

物业管理委托协议书(大全5篇)

无论是身处学校还是步入社会，大家都尝试过写作吧，借助写作也可以提高我们的语言组织能力。范文书写有哪些要求呢？我们怎样才能写好一篇范文呢？以下是小编为大家收集的优秀范文，欢迎大家分享阅读。

物业管理委托协议书篇一

住址：_____

电话：_____

受托方(以下简称乙方)：_____物业公司

住址：_____

电话：_____

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

第一条 物业基本情况

3. 委托管理的物业构成细目见附件一。

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

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

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

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

第六条公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

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

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

第九条交通与车辆停放秩序的管理。

第十条维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、_____。

第十一条管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

第十二条组织开展社区文化娱乐活动。

第十三条负责向业主和物业使用人收取下列费用：

1. 物业管理服务费；

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

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

第十六条其它委托事项

第十七条委托管理期限为_____年。

自_____年_____月_____日时起至_____年_____月_____日时止。

第十八条双方权利义务

1. 甲方权利义务(适用于业主委员会)：

(1) 代表和维护产权人、使用人的合法权益；

(2) 制定业主公约并监督业主和物业使用人遵守公约；

(3) 审定乙方拟定的物业管理制度；

(4) 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

(5) 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；

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

无偿使用；

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

(10) 协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题:

(11) 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

2. 甲方权利义务(适用于房地产开发企业)

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

(2) 审定乙方拟定的物业管理制度;

(3) 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

(4) 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算;

(5) 委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到国家验收标准要求。

如存在质量问题, 按以下方式处理:

负责返修;

委托乙方返修, 支付全部费用;

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

无偿使用;

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

(10) 协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题:

(11)协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

第十九条乙方权利义务

1. 根据有关法律法规及本合同的约定, 制订物业管理制度;
2. 对业主和物业使用人违反法规、规章的行为, 提请有关部门处理;
3. 按本合同第十六条的约定, 对业主和物业使用人违反业主公约的行为进行处理;
7. 负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告;
8. 每_____个月向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支帐目;

11.....□

第二十条乙方须按下列约定, 实现目标管理。

1. 房屋外观: _____;
2. 设备运行: _____;
3. 房屋及设施、设备的维修、养护: _____;
4. 公共环境: _____;
5. 绿化: _____;
6. 交通秩序: _____;
7. 保安: _____;

8. 急修：_____；

9. 小修：_____；

10. 业主和物业使用人对乙方的满意率达到：_____；

具体的物业管理服务质量要求见附件二。

第二十一条物业管理服务费

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

2. 管理服务费标准的调整，按_____调整。

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

4. 业主和物业使用人逾期交纳物业管理费的，按以下第_____项处理：

(1) 从逾期之日起按每天_____元交纳滞纳金；

(2) 从逾期之日起按每天应交管理费的万分之_____交纳滞纳金；

(3).....□

第二十二条车位使用费由乙方按下列标准向车位使用人收取，费用用于：_____（注意：在法律生效后停车位可能分为三部分，一部分归业主共有，一部分归部分业主个人所有，还可能归开发商所有，对停车位的管理需要根据实际情况约

定，本条只约定了停车位归业主共有的情形。)

1. 露天车位：_____；

2. 车库：_____；

3.....□

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

第二十四条其它乙方向业主和物业使用人提供的服务项目和收费标准如下：

1. 高屋楼房电梯运行费按实结算，由乙方向业主或物业使用人收取；

2.....

