# 最新委托物业管理服务合同协议书(15篇)

来源：网络 作者：落日斜阳 更新时间：2024-06-26

*随着法律法规不断完善，人们越发重视合同，关于合同的利益纠纷越来越多，在达成意见一致时，制定合同可以享有一定的自由。合同的格式和要求是什么样的呢？以下是我为大家搜集的合同范文，仅供参考，一起来看看吧委托物业管理服务合同协议书篇一乙方：\_\_\_\_...*

随着法律法规不断完善，人们越发重视合同，关于合同的利益纠纷越来越多，在达成意见一致时，制定合同可以享有一定的自由。合同的格式和要求是什么样的呢？以下是我为大家搜集的合同范文，仅供参考，一起来看看吧

**委托物业管理服务合同协议书篇一**

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国民法典》及国家、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，就甲方委托乙方对实行专业化、一体化的物业管理订立本物业服务合同范本。

第一条 物业基本情况

座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_市区路号;\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二条 委托管理事项

1、房屋建筑本体共用部位的维修、养护和管理。

2、房屋建筑本体共用设施设备的维修、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和公共环境的维修、养护和管理及清洁卫生。

5、交通、车辆行驶及停泊。

6、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，。

7、社区文化娱乐活动。

8、物业及物业管理档案、资料;

9、法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项;

第三条 物业服务合同范本期限

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;

第五条 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”，与甲方协商同意后作为本合同的必备。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。

第六条 管理服务费用

1、本物业的管理服务费按下列第项执行：

2、管理服务费标准的调整按下列第项执行：

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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第七条 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。

第八条 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。

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。

本合同正本连同副本共一页，一式三份，甲、乙双方及物业管理主管部门各执一份，具有同等法律效力。

本合同自签订之日起生效。

甲方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法人代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法人代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**委托物业管理服务合同协议书篇二**

甲方：

乙方:

大厦(以下简称“\_\_\_\_\_\_大厦”)是由\_\_\_\_\_\_投资开发公司投资兴建、物业管理公司承接物业管理的一个新型综合楼宇，一期工程由二座层欧式建筑及裙楼组成，优越的地理位置以及区域结构、区域环境为乙方企业、企业产品宣传构筑了一个全新的媒体平台。

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规之规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲、乙双方就商业广告位租赁事宜达成以下协议：

第一条物业的基本情况

大厦位于大街8号，楼高层，设客运电梯台，为商、办、住宅综合楼宇。

第二条商业广告位租赁项位于大厦北楼与北裙楼过道路灯杆，数量根，尺寸为：(米)。

第三条商业广告位租赁期限自年月日起，至年月日止，计三个月。

第四条合同期间费用支付广告位租赁费计人民币元(大写：)。

第五条甲方工作协助乙方进行广告体安装;协助乙方负责广告体的日常检查工作;

第六条乙方工作将广告内容制作效果图，报甲方审核;将公司营业执照复印件、经办人身份证复印件提供给甲方备案;负责广告体的安装、及日常维护;负责广告发布期间载体安全工作;广告内容应符合国家相关法律之规定，因广告内容失实或违法、违规行为而引发的法律纠纷，乙方自行承担一切直接和间接责任。

第七条关子影响原状及补救措施的约定广告体安装会对所在物业的原状造成一定影响，乙方应在施工前将方案报送甲方审批备案：合同期满后如双方不再续约，应将物业恢复原样：如不能恢复，应另行制定装修方案报请甲方同意，并按方案实施，以上所有费用均由乙方承担。

第八条合同期满合约期满后，本合同即行终止，届时，乙方按第七条之相关规定完成有关善后工作后撤场;如乙方需继续租用，则需提前一个月向甲方提出申请，经甲方同意后，重新签订有关合约，费用另行约定。

第九条提前终止合同的约定合同执行期间，任何一方不得随意提前终止本合同;如因城建、规划以及甲方商业经营等需要必须终止合同时，甲方需提前15天通知乙方;乙方在广告发布期间如有违法或违反本合约的行为，甲方有权终止合同的执行。

第十条违约责任

合同执行期间，双方必须信守合同;如在合同履行中发生争议，由甲乙双方协商解决;协商不成，双方同意由南通市仲裁委员会仲裁。

第十一条其它

本合约未尽事宜，由甲乙双方另行议定，并签订补充协议，补充协议与本合同具有同等的法律效力。

第十二条本合同共二页，一式二份，双方各执一份。

甲方：乙方：

代表：代表：

年月日

**委托物业管理服务合同协议书篇三**

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

单位名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

单位名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

资质等级：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

证书编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第一条 本合同所涉及的物业基本情况

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

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

四至范围：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

物业构成见附件一，规划平面图见附件三。

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

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

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

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

第四条 乙方参与本物业的竣工验收，并在物业移交接管时，与甲方办理物业管理书面交接手续。

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

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

(一)甲方负责返修;

(二)甲方委托乙方返修，由甲方支出全部费用;

(三)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

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

(一)甲方负责返修;

(二)甲方委托乙方返修，由甲方支出全部费用;

(三)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

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

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

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

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

(四)□公共绿地、花木、建筑小品等的养护与管理;

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

(六)□交通和车辆停放秩序的管理;

(七)□物业使用禁止性行为的管理;

(八)□物业维修和养护费用的帐务管理;

(九)□物业档案资料的保管;

(十)□物业其他共同事务的管理服务;

(十一)□业主委托的其他物业管理服务事项;\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

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

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

甲方所提供的管理用房需达到简装修标准。

第九条 在前期物业管理阶段，实行物业服务费用包干制，物业服务费按月计收。乙方根据下述约定，按建筑面积向业主收取物业服务费(业主与使用人对费用负担另有约定的，从其约定)，住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;办公楼：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;商业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;会所：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米;其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。小高层、高层住宅另行收取电梯水泵运行费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月/平方米。上述收费标准由甲方在售房同时与购房者在《前期物业管理服务协议》中约定，由乙方向业主收取。甲方未出售的空置房和出租房由甲方全额交纳。

上述物业服务费中(□包括，□未包括)物业管理责任险。如物业服务费中未包括上述保险费用，除乙方未尽管理责任外，所造成的损害责任由甲方承担。物业服务费中包括上述保险费用的，而乙方未及时投保所造成的损害责任由乙方承担。

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

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

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

乙方收取上述停车位使用(管理)服务费，对车辆及车内物品的保管责任，甲方与业主在售房时作的约定需征得乙方书面同意;乙方与业主另有约定的按约定处理。

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

(一)健身房：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(二)棋牌室：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(三)乒乓球：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(四)网球场：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(五)篮球场：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(六)游泳池：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(七)其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

(四)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

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

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

专业机构由(□双方协商选定，□甲方选定，□乙方选定)。

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

第十七条 甲方相关的权利义务：

(一)委托乙方管理的房屋、设施、设备负责达到国家有关部门验收标准要求;

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

(三)在物业管理接管验收时，向乙方提供和移交下列物业资料：

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

(2)设施设备安装、使用说明、产品合格证明和维护保养等技术资料;

(3)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

(4)各专业部门验收材料;

(5)房屋及配套设施的产权归属清单(包括业主姓名、联系方式等);

(6)物业管理所必需的其他资料。

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

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

(六)审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算;

(七)负责协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;

(八)协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

(九)及时缴纳未出售的空置房和出租房的物业管理服务费;

(十)不干涉乙方在法律法规和本合同范围内的管理、经营业务;

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

(十二)法规政策规定由甲方承担的其他责任;

(十三)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十八条 乙方相关的权利义务：

(一)对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议;

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

(三)向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关限制条件，订立本物业项目的《住宅室内装饰装修管理服务协议》并负责监督;

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

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

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

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

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

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

(十)接受业主、使用人、甲方和物业管理主管部门等的监督，不断完善管理服务，每\_\_\_\_\_\_\_\_\_月向甲方报告本合同履行情况;

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

(十二)法规政策规定由乙方承担的其他责任;

(十三)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

(一)天灾、地震等不可抗力的事由所致的损害;

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

(三)因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害;

(四)因甲方或第三者之故意、过失所致的损害;

(五)甲方或业主、物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害;

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

(七)因20%以上业主延迟交付物业服务费用所致的损害;

(八)因甲方(包括业主委员会)或他方指挥调派乙方工作人员所致的损害;

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

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

(十一)除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由的。

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

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

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

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

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**委托物业管理服务合同协议书篇四**

物业管理服务合同

第一章?总则

第一条?本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：

组织名称：＿＿＿＿代表人：＿＿＿地址；＿＿＿＿联系电话：

第二条?受委托方（以下简称乙方）：

企业名称：＿＿＿法定代表人：＿＿＿注册地址：＿＿＿联系电话：＿＿＿

根据有关法律、法规、在自愿、平等、协商一致的基础上，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）＿＿号四至：＿＿

