

合同未写物业管理合同(模板8篇)

现今社会公众的法律意识不断增强，越来越多事情需要用到合同，合同协调着人与人，人与事之间的关系。那么一般合同是怎么起草的呢？下面我给大家整理了一些优秀的合同范文，希望能够帮助到大家，我们一起来看看吧。

合同未写物业管理合同篇一

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、楼梯间、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(material);

(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：

(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：

(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。
- (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。

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；
- (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(material)□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): _____

签订地点: _____ 签订地点: _____

合同未写物业管理合同篇二

甲方：_____基业物业管理有限公司（以下简称甲方）

乙方：_____（以下简称乙方）

甲方系_____物业管理单位，乙方系小区住宅单元物业的购买者或使用人委托进行装修的单位或个人。现甲、乙双方就装修的有关事宜，经过平等协商，特签此协议。

第一条乙方在装修前应以书面形式向甲方提出装修申请，并填写《装修申请表》；乙方向甲方提供下列材料：

1. 施工单位营业执照及资质证书复印件（加盖公章），如委托个人则需装修委托书。
2. 比例不小于1：100的装修设计图（包括：平面图、隐蔽工程图、机电项目施工图）或上述图纸的复印件。
3. 乙方向甲方提供现场施工人员的名单、身份证复印件及1寸近照2张。
4. 装修队电工、焊工等特种工种的上岗证及复印件。

第二条甲方在收到乙方申请后，对乙方提供的资料进行审核，甲方自接到资料后7个工作日内完成审核工作，并将审核结果通知乙方。如审核合格后，甲方为乙方开据施工许可证。乙方应按照许可证时间开工装修，同时应将许可证贴在装修现场明显位置以便甲方检查。

第三条对于乙方提供的资料，甲方认为需要修改或重新提交时，乙方应进行修改或重新提交，并将修改后的资料报甲方，以便甲方进行最终审核。

第四条甲方审核完毕的资料，乙方不得擅自改变。如需修改或变动，应以书面形式提前通知甲方，并将修改后的资料报甲方审核。

第五条如果乙方不提交装修申请擅自施工，或在甲方未准许之前开工，甲方有权责令其停工，而由此造成的一切后果均由乙方负责。

第一条 为保证乙方装修工作的顺利进行，乙方需要为其聘请的施工人员办理现场出入证，如有未办理出入证的、丢失出入证的或将出入证转借他人的，甲方有权阻止其进入小区，而因此产生的一切后果均由乙方自负。

第二条 如果甲方发现乙方聘请的施工人员有违法行为，或有不符小区管理规定的行为，甲方有权将该施工人员清理出小区，由此产生的一切后果均由乙方负责。第三条装修完毕后，乙方应及时将其申请的所有出入证全部收回交给甲方，甲方核查无误后，退还临时出入证押金。

第一条 为保证业主的利益和楼宇结构及配套设备的安全，甲方收取乙方保证金每户5000元。

第二条 乙方缴纳垃圾清运费：20元/自然间；管理费（含设备使用费）按15元/天计费，自审批合格领取施工许可证起至验收合格清场之日止。

第三条 装修完毕经甲方验收合格后，扣除实际发生的费用（以甲方验收合格之日停止计费），3个月未发生质量问题，按规定退还尾款。如验收不合格，甲方将继续收取乙方整改期间的费用。

