# 最新委托物业管理协议书 物业管理委托合同的生效(二十篇)

来源：网络 作者：静水流深 更新时间：2025-03-18

*委托物业管理协议书 物业管理委托合同的生效一根据有关法律、法规，通过招投标方式(或协议选聘方式)，甲方将\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)委托乙方实行物业管理，双方经平等协商一致，订立本合同。委托方(甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_法定代表人：\_\_\_...*

**委托物业管理协议书 物业管理委托合同的生效一**

根据有关法律、法规，通过招投标方式(或协议选聘方式)，甲方将\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)委托乙方实行物业管理，双方经平等协商一致，订立本合同。

委托方(甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受委托方(乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

第二条物业基本情况

座落：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

四至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

总建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二章物业服务内容

第三条制定物业管理服务工作计划，并组织实施;管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收材料等;建立物业管理的各项制度;\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第四条房屋建筑共用部位的日常维修、养护和管理，共用部位包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等。

第五条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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等。

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、化粪池、泵房、自行车棚、(停车场、库)、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等。

第七条公共绿地的养护与管理。

第八条公共环境卫生，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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第九条维持公共秩序，包括门岗服务、物业区域内巡查、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十条维持物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放进行管理。

第十一条消防管理服务，包括公共区域消防设施的维护，\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十二条电梯的运行和日常维护管理。

第十三条房屋装饰装修管理服务。

第十四条其他委托事项\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第三章物业服务质量要求

第十五条服务质量要求：

1.房屋外观：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

2.设备运行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3.房屋及设施设备的维修养护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

4.急修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

5.小修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

6.绿化维护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

7.环境卫生：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

8.公共秩序维护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

9.停车管理：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

10.消防管理：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

11.电梯运行维护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

12.装饰装修管理：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

13.其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第四章物业服务期限

第十六条物业服务期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年。

自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日止。

第十七条合同期限未满，业主大会成立后业主委员会与所选聘的物业管理公司签订的物业服务合同生效时，本合同终止。

第五章物业服务费用

第十八条物业服务费价格

1.物业服务费价格为\_\_\_\_\_\_\_\_\_，费用构成包括物业区域内保洁费、公共秩序维护费、共用部位共用设施设备日常维护费、绿化养护费、综合管理费、\_\_\_\_\_\_\_\_\_;由乙方按年/季向业主收取;物业服务费价格的调整，按政策规定/\_\_\_\_\_\_\_\_\_调整。

2.业主逾期交纳物业服务费的，乙方可以从逾期之日起每日加收应缴费用的万分之\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十九条停车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.\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十条乙方对业主房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务的费用另行收取。

第六章双方权利义务

第二十一条甲方权利义务

1.审定乙方制定的物业管理服务工作计划，检查监督乙方物业管理服务的实施情况。

2.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，物业管理用房所有权属于：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;管理用房位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;管理用房由乙方按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项方式使用：

(1)无偿使用;

(2)按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准租用。

3.甲方应在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方移交以下资料：

(1)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)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料;

(3)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

(4)各专业部门验收资料;

(5)房屋及配套设施的产权归属清单(包括业主姓名、联系方式等);

(6)物业管理所必须的其它资料。

4.当业主和使用人不按规定交纳物业服务费时，协助催交。

5.协调、处理本合同生效前的遗留问题：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

6.协助乙方作好物业区域内的物业管理工作。

7.其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十二条乙方权利义务

1.根据有关法律、法规及本合同的约定，在本物业区域内提供物业服务;

2.向业主和物业使用人收取物业服务费。

3.有权要求甲方和业主及物业使用人配合乙方的管理服务行为;

4.对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，有权提请有关部门处理;

5.对业主和使用人违反《业主临时公约》的行为，有权根据情节轻重，采取劝阻、制止、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等措施;

6.选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将物业的整体管理委托给第三方;

7.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，经甲方审定后组织实施;

8.向业主和物业使用人告知物业的使用有关规定;

9.每年会同甲方进行一次物业服务满意率调查;