第二十五条房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场所的维修、养护费用：

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

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

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

4. 公用绿地的养护费用，由_____承担；改造、更新费用，

由_____承担。

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

第二十六条甲方违反合同第十九条的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第二十七条乙方违反本合同第五章的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第二十八条乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退；造成甲方经济损失的，乙方应给予经济赔偿。

第二十九条甲乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付_____元的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

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

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

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

第三十三条本合同之附件均为合同有效组成部分。

本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

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

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

第三十五条因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。

产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

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

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

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

第三十九条本合同自签字之日起生效。

甲方签章：_____乙方签章：_____

代表人：_____代表人：_____

_____年___月___日_____年___月___日

物业管理委托协议书篇二

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）受托方 济宁xx公司（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，甲方将位于阳光____市花园的物业委托于乙方实行管理，订立本合同。

第二条 物业基本情况

物业类型：住宅

座落位置：____市吴泰闸路北

小区占地面积：31.57万平方米

规划总建筑面积：61.88万平方米

委托管理的物业位于阳光____市花园小区____号楼____单元____层____室，建筑面积____平方米。

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

第二章 委托管理事项

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

第五条 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、垃圾箱、烟道、共用照明、暖气干线、供暖锅炉房、楼内消防设施设备、电梯。

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

第七条 公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

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

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

第十条 交通与车辆停放秩序的管理。

第十一条 维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤。

第十二条 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

第十三条 组织开展社区文化娱乐活动。

第十四条 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

- 1、物业管理服务费；
- 2、其它杂费。

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

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

第十七条 其它委托事项

- 1、供暖管理；
- 2、受理申告；
- 3、收费代存管理。

第三章 委托管理日期

第十八条 委托管理自小区业主与开发商办理商品房移交手续之日起。

第四章 双方权利义务

第十九条 甲方权利义务

- 1、代表和维护产权人、使用人的合法权益；
- 2、参加业主大会，选举业主委员会，遵守公约；
- 3、监督乙方拟定的物业服务制度；
- 4、监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- 5、服从乙方的物业管理；
- 6、按规定交纳物业管理费；
- 7、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

第二十条 乙方权利义务

- 1、根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业服务制度；

2、对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；

3、按本合同

第十六条的约定，对业主和物业使用人违反业主公约的行为进行处理；

4、可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给

第三方；

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12个月向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支帐目；

第五章 物业管理服务质量

第二十一条 乙方须按下列约定，实现目标管理。

1、房屋外观：良好；

2、设备运行：正常；

3、房屋及设施、设备的维修、养护：及时；

4、公共环境：安静、舒适；

5、绿化：完整；

6、交通秩序：有序；

7、保安：24小时全天候值班、巡逻；

8、急修：30分钟(半小时)到现场；

小修：当日完成；

9、业主和物业使用人对乙方的满意率达到：95%；

第六章 物业管理服务费用

第二十二条 物业管理服务费

2、管理服务费标准的调整，按物价因素报业主委员会调整；

3、空置房屋的物业管理费，由乙方按收费标准的70%向业主收取；

5、车位管理费，由乙方向车位使用人收取：

(1)地下车库停车位_____元月收取；

(2)其它公共停车位费用收取另行通知。

6、物业服务费用(物业管理费)是物业服务活动正常开展的基础，涉及全体业主的共同利益，业主应积极倡导欠费业主履行交纳物业服务费用的义务，业主赋予物业管理企业在业主欠交物业管理费____日后，有对该业主停水、停电的权力，但不得停止公用梯灯、路灯用电。

第二十三条 公共空间使用另行约定。

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

第二十五条 其它乙方向业主和物业使用人提供的服务项目和收费标准如下：

- 1、代缴电费、煤气费等另行规定；
- 2、暖气使用费按照____市规定执行；

第二十六条 房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场所的维修、养护费用，依据《____市住宅共用部位共用设施设备专项维修基金管理暂行办法》执行。

第七章 违约责任

第二十七条 甲方违反合同

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

第二十八条 乙方违反本合同

第五章的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权要求乙方给予经济赔偿。

第二十九条 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；造成甲方经济损失的，乙方应给予经济赔偿。

第三十条 甲乙任何一方无正当理由终止合同的，应向对方支付5000元的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第八章 附 则

第三十一条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第三十二条 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

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

第三十三条 本合同正本连同附件共九页，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。

第三十四条 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，乙方不承担责任。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