占地面积：＿＿＿＿平方米，建筑面积：＿＿＿平方米（委托管理的物业构成细目见附件）

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

第二章?委托管理事项

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

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

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

第七条?公共绿地的养护与管理。

第八条?附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育场所＿

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

第十条?交通与\_\_\_\_\_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。

第四条?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\_\_\_\_\_。

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

第十六条?其他委托事项

第三章?委托管理期限

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

第四章?双方权利义务

第十八条?甲方权利义务

1、?代表和维护产权人、使用人的合法权益；

2、?制定《业主公约》并监督业主和物业使用人遵守公约；

3、?审定乙方制定的物业管理方案；

4、?检查监督乙方管理工作的执行情况；

5、?审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告；

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

（1）?无偿使用；（2）?按建筑面积每月每平方米＿＿＿＿元租用，其租金收入用于＿＿＿。

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

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

9.?协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题；（1）＿＿?（2）＿＿

10.?协助乙方做好牧业管理工作和宣传教育、文化生活；

第十九条?乙方权利义务

1.?根据有关法律、法规及本合同的约定，制定牧业管理方安；

2.?对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；

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

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

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

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

7.?每＿＿＿个月向全体业主和物业使用人公布一次维修养护费用收支使用情况；

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

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

第五章?物业管理服务要求标准

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

1、房屋外观：＿＿?2、设备运行：＿＿?3、房屋及设施、设备的维修、养护：＿＿?4、公共环境：＿＿?5、绿化：＿＿?6、交通秩序：＿＿?7、保安：＿＿?8、急修：＿＿?小修：＿＿

第六章?物业管理服务费用

第二十一条?物业管理服务费

1.?管理费由乙方按建筑面积每平方米＿＿＿元或按套每户＿＿＿元向业主收取；

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

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

4.?高层住宅电梯、水泵、＿＿＿运行费按实结算，由乙方向业主收取；

5.?管理服务费标准的调整，按＿＿＿调整；

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

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

第二十三条?车位和使用管理费用由乙方按下列标准向车位使用人收取；

1、?露天车位：＿＿＿＿?2、?车库车位：＿＿＿＿＿＿

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

第二十五条?乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目的收取标准约定如下：

1.＿＿＿＿＿?2.＿＿＿＿＿＿

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

第七章?违约责任

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

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

第二十九条?乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高\_\_\_\_\_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。

第八章?附则

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

第三十二双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与合同具有相同等效力。

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

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

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

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

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

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

第三十八条?合同期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该事同期满＿＿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：?附：

业主公约

为加强＿＿＿＿（以下简称\"本物业\"）和管理，维护全体业主和物业使用人的合法权益，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制订本公约。全体业主和物业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，全体业主和物业使用人应遵守物业管理企业根据政府有关法规政策和业主委员会委托制定的各项规章制度。

四、?全体业主和物业使用人应积极配合物业管理企业的各项管理工作。

五、?业主或物业使用人对物业管理企业和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直辖市解决。

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、?业主或物业使用人装修房屋，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和物业使用人。业主或物业使用人违规、违章装修房屋或妨碍他人正常使用物来的现象（如渗、漏、堵、冒等），应当及时纠正，造成他人物业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并报有关行政管理部门\_\_\_\_\_处理。

八、业主对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、?凡房屋建筑及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，按规定应有由业主单独或联合维修、养护的，业主及时进行维修养护，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、?与其他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；

（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、排除或改造供电、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、涂画园林建筑小品；

（8）?在公共场所、道路两侧乱设摊点；

（9）?影响市容光焕发观瞻的乱搭、乱贴、乱挂、设立广告牌；

（10）?随意停放\_\_\_\_\_；

（11）?聚从喧闹、噪声扰民等危害公共利益或其他不道德的行为；

（12）?违反规定饲养家禽、家畜及宠物；

（13）?法律、法规及政府规定禁止的其他行为。

十二、?人为造成公共设施设备或其他业主设施设备损坏，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。

**委托物业管理服务合同协议书篇五**

根据《中华人民共和国民法典》及国家、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，就甲方委托乙方对实行专业化、一体化的物业管理订立本物业服务合同范本。

第一条物业基本情况

座落位置：市区路号;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：。

第二条委托管理事项

1、房屋建筑本体共用部位的维修、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和公共环境的维修、养护和管理及清洁卫生。

5、交通、车辆行驶及停泊。

6、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，。

7、社区文化娱乐活动。

8、物业及物业管理档案、资料;

9、法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项;

第三条物业服务合同范本期限

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;

第五条管理目标

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”，与甲方协商同意后作为本合同的必备附属条件。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。

第六条管理服务费用

1、本物业的管理服务费按下列第项执行：

2、管理服务费标准的调整按下列第项执行：

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。

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

代表人：代表人：

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**委托物业管理服务合同协议书篇六**

甲方：

乙方：

甲方： (以下简称甲方)

地 址：

乙方： (以下简称乙方)

地 址：

根据中华人民共和国有关法律法规，本着诚实信用、平等互利的原则，甲乙双方经友好协商，就乙方为甲方管理的 项目提供保安服务事宜达成一致意见，特签订本合同。

一、服务的形式 、内容、管理方式及期限

1、服务形式：根据甲方需要，乙方负责向甲方提供保安服务，甲方向乙方支付服务费及本合同约定的其他费用，甲方与乙方所派驻的保安人员之间不具有《劳动法》、《民法典》规定的劳动关系。

2、服务内容及委托事项：

1)消防及安全管理

认真贯彻预防为主、防消结合的方针，制定安全防范措施、杜绝安全隐患，做好防范应急处理，保证楼道内、园区消防通道、紧急出入口、地下车库及安全门保持畅通，保证消防设施完好，保证全体人员和区域内财物的安全。

2)防盗窃管理

在岗人员牢记保安职责，对前期进出小区的车辆进行进行严格管控，对进出小区人员、物品等做好详细记录，加强园区内巡逻，按照规定打点签到，防止和打击盗窃等犯罪活动，确保园区内人身、物品的安全，对发生在执勤区域的刑事案件、治安案件和治安灾害事故，及时处理并报告甲方和当地公安机关，采取措施保护案发现场，协助公安机关侦查各类治安刑事案件，依法妥善处理职责人范围内的其他突发事件。

3)灾害防患管理

掌握小区内业主生活规律及特点，加强重点岗位的安全防范，对来访人员按照相关制度礼貌接待，严禁无关人员携带易燃易爆物品进入小区，并掌握当地政府有关安全警告的通知，及时做好防范措施。

4)突发事件处置:包括火灾、偷盗窃、电梯困人、交通事故等按照相应规章制度执行。

5)监控系统值班管理

熟练掌握闭路监控和消防监控设施操作规程，对在值班过程中发现的问题能及时予以处理并上报，及时跟踪了解事件发展进程，对出现的可疑人员等进行跟踪，联系相关人员进行处理。对发现的消防报警及时派人检查，保证与巡逻人员、物业工程人员等的沟通，排除误报等事件，发生火灾时按照处理预案执行。

6)地下停车管理

地下车库安排专人值班巡逻，保证业主停取车安全，有序指导业主停放车辆。

7) 其他服务

根据甲方要求，协助甲方对小区内违章装修、圈占绿地等不文明行为进行管理，配合甲方做好其他服务。

3、管理方式

保安人员由甲乙双重管理，组织领导以乙方为主，双方指定一名领导负责派驻保安人员的管理，传达上级的指示要求，安排部署工作任务，并进行定期不定期的查岗、考勤，发现问题及时解决。

4、服务期限

年 月 日至 年 月 日。

二、甲方权利与义务：

1、甲方按照国家的法律法规以及本单位的有关管理制度，对派驻的保安人员的提出保安服务要求。

2、乙方在进行保安人员派驻时，必须经甲方参与审查，形象、气质佳的人员优先上岗，年龄在40至50之间，形象岗年龄在30 至40之间。上岗时必须持上岗证，且乙方必须向甲方提供个人档案、意外伤害人身保险、健康查体证明及人员变更申请表备案后方可上岗。

3、甲方严格按照本单位相关管理办法、考核制度以及与乙方约定的考核管理办法对乙方派驻的保安员进行管理要求和考核，并对每天保安人员实行打点签到制度，对违纪行为进行登记汇总，每月经甲方与保安人员双方签字后，交乙方处理，并进行相应的考核与扣款。

4、甲方有权将不能胜任的保安人员退回乙方，由乙方调整更换，但应书面通知乙方并提供保安人员不符合使用条件(录用条件)的证

明依据，乙方在一个星期内配备其他人员。

5、甲方有权对乙方所派驻的保安人员进行员工管理规章制度、人身安全等必要培训，并进行日常劳动纪律管理监控。定期(由甲乙双方协商确定)对保安人员的工作绩效、业务技能、工作态度等方面的表现进行考核，该考核结果将作为保安人员及保安服务的表现评定。

6、甲方有权按本单位依法制定的相关管理规定对违纪保安人员进行批评教育，对严重违纪违规的保安人员，甲方可根据单位规定停止其工作，交由乙方进行处理，情节严重并造成甲方经济损失的，甲方有权向乙方主张赔偿或追究责任人责任的权利。