第一条 楼宇土建结构装修

1. 不得改动门、窗，保持楼宇、房屋外观的美观统一。

2. 严禁拆改破坏原结构、承重墙、配重墙、楼板地面。不得擅自主体结构上剔槽、打洞，不得凿穿地面、屋顶、阳台隔断板。

3. 装修室内地面石材厚度不得超过1□2cm□地面装修总厚度不得超过3cm□按施工进度铺地砖前须申报物业管理公司工程部检查批准。

4. 不得擅自破坏原设计卫生间、洗衣间防水层，如有破损须重做防水处理，需进行24小时闭水试验，物业工程部试验通过后方可继续施工。

5. 乙方装修所使用的木制材料需经防火阻燃、防腐处理。

6. 不得将没有防水要求的房间设为卫生间、厨房间。

7. 厨房应有门，不得做成敞开式厨房。

第二条 水、暖气、燃气管道设施装修

1. 严禁改动室内供暖管线设施，严禁加装暖气片或拆改移位。加装暖气罩，必须留有长、宽不少于400mm的检修口，便于日后维修，否则后果自负。

2. 严禁拆改室内水表，不得擅自拆改原设计管线。

3. 严禁改动或遮挡燃气管线、仪表设施。

4. 室内所有管线节门、接口周围需留有100mm以上距离，并必须按规定预留长、宽不小于400mm的检查口，便于日后维修检查。

5. 不得擅自封包燃气管道。

6. 安装燃气热水器必须采用强排式，且其排气管不得超出外墙10cm，不得排入烟道或管井。

7. 卫生间、厨房间墙体改动的，应当按照防水标准制订施工方案，重新做防水。

第三条 配电、弱电信号设施装修

1. 配电系统布局必须按审批方案、图纸施工，负责此项工作的施工人员必须有劳动局核发的电工操作证（特种工种证明复印件在物业管理公司备案）。

2. 严禁破坏室内原设计配线回路，严禁强电、弱电线路直埋，必须按施工规范穿线铺设，如有违规造成的一切后果由乙方负责。

3. 不得擅自增改原设计配电控制和计量仪表，隐蔽施工部分：照明、插座、空调插座必须按原设计负荷单路控制施工。

4. 严禁拆改原设计电视、对讲、通讯网络布线，如擅自改动，造成不良后果自负。

5. 浴室安装浴霸必须从插座重新引线，不能使用原预留灯线。房间内不得使用超过原设计负荷的电器。

第四条 楼宇外观装修

1. 严禁拆改外窗、防火窗、阳台，不得擅自加装护栏。

2. 严禁在户门以外公共区域平台违章搭建或悬挂其他物品。违者物业公司有权要求其无条件拆除，损失自负。

3. 空调室外机必须按指定位置安装，冷凝水排放管须接入空

调冷凝水管或靠墙固定在外窗一侧。

第五条装饰施工现场

1. 装饰材料搬运：乙方须提前申请电梯使用时间，按计划安排时间搬运，切勿损坏电梯、公共区域墙壁、楼梯间墙壁等公共设施设备。搬运建筑材料必须封装不漏，搬运完毕须将搬运路线及时清扫干净。

2. 装修垃圾清运：乙方必须遵守甲方的规定，按指定时间将封闭袋装垃圾运至指定地点，随时清扫门前杂物。严禁在公共区域堆放建筑材料、装修垃圾，严禁将杂物、油漆倒入下水管线。

3. 施工人员：乙方施工人员须衣着整齐，佩带通行标志，按指定通道进入；严禁在本小区非工作区域闲逛，不得损坏小区公共设施设备及他人财务；严格遵守管理规定，保持公共区域墙壁、楼道墙壁的整洁。

4. 装修施工时间：

1) 工作时间：8：00——12：00，14：00——18：00其它时间严禁施工人员进入或滞留在小区内，严禁施工人员在本小区内留宿。

2) 机械设备作业时

间：8：00——11：30，14：30——18：00，其它时间为静音作业时间，严禁施工扰民。（周六、日静音作业）

5. 消防安全：每户装修施工现场必须配置两个5公斤灭火器，工作现场禁止吸烟。乙方必须遵守各项安全防火规定，履行与甲方签订的安全防火责任书。

装修完成后，乙方须提前通知甲方约定时间，甲方自接到乙

方正式验收申请5个工作日内，由工程部、业主、装修公司负责人及装修施工相关技术人员共同验收。验收不合格项目由施工单位限期整改合格。因整改造成的各项损失费用，均由施工方承担。

第一条 乙方在此保证：因其装修而引起的一切后果，如造成房屋结构、布局、外装修的损坏，房产毗邻房屋的损坏或他人人身安全或财产的损失，房屋渗漏而对四邻造成的损失等均由乙方承担。因此后果而产生的一切事宜如诉讼、仲裁的均由乙方自费处理。

第二条 如因乙方装修给他人人身财产造成损失，而引起他人向甲方索赔时，乙方负责赔偿因此给甲方造成的一切损失。

第三条 本协议未尽事宜，由双方协商解决。

第四条 本协议一式两份，由甲、乙双方各执一份，自双方签字之日起生效。

第五条 签约方：

甲方：_____基业物业管理有限公司乙方：

经办人：经办人：

日期：日期

合同未写物业管理合同篇三

受委托方(以下简称乙方)：_____物业管理公司

根据国家、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。

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）。

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、楼梯间、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。

本合同期限为_____年。自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

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；

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。

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。

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。
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；
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；
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)。

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。

1. 本物业的管理服务费按下列第_____项执行：
2. 管理服务费标准的调整按下列第_____项执行：
 - (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:

(2) 由甲方承担上述管理成本费用的_____ %;

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。

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。

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：_____

法定代表人：_____

____年____月____日

乙方：_____

法定代表人：_____

____年____月____日

合同未写物业管理合同篇四

法定代表人：_____职务：_____

乙方（受委托方）：_____物业管理公司

法定代表人：_____职务：_____

（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；
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。
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。