第三十五条 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。

第三十六条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业

管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，双方同意由____市仲裁委员会仲裁(或向人民起诉)。

第三十七条 本合同自签字之日起生效。

甲方签章：_____ 乙方签章：_____

代表人：

物业管理委托协议书篇三

乙方(受委托方): _____物业管理公司

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

第一条物业管理内容

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

2、管理事项包括:(1)房屋的使用、维修、养护;(2)物业范围的公用设施、设备及场所(地)(消防、电梯、机电设备、路灯、走廊、自行车、房、棚、园林绿化地、沟、渠、池、井、道路、停车场等)的使用、维修、养护和管理;(3)清洁卫生(不含垃圾运到中转站后的工作);(4)公共生活秩序;(5)文娱活动场所;(6)便民服务网点及物业范围内所有营业场所;(7)车辆行使及停泊;(8)物业档案管理;(9)授权由物业管理公司管理的其他事项。

第二条委托物业管理形式承包经营、自负盈亏。

第三条物业管理期限委托管理期限为_____年,自_____年_____月_____日起到_____年_____月_____日止。

第四条双方权利、义务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。

3、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。

4、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): _____

____年____月____日

乙方(盖章): _____

____年____月____日

物业管理委托协议书篇四

甲方：（物业管理公司、受托方）

乙方：（房屋出售单位、委托方）

甲、乙双方根据常政发[1994]107号文颁发的《常州市市区住宅区物业管理暂行办法》要求，议定以下条款共同信守。

一、 房屋管理

（一） 乙方根据市 文件规定将 新村住房共计 套 平方米（建筑面积）出售给职工个人（说见清册），现委托由甲方管理并按本合同第三条款规定向甲方支付委托管理费。

（二） 上述房屋由甲方实行统一的专业化管理。

二、 房屋修缮

（一） 甲方负责乙方委托房屋共用部位及设施的维修及日常养护，保证房屋共用部位设施的完好和正常使用。

（二） 托管房屋室内自用部位的正常零修若委托甲方负责，费用由购房人自理。

三、 托管费用

（一） 根据市政府文件关于“建立房屋共用部位设施维护基金”的规定，乙方向甲方支付优惠出售房或补贴出售房房价款%共计人民币（大写） 元、 元，作为房屋委托管理费。乙方在本合同签字后15天内，将上述款项金额拨入甲方“房屋共用部位设施维护基金”账户，帐号 ，甲方保证专款专用，并接受乙审查。

（二） 甲方负责乙方房屋共用部位设施的日常维修，所需费用从上述房屋共用部位设施维护基金的增值部分中开支。遇有中、大、修以上项目，若上述基金增值部分不足时，不足

部分由乙方按实分摊。

（三）甲方对托管房屋共用部位设施提供及时的维修、养护。若因甲方维修不及时等原因造成不良后果的，由甲方承担责任。

四、 其它

（一） 为了便于托管房屋的管理和维修，乙方将有关房屋档案、图纸及其它技术资料移交给甲方存档备查（合同终止，一并返回）

（二） 遇有人力不可抗拒的自然灾害造成房屋损坏、倒塌等、非甲方责任。

（三） 其它约定：

备注：

（一） 本合同在签订后到“房屋共用部位设施维护基金”到位之日起生效。

（二） 本合同有效期 年 月 日至 年 月 日止。

（三） 本合同一式三份，甲乙双方各执一份，一份报市物业主管部门备案。

（四） 本合同适用优惠和补贴出售两类房屋。

甲方：（公章）

____年____月____日

乙方：（公章）

___年___月___日

物业管理委托协议书篇五

甲方(业主大会或业主管理委员会): _____

组织名称: _____

业主委员会代表人: _____

地址: _____

联系电话: _____

乙方(物业管理企业): _____

法定住址: _____

法定代表人: _____

职务: _____

委托代理人: _____

身份证号码: _____

通讯地址: _____

邮政编码: _____

联系人: _____

电话: _____

传真: _____

帐号： _____

电子信箱： _____

物业管理资质等级证书编号： _____

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等有关法律、法规的规定和本物业区域《业主公约》的约定，甲方通过招标、议标等方式选聘乙方，在自愿、平等、协商一致的基础上，就_____（物业名称）的物业管理服务的相关事宜，订立本合同。