7、乙方派驻的保安人员如在工作时间出现辱骂、殴打用户或来访人员以致伤害对方并造成恶劣影响的，甲方有权予以退回并要求更换，且产生的后续责任(包括住院、医疗等费用)全部由乙方负责赔偿，对于给甲方造成的社会负面影响,甲方有权要求对乙方进行相应经济赔偿和公开方式道歉(如媒体)等。

8、甲方应为保安人员提供必需的工作条件，协助乙方处理好相关政府机关的沟通工作。

三、乙方的责任与义务

1、乙方指派的保安人员应严格履行规定的岗位职责要求，遵守甲方规定的各项规章制度，恪尽职守，保质保量地完成规定的工作内容。

2、乙方必须具有国家认定的保安服务资质，并经地方劳动管理部门审核批准，在工商管理部门登记注册。提供营业执照副本原件、资质证原件、法人代表或负责人证明书、税书登记证明原件等资料供甲方审查;

3、负责按合同条款规定派驻符合条件的保安人员到甲方;

4、乙方派驻到甲方的保安人员必须是与乙方签订正式;

5、负责配合甲方做好保安人员的日常管理工作;

6、负责保安人员基本养老、工伤、失业、医疗等社会;

7、负责出具甲方支付保安人员薪酬和支付社会保险等;

8、负责保安人员工伤事故的处理和因病医疗等各类事;

9、发生在执勤区域内的刑事案件、治安案件和治安灾。

10、负责按合同条款规定派驻符合条件的保安人员到甲方处负责保安工作。对甲方按合同相关条款要求停止派驻并退回乙方的保安人员，乙方应予接收并负责处理后续工作，不得对甲方的正常工作造成不利影响。

11、乙方派驻到甲方的保安人员必须是与乙方签订正式劳动合同的劳务派驻人员，乙方负责管理劳务派驻人员的人事档案、劳动关系、上岗人员查体证明、人员无犯罪记录证明及各项社会保险，并且将签订合同的花名册和劳动合同文本提供给甲方备案。

12、负责配合甲方做好保安人员的日常管理工作;加强对保安人员的在岗培训、监督和管理，确保安全服务的优质高效。

13、负责保安人员基本养老、工伤、失业、医疗等社会保险账户的建立和管理，及时足额缴纳保安人员的社会保险费用。

14、负责出具甲方支付保安人员薪酬和支付社会保险等费用的劳务发票。

15、负责保安人员工伤事故的处理和因病医疗等各类事项的处理。

16、发生在执勤区域内的刑事案件、治安案件和治安灾害事故，及时处理并报告甲方和当地公安机关，采取措施保护发案现场，协助公安机关侦查各类治安刑事案件，依法妥善处理责任范围内的其它突发事件。

17、为乙方派驻的保安员配备制服等基本保安装备，树立良好的保安形象。

18、乙方指派的保安员负责管理区域内的执勤巡逻、设备设施安全，严防被盗和意外事件的发生，协助物业人员完成甲方要求的工作。

19、乙方要每月月底按时足额发放保安人员工资，若超7个工作日仍未及时发放或不足额发放的，甲方有权单方面终止合同。

20、乙方负责管理区域内与政府有关部门的沟通协调工作。

四、保安人员的日常管理(服务标准详及考核办法见附件)

1、保安人员必须遵守标志服装的着装管理规定和要求，甲方有权要求保安人员统一着装。

2、保安人员必须遵守甲方的规章制度、劳动纪律和考核制度，服从工作安排。对违反规章制度和劳动纪律或业绩考核不符合公司要求的保安人员，随时退回乙方，由乙方负责退回人员的所有后续工作。

3、保安人员因个人原因需要提前结束服务期的，应提前30日向甲方和乙方同时提出书面申请。待批准并办理完毕与甲方的工作移交手续后方可离职，其相关手续由乙方负责办理。

4、保安人员在甲方工作期间，因病或非因工受伤在医疗期内请假5个工作日以上的 ，甲方有权将保安人员退回乙方，乙方负责调派其它保安人员。

5、保安人员请事假2个工作日以内的向甲方申请，2个工作日以上的必须向甲方和乙方同时书面申请，经双方批准后方可休假。保安人员未请假脱岗两天以上的，甲方有权将其退回乙方。

6、保安人员在工作岗位上因公受伤、致残、死亡等，由乙方按照为保安人员购买的意外伤害人身保险程序办理。

7、保安人员工作期满或因各种原因中止在甲方的工作，乙方应配合办理保安人员的工作移交手续，协助甲方收回保安人员使用的劳动防护用品、标志、证件等。

五、劳动纠纷的处理

1、保安人员的劳动合同关系与乙方建立，乙方应明确告知保安人员劳务派驻协议的内容。

2、乙方全面负责保安人员的法律事务管理和劳务纠纷处理，负责保安人员涉及劳动合同管理、工伤和医疗问题的处理及劳动仲裁与法律诉讼的所有事宜。

3、乙方派驻的保安人员应严格遵守国家的法律法规，不得从事违法犯罪活动。

六、保安人员费用

1、项目项目保安人员配置 /月，甲方向乙方支付的费用标准为人民币 元/月。(该标准包含乙方提供服务中所有费用，包括但不限于员工工资、福利待遇、保安器材、服装等)，其中甲方将提取元作为考核保安人员个人费用，乙方按照甲方提供的名单发放给个人;

2、服务费用由乙方按照每月考核对费用进行计算。付款前，乙方必须开具符合国家税法规定且满足甲方财务管理要求的发票;不开具或开具不符合国家税法规定发票的，甲方有权拒绝付款并不承担任何责任，且不影响合同其他条款的继续履行。因开具虚假发票造成甲方损失的，即使合同其他条款已经履约完成，乙方仍然必须无条件承

担一切责任和甲方损失(包括补交税金、罚款、滞纳金等)。

4、乙方的账户信息如下：

开户行：

账户名称：

帐 号：

甲方付款前，乙方应向甲方确认甲方账户信息。乙方如需改变其账户信息，应提前10日书面通知甲方。乙方未按本合同约定通知或确认信息而使甲乙双方遭受的损失，由乙方承担。

5、甲方每月对乙方保安人员工作情况进行考核汇总，相关考核扣除费用在结算费用中扣除。

6、乙方有赔偿损失和/或支付违约金的责任的，甲方有权从应支付的任何一笔款项中扣除相应金额。

7、对于本合同涉及的所有税费，均应按照有关税收的法律规定，由双方各自承担，但本合同总额中包含的甲方应缴纳的税费仍应由乙方代为缴纳。

七、合同变更、解除、终止和续订

1、甲、乙双方应共同遵守本合同的各项条款。未尽事宜，由双方协商解决。经双方协商一致对本合同进行修改、补充、补充合同与本合同具有同等法律效力。

2、本合同期满即终止。甲、乙任何一方如拟变更本合同内容或提前终止本合同，都应提前一个月书面通知对方，并协商解决。

3、合同履行过程中发生的争议，双方协商解决;如协商不成可

向当地人民法院起诉。

4、有下列情形之一，经甲乙双方协商一致，可以变更合同的相关内容，并填写劳务派驻合同变更书：

(1)本合同订立时所依据的法律、法规、规章和政策发生变化时，本合同应变更相关内容。

(2)乙方派驻到甲方的保安人员发生增减变化，应对人员名单进行变更。

(3)法律、法规规定的其他情况。

5、本合同订立时所依据的法律法规发生重大变化，导致合同的内容无法履行，本合同应予终止。

6、经甲乙双方协商一致，本合同可以终止执行。

7、本合同期满30日前，甲乙双方应就本合同是否终止或重新签订进行协商，并按协商结果办理终止或重新签订合同手续。

8、在合同有效期内单方提出终止合同的，须向对方支付两个月的服务费用作为违约赔偿金。

八、违约责任

本合同履行期间，因乙方或乙方派驻的保安人员的过错或违反本合同的约定，给甲方造成经济损失的，甲方有权追究乙方及其保安人员的责任，乙方对其保安人员给甲方造成的经济损失承担相应的连带责任。

九、其他

1、乙方承诺乙方的相关资质均符合国家的法律法规及行业的相关规定，因乙方资质原因造成的法律及经济责任，由乙方;

2、本合同一式贰份，甲方壹份，乙方壹份，经双方盖;

十、合同附件

附件一：管理成本构成及测算一览表

附件二：保安服务标准

附件三：营业执照、税务登记证、保安服务许可证

甲方(盖章)： 乙方(盖章)：

签字： 签字：

日期： 年 月 日 日期： 年 月 日

**委托物业管理服务合同协议书篇七**

甲方： (以下简称甲方)

乙方： (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，甲乙双方就物业管理服务达成如下协议：

第一条 物业的基本情况

物业类型：商业

座落位置：

建筑面积： ㎡

甲方提供服务的受益人为本物业的全体商户和本物业使用人，本物业的全体商户和物业使用人均应遵守本协议并承担相应责任，履行相应义务。

第二条 物业管理服务内容

房屋共用部位的维护和管理，共用部位是指房屋主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

房屋共用设施设备及其运行的维护和管理，共用设施设备是指电梯、消防系统、供电线路、智能化系统、监控系统、绿地、道路、给排水系统、供热系统和共用设施、设备使用的房屋等。

