

2023年办公楼物业管理合同(实用9篇)

在人们越来越相信法律的社会中，合同起到的作用越来越大，它可以保护民事法律关系。拟定合同的注意事项有许多，你确定会写吗？下面是小编帮大家整理的最新合同模板，仅供参考，希望能够帮助到大家。

办公楼物业管理合同篇一

甲方：

住址：

法人代表：

身份证号：

乙方：

住址：

法人代表：

身份证号：

风险提示：

合作的方式多种多样，如合作设立公司、合作开发软件、合作购销产品等等，不同合作方式涉及到不同的项目内容，相应的协议条款可能大不相同。

本协议的条款设置建立在特定项目的基础上，仅供参考。实践中，需要根据双方实际的合作方式、项目内容、权利义务等，修改或重新拟定条款。

为了扩大市场，提高经济效益，塑造物业品牌，实现共同发展之目标。甲乙双方经坦诚、友好协商，就物业管理服务事宜达成如下合作协议：

一、甲方同意乙方以甲方名义对外承接_____物业管理服务业务。业务范围包括物业项目全委管理服务、单项物业服务及基于物业项目管理开展的多种活动。

二、甲方全力配合乙方基于业务开展而进行的参观调研、投标活动、发票开具、劳动合同办理等企业业务。

三、甲方同意条件具备的情况下设立分公司，自主经营管理乙方开展的物业相关业务。

四、双方协商同意由甲方指派_____为乙方开展物业业务总协调人，授权其决策和处理乙方物业业务有关的全部事务。双方同意根据业务需要由甲方派驻项目经理及财务人员，所派驻人员由甲方指派总负责人协调安排。

五、甲方负责分公司工商注册、协助收费审批及行政部门手续办理，办理手续的相关费用由乙方支付。

六、在协议有效期内，乙方：

1、负责所开展物业服务（分公司业务）的收支经营并自负盈亏。

2、负责支付所开展业务（分公司业务）向税务、工商等各类部门缴纳的税费和其他各类费用。

3、负责处理并承担所开展业务（分公司业务）物业服务有关的全部经济纠纷、员工劳动纠纷和其他所有纠纷导致的经济责任。

4、甲方指派总负责人费用由甲方自行承担，甲方派驻参与乙方管理人员及财务人员的工资等费用由乙方直接支付。

七、本合同签订后乙方自行承接本合同所述物业项目，乙方就具体物业项目服务内容及标的额自行决策，前期运作所需费用由乙方自行承担。

八、投标后签署《物业服务合同》所约定期限内，乙方每年向甲方支付物业服务管理服务费_____，支付方式：《物业服务合同》签订之日起_____日内乙方向甲方支付管理服务费用，甲方开具内部收据。

九、甲方为乙方服务项目独立设立财务账目，物业服务方将物业服务费支付甲方账户后，乙方需持与物业服务相关的正式发票向甲方支取其账户费用。

十、本合同双方严格按合同内容承担相应权利义务，不得擅自违约。本合同未尽事宜双方协商解决。本合同双方业务存续期间除以甲方名义同第三方签署的合同废止原因外任何一方不得随意解除，擅自解除本合同方需向另一方支付物业服务费总额_____违约金。

十一、本协议的生效日期为_____年_____月_____日，双方业务存续期间有效。

十二、本协议一式_____份，甲乙双方各持_____份，具同等法律效力。

甲方：（签章）

地址：

联系方式：

签约日期：_____年_____月_____日

乙方：（签章）

地址：

联系方式：

签约日期：_____年_____月_____日

办公楼物业管理合同篇二

甲方：

乙方：

甲方系xx人企业，为xx工作提供综合性的劳动服务；乙方系以xx为主的独立劳动者合伙组织，为社会提供劳动服务。甲方为了更好的为xx提供优质的服务，促进xx事业的发展，甲方将xx物业管理工作承包给乙方，乙方同意集体承包该物业的管理工作。为了保护双方的合法权益，明确双方的权利与义务，现就乙方承包xx物业管理的相关事宜，经双方充分协商，特订立本合同，以资共同遵守。

