④按每年当地政府公布的物价涨跌幅度调整；

⑤按双方议定的标准调整；

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

6.乙方在接管本物业中发生的前期管理费用?元，按下列第?项执行：

①由甲方在本合同生效之日起?日内向乙方支付；

②由乙方承担；

③在?费用中支付；?④?.

7.因甲方责任而造成的物业空置并产生的管理费用，按下列第?项执行：

①由甲方承担全部空置物业的管理成本费用，即每平方米建筑面积每月?元；

第八条?奖惩措施

1.乙方全面完成合同规定的各项管理目标，甲方分别下列情况，对乙方进行奖励；

2.乙方未完成合同规定的各项管理目标，甲方分别下列情况，对乙方进行处罚：

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

第九条?违约责任

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

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

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

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

第十条?其他事项

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

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

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

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

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

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

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

7.本合同自签订之日起生效。

甲方签章：乙方签章：

法人代表：法人代表：

年?月?日

**物业管理的合同 物业管理合同篇五**

甲方：

住址：

法人代表：

身份证号：

乙方：

住址：

法人代表：

身份证号：

为了扩大市场，提高经济效益，塑造物业品牌，实现共同发展之目标。甲乙双方经坦诚、友好协商，就物业管理服务事宜达成如下合作协议：

一、甲方同意乙方以甲方名义对外承接\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理服务业务。业务范围包括物业项目全委管理服务、单项物业服务及基于物业项目管理开展的多种活动。

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

三、甲方同意条件具备的情况下设立分公司，自主经营管理乙方开展的物业相关业务。

四、双方协商同意由甲方指派\_\_\_\_\_\_\_\_\_为乙方开展物业业务总协调人，授权其决策和处理乙方物业业务有关的全部事务。双方同意根据业务需要由甲方派驻项目经理及财务人员，所派驻人员由甲方指派总负责人协调安排。

五、甲方负责分公司工商注册、协助\_\_\_\_\_审批及行政部门手续办理，办理手续的相关费用由乙方支付。

六、在协议有效期内，乙方：

1、负责所开展物业服务（分公司业务）的收支经营并自负盈亏。

2、负责支付所开展业务（分公司业务）向税务、工商等各类部门缴纳的税费和其他各类费用。

3、负责处理并承担所开展业务（分公司业务）物业服务有关的全部经济纠纷、员工劳动纠纷和其他所有纠纷导致的经济责任。

4、甲方指派总负责人费用由甲方自行承担，甲方派驻参与乙方管理人员及财务人员的工资等费用由乙方直接支付。

七、本合同签订后乙方自行承接本合同所述物业项目，乙方就具体物业项目服务内容及标的额自行决策，前期运作所需费用由乙方自行承担。

八、投标后签署《物业服务合同》所约定期限内，乙方每年向甲方支付物业服务管理服务费\_\_\_\_\_\_\_\_\_，支付方式：《物业服务合同》签订之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内乙方向甲方支付管理服务费用，甲方开具内部收据。

九、甲方为乙方服务项目\_\_\_\_\_设立财务账目，物业服务方将物业服务费支付甲方账户后，乙方需持与物业服务相关的正式发票向甲方支取其账户费用。

十、本合同双方严格按合同内容承担相应权利义务，不得擅自违约。本合同未尽事宜双方协商解决。本合同双方业务存续期间除以甲方名义同第三方签署的合同废止原因外任何一方不得随意解除，擅自解除本合同方需向另一方支付物业服务费总额\_\_\_\_\_\_\_\_\_违约金。

十一、本协议的生效日期为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日，双方业务存续期间有效。

十二、本协议一式\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，甲乙双方各持\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，具同等法律效力。

甲方：（签章）

地址：

联系方式：

签约日期：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日

乙方：（签章）

地址：

联系方式：

签约日期：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日

**物业管理的合同 物业管理合同篇六**

甲方：（以下简称甲方）

乙方：（以下简称乙方）

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

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

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

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

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

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

六、甲方应向乙方提供以下有关物业管理资料：

1、住宅小区规划平面图。

2、工程竣工总平面图。

3、单体建筑、结构、设备竣工图。

4、公用配套设施、地下管网工程竣工图。

5、工程质量验收合格证。

6、有关设施、设备安装竣工图及使用和维修技术资料。

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

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

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

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

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

十二、未尽事宜，双方协商解决。（见附页2）

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

十四、此合同期限暂定为一年，期满后视情况可以续签。

甲方：

甲方代表：

乙方：

乙方代表：

年月日

**物业管理的合同 物业管理合同篇七**

1 物业概述

1.1 物业名称(以下简称该项目):

1.2 物业地点：市区街号

1.3 物业规模：

1.3.1 建筑面积万平方米，其中地上占万平方米，地下占万平方米;

1.3.2 停车场规模个车位;

1.3.3 物业管理区内人口人;

1.3.4 物业管理区占地面积万平方米;

1.3.5 物业管理区内的其他设施：.

1.4 物业管理合同形式：小区业主委员会委托物业公司管理，签订专业的委托管理合同。

1.5 招标范围：

1.6 招标方式：邀请招标。

1.7 本次招标将按照《中华人民共和国招投标法》和北京市的有关规定遵循公开、公平、公正的原则进行。

2 合格条件与资格要求

2.1 投标人应至少满足以下合格条件

a 具有物业管理级资质;

b 有独立法人资格;

c 有相关小区管理经验;

d 信誉良好、实力雄厚、管理科学、能使本小区管理上一档次，满足小区居民的要求。

2.2 为了被授予签订合同的资格，投标单位应按招投标书附表格式提供令招标人满意的资格文件。为此，所提交投标文件中至少应包括下列资料：

a 有关确立投标单位法律地位的原始文件的复印件(包括营业执照、资质等级证书等其他相关资料);

b 投标单位近年完成小区管理和现在正在管理小区的情况;

c 提供小区物业管理经理、各部门主要负责人(物业经理)简历及拟投入本项目的其他管理和主要人员情况;

d 提供为完成本小区管理拟采用的主要经营策略;

e 投标银行保函;

f 投标保证金契约担保书;

g 投标人保证书;

h 授权书。

2.3 由两个或两个以上单位组成联合体共同投标时，除按本条上述要求提供参加联合体的每一成员资料外，还应符合下列要求：

a 投标人的投标文件及中标后签署的合同协议书对联合体的每一成员均有法律约束力;

b 联合体的各成员应签订联合体协议书，明确所有联合体成员按合同条件实施合同所共同和分别承担的责任、义务及连带责任，联合体协议书须由所有成员的合法代表共同签署，该协议书副本应随投标文件一同提交招标人;

c 在联合体协议书中必须明确一家联合体成员作为主办人，该主办人被授权代表任何或全部联合体成员承担合同中的一切责任和接受指示，合同的整个实施应由该主办人负责，联合体主办人授权书应由联合体所有成员的合法代表共同签署，并附在联合体协议书中;

d 尽管委托了联合体主办人，但联合体各成员在投标、签订合同协议书及履行合同的过程中，仍负有共同和分别的法律责任;

e 参加联合体的各成员不得再以自己的名义单独投标，否则，有关投标将被拒绝。

2.4 除非另有规定或说明，本须知中“投标人”一词亦指联合体各成员。

3 投标费用

3.1 投标人应自行承担编制、递交投标文件所涉及的一切费用。招标人无须对投标人因本次招标事宜引起的任何费用或损失负责。

4 管理目标

该项目无论从设计上、建筑上以及规模上，都可在本地及乃至全国名列前茅，因此在管理上也应达到与之相匹配的水平，具体管理目标是：

4.1 树立正确的物业管理观念，以“服务至上，客户第一”为管理宗旨，从而达到一流的管理、一流的形象、一流的效益，以提高整个物业的档次和社会形象。

4.2 该物业入伙开园后1年内，使该物业的管理水平达到本地区先进。

4.3 2年内使该物业达到省(直辖市)内先进水平。

4.4 3年内力争达到全国物业管理优秀的标准。

5 投标文件的组成内容

5.1 投标人准备的投标文件至少应包括以下各项内容：

a 投标书及其附录、附表格式;

b 授权书(法定代表人及项目经理授权书);

c 物业管理建议书;

d 合同协议书格式;

e 履约担保格式;

f 证明合格条件和资格的其他材料。

5.2 投标人应认真阅读招标文件的全部内容。如果投标文件不能满足招标文件要求，责任由投标人自负。

5.3 凡获得招标文件者，无论投标人中标与否，均应对招标文件保密，并承担因其泄密而引起的一切责任。

6 招标文件的修改

6.1 招标人在投标截止日期前的任何时候，可因任何原因对招标文件进行修改，并以向投标人发出补充招标文件的形式做出。

6.2 招标补充文件将以书面形式发给所有获得招标文件的投标人。投标人收到招标补充文件后，应在24小时内以书面形式向招标人确认收到。

6.3 如果招标人对招标文件进行了修改，当他认为必要时，可以通知投标人延长投标截止日期。

7 现场考察

7.1 投标人应按投标邀请书规定的时间和地点，参加由招标人组织的对现场及周围环境进行的考察，有关费用由投标人自理。

7.2 招标人组织的现场考察仅是对招标物业现场基本情况的初步考察，并不承担满足投标人获取投标所须全部资料的责任。投标人应自负其责地获得与编制投标文件有关的一切必须材料。