环境卫生的管理服务，公共环境、共用部位的清洁、生活垃圾清运、化粪池清掏。

绿化管理，公共绿地、园林小品的管理和养护。

公共秩序的维护和管理，协助公安部门进行安全监视和巡视，维护本物业区域内的公共秩序。建立消防责任制，维护消防设备和设施，车辆存放有序，交通基本通畅，依据车辆专项合同实施管理。

物业装饰装修施工监督管理，依据国家相关部门及甲方有关规定进行管理。

第三条 物业管理服务期限

本协议自 年 月 日执行至 年 月 日终止。

第四条 双方的权利和义务

一、甲方的权利义务

对房屋共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、保安、交通等项目进行维护、修缮、服务与管理;

根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的管理制度和服务手册并书面告知乙方;

建立健全本物业的物业管理档案资料;

制止违反本物业管理制度及物业管理公约的行为;

物业管理企业可委托专业公司承担本物业的专项管理与服务业务;

依据本协议向乙方收取物业管理费用及其他费用;

向乙方提供房屋自用部位、自用设施设备维修养护等有偿服务;

法律、法规规定的其它权利和义务。

二、乙方的权利义务

依法享有对自己所承租物业的各项权利。

监督甲方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议;

遵守本物业的管理制度及管理公约中规定的内容，接受物业管理公司的服务管理;

乙方在进场前需甲方申请办理入住手续，签订相关协议，填写员工登记表并办理出入证，同时提供企业的营业执照复印件;

如乙方要在经营场所悬挂广告牌，需向甲方提出申请，并不得侵犯其他人权利，乙方应确定广告的张贴位置及内容，经物业管理公司批准后到当地“工商局广告科”备案方可悬挂广告牌。

乙方张贴的广告内容必须真实、健康、清晰、明白，不得以任何形式欺骗用户和消费者，必须严格遵守国务院发布的《广告管理条例》;如乙方张贴广告导致其他第三方权利受损，则甲方有权根据第三方的投诉要求乙方撤销该广告。

乙方若要组织促销宣传活动，需提前告知甲方，如需占用场地或张贴宣传广告的需向甲方提出申请。活动期间客户应保持良好的秩序，活动完毕应立即恢复原状;

乙方工作人员不得到物业内其他商铺进行推销;

依据本协议向甲方交纳物业管理费用;

乙方装饰装修房屋时，需遵守相关管理规定，签订《装修承诺书》，按甲方要求办理装修手续后方可开工;

乙方不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知甲方，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，给予赔偿;

乙方排烟设备需根据于甲方的协商并满足乙方的需求进行设置，不得对楼内其他客户产生影响，如因乙方未按要求操作导致其他客户投诉，相应责任由乙方承担;

乙方经营项目若为餐饮，必须定期清理自行使用的烟道、隔油池，一般为三个月。若出现长时间未进行清理现象，甲方有权利代为清理，所产生费用由乙方承担;

乙方每日所产出的干、湿垃圾由乙方自行处理;

乙方在经营过程中所产生的噪音不得对楼内其他商户产生影响，若出现投诉，由乙方承担相应责任;

对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度及物业管理公约等造成的损失、损害承担民事责任;

按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益;

法律、法规规定的其它权利和义务

第五条 物业管理服务费用

物业管理服务费(不包括房屋共用部位共用设施设备大/中修、更新、改造的费用);

依据《物业服务收费管理办法》及北京市物价局批准的收费标准，甲方应向乙方收取物业管理服务费为每天每平方米 元人民币(按建筑面积)，

乙方缴纳费用时间：首次付费以物业出租房开具的《入住通知书》规定的日期内向甲方支付半年物业管理费，之后各期费用每半年收取一次，于每一缴费周期的首30日前全额缴纳;

如遇新的物业管理服务收费标准出台，可根据新的物业管理服务收费标准予以调整;

乙方退租物业时，需缴清所有物业管理服务费用;

其他有偿服务费用：

车位及其使用管理服务费用按照车位相关管理规定收取;

客户特约的有偿服务按照甲方所确定标准收取;

符合相关法律、法规的其它有偿服务按照双方协商价格收取。

代收代缴收费服务

受有关部门或单位的委托，甲方可提供水费、电费等代收代缴收费服务，代收代缴费用按月收取，乙方于每月1至5日按当月计量表实际发生量将该费用交于甲方，(代收代缴费用不属于物业管理服务费用)。

第六条 违约责任

甲方违反协议，未达到管理服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方承担相应的法律责任。

乙方违反协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方有权要求乙方补交并从逾期之日起按每天1‰交纳违约金(物业管理公司代专业管理部门代收代缴款项滞纳金按有关部门规定执行)。

第七条 为维护公众、商户、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的，双方按有关法律规定处理。

第八条 在本协议执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

第九条 本协议中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第十条 本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解;协商或调解无效的，可向物业所在地人民法院起诉。

第十一条 本协议一式四份，甲乙双方各执两份，具有同等法律效力。

第十二条 本协议自签字之日起生效。

甲方签章： 乙方签章：

法定代表人： 定代表人：

(或委托人) (或委托人)

日期： 年 月 日 日期： 年 月 日

**委托物业管理服务合同协议书篇八**

甲方： 深圳市罗湖区\_\_\_住宅区业主委员会(代表本住宅区全体业主) 代表人：

乙方： 深圳发展公司

法人代表：\_\_\_

经\_\_\_住宅区业主大会年月日投票表决同意：直接聘请深圳康发发展公司为\_\_\_住宅区(以下简称“本住宅区”)提供物业管理服务。为保障管理服务正常运行、规范双方的权利和义务，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《深圳经济特区住宅区物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，本合同的甲、乙双方达成以下合同条款。

第一条物业基本情况

1、住宅区位置： 深圳市罗湖区\_\_\_\_\_\_\_。

2、占地面积： \_\_\_\_\_平方米。

3、建筑面积： \_\_\_\_\_\_\_平方米。其中：住宅面积：\_\_\_\_\_平方米(分别为别墅\_\_\_\_\_平方米、复式别墅\_\_\_\_\_平方米、高层\_\_\_\_\_平方米、多层\_\_\_\_\_平方米);商业面积：\_\_\_\_\_平方米;服务楼面积：\_\_\_\_\_平方米(含首层停车库);其它面积(配电房、地下室等)\_\_\_\_\_平方米。

4、 住宅户数：\_\_\_\_\_户(截止\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止，业主入伙户数\_\_\_\_\_户，\_\_\_\_\_户未入伙)。

5、物业类型： 混合住宅小区。

第二条委托管理服务事项

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

2、本住宅区房屋建筑本体共用设施设备(共用的上下水管道、污水管、垃圾房、共用照明、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、供水系统等)的维修、养护、管理和运行服务。

3、本住宅区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、停车场等)的维修、养护和管理。

4、本住宅区规划红线内的属配套服务设施(篮球场、儿童游乐园、康乐设施、中心广场等)的维修、养护和管理。

5、本住宅区公共环境(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;小区消杀;公共区域绿化等。

6、本住宅区交通、车辆行驶、停泊及管理。

7、本住宅区的安全管理，实行24小时封闭式管理，对规划红线内范围进行全天候安全监控和巡视，实行外来人员检查登记出入制度，配合和协助当地公安机关做好小区的保安工作。

8、本住宅区的社区文化的开展建设。

9、本住宅区物业、业主、管理服务档案、资料的建立、保管和使用的管理。

10、以及相关法规和行业政策规定的,和在本合同签订后新规定的应由物业管理公司承担的其它事项。

第三条合同期限

本合同管理服务期限为3年。自200\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至200\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

第四条 甲方的权利和义务

1、审定乙方提出的管理服务年度计划、财务预算和决算。

2、对乙方的管理服务水平进行季度或年度全面考核评定，如聘请专业公司需要支付费用的，则该费用从物业收费中支出。如未达标或因乙方管理不善，造成本住宅区业主公共利益的重大经济损失的，甲方有权提前单方终止合同。

3、聘请独立审计机构每年对有关账目进行审计，审计费用在物业收费中列支。如乙方提供虚假或失实的账册、传票等致使甲方利益严重受损的，甲方有权提前单方终止合同。

4、支持乙方向不按合同规定缴纳物业管理服务费的业主催缴物业管理服务费;不怂恿、煽动业主不缴物业管理服务费;反对业主无理拖欠物业管理服务费，致使其他缴费业主的合法权益受到侵害的行为。乙方应作好对欠费业主的催缴、统计、记账工作，确保本住宅区物业管理服务费的收缴率不低于总应收费的98%，如无故达不到该收缴率，则低于的部分以乙方的佣金抵扣。