第一条物业管理承包合同的内容、面积、地点

甲方将位于共计平方米的物业承包给乙方管理，乙方负责该物业的管理、日常维护等全部工作。（详见工作内容清单）

第二条物业管理承包合同期限

承包期限为一年，从年月日起至年月日止。承包期满，双方无异议可以顺延，但需在承包期满前一个月另行订立书面协议。

第三条物业管理承包合同费用的金额与支付方式

1、甲方每年需向乙方支付承包费人民币元；

2、承包费采用分期付款的方式，即：

200年月日支付人民币元；

200年月日支付人民币元；

.....

第四条双方的权利义务

1、甲方适时指派技术人员对乙方进行技术指导，派管理人员对乙方进行监督与管理，乙方应当服从甲方的监督与指导。

2、甲方应当按时向乙方支付物业管理承包费，乙方应当按时完成承包的物业管理任务。

3、在本合同签订之日起日内，乙方应当选派不得少于人对该区物业进行管理和日常维护，乙方指派的人员由乙方自行安排，但是应当报甲方同意与备案。

4、乙方初步安排的工作人员是；甲方对此经审核认为符合甲方的要求。

5、在未征得甲方书面同意的情况下，乙方不得随意变更人员，否则甲方有权解除本合同；甲方认为乙方安排的人员不适合从事物业管理工作的，有权要求乙方更换人员，乙方应当按照甲方的要求更换管理和日常维护人员，否则甲方有权解除本合同。

6、甲方为乙方购买赔偿最高金额为人民币100,000元的意外

伤害保险;乙方在承包经营期间受到意外伤害可以享受赔偿。

7、乙方必须服从甲方技术人员的管理指导，按甲方的要求进行管理和日常维护工作。

8、乙方以及乙方成员在承包管理期间，要自觉加强安全生产意识，在工作中注意安全，并应当遵守甲方制订并公布的工作手则与操作规程。若乙方严重违反甲方工作手则与规程，经警告拒不改正的，甲方有单方权解除本承包合同。

9、乙方应根据甲方的要求，做到：

第五条奖励与处罚

1、甲、乙双方任何一方违反本合同的约定，给对方造成损失的，均应赔偿守约方所造成的损失。

2、甲方有权根据乙方对承包的物业管理效果的好坏，对乙方进行适当的奖励与必要的处罚。(奖励与处罚的幅度不得超过承包金总额的25%)。

3、若乙方不服从甲方的、指导、管理与监督，甲方有权单方宣布解除本承包合同，未付承包费不再支付。

4、乙方不得私自变卖甲方提供的物业管理及日常维护工具、设施等，违者除给予没收非法所得外，并按实物折价金额3倍赔偿，情节特别严重者，移交公安机关处理。

第六条不可抗力

如因不可抗力的自然灾害，造成乙方承包的物业损失，经调查证实后，甲方应据实减免乙方的义务。

第七条物业管理承包合同其他事项

- 1、乙方以及乙方的成员承诺：本合同旨在承包甲方的物业管理工作，乙方及其成员与甲方为承包与发包关系，而不认为与甲方存在劳动关系，或者是甲方的员工，并由此主张相关的权利与义务。
- 2、若乙方的成员需要委托甲方代买社会劳动保险或者医疗保险的，甲方可以提供协助，但所有的保险费用由乙方自行承担（或者授权甲方从承包费中直接划扣）。
- 3、乙方授权委托甲方每月向乙方成员支付劳务费人民币元；支付劳务费人民币元；向支付劳务人民币元，共计人民币元；乙方在此授权甲方直接从应当支付乙方的承包费中扣除上述费用。
- 4、本合同从承包之日起生效，合同期满失效。合同期满后双方如愿意继续合作，必须重新订立承包合同。
- 5、在合同执行中如有未尽事宜，应由双方共同协商，做出补充约定，补充约定与本合同具有同等效力。
- 6、如因本合同发生争议，双方应当协商解决，协商不成的，任何一方均可向合同签订地的人民法院提起诉讼。
- 7、本物业管理承包合同一式二份，双方各执一份，均具有同等法律效力。