7.3 现场考察后，投标人将被认为已了解该物业的基本情况，物业的地理环境、各种配套设施、文化背景、市政配套情况、通讯、交通、周边物业状况、工作环境及一切可能对该物业管理构成影响的现场和周围环境情况，并已充分认识到自己应承担的义务、责任和风险，以便将所有因现场环境因素产生的费用包括在投标报价中。招标人不再接受任何与现场环境有关的索赔。

7.4 在现场考察过程中，投标人如发生人身伤亡、财产或其他损失，不论何种原因所造成，招标人均不负责。

8 语言

8.1 投标文件及投标人与招标人之间的一切往来函件均应使用中文。投标人随投标书提供的证明文件和印刷品可以使用其他语言，但必须附中文译本。投标书的解释以中文为准。

8.2 投标人准备的投标文件必须毫无例外地使用招标文件所提供的投标文件格式。

9 报价编制要求

9.1 投标单位按物业管理目标及管理预算方案、北京市有关规定、结合市场实际情况编制该项目管理费用概(预)算书。

9.2 该物业业主保留对中标人某项报价偏高且明显不合理而无法接受的单价进行调整的权利，并以此作为签订合同协议书的条件之一。

9.3 该投标价将被认为是全面达到本招标文件中已明确的优质物业管理标准的报价。

10 投标货币

10.1 本招标物业项目采用人民币。

11 投标书有效期

11.1 自递交投标书截止日算起60天。

11.2 在原定投标书有效期届满之前，招标人可向投标人提出延长投标书有效期的要求。这种要求和答复应以书面形式进行。拒绝延期的投标人将失去中标资格，但不会失去投标保证金或保函。接受延期的投标人，不需要也不允许修改它的投标文件，但必须相应地延长投标保证的有效期。

12 投标文件的形式和签署

12.1 投标人应按本投标书第5条的规定，向招标人递交一式五份投标文件，正本一份，副本四份，并应在文件封面上标明“正本”和“副本”字样，当正本与副本不一致时，以正本为准。

12.2 所有文件均应打印(签字除外).

12.3 “投标书”应由投标人的合法代表(法定代表人或其授权的代理人)签署。投标文件中正本的任何一页，都要由“投标书”签署人小签。投标文件不应有任何改动，否则应由“投标书”签署人在改动处签字并加盖投标单位公章。

13 投标文件的密封与标识

13.1 投标人应将投标文件的正本和副本分别密封在内、外两层信封中，并在内、外两层信封上均标明“正本”、“副本”字样。

13.2 递交投标文件时，正、副本应分别包装在两个密封袋中。

内层信封上应分别写明投标人(作为收件人)和招标人(作为发件人)的名称及地址，以便因标书迟到或其他原因宣布不能接受时，招标人得以将标书原封退回。内层信封的封口外应加盖投标单位公章和法定代表人名章。

13.3 投标密封必须在投标文件袋背面上方开口外密封，并填写密封日期。封条上加盖投标单位公章和法人代表印鉴各两枚。投标文件袋正面按照规定加盖投标单位公章和法定代表人印鉴各一枚。

14 投标截止时间

14.1 投标人应在投标邀请书规定的递交投标书截止时间之前，将投标文件送到招标人指定地点。未密封的投标文件将不予接受。迟到的投标文件将被原封退回。

14.2 投标人在递交投标文件的同时必须退回全部资料。否则，投标文件将不被接收。

15 开标

15.1 本招标项目将按投标邀请书中规定的时间和地点，对所有已签收的投标文件进行开标。投标人应派法定代表人(持本人身份证明)或其授权代表(携本人身份证明及授权书)出席。

15.2 在开标时，招标人将当场对已签收的所有投标文件的正本进行开封，并核查每一份投标文件的密封、签署、投标书内容等有关情况，以确定其完备性。

15.3 在进行上述核查后，将宣布不符合要求的投标人的名称，并同时宣布符合要求的投标单位名称。

15.4 开标结果宣布完后，由各投标人的合法代表人对开标结果当场签署确认。投标人不出席开标活动，将被视为自动放弃投标。

15.5 有下列情况之一者，将以废标处理，予以拒绝：

a 投标文件签署不全或不符合要求;

b “投标书”中未填报总价;

c 投标文件将招标文件的格式、文字进行任何改动;

d 投标文件未按招标文件规定的内容、格式、顺序编写。

16 投标文件的评价和比较

16.1 在评标阶段，招标人认为需要时可要求投标人澄清投标书中的问题，或要求补充部分其他资料，或要求对其管理方案进行答辩。对此投标人不得拒绝，并应以书面形式送交招标人。但投标人不得借澄清问题的机会，对原投标报价和标书内容提出任何形式的修改。

16.2 在对投标文件进行评审前，招标人将首先对投标文件按照本招标书中的有关规定进行符合性审查。

16.3 对于通过符合性审查的投标文件，招标人将对其管理方案和管理(概)预算进行校核，并对管理(概)预算在算术上或累加运算上的错误予以修正。

16.4 招标人将只对合格的招标单位管理费用(概)预算符合性和算术性审查，并对符合招标文件规定的投标文件进行评价和比较。经招标人对所有符合投标进行加权平均，计算出复合标底。

复合标底=各符合投标报价之和/符合投标单位个数

高于复合标底+50%以上(不含+50%)的投标，将被视为无竞争性而不进入评比，低于复合标底-20%以下(不含-20%)的投标，将被视为低于成本价也不进入评比。

16.5 除评标价之外，招标人还将进行商务评审和技术评审，一经评审后合理代价中标。

商务评审的主要内容是：

a 总管理(概)预算标价应合理;

b 其他影响该物业内业主增加或减少支付的因素;

c 投标价与复合标底价相比较;

d 未提出与招标文件中合同条款相悖的要求;

e 良好的信誉和优良的业绩。

技术评审的主要内容是：

a 总经理及各项目经理部项目经理、总工的资质、资历;

b 现场组织机构，项目经理部其他人员资质、资历;

c 以往类似项目经验、管理情况;

d 物业管理方案的合理、可行、科学及技术先进性;

e 对该物业周边环境的保护措施;

f 物业管理各项应急措施;

g 质量、消防、交通、环保及安全保证体系及措施;

h 专业技术力量能否满足物业管理目标要求。

16.6 定标方式

招标人将从管理方案的可行性、投标报价、物业管理技术的先进性、质量、安全、消防、交通、环保等保证体系、投标人履约能力、履约信誉、社会声誉等多方面进行商务评审和技术评审，以经评审后确定中标人。

16.7 招标人没有义务必须接受最低报价的投标。

17 接受和拒绝投标的权利

17.1 招标人在发出中标通知书前有权接受和拒绝任何投标，宣布投标无效或拒绝所有投标，并对由此引起的对投标人的影响不承担责任，也不解释原因。

18 中标通知书

18.1 评标结束后，招标人将在投标文件有效期截止日前向中标单位发出中标通知书。中标通知书中写明该物业业主委员会(如在未成立业主委员会前，由该物业的开发商代表全体业主)将与中标单位所签订委托管理合同规定实施和完成本物业项目管理费用总价(即合同价格).

