

# 物业管理服务委托合同(实用9篇)

生活当中，合同是出现频率很高的，那么还是应该要准备好一份劳动合同。拟定合同的注意事项有许多，你确定会写吗？下面是小编带来的优秀合同模板，希望大家能够喜欢！

## 物业管理服务委托合同篇一

物业服务合同是指物业服务企业与业主委员会订立的，规定由物业服务企业提供对房屋及其配套设施、设施和相关场地进行专业化维修、养护、管理以及维护相关区域内环境卫生和公共秩序，由业主支付报酬的服务合同。以下是本站小编为大家精心准备的：物业服务合同范本3篇，欢迎阅读！

甲方：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_

法定代表人(负责人)：\_\_\_\_\_

资质等级：\_\_\_\_\_，资质证书编号：\_\_\_\_\_

住 所：\_\_\_\_\_

公司联系电话：\_\_\_\_\_

甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就\_\_\_\_\_（物业名称）的物业服务事宜，订立本合同。

第一条 本合同所涉及的建筑区划(以下简称本建筑区划)基本情况

建筑区划名称:

建筑区划类型: \_\_\_\_\_(住宅、别墅、商务写字楼、医院、学校、商业、工业、车站、码头、机场、其他物业类型)

四至范围(规划平面图):

东 南

西 北

占地面积: \_\_\_\_\_平方米;

物业构成见附件一, 建筑区划划分意见书见附件二。

第二条 乙方为本建筑区划配备的物业服务力量情况, 详见附件三。

第三条 甲方应于(具体时间)向乙方提供物业服务用房。物业服务用房建筑面积\_\_\_\_\_平方米, 位于\_\_\_\_\_。

物业服务用房属全体业主所有, 乙方在本合同期限内无偿使用, 但不得改变其用途。

第四条 建筑物专有部分损坏时, 业主、使用人可以向乙方报修, 也可以自行维修。经报修由乙方维修的, 维修费用由业主、使用人承担。

第五条 乙方提供的物业公共服务事项和质量应符合下列约定:

(一) 建筑物共有部位及设施设备的使用、管理和维护, 详见附件四;

(二) 公共绿化的维护，详见附件五；

(三) 公共区域环境卫生的维护，详见附件六；

(四) 公共区域的秩序维护，详见附件七；

(五) 物业使用中禁止行为的告知、劝阻、报告，详见附件八；

(六) 物业维修、更新、改造费用的帐务管理，详见附件九；

(七) 物业服务档案和物业档案的保管，详见附件十；

(八) \_\_\_\_\_。

第六条 乙方承接本建筑区划的物业服务时，甲方应当配合乙方对建筑物共有部分及其相应档案进行查验，并按规定向乙方移交物业档案、物业服务档案、业主名册等物业服务所必需的相关资料。

甲方、乙方、原物业服务企业或其他管理人对查验、移交中发现的问题及相应解决办法应采用书面方式予以确认。具体内容详见附件十三。

第七条 乙方根据物业的使用性质和特点及下述约定，按房屋建筑面积向业主收取物业公共服务费用。

1、住宅建筑区划内：

住宅用房：\_\_\_\_\_元/月·平方米；其中：绿化养护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；环境卫生维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；秩序维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；管理人员费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；办公费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；固定资产折旧费：\_\_\_\_\_元/

月·平方米; 费用: \_\_\_\_\_元/月·平方米; 费用: \_\_\_\_\_元/  
月·平方米。

非住宅用房: \_\_\_\_\_元/月·平方米; 其中: 绿化养护费  
用: \_\_\_\_\_元/月·平方米; 环境卫生维护费用: \_\_\_\_\_元/  
月·平方米; 秩序维护费用: \_\_\_\_\_元/月·平方米; 物业共有  
部位、共有设施设备日常运行和维护费用: \_\_\_\_\_元/月·平  
方米; 物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用  
元/月·平方米; 管理人员费用: \_\_\_\_\_元/月·平方米; 办公  
费用: \_\_\_\_\_元/月·平方米; 固定资产折旧费: \_\_\_\_\_元/  
月·平方米; 费用: \_\_\_\_\_元/月·平方米; 费用: \_\_\_\_\_元/  
月·平方米; 费用: \_\_\_\_\_元/月·平方米; 费用: \_\_\_\_\_元/  
月·平方米; 费用: \_\_\_\_\_元/月·平方米。

集中供热、供暖等系统的运行与维护费、建筑物附属设施设备按规定需强制检测的费用, 依据其实际支出, 由业主在上述物业服务费用外合理分摊, 具体费用标准由甲方、相关业主与乙方另行约定。

在本合同期内, 业主擅自将住宅用房改为非住宅用房的, 该房屋应分摊的物业公共服务费用为 元/月·平方米。

## 2、别墅建筑区划内:

住宅用房: \_\_\_\_\_元/月·平方米; 其中: 绿化养护费  
用: \_\_\_\_\_元/月·平方米; 环境卫生维护费用: \_\_\_\_\_元/  
月·平方米; 秩序维护费用: \_\_\_\_\_元/月·平方米; 物业共有  
部位、共有设施设备日常运行和维护费用: \_\_\_\_\_元/月·平  
方米; 物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用  
元/月·平方米; 管理人员费用: \_\_\_\_\_元/月·平方米; 办公  
费用: \_\_\_\_\_元/月·平方米; 固定资产折旧费: \_\_\_\_\_元/  
月·平方米; 费用: \_\_\_\_\_元/月·平方米; 费用: \_\_\_\_\_元/  
月·平方米; 费用: \_\_\_\_\_元/月·平方米; 费用: \_\_\_\_\_元/  
月·平方米; 费用: \_\_\_\_\_元/月·平方米。

非住宅用房：\_\_\_\_\_元/月·平方米；其中：绿化养护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；环境卫生维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；秩序维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用\_\_\_\_\_元/月·平方米；管理人员费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；办公费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；固定资产折旧费：\_\_\_\_\_元/月·平方米；费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米。

在本合同期内，业主擅自将住宅用房改为非住宅用房的，该房屋应分摊的物业公共服务费用为 元/月·平方米。

### 3、 建筑区划内：

非住宅用房：\_\_\_\_\_元/月·平方米；其中：绿化养护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；环境卫生维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；秩序维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用\_\_\_\_\_元/月·平方米；管理人员费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；办公费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；固定资产折旧费：\_\_\_\_\_元/月·平方米；费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米。

住宅(别墅除外)用房：\_\_\_\_\_元/月·平方米；其中：绿化养护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；环境卫生维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；秩序维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；物业共有部位、共有设施设备日常运行和维护费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用\_\_\_\_\_元/月·平方米；管理人员费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；办公费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；固定资产折旧费：\_\_\_\_\_元/

月·平方米；费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米；费用：\_\_\_\_\_元/月·平方米。

在本合同期内，业主擅自将住宅用房改为非住宅用房的，该房屋应分摊的物业公共服务费用为\_\_\_\_\_元/月·平方米。

本条约定的物业服务费用不含物业保修期满后建筑物及其附属设施维修、更新、改造的费用，建筑物及其附属设施维修、更新、改造的费用在建筑物及其附属设施维修资金中列支，并按业主专有部分占建筑物总面积比例分摊。

第八条 业主自本合同生效之日起，按本合同的约定足额缴纳物业服务费用。

第九条 按照价格法相关规定，依据上年度成都市物价指数标准及物业服务质量的年平均业主满意度情况，物业服务收费标准可以相应上浮或下调；具体调整比例由甲、乙双方另行约定。

第十条 本合同有效期间，乙方按下述第\_\_\_\_\_种计费方式确定物业服务费用：

(一)包干制。由业主向乙方支付本合同第七条约定的物业服务费用，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担。

(二)酬金制。在本合同第七条约定预收的物业服务资金中按下述第\_\_\_\_\_种方式提取酬金，其余全部用于本合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担。

1、每（月/年）在应收的物业服务费用中按\_\_\_\_\_%的比例提取酬金；

2、每（月/年）在应收的物业服务费用中提取\_\_\_\_\_元的酬金。

(三) \_\_\_\_\_。

第十一条 物业服务费用(物业服务资金)按 (年/季/月) 交纳, 业主应在 (每次缴费的具体时间) 履行交纳义务。 业主逾期交纳物业服务费用的, 违约金的支付约定如下:

□

第十二条 物业服务费用实行酬金制方式计费的, 乙方应向全体业主公布物业服务年度计划和物业服务资金年度预决算, 每年 月 日向全体业主公布物业服务资金的收支情况, 并接受 审计监督。

对物业服务资金收支情况有争议的, 甲乙双方同意采取以下方式解决:

(二) \_\_\_\_\_。

第十三条 本建筑区划内按规划配建的停车场(库)、位, 由乙方进行管理和维护的, 乙方应当按照有关规范设置相关标识, 并按照相关规定做好停车场(库)的照明、消防、环境卫生等工作。具体内容详见附件十一。

第十四条 停车场(库)收费分别采取以下方式:

(一) 依法属于全体业主共有的停车场(库), 车位使用人应按露天机动车车位 元/个·月、车库机动车车位 元/个·月、露天非机动车车位 元/个·月、车库非机动车车位 元/个·月的标准向乙方交纳费用。

乙方按以下第 种方式提取报酬:

1、按 元/月;

2、按费用收入 %/月。

乙方提取上述报酬后所剩下的停车场(库)的经营收益，归全体业主所有。

(二) 机动车停车场(库)属于开发建设单位所有的，应当首先满足本建筑区划内的业主、使用人停车需要；车位使用人应按露天车位 元/个·月、车库车位 元/个·月的标准向乙方交纳费用。