甲方：

法定代表人：

乙方(签约代表签名)：

乙方(全体成员签名)：

合同签订日期：年月日

合同签订地：

办公楼物业管理合同篇三

甲方：（以下简称甲方）

乙方：物业管理有限责任公司（以下简称乙方）

甲方为确保x室内外整洁清新的高标准卫生环境，为提供优美舒适的场所，特将内外部卫生保洁工作承包给乙方，具体承包合同条款如下：

一、承包时间及费用

- 1、保洁承包时间从x年x月x日起至x年x月x日止。
- 2、保洁费暂定每月元。（包括材料费、机械折旧费、维修费、员工工资费、福利费、管理费、上缴税金等）
- 3、甲方按月支付保洁费用，承包合同生效后，甲方于次月10日前现金支付或划入乙方指定的银行帐户，如遇节假日等特殊情况，付款时间顺延，但时间不能超过7天。

二、保洁的形式和范围

- 1、保洁形式为日常保洁，也就是跟踪打扫，保洁时间为甲方的每个工作日，早上7.00—晚上10.00点钟。
- 2、保洁范围是甲方指定的室内外卫生和公共区域。
- 3、保洁标准，按甲方具体要求执行（具体标准附后）。

三、甲、乙双方的权利与义务

(一)、甲方的权利与义务

- 1、甲方有权指派专人定期不定期按照卫生保洁标准进行检查，如发现卫生不符合甲方要求，先以口头形式通知乙方管理人员，立即整改，若不及时整改，再以书面形式通知乙方并视情况给予一定的经济处罚。（处罚标准附后）
- 2、保洁人员应服从甲方的管理和指挥，遵守甲方各项管理制度。
- 3、甲方为乙方无偿提供用水、用电，并及时对供水、排水、排污管道进行修理。
- 4、甲方为乙方提供简单的办公、存放清洁工具、更换服装的房屋。

(二)、乙方的权利与义务

- 1、乙方自行提供保洁工作必需的设备和工具。
- 2、乙方使用的保洁工作人员必须身体健康、仪容端正、品德良好，无违法犯罪纪录。
- 3、乙方定期或不定期指派管理人员对保洁工作进行检查，并定期征求甲方对保洁工作的意见和建议，对存在的问题及时处理。
- 4、乙方可根据自身的工作特点自行安排工作程序，但工作时间必须与甲方的上下班时间相符合。
- 5、乙方应遵循安全生产、文明施工的有关规定，在卫生保洁过程中，采取严格的安全措施，如发生人身安全事故，责任与费用由乙方承担。（人力不可抗拒的灾害，因甲方工作场地存在安全隐患造成的安全事故和因甲方安排指挥管理中出现

的事故均由甲方负责)。

6、乙方负责保洁工的培训，保洁工作人员要统一着装上岗。

7、根据工作需要，或因情况更换保洁工，乙方应提前通知甲方。

四、为保证整体卫生保洁工作的统一管理，甲方需求助外单位进行清洁(机械性清洁)和临时突击清理，以及院内小型建筑、拆迁、装修、安装等工程，在同等条件下应有乙方优先介入服务。

五、违约责任

1、甲、乙双方应严格履行合同，如乙方不能按照甲方要求的保洁标准完成保洁工作，甲方有权随时解除合同。

2、甲、乙双方无正当理由不得无故终止合同，否则违约方应向对方支付违约金。

六、本合同未尽事宜和新增内容，由甲、乙双方协商解决，并可另补充增加协议条款。

七、本合同一式两份，甲、乙双方各执一份，双方签字盖章后生效。

甲方代表： 乙方代表：

(盖章) (盖章)

年 月 日

办公楼物业管理合同篇四

乙 方： _____

根据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规，甲乙双方在平等互利的基础上经友好协商，乙方为甲方提供物业管理工作达成如下协议：

