

# 物业委托管理服务合同协议书 物业管理 服务委托合同(优秀10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。那么合同的格式，你掌握了吗？下面是我给大家整理的合同范本，欢迎大家阅读分享借鉴，希望对大家能够有所帮助。

## 物业委托管理服务合同协议书篇一

乙方：\_\_\_\_\_

前期物业管理是指：自房屋出售之日起至业主委员会与物业管理企业签定的《物业管理合同》生效时止的物业管理。

本物业名称：\_\_\_\_\_

乙方所购房屋销售(预售)合同编号：\_\_\_\_\_

乙方所购房屋基本情况：

类型\_\_\_\_\_

座落位置\_\_\_\_\_

建筑面积\_\_\_\_\_平方米

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在乙方签订《房屋买卖(预售)合同》时，甲乙双方就前期物业管理服务达成如下协议：

### 一、甲方的权利义务

3. 建立健全本物业的物业管理档案资料;
4. 制止违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》的行为;
6. 依据本协议向乙方收取物业管理费用;
7. 编制物业管理服务及财务年度计划;
8. 每\_\_\_\_\_个月向乙方公布物业管理费用收支帐目;
10. 不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能;
11. 向乙方提供房屋自用部位、自用设施设备维修养护等有偿服务;
13. \_\_\_\_\_ □

## 二、乙方的权利义务

1. 参加业主大会或业主代表大会，享有选举权、被选举权和监督权;
2. 监督甲方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议;
3. 遵守本物业的物业管理制度和《物业使用守则》;
4. 依据本协议向甲方交纳物业管理费用;
5. 装饰装修房屋时，遵守《房屋装饰装修管理协议》;
7. 转让房屋时，事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议;

8. 对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》等造成的损失、损害承担民事责任。

10. \_\_\_\_\_ □

## 一、房屋共用部位的维护和管理

共用部位是指房屋主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、\_\_\_\_\_等。

## 二、房屋共用设施设备及其运行的维护和管理

共用设施设备是指共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、通讯线路、照明、锅炉、供热线路、供气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋、\_\_\_\_\_等。

## 三、环境卫生

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

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

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

## 四、保安

### 1. 内容

(1) 协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序;

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

(3) \_\_\_\_\_

## 2. 责任

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

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

(3) \_\_\_\_\_

## 五、交通秩序与车辆停放

### 1. 内容

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

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

(3) \_\_\_\_\_

### 2. 责任

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

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

(3) \_\_\_\_\_

## 六、房屋装饰装修管理

见附件：《房屋装饰装修管理协议》。

## 第三条物业管理服务质量

一、房屋外观：

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

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

二、设备运行：

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

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

三、共用部位、共用设施设备的维护和管理：

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

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

四、环境卫生：

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

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

五、绿化：

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

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

六、交通秩序与车辆停放：

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

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

七、保安：

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

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

八、消防：

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

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

九、房屋共用部位、共用设施设备小修和急修：

小修

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

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

急修

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

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

二、住宅按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元；

三、非住宅按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元；

四、因乙方原因空置房屋按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元；

五、乙方出租物业的，物业管理服务费用由乙方交纳；

六、乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用；

七、物业管理服务费用标准按\_\_\_\_\_调整；

八、每次交纳费用时间：\_\_\_\_\_。

一、车位及其使用管理服务费用：

机动车

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

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

非机动车

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

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

二、有线电视：

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

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

三、 \_\_\_\_\_

四、 \_\_\_\_\_

受有关部门或单位的委托，甲方可提供水费、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。

一、根据\_\_\_\_\_规定，本物业建立共用部位共用设施设备保修期满后大中修、更新、改造的维修基金。乙方在购房时已向\_\_\_\_\_交纳维修基金\_\_\_\_\_元。