（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；
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；
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

合同未写物业管理合同篇五

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）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：

坐落位置： 市 区 路（街道） 号；

占地面积□ m□

建筑面积□ m□

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 甲方就 住宅区域内的下列物业管理事项委托乙方管

理：

1. 房屋共用部位、共用设备的修缮和管理。
2. 公共设施的修缮和管理。
3. 社区服务配套设施的经营和管理。
4. 房屋修缮基金、高层住宅电梯水泵大修更新基金和街坊公共设施修缮基金的账务管理。
5. 物业档案资料管理。
6. 建筑管理。
7. 公共环境卫生。
8. 保安。
9. 高层住宅电梯、水泵运行服务管理。

第三章 委托管理期限

第五条 本合同自 年 月 日至 年 月 日止。

第四章 双方权利义务

第六条 甲方权利义务

1. 负责制定《住宅使用公约》和《住宅使用说明书》并将其作为房屋租赁合同的附件要求业主和物业使用人遵守。
2. 审定乙方制定的物业管理方案。
3. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

4. 审议乙方在小区的年度管理计划、资金使用计划及决算报告。

5. 保修责任范围内的房屋、设施和设备的维修养护，按以下第 种方式处理：

(1) 甲方负责返修。

(2) 委托乙方返修，支付全部费用。

(3) 其他。

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，其租金收入用于物业管理和服务。

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缴纳物业管理费时，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。

10. 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

11. 其他。

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. 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. 按本合同相关的约定，对业主和物业使用人违反业主公约的行为进行处理。
4. 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. 其他。

第五章 物业管理服务要求标准

第八条 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

第九条 物业管理服务费（略）。

第十条 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。

第十一条 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：

3. 其他：

第十二条 乙方对业户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划。

第十三条 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：（自定）。

第十四条 房屋共用部位、共用设备、设施、公共设施的维修、养护费用按以下方式承担：

1. 保修期内属保修范围内的房屋共用部位、共用设备、设施、公共设施的维修、保养费用由甲方承担。
2. 不属保修范围内的维修、养护费用由业户按建筑面积承担。

第七章 违约责任

甲乙双方应严格履行本合同，一方违约，另一方有权解除本合同，违约方同时应承担相应的违约责任。违约金按项目总额的20%由违约方承担。造成一方损失的，应承担相应的赔偿责任。

第八章 附件

第十五条 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。

第十六条 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，但不得修改本合同印制条款的本意。

第十七条 本合同的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。

第十八条 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。

第十九条 因房屋建造质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善

后处理。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的坚定
为准。

第二十条 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。

第二十一条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，
协商不成时，提请仲裁委员会裁决（当事人双方没达成书面
仲裁协议的，可以向人民法院起诉）。

第二十二条 合同期满，本合同自然终止，双方如续订合同，
应在该合同期满 天前向对方提出书面意见。

第二十三条 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：

日期： 日期：

合同未写物业管理合同篇六

委托方(以下简称甲方)：

受委托方(以下简称乙方)：

根据《城市新建住宅小区管理办法》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(承包给乙方)对古蔺县葫芦
山小区实行相对专业化、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： 四川省古蔺县古蔺镇金兰路7号(国税局对面)；

占地面积： 约2500平方米；

建筑面积： 约8800平方米；

其中住宅： 约6300平方米；

物业类型： 低层商住楼。

第二条 委托管理事项

(一)房屋共用部位的维护和管理。

房屋共用部位是指房屋主体承重结构部位(楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体、基础等)、户外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅等。

(二)房屋共用设施设备及其运行的维护和管理。

房屋共用设施设备是指共用的上下水道、落水管、水箱、天线、供电线路、通讯线路、供气线路、照明、消防设施、绿化、道路等。

(三)公共环境卫生。

公共环境卫生是指公共场地、房屋共用部位的生活垃圾、灰尘、淤泥等的收集、清运。

(四)治安防范。

1、内容

协助公安部门维护本小区的公共秩序(包括安全监控、巡视、门岗、消防的监控等)，对进入本小区的可疑人员进行询问和

盘查。

2、责任

(3)协助政府部门调查处理本小区内火灾、 盗案、 和人身伤害等突发事件。

(五) 交通秩序和车辆停放。

1、对车辆的行驶和停放秩序实施有效有偿管理；

2、对本小区内乱停乱放的车辆实行统一规划管理；

3、有权对不遵守本小区相关管理规章制度和认为有危险的车辆谢绝停放。

(六) 房屋装饰装修管理。

业主的房屋装修及小区内的各项与房屋结构和涉及公共部位、公共设施的大小施工或项目，应立即通报甲方，甲方认可后方可与第三方签订《房屋装饰装修管理协议》，办理相关施工手续，再开始施工。工程完毕后，需通知甲方共同检查认可后，第三方才能使用。

