

# 最新住宅小区物业管理委托服务合同 物业管理委托合同住宅小区(优秀6篇)

随着人们法律意识的加强，越来越多的人通过合同来调和民事关系，签订合同能够较为有效的约束违约行为。相信很多朋友都对拟合同感到非常苦恼吧。下面我就给大家讲一讲优秀的合同该怎么写，我们一起来了解一下吧。

## 住宅小区物业管理委托服务合同篇一

乙方(受委托方)：\_\_\_\_\_物业管理公司

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

### 第一条物业管理内容

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

2. 管理事项包括：

(1) 房屋的使用、维修、养护；

(3) 清洁卫生(不含垃圾运到中转站后的工作)；

(4) 公共生活秩序；

(5) 文娱活动场所；

(6) 便民服务网点及物业范围内所有营业场所；

- (7) 车辆行使及停泊;
- (8) 物业档案管理;
- (9) 授权由物业管理公司管理的其他事项。

## 第二条委托物业管理形式

承包经营、自负盈亏。

## 第三条物业管理期限

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

## 第四条双方权利、义务

### 1. 甲方权利、义务：

- (1) 根据本合同规定甲方将住宅区委托乙方实行物业管理；
- (2) 监督乙方对公用设施专用基金的合理使用，并按公用设施专用基金管理辦法拨付给乙方。
- (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；
- (8) 负责确定本住宅区管理服务費收费标准；
- (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；

(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；

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

(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。

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): \_\_\_\_\_

### 附件

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)

## 住宅小区物业管理委托服务合同篇二

乙方: 吉安市\_\_\_\_\_物业服务有限公司

丙方:

经三方协商，一致同意签订本补充协议，本协议

就甲、乙方同意丙方承包xx小区进行物业管理服务，并明确

三方有关法律责任。协议如下：

1、乙方与开发公司所签的物业管理服务合同，是应丙方要求签订，乙方实际不参与该项目物业管理，而是由丙方承包该项目物业服务管理工作。因此，丙方对该项目物业服务管理承担一切经济 and 法律责任，吉房物业公司与开发公司签订的物业管理委托合同中的权利、义务全部由丙方承担。物业服务小区的人员、财产出现任何经济 and 法律责任都与甲、乙方无关。

2、该项目物业管理服务期间，丙方应主动维护甲、乙方信誉和形象，自觉加强安全生产和管理，聘请专业技术人员，遵守工作手则与操作规程，接受甲、乙方的指导和监督。如丙方违反此规定，且不改正，乙方有权单方面解除或终止与甲方签订的物业服务委托合同，所造成的一切责任和后果全部由丙方承担。

3、丙方承包\_\_\_\_\_小区物业管理服务每年需向乙方支付\_\_\_\_\_万元的承包费。

4、本协议自签订之日起生效，有效期壹年。即20\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日始至20\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。如执行中遇到问题，三方应本着友好合作的精神协商解决。

5、协议如需提前终止，须在终止日前十天以书面形式通知对方。

6、本协议是三方真实意思的表达，承担相应法律责任。

7、本协议一式四份，甲方二份、乙方一份、丙方一份。

甲方：

经办人签字：

乙方：

经办人签字：

丙方：

经办人签字：

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 住宅小区物业管理委托服务合同篇三

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，本物业全体业主和物业使用人均应履行本合同，承担相应的责任。

## 第二章委托管理事项

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

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

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

第七条公共绿地的养护与管理。

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



第九条公共环境卫生，包括房屋共用部位的清洁卫生，公共场所的清洁卫生、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\_\_\_\_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；

(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。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，制定牧业管理方案；

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；

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；

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

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;

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

5. 管理服务费标准的调整, 按\_\_\_\_调整;

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

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

第二十三条车位和使用管理费用由乙方按下列标准向车位使用人收取;

1、露天车位: \_\_\_\_\_

2、车库车位: \_\_\_\_\_

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

第二十五条乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目的收取标准约定下:

1□\_\_\_\_\_

2□\_\_\_\_\_

第二十六条房屋共用部位、共用设备、设施、公共设施的维修、养护费用物业管理区域内的全体业主按照各自拥有的住

宅区建筑面积比例共同承担，在物业维修基金中列支或直接向业主收取。

## 第七章违约责任

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

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

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

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

风险告知：违约条款是物业服务合同的重要条款，如果约定不清，一旦发生纠纷，受损最大的应该是物业服务企业。此类风险主要是来自司法程序方面。在司法实践中，一旦发生纠纷，物业服务企业很多时候会成为重罚的对象。

## 第八章附则

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

第三十二条双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签

订补充协议，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，空部分填写的文字与印刷文字具有同等效力，但不得修改本合同印制条款的本意。

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

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

第三十五条因房屋建造质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，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，双方按有关法律规定及时协商处理。

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

风险告知：关于争议方式的约定，可以选择到有管辖权的法院或者仲裁，二者的本质区别是若约定仲裁解决，一裁终局，若选择诉讼解决，两审终审。

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

第三十九条本合同自签订之日起生效。

# 住宅小区物业管理委托服务合同篇四

受委托方(乙方)：\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国民法典》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\_\_\_\_\_项目(物业名称)(以下简称“本物业”)物业服务有关事宜，协商订立本合同。

## 第一章 物业项目基本情况

### 第一条 物业项目基本情况

名称：\_\_\_\_\_；

类型：\_\_\_\_\_；

坐落位置：\_\_\_\_\_

建筑面积：\_\_\_\_\_

区域四至：

东至：\_\_\_\_\_；

南至：\_\_\_\_\_；

西至：\_\_\_\_\_；

北至：\_\_\_\_\_。

委托的物业构成细目以甲乙双方实际验收清单为准，并作为本合同的附件。(规划平面图见附件一，构成明细见附件二，共用部位明细见附件三，共用设施设备明细见附件四。)

## 第二章 物业服务内容

### 第二条 物业交接

- 1、甲乙双方和原物业服务企业应当在新的物业服务合同生效之前，就交接时间、交接内容、交接查验、交接前后的责任等事项进行约定。交接时间应确定具体时点，时点前责任由原物业服务企业承担，时点后责任由新的乙方承担。
- 2、原物业服务企业应在约定时点将物业区域内的档案资料(见附件六)、物业服务用房及属于本物业区域内的物业公用设施、设备、构筑物及其附着物、公共区域移交给乙方，由乙方和原物业服务企业进行逐项查验接收，并签字确认。
- 3、甲乙双方和原物业服务企业对查验结果存在争议的，应在查验记录中载明，并明确解决办法；原物业服务企业拒不撤出的，甲方应通过司法途径解决。

### 第三条 物业服务事项

- 1、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、规章和《管理规约》的授权制定物业服务的各项制度。
- 2、房屋共用部位的日常维修、养护和管理。共用部位包括：房屋的承重结构(包括住宅的基础、承重墙体、梁柱、楼盖等)、屋顶、外墙面(包括非承重结构的分户墙外墙面)、楼梯间、走廊通道、大堂、公共门厅、电梯井、楼内下水立管及通向污水井的下水管道、雨落管等。
- 3、共用设施设备的日常维修养护、运行和管理。共用设施设备包括：共用的上下水管道、共用照明、保安监控系统、供电系统、消防系统、供水系统、电视天线接收系统、避雷装置、通风系统、弱电系统、电梯、热力管线、煤气管线等(由



专业机构负责的除外)。

4、附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理。包括道路、化粪池、泵房、自行车棚、停车场(库)、水系、护栏及围墙等。