5、业主应自觉按时缴纳物业管理服务费，不得拖欠。逾期欠费业主将按每日万分之五的标准计算缴纳滞纳金。乙方有权对欠费超过1个月的业主进行公示通报;对欠费超过3个月的业主，可提起讼诉追讨，败诉方除补缴物业管理费外，还应承担胜诉方合理的律师费用。

6、不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、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

8、有关法规政策规定的应由甲方承担的其他权利和义务。

第五条 乙方的权利和义务

1、全面执行本合同附件《深圳市罗湖区\_\_\_住宅区物业管理服务方案》(以下简称“服务方案”)。

2、完善并制订与“服务方案”相匹配的管理办法和操作规程以履行本合同。如超出业主公约与本合同以外制订涉及业主权利义务的物业管理办法的，以及向业主收取本合同约定以外的其他费用的，应事先报告并获得业主大会批准。

3、有权选聘有资质的专业公司承担本住宅区的单项管理业务并支付费用、但不得将本合同项下的整体管理权利和义务转让给第三人，不得将任何单项业务承包给个人。

4、遵照国家、地方物业管理服务收费规定，乙方应在本住宅区显著位置长期公示物业管理服务项目、服务内容、服务标准、收费标准等内容。

5、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，经甲方审定后组织实施。

6、购买本住宅区的公共财产及公众责任险。

7、作为提供物业管理和服务的对价, 乙方每年年度终了时按年度物业管理总支出的10%计提物业管理服务佣金(以下简称“佣金”)一次。

8、本住宅区物业管理服务费所有收支账目，按政府规定由乙方每3个月向业主

公布一次，张贴时间不少于15天，账目公布前送交甲方审核备存。账目公布时间为每季度后的次月15日以前，特殊情况延迟公布账目需书面告知甲方。

9、鉴于乙方一直是本住宅区的事实物业管理人，乙方有权力追缴历年来业主欠缴的物业管理费用。

10、对本住宅区的公共或共用设备、设施和相关场地，乙方不得擅自占用和改变使用功能，如需在本住宅区内改、扩建或完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施。

11、为使本住宅区物业的保值、升值，乙方应采取积极有效的措施，阻止业主或物业使用人擅自改变本住宅区既定的使用用途及功能。尤其阻止将住宅用作商业、办公、集体宿舍或其他非一般住宅的用途。

12、建立本住宅区的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况并及时书面通知甲方。

13、开展积极向上、健康的社区文化活动和便民服务工作。

14、本合同终止时，及时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;移交本住宅区的公共财产，包括物业管理费结余、公共收入积累形成的资产等。

15、有关法律法规规定的应由乙方承担的其他权利、义务和责任。

第六条 物业管理服务标准

本住宅区定位为高档次的住宅区，乙方应执行与之相匹配的物业管理服务标准。具体按《深圳市罗湖区\_\_\_住宅区物业管理服务方案》中的相关条款执行。

第七条 物业管理服务费收取标准及管理

1、本住宅区物业管理服务费按如下标准收取：别墅物业每平方米5.20元/月;复式别墅每平方米3.55元/月;高层物业每平方米3.60元/月;多层物业每平方米2.30元/月;商业物业每平方米5.00元/月-6.00元/月;服务楼每平方米2.50元/月(以上物业面积均按建筑面积计算)。

2、本住宅区物业管理服务费由乙方按月直接向业主或物业使用人收取;乙方应在每月10号前，向已缴费业主提供上月物业服务收费明细账单并接受业主查询。乙方必须按政府规定和程序收费，不得乱收费，做到计费准确，收费公开透明。

3、物业管理服务费的结余部分归全体业主所有，用于弥补以后物业管理费的不足，未经业主大会同意，乙方不可支配使用。

第八条 专项本体维修基金的收支管理

1、本住宅区专项本体维修基金按政府收费标准收取：高层每平方米建筑面积0.25元/月;多层每平方米建筑面积0.15元/月(别墅除外)。随物业管理服务费一齐由乙方直接向业主收取，管理处对本体基金以房屋本体每栋为单位进行专(记)帐管理,并设立专用账号存储本物业的本体基金。

2、本住宅区专项本体维修基金的使用，按政府规定的专项本体维修基金使用范围专款专用，乙方先立项报价，甲方审核签字后实施的程序进行运作。

3、本住宅区专项本体维修基金的收支、使用账目，每3个月由甲方向业主公布一次，张贴时间不少于15天，接受全体业主的监督，账目公布前由甲方送交乙方核查备存。账目公布时间为每季度后的次月15日以前。

4、业主拖欠专项本体维修基金的，由乙方按照拖欠物业管理服务费的规定办法进行处理。

5、本住宅区公用设施专用基金的交纳、使用、续筹、管理等，按《深圳市房屋公用设施专用基金管理规定》执行。

第九条 公共设施及业主共有物业收入及管理

1、本住宅区属业主私家车位以外的所有室内、室外停车位实行统筹使用，暂定每车每月车位使用费(含车场管理费)为220元。

2、本住宅区的业主私家车位，每月每个车位需缴纳车场管理费30元，与物业管理费合并使用。

3、本住宅区产权属于乙方的室内停车位(除已出售的部分)共计76个，由乙方有偿提供给全体业主使用，每月由乙方按每个车位每月200元(不含车场管理费)的固定标准净提取76个车位使用费。

4. 本住宅区的临时停车的收费按市政府指导价执行。

5、本住宅区严格控制外来车辆的停放，除极其特殊的情况外，禁止外来车辆停泊过夜。

6、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。

7、本住宅区公共区域的电梯广告及相关收入、除乙方权属之外的停车场收入、特约服务收入等，归全体业主所有，和物业管理费合并使用。

第十条 合同的终止、续约与交接

1、本住宅区物业管理服务合同到期后，双方合同关系即终止。乙方应提前30天按政府、行业法规，填报固定资产、办公、设备、住宅区资料等交接清单，送甲方审核。住宅区物业收费财务账目，应于合同终止后的10日之内，送交甲方审核，由甲方聘请专业财务公司进行审计。

2、乙方愿意续约的，应在合同到期前60天，书面通知甲方。由甲方在合同到期前30天召开业主大会决定续约与否。如本住宅区全体业主所持投票权2/3同意续约的，将直接与乙方续签合同。

3、本住宅区业主大会表决结果达不到全体业主所持投票权2/3以上的，原合同到期后自行终止。由甲方另行招聘物业管理服务公司。

4、新老物业管理公司的交接过渡期最长为2个月，乙方应提供过渡期物业管理服务;2个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

第十一条 违约责任

1、如因甲方原因，造成乙方未完成规定服务标准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，造成不能完成服务标准或损害物业共同利益的，乙方应给予甲方相应补偿。给业主个人造成损害的，应向业主个人赔偿损失。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。 .

3、甲、乙双方如有采取不正当竞争手段而取得物业管理服务权或致使对方失去物业管理服务权，或造成对方经济损失的，应当承担相应的责任。

5、 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。

6、甲乙双方以及业主因物业服务发生争议的，应尽量平等协商解决，协商不成的，任何一方均可向罗湖区人民法院提起诉讼，判决结果对各方均有约束力。

7、合同期未满，乙方擅自提前停止物业管理服务的;乙方不按时交接、撤离的，均应向甲方赔偿实际损失。

第十二条其他事项

1、本合同未尽事宜，双方可以进一步协商并签订补充协议约定，补充协议与本合同具有同等法律效力。

2、本合同附件《深圳市罗湖区\_\_\_住宅区物业管理服务方案》是本合同有效组成部分，与本合同具同等法律效力。

3、本合同(含附件)正本一式三份，甲乙双方及物业管理主管部门(备案)各执一份，具同等法律效力。

4、本合同自甲乙双方签字盖章后生效，对甲乙双方及本住宅区全体业主均具约束力。

甲方：深圳市罗湖区\_\_\_住宅乙方：深圳发展公司

区业主委员会

负责人：

负责人：

签署日期：年月日

**委托物业管理服务合同协议书篇九**

本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：

负责人身份证号码：

地址：

负责人联系方式：

受托方（以下简称乙方）：

法定代表人：

地址：

联系方式：

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方将                          委托乙方提供物业服务事宜，订立本协议。

 物业基本情况

物业类型：

坐落位置：

建筑面积：

 物业共用设施设备的日常维修、养护、运行和管，具体包括：

 公用绿地、花木、建筑小区等养护和管理。

 附属配套建筑和设施的维护、养护和管理，包括：

 清洁服务，包括：

 维持公共秩序，包括：

 安全防范工作，发生安全事故，及时向有关部门报告，采取相应措施，做好救助工作。

 消防服务，包括：

 负责编制物业共用部位、共用设施设备、绿化的年度维修养护方案。

 按照法律、法规和有关约定对物业装饰装修提供监督管理。

 对物业区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规的行为，应当及时告知、建议、劝阻，并向有关部门报告。

 制定预防火灾、水灾等应急突发事件的工作预案，明确妥善处置应急事件或紧急维修的具体内容。

 设立服务监督电话，并在物业区域内公示。

 组织开展社区文化娱乐活动。

 委托服务期限自  年  月  日起至  年  月  日止。

甲方的权利义务

1、代表和维护产权人、使用人的合法权益，有权审定乙方制定的物业服务方案并监督实施，对本物业区域内的物业服务事项有知情权，对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利。