第一条 物业基本情况

物业类型： _____

座落位置： _____市_____区_____路(街道)_____号。

管理界限： 东至_____；南至： _____；西至_____；北至： _____。

占地面积： _____平方米。

建筑面积： _____平方米。

容积率： _____%

绿地占有率： _____%

公建配套用房面积： _____平方米

小区总户数： _____

受益人口： _____

委托管理的物业构成细目见附表。

第二条服务受益人

乙方提供服务的受益人为本物业区域内的全体业主和使用人。本物业的全体业主、使用人均应履行本合同，承担相应的责任。

第三条委托管理期限

委托管理期限为_____年。自_____年_____月_____日时起至_____年_____月_____日时止。

第四条委托管理事项

- 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、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、_____。
- 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、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯、_____。
- 3、市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场、_____。
- 4、公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。
- 5、附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场所、_____。
- 6、公用环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、

垃圾的收集、清运、_____。

7、交通与车辆停放秩序的管理。

8、维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、_____。

9、管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

10、组织开展社区文化娱乐活动。

11、负责向业主和物业使用人收取下列费用：

(1) 物业管理服务费；

(2) _____□

12、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。

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

14、其它委托事项_____。

第五条 物业服务质量

1、基本要求

(1) 服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确。

(2) 承接项目时，对住宅小区共用部位、共用设施设备进行认

真查验，验收手续齐全。

(3) 管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或者岗位证书。

(4) 有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全。

(5) 管理服务人员佩戴标志，行为规范，服务主动、热情。

(6) 公示8小时服务电话。报修按双方约定时间到达现场，有报修、维修记录。

(7) 按有关规定和合同约定公布物业服务费用或者物业服务资金的收支情况。

(8) 按合同约定规范使用住房专项维修资金。

(9) 每年至少1次征询业主对物业服务的意见，满意率70%以上。

2、房屋管理

(1) 对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全。

(2) 根据房屋实际使用年限，检查房屋共用部位的使用状况，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围的，及时编制维修计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或者业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修。

(3) 每周巡查1次小区房屋单元门、楼梯通道以及其他共用部位的门窗、玻璃等，定期维修养护。

(4) 按照住宅装饰装修管理有关规定和业主公约(业主临时公

约)要求, 建立完善的住宅装饰装修管理制度。装修前, 依规定审核业主(使用人)的装修方案, 告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项。至少两次巡查装修施工现场, 发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的, 及时劝阻并报告业主委员会和有关主管部门。

(5)对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻, 并报告业主委员会和有关主管部门。

(6)各组团、栋、单元(门)、户有明显标志。

3、共用设施设备维修养护

(1)对共用设施设备进行日常管理和维修养护(依法应由专业部门负责的除外)。

(2)建立共用设施设备档案(设备台帐), 设施设备的运行、检修等记录齐全。

(3)操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范;设施设备运行正常。

(4)对共用设施设备定期组织巡查, 做好巡查记录, 需要维修, 属于小修范围的, 及时组织修复;属于大、中修范围或者需要更新改造的, 及时编制维修、更新改造计划和住房专项维修资金使用计划, 向业主大会或业主委员会提出报告与建议, 根据业主大会的决定, 组织维修或者更新改造。

(5)载人电梯早6点至晚12点正常运行。

(6)消防设施设备完好, 可随时启用;消防通道畅通。

(7)路灯、楼道灯完好率不低于80%。

(8)容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措

施;对可能发生的各种突发设备故障有应急方案。

4、协助维护公共秩序

(1) 小区24小时值勤。

(2) 对重点区域、重点部位每3小时至少巡查1次。

(3) 车辆停放有序。

(4) 对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时及时报告业主委员会和有关部门，并协助采取相应措施。

