# 物业管理合同(21篇)

来源：网络 作者：无殇蝶舞 更新时间：2024-06-25

*随着人们对法律的了解日益加深，越来越多事情需要用到合同，它也是减少和防止发生争议的重要措施。那么合同应该怎么制定才合适呢？下面是小编帮大家整理的最新合同模板，仅供参考，希望能够帮助到大家。物业管理合同篇一为加强\_\_\_\_\_\_\_\_\_小区（大厦）...*

随着人们对法律的了解日益加深，越来越多事情需要用到合同，它也是减少和防止发生争议的重要措施。那么合同应该怎么制定才合适呢？下面是小编帮大家整理的最新合同模板，仅供参考，希望能够帮助到大家。

**物业管理合同篇一**

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 物业管理形式

承包经营、自负盈亏。

第三条 物业管理期限

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\_\_\_\_\_\_\_\_\_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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_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

**物业管理合同篇二**

发包方： (以下简称甲方) 承包方： (以下简称乙方)

甲方将座落在成都市农贸市场”项目全部业态之物业管理事务承包给乙方，双方就相关事宜协商一致并达成协议如下：

一、承包期限：暂定为5年即从20xx年 月 日至20xx年 月 日。届满后乙方需继续承包，双方另行协商并签订合同。

二、承包方式：实行独立核算、自收自支、自负盈亏方式即实行费用包干制;

1、乙方以甲方设置的“成都物业管理有限公司农贸市场项目部”的名义，并经甲方授权的方式，从事“农贸市场”1～6楼和地下停车场全部业态物业管理。

2、“1～6楼和地下停车场全部业态所收取的物业管理和内外建筑体广告收入及其它物业管理收益均由归乙方收取并支配。

3、乙方从事“”1～6楼和地下室物业管理所需费用(包括：人员工资、社保、工伤事故以及从事物业管理所需设备、设施、工具等购(添)置费用)均由乙方承担。

4、承包期间：乙方向甲方缴纳管理费人民币贰万元/月，(20xx0元)，管理费每年12月15日前一次性支付甲方。

注：市场开业头三个月因免收物业买受人物管费，因此乙方相应向甲方免交三个月管理费。

三、乙方的权利义务：

1、在授权范围内从事物业管理活动不受干涉。

2、按照与物业买受人的约定和相关部门的规定收取各项费用，不得乱收、超收。

3、自行承担承包期间所产生的劳动纠纷、行政纠纷、治安事件及债权债务等等责任和费用。

四、违约责任：合同履行期间，一方违约，应承担违约责任，赔偿另一方经济损失。

本合同经双方签字(盖章)生效，合同一式两份，双方各持一份，具有同等效力。

甲 方：

代 表：

乙 方：

签约时间：

**物业管理合同篇三**

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《中华人民共和国合同法》、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、商业网点等)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：\_\_\_\_\_\_\_;支付方式：\_\_\_\_\_\_

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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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\_\_\_\_\_\_\_\_\_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。

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

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

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

**物业管理合同篇四**

市场物业管理者(甲方)： 签订地点： 市场物业使用者(乙方)： 签订时间： 年 月 日

为了维护市场正常经营秩序，保障市场有序运行，共同创造繁荣、兴旺、规范的市场，根据《中华人民共和国合同法》及其有关法律、法规规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，订立本合同，共同遵守。

第一条 甲方将物业名称 提供给乙方使用，甲方实行物业市场经营管理。

第二条 期限自日。

第三条 市场物业基础情况：

座落位置 市 区 路 号。

第四条 乙方物业类型(房屋、柜台、摊位)楼层 间数 使用面积 用途

第五条 市场物业管理费用缴纳方及期限

1、水费： 缴纳方式

2、电费： 缴纳方式

3、卫生费： 缴纳方式

4、保安费： 缴纳方式

5、其他费用：缴纳方式

第六条 甲方权利义务

1、 根据有关法律、法规及本合同规定，制订、监督市场物业经营管理规定;

2、 组织市场经营者学习法律、法规、规章，增强经营者守法意识，自觉维护市场经营秩序;

3、 监督合同的订立和履行;

4、 收集、公布市场消息;

5、 在市场内设立受理消费者投诉点、电话，及时协助有关部门解决纠纷;

6、 保证乙方经营所需的水、电及其他必要的设施和服务;

7、 建立切实可行防火、防盗、卫生、治安等措施和制度，确保市场安全有序;

8、 组织开展创建文明市场活动;

9、监督乙方遵守交易规则，对乙方违反法律、法规、规章和规定的行为，有权提请有关行政主管部门处理。

第七条 乙方权利义务

1、在市场内从事经营，必须办理工商注册手续，按核准经营范围悬证经营，不准擅自变更企业名称、经营范围、经营方式;

2、进入市场经营，必须服从市场统一管理，遵守市场有关规定和制度，规范经营行为;

3、经营时，在经营场所明显处有公示标志;

4、依法经营、诚信守约、出售商品明码标价，向购买者提供有效票据;

5、使用租赁经营的不得擅自转让、转租他人使用，也不得变买或作抵押品;

6、严格遵守甲方制定的防盗、防火等安全措施和公约，不得擅自乱用乱接电器和线路，切实做好市场安全防范工作，负责正常自然损坏的维修、养护。

7、不以任何借口在市场内搭盖房屋、棚披，影响市容，不擅自在地面、墙壁挖坑打洞，破坏建筑结构或改变使用物业性质，如需改变营业用房产权、性质、用途，必须经甲方同意，办理手续。

第八条 市场经营者在合同生效之日 内向甲方缴纳市场物业管理费 押金，此合同期满退回乙方。

第九条 物业所有者将财产所有权转移给他人，应当重新订立本合同。

第十条 物业所有者出卖物业，须在3个月前通知物业使用人，在同等条件下物业使用人有优无购买权。

第十一条 物业使用人转移、转让物业给第三人使用必须事先征得甲方同意，办理相关注销、终止手续。

第十二条 违约责任

1、甲方未按照本合同第六条规定行使权利和履行义务，应承担 元违约金;

2、乙方未按照本合同第七条规定行使权利和履行义务，应承担 元违约金;

第十三条 争议解决方式：本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决;也可以由当地工商行政管理部门调解;协商或调解不成的，按下列第 种方式解决：

依法向人民法院起诉。

第十四条 其它约定事项：

第十五条 本合同未尽事项，按《中华人民共和国合同法》规定执行，双方协商一致，补充条款与本合同具有同等效力。

甲方：乙方：年月日：

**物业管理合同篇五**

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《中华人民共和国经济合同法入建设部第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

1、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

1、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;

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。

6、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。

7、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。

8、本合同自签订之日起生效。

甲方签章：乙方签章：

法人代表：法人代表：

\_年\_月\_日\_年\_月\_日

**物业管理合同篇六**

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方)

组织名称：\_\_\_\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_

地址;\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_

受委托方(以下简称乙方)

企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第二条 物业基本情况

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_

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

四至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

占地面积：\_\_\_\_平方米

建筑面积：\_\_\_\_平方米

(委托管理的物业构成细目见附件)

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

第二章 委托管理事项

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

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

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

第七条 公共绿地的养护与管理。

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

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

第十条 交通与车辆停放秩序的管理。

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

第十二条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

第十三条 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

1. 物业管理费：\_\_\_\_\_\_\_\_

2. 保洁费：\_\_\_\_\_\_\_\_

3. 保安费：\_\_\_\_\_\_\_\_

4. 房屋设备运行费：\_\_\_\_\_\_\_\_

5. 维修养护费：\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

第十六条 其他委托事项

第三章 委托管理期限

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

第四章 双方权利义务

第十八条 甲方权利义务

1、 代表和维护产权人、使用人的合法权益;

2、 制定《业主公约》并监督业主和物业使用人遵守公约;

3、 审定乙方制定的物业管理方案;

4、 检查监督乙方管理工作的执行情况;

5、 审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告;

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

(1) 无偿使用;

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

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

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

9. 协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;

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

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

10. 协助乙方做好牧业管理工作和宣传教育、文化生活;

第十九条 乙方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定，制定牧业管理方安;

2. 对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理;

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

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

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

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

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

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

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

第五章 物业管理服务要求标准

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

1. 房屋外观：\_\_\_\_\_\_

2. 设备运行：\_\_\_\_\_\_

3. 房屋及设施、设备的维修、养护：\_\_\_\_\_\_

4. 公共环境：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5. 绿化：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6. 交通秩序：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7. 保安：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

8. 急修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

小修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第六章 物业管理服务费用

第二十一条 物业管理服务费

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

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

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

4. 高层住宅电梯、水泵、\_\_\_运行费按实结算，由乙方向业主收取;

5. 管理服务费标准的调整，按\_\_\_调整;

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

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

第二十三条 车位和使用管理费用由乙方按下列标准向车位使用人收取;

1、 露天车位：\_\_\_\_\_\_

2、 车库车位：\_\_\_\_\_\_

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

第二十五条 乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目的收取标准约定如下：

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

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

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

第七章 违约责任

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

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

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

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

第八章 附则

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

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

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

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

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

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

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

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

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

第三十九条 本合同自签订之日起生效。

甲方签章： 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贪污处理。

八、 业主发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、 凡房屋建筑及附恬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佥租赁关系时，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) 随意停放车辆;

(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共他行为。

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，弘扬社会主义道德风尚，互助友爱，和睦相处，共同创造良好的工作和生活环境。

**物业管理合同篇七**

委托方(以下简称甲方)：

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

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

地 址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

受委托方(以下简称乙方)：

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

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

地 址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第一条 根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《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、公平、诚实信用的基础上，就甲方将\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_委托给乙方实行物业服务有关事宜,协商订立本合同。

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

第二章 委托服务事项

第三条 乙方按甲方要求提供前期介入有偿服务。

第四条 制订物业服务工作计划并组织实施;管理相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等;根据法律、法规和《临时管理规约》的授权制订物业服务的有关制度。

第五条 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、承重墙体结构、楼梯间、走廊通道、门厅等。

第六条 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、垃圾道、共用照明、天线、中央空调、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯等。

第七条 建筑及其设施在国家规定的保修期内协调开发商、承建商进行对甲方所有单元内发生的墙体、水、电、气，通讯、共用天线、排污、排水系统等建筑体系保修;保修期后实施有偿服务或协调专业机构或职能部门有偿维护维修。

第八条 环境卫生及绿化养护

1、公共环境、房屋共用部位的保洁，生活垃圾收集并运至垃圾消纳站(不含垃圾消纳的管理及装饰装修垃圾收集和清运)，化粪池清掏

2、公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理，使之处于良好状态。

第九条 公共秩序维护工作

1、建立预防性安全防范体系并设立应急机制，配合公安机关进行秩序监控和巡视等工作，但不包含甲方产权范围内人身财产的保险、保证和保管责任。双方另行签订人身、财产保险和财产保管专项合同的，以专项合同的约定执行。

2、对来访客人办理访问手续，控制闲杂人员进入小区。

3、维持小区的交通秩序。对本物业区域内的交通状况预测和安排，使本物业区域内车辆停放有序，交通顺畅(不含人身、财产的保险、保管责任)。

4、地震、地陷、火灾等突发事件的组织疏导和协助施救工作。

5、定期或不定期巡视、检查小区，及时采取措施以防止任何人未经乙方同意或违反本协议的约定而占用、变更、损害公共服务设施、设备,制止违反本物业的物业管理制度、本协议、《临时管理规约》的行为。