18.2 中标通知书是合同的组成部分。

18.3 招标人将通知未中标的投标人，但不负责解释未中标原因。

19 履约担保

19.1 中标人在收到中标通知书后10天内，应按招标人的指定或合同条款的规定，向招标人提交一份由银行出据的履约保函，担保金额为合同总价的10%.

20 合同协议书

20.1 中标人应在接到中标通知书后10天内，持履约保函，与招标人签订委托管理合同协议书。

20.2 合同协议书须经双方法定代表人或其授权的代理人签署，加盖公章后生效。

20.3 如果中标人未能遵守前款规定，招标人可宣布中标无效，将合同授予下一个预期中标，或重新组织招标。

**物业管理的合同 物业管理合同篇八**

第一章、总则

第一条、本合同当事人

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

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

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受委托方（乙方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第二条、物业基本情况。

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

委托管理的物业构成细目见附表。

第三条?乙方提供服务的受益人为本物业区域内的全体业主和使用人。

本物业的全体业主、使用人均应履行本合同，承担相应的责任。

第二章、委托管理事项

第四条、房屋共用部位的维修、养护和管理。

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

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

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

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

第八条、公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理。

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

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

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

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

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

第十四条、维修基金利息及维修资金使用的财务管理。

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

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

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

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

第十七条、组织开展社区文化娱乐活动。

第十八条、组织开展社区便民\_\_\_\_\_活动。

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

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

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

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

第二十二条、其他委托事项。

（一）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（二）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（三）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第三章、委托管理期限

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

第四章、双方权利和义务

第二十四条、甲方权利和义务

（一）甲方权利

1、代表和维护业主、使用人的合法权益。

2、根据业主大会的决议与物业管理企业签订物业管理委托合同。

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

4、审定乙方制定的物业管理规章制度和实施方案。

5、检查监督乙方物业管理工作的实施及制度的执行情况。

6、审议乙方提出的物业管理服务年度计划、维修财务预算及决算。

7、向业主筹集或续筹维修资金，审定维修基金利息的使用情况。

8、监督检查公共建筑、共用设施设备和物业管理办公经营用房的使用情况。

（二）甲方义务

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

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

3、协助乙方开展物业管理工作，完成和实现物业管理各项管理目标；

4、维修基金利息不敷使用时，负责向业主筹集维修资金；

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

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

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

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

9、调解处理业主、使用人与乙方的纠纷，协调其之间的关系。

10、协助乙方搞好社区文化和社区服务工作。

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

12、完成政府交办属于物业管理区内应完成的各项任务；

13、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十五条、乙方权利和义务

（一）乙方的权利

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

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

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

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

5、负责物业管理档案资料、有关财务账册的管理。

6、规劝制止业主、使用人违反物业管理规定及《业主公约》的行为。

7、有请求业主委员会协助管理的权力。

8、有选聘专业公司承担专项工程的权力；但不得将物业管理责任转让给第三人。

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

10、依法向业主、使用人追缴欠交的物业管理服务费。

（二）乙方的义务

1、履行本委托合同并依法经营。

2、接受业主委员会和业主、使用人的监督。

3、重大管理措施应提交业主委员会审议批准。

4、接受物业行政主管部门的监督、指导。

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

6、按照有关规定使用维修基金利息。

7、每半年向业主、使用人公布一次物业管理服务费收支情况。每年7月份和12月份向业主委员会提交维修基金利息使用管理报告；每年1月份向业主公布全年维修基金利息收支情况。

8、向业主、使用人提供优良生活工作环境，搞好社区文化和社区服务。

9、发现违法行为要及时制止并向政府有关行政主管部门报告。

10、定期对房屋设施设备状况进行检查，及时排除不安全隐患和险情。

11、物业管理委托合同终止7日内，必须向业主委员会移交全部物业管理档案资料；经双方共同认可并委托审计机构审计后，向甲方移交代管财务档案资料和本物业的公共财产及物业办公、经营用房。

12、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五章、物业管理服务质量及标准

第二十六条、依据国家、省有关规定和《济南市物业管理办法》及《济南市住宅小区物业管理等级服务评定（试行）标准》，制定本物业管理服务质量及标准。具体内容如下：

（一）房屋及维修管理

1、房屋外观完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻现象。

2、行政街号、房屋幢号、单元号有明显标志，设有引导方向平面图。

3、封闭阳台、空调安装、抽油烟机排气孔等统一有序，房屋立面无吊栏等悬挂物。

4、一楼护栏无探出墙面现象，二楼以上无护栏。

5、房屋完好率98%以上。

6、房屋大中修有完整的开工报告及工程预算书，履行安全技术交底手续，工程质量验收手续齐全，决算书经过有关机构审计，有完整的竣工报告并建立有关保修制度，工程资料存档备查。

7、房屋小修、急修及时率达98%以上，合格率达100%，险情排除及时率达100%，有维修记录和回访记录。

8、房屋档案资料管理完善，按幢、户立档。

（二）共用设备管理

1、设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，管理完善，随时查阅。

2、专业技术人员、维修操作人员严格执行操作规程，按要求经过专业培训，持证上岗。

3、设备良好，运行正常，有设备运行记录。有专门的保养检修制度，无事故隐患。

4、小区内生活用水（高压水泵、水池、水箱）有严密的管理措施，有二次供水卫生许可证和操作人员健康许可证。水质检验合格。

5、电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好。

6、电梯有专业队伍维修保养，安全运行和维修养护规章制度健全，运行养护有记录。

7、负责锅炉供暖的，严格遵守锅炉供暖各项规章制度，运行正常，并有运行记录。供暖期间，居室内温度应为18℃，不低于16℃。

（三）共用设施管理

1、小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用。

2、公共照明设施设备齐全，运行正常。

3、道路畅通，路面平坦无损坏。

4、污水排放畅通，沟道无积水。

5、危险部位标志明显，有防范措施。

（四）绿化及养护管理

1、公共绿地、庭院绿化布局合理，花草、树木、建筑小品配置得当。

2、绿化有专人养护和管理，无损坏、践踏现象，无病虫害及枯死现象。对绿地、花木等定期浇水、施肥、除虫、修剪、清除枯叶。

（五）环境卫生管理

1、小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施。

2、小区内实行垃圾袋装化，日产日清。

3、楼梯间、通道、走廊的地面、墙面和楼梯扶手、窗台无灰尘，窗户明亮。楼道内无乱堆乱放现象。设备间清洁卫生，通风照明良好。

4、道路、庭院、绿地、公用场地无杂物，保持清洁。

5、雪后及时扫净小区内道路及楼间积雪；雨后及时清理污水。

6、小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序。

7、小区内无违章临时建筑。

8、小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象。

9、共用场地定期清洁，地面无油渍等污染现象。

（六）社区秩序维护

1、小区内实行24小时值班巡逻制度。

2、值班人员有明显标志，熟悉辖区情况，工作规范，作风严谨，有值班巡逻记录，各项管理措施落实。

（七）停车场及\_\_\_\_\_停放管理

1、甲方委托乙方经营管理的停车场，\_\_\_\_\_停放有序，场地清洁卫生无污染、无破损，\_\_\_\_\_管理制度完善。

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（八）消防

1、消防系统标志明显，设备完好，可随时启用。

2、配备专职或\_\_\_\_\_消防管理人员。

3、消防通道畅通无阻。

4、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

5、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

（九）按《房屋装饰装修管理协议》实施改装修管理。

（十）\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第六章?物业管理服务费及相关费用

第二十七条、物业管理服务费

（一）住宅房屋，乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向业主、使用人收取；非住宅房屋乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取；空闲房屋，乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向\_\_\_\_\_\_\_\_\_收取。

**物业管理的合同 物业管理合同篇九**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称甲方)

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称乙方)

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

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

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

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

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

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

六、甲方应向乙方提供以下有关物业管理资料：

1、住宅小区规划平面图。

2、工程竣工总平面图。

3、单体建筑、结构、设备竣工图。

4、公用配套设施、地下管网工程竣工图。

5、工程质量验收合格证。

6、有关设施、设备安装竣工图及使用和维修技术资料。

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

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

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

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

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

十二、未尽事宜，双方协商解决。(见附页2)