二、维修基金的使用由甲方提出年度使用计划，经当地物业管理行政主管部门审核后划拨。

三、维修基金不敷使用时，经当地物业管理行政主管部门审核批准，按乙方占有的房屋建筑面积比例续筹。

四、乙方转让房屋所有权时，结余维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

五、\_\_\_\_\_。

一、房屋共用部位、共用设施设备的保险由甲方代行办理，保险费用由全体业主按各自所占有的房屋建筑面积比例分摊。

二、乙方的家庭财产与人身安全的保险由乙方自行办理；

三、\_\_\_\_\_。

一、\_\_\_\_\_

二、\_\_\_\_\_

三、\_\_\_\_\_

一、\_\_\_\_\_

二、\_\_\_\_\_

三、\_\_\_\_\_



五、\_\_\_\_\_。

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

在本协议执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

本协议内空格部分填写的文与印刷文具有同等效力。

本协议中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解；协商或调解无效的，可向\_\_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁，或向人民法院起诉。

本协议正本连同附件共\_\_\_\_\_页，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

在签订本协议前，甲方已将协议样本送\_\_\_\_\_（物业管理行政主管部门）备案。

本协议自签之日起生效。

甲方签章：\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

乙方签章：\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 物业委托管理服务合同协议书篇二

经甲、乙双方多次实地勘察协商，现签订如下物业转让协议：

一、甲方将位于\_\_\_\_\_的物业，土地面积\_\_\_\_\_平方米，建筑面积\_\_\_\_\_平方米，现按转让价人民币\_\_\_\_\_万元转让给乙方。

二、甲方将上述房屋建筑物、土地使用权一次性转让给乙方，乙方需在协议签订之日起三天内，缴清全部转让金合共人民币\_\_\_\_\_万元，双方办理有关的移交手续。

三、在甲乙双方签订协议，乙方缴清转让金后，该转让物业的所有权和使用权归乙方所有。

四、甲方协助乙方办理有关契证变更过户的手续，有关过户手续费用由受让方（乙方）承担。

五、上述物业在转让后所发生或涉及的一切经济和法律费用由乙方负责，概与甲方无关。

六、上述物业转让后，如因市政建设规划需要征用该物业的，与甲方无关，应由乙方与有关部门协商解决，不能以此追究甲方责任。

七、甲乙双方如果发生纠纷，应由双方协商或调解解决，协商或调解不成，可到当地法院提起诉讼。

八、本协议由甲乙双方盖章、法定代表人（或委托代理人）签名后生效。本协议一式三份，甲方二份，乙方一份。

甲方（公章）：\_\_\_\_\_乙方（公章）：\_\_\_\_\_

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

## 物业委托管理服务合同协议书篇三

乙方：\_\_\_\_\_

依照《物业管理条例》以及相关的法律法规，甲乙双方在自愿平等、互惠互利的基础上，就甲方保洁项目委托乙方提供服务事宜经过友好协商，一致同意签订本合同。

2、室外保洁：前后院、硬化路面、停车棚。

3、室内保洁不含一层。

总体要求：干净、整洁。

1、楼道、楼梯地面无杂物、无乱堆乱放、无浮尘、无污渍，扶手、门框无浮尘、无污迹。

2、厕所地面无杂物、烟头、浮水，便池无污渍、室内无异味(液封有效为前提)。

3、立墙无浮尘、污迹，天花无蛛网；

4、垃圾日产日清，每日将服务范围内的垃圾归集到垃圾站。

5、雪后清扫道路，大雪天气甲方增援。

6、对突发性污染物(酗酒者呕吐物、摔破罐等)及时清理、打扫、擦拭。

内外保洁共配置2人，依工作量对保洁员做二次分工。

#### 第四条服务费用以及付款方式

全年服务费共计3.888万元，大写：叁万陆仟元。在乙方完成本合同约定的服务项目后，每季度首月10日前甲方向乙方支付服务费元0.972万元。

#### 第五条双方的权利和义务

1、甲方的权力和义务。甲方对乙方的服务有权监督并提出整改意见，同时甲方应当积极配合乙方的工作，约束自己方人员可能出现的随意丢弃垃圾的不文明行为。

2、乙方的权力和义务。乙方应严格按照服务标准提供服务。对甲方部分人员可能违反本合同的行为可向甲方主管反应，乙方要按照本合同约定为甲方提供满意的服务。

3、甲方负责提供所有保洁易耗品(比如垃圾袋、洗手液、卫生纸、芳香球等);乙方自备所有保洁用具(比如笤帚、消毒液、洁厕灵、玻璃刮、抹布等)