6、发生安全事故，及时向有关部门报告，采取相应措施，协助做好救助工作。

7、消防工作，包括公共区域消防设施的维护以及消防管理制度的建立、消防设施的检查、维护以及定期进行消防训练，保证有关人员掌握消防基本技能。

第十条 档案资料管理

1.本物业竣工资料、图纸及接管验收档案的管理。

2.业主及非业主使用人的档案资料的管理。

第十一条 房屋装饰装修管理

严格按照《中华人民共和国消防法》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《重庆市消防条例》、《重庆市城市容貌管理条例》、《重庆市产外广告管理条例》以及物业服务公司按照有关法规、条例等制定的装修管理规定对装修方案进行审核，对装修过程进行监督，并对违规行为进行制止。

第十二条 受所有权人委托，对小区配套设施如网球场，游泳池、会所、停车场(库)等场所进行管理。

第十三条对小区公共区域及甲方保留区域进行管理。

第十四条 不定期的组织开展社区文化娱乐活动，加强业主间的沟通和文化交流。设立小区信息发布栏，加强与业主的联系和消息发布。。

第十五条负责向业主和物业使用人收取下列费用：

1、物业服务费(住宅、商业);

2、停车(场)库车位物业服务费;

3、其它有偿服务费

4、公摊水电费及电梯运行电费;

5、物业维修资金

第十六条 各项费用的调整

乙方应当就物业服务费使用制定独立账目管理，并可按照实际支出合理调整物业服务费，但乙方须提前三十天以书面方式通知业主和物业使用人

第十七条对业主和物业使用人违反物业管理方面的法律法规或《临时管理规约》的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取规劝、制止、 追究法律责任等措施。

第三章 双方权利义务

第十八条甲方权利义务

1、审定乙方拟订的前期介入服务方案、小区物业服务方案;

2、检查监督乙方服务的实施及合同的执行情况;

3、审定乙方提出的前期介入服务工作计划、物业管理服务年度计划、财务预算及决算;

4、负责制定《临时管理规约》和提供《住宅使用说明书》、《住宅质量保证书》，并在房屋销售时公示《临时管理规约》;

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;保修责任内房屋、设施、设备维修养护和房屋建设遗留质量问题，按以下方式处理：

(1)甲方负责返修;

(2)委托乙方返修，支付全部费用;

6、在合同生效之日起 1个月 内按物业管理有关规定的比例向乙方提供管理用房(产权属全体业主)，由乙方无偿使用;

7、在物业管理交接验收时，负责向乙方提供和移交物业管理相关资料：

(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、使用和维护保养技术资料;

(3)物业质量保证文件和物业使用说明文件;

(4)物业服务所必需的其他资料;

8、支付前期物业前期介入服务费用;按照国家物业管理条例和地方法规规定交纳空置房的物业服务费并承担逾期未付的违约金。

9、当业主和物业使用人拒绝按规定交纳物业服务费用时，协助乙方催收;

10、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;

11、协助乙方做好物业服务工作和社区宣传教育、文化娱乐活动;

12、应将本合同在订立之日起十五日内，向物业所在地房地产行政主管部门备案，并按相关规定公示。

第十九条乙方权利义务

1、按照本合同第二章的约定标准，提供高品质、专业化的服务;

2、起草物业管理区域内共用部分的使用要求、注意事项和物业服务制度;

3、雇佣、培训、解雇职员并对其工作进行管理。

4、乙方办公场所、工作服，工具，器具，材料或其他为保证对甲方服务工作开展所必需设备材料的采买和管理。

5、依照本合同和有关规定收取服务费用;

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

7、适时聘请、撤换及付酬予律师、建筑师、会计师及其他专业顾问和合作单位。

8、按本合同第十七条的约定，对业主和物业使用人违反《临时管理规约》的行为进行处理;

9、向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，乙方有权审核业主或使用人是否严格按照《中华人民共和国消防法》、《住宅室内装饰装修管理规定》、《重庆市消防条例》、《重庆市城市容貌管理条例》、《重庆市产外广告管理条例》以及物业服务公司按照有关法规、条例等制定的装修管理规定进行其所属产权范围内的装修工程，停车(场)库是否进行任何形式的改装、改造、修建构筑物.装饰和装修，并对违规行为进行制止。

10、接受业主的监督，定期向业主大会，业主委员会报告物业服务合同履行情况和物业维修资金使用情况。

11、以物业公司名义投保，投保项目包括公众责任等险种，甲方应对其属下的产权范围内利益自行投保。

12、负责编制物业管理年度服务计划、资金使用计划及决算报告;

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

14、协助有关部门制止违法、违规的行为，维护物业管理区域公共秩序;

15、可适时设立以下服务项目(并可根据需要设立新的服务项目)，合理收费：房屋租赁、代售;代办电话安装、宽带安装服务：室内清洁服务;室内工程维修;代养护花木;代车辆清洗、保险办理服务以及与甲方商议的其它服务内容。

16、乙方有权在不违背业主整体权益基础上制定、修改管理规则，并利用小区告示栏、网站、小区内部刊物(如有)等各种信息渠道予以公布，对各业主均有约束力。

第四章 物业服务费用和其他费用

第二十条 物业服务费构成如下;

1、小区公共秩序维护费;

2、小区公共区域清洁、保洁服务费(但所有政府另行征收的如垃圾处置费等费用均未包含其中)

3、小区公共区域绿化养护、服务费：

4、小区房屋共用部位维修(小修)及保养费; ;

5、小区共用设施设备日常运行、维护(小修)及保养费

6、小区公共区域四害防治费用;

7、乙方的办公管理费;

8、乙方员工的薪酬、社会保险、福利、制服及相关器具

9、乙方用于为业主服务的固定资产折旧费;

10、乙方为小区公共区域所投保的公众责任险等保险费用

11、乙方用于上缴有关部门的各项零星费用：

12、乙方用于上缴有关部门管理费、税费;

13、乙方的合理利润;

14、乙方用于为业主公共利益服务

第二十一条 物业服务费

1、本物业服务费，由乙方按以下收费标准收取：

(1) 电梯高层物业费按建筑面积\_\_\_\_\_\_元/平方米/月计收;

(2) 商业用房物业服务费按建筑面积\_\_\_\_\_\_元/平方米/月计收;

(3) 停车(场)库物业服务费每个停车位\_\_\_\_\_\_元/月计收;

(4) 特约服务实行明码实价，双方自愿的原则。

2、缴费办法

(1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(住宅商业用房)的物业服务费按房屋建筑面积计收，在产权部门核定面积批复下达之前以销售合同注明的面积计算，批复之后以产权部门核定的建筑面积为准。面积核定前后甲方收取的物业服务费差额不作退补。停车(场)库车位物业服务费以个为单位计收。

(2) 物业服务费应按月缴纳。甲方在当月15日之前将费用金额缴清,逾期将按日向甲方加收应交纳总费用3‰的滞纳金。

(3) 首次物业服务费收取以交房通知文书确定的交房日期为准，交房日期在15日之前(含15日)的收取当月全月的物业服务费，交房日期在15日之后的收取当月半个月的物业服务费。

(4) 住宅(商业用房)交房后，若水电气任何一表进行了走动以及已装修、已入住的，物业服务费按收费标准全额收取;若经物业服务公司和业主(使用人)共同确认水电气表起止数均未走动的，物业服务费按收费标准的50%执行。若相关政策发生变化，按国家新规定执行。

(5) 停车(场)库车位交付后无论是否空置，物业服务费按收费标准全额收取。

(6) 特约服务费按月缴纳。甲方在当月15日之前缴清上月发生的特约服务费用，逾期将按日向甲方加收应交纳费用3‰的滞纳金。

第二十二条 公摊水电费

首次公摊水电费的收取是以物业对首月公摊水电核算完成后公布的缴费日期为准，交房后，无论房屋是否空置，装修，被占用，公摊水电费根据政府规定的据实摊销原则及核算从简原则，住宅从交房通知文书确定的交房日期起开始核算公摊水电费，按月将上月公摊水电发生情况及费用进行公布，按实际发生额逐户按房屋建筑面积平均公摊，每月和物业服务费一起进行缴纳。公摊水电发生情况及帐务接受业主监督。甲方在当月15日之前将本月的公摊水电费缴清，逾期将按日向甲方加收应交纳费用3‰信的滞纳金。

第二十三条 电梯运行电费的收取根据政府相关文件规定的收费标准按月进行收取。

第二十四条 甲方可以现金或转帐方式缴纳各项费用。

第二十五条 各项费用的调整

乙方应当就物业服务费使用制定独立账目管理，井可按照实际支出合理调整物业服务费，但乙方须提前三十天以书面方式通知甲方后，甲方应按照调整后的费用支付。

第二十六条 物业维修基金收取

物业维修资金按政府有关规定维持在一定数额，不足部分由业主续缴，专项用于物业保修期满后共用部分的大，中维修、更新、改造。具体项目如下：

1、小区房屋共用部位大、中修、更新或改造：

2、小区共用设施设备(如防盗监控、消防设施等)大、中修及更新、改造;

3、小区环境配套设施(如健身娱乐设施等)的更新、改造：

4、小区公共区域绿化(如草坪、乔灌木等)更新、改造;

5、小区公共建筑(如小区大门，单元大堂、楼层及其装饰等)、道路的更新、改造：

6、用于小区非盈利性设施的大、中修及更新、改造;

7、停车(场)库共用设备设施(如监控、车管系统、风机、水泵、消防设施等)大、中修及更新、改造;

8、其它不在上列内但需由物业维修资金支付的费用，如国家法律法规规定的须由物业维修资金支付的费用。

第二十三条水、电、气费按照政府相关标准计收。小区高层建筑中超过市政供水高度的楼层将采用二次供水系统，二次供水系统由市政专业供水公司进行管理维护，水费的收费标准按市政专业供水公司公示标准进行收取(如因国家能源价格或政策调整，此费用作相应变动，以相关文件或通知为准)。1、保修期内属保修范围的由甲方承担;

第六章 委托服务期限

第二十六条\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_由乙方根据本协议内容进行管理，为期三年(自\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_”整体竣工，经有关部门检验合格之日起开始计算)。本小区业主大会与选聘或续聘的物业服务企业签订新的物业服务合同生效时，本协议自动终止。

第七章 违约责任

第二十七条甲方违反合同关于甲方义务的约定，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，乙方有权解除合同;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二章的约定，未能达到约定的委托管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权解除合同;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 因违约而需解除本合同的，提出解除合同的一方应及时通知对方，合同自书面通知到达对方时即行解除，并在二十日内办理交接。如有异议，可请求人民法院或仲裁机构确认解除合同的效力。

第八章 附则

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

第三十一条因房屋建筑质量、设施设备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，以法定机构的鉴定为准。

第三十二条若本协议任何条文因国家或地方法规的变更而无效、非法或不能执行时，将按照新的法律法规的要求执行，但本协议其余条文的有效性、合法性及可执行性并不因此而改变。