第七章其他事项

第二十三条物业入住前的物业服务内容为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;服务要求为\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十四条物业入住前的物业服务费用为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_，由甲方向乙方支付。

第二十五条保修责任内房屋、设施、设备维修养护，按以下方式处理：

1.委托乙方返修，甲方支付全部费用;

2.甲方负责返修;

第八章合同变更、解除和终止的约定

第二十六条本合同期满，甲方决定不再委托乙方的，应提前3个月书面通知乙方;乙方决定不再接受委托的，应提前三个月通知甲方或业主大会、业主委员会。

第二十七条业主大会重新选聘物业管理企业或因其他原因本合同终止时，乙方应在合同终止之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内撤出本物业，移交物业管理用房以及与本物业的物业管理有关的全部档案料。

第二十八条本合同终止后，甲乙双方应做好债权债务的处理，包括物业管理费用的清算，对外签署的各种协议等;乙方应协助甲方和业主大会、业主委员会作好物业服务的交接和善后作。

第二十九条其他条款\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第九章违约责任

第三十条因甲方行为违约导致乙方未能完成管理服务内容，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期不解决的，乙方有权终止合同。

造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应经济赔偿。

第三十一条乙方提供的服务达不到合同约定的，甲方有权要求乙方限期整改，整改后仍不符合要求的，甲方有权终止本合同。

造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应经济赔偿。

第三十二条其他条款\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十章附则

第三十三条双方约定自本合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内，根据甲方委托管理事项，办理承接验收手续。

第三十四条为维护公众、业主、物业使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、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，乙方因采取紧急避险措施造成必要的财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第三十五条本合同正本连同附件共\_\_\_\_\_\_\_\_\_页，一式两份，甲乙双方各执一份，具同等法律效力。

第三十六条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，甲、乙双方同意按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式解决。

1.提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁;

2.依法向人民法院起诉。

第三十七条本合同条款如与有关法律、法规、规章和规范性文件抵触，该条款无效。

第三十八条本合同自\_\_\_\_\_\_\_\_\_起生效。

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

负责人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_负责人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**委托物业管理协议书 物业管理委托合同的生效二**

工业厂房物业管理合同

为了搞好\_\_\_\_\_\_\_\_\_厂房的物业管理，\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理有限公司（以下简称甲方）与进驻企业\_\_\_\_\_\_\_\_（以下简称乙方）经友好协商，甲、乙双方签订如下协议，以兹共同遵守。

一、甲方负责大楼进驻企业的供水、供电和电梯，以及提供治安保卫，环卫清扫、绿化管理等项服务。甲方为乙方提供服务，乙方应积极协助，提供便利条件。

二、乙方提出的供水、供电要求：

1、用电类别：?；?用水容量：

用电容量：?；?用?表直供：

用甲方配电房?柜直供。

2、?每月水费、排污费按黄石市规定工业用水、排污费的\_\_\_\_\_标准计取；

电费按供电部门费用标准另分摊配电费及维修费0.15元/度；每月初3号抄表，7号\_\_\_\_\_。

3、除突遇不可抗拒因素导致停水、停电外，凡因维（检）修等原因，甲方应提前一天通知乙方作准备。

4、?乙方要严格按申报的电容量用电，若一经发现超负荷用电，除按有关规定给予处罚外，由此造成的事故责任和损失，由乙方全部承担。

5、?凡由甲方配电、供水的直供户，不得向楼外邻近的用户提供水、电，也不得在内部擅自接用水、电，如若超负荷造成的配电设备损坏，或因其他原因影响他人生产或造成下水道堵塞而造成的损失，由乙方负责赔偿，修复。