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

十四、此合同期限暂定为一年，期满后视情况可以续签。

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

甲方代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**物业管理的合同 物业管理合同篇十**

委托方：

受托方：

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

一、乙方有义务对甲方的房屋及相关的资信严格保密。

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

三、甲乙双方商定的.委托期为，自年月日至年月日止。在此期间，

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

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

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

六、

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

甲方直接交给乙方。直至合同终止。

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

3.如乙方没有及时履行甲方指示的事宜，造成直接经济损失。甲方有权中止委托。

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

1.甲方应保证此房屋没有使用及产权纠纷。

2.甲方保证此房屋各项附属设施无欠费、损坏。

3.甲方对承租人的信用负责。

4.甲方应如期支付委托物业帮办费用。

八、此合同委托期满后，如不另行续约则自动终止。

甲方：乙方：

代表人：代表人：

地址：地址:

**物业管理的合同 物业管理合同篇十一**

第一条本合同当事人

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

委托方(甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受委托方(乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

第二条物业基本情况

座落：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

四至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

总建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二章物业服务内容

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

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

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

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

第七条公共绿地的养护与管理。

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

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

第十条维持物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放进行管理。

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

第十二条电梯的运行和日常维护管理。

第十三条房屋装饰装修管理服务。

第十四条其他委托事项\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第三章物业服务质量要求

第十五条服务质量要求：

1.房屋外观：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2.设备运行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3.房屋及设施设备的维修养护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

4.急修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

5.小修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

6.绿化维护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

7.环境卫生：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

8.公共秩序维护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

9.停车管理：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

10.消防管理：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

11.电梯运行维护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

12.装饰装修管理：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

13.其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第四章物业服务期限

第十六条物业服务期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年。

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

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

第五章物业服务费用

第十八条物业服务费价格

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

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

第十九条停车费用由乙方按下列标准向车位使用人收取：

1.露天车位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2.车库车位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

第六章双方权利义务

第二十一条甲方权利义务

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

2.合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供平方米建筑面积管理用房，物业管理用房所有权属于：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;管理用房位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;管理用房由乙方按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项方式使用：

(1)无偿使用;

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

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

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

(2)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料;

(3)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

(4)各专业部门验收资料;

(5)房屋及配套设施的产权归属清单(包括业主姓名、联系方式等);

(6)物业管理所必须的其它资料。

4.当业主和使用人不按规定交纳物业服务费时，协助催交。

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

6.协助乙方作好物业区域内的物业管理工作。

7.其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十二条乙方权利义务

1.根据有关法律、法规及本合同的约定，在本物业区域内提供物业服务;

2.向业主和物业使用人收取物业服务费。

3.有权要求甲方和业主及物业使用人配合乙方的管理服务行为;

4.对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，有权提请有关部门处理;

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

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

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

8.向业主和物业使用人告知物业的使用有关规定;

9.每年会同甲方进行一次物业服务满意率调查;

第七章其他事项

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

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

第二十五条保修责任内房屋、设施、设备维修养护，按以下方式处理：

1.委托乙方返修，甲方支付全部费用;

2.甲方负责返修;

第八章合同变更、解除和终止的约定

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

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

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

第二十九条其他条款\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第九章违约责任

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

造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应经济赔偿。

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

造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应经济赔偿。

第三十二条其他条款\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十章附则

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

第三十四条为维护公众、业主、物业使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成必要的财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

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

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

1.提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁;

2.依法向人民法院起诉。

第三十七条本合同条款如与有关法律、法规、规章和规范性文件抵触，该条款无效。

第三十八条本合同自\_\_\_\_\_\_\_\_\_起生效。

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

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

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

**物业管理的合同 物业管理合同篇十二**

本合同双方当事人委托方(以下简称甲方)

业主管理委员会/房地产开发公司 受委托方(以下简称乙方)

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

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

第二条 委托管理事项

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

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

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

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

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

6.交通、车辆行驶及停泊。

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

8.社区文化娱乐活动。

9.物业及物业管理档案、资料;

10.法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项;

第三条 合同期限 本合同期限为 年。自 年 月 日起至 年 月日止。

第四条 甲方的权利和义务

1.与物业管理公司议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告;

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

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

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

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

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

7.不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动;

8.负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷;

9.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

10.法规政策规定由甲方承担的其他责任。

第五条乙方的权利和义务

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

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

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

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

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

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

7.至少每3个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支账民主。

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

9.建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

10.开展有效的社区文化活动和便民服务工作;

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

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

第六条 管理目标

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

第七条 管理服务费用

1·本物业的管理服务费按下列第 项执行：

①按政府规定的标准向业主(住用户)收取，即每月每平方米建筑面积 元

②按双方协商的标准向业主(住用户)收取，即每月每平方米建筑面积 元;

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

2.管理服务费标准的调整按下列第 项执行：

①按政府规定的标准调整; ②按每年 %的幅度上调;

③按每年 %的幅度下调;

④按每年当地政府公布的物价涨跌幅度调整;

⑤按双方议定的标准调整;

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

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

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

6.乙方在接管本物业中发生的前期管理费用 元，按下列第 项执行：

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

7.因甲方责任而造成的物业空置并产生的管理费用，按下列第 项执行：

①由甲方承担全部空置物业的管理成本费用，即每平方米建筑面积每月 元;

②由甲方承担上述管理成本费用的 %;

第八条 奖惩措施

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

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

第九条 违约责任

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

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

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

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

第十条 其他事项

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

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

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

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

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

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

7.本合同自签订之日起生效。

8. 甲方签章： 法人代表：

9. 乙方签章： 法人代表：

20xx年 月 日

**物业管理的合同 物业管理合同篇十三**

物业管理委任契约书

立契约书人：

委托人：＿＿＿＿＿（以下简称甲方）

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

第一条?物业名称。

现名＿＿＿＿＿大厦，或日后该物业名称获准变更时的新名称。

第二条?物业地址。

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

第三条?服务范围。

服务范围如附件内容（略）所载。

第四条?聘约期限。

1.前期物业管理顾问服务由签约日开始生效，至大厦落成并交付使用日止。

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

第五条?物业管理\_\_\_\_\_及物业设备的维护、管理、维修、更换等。

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

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

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

第六条?设施、设备、图纸的移交。

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

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

3.移交项目的文件记录应由双方分别归档保存以备查核。

第七条?物业管理公约。

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

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

第八条?协商及举报投诉。

1.为管理该物业而发生的重大事项，甲、乙双方应通过协商解决。

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

第九条?管理机构。

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

2.甲方应向乙方提供必要的办公用房，＿＿＿＿＿。

第十条?财务管理。

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

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

3.所有原始单据、凭证、帐本、报表记录由乙方妥善保管。

第十一条?物业管理年终奖励金。

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

第十二条?税费。

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

第十三条?违约。

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

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

第十四条?所有权转移。

甲方所有权转让不影响本合同执行，甲方的受让方应无条件继续执行本合同。

第十五条?终止。

1.甲、乙双方认为终止本合同符合双方最大利益，可以终止本合同。

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

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

第十六条?争议。

因本合同而引致一切争议，应协商解决；协商解决不成的，可以提起诉讼。

第十七条?\_\_\_\_\_。

关于物业的各项\_\_\_\_\_由甲方自行投保。

第十八条?其他。

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

2.本协议一式四份，甲乙双方各两份，自双方签署之日起生效。

甲方：＿＿＿＿＿乙方：＿＿＿＿＿

法人代表：＿＿＿＿＿法人代表：＿＿＿＿＿

＿＿＿年＿＿＿月＿＿＿日

**物业管理的合同 物业管理合同篇十四**

第一章总则

第一条本合同当事人

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

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

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

第二条物业基本情况

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

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

四至：东\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_南\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

西\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_北\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

委托管理的的业构成细目见附件一。

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

第二章委托管理事项

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

第五条共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第六条市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第七条公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

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

第九条公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的清运、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第十条交通与车辆停放秩序的管理。

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

第十二条管理与物来相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

第十三条组织开展社区文化娱乐活动。

第十四条负责向业主和物业使用人收取下列费用：

1.物业管理服务费;

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

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

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

第十六条对业主物业使用人违反业主公约的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_等措施。

第十七条其他委托事项

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

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

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

第三章委托管理期限

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

第四章双方权利、义务

第十九条

.甲方权利、义务(适用于业主委员会)