第三十三条甲、乙双方一致同意在履行本协议时，若发生任何争议应首先进行协商解决，协商不成的，向小区所在地人民法院提起诉讼。

第三十四条 本协议一式叁份，甲、乙双方各执一份，政府房管主管部门备案一份。本协议自甲、乙双方签宇盖章之日起生效。

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

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

年 月 日 年 月 日

**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(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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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

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

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

第二章委托管理事项

第四条房屋建筑共用部位、共用设施、设备的管理、维修养护。

第五条道路、排水管道等公用设施的使用管理和维修养护。

第六条公用绿地、花木等的养护和管理。

第七条公共环境卫生。包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

第八条交通与车辆停放秩序的管理。

第九条维持公共秩序，巡视、门岗执勤。

第十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。

第十一条协助社区组织开展社区文化娱乐活动。

第十二条负责向业主和物业使用人收取下列费用;

1.物业管理综合服务费;

2.房屋共有部位和共用设施日常维修费;

3.停车费;

4.装璜垃圾清运费。

第十三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。

第十四条对业主和物业使用人有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，并报有关执法部门处理。

第三章委托管理期限

第十五条委托管理期限为\_\_\_\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日止。

第四章双方权利义务

第十六条甲方权利义务

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.审议乙方拟定的物业管理制度;

4.检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

5.审定乙方提出的物业管理服务年度计划、和房屋及设施维修计划;

6.按《\_\_\_\_\_\_\_\_\_市住宅小区物业管理条例》向乙方提供物业用房，其租金用于物业管理;

7.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

8.业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费应承担违约责任，甲方协助做好协调和思想工作，帮助乙方催交。

第十七条乙方权利义务

1.根据相关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度;

2.对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理;

3.按本合同第十四条的约定，对业主和物业使用人违反业主公约的行为进行处理;

4.可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业和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 、绿化带的年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施;

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

7.负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告;

8.每年第一季度底，向全体业主和物业使用人公布上年度相关管理经费的使用情况;

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

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

第五章物业管理服务质量

第十八条乙方按《\_\_\_\_\_\_\_\_\_市普通住宅小区物业管理服务等级参考标准》中“\_\_\_\_\_\_\_\_级服务等级标准”实现目标管理，具体详见附件。

第六章物业管理服务费用

第十九条物业管理综合服务费

1.住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取;非住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取;

2.空置房屋的管理服务费，按全额收取;

3.业主和物业使用人逾期交纳的，按下列方法处理：

从逾期之日起每天应按费用的千分之一交纳滞纳金。

第二十条公共设施日常维修费

房屋的共有部位、共用设施、设备、公共场地的日常维修、养护费用由乙方按多层住宅每年每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元收取，非住宅按每年每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_收取，并按照下列标准执行：日常小修、养护费用，从房屋共有部位和共用设施日常维修费中承担;大中修费用、更新费用，由乙方制定计划，报甲方审核，由全体业主共同承担。

第二十一条车位使用费由乙方按照《\_\_\_\_\_\_\_\_\_市区住宅小区物业管理停车收费办法》和《住宅小区机动车地下停车收费标准》规定，由乙方向车位使用人收取，收入用于弥补物业管理成本。

第二十二条乙方对业主和物业使用人的房屋自用部位、自用设备、毗连部位的维修、养护及其它特约服务，由当事人按实发生的费用计付，收费标准须经甲方同意。

第七章违约责任

第二十三条甲方违反本合同第十六条的约定，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。

第二十四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。

第二十五条乙方违反本合同第六章约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退。

第八章附则

第二十六条本合同未尽事宜，可以甲、乙双方共同协商解决。可以用书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第二十七条合同期满后，乙方全部完成合同并且管理成绩优秀，业主、物业使用人反映良好，甲、乙双方可续订合同。

第二十八条本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合同及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。

第二十九条本合同正本连同附件共\_\_\_\_\_\_\_\_\_页，一式四份，甲乙双方及街道办事处、区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。

第三十一条本合同执行期间，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。

第三十二条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请\_\_\_\_\_\_\_\_\_街道办事处、区物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，可以向人民法院起诉。

第三十三条合同期满自然终止，双方如续订合同，应在合同期满\_\_\_\_\_\_\_\_\_天前向对方提出书面意见。

第三十四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

**物业管理合同篇九**

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)：山东信洁物业管理有限公司 法定代表人：盛 峰

注册地址：章丘明水经济开发区山水泉城南城东门

联系电话：0531-61327711

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 物业基本情况物业管理合同此物业位于\_\_\_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。

5， 维持公共秩序，包括安全监控，巡视，门岗执勤等。

6， 管理与物业相关的工程图纸，住用户档案与竣工验收资料。

第四条 物业费用及缴纳方式 ：

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

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

第五条 委托管理期限：

自本合同签订之日起至\_\_年\_月\_日止。

第六条 甲方权利义务

1， 随时检查监督乙方管理工作的执行情况;

2， 及时缴纳物业管理费用，如拖欠造成的损失由甲方自行承担 3， 甲方及时向乙方提供使用物业内的各类图纸，含装修改造图，电路图，上下水改造图，广告审批图，消防改造审批手续等，以上各类图纸以甲方使用此物业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)：

法定代表人： 法定代表人：盛峰

委托代理人: 委托代理人：

签约日期： 签约日期:

**物业管理合同篇十**

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

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

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

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

法定代表人(负责人)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

资质等级：\_\_\_\_\_\_\_\_ ，资质证书编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住 所：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

公司联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (物业名称)的物业服务事宜，订立本合同。

第一条 本合同所涉及的建筑区划(以下简称本建筑区划)基本情况

建筑区划名称：

建筑区划类型：\_\_\_\_\_(住宅、别墅、商务写字楼、医院、学校、商业、工业、车站、码头、机场、其他物业类型)

座落位置：成都市\_\_\_\_\_\_\_区(市、县)\_\_\_\_\_\_\_路(街道)\_\_\_\_\_\_\_段(巷)\_\_\_\_\_\_\_号附\_\_\_\_\_\_\_号;

四至范围(规划平面图)：

东 南

西 北

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

总建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;其中住宅\_\_\_\_\_平方米，非住宅\_\_\_\_\_平方米;

物业构成见附件一，建筑区划划分意见书见附件二。

第二条 乙方为本建筑区划配备的物业服务力量情况，详见附件三。

第三条 甲方应于 (具体时间)向乙方提供物业服务用房。物业服务用房建筑面积\_\_\_\_\_\_\_平方米，位于 \_\_\_\_\_\_\_。

物业服务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。

第四条 建筑物专有部分损坏时，业主、使用人可以向乙方报修，也可以自行维修。经报修由乙方维修的，维修费用由业主、使用人承担。

第五条 乙方提供的物业公共服务事项和质量应符合下列约定：

(一)建筑物共有部位及设施设备的使用、管理和维护，详见附件四;

(二)公共绿化的维护，详见附件五;

(三)公共区域环境卫生的维护，详见附件六;

(四)公共区域的秩序维护，详见附件七;

(五)物业使用中禁止行为的告知、劝阻、报告，详见附件八;

(六)物业维修、更新、改造费用的帐务管理，详见附件九;

(七)物业服务档案和物业档案的保管，详见附件十;

(八) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第六条 乙方承接本建筑区划的物业服务时，甲方应当配合乙方对建筑物共有部分及其相应档案进行查验，并按规定向乙方移交物业档案、物业服务档案、业主名册等物业服务所必需的相关资料。

甲方、乙方、原物业服务企业或其他管理人对查验、移交中发现的问题及相应解决办法应采用书面方式予以确认。具体内容详见附件十三。

第七条 乙方根据物业的使用性质和特点及下述约定，按房屋建筑面积向业主收取物业公共服务费用。

1、住宅建筑区划内：

住宅用房：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 其中：绿化养护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 环境卫生维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米;秩序维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用 元/月·平方米; 管理人员费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 办公费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米;固定资产折旧费：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米。

非住宅用房：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 其中：绿化养护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 环境卫生维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米;秩序维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用 元/月·平方米; 管理人员费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 办公费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米;固定资产折旧费：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米。

集中供热、供暖等系统的运行与维护费、建筑物附属设施设备按规定需强制检测的费用，依据其实际支出，由业主在上述物业服务费用外合理分摊，具体费用标准由甲方、相关业主与乙方另行约定。

在本合同期内，业主擅自将住宅用房改为非住宅用房的，该房屋应分摊的物业公共服务费用为 元/月·平方米。

2、别墅建筑区划内：

住宅用房：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 其中：绿化养护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 环境卫生维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米;秩序维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用 元/月·平方米; 管理人员费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 办公费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米;固定资产折旧费：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米。

非住宅用房：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 其中：绿化养护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 环境卫生维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米;秩序维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用 元/月·平方米; 管理人员费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 办公费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米;固定资产折旧费：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米。

在本合同期内，业主擅自将住宅用房改为非住宅用房的，该房屋应分摊的物业公共服务费用为 元/月·平方米。

3、 建筑区划内：

非住宅用房：\_\_\_\_\_元/月·平方米;其中：绿化养护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 环境卫生维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米;秩序维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用 元/月·平方米; 管理人员费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 办公费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米;固定资产折旧费：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米。

住宅(别墅除外)用房：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 其中：绿化养护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 环境卫生维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米;秩序维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用 元/月·平方米; 管理人员费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 办公费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米;固定资产折旧费：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米; 费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米。

在本合同期内，业主擅自将住宅用房改为非住宅用房的，该房屋应分摊的物业公共服务费用为\_\_\_\_\_元/月·平方米。

本条约定的物业服务费用不含物业保修期满后建筑物及其附属设施维修、更新、改造的费用，建筑物及其附属设施维修、更新、改造的费用在建筑物及其附属设施维修资金中列支，并按业主专有部分占建筑物总面积比例分摊。

第八条 业主自本合同生效之日起，按本合同的约定足额缴纳物业服务费用。

第九条 按照价格法相关规定，依据上年度成都市物价指数标准及物业服务质量的年平均业主满意度情况，物业服务收费标准可以相应上浮或下调;具体调整比例由甲、乙方双方另行约定。

第十条 本合同有效期间，乙方按下述第\_\_\_\_\_种计费方式确定物业服务费用：

(一)包干制。由业主向乙方支付本合同第七条约定的物业服务费用，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担。

(二)酬金制。在本合同第七条约定预收的物业服务资金中按下述第\_\_\_\_\_种方式提取酬金，其余全部用于本合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担。

1、每 (月/年)在应收的物业服务费用中按\_\_\_\_\_%的比例提取酬金;

2、每 (月/年)在应收的物业服务费用中提取 元的酬金。

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

第十一条 物业服务费用(物业服务资金)按 (年/季/月)交纳，业主应在 (每次缴费的具体时间)履行交纳义务。 业主逾期交纳物业服务费用的，违约金的支付约定如下：

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

第十二条 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服务年度计划和物业服务资金年度预决算，每年 月 日向全体业主公布物业服务资金的收支情况，并接受 审计监督。

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

第十三条 本建筑区划内按规划配建的停车场(库)、位，由乙方进行管理和维护的，乙方应当按照有关规范设置相关标识，并按照相关规定做好停车场(库)的照明、消防、环境卫生等工作。具体内容详见附件十一。

