

# 2023年物业管理委托合同书样本(汇总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。合同的格式和要求是什么样的呢？下面我给大家整理了一些优秀的合同范文，希望能够帮助到大家，我们一起来看一看吧。

## 物业管理委托合同书样本篇一

甲方：

乙方：

根据国家《物业管理条例》的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，将（以下简称本物业）委托乙方进行前期物业管理，特订立本合同。

第一条：本物业基本情况

物业类型：多、高层住宅

坐落位置：\_\_\_\_\_

项目总建筑面积\_\_\_\_\_平方米，已竣工交付建筑面积约\_\_\_\_\_平方米，共\_\_\_\_\_户，\_\_\_\_\_幢楼宇。

第二条：乙方提供服务的收益人为本合同甲方和物业区域内的业主及物业使用人，本合同甲方和本物业区域内的业主及物业使用人均应履行本合同。

第三条：本物业房屋共用部分的维修管理。包括房屋承重结

构的基础、梁、柱、墙体、楼板、外墙面、屋面、大堂门厅、电梯间、走道、管理用房。

第四条：本物业房屋公共设备、共用设施的维护和运行管理。包括楼宇共用的供水管、排水管、雨水管、空调集中排水管、水箱、加压水泵、电梯、供电线路、照明、供气线路、绿地、园林绿地、标示牌、庭院路灯、背景音乐机灯照明设施、配电房、水泵房、电梯机房、监控设备设施房、楼内消防等设备设施。

第五条：本物业区域内市政公用设施和附属建筑物的维护管理。包括道路、室外上下水管道、沟、渠、井、平台、垃圾池、化粪池、公益性文体设施园林景观。

第六条：本物业区域内服务用房、露天停车位、架空层、地下停车场等设施的经营管理和维护。

第七条：本物业区域内公共环境保洁管理。包括楼宇的走道、楼梯、层面、窗台玻璃、平台、大堂门厅、消防、垃圾桶、服务用房、游泳池、道路、园林绿化等设施。

第八条：本物业区域内公用绿化地、花木、建筑物品的维护管理。包括小区视觉导示牌、标示牌、道路、庭院物品路灯等，建立绿化树种、花卉养护档案。

第九条：本物业区域内公共秩序维持管理。包括各楼层、服务用房、游泳池监控，门岗执勤，巡视和人员、物品进出等。

第十条：本物业区域内交通与车辆停放秩序管理。包括制定交通车辆进出规定，保证自行车、摩托车、汽车有序停放。

第十一条：业主房屋装修管理。包括业主装修申报、装修单位资质、人员进出牌、装修注意事项、限制条件、装修材料的堆放、垃圾清运、水电路移接、水电底数记录、防火消

防和装修管理费用收取等方面。

第十二条：物业档案管理。包括业主资料、业主档案、装修、投诉记录等。

第十三条：管理与物业相关的工程图纸、竣工资料。

第十四条：做好社区服务。

第十五条：协助业主召开业主大会成立业主委员会，协助业主委员会拟定物业公共设备、设施维修资金筹集、使用、管理方案。

第十六条：在本物业业主未成立委员会之前，甲方委托乙方向业主和物业使用人收取下列费用：

- 1、物业服务费；
- 2、电梯维护费；
- 3、停车场临时、固定停车费；
- 4、公共设施、设备维修资金（基金）；
- 5、水电周转金；
- 6、业主房屋装修管理费及装修保证金；
- 7、水、电、燃气、有线网、宽带网、电信、垃圾清运等部门委托的代收费；
- 8、其他物业管理有关的应缴费用。

第十七条：业主和物业使用人违反协议，不按时缴交服务费用的，当事人应当从逾期之日起每天按应缴服务费用的3%交

纳违约金。

业主和物业使用人违反业主公约行为，乙方可采取教育、批评、警告、制止、强制恢复原貌的方式，督促当事人限期改正，拒不改正，乙方可采取停水、停电等相关措施及教育方式，督促其改正，情节严重的，乙方依法向人民法院起诉。