(七)每月抄水电表，计算、开票并代业主转交水电费。搞好物业管理、收集、保存好物业管理的相关档案、资料。

(八) 法律法规和政策规定的由物业管理公司规定的其他事项。

第三条 甲方的权利和义务

1. 保管好由乙方代收的房屋维修养护基金(简称维修金)，与乙方议定年度管理计划、管理目标、年度费用概预算等。

2. 合同签订起的前两月，由甲方派人指导物管抄电表、水表，

并做好各项费收的核算，收缴工作。但需接受业主的监督。

3. 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，甲方有权终止合同，并保留追诉权。

4. 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通知、解释、停水、停电等催缴催改措施。

5. 委托乙方按规定画出停车位，先满足业主停车，有剩车位方可考虑适当的外来停车，停车一律收取适当费用，用于补贴本小区物业管理费用。

6. 甲方在合同生效之日起按相关规定向乙方提供管理用房(物管房)，由乙方在管理期间无偿使用(所有权属于全体业主)，并在乙方管理期满时予以收回。

7. 甲方在合同生效之日起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，并在乙方管理期满时予以收回。

8. 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。

9. 协助处理、协调非乙方原因而产生的各种纠纷。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。

第四条 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，经与甲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. 有权选聘专营公司或有劳动能力的个人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. 每月定期向小区缴纳300元承包管理费，作为小区业主委员会的日常必须开支积存;协助业主委员会及时向全体业主张榜公布小区收支民主账以及需业主分担的大型维修民主账。

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。

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。)

第五条 物业管理服务目标。

1、房屋共用部位、房屋共用设施设备及其运行的维护和管理,及时,不拖延。(尽量减少给业主带来的不便)

2、公共环境卫生、治安秩序良好,大部分业主满意。(楼道地面每天扫、拖;扶手每天擦;楼道的天然气表箱、窗台,地面顽固污渍等每周至少彻底清扫1次;楼梯每天早上7点后清扫,小区的车辆停放处待车辆开出后清扫,要确保车辆停放处及院子内的卫生彻底并保持好)

3、管理人员(保安)态度端正,与业主和谐相处。(对业主提出的合理的意见和建议进行采纳,对业主的有关疑问进行耐心的解释)

4、保安工作制度上墙, 24小时在岗值班。

5、适时组织对绿化带进行浇水、除草,确保花草长势良好。

6、适时组织对楼道进行粉刷、适时组织对化粪池进行清理。(墙壁粉刷和清理化粪池的费用由从小区维修基金内支出)

7、对易造成管道堵塞的店面,特别是餐馆的排污管道进行检查、指导,并落实责任。

8、对业主的客人、朋友来访做好及时登记,严禁业主及业主的客人、朋友以外的嫌疑人员随便进入小区。

9、小区的楼道、墙壁严禁粘贴广告，大型广告牌需征得业主委员会同意后才能定制。

10、管理小区内车辆的停放，要求整齐、规范，不影响行走、应急通道，并关掉警报器。安全通道内严禁停车。

11、居民休息期间，严禁有人在小区内高声喧哗、吵闹、开警报声、放鞭炮、烟花等。

第六条 管理服务费用

1、本物业的管理服务费在政府规定的标准范围内，由甲乙双方协商，按住户0.4元/平方米，业主摩托车20元/月费用收取。（小车和对外摩托车停放费由物管自定）

2、管理服务费标准的调整，以每年当地政府公布的物价涨跌幅度作参考，并由甲乙双方议定后调整。

3、乙方每月定期向小区缴纳300元承包管理费，作为小区业主委员会的日常必须开支积存（以上第四条第7项）后；其余费收用于乙方的各项管理、购买小物品和五项保险费等。

4、业主私人室内的设备设施维修，如需要委托给乙方，乙方应做好服务，相关费用由业主私人承担。（没按月缴纳维修金的业主，因室外公用设备设施引发的室内室外所有维修费用，全部自己承担。）

5、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；甲方保留对乙方的上述收费项目及标准进行审核和监督。

6、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(或其他方式支付)。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。甲乙双方有权利和义务督促业主缴交上述基金并配合维护。

第七条 奖惩措施

- 1、乙方全面完成合同规定的各项管理目标，甲方可根据实际情况，对乙方进行适当的奖励;(奖金由甲方根据实际情况讨论决定后，从管理费用中支出)
- 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。
- 4、乙方全部完成合同责任并管理成绩优秀，多数业主反映良好，可以不参加招投标而直接续订合同。