三、计量办法：

1、乙方专线始端应配置电度表，每月按表计费，并分摊部分公用电费用；

如中小企业合用一个电表、水表时，则按电表、水表的实用数进行各户分摊，分摊比例按各户使用情况，水管直径等情况议定。

2、根据\_\_\_\_\_\_\_\_\_市供电局有关规定，实行基本电价?元/kva.月，基本水价以自来水公司规定底价，作为该户的起动价。

3、乙方接到甲方《缴费通知》后，如对耗电量费用有疑问时，应在2个工作日内向甲方提出咨询、核对，逾期被视为认可。

4、甲方向乙方发出《缴费通知》（含本协议第七条规定的\_\_\_\_\_项目和租房合同所规定的项目）后三日内（遇节、假日顺延）应缴纳费用，如电话催促仍逾期不交者，按日加收滞纳金0.05%，每月20日前仍不结清欠款的，则停止水、电供给。

四、物件设施管理：

1、甲方有偿提供给乙方的物件、设备、设施（如门窗、配电柜、厕所、空调、电梯）

应完好无损。

2、乙方要加强员工管理教育，爱护公物和公共设施，自觉遵守卫生条例，不乱扔废弃物，不乱堆垃圾，不乱停放\_\_\_\_\_，\_\_\_\_\_者将处以550元罚款。

3、甲、乙双方都要加强治安保卫工作，甲方负责门卫治安，乙方负责内部保安工作。甲、乙双方要互相支持，密切配合。

五、电梯使用管理：

1、甲方提供正常运行客货梯，其维修、大修、保养费用和电费，由乙方或使用电梯单位共同承担。

2、原则上由甲方指派专业人员操作电梯，也可由乙方指派专人持证上岗操作电梯，并且负责保养电梯、打扫电梯内卫生。

3、若电梯出现故障时，应及时通知甲方物业管理部门派专业人员检修，其维（检）修费或更换零件费等开支，由乙方支付。

4、电梯为客货两用，不能超重，严格按照电梯使用的有关制度?进行管理。

六、\_\_\_\_\_项目及金额：

1、电梯使用费：0.1元/平方米月，使用电费由企业共同承担。

2、物业管理费用：3元/平方米月（含市政设施、公用维修、环卫、公共卫生、绿化及治安等费用）。

七、其他：

1、本协议系甲、乙双方所签孵化场地租赁合同之附件，与该合同具同等效力。

2、本协议未尽事宜，双方另行议定，其补充协议书经双方签章后与本协议具同等效力。

3、本协议经双方签章后生效。

4、本协议一式二份，甲、乙双方各执一份。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理有限公司?乙方：

甲方代表：?乙方代表：

年?月?日?年?月?日

**委托物业管理协议书 物业管理委托合同的生效三**

第一条本合同当事人

委托方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

单位名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受托方(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)委托于乙方实行物业管理，订立本合同。

第二条物业基本状况

物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

四至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_东\_\_\_\_\_\_\_\_\_南\_\_\_\_\_\_\_\_\_西\_\_\_\_\_\_\_\_\_北\_\_\_\_\_\_\_\_\_

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

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;乙方参与本物业的竣工验收，并在物业移交接管时，与甲方办理物业管理书面交接手续;本物业交付使用后的质量责任，按国家《建设工程质量管理规定》和《房屋建筑工程质量保修办法》等规定承担。

第二章委托管理服务事项

第四条房屋建筑本体共用部位的维修、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、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、高压泵房、楼内消防设施设备、电梯、中央监控设备、建筑物防雷设施、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第六条附属建筑物、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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第七条共用绿地、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、文化体育娱乐场所、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

本物业管理区域内的业主、物业使用人在本物业管理区域公共场地停放车辆，停放人应与乙方签订专项合同。

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

前款约定的事项不含业主、使用人的人身与财产保险和财产保管责任，乙方与业主、使用人另行签订合同的除外。

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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十三条根据业主委员会的委托组织开展社区文化娱乐活动。

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，乙方原则上应接受委托，但收费由当事双方协商。

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报告、规劝、制止、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等措施。

第十六条其它委托事项：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1、在本物业保修期内代为保修的，费用由保修责任人承担;

第三章委托管理服务期限

第十七条委托管理期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年(不超过3年)。

自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时止。期满或业主委员会成立与业主大会所聘的物业管理公司签订物业管理服务合同生效时，本合同自然终止。