第十四条 停车场(库)收费分别采取以下方式：

(一)依法属于全体业主共有的停车场(库)，车位使用人应按露天机动车车位 元/个·月、车库机动车车位 元/个·月、露天非机动车车位 元/个·月、车库非机动车车位 元/个·月的标准向乙方交纳费用。

乙方按以下第 种方式提取报酬：

1、按 元/月;

2、按费用收入 %/月。

乙方提取上述报酬后所剩下的停车场(库)的经营收益，归全体业主所有。

(二)机动车停车场(库)属于开发建设单位所有的，应当首先满足本建筑区划内的业主、使用人停车需要;车位使用人应按露天车位 元/个·月、车库车位 元/个·月的标准向乙方交纳费用。

委托乙方管理的，乙方按以下第 种方式提取报酬：

1、按 元/月;

2、按费用收入 %/月。

(三)机动车停车场(库)车位所有权或使用权由业主购置的，车位承租使用人应按露天车位 元/个·月、车库车位 元/个·月的标准向乙方交纳费用。

第十五条 停车人对车辆停放有保管要求的，由停车人与乙方另行约定。

第十六条 本建筑区划内下列共有部分委托乙方经营的，其经营收费约定如下：

(一)网球场：

(二)游泳池：

(三)电梯轿厢：

(四) ：

(五) ：

(六) ：

上述经营收入扣除乙方经营成本后，收益按下列约定分配：

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

2、 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3、 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

乙方应当就上述共有部分的经营所得收入单独列帐，并至少每半年在建筑区划内书面公告经营所得收入的收支情况。经营所得收入扣除乙方经营成本、收益后，其剩下收益归全体业主或者相关业主所有。

第十七条 物业服务费计费方式采用本合同第十条第二项或者第三项约定的，物业服务费中按实结算的部分年终结余或不足的处理方式：

(一)年度结算结余部分，按以下第\_\_\_\_种方式处理：

1、转入下年继续使用;

2、直接纳入建筑物及其附属设施维修资金;

3、 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(二)年度结算不足部分，按以下第\_\_\_\_种方式处理：

1、由业主于次年第一个月底之前，按照其专有部分占建筑物总面积的比例追加补足;

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

第十八条 使用建筑物及其附属设施维修资金的，乙方应当按照相关规定于每年12月31日前向甲方提出下一年度维修计划和建筑物及其附属设施维修资金使用方案。

甲方应当将维修资金使用方案等在建筑区划内向全体业主或者相关业主公布，并每 个月定期向全体业主或者相关业主公布一次建筑物及其附属设施维修资金使用情况。

第十九条 本建筑区划内，乙方、业主应按照规定向供水、供电、供气、信息、环卫等专业单位交纳水、电、气、信息、环卫等有关费用。业主自用的，由上述专业单位向业主收取;乙方使用的，由上述专业单位向乙方收取;部分业主共同使用的，由相关业主分摊;全体业主共同使用的，由全体业主分摊。

乙方接受供水、供电、供气、信息、环卫等专业单位的委托代收水、电、气、信息、环卫等费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

第二十条 乙方应当协助业主配合有关部门、单位作好建筑区划内计划生育、流动人口管理、犬只管理等工作。

第二十一条 甲方相关的权利义务：

(一)决定建筑物及其附属设施维修资金使用、续筹方案，并监督实施;

(二)在其制定的《管理规约》中向业主明示物业装饰装修中的注意事项、禁止事项等事项;

(三)督促业主、使用人按时交纳物业服务费用;对业主或使用人违反《管

理规约》的行为予以劝阻、制止;

(四)授权乙方对业主、使用人违反《管理规约》的行为，依照《管理规约》的约定进行劝阻、制止;

(五)监督、检查乙方各项方案和计划的实施，并每年对乙方按照本合同约定履行物业服务情况进行一次全面考核评定;

(六)不得干涉乙方依法、依本合同约定内容所进行的物业服务活动;

(七)协助乙方做好物业服务工作和宣传教育、文化活动;

(八) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(九)法律、法规规定的其他权利义务。

第二十二条 乙方相关的权利义务：

(一)负责本建筑区划内的日常物业服务工作，并配备本合同第二条所列物业服务力量履行本合同;

(二)根据法律、法规的有关规定和本合同的约定，开展各项物业服务活动，但不得侵害业主、使用人及他人的合法权益;

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

(四)按照相关规定，建立健全“办事制度、办事纪律、收费项目和标准”等信息公开制度。

(五)接受甲方、业主委员会的监督，定期向甲方报告物业服务合同履行情况，及时向甲方公告本建筑区划内的重大物业服务事项;采取酬金制计费方式的，应当每 个月在本建筑区划内公布一次按实结算项目的物业服务资金收支帐目;

(六)结合本建筑区划的实际情况，编制物业服务方案、年度服务计划、年度维修养护计划等;

(七)可选聘专业公司承担本建筑区划内的 、 的专项服务，但不得将本建筑区划内的整体服务责任转让给第三方，并对专业公司的服务行为承担连带责任;

(八)协助有关部门制止违法、违规的行为;

(九)将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项书面告知业主，并按规定与业主签订房屋装饰装修管理服务协议。

(十)不得擅自占用和改变本建筑区划内共有部分的用途;如需在本建筑区划内改、扩、重建或完善配套项目，应与甲方协商并经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意后，报有关部门批准方可实施;

(十一)本合同依法解除、协商解除、单方解除或者期满终止时,乙方应当按照有关规定和本合同约定退出本建筑区划的物业服务，并按有关规定和本合同约定办理移交手续和项目退出手续;

(十二) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(十三)法律、法规规定的其他权利义务。

第二十三条 本合同期限 年，自 年 月 日 时起至 年 月 日 时止。

第二十四条 本合同期限届满前 日，甲、乙双方应就是否另行签订物业服务合同进行协商;经双方协商未能达成协议的，乙方应在本合同期限届满后 日内继续履行本合同。

第二十五条 本合同自解除之日起 日内，甲、乙双方按规定办理交接手续。

第二十六条 本合同终止、解除时，乙方应将物业服务用房、物业档案、物业服务档案、业主名册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，并按照《成都市物业管理条例》等相关规定办理移交和项目退出手续。

乙方逾期不按约定、规定办理移交工作、退出项目的，由乙方向全体业主每日支付违约金 元，并从本合同第三十三条约定的履约保证金中予以抵扣。

第二十七条 在物业服务中发生下列事由，乙方不承担责任。

(一)因不可抗力导致物业服务中断的;

(二)乙方已履行本合同约定义务，但因建筑物本身固有瑕疵造成损失的;

(三)因维修养护建筑物共有部分需要且事先已告知业主、使用人，暂时停水、停电、停止附属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、信息、通讯、有线电视及其他附属设施设备运行障碍造成损失的;

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

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

第二十八条 乙方的物业服务达不到本合同第五条约定的服务事项和质量的，应以本合同第七条第\_\_\_\_项约定收取的物业服务费用为基数向全体业主或相应业主支付\_\_\_\_\_\_\_\_元的违约金，并赔偿由此给业主造成的损失。

第二十九条 乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务收费标准的，对超出标准的部分，业主有权拒绝支付;已经支付的，业主有权要求乙方\_\_\_\_倍返还。

第三十条 乙方违反本合同约定的义务，或者发生法律、法规、规章规定不得继续从事物业服务活动的其他情形，致使不能完成本合同第五条约定的服务事项和质量的，甲方有权依法解除本合同，并有权要求乙方按其减少的服务支出予以赔偿;乙方预收的物业服务资金或物业服务费用应当返还给相应业主、使用人。

甲方解除本合同的，乙方应当在甲方通知的 日内与甲方及其新选聘的物业服务企业或其他管理人完成交接手续。

第三十一条 乙方未按照本合同的约定履行物业服务，导致业主、使用人人身、财产损害的，乙方应承担相应赔偿责任;赔偿金可从本合同第三十三条约定的履约保证金中予以抵扣。具体内容详见附件十二。

第三十二条 甲方违反本合同约定的义务，致使乙方不能完成本合同第五条约定的服务事项和质量的，乙方有权依法解除本合同;全体业主应以本合同第七条第 项约定的物业服务费用为基数向乙方支付 元的违约金，造成乙方经济损失的，全体业主应予经济赔偿。

第三十三条 乙方应在本合同生效之日起30日内，向甲方交纳履约保证金

元，作为乙方履行合同的保证。

本合同期间，乙方交纳的履约保证金按照本合同的约定被动用后，乙方应当自上述履约保证金被动用之日起15日内足额补存。

本合同期限届满后，甲方应在本合同期限届满之日起30日内将履约保证金本息余额如数退还乙方。

乙方未按照本合同第五条约定的服务事项和质量履行本合同，有违约行为发生的，甲方按照本合同第二十八条约定的违约金 元，从履约保证金中予以抵扣。

第三十四条 本合同其他相关违约责任的约定：

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

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

(三) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(四) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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

第三十五条 本合同履行期间，遇不可抗力致使合同无法履行的，甲、乙双方应按有关法律法规规定及时协商处理。

第三十六条 凡因本合同产生的或与本合同有关的一切争议，选择下列第 ( )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。

第三十七条 本合同未尽事宜，甲、乙双方可另行以书面形式签订补充协议。

第三十八条 补充协议及本合同的附件均与本合同具有同等法律效力。

本合同、本合同的附件及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。

第三十九条 本合同正本连同附件共 页，一式 份，甲、乙双方各执 份，一份由乙方向物业所在地区(市)县房产管理部门备案。

自本合同备案之日起5日内，甲、乙双方应就本合同备案情况和本合同约定的内容在本建筑区划内公示，公示期限不低于30天。

第四十条 本合同自 起生效。

甲方签章：乙方签章：

法定代表人(负责人)：

年 月 日年 月 日

**物业管理合同篇十一**

本协议当事人

甲方： 乙方：

根据国家有关法律、法规的规定，在友好、平等、自愿、协商一致的基础上，甲乙双方达成以下合作协议：

一、 合作范围

为保证甲乙双方互利互惠、降低经营风险和方便物业管理，为“置信•芙蓉古城”客户提供便捷、有效、高质的服务，甲方与乙方重点合作，乙方授权甲方代乙方销售推广 。

二、 合作方式

甲方为乙方提供适当的开展销售业务的场所，并通过口头、广告等多种形式向业主推荐、推广(广告费用由乙方自行承担)。

三、 合作期限

1、 从 年 月 日起至 年 月 日止，共计 个月。

2、 协议期满，本协议自然终止。

3、 双方如续订协议，应在本协议期满十个工作日内向对方提出书面意见。

四、 合作项目费用标准

1、 由乙方按批发价向甲方供货，所有品种单价不得高于 的价格。

2、 对外销售价格由甲方自行制定。

五、 合作项目结算时间和方式

1、 乙方每次送货时结算前次货款。

六、 产品运输及费用乘担

1、 甲方以电话形式通知乙方送货(运费由乙方承担)。

2、 送货地点以甲方通知为准。

七、 权利义务

1、 甲方的权利义务

(1) 甲方在宣传上应积极主动、重点推荐和配合乙方合作范围内各项宣传促销活动。

(2) 甲方对乙方提供的样品及陈列设施负责进行管理。

(3) 甲方在提供给乙方进行展示的场所设立兼职推广人员。

2、 乙方的权利义务

(2) 乙方需积极配合甲方工作，遵守甲方的各项管理规定，按照协议内容主动缴纳各类费用。

(3) 乙方有义务向甲方提供售前、售中、售后的咨询服务，产品促销活动期间乙方专业促销人员须到促销现场。

(4) 乙方须向甲方提供商品销售发票。

(5) 乙方应遵守国家法律法规和与客户签定的合同，做好顾客的售后服务工作。

八、 责任

? 凡未能本着诚信原则行事、欺诈、违反本协议或在本协议授予权限之外行事而导致诉讼、索赔、罚款、赔偿，或为履行本协议有关事件导致诉讼、仲裁、索赔、罚款、赔偿，如果系甲方原因发生上述事件，造成的一切损失由甲方支付，如果系乙方工作失误发生上述事件，造成的一切损失由乙方支付。如有争议，由双方协商解决。