第八条 违约责任

- 1、如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿;乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同。
- 2、如因乙方原因，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。
- 3、因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。(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。

第九条 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，应在该合同期满三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，提请物业管理行政主管部门调解，调解不成的，任何一方可用司法程解决。

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加盖双方印章后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8页，一式二份，甲、乙双方各执一份，具有同等法律效力。

7、本合同自规定之日起生效。

第十条 合同期限

本合同期限为 年。自 年 月 日起至 年 月 日止。承包期满，双方无异议可以延续，但须提前一个月续签合同。

甲方代表签字盖章： 乙方代表签字盖章：

年 月 日 年 月 日

合同未写物业管理合同篇七

联系人： 电话□ email□

联系人： 电话□ email□

甲乙双方经充分友好协商，在平等自愿、互惠互利的原则下，就甲方将_____（项目）以承包经营的方式，交由乙方经营管理，并由乙方按期向甲方支付承包金的事宜达成一致意见，特订立本合同。

第一条 项目名称、经营范围、经营方式

- 1、承包项目名称为：物业大楼
- 2、地址：
- 3、面积：
- 4、产权证号：
- 5、该项目的经营范围为：工厂的宿舍及生活配套招商项目（如理发，饭店，银行，物业服务、咨询服务、停车场等）。
- 6、该项目的经营方式为：出租

第二条 承包经营期限

- 1、该项目的经营期限即为本合同的有效期间。

本合同的有效期限为贰拾年，自_____年____月____日始至_____年____月____日止。

2、合同期满经双方协商一致可以续签合同。

第三条 项目承包金、承包金支付方式及期限

1、双方决定项目承包金为：每平方米人民币_____元/年，共计元/年。

2、承包金支付方式及期限为：

每年_____月_____日之前交承包金_____元；

每年_____月_____日之前交承包金_____元；

3、甲方给予乙方场修建。

4、承包费每3年调整一次，增幅10%，甲乙双方以补充协议方式书面确定。

5、乙方不得因经营亏损等原因拖欠承包金。

第四条 项目物业交付

1、甲方应于本装修完工)给乙方经营管理。

2、甲方交付时应保证该物业项目水、电、道路畅通，无拖欠费用。

3、甲方交付项目物业时应将该项目产权证、消防验收合格证、建筑安装及装饰施工图纸复印件2份同时交付给甲方，以便甲方对物业进行管理的维护。

4、本条1、2、3项须全部交付，甲方方完成交付义务。

第五条 承包经营权利义务

- 1、 乙方承包经营期间，只能按照本合同的规定的项目进行合法经营。增加经营项目须经甲方书面同意。
- 2、 项目物业租赁的定价及涨幅由乙方确定，甲方不得干涉。
- 3、 项目物业的物业管理费由乙方报批定价，项目物业管理由乙方或乙方选择服务商进行管理，甲方不参与物业管理和物业服务商的选择。
- 4、 乙方在承包经营期间，因经营管理等原因产生的与承租商户、企业及其他第三者的纠纷，由乙方自行解决和承担责任。因处置不当造成甲方损失的，乙方应负责赔偿。
- 5、 因物业相邻关系产生的纠纷由甲方解决并承担责任。因处置不当造成乙方损失的，甲方应负责赔偿。
- 6、 乙方在经营期间产生的债务由乙方自行承担。
- 7、 项目物业安防系统(门禁、监控)及停车场由乙方投资建设，工期约为天。合同终止时甲方按折旧价值给予乙方经济补偿。
- 8、 乙方及乙方员工的活动应符合甲方物业项目园区的各项管理规定。
- 9、 乙方应保证其承包经营场地、设备设施的美观整洁。
- 10、 乙方在合同约定范围内自主开展招商出租活动，甲方尽力给予协助和支持，帮助乙方与相关政府职能部门协调，保障承包经营活动顺利进行。
- 11、 乙方应负责其承包经营场地内的治安与消防工作，其治安与消防工作应符合国家与地方的标准。相关政府职能部门或甲方发现乙方的治安或消防工作存在隐患时，有权要求乙