2、有权监督本物业区域内共用部位、共用设施的收益使用情况。

3、负责收集、整理物业管理所需的相关图纸、档案、资料，并于合同生效之日起    日内向乙方移交。

4、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

乙方的权利义务

1、根据有关法律及本合同的约定，制订物业管理制度。

2、对业主和物业使用人违反法律法规、规章制度的行为，提出意见或提请有关部门处理。

3、负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等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、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。

5、本合同终止时，乙方须向甲方移交物业管理的全部档案资料并按甲方要求及时撤出物业区域。

6、妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，并为业主的个人资料信息保密。

7、及时向全体业主通报本物业区域内有关物业服务的重大事项，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

8、对业主和物业使用人违反本合同和《管理规约》的行为，采取告知、劝说和建议等方式督促业主和物业使用人改正。

9、不得擅自占用本物业区域内的共用部位、共用设施设备或改变用途，不得擅自占用、挖掘本物业区域内的道路、场地。确需临时占用、挖掘本物业区域内道路、场地的，应当按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在物业区域内公示，施工过程中尽可能减少对业主的影响，并及时恢复原状。

10、本物业区域内需另行配备相关设施设备的，应当与甲方协商解决。

物业管理服务费

1、根据甲乙双方的友好协商，本物业服务收费方式为包干制，每月每平方米的物业费为    元，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担。乙方不得以亏损为由要求增加费用、降低服务标准或减少服务项目，也不得另行向业主收取物业管理服务费。

2、物业管理费用每     支付一次。

3、乙方应当定期向业主公布服务费收支情况。

4、管理服务费今后如需调整，要根据双方协商确定。

 房屋共用部位、公用设施、公共绿地的小修、养护费用，由物业公司的物业费中承担；大中修理费用、更新费用，由公共维修费用承担。

 业主或物业使用人申请装饰装修时，乙方应当告知相关的禁止行为和注意事项，与其订立书面的装饰装修服务协议。除约定收取装饰装修服务费外，甲方自行处理装修垃圾，乙方不得另行收取装修垃圾清运费、施工人员管理费、门卡工本费、管线图费等与装饰装修有关的费用。

 合同期满，本合同自然终止，双方续签合同应在该合同期满   日前向对方提出书面意见，对方自接到续签意见   日内回复，如不回复，视为不同意。双方同意续签，应当在服务期限届满前   日内签订新的物业服务委托协议。

 本合同终止后，甲乙双方应当共同做好债权债务处理事宜，包括物业服务费用的清算、对外签订的各种协议的执行等；甲乙双方应当相互配合，做好物业服务的交接和善后工作。

 甲方违反合同的上述约定，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。

 乙方违反合同的上述约定，甲方有权要求乙方在一定期限内解决，逾期未解决的，甲方有权终止合同；造成甲方及业主损失的，乙方应给予赔偿。

 自本合同生效之日起   天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接手续。

 本协议未尽事宜，双方可进行补充，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。

 本合同一式   份，双方各执   份。具有同等效力。

 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或请物业管理行政主管部门调解，协商或调解不成可向有管辖权的人民法院起诉。

 本合同自双方签字盖章之日起生效。

甲方签字（盖章）：

乙方签字（盖章）：

合同签订时间：

**委托物业管理服务合同协议书篇十**

甲方：

乙方：

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

一、合同解除

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

二、费用结算

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

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

三、交接工作

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

2.乙方应将甲方无偿提供的物业管理用房恢复原状并退还甲方。

四、本协议一式两份，双方各执一份，具有同等法律效力。

五、本协议自双方签字盖章之日起生效。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签约代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

签约代表：

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

**委托物业管理服务合同协议书篇十一**

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

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

根据《\_\_\_\_\_》、《?物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，经协商一致，甲方将?（物业项目名称）委托乙方进行前期物业管理服务，订立本合同。

第一条?委托物业的基本情况

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

坐落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

四?至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

西?北：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_万平方米

建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_万平方米

第二条?物业管理服务事项

（一）房屋共用部位的维修、养护和管理，包括：主体结构（包括基础、墙体、柱、梁、楼板、屋顶）、楼梯间、电梯间、共用门厅、走廊通道、户外墙面等?；

（二）房屋共用设施设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的下水管道、落水管、电梯、共用照明、楼内消防设施设备、信箱、避雷装置、天线、二次加压水泵及水箱等；

（三）物业管理区域内共用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、化粪池、自行车棚、停车场等；

（四）共用绿地、水面、花木、建筑小品等的养护管理；

（五）公共环境卫生，包括公共场所及场地、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运等；

（六）\_\_\_\_\_停放车位的服务与管理，特别是对未参加\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的\_\_\_\_\_有效制止停放；

（七）维护公共秩序，包括门岗执勤、巡视等?；

（八）物业管理有关的文件、资料和业主情况的管理，包括物业工程图纸、竣工验收资料、产权资料、业主和物业使用人档案、维修档案。

第三条?前期物业管理服务合同期限

本合同自\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日开始，至本物业首次业主会确定物业管理服务企业，并签订《物业管理服务合同》之日终止。

第四条?甲方权利义务

（一）维护全体业主的合法权益，拟定并遵守业主公约；

（二）在销售商品房时，应当向购房人明示本合同的内容，并由购房人对本合同的内容和业主公约予以书面确认；

（三）审定乙方提交的物业管理服务方案及管理制度；

（四）审定乙方提出的物业管理服务年度计划和财务预算及财务报告；

（五）监督并配合乙方管理服务工作的实施及制度的执行；

（六）按照法律、法规的规定和商品房质量保证书的约定，承担物业

保修责任。保修期内出现问题，负责返修、完善；

（七）当本物业项目的商品房出售建筑面积达百分之五十以上时，应当及时告知乙方；

（八）负责处理本合同生效前发生的遗留问题：

1、承担相关的前期物业管理服务费用；

2、向乙方提供全部工程技术档案资料；

第五条?乙方权利义务

（一）依照有关规定和本合同约定，制定物业管理服务制度，对物业及其环境、秩序进行管理；

（二）依照本合同约定向甲方、业主收取物业管理服务费；

（三）建立物业项目的管理档案；

（四）对业主违反国家和本市有关法律、法规和规章及业主公约的行为，进行劝阻、制止，并向有关部门报告；

（五）对造成物业共用部位、共用设施设备损失的，代表业主要求责任人停止侵害、恢复原状、赔偿损失；

（六）不得将物业项目整体转让给其他物业管理服务企业管理，但可以将专项服务委托专业公司承担；

（七）、负责编制物业的年度维修养护计划，并组织实施；

（八）、提前将装饰装修房屋的规定书面告知业主，当业主装饰装修房屋时，与其签订房屋装饰装修管理协议，并负责监督，对不符合安全要求和影响公共利益的，进行劝阻制止，责令改正；

（九）、负责编制物业管理服务年度计划、财务预算及财务报告；

（十）、每?6?个月向全体业主公布一次物业管理服务费收支账目；

（十一）、本物业交付使用后有下列情形之一的，负责召集首次业主会会议：

1、出售建筑面积达百分之\_\_\_\_\_以上；

2、业主入住率达百分之\_\_\_\_\_以上；

3、首位业主实际入住达\_\_\_\_\_年以上。

（十二）、对本物业的共用部位、设施及场地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，经甲方或相关业主同意后报有关部门批准方可实施；

（十三）、本合同终止乙方不得再管理本物业时，必须向甲方或业主委员会办理下列移交事项：

1、物业管理服务费、场地占用费、利用物业共用设施所得收益等余额和财务账册；

2、物业及业主档案和有关资料；

3、物业管理服务用房、场地和属于业主共同所有的其他财物。

（十四）、协助公安部门维护本物业管理区域内治安秩序、制止违法行为。在本物业管理区域内发生治安案件或者各类灾害事故时，应当及时向公安和有关部门报告，并协助做好调查和救助工作。

（十五）、接受全体业主的监督；

（十六）、接受物业管理行政主管部门的监督指导；

第六条?物业管理服务标准

（一）、房屋外观：

1、房屋外观完好、整洁，无脏损和有碍市容观瞻现象；

2、房屋行政街号、幢号、单元号有明显标志，设有平面引导图；

3、封闭阳台、空调外安装、抽油烟机排气孔等统一有序，房屋立面无吊栏等悬挂物；

4、一楼护栏无探出墙面现象，二楼以上无护栏；

5、房屋完好率\_\_\_\_\_%以上；

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

7、房屋档案资料管理完善，按幢、户立档；

（二）、设备运行：保持良好。

（三）、房屋共用部位及共用设备的维修、养护：

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）有严格的管理措施，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，、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，严格遵守锅炉供暖的各项规章制度，运行正常，并有运行记录。供暖期间，居室内温度按照?有关标准执行；