委托乙方管理的，乙方按以下第 种方式提取报酬：

1、按 元/月；

2、按费用收入 %/月。

(三) 机动车停车场(库)车位所有权或使用权由业主购置的，车位承租使用人应按露天车位 元/个·月、车库车位 元/个·月的标准向乙方交纳费用。

第十五条 停车人对车辆停放有保管要求的，由停车人与乙方另行约定。

第十六条 本建筑区划内下列共有部分委托乙方经营的，其经营收费约定如下：

(一) 网球场：

(二) 游泳池：

(三) 电梯轿厢：

(四) ；

(五) ；



(六) :

上述经营收入扣除乙方经营成本后, 收益按下列约定分配:

3□ \_\_\_\_\_ □

乙方应当就上述共有部分的经营所得收入单独列帐, 并至少每半年在建筑区划内书面公告经营所得收入的收支情况。经营所得收入扣除乙方经营成本、收益后, 其剩下收益归全体业主或者相关业主所有。

第十七条 物业服务费计费方式采用本合同第十条第二项或者第三项约定的, 物业服务费中按实结算的部分年终结余或不足的处理方式:

(一) 年度结算结余部分, 按以下第\_\_\_\_种方式处理:

- 1、转入下年继续使用;
- 2、直接纳入建筑物及其附属设施维修资金;

3□ \_\_\_\_\_ □

(二) 年度结算不足部分, 按以下第\_\_\_\_种方式处理:

- 1、由业主于次年第一个月底之前, 按照其专有部分占建筑物总面积的比例追加补足;

2□ \_\_\_\_\_ □

第十八条 使用建筑物及其附属设施维修资金的, 乙方应当按照相关规定于每年12月31日前向甲方提出下一年度维修计划和建筑物及其附属设施维修资金使用方案。

甲方应当将维修资金使用方案等在建筑区划内向全体业主或者相关业主公布，并每个月定期向全体业主或者相关业主公布一次建筑物及其附属设施维修资金使用情况。

第十九条 本建筑区划内，乙方、业主应按照规定向供水、供电、供气、信息、环卫等专业单位交纳水、电、气、信息、环卫等有关费用。业主自用的，由上述专业单位向业主收取；乙方使用的，由上述专业单位向乙方收取；部分业主共同使用的，由相关业主分摊；全体业主共同使用的，由全体业主分摊。

乙方接受供水、供电、供气、信息、环卫等专业单位的委托代收水、电、气、信息、环卫等费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

第二十条 乙方应当协助业主配合有关部门、单位作好建筑区划内计划生育、流动人口管理、犬只管理等工作。

第二十一条 甲方相关的权利义务：

(一) 决定建筑物及其附属设施维修资金使用、续筹方案，并监督实施；

(三) 督促业主、使用人按时交纳物业服务费用；对业主或使用人违反《管

理规约》的行为予以劝阻、制止；

(六) 不得干涉乙方依法、依本合同约定内容所进行的物业服务活动；

(七) 协助乙方做好物业服务工作和宣传教育、文化活动；

(九) 法律、法规规定的其他权利义务。

第二十二条 乙方相关的权利义务：

(四)按照相关规定，建立健全“办事制度、办事纪律、收费项目和标准”等信息公开制度。

(八)协助有关部门制止违法、违规的行为；

(九)将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项书面告知业主，并按规定与业主签订房屋装饰装修管理服务协议。

(十三)法律、法规规定的其他权利义务。

第二十三条 本合同期限 年，自 年 月 日 时起至 年 月 日 时止。

第二十四条 本合同期限届满前 日，甲、乙双方应就是否另行签订物业服务合同进行协商；经双方协商未能达成协议的，乙方应在本合同期限届满后 日内继续履行本合同。

第二十五条 本合同自解除之日起 日内，甲、乙双方按规定办理交接手续。

第二十六条 本合同终止、解除时，乙方应将物业服务用房、物业档案、物业服务档案、业主名册等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会，并按照《成都市物业管理条例》等相关规定办理移交和项目退出手续。

乙方逾期不按约定、规定办理移交工作、退出项目的，由乙方按全体业主每日支付违约金 元，并从本合同第三十三条约定的履约保证金中予以抵扣。

第二十七条 在物业服务中发生下列事由，乙方不承担责任。

(一)因不可抗力导致物业服务中断的；

(二)乙方已履行本合同约定义务，但因建筑物本身固有瑕疵造成损失的；

(六) \_\_\_\_\_。

第二十八条 乙方的物业服务达不到本合同第五条约定的服务事项和质量的，应以本合同第七条第\_\_\_\_项约定收取的物业服务费用为基数向全体业主或相应业主支付\_\_\_\_\_元的违约金，并赔偿由此给业主造成的损失。

第二十九条 乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务收费标准的，对超出标准的部分，业主有权拒绝支付；已经支付的，业主有权要求乙方\_\_\_\_倍返还。

第三十条 乙方违反本合同约定的义务，或者发生法律、法规、规章规定不得继续从事物业服务活动的其他情形，致使不能完成本合同第五条约定的服务事项和质量的，甲方有权依法解除本合同，并有权要求乙方按其减少的服务支出予以赔偿；乙方预收的物业服务资金或物业服务费用应当返还给相应业主、使用人。

甲方解除本合同的，乙方应当在甲方通知的 日内与甲方及其新选聘的物业服务企业或其他管理人完成交接手续。

第三十一条 乙方未按照本合同的约定履行物业服务，导致业主、使用人人身、财产损害的，乙方应承担相应赔偿责任；赔偿金可从本合同第三十三条约定的履约保证金中予以抵扣。具体内容详见附件十二。

第三十二条 甲方违反本合同约定的义务，致使乙方不能完成本合同第五条约定的服务事项和质量的，乙方有权依法解除本合同；全体业主应以本合同第七条第 项约定的物业服务费用为基数向乙方支付 元的违约金，造成乙方经济损失的，全体业主应予经济赔偿。

第三十三条 乙方应在本合同生效之日起30日内，向甲方交纳履约保证金

元，作为乙方履行合同的保证。

本合同期间，乙方交纳的履约保证金按照本合同的约定被动用后，乙方应当自上述履约保证金被动用之日起15日内足额补存。

本合同期限届满后，甲方应在本合同期限届满之日起30日内将履约保证金本息余额如数退还乙方。

乙方未按照本合同第五条约定的服务事项和质量履行本合同，有违约行为发生的，甲方按照本合同第二十八条约定的违约金 元，从履约保证金中予以抵扣。

第三十四条 本合同其他相关违约责任的约定：

(五) \_\_\_\_\_。

第三十五条 本合同履行期间，遇不可抗力致使合同无法履行的，甲、乙双方应按有关法律法规规定及时协商处理。

第三十六条 凡因本合同产生的或与本合同有关的一切争议，选择下列第（ ）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。

第三十七条 本合同未尽事宜，甲、乙双方可另行以书面形式签订补充协议。

第三十八条 补充协议及本合同的附件均与本合同具有同等法律效力。

本合同、本合同的附件及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。

第三十九条 本合同正本连同附件共 页，一式 份，甲、乙双方各执 份，一份由乙方向物业所在地区(市)县房产管理部门备案。

自本合同备案之日起5日内，甲、乙双方应就本合同备案情况和本合同约定的内容在本建筑区划内公示，公示期限不低于30天。

第四十条 本合同自 起生效。

甲方签章： 乙方签章：

法定代表人(负责人)：

年 月 日 年 月 日

共2页，当前第1页12

## 物业管理服务委托合同篇二

甲方：

乙方：

根据《中华人民共和国合同法》及有关法律法规之规定，甲、乙双方本着自愿、平等的原则，经友好协商，在明确双方的责任与权利的基础上订立本合同，双方共同遵守。

### 第一条 物业基本情况

甲方经营所使用的房屋位于包头市东河区南门外大街8号，框架结构，该房屋使用面积为 688.62 平方米，建筑面积为：705.68 平方米，以房产证登记的面积为准。

### 第二条 物业管理服务事项

- 1、供暖系统设备的日常运行、维修、养护和管理。
- 2、制冷系统设备及相关设施的日常运行、养护、维修和管理。
- 3、乙方负责甲方区域消防系统正常运行及公共区域的消防设施，设备的配置、维修及管理；甲方区域内消防设施、设备(灭火器、逃生面具等)的配置、维修及管理由甲方自行负责；甲方在经营中因消防违规导致的一切责任由甲方自行解决；公共区域系统(水系统、电系统、监控系统、卷闸门系统、报警系统、下水管道、落水管、水泵房、照明、电话交接箱、接地系统、避雷设施)正常运行和管理由乙方负责。
- 4、公共设施、共用部位的日常维护、保养和管理。乙方有权监督甲方对公用设备的合理使用。
- 5、物业公共区域的保洁管理(建筑物周围公共场所；房屋共用部位的保洁工作；垃圾的收集和清运)。
- 6、物业公共区域的保安管理(维护公共区域内秩序；24小时安全监控工作；
- 7、变、配电系统设施、设备的日常运行、维护、养护和管理。
- 8、乙方管理范围内的与政府部门的协调(包括：公安、环卫、交通、城管、市政、绿化、园林及自来水、电力、热力等部门)。
- 9、市政公共设施(道路、隔油池、化粪池、沟渠、管道)的维修、养护和管理。
- 10、甲方不得随意改动供水、供暖、供电等固定设施和设备，如需改动必须报乙方审批。用电总量不得超过供电线径负荷。

第三条 物业服务期限为 20xx年 10月 1日起至 20xx年 9月

30日。合同期满前一个月，甲、乙双方应协商签订新的物业服务合同。

#### 第四条 物业服务费及其他费用

1、甲方按每月每平方米 元向乙方交纳物业服务费，本合同期限内的物业服务费共计： 46275.26元。甲方应于每年服务期前一个月一次性由甲方向乙方交清下年度物业费计：23137.63元。本合同起始之日至顺延的12个月为一个整年度。