1.代表和维护产权人、使用人的合法权益;

2.制定业主公约并监督业主和物业使用人遵守公约;

3.审定乙方拟定的物业管理年度计划、财务预算及决算;

4.检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

5.审定乙方提出的物业管理年度计划、财务预算及决算;

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

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

(1)无偿使用;

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

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

9.当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费时，负责催交或以其他方式偿付;

10.协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

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

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

11.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

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

.甲方权利、义务(适用于房地产开发企业)

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

2.审定乙方拟定的物业管理制度;

3.检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

4.审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算;

5.委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求。

如存在质量问题，按以下方式处理：

(1)负责返修;

(2)委托乙方返修，支付全部费用;

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

6.在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积管理用房，由乙方按每月每平方米\_\_\_\_\_\_元租用，其租金收入用于;

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

(1)无偿使用;

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

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

9.当业主和物来使用人不按规定交纳物业管理费时，负责催交或以其他方式偿付;

10.协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

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

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

11.协调乙方做好物来管理工作和宣传教育、文化活动;

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

第二十条乙方权利、义务

1.根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理制度;

2.对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理;

3.按本合同第十六条的约定，对业主和物来违反业主公约的行为进行处理;

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

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

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

7.负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告;

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

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

10.合同终止时乙方必须向甲方移交全部经营性商业用房、管理用房及全部档案资料;

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

第五章物业管理服务质量

第二十一条乙方须按下列约定，实现目标管理。

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

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

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

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

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

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

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

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

小修\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

具体的物业管理服务质量要求见附件二。

第六章物业管理服务费用

第二十二条物业管理服务费

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

2.管理服务费标准的调整，按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_调整。

3.空置房屋的管理服务费，由乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取。

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

(1)从逾期之日起按每天\_\_\_\_\_\_\_\_\_元交纳滞纳金;

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

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

第二十三条车位遇由乙方按下列标准向车位使用人收取：

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

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

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

第二十五条其他乙方向业主和物业使用人提供的服务项目和收费标准如下：

1.高层楼房电梯运行费按实结算，由乙方向业主或物业使用人收取;

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

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

第二十六条房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

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

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

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

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

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

第七章违约责任

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

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

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

第三十条甲、乙任一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付\_\_\_\_\_\_\_元的违约金;给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第八章附则

第三十一条自本合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

第三十二条合同期满后，乙方全部完合同并且管理成绩优秀，大多数业主和物业使用人反映良好，可续订合同。

第三十三条双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第三十四条本全同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

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

第三十五条本合同正本连同附件共\_\_\_\_\_\_\_\_页，一式三份，甲、乙双方及物业管理行政主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

第三十六条因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

第三十七条本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第三十八条本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商不成的，按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_种方式解决：

(一)提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁地仲裁;

(二)依法向\_\_\_\_\_\_\_\_\_人民法院起诉。

第三十九条合同期满本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满\_\_\_\_\_\_天前向对方提出书面意见。

第四十条本合同自签字之日起生效。

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

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

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

**物业管理的合同 物业管理合同篇十五**

甲方(委托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主管理委员会

乙方(受委托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理公司

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

第一条物业管理内容

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

2.管理事项包括：

(1)房屋的使用、维修、养护;

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

(3)清洁卫生(不含垃圾运到中转站后的工作);

(4)公共生活秩序;

(5)文娱活动场所;

(6)便民服务网点及物业范围内所有营业场所;

(7)车辆行使及停泊;

(8)物业档案管理;

(9)授权由物业管理公司管理的其他事项。

第二条委托物业管理形式

承包经营、自负盈亏。

第三条物业管理期限

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

第四条双方权利、义务

1.甲方权利、义务：

(1)根据本合同规定甲方将住宅区委托乙方实行物业管理;

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

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

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

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

(6)不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动;

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

(8)负责确定本住宅区管理服务费收费标准;

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

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

(11)政策规定由甲方承担的其他责任。

2.乙方责任、权利、义务：

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

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

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

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

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

(6)乙方须本着高效、精干的原则在本住宅区设置管理机构和人员;

(7)建立本住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

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

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

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

(11)开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作;

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

第五条物业管理目标和经济指标

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

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

第六条风险抵押

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

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

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

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

第七条奖罚措施

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

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

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

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

第八条合同更改、补充与终止

1.经双方协商一致，可对本合同条款进行修订更改或补充，以书面合同为准。

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

3.合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理。

第九条其他事项

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

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

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

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

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

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

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

附件

1.《\_\_\_\_\_\_\_\_\_住宅区物业情况一览表》

2.《\_\_\_\_\_\_\_\_\_住宅区物业年收支测算表》

**物业管理的合同 物业管理合同篇十六**

委托物业管理合同最新范本

甲方(委托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主管理委员会

乙方(受委托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理公司

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

第一条物业管理内容

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

2.管理事项包括：

(1)房屋的使用、维修、养护;

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

(3)清洁卫生(不含垃圾运到中转站后的工作);

(4)公共生活秩序;

(5)文娱活动场所;

(6)便民服务网点及物业范围内所有营业场所;

(7)车辆行使及停泊;

(8)物业档案管理;

(9)授权由物业管理公司管理的其他事项。

第二条委托物业管理形式

承包经营、自负盈亏。

第三条物业管理期限

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

第四条双方权利、义务

1.甲方权利、义务：

(1)根据本合同规定甲方将住宅区委托乙方实行物业管理;

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

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

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

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

(6)不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动;

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

(8)负责确定本住宅区管理服务费收费标准;

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

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

(11)政策规定由甲方承担的其他责任。

2.乙方责任、权利、义务：

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

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

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

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

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

(6)乙方须本着高效、精干的原则在本住宅区设置管理机构和人员;

(7)建立本住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

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

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

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

(11)开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作;

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

第五条物业管理目标和经济指标

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

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

第六条风险抵押

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

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

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

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

第七条奖罚措施

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

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

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

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

第八条合同更改、补充与终止

1.经双方协商一致，可对本合同条款进行修订更改或补充，以书面合同为准。

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

3.合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理。

第九条其他事项

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

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

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

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

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

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

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

**物业管理的合同 物业管理合同篇十七**

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

地 址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_邮码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_\_\_\_

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

乙方(受委托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托物业管理合同

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

地 址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_邮码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

地 址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_邮码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

第一条物业管理内容

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

(二)管理事项包括：

1.房屋的使用、维修、养护;

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

3.清洁卫生(不含垃圾运到中转站后的工作);

4.公共生活秩序;

5.文娱活动场所;

6.便民服务网点及物业范围内所有营业场所;

7.车辆行驶及停泊;

8.物业档案管理;

9.授权由物业管理公司管理的其他事项。

第二条委托物业管理形式

承包经营、自负盈亏。

第三条物业管理期限

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

第四条双方权利、义务

(一)甲方权利、义务

1.根据本合同规定甲方将住宅区委托乙方实施物业管理;

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

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

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

5.负责向乙方提供本住宅区工程建设竣工资料一套并在乙方管理期满时予以收回;

6.不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动;

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

8.负责确定本住宅区管理服务费收费标准;

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

协助乙方做好宣传教育、文化活动，协调乙方与行政管理部门、业主间的关系;

政策规定由甲方承担的其他责任。

(二)乙方权利、义务：

1.根据有关法律、法规，结合实际情况，制订本住宅区物业管理的各项规章制度;

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

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

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

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

6.乙方须本着高效、精干的原则在本住宅区设置管理机构和人员;

7.建立本住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

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

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

b.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;

.开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作;

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

第五条物业管理目标和经济指标

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

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

第六条风险抵押

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

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

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

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

第七条奖罚措施

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

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

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

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

第八条合同更改、补充与终止

(一)经双方协商一致，可对本合同条款进行修订更改或补充，以书面合同为准。

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

(三)合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理。

第九条其他事项

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

(二)本合同自签订之日起生效;附件1、2、3、4……为合同的有效组成部分。

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

(四)双方如对合同发生争议，协商不成的，诉请人民法院解决。

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

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

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

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

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

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

附：

1、《\_\_\_\_住宅区物业情况一览表》(略)