（四）、物业管理区域内共用设施、场地的维修、养护：

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；

（五）、环境卫生：

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、窗台明亮。楼道内无乱堆乱放现象。设备间清洁卫生，通风照明良好；

4、道路、庭院、绿地、公用场地无杂物，保持清洁；

5、雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪；雨后及时清理污水；

6、小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序；

7、小区内无违章临时建筑；

8、小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象；

9、共用场地定期清洁地面无油渍等污染现象；

（六）、绿化养护：

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。

（七）、\_\_\_\_\_行驶与停放秩序管理：

\_\_\_\_\_停放有序，场地清洁卫生无污染、无破损，\_\_\_\_\_管理制度完善。

（八）、公共秩序管理及消防：

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；

3、消防系统标志明显，设备完好，可随时启用；

4、配备专职或\_\_\_\_\_消防管理人员；

5、消防通道畅通无阻。

（九）房屋小修、急修及时率\_\_\_\_\_%以上，合格率达\_\_\_\_\_%，险情排除及时率达\_\_\_\_\_%，有维修记录和回访记录；

第七条?物业管理服务费用

（一）物业管理服务费

1、竣工验收合格交付业主使用前所发生的物业管理相关费用由甲方承担。

2、竣工验收合格交付业主后的物业管理服务费，非住宅房屋按建筑面积每月每平方米?元由业主交纳；

配备电梯、消防、二次供水等机电设施的运行、维护、管理费用按建筑面积每月每平方米?元由业主交纳；

业主应在每月?日前交纳

3、甲方与业主约定由甲方承担物业管理服务费用的，由甲方交纳。

4、未出售的空置房屋的物业管理服务费由甲方交纳。

5、业主转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用。

6、业主逾期交纳物业管理服务费用的，从逾期之日起按每天应交物业管理服务费的万分之?三?交纳滞纳金。

（二）车位使用费

车位使用费由车位投资方委托物业向车位使用人按下列标准收取：

1、机动\_\_\_\_\_：

（1）、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（2）、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2、非机动\_\_\_\_\_：

3、车位费收入扣除经营管理成本后的结余部分，主要用于：

（1）、物业共用部位、共用设施设备维修；

（2）、绿地养护；

（3）、弥补减免的物业管理服务费用；

（4）、便民服务费用；

（5）、业主委员会办公经费。

（三）、代办服务费

乙方可以接受供水、供电、供热、供气、通信、有线电视等有关部门或甲方委托，提供代办服务，代办服务费按以下方式收取：

1、甲方与相关部门办理移交手续前，代办服务费由甲方交纳；

2、甲方与相关部门办理移交手续后，代办服务费由委托方交纳。

第八条?物业管理服务用房

在物业竣工验收合格后三十日内，甲方向乙方无偿提供并移交不少于本项总目建筑面积的千分之三至千分之\_\_\_\_\_的物业管理服务用房，乙方负责维修、养护，不得买卖和抵押；任何单位和个人不得占用或者改作他用。

第九条?物业管理验收交接

（一）甲方在竣工验收合格后交付业主使用前\_\_\_\_\_日内，应与乙方办理接管验收手续，委托乙方管理的房屋、设施、设备等物业。

（二）在物业竣工验收合格后\_\_\_\_\_日内，甲方应向乙方移交下列文件和资料：

1、竣工总平面图，单体建筑、结构、设备的竣工图，附属配套设施、地下管网工程竣工图等资料；

2、物业竣工验收资料；

3、共用的设施、设备安装使用和维护保养技术资料；

4、物业质量保证文件和使用说明文件；

5、物业管理需要的其他资料。

第十条?违约责任

（一）甲方违反本合同第四条的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方解决，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。

（二）乙方违反本合同第五、六条的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方在五日内整改，预期未整改的，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。

（三）乙方违反本合同第七条的约定，擅自提高\_\_\_\_\_标准的，甲方及业主有权要求乙方清退；造成甲方、业主经济损失的，乙方应给予甲方、业主经济赔偿。

（四）甲乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的违约金；给对方造成经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第十一条?质量纠纷的约定

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，以有资质的鉴定部门的鉴定为准。

第十二条?不可抗力的约定

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。

第十三条?争议处理

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商调解不成的，向天津\_\_\_\_\_委员会申请\_\_\_\_\_；

第十四条?合同附件

（一）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，补充协议于本合同具有同等效力。

（二）本合同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，均遵照国家和本市有关法律、法规和规章执行。

第十五条?合同备案

（一）本合同正本连同补充协议及附件一式三份，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。

（二）本合同签订之日起十五日内，甲方持本合同到市场物业管理行政主管部门办理备案。

第十六条?合同责任及生效

（一）乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主，本物业的全体业主应对履行本合同承担相应的责任。

（二）本合同自签订之日起生效。

（三）本合同经业主签订前期物业管理确认书后对其具有约束力。

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

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

**委托物业管理服务合同协议书篇十二**

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

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

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

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

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

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

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

根据《民法典》、《物业管理条例》、中洋水景园管理规约等相关规定，甲乙双方就的物业管理服务事宜，在自愿、平等、协商一致的基础上，订立本合同。

第一条物业的基本情况

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

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

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

四至范围：东至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、西至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、南至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、北至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

管理面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第二条甲方权利义务：

1、审查物业管理服务方案、年度服务计划、年度维修养护计划、年度费用概预算、决算报告，监督、检查乙方各项方案和计划的实施;

2、对乙方的管理实施监督，每年进行一次考核评定，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规约的行为进行处理：包括责令停止违章行为、拆除违章建筑、要求赔偿经济损失及支付违约金、对无故不缴纳有关费用或拒不改正违章行为的责任人，采取有效措施催缴催改;

4、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;

5、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷;

6、协助乙方开展物业管理服务、相关宣传教育和文化活动;

7、全力支持乙方对拒缴物业费的业主采取的有效措施;

8、按照相关政策、法律法规，筹集、使用、管理专项维修资金。

9、法规政策约定由甲方承担的其他事项和责任。

第三条乙方权利和义务：

1、对房屋共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、安全秩序、交通等实施管理与服务。

2、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定完善物业管理制度;

3、建立健全本物业的物业管理档案资料;

4、制止违反本物业的物业管理制度行为;

5、协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序，进行来访人员登记控制，安全巡逻。

6、汽车、两轮车停车位无偿提供全体业主停放车辆，乙方负责场地清理、车辆整理，不负保管责任。

7、对交通秩序、车辆停放、出入登记进行管理。

8、委托专业公司承担本物业的专项管理与服务业务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方;

9、向业主收取物业管理服务费用;

10、编制物业管理服务及财务年度计划;

11、提前将装修房屋的注意事项和限制条件书面告知业主，并与业主订立《装修管理协议书》，每日对装修现场不少于2次的巡查监管;

12、向业主提供房屋自有部位、设施设备维修养护等有偿服务;

13、开展有效的便民服务工作;

14、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;

15、适时向甲方报告本管理区域内重大物业服务事项;

第四条维护物业及业主安全和美好环境的规则

业主在使用物业时，以下为禁止条款：

1、损坏房屋承重结构、主体结构，改变住宅入户门、外立面等部位设施的颜色、形状、规格、功能和布局，改变房屋设计用途。

2、在外墙面安装各种设备设施，影响整体建筑美观。

3、更改阳台布局、功能及外观颜色，随意打孔、改变排烟、排污、排气管道，改变安装空调位置等。

4、占用或损坏物业共用部位、共用设施设备及相关场地，移动物业共用设施设备。

5、在区内道路、活动广场等公共区域，搭建、晾晒、私设摊点。

6、改变房屋使用功能，即家教、麻将馆、生产加工场所，或产生噪声、污染等经营性活动。

7、安装卫星接收器、外置防盗栅栏、雨棚、搭建阳光房、封闭晾晒阳台、外置花盆架等，在非预留的平台或墙面上安装其它物品等。

8、破坏住宅围墙灯光、景观照明。

9、入户门厅、楼道、楼梯间摆放车辆及杂物。

10、封闭排气、排水口;不配合物业公共部位、设备设施维护。

11、在非指定位置倾倒或抛弃垃圾、杂物。

12、汽车、两轮车在道路公共区域乱停放。

13、车库、小车库单独出售出租区外停车、储物、住宿、经营等。

14、不按规定饲养宠物。

15、高空抛撒物品。

16、践踏损坏绿化。

17、在区内堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒有害物质，发出超标噪声。

18、在区内燃放烟花爆竹、焚烧纸钱、敬斗香、做佛事等。

19、在大树、共用部位和相关场所悬挂物品、张贴广告、涂改宣传文字、画面或随意刻画等。

20、利用物业窝藏犯罪人员、赃物或其他从事危害共有利益、侵害他人合法权益的活动。

第五条物业管理服务费用

1、管理服务费构成主要有公共物业维护保养费，包括物业的外墙、地面道路、共用活动区域、楼梯、消防系统、智能化系统、灯光照明系统、给排水系统等;共用水电费，包括共用照明、保洁绿化等;聘用的管理服务人员工资、福利;小区公共秩序维护、环境保洁维护、绿化维护费;物管企业固定资产折旧、办公及法定税费等。