护工服务职责、要求，详见本协议书附件《医院护工计划书》。

本合约期限从_____年_____月_____日起
到_____年_____月_____日止，期满后如无异议则
经双方协商顺延或在同等条件本公司优先，如不续约甲方应
提前一个月以书面形式通知乙方。

1、甲方责任：

(1)对乙方的护工服务工作予以方便协助。

(2)免费提供乙方管理人员的办公场所和内线电话以便和院方进行联系和处理工作。

(3)免费提供值班护工所需的水、电以及适当的更衣场所和宿舍。

(4)为乙方代收每日的护工费，当天下班前与本公司计价员合算当天护工收入并存入本公司银帐号。

(5)在收费处提供位置给乙方计价员，处置室安排位置，供乙方负责向病人及家属解释、宣传签单。

(6)甲方协助乙方解决在工作中的有关纠纷，但不负经济责任。

2、乙方责任：

(1)免费提供外勤_____名护工工作。

(2) 严格执行合同规定的护工服务职责、要求、标准，做到优质服务。

(3) 乙方员工必须遵守职业道德，遵守甲方的规章制度，爱护医院的财物，不做有损甲方声誉之事。

(4) 每月收发护士长意见表以及病人满意度调查表，征求各方面意见，不断改进服务质量。

(5) 负责提供员工的工资、劳保费用以及经营中发生的一切费用。

如一方因故终止或提前解除合同应至少提前一个月以书面形式通知对方，但双方的债务关系在清算完结前继续存在。

若其中一方违约，对方有权提前解除本协议并追索相应之损失。

1、本合同书经甲乙双方代表签字并加盖公章后即时生效。

2、本合同书一式两份，甲乙双方各执一份，并具同等法律效力。

3、未尽事宜，双方应本着互惠互利的原则协商解决。

法定代表人(签字)：_____法定代表人(签字)：_____

办公楼物业管理合同篇五

物业公司(简称甲方)：

业 主(简称乙方)：

一、乙方在盛威鸿福园购买住宅房一套(号楼单元户),房屋所有证号为: 号,房屋所有证上面积为平方米。

经本小区业主委员会推荐,现委托物业公司对业主的住宅房进行管理。经双方协商,按照“有偿服务,高效服务”的原则,现就有关事宜达成如下协议:

二、物业公司职责

1、负责整个小区的安全保卫(含24小时门卫,地上、地下停放车辆看管,安全监护,夜间小区内巡视)工作;2、负责整个小区环境卫生(含小区内道路、绿化带、各楼间清扫、垃圾清运)服务工作;3、负责整个小区内所有设施设备及各住宅公用部位的维修服务工作;4、负责小区内各住户水费、暖气费及公阿用设施设备电费的代收服务工作。

三、业主的责任、义务

1,服从物业公司的一切正常管理;2,按时缴纳有关费用;3,自觉遵守小区各项管理制度,自觉维护小区内的设施设备,保护清洁卫生,争做文明市民。

四、具体协议事项

1、物业管理服务费:标准按房屋所有权证上面积计算,元/月·平方米,有电梯户加收元/月·平方米(不含车辆看管费)。每月的1-5日在物业公司办公室缴纳。逾期1-10日缴纳的,每月加收滞纳金1%;逾期10日以上缴纳的,除每月加收10%的滞纳金外,物业公司有权采取停水停电措施,直至缴清服务费及滞纳金后,方可送水送电。交房后第一年的物业管理服务费元/年,乙方在本协议签定后一次性付清。物业管理服务费标准可按市场物价浮动进行调整。但调整前必需经小区业主委员会研究同意后方可执行新的服务费标准。

2、进行装修的乙方一次性向物业公司缴纳150元的装修垃圾清运费。如不缴纳，物业公司有权停水停电，禁止施工。

3、乙方在装修时不得随意拆墙、打洞，改变室内主体结构。发现以上情况之一的，物业公司有权采取停水停电措施，禁止施工，并责令乙方恢复原状。业主随意拆墙、打洞，改变主体结构未被发现的，由此产生的一切后果乙方主承担完全法律责任。