第十八条：本合同期限为年，有效期从\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

第十九条：甲方权利义务

一、审定乙方拟定的前期物业管理方案《业主管理规约》

二、监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

三、审定乙方提出的物业管理服务月计划，财务预算（详见附件）。

四、在物业保修期内，委托乙方管理的方案、设备、设施应达到验收标准要求。如基础、墙体、层面、上下管道、水电、卫生设施、防水层等在保质期内质量问题的，委托乙方负责维修，但维修方案及维修预算须经甲方审核，维修质量经甲方认可，并支付乙方维修费用。

五、工程竣工验收后及时向乙方提供物业管理所需的图纸、档案资料。

六、协助乙方做好物业宣传及收费工作。

七、负责购买售楼部的保洁工具和保洁用品。

八、负责安装好小区的所有监控设备和出入门口的车辆、人行电动道闸。

九、搭建小区内的停车棚，安装电动车充电设备。

## 第二十条：乙方权利义务

一、在业主委员会成立之前，负责制订《业主管理规约》、《物业服务合同》并将其作为房屋买卖合同的附件，要求业主及物业使用人遵守。

二、根据合同的约定，制订物业管理制度。

三、对业主和物业使用人违反规定法规政策行为，提请行政主管部门处理。

四、对业主和物业使用人违反本合同约定的行为进行处理。

五、经甲方同意，乙方可选聘专业公司承接本物业专项服务业务，但不得将本物业管理责任转让给第三方。

六、告知业主和物业使用人有关物业使用规定、装修注意事项和限制条件等，与业主和物业使用人签订《房屋装饰装修管理服务协议》，并负责监督执行。

七、负责编制物业管理年度管理、资金使用计划。包括编制房屋公共设备、公用设施大、中修养维护计划。物业维修时，在保修期内按第十九条第四项约定执行，超出保修期的，在物业维修基金中列支，乙方负责实施。如本物业未建立物业维修资金或物业维修资金不足时，由本物业业主大会或业主委员会自行筹集。

八、每一年向业主和物业使用人发布一次物业服务报告，向业户汇报本年度物业服务总结以及下一年度的物业服务工作计划。

九、每一年向业主和物业使用人公布一次物业服务资金收支

账目。

十、对本物业的公共设备、公用设施不得擅自占用和改变使用功能，在物业内改、扩建或完善配套项目，应当与甲方协商后报有关部门批准方可实施。

十一、本合同终止时，如乙方不再继续管理本小区的，则在15天内，乙方应当向甲方移交物业管理用房及物业档案资料以及预交多的物业费、公共维修基金等费用。

第二十一条：乙方按下列约定，实现目标管理。

一、房屋外观：保持原外立面效果，整洁美观，空调等外装设备统一位置安装；

二、设备运行：保证水电、电梯、安全消防监控设备运行正常，排除故障及时；

三、房屋及设备、设施的维护：

1、确保房屋主体结构不受人为损坏。

2、建立共用部位、公共设备、共用设施养护管理制度。

3、保证房屋共用部位、公共设备、共用设施完好，无随意改变用途。

四、公共环境保洁：

1、公共场地保持清洁、无纸屑、烟头、积尘、泥沙等废弃物；

2、垃圾日产日清，定期进行消毒灭鼠；

3、定期进行虫害的灭除。

## 五、公共绿化：

- 1、绿地保持使用用途，无破坏、践踏、占用等现象；
- 2、花草树木长势良好、无病虫害、无枯死现象。

## 六、社区秩序和交通车辆维护：

- 1、本物业区域内固定岗位24小时值班，不定时巡逻，秩序维护良好；
- 2、车辆进出、停放有序，道路畅通，各项记录齐全。

## 七、急修：30分钟内回应，并安排好有效措施；

小修：60分钟内回应，合格率90%以上。

## 八、甲方及业主和物业使用人对乙方的满意合格率90%以上（通过民意调查或测评方式）。

九、本合同中未列明的其他物业管理服务，参照《市普通住宅小区物业服务等级标准基准价》中的服务标准及《广西壮族自治区物业管理条例》等有关物业法规或甲乙双方另行签订的《前期物业管理方案》执行。