第四章双方权利义务

第十八条甲方权利义务

1、在业主委员会成立之前，负责制定《业主临时公约》，让购房人订立物业买卖合同时，对业主临时公约予以书面承诺，并在与购房人订立的买卖合同中有包含本合同的内容;或负责让购房人与乙方签订《前期物业管理服务协议》及其附件《物业使用守则》和《房屋装饰装修管理协议》，并将其作为房屋租售合同的附件;物业竣工交付使用时，负责向购房人提供房屋质量保证书和房屋使用说明书;

2、审定乙方拟定的物业管理方案;

3、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况并每年进行一次考核评定;并将管理情况报物业管理主管部门备案;

4、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算报告;

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;

在保修责任内，如存在质量问题，按以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式处理：

(1)甲方负责返修;

(2)委托乙方返修，支出全部费用;

(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

6、在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积的经营性商业用房，由乙方按每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元租用，其租用收入用于\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

7、在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积的管理用房(产权属甲方)，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\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

8、在物业管理交接验收时，负责向乙方移交下列资料：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(1)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)设备设施的安装、使用和维护保养技术资料;

(3)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

(4)物业管理所必需的其他资料。

9、为实现本合同约定的物业管理服务要求而发生的物业管理服务费用，除由业主、使用人按规定缴纳外，不足部分由甲方承担。

10、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

11、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

12、及时缴纳空置房的物业管理公共服务费;依法提供物业维修专项资金;

13、甲方有权指定专业审计机构，对本合同约定的物业管理公共服务费收支状况进行审计;

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，制定物业管理方案;自主开展物业经营管理服务活动;

2、制定年度开支预算，测算物业管理公共服务收费标准;

3、对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议;

4、配备工作人员参与物业管理区域内的共用部位、共用设施设备调试、验收和交接，并制定合理的工程保修、维养计划;

5、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;

6、按本合同第十五条的约定，对业主和物业使用人违反业主临时公约或物业使用守则及相关管理规定的行为进行制止和处理;

7、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;

8、负责编制房屋及其附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和保修期满后的大修、中修、更新、改造方案，经双方议定后由乙方组织实施;

9、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，告知有关注意事项和禁止行为，订立书面约定，并负责监督;

10、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，并于每年月以方式向甲方提出这些计划和报告;经甲方审定后组织实施;

11、每月向全体业主和物业使用人公布一次物业管理公共服务费用收支帐目;并将物业管理服务收费项目、收费标准在本物业管理区域内公示;

12、对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或改善配套项目，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施;不得擅自改变房屋共用部位的用途;

13、建立、妥善保管和正确使用本物业的管理档案，并负责及时记载有关变更情况。

14、本合同终止时，乙方必须向甲方移交甲方提供的全部经营性商业用房、管理用房及物业管理全部档案资料;

15、接受业主、使用人、甲方和物业管理主管部门等的监督，不断完善管理服务，定期向甲方报告本合同履行情况;

第五章物业管理服务质量

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、公共秩序维护与协助消防;

8、房屋共用部位、共用设施设备的急修、小修;

9、业主和物业使用人对乙方的满意率达到：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

上述1～8项物业管理服务质量不低于物业管理服务的行业指导标准，具体见附件二。

第六章物业管理服务费用

第二十一条物业管理服务费

1、本物业的管理服务费用执行国家、省、市有关物业管理服务费用的相关规定;

2、本物业管理公共服务费，住宅由业主按其拥有建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向乙方交纳;非住宅由业主按其拥有建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向乙方交纳，具体是\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3、本物业管理公共服务费每//)交纳一次，每次交纳费用时间为\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

4、空置、空关房屋的物业管理公共服务费，分别由\_\_\_\_\_\_\_\_\_按其拥有建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向乙方交纳。

5、本物业管理公共服务费标准的调整，按\_\_\_\_\_\_\_\_\_调整。

6、业主出租其拥有的物业，其应承担的物业管理公共服务费由业主交纳，业主与承租人另有约定的，从其约定，但业主应将此约定送乙方备案并负连带缴纳责任。

7、业主转让物业时，须交清转让之前该业主应承担的物业管理公共服务费;