4、乙方按物业公司指定地点停放车辆，并缴纳车辆停放看管费(轿车：60元/辆·月;摩托车、电动车：30元/辆·月;自行车：10元/辆·月)，如发现车辆丢失，物业公司按(丢失当时市场价减成新折旧)价赔偿。

本协议签定后，乙方将私家汽车、摩托车、电动车、自行车，在物业公司登记备案，方可履行上述条款。对不登记备案的车辆按临时停放收取看管费，轿车：5元/次;摩托车：2元/次;电动车：2元/次;自行车：1元/次。

5、对按时、按规定缴纳各项费用的业主，物业公司对其住宅安全负全部责任。如发现防盗门被撬，主要电器(提前在物业公司备案)丢失，乙方应在第一时间报警和报物业公司，物业公司偕同片警到乙方家察看物品丢失情况，落实后，物业公司按(当时市场价减成新折旧)价赔偿。

本协议签定后，乙方请将自家主要电器在物业公司登记备案，方可履行上述条款。

上述条款的赔偿不包括自家存放的现金、首饰、有价证券等未登记备案的物品。

6、物业公司对小区内及各楼梯间每日至少清扫一次，室外垃圾箱及时清理，不能出现垃圾外溢现象。

7、物业公司对小区内绿化带应及时修剪，始终保持原设计的基本形状。

8、小区内各种设施设备、道路、绿化带的维修有业主委员会对维修项目、预算审查，公布征求意见后，交物业公司组织施工。材料费、施工费按房屋所有权证上面积分摊到各户。

9、住宅楼公用部位(含给、排水管道、屋面、楼梯、散水坡)的维修，由小区业主委员会向巩义市住房维修基金管理部门提交申请，批转维修资金。该项资金转到物业公司账后，由物业公司组织施工。

10、业主室内各类管、线等维修由业主自己负责。物业公司可采用“有偿服务”的办法，为业主提供维修服务。

五、违约处理

双方必须严格履行本协议条款。若单方违约，另一方可直接向法院起诉，通过法律途径解决。

六、附则

1、本协议自双方签字之日起生效。

2、本协议一式三份。业主、物业公司、市场业主管理协会备案各一份。

七、双方签字

业主：

物业管理服务公司：

办公楼物业管理合同篇六

受委托方(以下简称乙方): _____

根据《中华人民共和国合同法》、《城市新建住宅小区管理办法》(建设部第33号令)□□xx经济特区住宅区物业管理条例》及《实施细则》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。

第一条 物业基本情况

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: _____。

第二条 委托管理事项

(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;

(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。

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

- (一)与乙方议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告;
- (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。
- (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。

第五条乙方的权利和义务

- (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3个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支账目;
- (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)。

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）。

第七条管理服务费用

(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。

(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。

第八条奖惩措施

(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。

第九条违约责任

(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。

第十条其他事项

(七)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

办公楼物业管理合同篇七

甲方：

乙方：

甲、乙双方在平等自愿、协商一致的基础上，就委托乙方管理甲方的校园物业事宜，订立本合同。

一、物业基本情况

物业类型：校园

位置：

建筑面积：22万平方米

二、工作内容

(1) 安保工作

(2) 绿化工作

(3) 清洁工作

(4) 水电，门窗，桌椅，办公椅，小维修

三、委托期限

本合同的期限从_____

四、委托费用

甲方每月_____日前向乙方支付委托管理费人民币5万元。

五、甲方的权利和义务

- (1) 审查乙方制定的工作计划和规章制度；
- (2) 对乙方管理进行日常监督检查，每学期进行一次全面考核；
- (4) 协调处理合同生效前遗留的管理问题；
- (7) 协助乙方进行宣传工作。