方进行整改，乙方按到整改通知后，应立即进行整改。

12、乙方因经营管理需要，征得甲方同意后可以将项目物业全部或部分转包给第三方。

第六条 承包经营场地、设备设施的所有权及维修

1、经营场地及设备设施的所有权为甲方享有。

2、场地、设备设施的小修由乙方负责，费用由乙方承担。

3、场地、设备设施的大修、定期养护由甲方负责，费用由甲方承担。

4、乙方应合理使用场地、设备设施，不得擅自变更其使用用途，如因经营需要而改变场地设备设施的使用用途的，应事先得到甲方的书面许可。

5、乙方对承包经营场地进行装饰装修的，应保证其装饰装修不影响项目物业的整体功能，不改变项目物业的主体结构。乙方的装饰装修方案应报甲方批准后方可实施。

6、乙方进行装饰装修的费用由乙方自行承担，合同终止后甲方按折旧价值进行补偿。

第七条 水、电、煤气及采暖等费用的负担

电费_____；

煤气费_____；

采暖费_____；

其他费用_____。

第八条 项目营业执照的办理

- 1、项目营业执照由乙方负责办理;费用由乙方负责承担。
- 2、项目营业执照营业范围暂时不能满足项目经营管理需要的,乙方有权委托第三方参与经营管理(如物业管理等特许经营许可项目)。

第九条 项目物业保险

- 1、项目物业保险由甲方负责办理并承担费用。
- 2、在项目物业承包经营期间,因保险责任范围内的事故造成经济损失应首先由保险金支付,不足部分根据双方过错程度分担。

第十条 不可抗力

在履行本合同的过程中出现不能预见、不可避免如地震、洪水等情况造成损失的,甲乙双方互相免责,但双方应尽量避免损失的扩大,对扩大部分的损失责任方应予赔偿。

第十一条 违约责任

- 1、乙方应合法经营、并不得超出本合同规定的经营范围,否则甲方有权要求解除本合同。
- 2、乙方应正确使用承包经营场地、设备设施,不得擅自改变其使用用途和损毁,否则乙方应予赔偿或修复,情节严重的甲方有权解除本合同。
- 3、乙方应严格按照本合同的规定交纳承包金,否则甲方有权按法律规定向乙方收取滞纳金。
- 4、乙方将承包项目擅自转包的,转包行为无效,因转包所产

生的后果由乙方承担。给甲方造成损失的乙方应赔偿，给第三方造成损失的乙方应赔偿。乙方擅自转包的甲方可解除合同。

5、乙方使用承包经营场地出现治安或消防隐患时，政府有关职能部门或甲方要求乙方整改，而乙方未能及时整改或拒不整改的，甲方有权要求乙方停止营业进行整改、直至解除合同。

6、除本合同规定的情形外，甲乙双方不得擅自解除本合同，擅自解除本合同的一方视为违约，守约方有权要求违约方支付_____万元的违约金并赔偿守约方实际经济损失。

7、甲方不能按本合同约定交付物业项目的，乙方交付承包金期限可以顺延，因逾期交付造成乙方损失的，甲方应予以赔偿。

8、甲方未按本合同约定办理项目物业保险的，应承担保险赔付范围内的经济责任。

第十二条 争议的解决

1、本合同未尽事宜，双方可签订补充协议进行约定。

2、在履行本合同过程中发生争议的，双方应平等协商解决。协商不成的双方可提交广州仲裁委员会解决，对仲裁委员会的裁决双方均应遵守。

第十三条 其他

1、 本合同自双方签字、盖章后生效。

2、 本合同一式二份，双方各执一份，具有同等法律效力。本合同所有附件与本合同具有同等法律效力。

甲方：

乙方：

签订日期：

签订地点：

合同未写物业管理合同篇八

甲 方：

地 址：

联系电话：

乙 方：

地 址：

联系电话：

根据《中华人民共和国合同法》及有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲、乙双方就乙方对仁达家园社区提供专业化、一体化的前期物业管理服务订立本合同。

第一条：物业基本情况

物业名称：

坐落位置： 市县 区路 总用地面积： 平方米

建筑面积：

电梯数量： 部

车位数量： 个

绿化率： %

物业类型：

以上各项指标如有变更，甲方应于变更后一个月内书面告知乙方。

第二条：乙方管理服务事项

(一) 房屋建筑本体共用部位及共用设施设备的维修、养护、管理和运行服务，包括楼盖、屋顶、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房及上下水管体、共用照明、天线、中央空调、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯等。

(二) 本物业规划内交通、车辆行驶及停泊秩序的管理，属物业管理范围的市政公用设施的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、生化池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房、停车场。

(三) 本物业规划内共有的附属配套服务设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场所、本物业配套会所。

(四) 本物业公共园艺景观(绿地、花木、水景、建筑小品等)的养护与管理及公共环境的清洁卫生、垃圾的收集、清运，包括公共场地、房屋建筑物共用部位。

(五) 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)。

(六) 组织开展社区文化娱乐活动和便民服务工作。

(七) 物业档案、资料的管理，包括工程建设竣工资料、住用户资料及法律规规定应由物业管理企业负责管理的资料。

(八) 在当事人提出委托时，乙方可接受委托对业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备进行维修、养护并合理收费。