2、采暖费按包头市供热公司下发的有关规定所确定的收费标准执行，供暖期个月，室内温度最低须达到16℃以上。甲方于每个供暖期开始前10日内向乙方一次性交清当期采暖费。

3、制冷费参照供采暖费收费标准执行，供冷期2个月，室内温度不高于28℃。甲方于每个供冷期开始前10日内向乙方一次性交清当期制冷费。

4、乙方如因维护、维修设备等原因需停止供暖、供冷、供电，应以书面形式提前2天通知甲方；不可预见性的停止供暖、供冷、供电(如设备故障需抢修等)，乙方应立即通知甲方。

6、上述1、2、3款中约定的费用，由甲方向乙方交清该项费用后，乙方应向甲方开具符合国家规定的发票；采暖费、制冷费、水电费开据发票的税金均由甲方承担。

7、在合同期限内，如遇物业、水、电、采暖、制冷费用的价格调整，双方应按政府部门调整的价格即时调整各项费用的收费标准，价格的执行从有关政府部门调价文件确定的执行日起按调整后的新价格执行。

#### 第五条 违约责任

1、甲方逾期未交纳本合同第四条所约定的物业管理费，除应



如数补交外，甲方仍应按延期的天数，每日向乙方支付月物业费 3 %的违约金。

2、甲方逾期未交纳本合同第四条所约定的其它各项费用，除应如数补交外，甲方仍应按延期的天数，每日向乙方支付该费用欠费额 3 %的违约金。

3、甲方未按照合同第四条所约定的时间足额交纳各项费用，逾期超过 7 日，甲方同意乙方可采取停水、停电等相关措施进行催缴，由此而产生的一切后果及损失，应由甲方自行承担。

4、乙方未按照合同约定的服务事项提供物业服务，甲方有权通知要求，乙方按约立即进行整改，乙方在收到甲方通知后仍未按约提供物业服务且无任何正当理由的，甲方有权按每月每平方米物业服务费的3 %予以扣除；乙方在收到甲方要求整改的通知后，应于24小时内对能解决的立即解决；如不能立即解决的应于24小时内回复，在甲方收到乙方书面回复之日起，逾期两个工作日开始计算违约金，直到整改完毕，给甲方造成经济损失的，经乙方书面确认后应给予相应损失费用的赔偿，否则扣除相应的物业服务费。

## 第六条 双方的权利与义务

### 1、 甲方权利与义务

(1) 审定乙方提交的物业管理方案及管理制度。

(2) 甲方对其区域投相应保险(包括自有财产保险及相应区域的公共责任险)。

(3) 甲方必须配合乙方管理服务工作的实施及制度的执行。

(4) 根据合同约定向乙方支付物业服务费及其它相关费用。

## 2、乙方权利与义务

(2) 提交物业管理方案及管理制度、物业管理服务年度计划。

(3) 对本物业的公共部位、设施及场地的使用须按国家相关政策执行。

(4) 负责与甲方同区域内的各业主、承租人及使用人之间的协调工作。

(5) 接受甲方的监督。

(6) 依照本合同约定向甲方收取物业服务费及其它相关费用。

(7) 对甲方在经营中不符合消防安全规定的事项，有权提出整改意见。

第七条 在本合同履行期间，如遇不可抗力，致使本合同无法履行，双方按有关法律规定处理。

第八条 本合同在履行过程中发生争议，双方应积极协商解决，协商不成的，甲、乙双方任何一方均可向乙方所在地人民法院提起诉讼。

第九条 本合同中如有未尽事宜，双方应本着友好协商的原则，可另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第十条 本合同一式四份，甲、乙双方各执二份。自双方当事人签字盖章后生效。

甲方(公章)：\_\_\_\_\_乙方(公章)：\_\_\_\_\_

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

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

## 物业管理服务委托合同篇三

受托方（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，经协商一致，甲方将（物业项目名称）委托乙方进行前期物业管理服务，订立本合同。

物业类型：\_\_\_\_\_

坐落位置：\_\_\_\_\_

四至：\_\_\_\_\_

西北：\_\_\_\_\_

占地面积：\_\_\_\_\_万平方米

建筑面积：\_\_\_\_\_万平方米

（四）共用绿地、水面、花木、建筑小品等的养护管理；

（六）车辆停放车位的服务与管理，特别是对未参加车辆保险的车辆有效制止停放；

（七）维护公共秩序，包括门岗执勤、巡视等；

（八）物业管理有关的文件、资料和业主情况的管理，包括物业工程图纸、竣工验收资料、产权资料、业主和物业使用人档案、维修档案。

（九）乙方应当公示特约服务的内容、标准及收费标准，当

业主提出上述委托服务要求时，乙方应当提供服务，业主应当按规定付费。

本合同自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日开始，至本物业首次业主会确定物业管理服务企业，并签订《物业管理服务合同》之日终止。

(一) 维护全体业主的合法权益，拟定并遵守业主公约；

(三) 审定乙方提交的物业管理服务方案及管理制度；

(四) 审定乙方提出的物业管理服务年度计划和财务预算及财务报告；

(五) 监督并配合乙方管理服务工作的实施及制度的执行；

(六) 按照法律、法规的规定和商品房质量保证书的约定，承担物业

保修责任。保修期内出现问题，负责返修、完善；

(七) 当本物业项目的商品房出售建筑面积达百分之五十以上时，应当及时告知乙方；

(八) 负责处理本合同生效前发生的遗留问题：

1、承担相关的前期物业管理服务费用；

2、向乙方提供全部工程技术档案资料；

(二) 依照本合同约定向甲方、业主收取物业管理服务费；

(三) 建立物业项目的管理档案；

(七)、负责编制物业的年度维修养护计划，并组织实施；

(九)、负责编制物业管理服务年度计划、财务预算及财务报告;

(十)、每 6 个月向全体业主公布一次物业管理服务费收支账目;

(十一)、本物业交付使用后有下列情形之一的,负责召集首次业主会会议:

- 1、出售建筑面积达百分之\_\_\_\_\_以上;
- 2、业主入住率达百分之\_\_\_\_\_以上;
- 3、首位业主实际入住达\_\_\_\_\_年以上。

(十三)、本合同终止乙方不得再管理本物业时,必须向甲方或业主委员会办理下列移交事项:

- 1、物业管理服务费、场地占用费、利用物业共用设施所得收益等余额和财务账册;
- 2、物业及业主档案和有关资料;
- 3、物业管理服务用房、场地和属于业主共同所有的其他财物。

(十四)、协助公安部门维护本物业管理区域内治安秩序、制止违法行为。在本物业管理区域内发生治安案件或者各类灾害事故时,应当及时向公安和有关部门报告,并协助做好调查和救助工作。

(十五)、接受全体业主的监督;

(十六)、接受物业管理行政主管部门的监督指导;

(一)、房屋外观:

- 1、房屋外观完好、整洁，无脏损和有碍市容观瞻现象；
- 2、房屋行政街号、幢号、单元号有明显标志，设有平面引导图；
- 3、封闭阳台、空调外安装、抽油烟机排气孔等统一有序，房屋立面无吊栏等悬挂物；
- 4、一楼护栏无探出墙面现象，二楼以上无护栏；
- 5、房屋完好率\_\_\_\_\_%以上；
- 7、房屋档案资料管理完善，按幢、户立档；

（二）、设备运行：保持良好。

（三）、房屋共用部位及共用设备的维修、养护：

- 1、设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，管理完善，随时查阅；
- 2、专业技术人员、维修操作人员严格执行操作规程，按要求经过专业培训，持证上岗；
- 3、设备良好，运行正常，有设备运行记录。有专门的保养检修制度，无事故隐患；
- 5、电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好；
- 6、电梯有专业队伍维修保养，安全运行和维修养护规章制度健全，运行养护有记录；

（四）、物业管理区域内共用设施、场地的维修、养护：

- 1、小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用；

- 2、公共照明设施设备齐全，运行正常；
- 3、道路畅通，路面平坦无损坏；
- 4、污水排放畅通，沟道无积水；
- 5、危险部位标志明显，有防范措施；

#### （五）、环境卫生：

- 1、小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施；
- 2、小区内实行垃圾袋装化，日产日清；
- 4、道路、庭院、绿地、公用场地无杂物，保持清洁；
- 5、雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪；雨后及时清理污水；
- 6、小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序；
- 7、小区内无违章临时建筑；
- 8、小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象；
- 9、共用场地定期清洁地面无油渍等污染现象；

#### （六）、绿化养护：

- 1、公共绿地、庭院绿化布局合理，花草、树木、建筑小品配置得当；
- 2、绿化有专人养护和管理，无损坏、践踏现象，无病虫害及枯死现象。对绿地、花木等定期浇水、施肥、除虫、修剪、清除枯叶。

## （七）、车辆行驶与停放秩序管理：

车辆停放有序，场地清洁卫生无污染、无破损，车辆管理制度完善。

## （八）、公共秩序管理及消防：

- 1、小区内实行24小时值班巡逻制度；
- 3、消防系统标志明显，设备完好，可随时启用；
- 4、配备专职或兼职消防管理人员；
- 5、消防通道畅通无阻。

## （一）物业管理服务费

1、竣工验收合格交付业主使用前所发生的物业管理相关费用由甲方承担。

业主应在每月 日前交纳

- 3、甲方与业主约定由甲方承担物业管理服务费用的，由甲方交纳。
- 4、未出售的空置房屋的物业管理服务费由甲方交纳。
- 5、业主转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用。
- 6、业主逾期交纳物业管理服务费用的，从逾期之日起按每天应交物业管理服务费的万分之 三 交纳滞纳金。