8、物业管理公共服务费中未计入的共用设施设备运行、能耗费用，按/住户实际用量共同分摊;

9、业主和物业使用人逾期交纳物业管理服务费的，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服务费的万分之\_\_\_\_\_\_\_\_\_交纳滞纳金;

第二十二条车位使用费不得高于有权核定部门规定的现行标准，由车位使用人按下列标准向乙方交纳：

1、露天车位：每日：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每月：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每年：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

2、车库：每日：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每月：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每年：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

3、摩托车：每日：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每月：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每年：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

4、自行车：每日：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每月：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，每年：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

第二十三条乙方受业主、物业使用人的委托对其房屋自用部位、自用设备的维修、养护及其它特约服务的费用，由当事人自行约定。

第二十四条乙方向业主和物业使用人提供的其它服务项目和收费标准如下：

第二十五条房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用，

1、保修期内属保修范围内的房屋共用部位、共用设施设备、公共场地的维修、养护费用由甲方承担;

2、不属保修范围内的\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_维修、养护费用，由业主按其拥有的权属份额或\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

3、保修期满后，本物业共用部位、共用设施设备的大修、中修、更新、改造费用，在本物业维修专项资金中列支。

第七章违约责任

第二十六条甲方违反本合同第十八条的约定，使乙方未完成约定管理目标，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并达到合同约定;逾期未整改的，或整改不符合合同约定的，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，甲方有权督促和要求乙方清退所收费用，退还利息并按支付违约金;造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第二十九条甲乙任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，对超过部分还应给予赔偿。

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，由甲方承担责任并作善后处理。

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。

产生质量事故的直接原因，以相关主管部门的鉴定为准。

第三十一条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。

第八章附则

第三十二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。

第三十三条为维护公众、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，乙方因采取紧急避险措施造成业主必要的财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第三十四条甲乙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。

第三十五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。

第三十六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。

第三十七条本合同执行期间，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。

第三十八条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，双方同意按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式解决：

提交\_\_\_\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁;

依法向人法院起诉。

第三十九条本合同自\_\_\_\_\_\_\_\_\_起生效。

甲方(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_法人代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**委托物业管理协议书 物业管理委托合同的生效四**

委托物业管理合同范本【通用版】委托方(以下简称甲方)： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_受委托方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_按照《中华人民共和国民法典》及有关法律法规的规定，本着协商一致、平等互利的原则，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、物业管理基本情况

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

第二条、物业管理内容

一、保洁

1、公共保洁

a、公区域院内及外围卫生、南北生活区院内卫生

b、人员编制：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 人

c、保洁标准：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2、楼宇保洁

a、主楼\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 层 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 层走廊、卫生间、墙面玻璃及地面卫生;

b、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 楼电梯口; \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 层地面及电梯间及楼面平台卫生;电梯、安全通道及消防通道卫生;一楼室外平台及两侧通道;综合楼两侧楼梯、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_楼走廊卫生间及玻璃卫生;群楼两侧楼梯、二楼卫生间及走廊、平台卫生

c、人员编制主楼\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_人、综合楼及群楼\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 人

d、保洁标准\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

二、绿化

1、绿化范围：办公及外围区域、生活区域的草坪及树木管理

2、人员编制：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_人

3、绿化标准：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

三、保卫

1、保卫范围：生活区域的安全及公共交通秩序

2、人员编制：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 人标准：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

四、授权由物业管理公司管理的其他事项

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

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

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

第三条、物业管理服务质量(乙方按下列约定，实现目标管理)

1、室外保洁：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2、室外保洁：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3、交通秩序：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4、绿化：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5、保安：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6、物业使用人对乙方的满意率达到：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第四条、物业管理期限委托管理期限为\_\_\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起到\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