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

年 月 日年 月 日

**委托物业管理服务合同协议书篇十三**

第一章总则

第一条本合同当事人

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

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

主任：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

第二条物业基本状况

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

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

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

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

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

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

委托管理的物业构成细目见附件一。

第三条乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人；甲方应当要求本物业的全体业主和物业使用人根据业主公约履行本合同中相应义务，承担相应责任，并遵守本物业共用部位和共用设施设备的使用 公共秩序和环境卫生的维护等方面的管理制度。

第二章委托管理服务事项

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

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

第六条附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场。

第七条共用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

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

第十条交通与车辆停放秩序的管理、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

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

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

第十二条管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十三条根据业主委员会的委托组织开展社区文化娱乐活动。

第十四条业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方原则上应接受委托，但收费由当事双方协商。

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

第十六条其它委托事项

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

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

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

第三章委托管理期限

第十七条委托管理期限为\_\_\_\_\_年（不超过3年）。自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_时止

第四章双方权利义务

第十八条甲方权利义务

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

2.监督业主和物业使用人遵守业主公约及物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的管理制度；采取措施督促业主、使用人按时交纳物业管理公共服务费用；

3.审定乙方拟定的物业管理方案；

4.检查监督乙方物业管理方案的实施及制度的执行情况；

5.审定乙方提出的物业管理服务年度计划、维修养护计划和财务预算及决算报告；

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

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

8.在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积物业管理用房，由乙方按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项执行；

（1）无偿使用；

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

9.与乙方办理物业管理验收手续时，应向乙方移交下列资料：

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

（2）设备设施的安装、使用和维护保养技术资料；

（3）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（4）物业管理所必需的其他资料。

并于合同生效之日起\_\_\_\_\_ \_\_日内向乙方移交；

10.协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

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

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

11.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动及完成物业管理各项管理目标；

12.负责本物业维修专项资金的筹集，督促业主缴纳物业维修专项资金；

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

**委托物业管理服务合同协议书篇十四**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_计划财务部

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业服务中心

为进一步做好学院的物业管理，物业服务工作，需明确甲，乙双方的责任、权利、义务，立此合同，以供双方共同遵守。

一、管理服务的范围：负责除学生生活服务中心辖区以外区域，空间的各项物业服务，管理工作。

(一)全院的供电供水服务管理。

(二)绿化，美化，保洁服务管理。

(三)高职中心楼住宿学生的服务管理。

(四)向学院交纳管理费用。

(五)医务室，收发室，接送教工子女入托上学服务管理。

(六)水电，校产维修服务管理。

(七)文印部，储蓄所，招待所，学院快餐厅等原物业下属实体的服务管理。

二、服务管理项目应达到的要求及服务管理费用。

(一)服务区内应经常保持卫生，清洁，院内垃圾及时清运，下水管道及时疏通，达到师生满意。此项总费用为\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元(包括劳务费及卫生工具费\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元，\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元垃圾清运费，\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元管道疏通费及化粪池窨井清污)。

甲方进行经常检查，用户经常性监督。满意率为\_\_\_\_\_\_\_\_\_%不奖不罚;\_\_\_\_\_\_\_\_\_以下，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内罚款;\_\_\_\_\_\_\_\_\_%以上，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内奖励。如乙方达不到要求或工作完成突出，视具体情况，每次在\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内予以奖惩。

(二)院内现有绿地，草坪，树木等的日常维护，花木的调整移栽，节日及要求时，院内集中摆放盆景等，现有绿化面积约\_\_\_\_\_\_\_\_\_万平方米，种植树木约\_\_\_\_\_\_\_\_\_株，管护费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元(包括全部劳务费，工具费等)。院内花草树木成活率达\_\_\_\_\_\_\_\_\_%以上，及时浇水灭虫修剪、整治，因管理不善，出现死亡，按面积大小、树木棵数，除重新载植外，另给予成本费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_倍以内罚款。满意率为\_\_\_\_\_\_\_\_\_%不奖不罚;\_\_\_\_\_\_\_\_\_%以下，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内罚款;\_\_\_\_\_\_\_\_\_%以上，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内奖励。

(三)收发室服务全院师生，保证发送及时无差错，假期中，每周不少于\_\_\_\_\_\_\_\_\_次发送报纸信件等，总费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元。满意率为\_\_\_\_\_\_\_\_\_%不奖不罚;\_\_\_\_\_\_\_\_\_%以下，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内罚款;\_\_\_\_\_\_\_\_\_%以上，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内奖励。

(四)医务室，保证为师生24小时值班服务，做好学生的体检工作，重病号的转送工作，办理公疗人员的有关手续，全院的卫生宣传，防疫工作等。服务费为\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元/年，学生体检另付费用。要求医务室建立正规财务帐。

(五)宇通车接送教工子女上学，每天必须按时，不丢不掉学生。接送保证每天不少于\_\_\_\_\_\_\_\_\_次，服务费共\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元(包括司机工资，汽油费，养路费，保险费，车辆维修费等全部费用。如遇国家政策作重大调整，则其费用作相应增减。现里程为\_\_\_\_\_\_\_\_\_公里)。每学期向学生家长征求一次综合意见，测评，满意率低于\_\_\_\_\_\_\_\_\_%者，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内罚款;满意率高于\_\_\_\_\_\_\_\_\_%者，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内奖励。其它方面按《南阳理工学院车辆管理办法》执行。

(六)学院仓库保管。应按学院关于《仓库管理办法》执行，按照学院下达购置计划，做到物美价廉。损耗乙方负担，劳务等相关费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元。

(七)供电服务管理，供水服务管理，应做到供电供水及时，保证师生员工的正常学习、工作、生活用水用电。

具体要求：事先未接到通知条件下，外电停半小时后，应立即启动自备电源，院内早上\_\_\_\_\_\_\_\_\_点半至晚\_\_\_\_\_\_\_\_\_点之间，一般情况连续停电不得超过\_\_\_\_\_\_\_\_\_小时，原则上全天24小时供水。有特殊情况，需提前通知。若达不到上述要求，每次扣减费用\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内。满意率为\_\_\_\_\_\_\_\_\_%不奖不罚;\_\_\_\_\_\_\_\_\_%以下，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内罚款;\_\_\_\_\_\_\_\_\_%以上，给予\_\_\_\_\_\_\_\_\_元以内奖励。学院内：电价为\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/度，水价为\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/吨(承包单位除外)。电费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元(如遇国家政策作重大变化，由甲乙双方作相应调整;对于实验室，微机房，多媒体教室等本年度新增的用户，由乙方装表计量，由甲方核定用电计划，计划内部分由学院另行拨付，超计划部分由乙方向用电单位收取电费;对于在承担正常教学，科研任务之外，开展有偿服务的，由学院下达用电计划，超计划部分由乙方向使用单位收取)。水费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元(含绿化用水)。高压检修及水电运行，劳务及小件工具等费用：\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_计划财务部                  乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业服务中心

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

**委托物业管理服务合同协议书篇十五**

委托方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受委托方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_物业服务有限公司

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

第二条 物业基本情况

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

第三条 委托管理事项

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

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

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

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

5，交通与车辆停放秩序的管理。

6，维持公共秩序，包括安全监控，巡视，门岗执勤等。

7，管理与物业相关的工程图纸，住用户档案与竣工验收资料。

第四条 物业费用及缴纳方式 ：

1，甲方按年于每年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日前一次性向乙方缴纳物业管理费用\_\_\_\_\_\_\_元(大写人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元)此费用包含第三条所列各项委托管理事宜及下列费用：采暖费，电梯费，停车场的使用费，其他未列入的费用由甲方自行承担。甲方房屋的自用部位，自用设备及设施的维修养护，由甲方自行负责，在甲方提出委托时，乙方可以接受委托并合理收费。

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

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

第六条 甲方权利义务

1， 随时检查监督乙方管理工作的执行情况;

2，及时缴纳物业管理费用，如拖欠造成的损失由甲方自行承担

3，甲方及时向乙方提供使用物业内的各类图纸，含装修改造图，电路图，上下水改造图，广告审批图，消防改造审批手续等，以上各类图纸以甲方使用此物业7日内交给乙方。

4，及时与乙方沟通本合同执行期间所发生的其他问题。

5，协助乙方做好物业管理工作和宣传教育，文化生活;

第七条 乙方权利义务

1，根据有关法律，法规及本合同的约定，制定物业管理方案;

2，选聘专业人员承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方;

3，乙方有权对物主使用人违反业主公约的行为进行处理;

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

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

第八条 违约责任

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

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

①该房屋占用范围内的土地使用权非因甲方过错原因而依法被政府提前收回的;

②该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用或拆迁的;

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

第九条 附则

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

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

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

4，本合同经双方签字盖章后生效。合同连同附件一式肆份，具有同等法律效力，甲，乙双方各执贰份

甲方(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方(签章)：\_\_\_\_\_\_物业服务有限公司

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

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

签约日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 签约日期：\_\_\_\_\_\_\_\_

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