## （二）车位使用费

车位使用费由车位投资方委托物业向车位使用人按下列标准



收取：

1、机动车辆：

□1□□\_\_\_\_\_

□2□□\_\_\_\_\_

2、非机动车辆：

3、车位费收入扣除经营管理成本后的结余部分，主要用于：

(1)、物业共用部位、共用设施设备维修；

(2)、绿地养护；

(3)、弥补减免的物业管理服务费用；

(4)、便民服务费用；

(5)、业主委员会办公经费。

(三)、代办服务费

乙方可以接受供水、供电、供热、供气、通信、有线电视等有关部门或甲方委托，提供代办服务，代办服务费按以下方式收取：

1、甲方与相关部门办理移交手续前，代办服务费由甲方交纳；

2、甲方与相关部门办理移交手续后，代办服务费由委托方交纳。

在物业竣工验收合格后三十日内，甲方向乙方无偿提供并移交不少于本项总目建筑面积的千分之三至千分之\_\_\_\_\_的物业

管理服务用房，乙方负责维修、养护，不得买卖和抵押；任何单位和个人不得占用或者改作他用。

（一）甲方在竣工验收合格后交付业主使用前\_\_\_\_日内，应与乙方办理接管验收手续，委托乙方管理的房屋、设施、设备等物业。

（二）在物业竣工验收合格后\_\_\_\_日内，甲方应向乙方移交下列文件和资料：

2、物业竣工验收资料；

3、共用的设施、设备安装使用和维护保养技术资料；

4、物业质量保证文件和使用说明文件；

5、物业管理需要的其他资料。

（一）甲方违反本合同第四条的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方解决，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。

（二）乙方违反本合同第五、六条的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方在五日内整改，预期未整改的，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。

（三）乙方违反本合同第七条的约定，擅自提高收费标准的，甲方及业主有权要求乙方清退；造成甲方、业主经济损失的，乙方应给予甲方、业主经济赔偿。

（四）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；给对方造成经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

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，以有资质的鉴定部门的鉴定为准。

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。

（一）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，补充协议于本合同具有同等效力。

（二）本合同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，均遵照国家和本市有关法律、法规和规章执行。

（一）本合同正本连同补充协议及附件一式三份，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。

（二）本合同签订之日起十五日内，甲方持本合同到市场物业管理行政主管部门办理备案。

（一）乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主，本物业的全体业主应对履行本合同承担相应的责任。

（二）本合同自签订之日起生效。

（三）本合同经业主签订前期物业管理确认书后对其具有约束力。

## **物业管理服务委托合同篇四**

### **第一章：总则**

第一条：本合同双方当事人

委托方(以下简称甲方)：聊城市阿尔卡迪亚小区业主委员会

受委托方(以下简称乙方)：廊坊荣盛物业服务有限公司聊城分公司

根据《中华人民共和国合同法》、《山东省物业管理条例》、《聊城市物业管理办法》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，就甲方委托乙方对阿尔卡迪亚锦园、绣园实行专业化、规范化、一体化的物业管理及严格执行壹级服务标准订立本合同。

第二条：物业基本情况

物业名称：阿尔卡迪亚锦园、绣园

座落位置：建设东路51号

占地面积：锦园：98925平方米绣园：33912平方米

电梯数量：锦园：94台、绣园：46台

物业类型：商住

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采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。

第五条：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、供暖、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、……)的维修、养护、管理和运行服务。

第六条：本物业建筑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、停车场，……)的维修、养护和管理。

第七条：本物业建筑规划红线内的所属配套设施(包括：商业网点、文化体育、娱乐场所……)的维修、养护和管理。

第八条：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。绿化植物的修剪和养护。

第九条：交通、车辆行驶及停泊秩序的管理。

第十条：配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等秩序维护工作(但不含人身、财产保险保管责任)。

第十一条：组织开展社区文化娱乐活动。

第十二条：物业及物业管理档案、资料。

第十三条：法规和政策规定由物业服务公司管理的其它事项。

### 第三章：合同期限

本物业委托管理期限为贰年。自2013年7月26日起自2015年7月25日止，

合同自签订之日起实施。

### 第四章：甲方的权利和义务

第十四条：对乙方的管理实施监督检查，每年进行一次全面考核评定。委托乙方对违反省市物业管理条例及管理辦法、业主規约的行为进行处理：包括責令停止违章行为、要求賠償经济损失及支付违约金、对无故不繳納有关費用或拒不改正违章行为的責任人采取法律行为催繳催改。

第十五条：有义务督促业主和物業使用人遵守《业主規约》。

第十六条：不得干涉乙方的正常物業管理服务工作及文化活动。

第十七条：甲方所有組成人員按照省市物業管理條例及物業辦理辦法積極帶頭繳納物業服務費用。

第十八条：負責處理非乙方原因而產生的各種糾紛。

第十九条：協助乙方做好物業管理工作和宣傳教育、文化活動。

第二十条：法規政策規定由甲方承擔的其它責任。

第二十一条：按條例規定，建設單位向業主委員會提供首次業主大會籌備工作經費伍萬元：及管理區域劃分備案證明；房屋及建築面積清冊；業主名冊；規劃總平面圖；交付使用共用設施設備的證明；物業服務用房備案證明。

第五章：乙方的權利和義務

辦法、實施細則，自主開展各項管理經營活動，但不得損害大多數業主(物業使用人)的合法權益，獲取不當利益。

第二十四條：經業主委員會批准後；嚴格按合同規定充分利用小區資源，開源節流，進行多種經營。

第二十五條：乙方提供錦園19號樓一單元一層東戶一套辦公

用房，并提供全套办公设施。

第二十六条：乙方提供业主委员会办公经费每年壹拾贰万元，自本合同生效起：三日内一次性转入业主委员会指定账户；公共部位收益高出壹拾贰万元的利润按照，50%增补给业主委员会。

第二十七条：有权依照法规政策、本合同和《业主规约》的规定对违反《业主规约》和物业管理法规政策的行为进行处理。

第二十八条：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。第二十九条：负责向业主和物业使用人收取物业管理服务费(水、供暖、电梯费用等)。

第三十条：接受甲方、物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受业主的监督。

第三十一条：对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在物业内改扩建完善配套项目，经业主委员会同意后；由政府有关主管部门批准方可实施。

第三十二条：按规定乙方将继续保管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、……)原件，并备份给甲方一份；开展有效的社区文化活动和便民服务工作。

第三十三条：不承担对业主及非业主使用人的人身、财产约保管保险义务。

第六章：管理服务费用

第三十四条：物业管理服务费：按照物业管理相关条例及市政府物价局的指导，本物业服务费(多层0.6元/平方米/月;高层0.8元/平方米/月;商铺1.5元，/平方米/月)，电梯运行费用按实际发生金额向业主收取(包括年检费用、维保费用)，住宅公共水、电设备运行费实际发生向业主收取，并公示明细。第三十五条：本物业的管理费实行包干制，由乙方自负盈亏，自主经营。第三十六条：业主和物业使用人逾期交纳物业管理费的，从逾期之日起可按日加收应交费用万分之五的滞纳金。

第三十七条：按政府规定，小区/大厦内的停车场由乙方进行经营管理，其收费标准执行政府物价部门的有关规定。

第三十八条：乙方对物业产权人、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，采取成本核算方式，按实际发生费用计收。

第三十九条：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公共维修基金中支付。房屋本体维修基金的收取执行市政府物价和物业管理主管部门的指导标准。甲方有义务督促业主配合维护工作。

## 第七章：奖惩措施

第四十条：经由乙方积极努力，使本物业被评为省、市级物业管理优秀小区/大厦称号的小区/大厦，收费标准按照政府有关规定可以分别上浮20%、10%。

## 第八章：违约责任

第四十一条：如因甲方原因，造成未完成规定管理目标的，乙方有权要求甲方限期解决，乙方有权终止本合同。



第四十二条：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，以政府有关部门鉴定结论为准)。第四十三条：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。

## 第九章：其它事项

第四十四条：经双方协商一致，双方可对本合同的条款进行修订、更改或补充，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。

第四十五条：合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如欲续订合同，应在管理期满前三个月向对方提出书面意见。

第四十六条：本合同执行期间，如遇不可抗力致使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。

第四十七条：本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请市仲裁委员会调解，调解不成的，提交聊城市法院裁决。

第四十八条：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。

第四十九条：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。

第五十条：本合同正本连同附件本共伍页，一式陆份，甲、乙双方各执贰份；政府物业管理部门壹份；中通社区壹份：具有同等法律效力，本合同经甲方的业主大会依法通过。

第五十一条：本合同自签订之日起生效。

甲方签章：

负责人：

签约时间：

负责人： 签约地点： 乙方签章：

## 物业管理服务委托合同篇五

甲方：

法定代表人：

地 址：

联系电话：

乙方：

法定代表人：

资质等级： ， 证书编号：

地 址：

联系电话：

商业物业服务合同。

第一条 本合同所涉及的物业基本情况

物业名称：\_\_\_\_\_

物业类型：\_\_\_\_\_

四至范围(规划平面图)：

总建筑面积：\_\_\_\_\_平方米其中住宅\_\_\_\_\_平方米。

物业构成见附件一，物业规划平面图见附件二。

第二条 乙方为本物业管理区域的业主、物业使用人提供下列物业管理服务事项。

- (一) 物业共用部位的维护
- (二) 物业共用设施设备的日常运行和维护
- (三) 公共绿化养护服务
- (四) 物业公共区域的清洁卫生服务
- (五) 公共秩序的维护服务
- (六) 物业使用禁止性行为的管理
- (七) 物业其他公共事务的管理服务
- (八) 业主委托的其他物业管理服务事项。