2、《\_\_\_\_住宅区物业年收支测算表》 (略)

**物业管理的合同 物业管理合同篇十八**

甲方： (以下简称甲方)

法定代表人：

住址：

乙方：(以下简称乙方)

法定代表人：

住址：

鉴于甲方需将西充电影院商业广场项目物业管理进行转让;乙方拥有合法从事物业管理资质条件。对此甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就甲方转让西充电影院商业广场项目给乙方进行物业管理一事，经双方充分协商达成如下一致协议：

一、 甲方同意将西充电影院商业广场项目转让给乙方进行物业管理。

二、 乙方同意接受甲方的转让，对西充电影院商业广场项目进行物业管理。

三、 转让物业管理期限从  年 月 日起至西充电影院商业广场项目业主委员会终止乙方对该项目物业管理之日止。

四、 本合同书的生效应征得西充电影院商业广场项目业主同意，对此乙方承诺已征询业主(或房屋租赁户)同意。

五、 从本合同书签订生效之日起，甲方在与西充电影院商业广场项目业主(或房屋租赁户)签订的《物业管理合同》中，所约定的权利、义务一并转移给乙方。

六、 本合同书签订生效之日前，西充电影院商业广场项目业主(或房屋租赁户)所欠甲方的物业管理费、水、电费，对原与甲方已签订物管合同的业主(或房屋租赁户)，乙方同意先按50%自行垫付甲方(附清单)，然后乙方向欠款的业主(或房屋租赁户)收取物管、水、电欠费和滞纳金、违约金。对原与甲方未签订物管合同的业主(或房屋租赁户)，鉴于已实际享受物管服务的事实，根据国家的相关法律法规，其业主(或房屋租赁户)应予缴纳物管费，该费用由乙方依据合法程序负责追收缴纳。

七、 乙方承诺接受原甲方在西充电影院商业广场工作的物管人员(包括保安、清洁工)，保证其工资及福利待遇不得低于原标准，并按国家相关政策作相应调整。在物管人员(包括保安、清洁工)交接过程中若产生矛盾纠纷或经济补偿问题均由乙方负责承担解决。

八、 甲方将西充电影院商业广场a2区4楼建筑面积 作为物管用房(含室内部分办公用品)及该商业广场的水电设施、公共区域设施(电梯、照明、绿化、道路等)一并交给乙方(附清单)，有乙方使用并负责维修、维护。且a2区4楼只能用作物管办公不得将此房变卖、出租或抵押。

九、 乙方经营期间有权对该区道路、空间等进行合理规划、管理和使用。

十、 对连接原广播局通道处、桥面及临河道下面的防洪层空间，在不影响房屋主体质量、安全并通过城建规划等前提下，可以进行合理利用，所产生的费用由乙方自行负责，产生的收益概由乙方享有。

十一、 甲方原商业广场售房部(化风山公园入口旁)无偿交付乙方(从签订合同即日起)，如遇政府部门要求拆迁，乙方应无条件予以服从，拆迁事宜概由乙方与政府接洽。

十二、 乙方管理西充电影院商业广场项目物业期间，应依法经营。其收益归乙方所有，债务由乙方承担。

十三、 乙方因物业管理向西充电影院商业广场项目业主(或房屋租赁户)收取的物业管理费标准，按甲方与西充电影院商业广场项目业主签订的《物业管理合同》约定的标准执行。非经合法程序，乙方不得擅自提高物业管理收费标准。

十四、 本合同书生效后，甲、乙双方应严格履行自己的合同义务。

十五、 本合同书经甲、乙双方签字盖章后生效。本协议一式三份，甲方一份，乙方两份。

甲方：重庆市北碚区竞业管理有限公司 乙方：

法定代表人/委托代理人： 法定代表人/委托代理人：

年 月 日

**物业管理的合同 物业管理合同篇十九**

物业管理协议书（一）

物业公司（简称甲方）：

业主（简称乙方）：

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

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

二、物业公司职责

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

三、业主的责任、义务

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

四、具体协议事项

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

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

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

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

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

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

本协议签定后，乙方请将自家主要电器在物业公司登记备案，方可履行上述条款。

上述条款的赔偿不包括自家存放的现金、首饰、有价证券等未登记备案的物品。

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

7、物业公司对小区内绿化带应及时修剪，始终保持原设计的基本形状。

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

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

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

五、违约处理

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

六、附则

1、本协议自双方签字之日起生效。

2、本协议一式三份。业主、物业公司、市场业主管理协会备案各一份。

七、双方签字

业主：

物业管理服务公司：

物业管理协议书（二）

甲方（委托方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_（业主管理委员会）

乙方（受托方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_（物业管理公司）

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

第一条物业管理内容

1.物业基本情况

（1）物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

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

（4）占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

（5）建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

2.委托管理事项

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

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

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

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

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

（6）交通、车辆行驶及停泊。

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

（8）社区文化娱乐活动。

（9）物业及物业管理档案、资料；

（10）法规和政策规定及授权由物业管理公司管理的其它事项。

第二条委托物业管理形式

承包经营，自负盈亏。

第三条物业管理服务费用和住宅公共维修基金

1.本物业的管理服务费按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项执行：

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

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

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

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

（1）按政府规定的标准调整；

（2）按每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_％的幅度上调；

（3）按每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_％的幅度下调；

（4）按每年当地政府公布的物价涨跌幅度调整；

（5）按双方议定的标准调整\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3.住宅共用部位共用设施设备维修基金

（1）共用部位共用设施设备维修基金的归集、使用和管理按政府有关文件执行。

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

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

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

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

（2）由乙方承担；

（3）在\_\_\_\_\_\_\_\_\_费用中支付。

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

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

（2）由甲方承担上述管理成本费用的\_\_\_\_\_\_\_\_\_％。

第四条其他有偿服务费用

1.车位及其使用管理服务费用：

（1）机动车：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（2）非机动车：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

2.有线电视：\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

第五条代收代缴收费服务

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

第六条物业管理期限

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

第七条双方权利、义务

1.甲方权利义务：

（1）根据本合同规定甲方将住宅区委托乙方实行物业管理；

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

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

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

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

（6）不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动；

（7）对乙方的管理实施监督检查，就物业管理的有关问题向乙方提出意见和建议。每半年一次考核评定，如因乙方完不成第六条规定的目标和指标或管理不善造成重大经济损失，有权终止合同；