本合同有效期自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止，共计1年。

1、合同签订后，双方都应该严格遵守，若有一方违约导致本合同无法正常履行，违约方应向对方进行赔偿。

2、任何一方无正当理由不得终止合同。否则，因此而造成的损失要承担相应的责任。如果一方有意终止合同，须提前三个月告知对方。

3、乙方应严格按照劳动安全法及有关规定组织生产和作业，因违章导致乙方服务人员人身事故，甲方不负任何责任。

4、因不可抗力造成损失双方均不负责任。

- 1、其他未尽事宜可临时协商并签订补充协议。
- 2、本合同一式两份，甲乙双方各执一份，自盖章签字之日起生效。
- 3、未尽事宜双方另行协商解决。

甲方：\_\_\_\_\_ (章) 乙方：\_\_\_\_\_ (章)

代表：\_\_\_\_\_ 代表：\_\_\_\_\_

## 物业委托管理服务合同协议书篇四

当前各种经营单位的性质和种类比较复杂，管理不到位的现象比较普遍。为防范欺诈行为，减少交易风险，有必要考察双方的主体资格、履约能力、信用情况等，查看对方的营业执照、年检证明资料等。

《物业管理服务委托合同》是物业管理企业与业主委员会之间设立、变更、终止权利义务的协议，当事人应当遵循公平原则，确定各方的权利义务，不要签订义务多、责任重、权利少这类一边倒的合同，例如合同只规定物业管理企业违约要如何处理而无业主委员会违约如何处理的内容。

《物业管理服务委托合同》是物业管理企业与业户之间发生的一项劳务的交易准则，其根本要求是实用，合同的用词用语不需要华丽、完美，但是一定要明确，言简意赅，避免毫无意义的空话，同时合同前后不能出现矛盾。

《物业管理服务委托合同》中的管理费标准的确定必须合理、合法，具有可执行和可操作性。既要照顾物业管理企业实际开支情况，又要顾及业户的负担。既要使物业管理企业有收益，又要使业主有所获。

物业管理企业承揽的有些项目是从其他承包商那里分包而来的，此类合同涉及一个重要的问题是发包方是否允许承包商对项目进行分包或转包，通常的情况是发包方禁止项目转包和分包或规定未经发包方同意，承包商不得将项目转包或分包给第三方。根据合同法的规定，转包、分包都要经过发包方的同意，否则转包或分包行为无效。对物业管理项目进行转包或分包的承包商往往对分包方隐瞒了原合同的规定，对此应当直接向承包商提出此问题并要求其征得发包方同意才能将物业管理项目转包或分包。

签订物业管理服务委托合同应注意的问题有要充分了解签约对象的主体资格、注意合同条款的对等性和合同条款要明确等五个方面。合同签订过程中，当事人应充分注意到每个事项，确保合同内容是维护双方的合法权益的。若产生合同纠纷，协商不成，可以通过我们专业的律师帮您诉讼解决。

## 物业委托管理服务合同协议书篇五

根据《中华人民共和国合同法》、《城市新建住宅小区管理办法》、《\_\_\_\_\_住宅区物业管理条例》及等国家、地方有关法律、法规和规章，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对\_\_\_\_\_实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

座落位

置：\_\_\_\_\_。占地面积：\_\_\_\_\_平方米。建筑面积：\_\_\_\_\_平方米。其中地上建筑面积\_\_\_\_\_平方米，地下建筑面积\_\_\_\_\_平方米，绿化覆盖率为\_\_\_\_\_%。物业类型：\_\_\_\_\_。

(一)房屋建筑本体共用部位(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。

(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他事项。

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

(一)与乙方议定年度管理计划、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催缴催改措施。

(四) 甲方应按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房。物业管理用房建筑面积\_\_\_\_\_平方米(不含设施设备用房面积)。物业管理用房属甲方所有，乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