第五条、物业管理费及支付方式甲乙双方就物业管理费计算约定为两部分：

1、甲方为乙方物业服务人员支付水电费用、提供办公场所及工作餐(以实际提供为准)。

2、甲方为乙方物业服务人员每人每月提供-----元服务费用。(此费用包含职工工资、五险一金、税费等的所有费用)。

3、甲方应在次月\_\_\_\_日前，乙方提供等额正规发票后，以转账支票的方式向乙方支付当月的服务费。

第六条、双方的权利与义务

1、甲方的权利与义务：

(1)根据本合同规定甲方将住宅区及办公区域委托乙方实行物业管理;

(2)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)

(3)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;

(4)对乙方的管理实施监督检查，每半年一次考核评定，如因乙方管理不善造成重大经济损失，有权终止合同;

(5)如有重大活动有权支配乙方人员，乙方人员必须服从安排;

(6)对乙方人员有有任免权，如出现一个月内同一员工连续投诉三次有权要求换人

(7)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的关系;

(8)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，对本物业实施综合管理，确保实现管理目标，并承担相应责任，自觉接受甲方检查监督;

(3)接受甲方对经营管理过程中财务帐目的监督并报告工作，定期向甲方报送财务报表公布管理费支出帐目;

(4)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;

(5)乙方须本着高效、精干的原则在本物业设置管理机构和人员;

(6)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;

(7)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;

(8)开展卓有成效的社区便民服务工作;

(9)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。

第七条、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。

第八条、违约责任

1、甲方违反合同的约定，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。

2、乙方违反本合同的约定，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。

3、乙方违反本合同的约定，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。

4、甲乙任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;招标书为合同的有效组成部分。

3.本合同正式一式两份，甲、乙双方各执一份，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(签名)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_代表(签名)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业主要管理哪些方面基本内容按服务的性质和提供的方式可分为：常规性的公共服务、针对性的专项服务和委托性的特约服务三大类。

1、常规性的公共服务是指物业管理中公共性的管理和服务工作，是物业管理企业面向所有住用人提供的最基本的管理和服务。主要有以下8项：

(1)房屋建筑主体的管理及住宅装修的日常监督;

(2)房屋设备、设施的管理;

(3)环境卫生的管理;

(4)绿化管理;

(5)配合公安和消防部门做好住宅区内公共秩序维护和安全防范工作;

(6)车辆道路管理;

(7)公众代办性质的服务;

(8)物业档案资料的管理

2、针对性的专项服务是指物业管理企业面向广大住用人，为满足其中一些住户、群体和单位的一定需要而提供的各项服务工作。包括：

①日常生活类;

②商业服务类;

③文化、教育、卫生、体育类;

④金融服务类;

⑤经纪代理中介服务;

⑥社会福利类;

3、委托性的特约服务物业管理企业在实施物业管理时，

第一大类是最基本的工作，是必须做好的。同时，根据自身的能力和住用人的要求，确定第

二、

第三大类中的具体服务项目与内容，采取灵活多样的经营机制和服务方式，以人为核心做好物业管理的各项管理与服务工作，并不断拓展其广度和深度。特约服务实际上是专项服务的补充和完善

**委托物业管理协议书 物业管理委托合同的生效五**

协议书有不同的种类，其内容也是不同的，下面是fwdq挑选较好的物业管理协议书范文，供大家参考阅读。

一、物业管理协议书

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《中华人民共和国民法典》、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：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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;

**委托物业管理协议书 物业管理委托合同的生效六**

第一章 总则

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_小区业主委员会

受委托方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理有限公司

根据有关法律、法规、在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将\_\_\_\_\_\_\_\_小区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：住宅小区

座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_社区

四至：东：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;西：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;南：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;北：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_万平方米

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全同承担相应的责任。

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。

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、垃圾道、烟囱、共用照明、高压水泵房、楼内消防设施设备。市政公用设施和附属建筑物、物筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、自行车棚。

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，包括文化、体育娱乐场所。

第八条 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。

第九条 交通与车辆停放秩序的管理。

第十条 维护公共秩序，包括巡视、门岗执勤。

第十一条 管理与物业相关的工程图纸。

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;