第三条 物业专有部分的自用部位、自用设备损坏时，业主、物业使用人可以向乙方报修，也可以自行维修。经报修由乙方维修的，维修费用由业主、物业使用人承担。

第四条 甲方按规定向乙方提供位于 路 号 室(建筑面积 平方米)的房屋作为物业管理办公用房,在合同履行期间供乙方

无偿使用，但不得改变其用途。

第五条 乙方提供的前期物业管理服务内容和标准应符合下列约定：

(一) 物业共用部位的维护、物业共用设施设备的日常运行和维护，详见附件三

(二) 公共绿化养护服务，详见附件四

(三) 物业公共区域的清洁卫生服务，详见附件五

(四) 公共秩序的维护服务，详见附件六

(五) 物业使用禁止性行为的管理，详见附件七

(六) 物业其他公共事务的管理服务，详见附件八

第六条 甲方将物业交付业主前，应会同乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验，并按规定向乙方移交物业管理所必需的相关资料。

甲、乙双方办理物业查验、移交手续，对查验、移交中发现的问题及相应解决办法应采用书面方式予以确认。具体内容详见附件九。

第七条 乙方根据下述约定，按建筑面积向业主收取物业服务费。

(一) 住宅：

高层\_\_\_\_\_元/月平方米 多层\_\_\_\_\_元/月平方米

别墅\_\_\_\_\_元/月平方米 物业：\_\_\_\_\_元/月平方米

(二) 办公楼：\_\_\_\_\_ 元/月平方米

(三) 商业用房：\_\_\_\_\_元/月平方米

(四)

(五)

(六)

上述物业服务收费分项标准(元/月平方米)如下：

### 一、住宅物业

1、综合管理服务费：

2、共用部位、共用设施设备日常运行、保养、维修费用：

3、公共区域的清洁卫生服务费用：

4、公共区域绿化养护费用：

5、公共区域秩序维护服务费用：

6□

### 二、非住宅物业

1、综合管理服务费：

2、共用部位、共用设施设备日常运行、保养、维修费用：

3、公共区域的清洁卫生服务费用：

4、公共区域绿化养护费用：

5、公共区域秩序维护服务费用：

6□

第八条 自本合同生效之日的当月至物业出售并交付物业买受人之日的当月发生的物业服务费用，由甲方承担自物业交付物业买受人之日的次月起至本合同终止之日发生的物业服务费用，由甲方和物业买受人按照物业出售合同的约定承担。物业出售合同未约定或者约定不明确的，由甲方承担。

已竣工但尚未出售的物业以及甲方未交付给业主的物业，由甲方依照本合同第七条约定的标准向乙方交纳物业服务费。

第九条 前期物业管理期间，乙方按下述第 种收费形式确定物业服务费用。

(一)包干制。由业主向乙方支付本合同第七条约定的物业服务费用，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担。

(二)酬金制。在本合同第七条约定预收的物业服务资金中按下述第\_\_\_\_种方式提取酬金，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。

1、每（月/年）在预收的物业服务费用中按\_\_\_\_%的比例提取酬金

2、每（月/年）在预收的物业服务费用中提取\_\_\_\_\_元的酬金。

(三)

第十条 物业服务费用(物业服务资金)按（年/季/月）交纳，业主应在

(每次缴费的具体时间)履行交纳义务。

逾期交纳的，违约金的支付约定如下：

第十一条 物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主公布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。

对物业服务资金收支情况有争议的，甲乙双方同意采取以下方式解决：

(一)

(二) 。

第十二条 停车场收费分别采取以下方式：

(一)停车场属于全体共有全体业主共用的，车位使用人应按露天机动车车位 元/个月、车库机动车车位 元/个月、露天非机动车车位 元/个月、车库非机动车车位 元/个月的标准向乙方交纳停车费。

乙方从停车费中按露天机动车车位 元/个月、车库机动车车位 元/个月、露天非机动车车位 元/个月、车库非机动车车位 元/个月的标准提取停车管理服务费。

(二)停车场属于甲方所有、委托乙方管理的，业主和物业使用人有优先使用权，车位使用人应按露天车位 元/个月、车库车位 元/个月的标准向乙方交纳停车费。

乙方从停车费中按露天车位 元/个月、车库车位 元/个月的标准提取停车管理服务费。

(三)停车场车位所有权或使用权由业主购置的，车位使用人应按露天车位 元/个月、车库车位 元/个月的标准向乙方交

纳停车管理服务费。

第十三条 业主或物业使用人对车辆停放有保管要求的，与乙方另行约定。

第十四条 本物业管理区域内的全体业主所有的会所及相关设施委托乙方经营管理，经营管理收费约定如下：

(一) 健身房：

(二) 棋牌室：

(三) 网球场：

(四) 游泳池：

(五) 其他：

上述经营管理收入按下列约定分配：

1□

2□

3□

本物业管理区域内属甲方所有的会所及相关设施，其经营管理收费由甲方与乙方或者业主、物业使用人另行约定。

第十五条 物业服务费属本合同第九条第二项或者第\_\_\_\_项约定的，物业服务费中按实结算的部分年终结余或不足的处理方式：

(一) 年度结算结余部分，按以下第\_\_\_\_种方式处理：



- 1、转入下年继续使用
- 2、直接纳入专项维修资金
- 3□

(二)年度结算亏不足部分，按以下第\_\_\_\_种方式处理：

- 1、由业主追加补足
- 2□

第十六条 业主应当按照下列规定筹集、使用和管理维修资金：

- (一)业主应当按照规定交纳专项维修资金
- (二)专项维修资金的帐务由物业管理企业代管
- (四)按照政府规章及相关规定使用和管理专项维修资金，

第十七条 甲方相关的权利义务：

(六)

第十八条 乙方相关的权利义务：

(一)设立专门机构负责本物业的日常管理工作，并委派具有岗位资格的人员履行本合同

(六)

第十九条 在物业管理服务过程中发生下列事由，乙方不承担责任。

(一)因不可抗力导致物业管理服务中断的

(二)乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的

(三)因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和

物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的

(五)

(六)

第二十条 甲方违反本合同第六条的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同第二条、第五条约定的服务内容和标准的，由甲方赔偿由此给业主和物业使用人造成的损失。

的违约金。

第二十二条 乙方违反本合同的约定，擅自提高收费标准的，对超出标准的部分，业主有权拒绝支付已经支付的，业主有权要求乙方 倍返还。

第二十三条 甲方拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以自行或委托乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

第二十四条 甲方违反本合同约定的义务，致使乙方不能完成本合同约定的服务内容和标准的，乙方有权依法解除本合同造成乙方经济损失的，甲方应予经济赔偿。

第二十五条 经全体业主所持投票权(按首次业主大会会议的投票权计算规定确定)2/3以上通过解除本合同的，甲方应当解除合同。 甲方解除合同的，乙方应当在甲方通知的合理时

间内与甲方或其选聘的物业管理企业完成交接手续。

第二十六条 双方协商一致，可解除本合同，并在 日内办理交接手续。

第二十七条 本合同其他相关违约责任的约定：

(一)

(二)

(三)

(四)

(五)

第二十八条 本合同中下列词语的定义是：

(一) 业主，是指物业的所有权人。

(二) 物业使用人，是指物业的承租人和实际使用物业的其他人。

(三) 物业买受人，是指物业出售合同中确定的物业购买人。

(四) 物业交付使用，是指物业买受人收到甲方书面入住通知并已办理相应手续。物业买受人依约收到入住通知后在限定期限内不办理相应手续的，视为已交付使用。

(五) 共用部位，是指一幢住宅内部，由整幢住宅的业主、使用人共同使用的门厅、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、电梯机房、走廊通道、传达室、内天井、房屋承重结构、室外墙面、屋面、 、 、 等部位。

(六)共用设施设备，是指：1、一幢住宅内部，由整幢住宅的业主、使用人共同使用的供水管道、排水管道、落水管、照明灯具、垃圾通道、电视天线、水箱、水泵、电梯、邮政信箱、避雷装置、消防器具、 、 等设备2、物业管理区域内，由业主和使用人共同使用的道路、绿地、停车场库、照明路灯、排水管道、窨井、化粪池、垃圾箱(房)、 、 等设施。

(七)公共区域，是指一幢住宅内部，由整幢住宅的业主、使用人共同使用的区域以及整幢住宅外、物业管理区域内，由全体业主、使用人共同使用的区域。

(八)专有部分，是指在构造上及利用上具有独立性，由业主独立使用、处分的物业部位。

第二十九条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议。

第三十条 补充协议及本合同的附件均与本合同具有同等法律效力。

本合同、本合同的附件及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。

第三十一条 本合同正本连同附件共 页，一式 份，甲乙双方各执\_\_\_\_\_ 份，一份向房地产主管部门办理备案。

第三十二条 本合同履行期间，遇不可抗力致使合同无法履行的，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第三十三条 本合同在履行中如发生争议，双方可以通过协商方式解决协商不成的，采取以下第 种方式解决。

(一)向 仲裁委员会申请仲裁

(二)向人民法院提起诉讼。

第三十四条 本合同为期 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

本合同期限未满，若业主大会与物业管理企业签订的物业服务合同生效的，本合同终止。

第三十五条 本合同期限届满前 月，业主大会尚未成立的，甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议双方未能达成协议的，乙方应在本合同期限届满后 月内继续履行本合同，甲方应在此期间选聘新的物业管理企业。

第三十六条 本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会业主委员会尚未成立的，移交给甲方或 代管。