(五) 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、住用房资料等)，并在乙方管理期满时予以收回。

(六) 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。

(七) 负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷。

(八) 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

(九) 法规政策规定由甲方承担的其他责任。

(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个人或单位，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\_\_\_\_\_个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支账目。

(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。

(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)。

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)。

(一) 本物业的管理服务费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。如业主或物业使用人将宿舍改为商业用途，物业管理服务费将按商业用途收取。

(二)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。

(三)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。

(四)本物业的公用设施专用基金由甲方负责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。

(一)乙方未完成合同规定的各项管理目标，或出现重大事故，经市政府物业管理主管部门确认需由乙方承担责任的，甲方有权解除与乙方所签物业服务合同。

(二)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约\_\_\_\_\_年。

(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。

(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\_\_\_\_\_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，提交深圳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陆页，一式\_\_\_\_\_份，甲、乙双方及物业管理主管部门(备案)各执\_\_\_\_\_份，具有同等法律

效力。

(七)本合同自签订之日起生效。

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 物业委托管理服务合同协议书篇六

乙方：\_\_\_\_\_

前期物业管理是指：自房屋出售之日起至业主委员会与物业管理企业签定的《物业管理合同》生效时止的物业管理。

本物业名称：\_\_\_\_\_

乙方所购房屋销售(预售)合同编号：\_\_\_\_\_

乙方所购房屋基本情况：

类型\_\_\_\_\_

座落位置\_\_\_\_\_

建筑面积\_\_\_\_\_平方米

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在乙方签订《房屋买卖(预售)合同》时，甲乙双方就前期物业管理服务达成如下协议：

第一条 双方的权利和义务

一、甲方的权利义务

3. 建立健全本物业的物业管理档案资料；

4. 制止违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》的行为;
6. 依据本协议向乙方收取物业管理费用;
7. 编制物业管理服务及财务年度计划;
8. 每\_\_\_\_\_个月向乙方公布物业管理费用收支帐目;
10. 不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能;
11. 向乙方提供房屋自用部位、自用设施设备维修养护等有偿服务;
13. \_\_\_\_\_□

## 二、乙方的权利义务

1. 参加业主大会或业主代表大会，享有选举权、被选举权和监督权;
2. 监督甲方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议;
3. 遵守本物业的物业管理制度和《物业使用守则》;
4. 依据本协议向甲方交纳物业管理费用;
5. 装饰装修房屋时，遵守《房屋装饰装修管理协议》;
7. 转让房屋时，事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议;
8. 对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和

《物业使用守则》等造成的损失、损害承担民事责任。

10. \_\_\_\_\_ □

## 第二条 物业管理服务内容

### 一、房屋共用部位的维护和管理

共用部位是指房屋主体承重结构部位(包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、\_\_\_\_\_等。

### 二、房屋共用设施设备及其运行的维护和管理

共用设施设备是指共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、通讯线路、照明、锅炉、供热线路、供气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋、\_\_\_\_\_等。

### 三、环境卫生

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

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

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

### 四、保安

#### 1. 内容

(1) 协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序；

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

(3) \_\_\_\_\_

## 2. 责任

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

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

(3) \_\_\_\_\_

## 五、交通秩序与车辆停放

### 1. 内容

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

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

(3) \_\_\_\_\_

### 2. 责任

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

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

(3) \_\_\_\_\_

## 六、房屋装饰装修管理

见附件：《房屋装饰装修管理协议》。

### 第三条 物业管理服务质量

#### 一、房屋外观：

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

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

#### 二、设备运行：

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

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

#### 三、共用部位、共用设施设备的维护和管理：

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

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

#### 四、环境卫生：

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

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

#### 五、绿化：

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

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

#### 六、交通秩序与车辆停放：



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

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

七、保安：

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

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

八、消防：

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

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

九、房屋共用部位、共用设施设备小修和急修：

小修

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

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

急修

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

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

第四条 物业管理服务费用(不包括房屋共用部位共用设施设备大中修、更新、改造的费用)