九、 不可抗力

? 由于非因甲方或乙方的过错或任何一方均不能控制的其它不可抗力情况下，使甲方或乙方不能执行协议任何义务，因此而导致在耽误期间不能执行该义务应予免责。

十、 附件

1、 对本协议的条款进行补充，应以书面形式签订补充协议，补充协议与本协议具有同等效力。

2、 本协议之附件均为协议有效组成部分。本协议及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

3、 本协议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。

4、 协议附件有关内容如有与本协议不一致的，以本协议内容为准。

十一、 本协议共三页，自签订之日起生效，一式三份，甲方持两份，乙方持一份，具同等法律效力。

甲方(盖章)： 授权代表(签名)：

经办人：

乙方(盖章)：

授权代表(签名)：

地址：

联系电话：

签订时间：

**物业管理合同篇十二**

甲方：重庆 购物中心发展管理有限公司(管理服务者)

乙方： (业主/物业使用人) 身份证号：

为了维护协信•长寿百年广场广大经营者的共同利益、正常的经营管理秩序和商誉，统一规范经营者的经营行为，根据《重庆市商品交易市场管理条例》、《重庆市物业管理办法》、国务院《物业管理条例》等法律、法规的规定特签订本协议，甲、乙双方共同遵守执行。

一、甲、乙双方权利和义务

(一)甲方的权利和义务

1. 甲方享有对协信•长寿百年广场实施统一经营管理、物业管理的权利，对管理范围的场地、设备、设施、环境卫生、治安消防、经营秩序及各项经营活动等事务全权实施管理，维护协信长寿百年广场的正常运行。

2. 依据有关的法律、法规，制定和修改协信•长寿百年广场的各项规章制度。

3. 甲方享有依法向乙方收取物业管理费、公共设施维修基金，经营行为保证金、公共能源及相关费用等权利。乙方不按规定交纳相关费用，甲方有权向乙方收取每逾期一天3‰的滞纳金，逾期20天不缴纳的，甲方不再有义务提供各种管理服务，对所欠费用可采取催缴和强制措施，直至诉诸法律。

4. 尊重乙方自主经营的权利，不干涉乙方正当的经营活动。

5. 有权采取各种有效措施制止违反国家法律、政策和经营管理协议之行为。

6. 在不影响整体经营布局的情况下，可利用部分空地、墙面等处从事经营活动，收益用于市场推广。

7. 依法行使政府职能部门委托的权利，接受行政主管部门的监督指导，接受业主/物业使用人对制度执行情况的监督，听取合理化建议和意见，不断改进工作。

8. 甲方可委托专业物业管理公司从事部分物业管理工作。

(二)乙方的权利和义务

1. 依法享有在《商品房买卖合同》中约定经营范围内的依法自主经营权，服从甲方统一管理及整体的业态的统一规划、统一布局，自觉配合甲方组织的促销活动，维护协信长寿百年广场的整体形象。

2. 自觉遵守协信•长寿百年广场的各项规章制度、办法和规定，按时足额向甲方缴纳物业管理费及各种相关费用。

3. 严格遵守执行国家有关法律、法规，保护消费者的利益，执证经营，依法纳税、交缴工商行政管理费。

4. 积极参加甲方组织的消防演练和培训，确保经营区域的消防安全，并承担相应的消防责任。

5. 对经营销售的商品自觉建立质量保证体系，确保销售商品不损害消费者的利益。

6. 对店铺承租人、使用人及访客等违反协信•长寿百年广场管理制度所造成的损失、损害等承担连带赔偿责任。

7. 自觉配合甲方做好日常事务管理工作和宣传教育、文化工作。

8. 业主出租商铺时，应事先以书面的形式通知甲方，与甲方签定《委托经营管理协议》，在与甲方签订该协议前，一切责任仍属乙方责任。

9. 承担由乙方行为引起的一切民事责任。

二、 各项费用标准及交纳办法

(一)装修保证金

乙方如需要对店铺进行装修(租赁者需征得业主同意)，必须按协信•长寿百年广场《业主/物业使用人装修守则》规定，缴纳装修保证金，装修需经甲方验收合格后方可无息退还装修保证金给乙方。

(二)物管费

按 元/平方米/月(按建筑面积收取)每季度支付一次，提前15日收取。

(三)自用水、电费按乙方自挂表抄数收取独立上缴;公共能源费按实际发生费用根据经营建筑面积比例据实分摊。实行月计交缴。

(四)市场推广费

根据实际需要，由甲方制定推广、促销方案，甲方代收的推广费全部用于协信长寿百年广场整体的营销推广。计 元/平方米/月(按建筑面积收取)。

(五)空调使用费

除乙方独立安装使用的情况外，由甲方根据空调使用当月总费用结合乙方场地面积大小，按比例收取。

(六)其他费用按相关规定办理。

三、双方约定遵守的市场管理公约

(一)经营秩序和经营行为的管理约定：

第一条：乙方必须遵守国家的法律、法规和长寿百年广场的各项管理规定 。商品明码标价，亮证亮照经营。严禁经销假冒伪劣商品和违禁物品。

第二条：乙方承诺接受甲方管理人员的监督、检查，不得扰乱市场秩序。

第三条：乙方因商品质量问题与顾客发生的纠纷，需按《中华人民共和国产品质量法》、《重庆市商品交易市场管理条例》、《中华人民共和国消费者权益保护法》等有关规定进行协商解决，不得与顾客发生争吵、打架等行为，遇到纠纷时应主动妥善解决，协商不成应与对方到相关部门或甲方协调处理。

第四条：乙方必须遵守《中华人民共和国产品质量法》、《中华人民共和国消费者权益保护法》、《中华人民共和国反不正当竞争法》、《重庆市商品交易市场管理条例》等法律、法规。做到文明经商、礼貌待客，严禁强买强卖、欺行霸市，维护协信•长寿百年广场的整体信誉。

第五条：不得有使用大音量音响设备或高声叫卖、张贴、追逐、打闹、玩弄电梯等影响他人正常经营和玩弄公共财物的行为。

第六条：不得有打牌、下棋、睡觉、酗酒、划拳，以及赤膊等不文明行为。

第七条：经营场地以店铺门口为界，禁止在界外陈列商品，摆放商品展示模特儿(架)等任何物品，禁止任何占道行为。

第八条：严格遵守规定营业时间，按时开门营业，并遵循：

1、 未经甲方同意不得迟开门和早关门;

2、 不得擅自中途或提前关门停业(超过3小时按歇业1天处理);

3、 不得擅自歇业。

第九条：乙方须遵守行业规定，严格维护全体业主/物业使用人的共同利益，不得诋毁其他商户。

第十条：乙方的电话、传呼、手机号及通讯地址等联系方式因申报内容不实或变化后未及时告知甲方而造成的一切损失由乙方自行负责。若由此给他人造成一切损失的应承担相应责任。

第十一条：乙方从业人员应按规定向甲方管理部门申报，营业期间内需佩带购物中心统一的《营业员证》，无证或佩带他人证件不得从事经营活动事宜。

第十二条：遵守国家和甲方有关变更物业的规定，乙方转让、抵押、出租、转租、调换、与他人合用摊位，需征得甲方书面同意并登记备案。

(二)遵守甲方治安、消防管理的各项规定

第十三条：乙方须严格遵守《中华人民共和国治安管理处罚条例》、《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国公安部61号令》、《重庆市消防管理条例》等法律法规规定，严禁在购物中心范围内吸烟、动用明火及其他影响购物中心安全的行为。

第十四条：不得收藏、携带管制刀具和易燃易爆危险物品(汽油、鞭炮等)等违禁物品。禁止打架斗殴、无理取闹、干扰管理人员工作等行为。

第十五条：乙方捉获违法分子不得自行处置，应及时通知并移交甲方。

第十六条：严禁偷窃、挪用协信•长寿百年广场的公共设施、财产和他人物品等违法行为。

第十七条：乙方有协助国家执法人员履行职权的义务，不得有阻挠国家执法人员执行公务，作伪证等违法行为。

第十八条：乙方必须做好店铺内的防火、防盗、防扒、防骗、防恶性案件和自然灾害的自防工作，闭市和歇业时要收管好货物并锁好门窗。闭市后不得私自进入购物中心取货，如有特殊情况须进入的，应当由乙方本人办理相关手续后与保安员一同进入本店铺，并迅速离开，不得逗留。

第十九条：严禁私自拆卸或损坏购物中心内的消防设施、设备和各种消防器材。

第二十条：在非火警情况下，未经批准禁止移动和使用购物中心内所有的消防设施和器材。

第二十一条：严禁在消防卷闸门附近摆放任何物件，严禁圈占消防栓或防火间距、堵塞、防碍消防通道。

(三)对购物中心机电设施设备的管理约定

第二十二条：严禁动用送配电及照明设施，不得私自开关各电源、动力装置以避免造成损坏。

第二十三条：照明及其他设施严禁私自拆除、乱拉(接)、更改和增加用电负荷和线路。

第二十四条：店铺内电器设施发生故障，应向甲方提出报修 ，在甲方的监督下进行修理或由甲方进行修理、更换并按规定缴纳委托维修费。

第二十五条：购物中心电梯(电扶梯)运行时，需严格遵守“乘坐须知”：

1、 未经管理部门同意，不得使用客运电梯和电扶梯运载货物和其他杂物;

2、 电扶梯运行期间禁止反向行走、嬉戏和跑跃，停运期间禁止行走;

3、 14周岁以下的未成年人乘坐电梯须有监护人陪同;

4、 乘坐电扶梯时，头手身体严禁超出扶梯外，以免发生事故;

5、 禁止向电梯上丢抛包装箱(袋)等废弃物，禁止携带超长物(1.5m以上)棍棒、杆等物件乘坐电扶梯;

6、 电扶梯运行期间，非紧急情况不得擅自使用停止电(扶)梯运行按钮;