5、公共绿地、园林的养护。

6、清洁服务，包括房屋共用部位、公共场所的清洁卫生，垃圾的收集等。

7、协助维护秩序，对车辆(包括自行车)停放进行管理。

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

9、消防服务，包括公共区域消防设施的维护，建立消防管理制度。

10、电梯的运行和日常维护。

11、负责编制房屋、附属建筑物、设施设备、绿化的年度维修养护方案并公示。

12、按照法律、法规、规章或《管理规约》的有关规定对房屋装修提供服务。

业主或物业使用人申请装修时，乙方应当告知相关的限制性规定和注意事项，与其订立书面的装修服务协议，明确双方的权利义务，收取装修押金[零元]元、装修服务费[零元][1个月物业服务费][2个月物业服务费]，除此之外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、开工证费、管线图费等任何与装修有关的费用。

13、对物业区域内违反有关治安、环保、物业装修和使用等方面法律、法规、规章的行为，应及时告知、建议、劝阻，

并向有关部门报告。

14、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急迫性维修的具体内容。

15、设立服务监督电话，并在物业区域内公示。

16、其他：

### 第三章 物业服务标准

#### 第四条 物业服务标准

乙方按照附件五[物业服务标准]提供服务，不得低于基本等级规范要求。

### 第四章 合同期限

#### 第五条 物业服务期限

物业服务期限为\_\_\_\_年，自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起  
至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

### 第五章 物业服务相关费用

#### 第六条 物业服务收费方式

本物业区域物业服务收费方式为：\_\_\_\_\_

#### 第七条 包干制

1、物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

[多层住宅]：\_\_\_\_\_元/平方米/月；

[高层住宅]： \_\_\_\_\_元/平方米/月；

[别墅]： \_\_\_\_\_元/平方米/月；

[办公楼]： \_\_\_\_\_元/平方米/月；

[商业物业]： \_\_\_\_\_元/平方米/月；

[会所]： \_\_\_\_\_元/平方米/月；

物业： \_\_\_\_\_元/平方米/月；

物业： \_\_\_\_\_元/平方米/月；

物业： \_\_\_\_\_元/平方米/月；

物业： \_\_\_\_\_元/平方米/月。

2、实行包干制的，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。

## 第八条 酬金制

1、物业服务资金由业主按其物业的建筑面积预先交纳，具体标准如下：

[多层住宅]： \_\_\_\_\_元/平方米/月；

[高层住宅]： \_\_\_\_\_元/平方米/月；

[别墅]： \_\_\_\_\_元/平方米/月；

[办公楼]： \_\_\_\_\_元/平方米/月；

[商业物业]： \_\_\_\_\_元/平方米/月；

物业： \_\_\_\_\_元/平方米/月。

2、物业服务资金为交纳的甲方业主所有，由乙方代管，主要用于以下开支：

- (1) 乙方员工的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- (2) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；
- (3) 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理费用；
- (4) 物业区域内清洁卫生费用；
- (5) 物业区域内绿化养护费用；
- (6) 物业区域内秩序维护费用；
- (7) 乙方办公费用；
- (8) 乙方企业固定资产折旧；
- (9) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；
- (10) 酬金\_\_\_\_\_；
- (11) 其他费用： \_\_\_\_\_ 。

3、乙方采取以下第 种方式提取酬金：

(2) [每季][每半年][每年] 按结算的物业服务资金\_\_\_\_\_ %的比例提取。

5、物业服务支出应全部用于本合同约定的支出，年度结算后

结余部分，转入下一年度继续使用，年度结算后不足部分，由全体业主承担，另行交纳。

## 第九条 物业服务费用交纳

业主应在[每次交费的具体时间]按[季度][半年]交纳物业服务费。

物业区域内的已竣工但尚未出售，或者因开发单位原因未能按时交给物业买受人的物业，开发商应按前款规定交纳物业服务费。

## 第十条 停车服务费用

停车服务费按露天车位\_\_\_\_\_元/个/月、车库车位\_\_\_\_\_元/个/月的标准收取。

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

## 第十一条 业主自用部位收费

乙方应业主要求对业主房屋自用部位、自用设备提供维修保养或其他特约服务的，按双方的约定收取费用，或按乙方在物业区域内公示的收费标准收取。

## 第十二条 公共服务项目收费

物业区域内，供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等市政公用事业服务单位应向最终用户收取有关费用。乙方接受市政公用事业服务单位委托代收上述费用的，不得向业主收取手续费等额外费用，不得限制或变相限制业主或物业使用人购买。