二、住宅按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元；

三、非住宅按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元;

四、因乙方原因空置房屋按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元;

五、乙方出租物业的，物业管理服务费用由乙方交纳;

六、乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用;

七、物业管理服务费用标准按\_\_\_\_\_调整;

八、每次交纳费用时间：\_\_\_\_\_。

### 第五条 其他有偿服务费用

一、车位及其使用管理服务费用:

机动车

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

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

非机动车

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

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

二、有线电视:

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

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

三、\_\_\_\_\_

四、\_\_\_\_\_

## 第六条 代收代缴收费服务

受有关部门或单位的委托，甲方可提供水费、电费、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。

## 第七条 维修基金的管理与使用

一、根据\_\_\_\_\_规定，本物业建立共用部位共用设施设备保修期满后大中修、更新、改造的维修基金。乙方在购房时已向\_\_\_\_\_交纳维修基金\_\_\_\_\_元。

二、维修基金的使用由甲方提出年度使用计划，经当地物业管理行政主管部门审核后划拨。

三、维修基金不敷使用时，经当地物业管理行政主管部门审核批准，按乙方占有的房屋建筑面积比例续筹。

四、乙方转让房屋所有权时，结余维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

五、\_\_\_\_\_。

## 第八条 保险

一、房屋共用部位、共用设施设备的保险由甲方代行办理，保险费用由全体业主按各自所占有的房屋建筑面积比例分摊。

二、乙方的家庭财产与人身安全的保险由乙方自行办理；

三、\_\_\_\_\_。

## 第九条 广告牌设置及权益

一、\_\_\_\_\_

二、\_\_\_\_\_

三、\_\_\_\_\_

## 第十条 其它约定事项

一、\_\_\_\_\_

二、\_\_\_\_\_

三、\_\_\_\_\_

## 第十一条 违约责任

五、\_\_\_\_\_。

第十二条为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的，双方按有关法律规定处理。

第十三条 在本协议执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

第十四条 本协议内空格部分填写的文与印刷文具有同等效力。

本协议中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第十五条本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解；协商或调解无效的，可

向\_\_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁，或向人民法院起诉。

第十六条 本协议正本连同附件共\_\_\_\_\_页，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十七条 在签订本协议前，甲方已将协议样本送\_\_\_\_\_（物业管理行政主管部门）备案。

第十八条 本协议自签之日起生效。

甲方签章：\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

乙方签章：\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

## 物业委托管理服务合同协议书篇七

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，甲方同意将座落在绥化市物资城综合楼小区委托给乙方进行物业管理(服务)，特订立本合同。

物业基本情况：

楼房名称：绥化市物资城综合楼小区

物业类型：商住式多层楼

位置：绥化市中直北路物资城

占地面积： 建筑面积： 7624.31m<sup>2</sup>;楼房栋数： 一栋七层。

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(共用部分)、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(门卫)。

5、甲方提供各业主的住房面积花名册。

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。

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。

1、公用设施(含院内所有公共部位的声控灯座、灯头、灯泡、公用部位的'门窗及玻璃拉手、门窗叉等)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。

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。

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。

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。

1、如一方不履行合同，各方都有终止合同的权利。

(1)甲方可以解除乙方为其服务。

(2)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(章)：\_\_\_\_\_乙方负责人签  
字(章)：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日



# 物业委托管理服务合同协议书篇八

乙方□xx市新禹物业

依照《物业管理条例》以及相关的法律法规，甲乙双方在自愿平等、互惠互利的基础上，就甲方保洁项目委托乙方提供服务事宜经过友好协商，一致同意签订本合同。

## 第一条保洁范围

- 2、室外保洁：前后院、硬化路面、停车棚。
- 3、室内保洁不含一层。

## 第二条服务标准：

总体要求：干净、整洁。

- 1、楼道、楼梯地面无杂物、无乱堆乱放、无浮尘、无污渍，扶手、门框无浮尘、无污迹。
- 2、厕所地面无杂物、烟头、浮水，便池无污渍、室内无异味(液封有效为前提)。
- 3、立墙无浮尘、污迹，天花无蛛网；
- 4、垃圾日产日清，每日将服务范围内的垃圾归集到垃圾站。
- 5、雪后清扫道路，大雪天气甲方增援。
- 6、对突发性污染物(酗酒者呕吐物、摔破罐等)及时清理、打扫、擦拭。