(九) 属于乙方管理维护范围的位于业主专有部位的共用设施、设备，业主或物业使用人在该部分设施、设备出现损坏或故障时有义务通知乙方维修的义务，因未及时通知造成的损失乙方不负责任。

(十) 负责向业主和物业使用人收取物业管理服务费等合同规定或政府规定的各项费用。(十一) 法规和政策规定由物业管理公司管理的其他事项。

第三条：合同期限

(一) 本合同自甲乙双方签字、盖章之日起生效。服务期限自工程竣工并经市政府有关部门验收合格，本物业正式入伙之日起计。业主委员会成立，在其权属范围内合法选定物业管理公司，业主委员会与新选定的物业管理企业签订的物业管理合同生效后，则本合同自动终止，具体终止时间以与新选定的物业管理企业正式移交之日为准。

第四条：管理服务费用

(一) 物业管理服务费

1、 本着服务业主、微利经营的原则，本物业管理服务费的收取采用酬金制的收费管理

办法。

2、本物业管理服务费由乙方根据物业不同类型，按建筑面积(含公共分摊面积)向业

主或物业使用人收取，具体标准如下：

双拼别墅： 元/月 平方米 联排别墅： 元/月 平方米

叠加别墅： 元/月 平方米 九层复式： 元/月 平方米

如本物业未实现水电费抄表到户，则由乙方负责代为抄表，代收水电费、排污费、垃圾处理费，收费标准按照水电部门及城管部门统一标准执行，并根据水电部门及城管部门的调整作相应调整。

(二)甲方未达到预期全部售出的销售目标而造成空置房的物业服务费用由甲方承担，空置物业服务费收费标准及支付时间与前款物业管理费收费标准及支付时间相同。已出售但产权单位(人)超过期限仍未办理入伙手续的空置房，物业管理费用由产权单位(人)承担。

(三)管理服务标准可根据政府公布的物价指数和行业指导标准每年进行检讨，经双方协商一致后进行调整。业主委员会成立后，由业主委员会与乙方协商确定。

(四)业主和物业使用人逾期交纳物业服务费的，从逾期之日起按日加收滞纳金。物业使用人拖欠管理费用的，业主承担连带责任。

(五)房屋建筑及附属设施、设备，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，由乙方负责编制方案，经双方议定并经业主大会批准后实施，所需经费按规定在房屋本体维修资金中支付。房屋专项维修资金的收取执行政府物业管理主管部门的有关规定。甲方有义务督促业主交纳上述资金并配合维护工作。

(六) 乙方在接管本物业成立相应管理机构时发生的启动经费人民币元整，由甲方在本项目物业入伙前三个月内一次性支付给乙方。前期服务期间乙方所需物品及装备在经过甲方批准后可先行购置，费用由甲方支付，并从上述启动经费中扣减。

(七) 若因甲方原因(如未符合政府及本合同有关规定强行入伙、产权纠纷等)，致使乙方在本项目入伙后服务费收入无保障而导致乙方管理机构亏损的，则甲方需承担亏损至乙方能收到正常的管理费为止。

第五条：甲方的权利和义务

(一) 考察监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

(二) 依据甲方与业主签订的《房地产买卖合同》的约定、建设部(91)年zbp30001—90之《房屋接管验收标准》的规定和乙方办理物业承接验收手续，由乙方针对物业实际情况协助甲方顺利完成入伙过程。其中包括：

1本物业竣工后，政府有关部门验收全部合格，消防系统须经消防局验收合格。 2依本合同提供管理用房，达到使用功能。

3本物业内应保证水、电、煤气“三通”，即拧开室内水龙头有水，排水管道能正常使用，排水畅通无阻，打开电闸有电，电视、电话、煤气管线到户。

4本物业二次供水水质经防疫部门检疫合格。

5物业应采用通透式围栏与外界隔离，实现封闭式物业环境。

6完成物业内园林绿化。

7入伙前十五天向乙方办理物业接管验收，设备接管验收前须

向乙方移交物业相关资料(移交清单于物业入伙前交付乙方)。

(三)保证移交乙方管理的房屋、设施、设备为按照国家验收标准经有关部门验收的合格产品;如存在质量问题,则甲方负责返修或委托乙方返修,甲方支付相应费用。

(四)甲方须在本物业入伙后指定专人或部门负责处理物业保修期内在保修范围所发生的各类问题,并承担相应费用及相关责任。

(五)本物业内设置安装摄像监控系统、住户对讲系统、机动车停车场自动管理系统、楼宇自动化管理系统等技防设施,以利本物业的治安防范;与物业公共区域内安置环保配套设施如:感应开关、自闭式水喉、分类垃圾房(箱)。