7、 使用电梯运载货物时，需听从电梯操作人员指挥，不得超载，进出货物时应避免损坏电梯的行为。

第二十六条：店铺内预留的电话线路及附属设施，乙方有关人员不得私自拆、改、挪用甚至偷窃。安装电话开通后，应自觉遵守电信部门的有关规定和甲方有关的专项管理规定。

第二十七条：乙方电话出现故障，应请电信部门维修或向甲方管理人员提出委托维修，不得私自拆修。

第二十八条：空调运行期间，购物中心外沿的窗户需关闭，乙方不得擅自调整及用物体挡住进出风口，确因需要调整可向甲方管理部门提出书面申请，经同意后方可。

(四)清洁卫生管理约定

第二十九条：禁止随地吐痰，乱扔瓜皮纸屑，乱倒污水，乱扔包装物、食品盒残渣等有损清洁卫生的行为。

第三十条：自觉维护购物中心的环境卫生，依照规定定时对店铺门、灯箱、柱等处进行清洁大扫除。

(五)对其它方面的管理规定

第三十一条：甲方对店铺的统一装修和设施设备的统一安装，乙方不得擅自拆卸、增添、移动。

第三十二条：开业后乙方需要对店铺进行装修的，需书面提出装修申请并经批准，在完清手续后严格按照业主/物业使用人《装修守则》的规定在闭市后入场进行施工并做好防噪处理，不得影响周边经营和生活。

第三十三条：因房屋、设施、设备等故障必须及时抢修，需乙方让出经营场地时，乙方须无条件配合。因城市建设、市场改造需要拆迁或停止使用场地设施，乙方须无条件服从配合。

第三十四条：不得擅自撕扯、涂污、毁损甲方设置的封条、通知、宣传、告示，不得损坏移动各种告示、警示牌、导向牌。

第三十五条：严禁携带各种宠物、家禽等进出购物中心。

第三十六条：乙方依照规定，须按时向甲方缴纳各项应付费用，不得拖欠。

第三十七条：乙方家属、来访客人、雇用的临时工(如营业员、搬运工、保姆等)或乙方店铺的承租人或使用人违反本协议规定的，概由乙方负全部责任。

四、违约责任

第三十八条：凡有违反有关规定，乙方须向甲方支付100元-1000违约金并承担全额赔偿责任。超过规定期限加收滞纳金(3‰/日)，超过三天仍未完清的可由甲方对乙方摊位采取一切必要的措施。

五、本协议一式两份，甲、乙双方各执一份，具有同等法律效力。甲、乙双方签字后生效，自乙方使用期满完清有关手续退出商场当日为止。

六、本协议未尽事宜由双方协商解决。

七、附则

《装修守则》、《店铺经营规范》、《治安消防安全责任书》、《装修承诺书》为本协议有效附件具有同等法律效力。

甲 方： 乙 方：

代表人簦章： 代表人签章：

联系地址： 联系地址：

邮 编： 邮 编：

电 话： 电 话：

年 月 日

**物业管理合同篇十三**

甲方：

乙方：

根据农贸市场物业管理需要，经公开招标，决定将农贸市场物业管理交于物业管理有限公司(以下简称乙方)负责物业管理，经双方协商，结合招标要求，特订立以下合同：

一、管理范围

东起路、西至路、南起、北到路。

二、甲方的权利义务

1、甲方按招标要求，协助乙方处理好市场中原有的滞留问题。

2、甲方对乙方具有督管权力，对乙方的管理实行经常性督查，按甲方要求对市场进行管理。

3、甲方在条件允许范围内处理好市场经营户物业费上缴工作。

三、乙方的权利义务

1、乙方必须按招标要求，自觉履行好自身的义务，接受甲方的督查和管理。

2、乙方要保证在市场内有专职管理和保洁人员在x名以上，工作人员的年龄要求在xx周岁以内，人员工资由乙方自行发放，甲方不再提供其他任何补助。

3、乙方要按时保洁，做到垃圾日产日清，不留死角。

4、乙方保证每年的精品城市检查中，保证考核不在倒数之列，每年要有3次以上位于前列。

四、附则

1、本合同自双方签字盖章后生效。有效期自合同生效之日起 个月，即从 年 月 日至 年 月 日止。合同期满前一个月，经协商同意，双方可续签合同。

2、本合同一式三份，甲乙双方各执一份，区农贸市场办公室存档一份。

甲方(签章) 乙方(签章)

年 月 日 年 月 日

**物业管理合同篇十四**

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《中华人民共和国经济合同法》、《城市新建住宅小区管理办法》(建设部第33号令)、《深圳经济特区住宅区物业管理条例》及《〈深圳经济特区住宅区物业管理条例〉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,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

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

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

(三)本物业规划红线内属物业管理范围的市政公用设施(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;

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

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

(六)车辆行驶及停泊;

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

(八)社区文化娱乐活动;

(九)物业及物业管理档案、资料;

(十)法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项。

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

(一)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;

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

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

(四)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;

(五)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。

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

(七)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;

(八)负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷;

(九)协助乙方做好物业管理工作和宣传教育,文化活动;

(十)法规政策规定由甲方承担的其他责任.

第五条 乙方的权利和义务

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

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

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

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

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

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

(七)至少每3个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支账民主.

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

(九)建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

(十)开展有效的社区文化活动和便民服务工作;

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

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

第六条 管理目标

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

(一)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:\_\_\_\_\_\_\_\_。

(二)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;

(三)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.

(四)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.

(五)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.

(六)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;

(七)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

(一)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;

(二)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:

(三)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

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

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

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

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

第十条 其他事项

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

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

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

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

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

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

(六)本合同正本连同附件共一页,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.

(七)本合同自签订之日起生效.

甲方签章: 乙方签章:

法人代表: 法人代表:

**物业管理合同篇十五**

委托方：

受托方：

甲方为加强对市中级人民法院办公楼物业的管理，特委托乙方派遣治安秩序维护员、设备维护员和保洁员到本大楼实行物业服务。根据中华人民共和国合同法和物业管理条例相关法规，经双方协商，就有关服务事宜签订如下条款：

第一章 委托服务的物业

第一条 本合同所涉及的物业基本情况

甲方委托服务的办公楼座落于新兴三路 号，为1幢高15层楼宇，占地面积约 ㎡，庭院道路和绿化面积约 ㎡，大楼总建筑面积为 ㎡。

第二章 物业服务事项

第二条 本物业服务区域内的公共环境卫生，包括公共庭院、房屋公用部位和领导办公室的清洁卫生、垃圾的收集、清运及“门前三包”。

第三条 本物业服务区域内的设备设施日常保养护理工作。

第四条 维持本物业服务区域内的公共治安秩序，包括大门值班、楼宇巡视。

第三章 服务期限

第五条 服务期限为壹年零贰个月，从 年 月 日起至 年 月 日止。

第四章 双方权利和义务

第六条 甲方的权利和义务

一、检查监督乙方服务工作的实施及制度的执行情况。甲方每月对乙方的服务工作进行考核，对不满意现象提出改进意见和建议。

二、甲方每月20日前将当月的物业服务费支付给乙方。

第七条 乙方的权利和义务

一、根据有关法律法规及本合同的相关条款制订具体的物业服务制度。

二、落实安全防范措施，协助甲方认真做好维护公共治安秩序的服务工作。

三、有义务配合甲方协调处理与本合同及各具体服务条款有关的事宜；

四、按物业服务方案各项规范向甲方提供服务，保证服务的及时性和有效性。

第五章 物业服务内容

第八条 环境卫生服务

一、实行规范化清扫保洁，垃圾日产日清。

二、房屋的公共楼梯、扶栏、走道等部位和领导办公室保持清洁。

三、发现公共环境受到污染要及时清洗。

第九条 共用设施设备的运行和养护服务。

一、供电设备、给排水设备、通风设备、空调设备、电梯设备、防盗监控系统、消防系统设备的日常清洁、润滑、调试运行服务及制订月度、年度维修方案。

二、各种水管闸门渗漏和损坏，室内外上下水道堵塞不畅，以及卫生洁具的使用护理。

三、各种插座、插头、开关、灯座的故障维修和更换等，但材料及大中修工料费用由甲方承担。

第十条 治安维护防范服务

一、实行24小时门岗值班和楼宇巡逻制度。

二、停车场车辆出入和停放秩序的调度服务。

其他具体详细内容、范围、要求，参见附件《办公楼物业服务方案》。

第六章  物业服务费等费用的计算及支付

第十一条 物业服务费

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

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

**物业管理合同篇十六**

甲方：物业服务有限公司南湖雅园服务处(以下简称甲方)

乙方：(以下简称乙方)

为维护小区广大业主的共同利益，严格遵照小区红线内设计规划的各项要求，保证小区的正常秩序，本着公平、公正、公开的原则，甲乙双方一致同意就南湖雅园小区商业门面事宜签订如下协议：

第一条：乙方权利

一、乙方可以在自已购买或租赁的地点进行办公或经营，同时在划定的范围内张贴自已公司的形象标志，同时发放自已公司的宣传资料、介绍自已公司的业务。

二、乙方有权向甲方提出关于水、电方面使用的正当要求;但必须按时交纳水、电费及物业管理费。

三、乙方享有在办理手续等方面的优先权，在同等情况下，甲方应当先行办理乙方公司事宜。

第二条：乙方义务

一、乙方向甲方出具公司资质、营业执照和税务登记证以及房屋产权证、土地证或房屋租赁合同原件并提供复印件以供甲方公司备案。

二、乙方委派现场代表开具公司法人代表委托书，授予期全权代表本协议所涉及的各项事宜。

三、乙方有义务在装修时按照行业标准对排污、排烟和噪声进行技术处理，不得影响小区其它业主的正常生活。若有业主投诉，且确实存在必须配合整改。

四、物业管理费的收取办法与标准及供电协议。

1.经甲乙双方友好协商，从20xx年11月08日起交纳商铺的物业管理费，此门面面积为800平方，物业管理费标准为1.50元/平方。20xx年每月物业管理费为1000元，预交一个月。乙方交纳安全用电保证金5000元，电费为1.30元/度,按月交纳。

2.乙方每月五日之前带现金到物业办公室财务处同时交纳下月物业管理费及当月电费，逾期不交电费或物业管理费甲方有权立即停止供电及相关服务。

五、乙方工作人员必须遵守《小区人员管理规定》，文明经营，不得骚扰和影响其他业主正常生活，在经营过程中，不得损坏公共设施、设备。垃圾按服务处指定的时间从指定的通道运到指定地点。

六、经营过程中，乙方须指派专人负责治安工作，严密巡视，防止案件发生，发现情况及时向甲方报告并酌情现场处理。

七、乙方须加强消防安全工作，每户根据经营场所的实际面积不同，根据《中华人民共和国消防条例》及其实施细则;配备消防器材，并设置符合国家规定的消防安全疏散指示标志和应急照明设施，保持防火门、防火卷帘、消防安全疏散标志、应急照明灯、机械排烟送风、火灾事故广播等设施处于正常状态。同时注意安全用电，不得使用高负荷电热丝、大功率电炉等电热器件，由此引发的一切后果由乙方负责。