## 第三条人员配置：

内外保洁共配置2人，依工作量对保洁员做二次分工。

#### 第四条服务费用以及付款方式

全年服务费共计3.888万元，大写：叁万陆仟元。在乙方完成本合同约定的服务项目后，每季度首月10日前甲方向乙方支付服务费元0.972万元。

#### 第五条双方的权利和义务

1、甲方的权力和义务。甲方对乙方的服务有权监督并提出整改意见，同时甲方应当积极配合乙方的工作，约束自己方人员可能出现的随意丢弃垃圾的不文明行为。

2、乙方的权力和义务。乙方应严格按照服务标准提供服务。对甲方部分人员可能违反本合同的行为可向甲方主管反应，乙方要按照本合同约定为甲方提供满意的服务。

3、甲方负责提供所有保洁易耗品(比如垃圾袋、洗手液、卫生纸、芳香球等);乙方自备所有保洁用具(比如笤帚、消毒液、洁厕灵、玻璃刮、抹布等)

#### 第六条合同期限

本合同有效期自20xx年11月23日起至20xx年11月22日止，共计1年。

#### 第七条违约责任

1、合同签订后，双方都应该严格遵守，若有一方违约导致本合同无法正常履行，违约方应向对方进行赔偿。

2、任何一方无正当理由不得终止合同。否则，因此而造成的损失要承担相应的责任。如果一方有意终止合同，须提前三

个月告知对方。

3、乙方应严格按照劳动安全法及有关规定组织生产和作业，因违章导致乙方服务人员人身事故，甲方不负任何责任。

4、因不可抗力造成损失双方均不负责任。

#### 第八条附则

1、其他未尽事宜可临时协商并签订补充协议。

2、本合同一式两份，甲乙双方各执一份，自盖章签字之日起生效。

3、未尽事宜双方另行协商解决。

甲方：（章）

乙方：（章）

代表：代表：

年月日年月日

物业管理服务创新

社区物业管理与服务

高校物业管理亲情式服务

## 物业委托管理服务合同协议书篇九

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，甲方将巴什库勒克小区委托乙方实施物业服务，订立本合同：

一、物业基本情况、物业类型：居民住宅。坐落位置：伊宁市解放西路。占地面积：17940平方米，建筑面积：3900平方米。

二、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、养护和管理包括：共用的上下水管道，落水管，共用照明、暖气干线，楼内消防设施设备。

3、公用设施和附属建筑物、构筑物的养护和管理包括：道路、室外、上下水管道、井、自行车棚、停车场地。

4、公用绿地、花木、建筑小品等的养护和管理。

5、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。

6、交通与车辆停放秩序的管理。

7、维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤。

8、管理与物业相关的工程图纸，住户档案与竣工验收资料。

9、组织开展社区文化娱乐活动。

三、负责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、代收电费、车辆、澡堂的承包租金。

3、装修垃圾清运费。

4、其它有偿服务的费用。

四、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,本物业的全体业主物业使用人均应对履行本合同承担相应责任。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、制止和报司法公安部门处罚等措施。

五、委托管理期限为一年,自20\_\_\_\_年8月1日起至20\_\_\_\_年7月31日止。

六、双方的权利义务:

甲方权利义务:

1、负责制定业主公约,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、检查监督乙方提出的物业管理年度计划,预算及决算;