5、保洁服务

(1) 小区内设有垃圾收集点，生活垃圾每天清运1次。

(2) 小区公共场所每日清扫1次;电梯厅、楼道每日清扫1次;共用部位玻璃每季度清洁1次;路灯、楼道灯每半年清洁1次。

(3) 区内公共雨、污水管道每年疏通1次;雨、污水井每半年检查1次，并视检查情况及时清掏;化粪池每季度检查1次，每年清掏1次，发现异常及时清掏。

(4) 二次供水水箱按规定清洗，水质符合卫生要求。

6、绿化养护管理

(1) 对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、养护。

(2) 定期清除绿地杂草、杂物。

(3) 预防花草、树木病虫害。

第六条物业服务费用

本物业管理区域的物业服务收费选择以下第_____种方式：

第七条物业服务费用

本物业管理区域的物业服务收费选择以下第_____种方式：

(一)包干制(物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业管理企业的利润)根据本物业管理区域物业服务收费指导价格，双方约定物业服务费用标准如下(按建筑面积计算)：

- 1、住宅：_____元/月·平方米
- 2、写字楼：_____元/月·平方米
- 3、商业物业：_____元/月·平方米
- 4、其他物业：_____元/月·平方米

业主向乙方交纳物业服务费后，乙方按本合同约定的服务内容和标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

(二)酬金制(酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业管理企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。物业服务资金的构成包括物业服务支出和物业管理企业的酬金)本物业管理区域的物业服务资金预收标准如下(按建筑面积计算)：

- 1、住宅：_____元/月·平方米
- 2、写字楼：_____元/月·平方米
- 3、商业物业：_____元/月·平方米

4、其他物业：_____元/月·平方米

乙方选择以下第_____种方式对物业服务资金提取酬金：

1、乙方每月/每年按_____元的标准从物业服务资金中提取；

2、乙方每月/每年按预收物业服务资金数额_____%的比例提取。预收的物业服务支出为所交纳的业主所有，由乙方代管，并由乙方按已公示的预算方案主要用于以下开支：

(1)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

(2)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

(3)物业管理区域清洁卫生费用；

(4)物业管理区域绿化养护费用；

(5)物业管理区域秩序维护费用；

(6)办公费用；

(7)物业管理企业固定资产折旧；

(8)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

(9)_____□

预收的物业服务支出应当全部用于本合同约定的支出。物业服务支出年度结算后结余部分，转入下一年度继续使用，物业服务支出年度结算后不足部分，由业主承担。

第八条费用的支付

- 1、业主应于_____之日起交纳物业服务费用或物业服务资金。
- 2、已纳入管理服务范围的，开发建设单位未出售或未按时交给物业买受人的物业，物业服务费用或者物业服务资金由开发建设单位全额交纳；业主的空置房(经乙方与业主双方认定，其水、电、气表起止数均未走动的)，其物业服务费用或物业服务资金由业主按50%的比例交纳。
- 3、业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用或物业服务资金的，从其约定，物业使用人不按照约定交纳的，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的缴费约定，业主应当自约定之日起书面告知乙方。物业服务费用或者物业服务资金按(年/季/月)交纳，业主或物业使用人应在(每年/每季/每月)前_____日内履行交纳义务。
- 4、物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主书面报告物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每年_____次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。
- 5、对物业服务资金收支情况有争议的，甲方或乙方可以委托双方共同认可的专业审计机构对物业服务资金年度预决算和物业服务资金年度收支情况进行审计，审计费用由承担。