八、乙方须加强内部管理，不得使用三无人员，同时政府规定须持证上岗的工种，工作人员须证件齐全，工作人员只能在规定的范围内逗留、作业，违者服务处有权将人员请出小区。

第三条：甲方权利和义务

一、甲方须根据《小区管理规定》、《武汉市物业管理条例》等有关规定和制度对乙方在小区范围内经营场所的水、电实施统一管理。

二、甲方应制定监管制度，成立监管巡视队，对小区范围内的经营场所的水、电实行全方位的监管和服务。

三、在监管过程中，甲方如发现乙方人员有违规、违章时，其监管人员有权在现场予以制止;乙方人员如有不服从管理的行为，则甲方有权采取强制纠正措施，并责令乙方限期整改，整改不力者，甲方有权追究乙方责任。

四、甲方在执行监管过程中，必须坚持原则，秉公办理，不得收受礼品现金、不得徇私舞弊;一经投诉并被认定为事实者，甲方将对当事人予以经济、行政处罚直至移交司法机关处理。

五、甲方须建立监管人员管理制度，预防监管人员滥用监管权利，保障乙方正常且符合规定的用水、用电及其它各项正当要求。

六、甲方工作人员应在规章制度规定的范围内，配合乙方，保障乙方的权利。

七、如乙方有油烟扰民、噪音扰民(如：音响、ktv、供电、供水、制冷等设施)、污水漫溢(下水管道堵塞导致污水外溢与幸福满湾香餐厅轮流疏通处理)等情况发生，导致业主投诉，甲方有权立即停止与投诉有关的服务，甚至停止所有服务。

八、如乙方进行装修或对经营用房进行改造，必须到物业管理处办理相关手续(按物业管理处的《装修管理协议》统一办理)，否则甲方有权终止此协议。

第四条：违约责任

一、甲方有关人员违反第三条中相关条款者，一经查实，视其情节轻重，甲方将给与经济、行政处罚，情节严重者，提交司法机关处理。

二、乙方人员违反第二条中相关条款者，甲方将视情节轻重，采取说服教育、拒绝进入小区、扣除保证金、停止相关服务(包括配套设施的使用)，直至提交相关执法部门处理。

第五条：办议生效

本协议一式俩份，具有同等法律效力，经双方签字盖章后生效。如有异议可以补充协议方式予以补充。蜂巢物业管理网收集整理。

甲方：武汉园物业服务有限公司乙方：

南湖雅园服务处

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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**物业管理合同篇十七**

甲方：重庆 购物中心发展管理有限公司(管理服务者)

乙方： (业主/物业使用人) 身份证号：

为了维护协信•长寿百年广场广大经营者的共同利益、正常的经营管理秩序和商誉，统一规范经营者的经营行为，根据《重庆市商品交易市场管理条例》、《重庆市物业管理办法》、国务院《物业管理条例》等法律、法规的规定特签订本协议，甲、乙双方共同遵守执行。

一、甲、乙双方权利和义务

(一)甲方的权利和义务

1. 甲方享有对协信•长寿百年广场实施统一经营管理、物业管理的权利，对管理范围的场地、设备、设施、环境卫生、治安消防、经营秩序及各项经营活动等事务全权实施管理，维护协信长寿百年广场的正常运行。

2. 依据有关的法律、法规，制定和修改协信•长寿百年广场的各项规章制度。

3. 甲方享有依法向乙方收取物业管理费、公共设施维修基金，经营行为保证金、公共能源及相关费用等权利。乙方不按规定交纳相关费用，甲方有权向乙方收取每逾期一天3‰的滞纳金，逾期20天不缴纳的，甲方不再有义务提供各种管理服务，对所欠费用可采取催缴和强制措施，直至诉诸法律。

4. 尊重乙方自主经营的权利，不干涉乙方正当的经营活动。

5. 有权采取各种有效措施制止违反国家法律、政策和经营管理协议之行为。

6. 在不影响整体经营布局的情况下，可利用部分空地、墙面等处从事经营活动，收益用于市场推广。

7. 依法行使政府职能部门委托的权利，接受行政主管部门的监督指导，接受业主/物业使用人对制度执行情况的监督，听取合理化建议和意见，不断改进工作。

8. 甲方可委托专业物业管理公司从事部分物业管理工作。

(二)乙方的权利和义务

1. 依法享有在《商品房买卖合同》中约定经营范围内的依法自主经营权，服从甲方统一管理及整体的业态的统一规划、统一布局，自觉配合甲方组织的促销活动，维护协信长寿百年广场的整体形象。

2. 自觉遵守协信•长寿百年广场的各项规章制度、办法和规定，按时足额向甲方缴纳物业管理费及各种相关费用。

3. 严格遵守执行国家有关法律、法规，保护消费者的利益，执证经营，依法纳税、交缴工商行政管理费。

4. 积极参加甲方组织的消防演练和培训，确保经营区域的消防安全，并承担相应的消防责任。

5. 对经营销售的商品自觉建立质量保证体系，确保销售商品不损害消费者的利益。

6. 对店铺承租人、使用人及访客等违反协信•长寿百年广场管理制度所造成的损失、损害等承担连带赔偿责任。

7. 自觉配合甲方做好日常事务管理工作和宣传教育、文化工作。

8. 业主出租商铺时，应事先以书面的形式通知甲方，与甲方签定《委托经营管理协议》，在与甲方签订该协议前，一切责任仍属乙方责任。

9. 承担由乙方行为引起的一切民事责任。

二、 各项费用标准及交纳办法

(一)装修保证金

乙方如需要对店铺进行装修(租赁者需征得业主同意)，必须按协信•长寿百年广场《业主/物业使用人装修守则》规定，缴纳装修保证金，装修需经甲方验收合格后方可无息退还装修保证金给乙方。

(二)物管费

按 元/平方米/月(按建筑面积收取)每季度支付一次，提前15日收取。

(三)自用水、电费按乙方自挂表抄数收取独立上缴;公共能源费按实际发生费用根据经营建筑面积比例据实分摊。实行月计交缴。

(四)市场推广费

根据实际需要，由甲方制定推广、促销方案，甲方代收的推广费全部用于协信长寿百年广场整体的营销推广。计 元/平方米/月(按建筑面积收取)。

(五)空调使用费

除乙方独立安装使用的情况外，由甲方根据空调使用当月总费用结合乙方场地面积大小，按比例收取。

(六)其他费用按相关规定办理。

三、双方约定遵守的市场管理公约

(一)经营秩序和经营行为的管理约定：

第一条：乙方必须遵守国家的法律、法规和长寿百年广场的各项管理规定 。商品明码标价，亮证亮照经营。严禁经销假冒伪劣商品和违禁物品。

第二条：乙方承诺接受甲方管理人员的监督、检查，不得扰乱市场秩序。

第三条：乙方因商品质量问题与顾客发生的纠纷，需按《中华人民共和国产品质量法》、《重庆市商品交易市场管理条例》、《中华人民共和国消费者权益保护法》等有关规定进行协商解决，不得与顾客发生争吵、打架等行为，遇到纠纷时应主动妥善解决，协商不成应与对方到相关部门或甲方协调处理。

第四条：乙方必须遵守《中华人民共和国产品质量法》、《中华人民共和国消费者权益保护法》、《中华人民共和国反不正当竞争法》、《重庆市商品交易市场管理条例》等法律、法规。做到文明经商、礼貌待客，严禁强买强卖、欺行霸市，维护协信•长寿百年广场的整体信誉。

第五条：不得有使用大音量音响设备或高声叫卖、张贴、追逐、打闹、玩弄电梯等影响他人正常经营和玩弄公共财物的行为。

第六条：不得有打牌、下棋、睡觉、酗酒、划拳，以及赤膊等不文明行为。

第七条：经营场地以店铺门口为界，禁止在界外陈列商品，摆放商品展示模特儿(架)等任何物品，禁止任何占道行为。

第八条：严格遵守规定营业时间，按时开门营业，并遵循：

1、 未经甲方同意不得迟开门和早关门;

2、 不得擅自中途或提前关门停业(超过3小时按歇业1天处理);

3、 不得擅自歇业。

第九条：乙方须遵守行业规定，严格维护全体业主/物业使用人的共同利益，不得诋毁其他商户。

第十条：乙方的电话、传呼、手机号及通讯地址等联系方式因申报内容不实或变化后未及时告知甲方而造成的一切损失由乙方自行负责。若由此给他人造成一切损失的应承担相应责任。

第十一条：乙方从业人员应按规定向甲方管理部门申报，营业期间内需佩带购物中心统一的《营业员证》，无证或佩带他人证件不得从事经营活动事宜。

第十二条：遵守国家和甲方有关变更物业的规定，乙方转让、抵押、出租、转租、调换、与他人合用摊位，需征得甲方书面同意并登记备案。

(二)遵守甲方治安、消防管理的各项规定

第十三条：乙方须严格遵守《中华人民共和国治安管理处罚条例》、《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国公安部61号令》、《重庆市消防管理条例》等法律法规规定，严禁在购物中心范围内吸烟、动用明火及其他影响购物中心安全的行为。

第十四条：不得收藏、携带管制刀具和易燃易爆危险物品(汽油、鞭炮等)等违禁物品。禁止打架斗殴、无理取闹、干扰管理人员工作等行为。

第十五条：乙方捉获违法分子不得自行处置，应及时通知并移交甲方。

第十六条：严禁偷窃、挪用协信•长寿百年广场的公共设施、财产和他人物品等违法行为。

第十七条：乙方有协助国家执法人员履行职权的义务，不得有阻挠国家执法人员执行公务，作伪证等违法行为。

第十八条：乙方必须做好店铺内的防火、防盗、防扒、防骗、防恶性案件和自然灾害的自防工作，闭市和歇业时要收管好货物并锁好门窗。闭市后不得私自进入购物中心取货，如有特殊情况须进入的，应当由乙方本人办理相关手续后与保安员一同进入本店铺，并迅速离开，不得逗留。

第十九条：严禁私自拆卸或损坏购物中心内的消防设施、设备和各种消防器材。

第二十条：在非火警情况下，未经批准禁止移动和使用购物中心内所有的消防设施和器材。

第二十一条：严禁在消防卷闸门附近摆放任何物件，严禁圈占消防栓或防火间距、堵塞、防碍消防通道。

(三)对购物中心机电设施设备的管理约定

第二十二条：严禁动用送配电及照明设施，不得私自开关各电源、动力装置以避免造成损坏。

第二十三条：照明及其他设施严禁私自拆除、乱拉(接)、更改和增加用电负荷和线路。

第二十四条：店铺内电器设施发生故障，应向甲方提出报修 ，在甲方的监督下进行修理或由甲方进行修理、更换并按规定缴纳委托维修费。

第二十五条：购物中心电梯(电扶梯)运行时，需严格遵守“乘坐须知”：

1、 未经管理部门同意，不得使用客运电梯和电扶梯运载货物和其他杂物;

2、 电扶梯运行期间禁止反向行走、嬉戏和跑跃，停运期间禁止行走;

3、 14周岁以下的未成年人乘坐电梯须有监护人陪同;

4、 乘坐电扶梯时，头手身体严禁超出扶梯外，以免发生事故;

5、 禁止向电梯上丢抛包装箱(袋)等废弃物，禁止携带超长物(1.5m以上)棍棒、杆等物件乘坐电扶梯;

6、 电扶梯运行期间，非紧急情况不得擅自使用停止电(扶)梯运行按钮;