5、在本协议签订生效之日起,向乙方提供车场2个,澡堂1个,其租金收入归于全体业主,经业主大会审议后再确定使用方向。

6、在本协议生效之日起,向乙方提供物业服务办公室1间,清洁工更衣室1间,放工具杂物1间,无偿使用但产权属甲方。

7、当业主和物业使用人在不按规定交纳物业管理费用时,负

责催交或以其他方式解决。

8、负责收集整理物业管理所需图纸、档案、资料，并于合同生效起，向乙方移交。

9、协调处理本合同生效前发生的管理遗留的问题。

10、协助乙方做好物业管理工作及宣传教育和文化活动。

乙方权利义务：

1、根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理制度。

2、对业主和物业使用人违反法律规章的行为，提请有关部门处理。

3、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。

4、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。

5、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。

6、负责编制物业管理年度计划，资金使用计划及决算报告。

7、每年向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支帐目。

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或完善配套项目，须与甲方协商同意后报有关部门批准方可实施。

9、在合同期内乙方为改善服务条件进行的投入设施、设备，如合同期满后，更换物业服务公司时，甲方应予以行当作价给予补偿。

10、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部经营性场所，管理用房及全部档案资料。

## 七、物业管理服务质量及服务费用：

1、乙方按下列约定，实现目标活宝是，按照《新疆维吾尔自治区普通住宅物业三档服务内容及标准》实施服务项目(另附三档服务内容及标准)。

2、物业综合服务费和电费每两个月收取一次，具体要求如下：

1)本物业管理的综合服务费，住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方0.33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\_\_元向业主或物业使用人收取。

2)业主和物业使用人逾期交纳综合管理费，视情节轻重，乙方有权向当地人民法院提请民事诉讼，并追缴每日5%的滞纳金。

3)车位使用费，由业委会按照州发改委有关规定收费标准，由承租人执行。

4)其它乙方向业主和物业使用人提供的有偿服务项目，由业主或物业使用人自行支付其费用。

## 八、违约责任：

1、甲方违反合同约定，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。

2、乙方违反本合同约定，未能达到制定的服务标准，甲方有权要求乙方限期整改，逾期不改的，甲方有权终止合同。

3、甲、乙双方无法律依据提前终止合同的，违约方应赔偿对方2万元违约金，造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

## 九、附则：

1、本合同一式三份，甲、乙双方各执一份，报物业行政主管部门备案一份。

2、本合同的附件均为有效组成部分，具有法律效力。

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

4、本合同履行中发生争议，双方应协商解决。

5、本合同期满，合同延期终止与否或续订合同，应在合同期满30天前向对方提出书面意见，双方均未提出书面意见的，视本合同自行延续有效。

6、本合同自20\_\_\_\_年8月1日开始实施，经业主代表大会视物业服务情况表决通过后即生效。

甲方：

委托代理人：

乙方：

法定代表人：

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日



# 物业委托管理服务合同协议书篇十

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，为规范物业管理行为，明确甲、乙双方的权利和义务，充分协商，本着自愿、平等的原则，订立本物业管理服务合同。

第一条：甲方将之江大厦三层、七层委托给乙方实行物业管理。

第二第：物业基本情况

物业类型：写字楼

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。

一、公共秩序管理；

二、卫生保洁；

三、绿化管理；

四、消防管理；

五、公共设施维护；

六、交通秩序维护；

根据\_\_\_\_\_年6月2日之江大厦业主协调会，通过的物业管理服务收费标准，贵单位3楼、7楼物业服务费每月2640元，

年总计费用31680元，每月收取一次。

## 一、甲方的权利和义务

- 1、代表和维护产权人、使用人的合法权利。
- 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、协助乙方做好物业管理宣传工作。

## 二、乙方的权利和义务

- 1、根据有关法律法规及合同的规定，制订物业管理制度。
- 2、公共环境：对庭院、大厅及走廊、楼梯保持环境整洁。
- 3、绿化：搞好绿化养护。
- 4、门岗值勤：维护公共秩序、交通秩序，制止一般违规违法行为，使车辆停放有序。
- 5、维修：乙方服务的公共部分如有损坏，乙方提供维修人员，甲方提供维修材料。

合同期满本合同自然终止，双方如续订合同，应该在合同期满期30天向对方提出书面意见。

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