第三十七条 本合同经甲乙双方签字/ 后生效。

甲方签章： 乙方签章：

法定代表人： 法定代表人：

年 月 日 年 月 日

## 物业管理服务委托合同篇六

委托方（甲方）：

受托方（乙方）：

项目名称：

为营造整洁、卫生的医疗环境，甲方委托乙方对其所属范围内环境卫生保洁保安工作实行托管。乙方承诺保证以满意的

服务及双方约定的卫生质量安全标准为甲方做好环境卫生保洁及保安工作。

合同名称：

服务地点：

服务内容：对医院内部所有公共区域进行卫生保洁安全巡逻。并提供所有的保洁工具。

工作范围：医院大楼内公共走廊，门诊室，病房，会议室，医院院内停车场，地下室。

保洁人员工作标准：

- 1) 遵纪守法、服从领导；统一着装，仪表整洁；配证上岗，文明用语；行为规范，服务热情。
- 2) 保持医院范围内的清洁，病室及阳台地面清洁，每天至少全面保洁2次，随脏随洁，确保地面光洁无尘；卫生清洁过程中应避免灰尘飞扬。
- 3) 墙壁、门窗玻璃：洁净、光亮，无灰尘、蜘蛛网、污渍、乱贴乱画，墙壁、门窗玻璃每周至少全面保洁1次。
- 4) 垃圾袋装化，垃圾袋随满随换，不得散倒垃圾。
- 5) 卫生间：每天进行全面保洁，加强巡视，随脏随洁，洗手池、便池、扶手等每周消毒处理1次，符合院方要求。保持卫生间无积水、污渍、杂物；洗手盆池、水龙头干净明亮；便器无水垢、印迹、尿碱、异味；瓷片墙面、沐浴房玻璃干净明亮，垃圾装满及时倾倒并更换垃圾袋。
- 6) 开水间及污洗间：加强开水间及污洗间管理，

7) 走廊、门厅、楼梯全面保洁每天至少4次，随脏随洁，地面每日消毒1次。走廊墙面每日保洁，全面保洁每周1次，包括各种制度牌、门牌、橱窗等。

8) 办公室、值班室、医生办公室：会议室每日保洁2次，确保室内桌柜面、地面光亮无尘、卫生间洁净，室内彻底全面保洁至少1次/周。

9) 负责对甲方院内所有的生活垃圾的处理。

10) 在院方的各种重大活动中，做好各项保洁工作。

保安人员工作标准：

1、服装整齐，文明礼貌执勤，上岗时不得吸烟。

2、负责中医院安全保卫工作，维持正常医疗秩序。

3、积极配合公安机关打击门诊部“医托”、偷、扒、抢等违法犯罪活动。

4、负责维持大门及消防通道的交通秩序，创造良好、快捷、安全的就诊环境。

5、协助负责引导120急救车辆的进入驶出工作，指挥行人避让，协助急救人员进入大楼。

6、负责协助中医院搞好消防安全工作。

7、负责院区人员车辆进出，做好进出物品的登记，防止物品被盗。

8、负责晚上院区公共区域照明灯的开关。

9、负责医院交付的其他工作任务。

1. 岗位及人员设置：保安人员6名，保洁人员13人。
2. 保安服务实行2班制，保证24小时有保安在岗；保洁上班时间早上6点——晚上20点。

### 1、甲方的权利和义务

- 1) 负责对乙方保洁服务工作的内容、范围和标准，进行全面监督、检查和考核，配合乙方全面做好本合同各项保洁服务工作。
- 2) 甲方可随时组织人员对乙方保洁服务工作进行抽检。
- 3) 按时向乙方支付应付服务费用。
- 4) 向乙方无偿提供保洁用水、用电。
- 5) 向乙方提供存放物料的地方和办公场所。
- 6) 有告知本单位规章制度和有关保洁保安工作的义务。
- 7) 有对乙方不合格工作人员建议辞退的权利。
- 8) 甲方任何人员没有权利安排乙方工作人员进行合同以外和具有危险性的工作。

### 2、乙方的权利和义务

- 1) 负责合同规定工作范围及内容的全面组织实施工作，员工一律统一着装，定岗位，持证上岗。
- 2) 乙方人员如发现设备故障和可疑人员应及时向甲方管理部门报告。
- 3) 保证环境卫生质量，提供优质服务。



4) 爱护甲方的设备设施，节约用水、用电。

5) 负责对所属工作人员依法进行管理以及员工的培训，如造成与甲方员工或乙方内部员工之间发生纠纷，给予处理。

6) 按时收取服务费用。

7) 文明礼貌优质服务，乙方工作人员上班时间不能大声喧哗，使用文明用语，严禁乙方工作人员与他人发生口角、打骂事件。

8) 乙方派往甲方服务人员与甲方没有任何人事关系，其工资待遇的给付属于乙方内部管理范围，与甲方无关。

1、双方议定甲方每年支付服务费用共计人民币（大写）\_\_\_\_\_（小写）\_\_\_\_\_元。

2、甲方分期按月付费其月付款金额为人民币（大写）\_\_\_\_\_（小写）\_\_\_\_\_元。付款时间为当月25日前划拨当月服务费用，如遇节假日，付款时间顺延。但顺延时间不得超过5天。

1、乙方在保洁工作中，如果损坏甲方的物品，应该按价赔偿。

2、甲方未能按本合同规定时间支付乙方酬金，则逾期付款之日起，按应付款额每日承担乙方1%的滞纳金。

此次项目合同期限为1年，自20xx年6月1日起至20xx年5月31日止

1、甲、乙双方如一方欲变更或中途终止合同，需提前壹个月前以书面形式通知另一方，另一方在15日内予以答复，任何一方不能按时答复，都要赔偿另一方壹月服务费作为违约金。如甲方不能履行合同半年以上，应对乙方投资购买的设备和

保洁用品按半价收购。

2、合同期内甲方除支付乙方的每月报酬外，需要乙方承担其他的额外工作，要提前通知乙方负责人，并协商这项工作的费用。

3、本合同履行期间，如有未尽事宜，双方本着互惠互利的原则协商解决，协商不成，可向法院申请仲裁。

4、本合同履行期间，如果因工作量的增大和物价和成本的提高，可双方协商适当增加保洁保安费用，另外签定补充协议，和本合同有同样的法律效应。

八、本合同经双方签字盖章后生效。

九、本合同一式贰份，甲乙双方各执壹份。

## 物业管理服务委托合同篇七

第1条本合同当事人

委托方(以下简称甲方)：

名称：业主委员会

代表人：业主委员会主任

联系电话：

受委托方(以下简称乙方)：

企业名称□x公司

法定代表人：

联系电话：

根据《物权法》《xx省物业管理条例》等有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲乙双方就伴海山庄物业服务事项达成共识并订立本合同。

## 第2条 物业基本情况

物业类型：

座落位置：

占地面积：

建筑面积：

第3条 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。

## 第二章 委托管理事项

第4条 本物业小区共用部位的维修、养护和管理。

第5条 本物业小区共用设备的维修、养护、运行和管理。

第6条 公用设施的维修、养护和管理。

第7条 附属配套建筑和设施及构筑物的维修、养护与管理。包括：物业管理办公经营用房、文化体育娱乐场所及设施、配电房等。

第8条 公共绿地、公共场所内的花木、公共场所内的建筑小品的养护与管理。庭院内的绿地、花木可以应业主要求给予适当管理。

第9条公共环境卫生管理。包括：公共场所、场地的清扫保洁及垃圾的收集。

第10条协助公安部门维护小区公共秩序。

第11条进一步完善物业档案管理。

第12条按照《维修基金管理使用办法》的规定做好小区维修基金利息及维修资金的管理和使用工作。

第13条房屋自用部位、自用设备的维修可以委托乙方实施，但委托方要承担一切费用。

第14条规劝制止业主、使用人违反《伴海山庄管理规约》和业主委员会决议及物业管理有关规定的行为。

### 第三章委托管理期限

第15条委托管理期限为二年。自 年 月 日起至 年 月 日止。

### 第四章双方权利和义务

#### 第16条甲方权利和义务

##### (一) 甲方权利

1. 代表和维护业主、使用人的合法权益；
2. 根据业主大会的决议与物业管理企业签订物业服务合同；
4. 检查监督乙方物业管理工作的实施及制度的执行情况；
5. 审议乙方提出的物业管理服务年度计划、维修财务预算及决算；

6. 查阅本小区物业档案资料(与物业公司内部管理有关的资料除外);
7. 向业主筹集或续筹维修资金, 审定维修基金的使用情况;
8. 监督公共建筑、共用设施设备和物业管理办公用房及经营用房的使用情况。

## (二) 甲方义务

1. 听取业主、使用人的意见和建议, 并及时将业主、使用人的意见和建议反馈给乙方;
3. 协助乙方开展物业管理工作, 完成和实现物业管理各项管理目标;
4. 当业主、使用人不按规定缴纳物业管理服务费时, 协助乙方催交;
5. 协助乙方搞好社区文化和社区服务工作。

## 第17条 乙方权利和义务

### (一) 乙方的权利

1. 根据有关法律、法规、规章和本合同有关约定制定物业管理实施方案并实施管理;
2. 编制物业管理年度管理计划、编制维修基金使用计划及预决算报告;
3. 编制共用设施设备大修、中修、更新、改造方案;
4. 依照本合同和市物价局核发的收费许可证收取物业管理服务费;

5. 负责物业管理档案资料;
6. 规劝制止业主、使用人违反物业管理规定及《伴海山庄管理规约》的行为;
7. 有选聘专业公司承担专项工程的权力;但不得将物业管理责任转让给第三人;
9. 依法向业主、使用人追缴欠交的物业管理服务费。