（8）负责确定本住宅区管理服务费收费标准；

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

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

（11）政策规定由甲方承担的其他责任。

2.乙方权利义务：

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

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

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

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

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

（6）乙方须本着高效、精干的原则在本住宅区设置管理机构和人员；

（7）建立本住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况；

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

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

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

（11）开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作；

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

第八条物业管理目标和经济指标

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

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

第九条风险抵押

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

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

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

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

第十条奖罚措施

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

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

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

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

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

第十一条合同更改、补充与终止

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

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

3.合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理。

第十二条声明及保证

甲方：

1.甲方为一家依法设立并合法存续的企业，有权签署并有能力履行本合同。

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

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

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

乙方：

1.乙方为一家依法设立并合法存续的企业，有权签署并有能力履行本合同。

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

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

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

第十三条保密

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

一方违反上述保密义务的，应承担相应的违约责任并赔偿由此造成的损失。

第十四条不可抗力

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

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

第十五条通知

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

各方通讯地址如下：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

第十六条争议的处理

1.本合同受\_\_\_\_\_\_\_\_\_国法律管辖并按其进行解释。

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

（1）提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁；

（2）依法向人民法院起诉。

第十七条解释

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

第十八条补充与附件

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

第十九条合同效力

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

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

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

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

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

物业管理协议书（三）

甲方：

乙方：北京文清物\*管理有限公司

甲、乙双方友好协商，订立本协议如下：

一、物业管理协议签订

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

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

二、物业费及其它

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

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

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

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

5、乙方开户行：建行清华园支行

乙方账户：

6、其它费用：

甲方除须缴纳物业费外，还须承担下列费用：

（1）自用电费（1.0元/度）

（2）电话初装费及资源占用费

（3）网络初装费及使用费

（4）工作时间以外的空调制冷使用费（详见空调加时收费标准）

加时空调收费标准

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

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

c、1000平方米以下按：每天（8小时）1200元收费

d、无特殊情况加时空调开启时间为8：30分－17：30分

（5）其它

三、甲方的权利和义务

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

2、甲方有权监督乙方各项管理规章的实施。

3、甲方有权向乙方投诉管理服务方面问题。

4、甲方有义务

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

四、乙方的责任和义务

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

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

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

4、乙方负责大厦内部公共区域和外部周边环境的清洁卫生。

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

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

公司提供的设备设施，乙方不负责其维护、维修。

7、乙方负责大厦的绿摆绿化，创造优美、舒适的工作环境。

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

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

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

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

12、乙方应做好各项配套服务。

13、乙方须接受甲方的监督检查。

五、违约责任

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

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

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

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

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

六、不可抗力

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

七、法律适用与争议的解决

1、本协议的订立、效力、解释和争议的解决均受中华人民共和国法律管辖。

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

八、附则

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

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

3、本协议以中文为准。

4、本协议一式四份，甲乙双方各执二份，具有同等法律效力。

5、本协议自签字盖章之日起生效。

甲方：乙方：北京文清物业管理

有限公司

授权人：授权人：

日期：日期：

**物业管理的合同 物业管理合同篇二十**

【颁布单位】 浙江省建设厅

【颁布日期】 1999-09-08

【实施日期】 1999-09-08

【有效性】 有效

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

一、在使用、经营、转让所拥有物业时，应遵守物业管理法规、规章、政策的规定。

二、执行业主委员会或业主大会的决议、决定。

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

四、全体业主、非业主使用人应积极配合物业管理企业的各项管理工作。

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

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

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

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

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

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

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

十一、在本物业范围内，不得有下列行为：

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

（2）对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建；

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

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

（5）随意堆放杂物、丢弃垃圾、高空抛物；

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

（7）践踏、占用绿化用地；损坏、涂划园林建筑小品；

（8）在公共场所、道路两侧乱设摊点；

（9）影响市容观瞻的乱搭、乱贴、乱挂、设立广告牌；

（10）随意停放\_\_\_\_\_；

（11）聚众喧闹、噪声扰民等危害公共利益或其它不道德的行为；

（12）违反规定饲养家禽、家畜及宠物；

（13）法律、法规、规章及政府规定禁止的其它行为。

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

十三、按规定交纳物业管理企业应收取的各项服务费用。

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

十五、自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好。

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

**物业管理的合同 物业管理合同篇二十一**

装饰装修单位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 幢 号，业主使用人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 以下简称装修人;

装饰装修企业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 以下简称装修公司;

\_\_\_\_\_\_\_\_限公司，以下简称xx公司。

为加强商铺室内装饰装修管理，保证装饰装修工程和安全，维护公共安全和公众利益，共同营造一个安全、舒服、优良的生活环境，就\_\_\_\_\_小区商铺装饰装修管理一事，签订如下协议：

一、装饰装修安装工程内容

□拆墙改建 □木工装饰 □空调设备

□室内用电系统增改 □卫生间设备 □灯箱广告牌

□其它：

二、装修工程施工期限

\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止，装修人须在该时间内装修完毕，过期须办理延期手续。

三、允许施工时间

星期一至星期六上午8：00-12：00，下午14：00-18：00，星期日与其它时间不得施工，特殊情况以xx公司通知为准。

四、废弃物的清运和处置

所有因装修安装工程而产生的材料、废料和垃圾(包括：沙、石、灰、水泥、泥头、木屑)等散装物品须用袋包装后由装修公司自行清运到xx公司指定的地点，装修垃圾清运费按每100平方米300元计交到xx公司，由xx公司统一清运到堆放垃圾地点。

五、楼宇外立面管理要求

1、不得改变任何门、窗的款式和设计功能，室外灯箱广告牌、商铺招牌须按xx公司指定的规格进行安装(不得遮蔽二楼住户凸窗，厚20公分;长为商铺隔墙的墙心，钢架必须用防锈漆粉刷，并采用不锈钢包边，商铺招牌若需安装灯，必须是内置灯箱)。

2、装修人可以在商铺落地玻璃门内侧安装防盗拉闸，在窗户内安装不锈钢窗花或在室内安装自动报警系统，防蚊网只能安装在所有门窗里面。

3、空调安装须向xx公司申报同意后，按xx公司现场指定的位置安装。

六、禁止行为和注意事项

1、装修人在装修前须带齐相关资料及图纸向xx公司申报装修，所有施工项目必须按照xx公司审批范围内的内容进行装修，不得虚报假报装修内容。经检查如发现有虚报假报和超审批施工的，必须停工补办申请审批手续，并在得到批准后方可施工，不予批准的项目必须恢复原样。装修申报时装修人须交纳\_\_\_\_\_\_元装修押金，装修公司须交纳\_\_\_\_\_\_元的装修施工押金。

2、装修施工前必须由装修公司自行将冷热水系统进行试压测试，排水系统进行灌水试验和将电视、电话、室内照明等电气设备系统进行检查，并在动工前将试压测试结果填表记录交回xx公司，以便有问题能及时处理，否则装修动工后发生的问题由装修人承担责任。

3、商铺室内用电总负荷不得超过140，如须增容装修人须向供电部门提出申请待供电公司批准同意后方可(其因增容所产生的费用由装修人承担)，施工用电须由装修公司自行提供专用配电箱，将所用电源经过配电箱后再接线使用，以保证施工现场的安全用电。

4、装修期间不得以任何理由在施工现场煮食、留宿和烧制沥青。烧制沥青只能在xx公司指定的露天地方进行。不得以任何理由在人行道、屋顶天台、走廊等公共部位放置或加工装修材料及其它物品。

5、严禁在施工现场吸烟和未经申请批准使用明火作业，并由装修公司配置手提式灭火器(2公斤10个或4公斤5个)。

6、不得侵占公共空间，在外墙、屋顶、天台等共用部位安装任何管、线、空调主机、热水器等设施设备;不得损害公共部位和共用设施、设备。

7、不得切割、凿打天花、地面楼板、柱、共用墙体和改变总电箱位置，卫生间墙身、天花等处有排水管检查口的位置不得用墙砖或封闭式天花将排水管检查口封闭，必须在天花上做预留检查口。

8、xx公司将派人不定时对施工现场进行严格的监督、检查和指导施工，并在装修完工后派人对贵单位进行装修后的竣工验收检查。装修人或装修公司申请验收时，有给排水系统或电气线路增改的须先出具增改部分的给排水增改图、电气线路图纸方可进行验收检查。

9、xx公司只负责对装修后的隐蔽工程进行表面验收检查，由于装修施工技术、质量及装修所用的产品质量问题导致装修人或其它住户利益造成损失的，xx公司不承担任何责任。商铺装修工程的\_\_\_\_\_\_\_\_年保修期和厨房卫生间防渗漏工程\_\_\_\_\_\_\_\_年的保修期由装修人与装修公司签订装修合同，如因未签订合同而造成损失的由装修人自己承担责任。

10、商铺装修竣工自表面验收检查合格之日起至商铺投入使用\_\_\_\_日后，如无异常现象方可退领装修保证金(不计利息)。

1

1、在装修时严禁损坏墙面、地面地砖，不得安装防雨蓬。

1

2、商铺的装修不得使用易燃材料，乙方的装修改造工程所用材料必须符合国家按规定的防火和环保要求。

1

3、安装空调外机时，必须由xx公司指定位置统一安装。

七、违约责任

1、未经xx公司批准就进行施工的违章装修安装项目，装修人必须自行拆除并恢复原样，经通知后在期限内未拆除或拒绝恢复原样的工程内容，xx公司将另行安排人员施工，所产生的费用和损失由装修人负责承担。

2、电气线路、给排水系统、防渗漏等隐蔽工程必须按xx公司要求或相关规定，规范要求施工，如经检查有不符合的，经通知后必须拆除遮挡部分进行整改，直到合格为止。如有拒不整改或经三次整改仍不合格的，将对贵商铺要求进行停工整改处理，所造成的费用和损失由装修人或装修公司负责承担。

3、商铺装饰装修工程违章施工、违章改建、空调安装损坏外墙等不合格工程内容xx公司将限期整改，整改后进行复验，直到合格为止。如拒不整改或经三次整改仍不合格时，xx公司将另行安排施工人员进行施工或停电停工整改，因此而产生的一切费用和损失由装修人负责承担。