六、乙方的权利和义务

- (2) 不得将服务项目转包；
- (3) 向甲方提供派驻人员名册及其身份证复印件；
- (4) 如因乙方原因造成甲方财产损失，乙方应负责赔偿；
- (6) 按本合同规定向甲方收取服务费；

(7) 接受甲方的监督和指导，服从甲方的临时工作安排，及时落实整改要求；

(8) 每学期向甲方公布一次管理费用收支账目；

(9) 遵守甲方的规章制度，每学期期末向甲方提交工作总结；

(10) 乙方对造成甲方财产损失不承担责任的，不承担赔偿责任。

七、违约责任

(2) 任何一方无正当理由提前解除合同的，应赔偿给对方造成的经济损失；

(4) 如乙方违反本合同，甲方有权要求乙方限期整改；如乙方逾期未整改，甲方有权解除合同，剩余管理费无需支付，给甲方造成经济损失的，乙方应予以赔偿。

八、补充规定

(2) 本合同一式两份，双方签字盖章后生效，双方各执一份。

甲方： 乙方：

代表： 代表：

签署日期： 年 月 日

办公楼物业管理合同篇八

乙方： _____

甲方是指： 1. 房地产开发单位或其委托的物业管理企业；2. 公房出售单位或其委托的物业管理企业。

乙方是指：购房人(业主)。

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_____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；

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bu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. _____

十、 _____

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)

一、乙方交纳费用时间： _____；

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、 _____

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

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字与印刷文字具有同等效力。

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

本协议自签字之日起生效。

甲方签章：_____

乙方签章：_____

代表人：_____

代表人：_____年 月 日

办公楼物业管理合同篇九

甲方：

乙方：北京xx公司

甲、乙双方友好协商，订立本协议如下：

一、物业管理协议签订

1、甲方使用区域为座单元，本单元的建筑面积为平方米。(此面积与甲方签定的《商品房买卖合同》或《租赁协议》中所提及建筑面积为同一面积)。

2、甲方应按照本协议，在与《租赁协议书》签约同时与乙方签订《创业大厦物业管理协议》，协议期限自_____年___月___日起，至_____年___月___日止。

二、物业费及其它

1、甲方根据本协议规定，同意自本协议签订之日起向乙方缴纳物业费(此费用不包含用户自用电费、电话费、网络费、工

作时间以外空调使用费等在内)，物业费收费标准为人民币0.5元建筑平方米日。

2、甲方应于本协议签订之日即日将物业费(个月)，计人民币(大写)，人民币(小写)元，及物业费保证金(相当于个月物业费)人民币(大写)，人民币(小写)元，共计人民币(大写)，人民币(小写)元，一次性支付乙方，并按乙方的要求办理各项手续。

3、物业费保证金在本协议终止后____日内，并在甲方无违约的情况下，由乙方退还给甲方(不包含利息)。若乙方在协议期内扣除相应损失费或违约金，应书面通知甲方。若物业费保证金不足以抵偿损失费或违约金，乙方有权继续向甲方追偿。在合同期内，甲方在乙方自物业费保证金中扣除损失后，须立即将物业费保证金数额补齐至原数额。

4、物业费为每个月支付一次，在协议有效期内，甲方须于收到乙方书面通知后____日内将物业费交到乙方或指定银行帐号。

5、乙方开户行：____

乙方账户□__x000530__x0177

6、其它费用：

甲方除须缴纳物业费外，还须承担下列费用：

(1)自用电费(1.0元度)

(2)电话初装费及资源占用费

(3)网络初装费及使用费

(4) 工作时间以外的空调制冷使用费(详见空调加时收费标准)