第二十二條：业主和使用人的缴费（物业费用）标准及其它费用的补偿规定：（见下页）

### 一、物业收费项目的`收费标准：

序号收费项目收费标准收费依据说明

2、电梯维护费\_\_\_\_\_元/月/户以物价局指导价标准收取预收一年

- 3、电梯运行电费依据实际用电量按户分摊按月收
- 4、二次增压费用依据实际费用按户分摊按月收
- 5、公摊水电费依据实际用量按户分摊按月收
- 7、装修垃圾清运费\_\_\_\_\_元/m<sup>2</sup>负责清理装修垃圾费用一次性
- 8、装修期间管理费\_\_\_\_\_元/户统一管理一次性
- 9、公共维修资金\_\_\_\_\_元/m<sup>2</sup>按政府定价标准收取代收
- 10、电动车停放服务费\_\_\_\_\_元/月/辆含充电费用按月收
- 11、摩托车停放服务费\_\_\_\_\_元/月/辆按月收
- 12、汽车车位租赁费地面：\_\_\_\_\_元/月/辆

地下室：\_\_\_\_\_元/月/辆收费标准以政府指导价及开发商补充协议为准按月收

二、以上费用由乙方直接向业主或物业使用人收取，所有收取的费用可作为乙方小区物业管理费用的开支。

三、在合同有效期内，乙方收取的小区的广告费、停车费由乙方进行支配，用于维护小区内的公共设备以及弥补物业费的不足。

四、业主使用水电费的交缴方式

1、业主日常使用的水电费由乙方代甲方收取，按收取的实际金额返还甲方。

2、小区内业主的公共水电费先由甲方垫付，待乙方收到业主



的公共水电费后，由乙方每个季度与甲方结算一次，并按物业公共水电表的实际使用量返还给乙方，物业用电专变的损耗由甲乙双方按各自的实际使用量的比例来分摊。

第二十三条：甲方违反本合同第四章第十九条，乙方可限期甲方解决或改正，逾期未解决或改正不合格的，经甲乙双方协商未果，乙方提前30日通知甲方终止合同；造成乙方损失的，甲方应给予赔偿。

第二十四条：乙方违反本合同第五章，甲方可限期乙方整改，逾期未整改或整改不合格的，甲方提前30天通知乙方终止合同；造成甲方损失的，乙方应给予赔偿。

第二十五条：乙方违反本合同第六、第七章，擅自提高收费标准的，甲方可要求乙方清退所收费用；造成甲方损失的，乙方给予赔偿。

第二十六条：甲乙双方无法法律依据提前终止合同的，违约方应赔偿对方\_\_\_\_\_元的违约金；造成损失的，违约方应给予对方赔偿。

第二十七条：甲乙双方约定自合同生效之日起10天内，根据甲方委托管理事项，办理物业交接手续。

第二十八条：本合同执行期间，如遇不可抗力（战争、洪灾、火灾、地震、台风等自然灾害），使合同无法履行时，甲乙双方应按法律规定及时协商处理。

第二十九条：本合同在履行中如发生争议，甲乙双方应协商解决或报请当地物业行政主管部门进行调解、协商，调解不成时，双方同意起诉当地法院调解。

第三十条：合同期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同满30天前向对方提出书面意见。

第三十一条：甲乙双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第三十二条：本合同部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本合同和补充协议中未规定事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

第三十三条，本合同共5页，一式叁份，甲乙双方各执一份，报一份给主管部门备案，具同等法律效力。并自签字之日起生效。

甲方：\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_

签约时间：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

签约时间：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 物业管理委托合同书样本篇二

委托方：（以下称甲方）

受托方：

中心）（以下称乙方）

甲乙双方就甲方委托乙方建筑工程鉴定事宜，签订本合同并共同遵守。

第一条委托鉴定内容及要求：

(详见委托书)

## 第二条费用及付款方式

本工程的鉴定费为人民币：

具体支付方式：

- 1) 签定本委托书时支付全部费用的50%。
- 2) 领取鉴定书时支付剩余全部费用。

鉴定过程中，如发生必要的技术检测、图纸审查等费用，由委托方另行支付。

## 第三条双方权利义务

### 1、甲方权利义务

- (2) 负责指派专人协助乙方工作，协调处理有关事项；
- (3) 按本合同的约定方式及时、足额向乙方支付鉴定费用；

### 2、乙方权利义务

- (1) 按约定时间出具鉴定报告，并保证鉴定报告的真实、合法、有效；
- (2) 负责保管好甲方提交的'各种文件、资料，并为甲方保守秘密；
- (3) 负责鉴定报告的解释工作；