## (二) 乙方的义务

1. 履行本物业服务合同并依法经营;
2. 接受业主委员会和业主、使用人的监督;3. 接受物业行政主管部门的监督、指导;
5. 在条件成熟的情况下定时向业主公布维修基金及其利息使用管理情况;
6. 向业主、使用人提供优良生活工作环境, 搞好社区文化和社区服务;
7. 发现违法行为要及时制止并向政府有关行政主管部门报告;
8. 定期对房屋设施设备状况进行检查, 及时排除不安全隐患和险情;
9. 物业服务合同终止物业服务企业退出时按照《物业管理条例》规定的内容向甲方移交相关资料和设施设备。

## 第五章 物业管理服务质量及标准

第18条依据国家、山东省和日照市有关规定, 制定本物业管理服务质量及标准。具体内容如下:

## (一)房屋及共用设备管理

1. 小区园区、房屋幢号、户号有明显标志，设有引导方向平面图、指路牌和引导牌。
2. 物业管理人员按要求经过专业培训，持证上岗。
3. 进一步完善房屋档案资料，包括按幢、户立档，设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，便于查阅。

## (二)共用设施管理

1. 小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用。
2. 公共照明设施设备齐全，运行正常。
3. 保持道路畅通。
4. 污水排放畅通，沟道无积水。
5. 危险部位标志明显。

## (三)绿化及养护管理

绿化有专人养护和管理，对绿地、花木等定期浇水、施肥、除虫、修剪、清除枯叶。

## (四)环境卫生管理

1. 小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾箱等保洁设施。
2. 道路、公共绿地、公用场地，保持清洁。
3. 雪后及时扫净小区内道路积雪；雨后及时清理污水。

4. 公共场所发现乱堆、乱放、乱贴、乱画现象及时制止或处理。

5. 发现小区内有乱搭乱建的现象及时劝阻。

#### (五) 社区秩序维护

1. 小区内实行24小时值班巡逻制度;严禁脱岗。

2. 值班人员统一着装,熟悉辖区情况,工作规范,责任到人,相片公示,有值班巡逻记录,各项管理措施落实。

3. 进一步完善小区内的监控工作,监控设备完好,监控画面尽量保持清晰;无特殊情况监控资料7天有效。设施设备的完善、改造或更新,需要动用维修基金的按照以上相关条款执行。

#### (六) 消防

1. 消防系统标志明显,设备完好,可随时启用。

2. 配备兼职消防管理人员。

(七) 公共文体娱乐场所原则上仅对小区业主及物业使用人开放。

### 第六章 物业管理服务费用

#### 第19条 物业管理服务费

(一) 依照日照市物价局的批复,住宅房屋,乙方按业主房产建筑面积每月每平方米0.70元向业主或物业使用人收取。

(二) 业主转让物业时,须交清转让前的物业管理服务费用。



第20条房屋共用部位、共用设施设备的维修养护和更新费用，按国家有关文件执行。

## 第七章违约责任

第21条甲方违反本合同第十六条甲方义务的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方限期解决。

第22条乙方违反本合同第五章的约定，未按合同约定标准管理物业，甲方有权要求乙方限期整改。

第23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。

第24条乙方不按规定和甲方审定的计划使用维修基金，或将维修基金利息挪作他用的，甲方有权制止。

## 第八章附则

第25条本合同期满前二个月甲乙双方应就续签合同事宜进行协商。

第26条双方可以对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议。但是补充协议须经业主大会讨论通过并经甲乙双方共同签字盖章后才具有法律效力。

第27条本合同一式三份。甲乙双方各执一份，报物业行政主管部门备案一份，具有同等法律效力。

第28条本合同在执行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的可报请物业主管部门进行调解，调解不成功时双方同意：

(一)由日照市仲裁委员会仲裁。

(二)向人民法院起诉。

第29条其他约定：

1. 加强对建筑垃圾的管理工作。
2. 为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生燃气泄漏、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，或因自然灾害、不可抗力等因素造成业主、使用人人身伤害、死亡和财产损失的，甲乙双方均不承担责任。

甲方(签章)：\_\_\_\_\_乙方(签章)：\_\_\_\_\_

代表人：代表人：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

根据《中华人民共和国合同法》及国家、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物业服务合同范本。

## 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和公共环境的维修、养护和管理及清洁卫生。

5. 交通、车辆行驶及停泊。

6. 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)。

7. 社区文化娱乐活动。

8. 物业及物业管理档案、资料；

9. 法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项；

### 第三条 物业服务合同范本期限

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；

### 第五条 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。

## 第六条 管理服务费用

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:
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:
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:

## 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，甲方分别下列情

况，对乙方进行奖励；

2. 乙方未完成合同规定的各项管理目标，甲方分别下列情况，对乙方进行处罚：

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。

## 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。

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。

本合同自签订之日起生效。

甲方签章： 乙方签章：

法人代表： 法人代表：

年月日

## 第一章本合同当事人

### 第一条：

甲方(业主)：

地址：

乙方(物业管理公司)：

地址：根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方委托乙方对其××市××路××号提供物业管理服务，订立本合同。

第二条物业管理服务期限为×年，自本合同签字之日起生效。

## 第二章管理服务事项

第三条房屋建筑共用部位的养护和管理，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、设备的养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、共用照明、水泵房、消防设施、低压配电设施、避雷设施。

第五条市政共用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、化粪池、沟渠、管道。

第六条公共绿地、绿化、建筑设施等的养护与管理。

第七条附属配套建筑、场地和设施的养护和管理：围墙、大门。

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和垃圾的收集、清运。

第九条维护物业区域内的公共秩序。

第十条配合、协助当地公安机关实施小区的治安防范工作，配备保安值勤、巡视、进行安全监控。

第十一条管理与物业相关的工程图纸、竣工验收资料与住户档案。

第十二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。

### 第三章双方权利义务

第十三条甲方权利义务。

1. 维护自身的合法权益，享受乙方提供的物业管理服务。
2. 监督乙方管理服务工作及实施制度的执行情况。
3. 有权向有关行政管理部门投诉乙方违反法规、规章的行为。
4. 有权向乙方投诉其管理人员的服务态度和服务质量并知悉处理结果。
5. 向乙方递交物业产权证复印件一份作为备案材料。
6. 遵守业主公约和物业管理规章，协助乙方做好物业管理工作和宣传、文化活动。

7. 协助处理房地产开发企业、其他部门或单位对物业管理遗留的问题。

8. 如需进行室内装饰装修，必须遵守物业装饰装修管理规定，填写申请表，缴纳装饰装修保证金，经乙方审查核准后方可施工；完工时，通知乙方检查有无违章、损坏物业共用部位、共用设施设备和妨碍他人正常使用物业的现象（如渗、漏、堵、冒等）。乙方检查未发现上述现象，应将保证金返还甲方；若有上述现象，应要求甲方限期修复或扣除保证金作维修费用。

9. 在本物业范围内，不得有下列行为：

(1) 损坏房屋承重结构、主体结构，破坏房屋外貌（含外墙、外门窗、阳台等的颜色、形状和规格），擅自改变房屋设计用途、功能和布局；

(4) 违章搭建；

(5) 践踏、占用绿地，毁坏绿化，损坏、涂画公共标志和建筑小品；

(6) 随意倾倒、堆放、丢弃垃圾或杂物，高空抛物；

(7) 擅自在物业共用部位或公共场所悬挂、张贴、涂写、刻画、设立广告牌；

(9) 未经有关部门批准设置摊点；

(10) 利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动。

第十四条 乙方权利义务。

1. 根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理规章。

2. 制止违反物业管理规章的行为，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. 对物业使用人违反本合同的行为，根据情节轻重，采取规劝、警告、制止、与业主协商解决、索赔、起诉等措施。

4. 可选聘专业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、绿化等的年度安全检查、小修养护计划和大中修方案，并由甲方委托我司落实实施。

6. 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) 代收代支费用；

(3) 有偿服务费用。

7. 每6个月向甲方和物业使用人公布一次物业管理服务费收支账目。

8. 协助处理房地产开发企业、其他部门或单位对物业管理遗留的问题。

9. 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需改变或完善配套项目，经甲方同意后方可实施。

#### 第四章 物业管理服务质量

第十五条 乙方须按下列约定，实现目标管理。

1. 房屋外观整洁，无乱搭建，房屋完好率达到90%以上。

2. 公共设施设备维护良好、正常运行，水电工每周巡查4次以上、每月定期保养，维护完好率达100%以上。

3. 公共环境整体美观洁净：

(1) 楼外公共场所每天清扫两次，实施8小时保洁；

(5) 每天定时上门收集生活垃圾，垃圾日产日清；

(6) 每月灭蚊、苍蝇一次，每季度灭鼠、灭蟑一次。

4. 公共绿化：

(1) 日常淋水，定期修剪、除杂草、灭虫害；

(2) 绿化地、园林小品每天清洁一次；

(3) 植物成活率达到95%以上，出现枯死苗木及时补种。

5. 保安服务：

(1) 小区内实行24小时保安制度，日夜巡逻；

(2) 保安人员有明显标志、工作规范，遇有险情，在接到报警后立即到达现场；

(3) 对出入小区车辆敬礼(戴白手套敬标准礼)，以标准手势指挥车辆的进出停放；

(4) 区治安达到安全文明小区的标准。

6. 管理服务：

(1) 接住户投诉有记录、有跟踪、有处理结果反馈；

(2) 管理员每日巡视两次以上，接电话投诉半小时内到现场处理。

## 7. 维修：

(1) 开通24小时服务热线(电话：××××××××××)，维修及时率100%以上；

(2) 维修合格率100%以上。

## 第五章物业管理服务和维修费用

第十六条物业管理服务费，指为完成本合同第二章所规定的委托管理事项而发生的费用，由服务成本、法定税费、经理人酬金构成。

本物业的管理服务费标准为××××元/月，管理费每半年结算一次，1月份缴交上半年、7月份缴交下半年。

以上已包含乙方提取物业管理服务费总额的10%作为提供服务的经理人酬金和税金。

第十七条业主和物业使用人逾期交纳物业管理服务费，从逾期之日起每日按应交费的1%□交纳滞纳金。

第十八条甲方同意乙方无偿使用本物业的配套管理用房，乙方不得将管理用房转作其他用途。

第十九条乙方对物业使用人的房屋自用部位、自用设备、毗连部位的维修、养护及其他特约服务，应当事先公布收费标准，由当事人按实际发生的费用计付。

第二十条物业的共用部位、共用设备设施、公共场地的维修、更新费用由乙方向甲方提交书面报告及预算，经确认后乙方

组织实施。

## 第六章违约责任

第二十一条甲方违反合同第十四条义务的约定，乙方有权要求甲方在限期内解决；导致乙方未能完成规定管理目标或造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第二十二条乙方违反本合同第十五条义务和第四章的约定，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方可报请物业管理行政主管部门作出处理，造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第二十三条乙方违反本合同第五章的约定，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。