(六)甲方按政府规定在本物业入伙前一个月内向乙方无偿提供具备一定使用条件的、地面以上独套管理用房。

(七)办理物业承接手续时,向乙方移交下列资料:

1物业的报建、批准文件,竣工总平面图,单体建筑、结构、设备竣工图,配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料。

2设施设备的订货合同及安装、使用和维护保养等技术资料(含随机资料)。 3物业质量保修文件和物业使用说明文件。

4物业管理区域内各类建筑物、场所、设施设备的清单。

5物业及配套设施的产权清单。、

6物业的使用、维护、管理所必须的其他资料。

(八)不干涉乙方依法或依本合同约定所进行的管理和经营活动。

(九) 负责处理因甲方原因而产生的各种纠纷，及法规政策规定由甲方承担的其它责任。

第六条：乙方的权利和义务

(一) 乙方在本物业范围内设立专门机构负责本物业的日常服务工作，并代表乙方履行本合同的权利与义务。

(二) 根据有关法律、法规政策及本合同的规定，结合物业服务的实际情况，制定本物业的各项管理办法、规章制度、实施细则等。

(三) 在不影响业主正常使用共有部分的情况下，充分利用小区资源，自主开展各项服务经营活动，为业主的生活提供方便，所得收益应用于补充管理经费，不得损害业主或物业使用人的合法利益以获取不当利益。

(四) 参照当地物价主管部门、物业管理主管部门关于物业服务收费指导标准等有关规定，按物业服务项目、服务内容、服务深度，制定物业服务收费标准。

(五) 建立本物业的服务档案并负责及时记载有关变更情况。

(六) 负责制定本物业《房屋装修管理规定》，要求业主或物业使用人遵守，并进行监督。

(七) 根据甲方要求，乙方提供本项目销售期间样板物业管理服务及其相应服务计划，甲方应承担相应费用。

(八) 在早期介入阶段，根据物业服务的其他实际需要，向甲方提供本物业在配套公用设施、机电设备选型、安装等方面的建议。

(九) 本合同终止时，乙方必须向甲方或业主委员会移交全部

经营性商业用房、管理用房及物业管理的全部档案、资料。

(十)不承担对业主及物业使用人的人身、财产的保管保险义务，不承担非乙方原因造成的损失，包括高空抛物及其他不可预见的意外事故和不可抗力造成的损失。

第七条：服务目标

(一)执行政府有关法律及市、区物业管理主管政府部门规定的各项标准并接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，接受甲方和业主的监督。

(二)本物业一经入伙即按照iso9001:20xx国际质量管理体系进行管理，完全入伙后一年达到该物业管理标准，符合iso9001:20xx国际质量管理体系标准要求。

(三)乙方承诺：在物业符合政府要求的参评自然条件、甲乙双方严格履行政府及本合同规定的有关责任、义务，同时政府有关部门组织下评比的情况下，与合同期内依次达到区级、市级、省级和国家级物业服务优秀小区管理标准。

第八条：违约责任

(一)本合同生效后，甲、乙双方任何一方公司内部出现的股权转让、股东变更、法定代表人变更或甲方将本物业整体或部分转卖第三方及双方其它单方面的原因均不构成单方修改或终止本合同的理由，否则违约方须自违约行为发生之日三十内一次性向对方支付违约金，造成名誉或经济损失的，还需给予相应赔偿。

(二)甲乙双方任何一方违反本合同有关条款或因自身其他原因致使未能达到合同规定的服务目标或直接造成对方名誉或经济损失的，非违约方有权要求违约方限期整改或解决，限期整改或解决不了的，非违约方有权终止本合同，同时违

约方须支付违约金，造成名誉或经济损失的，还需给予相应赔偿。

(三)本物业预计入伙时间为 年 月 日，甲方应至少提前三个月书面通知乙方，因乙方原因致使物业不能按时入伙而给甲方造成名誉或经济损失的，甲方有权单方终止合同，同时乙方须给予甲方赔偿。因甲方原因使物业未能达到规划设计要求，政府有关规定及本合同约定的有关入伙条件，致使推迟入伙或强行入伙而给乙方造成名誉或经济损失的，乙方有权单方终止合同，同时甲方须给予乙方赔偿。

(四)本合同违约金金额为人民币 元整

(五)本合同执行期间，如遇不可抗力，致使本合同无法履行或造成名誉、经济损失的，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。

第九条：争议的解决方式

甲乙双方在履行本合同过程中发生争议，双方应协商解决，协商不成时，双方同意向当地人民法院提起诉讼。

本合同共 页，原件一式两份，甲乙双方各执一份

甲方签章：

乙方签章：

甲方代表：

乙方代表：