## 第四条违约责任

1、委托事项未完成或本合同未到期甲方单方面要求提前解除合同关系并给乙方造成损失，甲方负损害赔偿赔偿责任。

2、在委托事项未完成或合同未到期的情况下，乙方单方面要求提前解除协议关系并由此给甲方造成损失的，乙方应负损害赔偿赔偿责任。

3、乙方违反本合同的约定，未按时提供合格鉴定报告或鉴定报告不符合规范要求等，造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

## 第五条争议解决方式

由于本合同有关事宜引起争议，双方应首先力求友好协商的方式予以解决。如协商后此争议仍未解决，任何一方均可向甲方有管辖权的人民法院起诉。

## 第六条其他约定事项

本合同正本一式二份，甲方乙方各执一份，具有同等法律效力。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

法定代表人（签字）：

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

委托代理人（签字）：

联系电话：

联系电话：

## 物业管理委托合同书样本篇三

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：

企业名称：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

受委托方（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、法规及《前期物业管理服务协议》的有关约定，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将\_\_\_\_\_（物业名称）委托乙方实行前期物业管理，订立本合同。

第二条 物业基本情况

物业类型：\_\_\_\_\_

座落位置：\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_路（街

道) \_\_\_\_\_ 号。

管理界限：东至\_\_\_\_\_；南至：\_\_\_\_\_；西至\_\_\_\_\_；北至：\_\_\_\_\_。

占地面积：\_\_\_\_\_平方米。

建筑面积：\_\_\_\_\_平方米。

委托管理的物业构成细目见附表。

第三条 本合同生效时，本物业的开发建设现状是：规划设计进入\_\_\_\_\_阶段，工程施工进度及竣工状况\_\_\_\_\_，是否已通过综合验收\_\_\_\_\_，入住状况\_\_\_\_\_。

第四条 根据本合同生效时本物业的开发建设现状，乙方参与下列事项管理：

(一) 参与项目设计，负责\_\_\_\_\_。

(二) 参与工程质量监督，负责\_\_\_\_\_。

(三) 参与竣工验收，负责\_\_\_\_\_。

第五条 根据规定核实物业管理办公用房和经营用房的位置和面积。

第六条 制定《物业使用守则》，与业主、使用人办理物业交接验收和入住手续，收取有关费用及住宅共用部位、共用设施设备维修基金。

第七条 负责保修期满后的房屋共用部位、共用设施设备的维修、养护和管理。

房屋共用部位包括：房屋承重结构部位（基础、承重墙体、

梁、柱、楼板、屋面）、专用房间、楼梯间、走廊通道及外墙  
面、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_。

共用设备包括：上下水管道、落水管、电梯、避雷装置、公共  
照明、安全监控、消防设施、邮政信箱、天线、二次加压  
水泵及水箱、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_。

共用设施包括：非市政道路及路灯、化粪池、自行车棚、垃圾  
房、庭院灯、停车场、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_。

## 第八条 其它委托管理事项

（一）按《住宅质量保证书》中甲、乙双方的约定提供维修服务。

（二）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、商业网点、文化体育娱乐场所等。

（三）公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理。

（四）公共环境卫生，包括：公共场所、场地、房屋共用部  
位、非市政道路、\_\_\_\_\_的清扫保洁及垃圾的收集。

（五）实行封闭物业管理住宅区内的停车位，由乙方负责管  
理。对未参加车辆保险的有效制止停放。

（六）维护社区公共秩序，包括：安全监控、值班、巡  
视、\_\_\_\_\_。发生刑事案件依照法律规定报公安部门处理。

（七）与房屋及附属建筑物改建装修相关的垃圾清  
运、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_等的管理。

（八）物业档案管理。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）负责向业主和物业使用人收取物业管理服务费、电梯运行费，经委托可代收电费、水费、煤气费、房租、采暖费、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_。