加时空调收费标准

c□1000平方米以下按：每天(8小时)1200元收费

d□无特殊情况加时空调开启时间为8：30分—17：30分

(5) 其它

三、甲方的权利和义务

1、甲方有权根据本协议及乙方制定的一切有关该房产的规章制度的规定，使用该房产协议区域及按规定使用公共区域及公共设备。

2、甲方有权监督乙方各项管理规章的实施。

3、甲方有权向乙方投诉管理服务方面问题。

4、甲方有义务

服从乙方的管理，同时甲方须保证其雇员、访客及其受甲方许可进入大厦内的人员在使用、管理、维护该房产过程中遵守本协议及大厦的相关规定。甲方的雇员、访客及其受甲方许可进入大厦内的人员在使用、管理、维护该房产过程中的失责行为、违约行为、侵害行为，均视作甲方自身的行为，并由甲方承担相应的责任和费用。

5、甲方置于该房产内财产的相关保险事宜由甲方自行解决或委托乙方协助办理，费用由甲方承担。

6、甲方同意乙方(或乙方授权的代理人)在合理的时间内，经事先通知(或在紧急情况下，未经事先通知)进入该房产巡视，

检查该房产内部各部分状态或处理紧急事项。需由甲方负责进行的维修，甲方应根据乙方(或乙方授权的代理人)的要求立即自行出资予以维修;否则乙方(或乙方授权的代理人)有权代为维修，所需费用由甲方承担。如甲方拒绝承担此费用，乙方有权从物业费保证金中扣除。需由乙方负责进行的维修，乙方应立即派人进行维修，由此对甲方置于该房产内的财产造成损坏的，乙方承担相应赔偿责任。

7、甲方进驻大厦后，不得私自改变建筑原貌，未经乙方允许不得在楼外及楼内公共空间、墙面张贴设置广告、标牌等，不得影响建筑物内外景观，不得以任何形式占用楼内公共空间。

8、如果甲方对使用单元进行装修，应提前向乙方申请，经审核通过，并与乙方签订相关的装修管理文件后，方可施工。

9、因甲方对该房产使用、管理、维护不当等原因而致他人财产或人身受到损害时，甲方应自行解决由此而引发的纠纷，并自行承担由此而导致的损失及后果。

10、甲方不得在大厦内进行非法活动，不得进行任何妨碍或侵扰其他用户的活动。如有上述行为，乙方有权终止与其的一切协议。

1、甲方有义务保持楼内整洁，不得在公共区域内堆放货物或杂物。如发生上述情况，经乙方书面警告2小时内不予清理，乙方有权予以制止、清理，并向甲方征收清除费。如甲方拒付清理费，乙方有权从物业费保证金中扣除。如甲方因特殊情况，需临时占用公共空间，甲方须提前向乙方提出申请，得到乙方批准后，按乙方批准的物品存放地点和存放期限统一存放。

2、甲方不得在楼内存放任何易燃易爆、剧毒等危险品，以及进行任何危害楼宇和人员人身安全，或引致投保保险失效或

使保险费增加的活动。

3、未经乙方批准，甲方不行擅自更改、迁移或增大用电水装置或空调的负荷。用电量超过大厦提供的基本电量，甲方应交纳空调及超出部分的电贴费及相应的工程改造费用。

4、甲方须服从大厦广场管理人员的管理，按规定存放车辆。违反规定者，广场管理人员有权以纠正和制止。

5、甲方有义务爱护使用单元和楼宇内外的一切设备设施，因甲方的责任造成的损失和由此引发的一切费用由甲方承担。

6、甲方入住时对房屋有装修要求，应向乙方提出书面申请并同时报送装修方案，经乙方同意后方可进行装修。进场装修的施工队伍应具备合格资质条件，经乙方同意后方可入场施工，并接受乙方的监督检查。甲方租赁合同期满或终止后，甲方退出房屋时，装修应保持完好，不得破坏或拆走，否则乙方有权要求甲方赔偿。

7、由于甲方系统设备出现故障而对甲方设备财产造成的损坏或损失，由甲方自行保险承担。乙方不予负责。

四、乙方的责任和义务

1、乙方有权对大厦进行有效的管理，制定管理规章和收费标准、违约处理标准，建立健全财务管理制度，并根据日常管理运伯，建立一套完整的工作程序，并在实践中不断完善。

2、乙方有权检查、视察大厦。乙方(或乙方授权的代理人)在合理的时间内，经事先通知(或在紧急情况)可以进入该房产巡视，检查该房内部各部分状态或采取各种措施处理紧急事项，甲方不得以任何理由进行阻挡。