## 第六章 共用部位、共用设施收益及分配

### 第十三条 共用部位和共用设施经营

乙方经营归业主所有的共用部位、共用设施用于广告、房屋租赁、会所经营、商业促销等活动，在符合国家的法律、法规、规章的前提下，应征得甲方书面同意，并每半年向甲方公布收益情况，接受甲方监督。

### 第十四条 经营收益分配

乙方经营归业主所有的共用部位、共用设施所得收益按下列第 种方式使用：

- 1、抵减下一年度物业服务费，分摊到户；
- 2、用于小区更新改造；
- 3、业主大会表决。

## 第七章 双方权利与义务

### 第十五条 甲方的权利义务

- 1、审定乙方制定的物业服务方案，并监督实施。
- 2、对本物业区域内的物业服务事项有知情权。
- 3、对乙方有建议、督促的权利。
- 4、审核本物业区域内共用部位、共用设施的收益使用情况。
- 5、组织物业服务满意度调查。
- 6、不得要求乙方在本物业区域内行使物业服务内容以外的物业服务。

- 7、应在乙方办理入住\_\_\_\_\_ 日前，提供符合办公要求的物业服务用房，由乙方[无偿使用][有偿使用]，[租金标准]。物业服务用房建筑面积约\_\_\_\_\_ 平方米，位置为\_\_\_\_\_ 。
- 8、负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，不因此影响乙方工作。
- 9、协助乙方做好物业区域内的物业服务工作。
- 10、按照相关规定交纳、使用和续筹专项维修资金。
- 11、对违反物业服务合同约定、逾期不交纳物业服务费的物业区域内的物业费交纳人，应督促其交纳。
- 12、有关法律、法规、规章或《管理规约》规定的甲方其他权利义务。

## 第十六条 乙方的权利义务

- 1、按照合同约定收取物业服务费用。
- 2、根据有关法律、法规、规章及本合同的约定，按照物业服务标准和内容提供物业服务，收取[物业服务费用]、[特约服务费用]。
- 3、制定物业服务计划，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。
- 4、向甲方告知物业区域内物业服务的有关情况。
- 5、可以选聘专业服务企业承担物业区域内的专项服务项目，但不得将本区域内的全部物业服务委托给第三方；乙方与所选定的专业服务企业签订的合同不得低于本合同的服务标准，并对专业服务企业的服务行为承担连带责任。

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。

7、及时向甲方、业主和物业使用人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、对甲方、业主和物业使用人违反《管理规约》的行为，采取告知、劝说和建议等方式督促甲方、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正常秩序的影响，并及时恢复原状。

在紧急情况下，乙方为了公共利益可以先行施工，但事后应予以说明。

10、本物业区域内需另行配备相关设施设备的，乙方应与甲方协商解决。

11、对自身原因造成的事故承担责任并负责善后处理。

12、国家法律、法规、规章或《管理规约》规定的乙方其他权利义务。

## 第十七条 配合义务

对需进入物业区域内的宣传、检查、执法、救援等公共事务，甲乙双方应当积极配合。

## 第八章 合同终止



## 第十八条 期满终止

本合同期满前，甲方决定不再聘用乙方的，应在期满前3个月书面通知乙方；乙方决定不再续约的，应在期满前3个月书面通知甲方。

## 第十九条 期满续约

本合同期满前，甲方决定继续聘用乙方的，应在期满前3个月书面通知乙方；乙方自接到续约通知一个月内回复甲方。

双方同意续签，应于合同到期前 日内签署新的物业服务合同。

## 第二十条 自动续约

本合同期满前三个月，没有将续聘或解聘乙方的意见通知乙方的，乙方视甲方同意此合同自动延续，合同为一个整年度。

## 第二十一条 接管前处理

本合同终止后，在新的物业服务企业接管本物业项目之前，乙方应当应甲方的要求暂时继续提供物业服务，一般不超过三个月；双方的权利义务继续按照本合同执行。

## 第二十二条 不可抗力的终止

因不可抗力致使合同无法继续履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，其他事宜由甲乙双方依法协商处理。