（十）房屋自用部位、自用设备的维修、养护，若产权人委托乙方维修时，乙方可以接受委托并合理收费。

第九条 委托管理期限自本合同生效之日起至本物业管理区域业主委员会与其选聘的物业管理企业签订《物业管理委托合同》生效之日止。

## 第十条 甲方权利和义务

### （一）甲方权利

- 1、审定乙方前期物业管理方案和规章制度；
- 2、审核乙方有关前期物业管理的财务预算，批准决算；
- 3、检查、监督乙方前期物业管理的实施情况，提出整改意见；
- 4、监督乙方物业管理办公用房、经营用房使用情况。

### （二）甲方义务

- 1、为乙方实施前期物业管理提供条件，协助乙方实施前期物业管理方案，协调好施工单位、监理单位与乙方的关系。
- 2、征求乙方对本物业规划设计、工程施工、竣工验收等方面的意见，并组织有关单位落实整改。
- 3、执行《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度，负责落实保修责任。
- 4、承担相关的前期物业管理费用。



- 5、按规定向乙方提供全部工程技术档案资料。
- 6、按《济南市住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理暂行办法》及其配套文件规定代收维修基金。
- 7、按有关规定提供建筑面积\_\_\_\_\_平方米的物业办公用房（产权归全体业主所有），应于通过竣工综合验收之日起\_\_\_\_\_日内，交由乙方使用。
- 8、按物业管理区域总建筑面积\_\_\_\_\_的比例，向乙方提供\_\_\_\_\_平方米经营用房（产权归全体业主所有），应于通过竣工综合验收之日起\_\_\_\_\_日内交由乙方使用。
- 9、负责处理有关工程建设遗留问题。

## 第十一条 乙方的权利和义务

### （一）乙方权利

- 1、根据甲方委托和有关法律法规制定前期物业管理实施办法、方案和规章制度并实施管理。
- 2、依据本合同委托管理事项，向甲方及有关单位提出整改意见和建议。
- 3、提出维修资金年度使用计划并对委托物业实施维修养护和管理。
- 4、规劝、制止业主或使用人违反《物业使用守则》和《前期物业管理服务协议》的行为。
- 5、有权使用物业管理办公用房和经营用房。
- 6、依据《前期物业管理服务协议》的约定，向业主或使用人收取物业管理费用及其他费用。

- 7、选聘专业公司承担专项工程业务，但不得将整体物业管理责任转让给第三人。
- 8、当业主、使用人装修物业时，与其签订《房屋装饰装修管理协议》，并按有关规定进行管理。
- 9、《前期物业管理服务协议》中约定的甲方转让给乙方的权利。

## （二）乙方义务

- 1、履行本合同并依法经营管理，自觉维护甲方及产权人或使用人的权益。
- 2、主动接受甲方的监督。
- 3、接受物业管理行政主管部门的监督指导。
- 4、对保修期满后房屋共用部位、共用设施设备按有关规定实施维修、养护和管理。
- 5、按照有关规定使用维修基金利息。
- 6、每半年向业主、使用人公布一次物业管理服务费收支情况。每年1月份向业主公布全年维修基金利息收支情况。
- 7、本合同终止之日起7日内，向业主委员会移交甲方所提供的全部物业管理档案资料、有关财务账册和物业办公用房、经营用房及本物业的公共财产等。
- 8、《前期物业管理服务协议》中约定的甲方转让给乙方的义务。

9□\_\_\_\_\_□

第十二条 竣工综合验收前的管理服务标准由甲、乙双方按约定标准执行；竣工综合验收后的物业管理服务标准，依据国家有关标准及《济南市物业管理办法》、《济南市住宅小区物业管理等级服务评定（试行）标准》制定，具体内容如下：

### （一）房屋及维修管理

- 1、房屋外观完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻现象。
- 2、房屋行政街号、幢号、单元号有明显标志，设有引导方向平面图。
- 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98%以上。
- 6、房屋大中修有完整的开工报告及工程预算书，履行安全技术交底手续，工程质量验收手续齐全，决算书经过有关部门审计，有完整的竣工报告并建立有关保修制度，工程资料存档备查。
- 7、房屋小修、急修及时率98%以上，合格率达100%，险情排除及时率达100%，有维修记录和回访记录。
- 8、房屋档案资料管理完善，按幢、户立档。