7、 使用电梯运载货物时，需听从电梯操作人员指挥，不得超载，进出货物时应避免损坏电梯的行为。

第二十六条：店铺内预留的电话线路及附属设施，乙方有关人员不得私自拆、改、挪用甚至偷窃。安装电话开通后，应自觉遵守电信部门的有关规定和甲方有关的专项管理规定。

第二十七条：乙方电话出现故障，应请电信部门维修或向甲方管理人员提出委托维修，不得私自拆修。

第二十八条：空调运行期间，购物中心外沿的窗户需关闭，乙方不得擅自调整及用物体挡住进出风口，确因需要调整可向甲方管理部门提出书面申请，经同意后方可。

(四)清洁卫生管理约定

第二十九条：禁止随地吐痰，乱扔瓜皮纸屑，乱倒污水，乱扔包装物、食品盒残渣等有损清洁卫生的行为。

第三十条：自觉维护购物中心的环境卫生，依照规定定时对店铺门、灯箱、柱等处进行清洁大扫除。

(五)对其它方面的管理规定

第三十一条：甲方对店铺的统一装修和设施设备的统一安装，乙方不得擅自拆卸、增添、移动。

第三十二条：开业后乙方需要对店铺进行装修的，需书面提出装修申请并经批准，在完清手续后严格按照业主/物业使用人《装修守则》的规定在闭市后入场进行施工并做好防噪处理，不得影响周边经营和生活。

第三十三条：因房屋、设施、设备等故障必须及时抢修，需乙方让出经营场地时，乙方须无条件配合。因城市建设、市场改造需要拆迁或停止使用场地设施，乙方须无条件服从配合。

第三十四条：不得擅自撕扯、涂污、毁损甲方设置的封条、通知、宣传、告示，不得损坏移动各种告示、警示牌、导向牌。

第三十五条：严禁携带各种宠物、家禽等进出购物中心。

第三十六条：乙方依照规定，须按时向甲方缴纳各项应付费用，不得拖欠。

第三十七条：乙方家属、来访客人、雇用的临时工(如营业员、搬运工、保姆等)或乙方店铺的承租人或使用人违反本协议规定的，概由乙方负全部责任。

四、违约责任

第三十八条：凡有违反有关规定，乙方须向甲方支付100元-1000违约金并承担全额赔偿责任。超过规定期限加收滞纳金(3‰/日)，超过三天仍未完清的可由甲方对乙方摊位采取一切必要的措施。

五、本协议一式两份，甲、乙双方各执一份，具有同等法律效力。甲、乙双方签字后生效，自乙方使用期满完清有关手续退出商场当日为止。

六、本协议未尽事宜由双方协商解决。

七、附则

《装修守则》、《店铺经营规范》、《治安消防安全责任书》、《装修承诺书》为本协议有效附件具有同等法律效力。

甲 方： 乙 方：

代表人簦章： 代表人签章：

联系地址： 联系地址：

邮 编： 邮 编：

电 话： 电 话：

年 月 日

**物业管理合同篇十八**

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

第一条物业管理内容

1.物业基本情况

(1)物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

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

(4)占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

(5)建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

2.委托管理事项

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

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

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

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

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

(6)交通、车辆行驶及停泊。

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

(8)社区文化娱乐活动。

(9)物业及物业管理档案、资料;

(10)法规和政策规定及授权由物业管理公司管理的其它事项。

第二条委托物业管理形式

承包经营，自负盈亏。

第三条物业管理服务费用和住宅公共维修基金

1.本物业的管理服务费按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项执行：

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

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

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

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

(1)按政府规定的标准调整;

(2)按每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_%的幅度上调;

(3)按每年\_\_\_\_\_\_\_\_\_%的幅度下调;

(4)按每年当地政府公布的物价涨跌幅度调整;

(5)按双方议定的标准调整\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3.住宅共用部位共用设施设备维修基金

(1)共用部位共用设施设备维修基金的归集、使用和管理按政府有关文件执行。

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

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

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

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

(2)由乙方承担;

(3)在\_\_\_\_\_\_\_\_\_费用中支付。

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

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

(2)由甲方承担上述管理成本费用的\_\_\_\_\_\_\_\_\_%。

第四条其他有偿服务费用

1.车位及其使用管理服务费用：

(1)机动车：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(2)非机动车：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2.有线电视：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五条代收代缴收费服务

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

第六条物业管理期限

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

第七条双方权利、义务

1.甲方权利义务：

(1)根据本合同规定甲方将住宅区委托乙方实行物业管理;

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

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

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

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

(6)不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动;

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

(8)负责确定本住宅区管理服务费收费标准;

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

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

(11)政策规定由甲方承担的其他责任。

2.乙方权利义务：

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

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

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

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

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

(6)乙方须本着高效、精干的原则在本住宅区设置管理机构和人员;

(7)建立本住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

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

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

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

(11)开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作;

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

第八条物业管理目标和经济指标

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

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

第九条风险抵押

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

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

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

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

第十条奖罚措施

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

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

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

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

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

第十一条合同更改、补充与终止

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

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

3.合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理。

第十二条声明及保证

甲方：

1.甲方为一家依法设立并合法存续的企业，有权签署并有能力履行本合同。

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

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

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

乙方：

1.乙方为一家依法设立并合法存续的企业，有权签署并有能力履行本合同。

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

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

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

第十三条保密

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

一方违反上述保密义务的，应承担相应的违约责任并赔偿由此造成的损失。

第十四条不可抗力

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

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

第十五条通知

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

各方通讯地址如下：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

第十六条争议的处理

1.本合同受\_\_\_\_\_\_\_\_\_国法律管辖并按其进行解释。

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

(1)提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁;

(2)依法向人民法院起诉。

第十七条解释

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

第十八条补充与附件

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

第十九条合同效力

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

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

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

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

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

**物业管理合同篇十九**

正文：

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

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

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

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

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

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

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

第一条物业管理内容

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

(二)管理事项包括：

1.房屋的使用、维修、养护；

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

3.清洁卫生(不含垃圾运到中转站后的工作)；

4.公共生活秩序；

5.文娱活动场所；

6.便民服务网点及物业范围内所有营业场所；

7.车辆行驶及停泊；

8.物业档案管理；

9.授权由物业管理公司管理的其他事项。

第二条委托物业管理形式

承包经营、自负盈亏。

第三条物业管理期限

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

第四条双方权利、义务

(一)甲方权利、义务

1.根据本合同规定甲方将住宅区委托乙方实施物业管理；

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

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

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

5.负责向乙方提供本住宅区工程建设竣工资料一套并在乙方管理期满时予以收回；

6.不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动；

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

8.负责确定本住宅区管理服务费收费标准；

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

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

11.政策规定由甲方承担的其他责任。

(二)乙方权利、义务：

1.根据有关法律、法规，结合实际情况，制订本住宅区物业管理的各项规章制度；

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

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

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

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

6.乙方须本着高效、精干的原则在本住宅区设置管理机构和人员；

7.建立本住宅区物业管理档案并负责及时记载有关变更情况；

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

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

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

11.开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作；

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

第五条物业管理目标和经济指标

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

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

第六条风险抵押

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

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

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

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

第七条奖罚措施

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

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

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

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

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

第八条合同更改、补充与终止

(一)经双方协商一致，可对本合同条款进行修订更改或补充，以书面合同为准。

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

(三)合同终止后，乙方可参加甲方的管理招标并在同等条件下优先承包管理。

第九条其他事项

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

(二)本合同自签订之日起生效；附件1、2、3、4……为合同的有效组成部分。

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

(四)双方如对合同发生争议，协商不成的，诉请人民法院解决。

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

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

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

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

附：

1、《\_\_\_\_住宅区物业情况一览表》(略)

2、《\_\_\_\_住宅区物业年收支测算表》(略)

**物业管理合同篇二十**

甲方：住宅区业主委员会(代表本住宅区全体业主)

代表人：

乙方：物业服务公司

法人代表：

经住宅区业主大会 年 月 日投票表决同意：直接聘请物业服务公司为住宅区(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《中华人民共和国经济合同法》、《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： 。

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，业主入住户数 户， 户未入住)。

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服务企业承担的其它事项。

第三条\_合同期限

本合同管理服努期限为 年。自 年 月 日起至 年 月 日止。

第四条\_甲方的权利和义务

1.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9 8%，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，败诉方隙补缴物业管理费外，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

l.全面执行本合同附件《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。如超出管理规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 %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，须报甲万和有关部门批准后方可实施。

ll.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、集体宿台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

第七条\_物业管理服务费收取标准及管理

l.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 元/月;复式别墅每平方米 元/月;高层物业每平方米 元/月;多层物业每平方米 元/月;商业物业每平方米 元/月- 元/月;服务楼每平方米 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 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

l.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 元/月;多层 每平方米建筑面积 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 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 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 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 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 元(不含车场管理费)的固定标准净提取 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1 0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以上同意续约的，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.新老物业服务企业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

l.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xx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《住宅区物业管理服务方案》是本合同有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

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：住宅区业主委员会

负责人：

签署日期： 年 月 日

乙方：物业服务公司

负责人：

签署日期 年 月 日

**物业管理合同篇二十一**

第一章总 则

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方)：

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

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

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

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受委托方(以下简称乙方)：

企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第二条 物业基本情况

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

占地面积：\_\_\_\_平方米

建筑面积：\_\_\_\_平方米

(委托管理的物业构成细目见附件)

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

第二章 委托管理事项

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

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

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

第七条 公共绿地的养护与管理。

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

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

第十条 交通与车辆停放秩序的管理。

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

第十二条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

第十三条 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

1. 物业管理费：\_\_\_\_\_\_\_\_

2. 保洁费：\_\_\_\_\_\_\_\_

3. 保安费：\_\_\_\_\_\_\_\_

4. 房屋设备运行费：\_\_\_\_\_\_\_\_

5. 维修养护费：\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

第十六条 其他委托事项

第三章 委托管理期限

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

第四章 双方权利义务

第十八条 甲方权利义务

1、 代表和维护产权人、使用人的合法权益;

2、 制定《业主公约》并监督业主和物业使用人遵守公约;

3、 审定乙方制定的物业管理方案;

4、 检查监督乙方管理工作的执行情况;

5、 审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告;

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

(1) 无偿使用;

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

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

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

9. 协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;

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

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

10. 协助乙方做好牧业管理工作和宣传教育、文化生活;

第十九条 乙方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定，制定牧业管理方安;

2. 对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理;

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

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

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

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

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

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

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

第五章 物业管理服务要求标准

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

第六章 物业管理服务费用

第二十一条 物业管理服务费

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

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

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

4. 高层住宅电梯、水泵、\_\_\_运行费按实结算，由乙方向业主收取;

5. 管理服务费标准的调整，按\_\_\_调整;

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

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

第二十三条车位和使用管理费用由乙方按下列标准向车位使用人收取;

1、 露天车位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2、 车库车位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第二十四条 乙方对业

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

第二十五条乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目的收取标准约定如下：

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

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

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

第七章 违约责任

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

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

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

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

第八章 附则

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

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

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

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

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

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

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

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

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

第三十九条 本合同自签订之日起生效。

甲方签章：乙方签章：

代表人：代表人：

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