## 第二十三条 终止后处理

本合同终止后，甲乙双方应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等；甲方、乙方应相互配合，做好物业服务的交接和善后工作。

## 第九章 违约责任

### 第二十四条 甲方违约责任

甲方违反本合同约定，导致乙方未能完成服务内容的，乙方有权要求甲方限期解决；逾期未解决的，乙方可要求甲方支付违约金\_\_\_\_\_元；造成损失的，乙方可要求甲方承担相应的赔偿责任。

### 第二十五条 乙方违约责任

乙方提供的服务达不到本合同约定的标准的，甲方有权要求乙方在合理期限内改进，乙方未能改进的，甲方可要求乙方支付违约金\_\_\_\_\_元；给业主或物业使用人造成损失的，有关当事人可要求乙方承担相应的赔偿责任。

### 第二十六条 提前解约责任

除本合同第八章规定的合同终止情形外，甲、乙双方均不得提前解除本合同，否则无过错方可要求其支付\_\_\_\_\_万元的违约金；造成损失的，无过错方可要求其承担相应的赔偿责任。

### 第二十七条 突发事件处理

为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，当事人应按有关规定处理。

### 第二十八条 乙方免责条款

以下情况乙方不承担违约责任：

- 1、由于甲方、业主或物业使用人的`原因导致乙方的服务无法达到合同要求的。

2、因维修保养物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

3、非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失，乙方已采取应急措施的。

## 第十章 争议解决

### 第二十九条 争议解决

因合同的解释或履行发生争议的，双方可采取以下方式处理：

- 1、协商解决；
- 2、向物业纠纷人民调解委员会申请调解；
- 3、向有管辖权的人民法院提起诉讼，或申请仲裁。

## 第十一章 附 则

### 第三十条 其他约定

2、对本合同的任何修改、补充或变更应经双方书面确认，并作为本合同附件，与本合同具有同等的法律效力。

3、本合同正本连同附件一式 份，房地产行政主管部门备案一份，甲方、乙方、 各执一份，具有同等法律效力。

4、本合同经双方法定代表人或授权代表人签字并签章后生效。

甲方： \_\_\_\_\_

授权代表： \_\_\_\_\_

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

乙方：\_\_\_\_\_

授权代表：\_\_\_\_\_

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

## 住宅小区物业管理委托服务合同篇五

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，本物业全体业主和物业使用人均应履行本合同，承担相应的责任。

## 第二章委托管理事项

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

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

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

第七条公共绿地的养护与管理。

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

第九条公共环境卫生，包括房屋共用部位的清洁卫生，公共场所的清洁卫生、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\_\_\_\_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；

(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. 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，制定牧业管理方案；
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；

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；

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

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；

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

5. 管理服务费标准的调整，按\_\_\_\_调整；

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

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

第二十三条车位和使用管理费用由乙方按下列标准向车位使用人收取；

1、露天车位：\_\_\_\_\_

2、车库车位：\_\_\_\_\_

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

第二十五条乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目的收取标准约定下：

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

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

第二十六条房屋共用部位、共用设备、设施、公共设施的维修、养护费用物业管理区域内的全体业主按照各自拥有的住

宅区建筑面积比例共同承担，在物业维修基金中列支或直接向业主收取。

## 第七章违约责任

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

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

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

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

## 第八章附则

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

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

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

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

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

第三十五条因房屋建造质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，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，双方按有关法律规定及时协商处理。