4、装修人或装修公司在装饰装修活动过程中有违章施工、违章改建、空调安装不合格等行为未整改合格时，xx公司将不予办理按金退领手续，如因此造成损失或产生费用的，xx公司将从装修保证金中扣除相应金额。

5、属装修公司责任的由装修人自行向装修公司追偿。

6.乙方在装修改造过程中对商铺及他人的设施设备等造成损毁的，由乙方负全责并承担所有维修费用。

7.乙方对商铺的装修改造均不应对建筑物的主体结构安全，消防，电路，空调和其它各种管线的使用安全及整体美观造成不良影响、并不得影响甲方或第三方的经营，否则乙方应立即改正，并赔偿因此给甲方和第三方造成的损失。

八、其它约定

1、为保证本商场装修工程的质量，xx公司将不定时派人到现场进行严格的监督和指导施工，装修人和装修公司须配合xx公司对商铺装修活动的监督、检查。

2、xx公司有权制止装饰装修活动中的影响公众利益、公共安全和影响周围住户正常生活的相关行为。

3、装饰装修工程技术质量和所用的产品质量由装修人按装修合同约定和相应的质量标准自行进行验收或委托相关部门进行验收，xx公司只负责对现场进行检查有无违反法律、法规和违反本协议的行为。

本合同一式\_\_\_\_份。

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

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

**物业管理的合同 物业管理合同篇二十二**

第一章总则

第一条本合同当事人

委托方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受托方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第二条物业基本情况

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_万平方米

建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_万平方米

容积率：\_\_\_\_\_\_\_\_\_%

绿地占有率：\_\_\_\_\_\_\_\_\_%

公建配套用房面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

小区总户数：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受益人口：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第二章委托管理事项

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

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

第六条市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第七条公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

第八条公建配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化、体育、娱乐教育场所。

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

第十条交通与车辆停放秩序的管理。

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

第十二条管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

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

第十四条负责向业主和物业使用人收取下列费用：

1、物业管理服务费：月\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/m2;

2、代收代办费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3、特约服务费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

第十六条对业主和物业使用人违反业主临时公约的行为、针对具体行为并根据情节轻重、采取批评、规劝、警告、制止、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等措施。

第十七条其它委托事项。

第三章委托管理期限

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

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

第四章双方权利义务

第十九条甲方权利义务(适用于房地产开发企业或产权单位)

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

2、在物业销售前将业主临时公约向物业买受人明示，并予以说明;在与物业买受人签订物业买卖合同时，应当要求物业买受人对遵守业主临时公约予以书面承诺;

3、与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容;

4、审定乙方拟定的物业管理立案制度;

5、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

6、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、账务预算及决算;

7、委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求。

如存在质量问题，按以下方式处理：

(1)负责返修;

(2)委托乙方返修，支付全部费用;

(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

9、在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积管理用房，由乙方按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项执行：

(1)无偿使用;

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

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

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

12、当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理服务费时，由乙方负责催交;

13、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

(1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

14、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

15、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十条乙方权利义务

1、根据有关法律及本合同的约定，制订物业管理制度;

2、与物业购买人签订前期物业管理服务协议;

3、对业主和物业使用人违反法规、政策的行为，提请有关部门处理;

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

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

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

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

8、负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告;

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

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

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

12、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五章物业管理服务质量

第二十一条乙方须按下列约定，实现目标管理。(参照《江苏省住宅区物业管理服务标准》db32/t538—20xx填写)。

1、房屋外观：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2、设备运行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3、房屋及设施、设备的维修、养护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4、公共环境：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5、绿化：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6、交通秩序：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7、保安：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

第六章物业管理服务费用

第二十二条物业管理服务费

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

2、空置房屋的物业管理服务费，由乙方按约定的收费标准向产权人收取;

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

第二十三条车位使用费由乙方按下列标准向车位使用人收取：

1、露天车位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2、车库：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第二十五条其它乙方向业主和物业使用人提供的服务项目和收费标准如下：

1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3、\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

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

4、维修资金的其他约定

第七章违约责任

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

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

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

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

第三十一条甲乙双方的其他约定

第八章附则

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

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

第三十四条双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第三十五条本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部门填写的文字与印刷文字具有同等效力。

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

第三十七条因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

第三十八条本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

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

第四十条合同期满合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满\_\_\_\_\_\_\_\_\_天前向对方提出书面意见。

第四十一条本合同经房地产行政主管部门备案后生效。

甲方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

乙方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**物业管理的合同 物业管理合同篇二十三**

委托物业管理合同

甲方（委托方）： 业主管理委员会

乙方（受委托方）：物业管理公司

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

第一条物业管理内容

1.甲方将位于 区 路的 范围内的物业委托给乙方实行统一管理，综合服务。

2.管理事项包括：

（1）房屋的使用、维修、养护；

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

（3）清洁卫生（不含垃圾运到中转站后的工作）；

（4）公共生活秩序；

（5）文娱活动场所；

（6）便民服务网点及物业范围内所有营业场所；

（7）车辆行使及停泊；

（8）物业档案管理；

（9）授权由物业管理公司管理的其他事项。

第二条委托物业管理形式

承包经营、自负盈亏。

第三条物业管理期限

委托管理期限为 年，自 年月日起到 年月日止。

第四条双方权利、义务

1.甲方权利、义务：

（1）根据本合同规定甲方将住宅区委托乙方实行物业管理；

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

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

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

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

（6）不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动；

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

（8）负责确定本住宅区管理服务费收费标准；

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

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

（11）政策规定由甲方承担的其他责任。

2.乙方责任、权利、义务：

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

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

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

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

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

（6）乙方须本着高效、精干的原则在本住宅区设置管理机构和人员；

（7）建立本住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况；

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

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

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

（11）开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作；

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

第五条物业管理目标和经济指标

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

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

第六条风险抵押

1.乙方在合同签订之日起三日内向甲方一次性支付人民币 元，作为风险抵押金。

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

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

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

第七条奖罚措施

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

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

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

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

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

第八条合同更改、补充与终止

1.经双方协商一致，可对本合同条款进行修订更改或补充，以书面合同为准。

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

3.合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理。

第九条其他事项

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

2.本合同自签订之日起生效；附件1、2、3、4、、为合同的有效组成部分。

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

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

5. 。

6. 。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

代表（签名）： 代表（签名）：

时间： 年 月 日

附：

1.《 住宅区物业情况一览表》（略）

2.《 住宅区物业年收支测算表》（略）

**物业管理的合同 物业管理合同篇二十四**

甲方(委托方)：\_\_\_\_\_业主管理委员会

乙方(受委托方)：\_\_\_\_\_物业管理公司

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

第一条物业管理内容

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

2.管理事项包括：

(1)房屋的使用、维修、养护;

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

(3)清洁卫生(不含垃圾运到中转站后的工作);

(4)公共生活秩序;

(5)文娱活动场所;

(6)便民服务网点及物业范围内所有营业场所;

(7)车辆行使及停泊;

(8)物业档案管理;

(9)授权由物业管理公司管理的其他事项。

第二条委托物业管理形式

承包经营、自负盈亏。

第三条物业管理期限

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

第四条双方权利、义务

1.甲方权利、义务：

(1)根据本合同规定甲方将住宅区委托乙方实行物业管理;

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

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

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

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

(6)不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动;

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

(8)负责确定本住宅区管理服务费收费标准;

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

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

(11)政策规定由甲方承担的其他责任。

2.乙方责任、权利、义务：

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

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

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

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

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

(6)乙方须本着高效、精干的原则在本住宅区设置管理机构和人员;

(7)建立本住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

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

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

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

(11)开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作;

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

第五条物业管理目标和经济指标

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

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

第六条风险抵押

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

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

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

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

第七条奖罚措施

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

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

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

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

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

第八条合同更改、补充与终止

1.经双方协商一致，可对本合同条款进行修订更改或补充，以书面合同为准。

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

3.合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理。

第九条其他事项

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

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

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

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

5.\_\_\_\_\_\_\_\_。

6.\_\_\_\_\_\_\_\_。

甲方(盖章)：\_\_\_\_\_乙方(盖章)：\_\_\_

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找