2、公共设施维修基金;

3、承租户的房租。

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。

第三章 委托管理期限

第十六条 委托管理期限为\_\_\_\_年。自20\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至20\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

第四章 双方权利义务

第十七条 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。

6、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。

7、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;

8、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

第十八条 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、政策的行为，提出请有关部门处理。

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。

5、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。

6、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、制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告。

8、六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。

9、本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需要本物业内改、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。

第五章 物业管理服务质量

第十九条 乙方须按下列约定，实现目标管理。

1.房屋外观：整洁无破损，外观完好率100%.

2.设备运行：良好无不安全隐患。

3.房屋及设施、设备的维修、养护：及时处理用户报修，按计划完成。

4.公共环境：环境设施完备，实行标准化保洁。

5.绿化：绿化管理要经常化、制度化，无破坏、践踏及占用现象，保证绿化成活率。

6.交通秩序：按规定做好小区内机动车辆出入及存车处车辆管理和保管，维护小区交通秩序保障，小区内车辆安全。

7.保安：加强防范，完成治安保卫工作，保证业主及物业使用人生命财产安全。

8.急修：随叫随到。

9.小修：及时率达98%以上。

第六章 物业管理服务费用

第二十条 物业管理服务费

1.本物业的管理服务费，住宅房屋由乙方按单室\_\_\_\_元/月，双室\_\_\_\_元/月，三室\_\_\_\_元/月收取。

2.管理服务费标准的调整，按市物价局有关规定并经过业主大会讨论通过调整。

3.业主和物业人逾期交纳物业管理费的，从逾期之日起按每天物业管理费的\_\_\_\_‰元收取滞纳金。

第二十一条 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，收费准须甲方同意。

第二十二条 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、有偿服务按市场价规定收费。

2、特约服务双方议价。

第二十三条 房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用。

1、房屋共用部位的小修、养护费用，由业主和自管单位承担;大中修费用，由自管单位承担;更新费用，由自管单位承担。

2、房屋共用设施、设备的小修、养护费用，由自管单位承担;在中修费用，由自管单位承担;更新费用，由自管单位承担

3、市政公用设施和附属建筑物、构筑物的小修、养护费用，由自管单位承担;大中修费用，由自管单位承担;更新费用，由自管单位承担。

4、公共绿地的养护费用，由自管单位承担;改造、更新费用，由自管单位承担。

5、附属配套建筑和设施的小修、养护费用，由自管单位承担;大中修费用，由自管单位承担;更新费用，由自管单位承担。

第七章 违约责任

第二十四条 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，乙有权要求甲方在一定期限内解决，逾期示解决的，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。

第二十五条 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。

第二十六条 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。

第二十七条 甲乙双方任一方无法律依据提前终止合同的，违约方应赔偿对方2万元的违约金;造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

第八章 附则

第二十八条 双方约定自本合同生效之日起15天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

第二十九条 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。

第三十一条 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、法规的政策执行。

第三十二条 本合同正本连同附件共\_\_\_\_页，一式三份，甲乙双方及物业行政主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

第三十三条 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，以政府主管部门的签定为准。

第三十四条 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。

第三十五条 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协主管部门进行调解。

第三十六条 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30天前向对方提出书面意见。

第三十七条 本合同自签字之日起生效。

甲方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_小区业主委员会 乙方签章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业有限责任公司

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

20\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**委托物业管理协议书 物业管理委托合同的生效七**

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《中华人民共和国民法典入建设部第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

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（网球畅 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

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

l·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：

**委托物业管理协议书 物业管理委托合同的生效八**

委托物业管理合同最新范本

甲方(委托方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_业主管理委员会

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

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\_\_\_\_\_\_\_\_\_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

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、3、4、\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_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

**委托物业管理协议书 物业管理委托合同的生效九**

甲方(委托方)：

乙方(受委托方)：

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

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 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

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、3、4、 、 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。

5.

6.

甲方(盖章)： 乙方

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！