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

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

第三十九条本合同自签订之日起生效。

甲方签章： 乙方签章：

代表人： 代表人：

## 住宅小区物业管理委托服务合同篇六

甲方：

乙方：

根据有关法律、法规政策和实际情况，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方同意将座落在 市物资城综合楼小区委托给乙方进行物业管理，特订立本合同。

物业基本情况：

楼房名称：

物业类型：

位置：

占地面积： 建筑面积： \_\_\_\_；楼房栋数： \_\_\_\_。

一、委托物业服务事项：

1、房屋建筑共用部位的维修、养护和服务及清雪，如有个别房盖漏水或墙皮脱落如超过物业维修范围，由业主自筹资金解决。

2、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漏水等、公用照明、监控、化粪池、门卫、供水设备的维修不超过千元的由物业负责，如更新改造由业主自筹资金解决。

3、公共环境卫生：包括公共场所、房屋共用部位及清洁卫生、垃圾收集、冬季扫雪。

4、维护公共秩序。

5、甲方提供各业主的住房面积花名册。

二、保洁服务

1、楼道每周拖洗二次，日清扫一次，楼梯扶手每天擦一次，

庭院随时清扫，保持清洁。

2、楼道公用部位玻璃每年擦两次，破损玻璃随时更换，禁止任何人在小区内张贴悬挂广告。

3、冬季下雪及时清扫，堆放在适当位置，随时清扫夏季楼区内积水。

4、马葫芦每年清理疏通一次，平时发现堵塞，随时疏通，单元楼内下水道由业户自行承担。

### 三、供水时间

1、供水时间从每日早至晚，物业管理期间负责供水设施的维护、维修和保养，保证全体业主的生产生活用水。

2、供水水箱每季清洗一次，清洗时间由物业公司与业主委员会共同完成，每次清洗过程要有业主委员会成员参加。

### 四、公用设施、设备维护、养护

1、公用设施的养护修复费用由物业公司承担。

2、门灯、楼道灯完好率达95%，若损失，修复时间不超过2日内。

3、设备房要保持整洁通风、无跑、冒、滴、漏现象。

4、公共部位和共用部位人为损坏的由责任人负责。

### 五、院内公共秩序维护

1、小区入口24小时不间断，设人值班，对重点区域、重点部位要经常巡查。

2、院内禁止存放机动车辆，自行车存放不收费用，平常保持车棚整洁。

3、门卫对进出小区负责查看。

## 六、物业管理收费标准

1、管理服务收费每月每平方米0.36元。

2、每户每年二次供水电费：120元/年/户。

3、清运垃圾费：50元/年/户。

以上各项收费如政府有新规定，按新规定执行。对无故拖欠应缴纳费用的业户加收欠费总额的千分之一的滞纳金日递增，乙方要求甲方在管理中做到：

1、甲方加大宣传力度，并协助收缴管理费用。

2、全体业主要积极主动交纳各项费用，业主委员会有责任协助物业公司对个别不交纳各项费用的业户做思想工作。

3、自合同签订之日起，此小区以前发生的债权、债务乙方概不负责。

4、甲方和乙方共同使用一个办公地点。

## 七、委托管理服务期限

委托服务期限自\_年\_月\_日起至\_年\_月\_日止，合同期满后，得到大多数业户的认可，可续签合同。

## 八、违约责任：

1、如一方不履行合同，各方都有终止合同的权利。

甲方可以解除乙方为其服务。

乙方有权弃管。

2、双方对本合同的条款有未经事宜，如新发生的问题由业主委员会同物业公司协商解决，如是遗留问题由业主委员会同开发商协商解决，如进行补充可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。

3、本合同服务项目如遇与法律、法规相违背的，按新规定执行。

本合同一式三份，甲乙双方及物业管理主管部门各执一份。

本合同自签订之日起生效，并具有法律效力。

甲方： 乙方：

甲方负责人签字： 乙方负责人签字：

\_\_年\_\_月\_\_日