第九条 维修基金

业主应当按照下列规定筹集、使用和管理维修资金：

- 1、业主应当按照规定交纳专项维修资金；
- 2、专项维修资金的帐务由物业管理企业代管；
- 4、按照政府规章及相关规定使用和管理专项维修资金。

第十条 停车收费

停车收费分别采取以下方式：

4、乙方应与业主或物业使用人签订书面的《停车协议》，明确双方在停车位使用及管理服务方面的权利义务关系。

第十一条 本物业管理区域内的会所属_____（全体业主/甲方）所有。

会所委托乙方经营管理的，乙方按下列标准向使用会所的业主或物业使用人收取费用：

1□_____；

2□_____□

第十二条 甲方的权利和义务

- 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。
- 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费收费标准；
- 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。

第十三条乙方的权利和义务

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；

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。

第十四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。

第十五条风险抵押

- 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。

第十六条奖罚措施

- 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。

第十七条乙方的声明及保证

1. 乙方为一家依法设立并合法存续的企业，有相应的资质，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。

第十八条保密

甲乙双方保证对在讨论、签订、执行本协议过程中所获悉的属于对方的且无法自公开渠道获得的文件及资料(包括商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密)予以保密。未经该资料和文件的原提供方同意，另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。

第十九条通知

- 1、根据本合同需要一方向另一方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。
- 2、各方通讯地址如下：_____。

3、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关责任。

第二十条合同的变更

本合同履行期间，发生特殊情况时，甲、乙任何一方需变更本合同的，要求变更一方应及时书面通知对方，征得对方同意后，双方在规定的时限内(书面通知发出_____天内)签订书面变更协议，该协议将成为合同不可分割的部分。未经双方签署书面文件，任何一方无权变更本合同，否则，由此造成对方的经济损失，由责任方承担。

第二十一条合同的转让

除合同中另有规定外或经双方协商同意外，本合同所规定双方的任何权利和义务，任何一方在未经征得另一方书面同意之前，不得转让给第三者。任何转让，未经另一方书面明确同意，均属无效。

第二十二条争议的处理

1、本合同受中华人民共和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。

第二十三条不可抗力

1、如果本合同任何一方因受不可抗力事件影响而未能履行其

在本合同下的全部或部分义务，该义务的履行在不可抗力事件妨碍其履行期间应予中止。

2、声称受到不可抗力事件影响的一方应尽可能在最短的时间内通过书面形式将不可抗力事件的发生通知另一方，并在该不可抗力事件发生后_____日内向另一方提供关于此种不可抗力事件及其持续时间的适当证据及合同不能履行或者需要延期履行的书面资料。声称不可抗力事件导致其对本合同的履行在客观上成为不可能或不实际的一方，有责任尽一切合理的努力消除或减轻此等不可抗力事件的影响。

3、不可抗力事件发生时，双方应立即通过友好协商决定如何执行本合同。不可抗力事件或其影响终止或消除后，双方须立即恢复履行各自在本合同项下的各项义务。如不可抗力及其影响无法终止或消除而致使合同任何一方丧失继续履行合同的能力，则双方可协商解除合同或暂时延迟合同的履行，且遭遇不可抗力一方无须为此承担责任。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

4、本合同所称“不可抗力”是指受影响一方不能合理控制的，无法预料或即使可预料到也不可避免且无法克服，并于本合同签订日之后出现的，使该方对本合同全部或部分的履行在客观上成为不可能或不实际的任何事件。此等事件包括但不限于自然灾害如水灾、火灾、旱灾、台风、地震，以及社会事件如战争(不论曾否宣战)、动乱、罢工，政府行为或法律规定等。

第二十四条合同的解释

本合同未尽事宜或条款内容不明确，合同双方当事人可以根据本合同的原则、合同的目的、交易习惯及关联条款的内容，按照通常理解对本合同作出合理解释。该解释具有约束力，除非解释与法律或本合同相抵触。

第二十五条补充与附件

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合同。本合同的附件和补充合同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。

第二十六条合同的效力

1、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单位公章或合同专用章之日起生效。

2、本合同正本一式_____份，双方各执_____份，具有同等法律效力。

甲方(盖章)： _____

____年____月____日

乙方(盖章)： _____

____年____月____日