## 第七章附则

第二十四条本合同一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第二十五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法律效力。

第二十六条本合同执行期间，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。

第二十七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，可以向该物业所在地人民法院起诉。

第二十八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30日前向对方提出书面意见。

甲方(签章):

法定代表人:

委托代理人:

年月日

乙方(签章):

法定代表人:

委托代理人:

年月日

## 物业管理服务委托合同篇八

### 2、乙方的权利和义务

2.1 有权要求甲方按服务协议约定提供良好的物业服务;

2.2 按甲方规定的时间足额缴纳物业管理费和由甲方代收代缴的水、电公共事业费用;

2.3 监督甲方的物业管理服务行为,就物业管理有关问题向甲方提出意见和建议;

2.9 加强安全防范意识,应加强防火、防盗等事项,因此导致财产损失的由乙方自行承担。

### 六、保险

乙方租赁区域内人身及财产的有关保险由乙方自行办理。

## 七、违约责任

4、乙方违约在公共区域堆放货物、杂物或加建建筑物，甲方有权向乙方收取清理费；

5、任何一方不得单方面提前终止协议，否则，应承担违约责任，并赔偿给对方造成的损失。

## 八、其他

3、本协议共5页，自甲乙双方签字盖章之日起生效，一式二份，甲乙双方各执一份。

甲方(委托方)：

乙方(受托方)：

根据合同双方协商决定，以政府相关的物业管理法律、法规为框架，双方本着自愿、平等、诚实、信用的原则，就甲、乙双方委托期间的责权利关系，特制订本合同。

## 第一章 委托服务的物业基本情况

名称：\*\*市行政服务中心-阳光大厦

地址：

建筑面积：\*平方米

行政服务中心地上\*层、地下\*层。 1至3层为行政服务窗口，4至5层为办公区域。大厦配套设施功能有：中央空调系统，供配电系统，消防系统，给排水系统，综合布线系统，乘客电梯，大小会议室，技防监控系统及建行服务区等。

## 第二章 委托服务范围与内容

- 一、大厦的公共设施的设备的日常管理。
- 二、大厦的公共环境卫生保洁。
- 三、大厦的公共秩序维护。
- 四、负责大厦的导办、解说。
- 五、建立本大厦物业基础档案和日常运作档案管理工作。
- 六、完成合同条款外的由双方协商决定的其它有偿或无偿服务事项。

## 第三章 管理运作方式

一、双方约定本委托合同签订的有效期为壹年，即自20xx年8月1日至20xx年7月31日。乙方对大厦每年服务费用为人民币\*\*万元(大写：整)，合同签订之日起十日内结算\*\*万元，合同到期之日起十日内结算\*\*万元。

以上费用含员工工资、社会保险、工装费用、器材费用、办公费、福利津贴、税金和利润。明细如下：

(一) 人员工资\*\*万元。

其中：保洁员8名，解说、导办员5名，水电维修工2名，弱电系统维护工1名，秩序维护人员11名。

以上合计27人，月工资\*\*元，全年共\*\*万元。

(二) 其它费用\*\*万元

- 1、社会保险： $**\text{万元} \times 32.5\% = **\text{万元}$
- 2、福利费： $**\text{万元} \times 2.5\% = **\text{万元}$
- 3、保安着装费： $**\text{人} \times 500\text{元/人} = **\text{万元}$
- 4、保安器材及保洁工具费： $**\text{万元}$
- 5、物业公司利润： $**\text{万元} \times 4\% = **\text{万元}$
- 6、税金： $(++++*8+) \times 5.6\% = **\text{万元}$

二、乙方接受甲方监督，在甲方指导下开展工作。

三、甲方负责大厦设备设施日常维修换件费用和涉及外委专业保养和维修费用的支付(外委专业保养费用包括：电梯月度保养与年检保险、以及空调、消防、配电、技防等机组的年度计划性保养。外委专业维修：是指物业公司服务范围之外的需要委托外部专业公司进行维修的内容)。

第四章 甲方权利和义务一、审核批复由乙方递交的有关大楼物业管理建议性、整改维修、约定费用结算等书面材料。

二、甲方有权利对乙方的管理质量进行随时检查，并要求乙方对管理中存在的问题进行改进，如因乙方管理不善或操作不当造成甲方经济损失或大楼共享部位设施或设备损坏，乙方应承担赔偿责任并在合理时间内修复，如没有在合理时间内修复，甲方有权根据乙方应承担的赔偿责任在物业费用结算时扣除，如整体管理水平明显下降，在限期整改还达不到明显效果的，直至甲方有权解除本合同。

三、甲方在合同生效后，乙方可以向甲方申请复印与物业管理相关的档案数据，并在双方终止合同时乙方交还给甲方，不得交给第三方。



四、按合同约定向乙方结算物业服务费用。

五、负责大楼电、水、电信、网络等费用以及制冷供暖材料能耗费用。

六、甲方视同需外委服务的各类经营性代办、商务、代购、大厦外墙清洁等业务，以同质同价为前提，乙方为优先选择方。

七、支付因甲方特殊需要由乙方进行加班加点而发生的费用。

八、不干涉乙方依法或依本合同规定内所进行的管理和经营活动。

九、协调处理由乙方请求协助的物业管理过程中出现的纠纷矛盾。

十、协助乙方做好物业管理相关的宣传教育和文化娱乐活动。

## 第五章 乙方权利和义务

一、从大楼管理目标定位要求出发，制订本大厦物业管理各项规章制度和考核制度，有效地开展各项管理服务工作的。

二、负责本大厦委托合同责任内的日常管理服务应尽事务，积极做好甲方机动相关事务的配合工作。

三、有权依照相关法规、本合同范畴和大厦的有关规定，对违章违规行为进行协调和处理。

四、接受行业主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方和其它使用人的合理监督。

五、对本大厦的共享设施不得擅自占用和改变其使用功能，如在本大楼管理中需扩建、完善配套项目，须经甲方批准后

方可实施。

六、乙方按工作需要在本大厦设置物业管理处。

七、建立大厦的物业管理档案，并负责及时记载有关变更事项。

八、有义务配合甲方对保修期内的第三方施工质量监督和现场管理。

九、积极配合甲方开展人文宣传活动，以及各项人性化服务工作。

十、本合同终止时，须向甲方移交相关的大厦及甲方相关财产和物业管理档案数据。

十一、不承担对大厦工作人员和使用人的财产保管、人身保险义务。

## 第六章 违约责任

一、如因甲方原因，造成乙方未完成管理目标或造成直接经济损失的，甲方应给予乙方相应经济补偿或承担相应责任。

二、如因乙方没有完成合同责任或未按本合同有关规定履行职责造成管理不善甚至发生重大失误的，造成经济损失的，甲方有权根据本合同约定，在乙方服务费用中罚款，并应同时由乙方承担相应的行政责任或经济赔偿责任(以政府有关部门鉴定为准)。

三、甲、乙双方如有采取不正当手段而取得管理权或致使对方失去管理权而造成对方经济损失的，过错方应承担全部责任。

## 第七章 其它事项

一、本合同执行期间，如遇不可抗力的自然因素(如台风、地震等突发事件)造成人员伤亡，经济损失的，双方应相互体谅，共同协商，及时进行妥善处理。

二、因大厦建筑质量、设备设施质量或安装技术原因，达不到使用功能和造成重大事故的，由甲方负责并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定为准。

## 第八章 合同更改 补充与终止

一、经双方协商一致，可对本合同有关条款进行更改或补充，以书面形式签订补充协议为准，与本合同具有同等效力。

二、本合同附件经双方确认盖章后，具有同等效力。

三、合同规定的管理期满，本合同自然终止。如须续订，应在本合同期满三个月前向对方提出书面意见。

四、本合同在履行中如发生争议，应友好协商或报请行业主管部门调解，调解不成的，提交仲裁委员会裁决。

五、本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

六、本合同自双方签字盖章之日起生效。

共2页，当前第2页12

## 物业管理服务委托合同篇九

乙方（物业管理企业）：\_\_\_\_\_

物业名称：\_\_\_\_\_

xx市国土资源和房屋管理局制定

xx市工商行政管理局 监制

甲方（业主大会）

组织名称： \_\_\_\_\_

业主委员会代表人： \_\_\_\_\_

地址： \_\_\_\_\_

乙方（物业管理企业）

企业名称： \_\_\_\_\_

法定代表人： \_\_\_\_\_

地址： \_\_\_\_\_