3、如果甲方未征得乙方的允许私自装修，或装修时违反装修

规定，要求甲方将装修单元恢复原貌，由此发生的修复费以及对乙方造成的损失费全部由甲方承担。情节严重或拒不服从管理者，乙方有权终止与其签订的一切合同并无偿保留甲方所付物业费保证金及利息，甲方装修期间，乙方有权进入装修单元，检查装修是否按规定正常进行。

4、乙方负责大厦内部公共区域和外部周边环境的清洁卫生。

5、乙方负责大厦的保卫、消防工作，定期组织有关方面的宣传教育，做到发现问题及时处理。

6、乙方负责大厦公共设备设施的维护、保养工作。其中所有高档仪器设备由专人负责，制定标准的操作程序，对有关人员定期培训。非由大厦或物业管理公司提供的设备设施，乙方不负责其维护、维修。

7、乙方负责大厦的绿摆绿化，创造优美、舒适的工作环境。

8、乙方有权清除、拆除任何不符合管理规定的建筑物、安装物以及公共区域摆放的货物或杂物，并向有关单位或人员征收清除费或违约金。

9、乙方负责控制和安排大厦广场内所有车辆的停放，并有权拖离所有违反规则停放车辆。

11、乙方应认真对待客户投诉，凡属管理责任问题要及时解决，并将解决结果通知客户；凡近期无法解决的，乙方负责向甲方解释。

12、乙方应做好各项配套服务。

13、乙方须接受甲方的监督检查。

五、违约责任

1、双方均应遵守本协议的各项规定，任何一方违反本协议的规定，应承担违约责任；给对方造成经济损失的，还应赔偿损失费。

2、若甲方未能按期缴纳各项费用，乙方有权书面通知甲方立即缴付。甲方逾期____日未能缴付，甲方须按延迟缴纳天数，按每日1%的标准向乙方缴纳滞纳金；一个月未付，甲方的物业费保证金乙方不予退还。

3、甲方未经乙方许可，进行的装饰、装修造成了对原建筑物的改动，甲方须按原建筑物造成的2—5倍支付违约金。

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

5、若乙方在甲方未有违约的前提下，单方面提前终止协议，则乙方需向甲方双倍返还所收保证金；若甲方提前终止本协议，乙方不予返还甲方所缴纳的保证金及利息。

六、不可抗力

由于地震、台风、暴雨、火灾、战争以及其他不能预见情况，并且对其发生和后果不能防止或避免的人力不可抗拒事件，而致影响任何一方不能履行本协议或不能按本协议约定的条件履行本协议时，遇有上述不可抗力的一方，应立即以电报或传真的方式通知一方，并在____日内提供不可抗力详情及本协议不能履行或部分不能履行或需要延期履行的理由的有效证明文件。此项证明文件应由双方协议解决是否解除本协议，或者部分免除履行本协议的责任，或者延期履行本协议。

七、法律适用与争议的解决

1、本协议的订立、效力、解释和争议的解决均受中华人民共和国法律管辖。

2、因执行本协议发生的或与本协议有关的一切争议，双方应通过友好协商解决；如果协商不能解决，任何一方可提交由所在地____区法院解决。

八、附则

1、若本协议部分条款根据法律规定成为无效、非法或不能执行，则本协议其他条款的有效性、合法性和可执行性不受影响。

2、未尽事宜，由甲乙双方另行签定补充协议作为本协议的附件。本协议及相关附件和乙方关于管理该房产和广场的各项规章制度是本协议不可分割的组成部分。

3、本协议以中文为准。

4、本协议一式四份，甲乙双方各执二份，具有同等法律效力。

5、本协议自签字盖章之日起生效。

甲方： 乙方：北京xx公司

授权人： 授权人：

____日期： ____日期