### （二）共用设备管理

- 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。
- 4、小区内生活用水（高压水泵、水池、水箱）有严密的管理措施，有二次供水卫生许可证和操作人员健康许可证。水质检验合格。
- 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。
- 7、负责锅炉供暖的，严格遵守锅炉供暖各项规章制度，运行正常，并有运行记录。供暖期间，居室内温度应为18℃，不低于16℃。

### （三）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、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。

### （四）绿化及养护管理

- 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。

#### （五）环境卫生管理

- 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。
- 3、楼梯间、通道、走廊的地面、墙面和楼梯扶手、窗台无灰尘，窗户明亮。楼道内无乱堆乱放现象。设备间清洁卫生，通风照明良好。
- 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）社区秩序维护

- 1、小区内实行24小时值班巡逻制度。
- 2、值班人员有明显标志，熟悉辖区情况，工作规范，作风严谨，有值班巡逻记录，各项管理措施落实。

#### （七）停车场及车辆停放管理

1、甲方委托乙方经营管理的停车场，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。

2□\_\_\_\_\_□

3□\_\_\_\_\_□

#### （八）消防

1、消防系统标志明显，设备完好，可随时启用。

2、配备专职或兼职消防管理人员。

3、消防通道畅通无阻。

4□\_\_\_\_\_□

5□\_\_\_\_\_□

（九）按《房屋装饰装修管理协议》实施装修管理。

（十）\_\_\_\_\_。

#### 第十三条 物业管理服务费

（一）业主未办理入住手续前，由甲方按\_\_\_\_\_标准向乙方支付物业管理服务费。

（二）本合同有效期内未交付使用物业的物业管理服务费，由甲方按下列标准向乙方支付。住宅房屋建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元，非住宅房屋建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元。付费时间\_\_\_\_\_。

（三）本合同有效期内已交付使用物业的物业管理服务费，

由乙方根据《前期物业管理服务协议》的约定，按下列标准向业主或使用人收取。住宅房屋建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元，非住宅房屋建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元，收费时间\_\_\_\_\_。

（四）合同有效期内，若物价部门批准调整物业管理服务费收费标准，从批准执行之日起，乙方按调整标准向甲方、业主、使用人收取。

（五）甲方、业主、使用人逾期交纳物业管理服务费，从逾期之日起，按照应交金额的\_\_\_\_\_％按日交纳滞纳金。

（六）业主转让物业时，须交清转让前的物业管理服务费用。

第十四条 保修期内物业的维修养护执行建筑工程保修的有关规定，由甲方承担保修责任。也可委托乙方实施保修，保修费用由甲方支付，具体支付方式为：\_\_\_\_\_。

第十五条 保修期满后发生的'房屋公共部位、共用设备设施的维修养护更新，按《济南市住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理暂行办法》及其配套文件执行。

第十六条 乙方根据有关委托，按政府定价向业主、使用人代收水费、电费、煤气费、房租、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_等。

第十七条 业主或使用人委托乙方对房屋自用部位、自用设备实施维修养护及其他服务时，乙方可按约定标准向业主或使用人收取服务费。

第十八条 电梯运行费按下列约定执行：\_\_\_\_\_。

- 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；

4、便民服务费用；

5、业主委员会办公经费。

第二十条 甲方违反本合同第十一条第（二）项有关约定，使乙方不便或无法实施前期物业管理的，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，甲方应予赔偿。

第二十一条 乙方违反本合同第十二条第（二）项有关约定，未尽职责、未履行义务的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期不整改的，甲方有权终止合同，造成经济损失的，乙方应予赔偿。

第二十二条 乙方违反本合同第二章和第五章的约定，未按物业管理标准管理物业，给甲方经济上和声誉上造成损失和不利影响的，甲方有权解除合同，给甲方造成的经济损失，由乙方赔偿。

第二十三条 物业交付使用后，发生重大质量事故时，甲乙双方应提请政府主管部门并组织其他相关单位，共同分析查明原因。属设计、施工、材料原因由甲方负责处理，属使用不当、管理不善原因由乙方负责处理。

第二十四条 因业主、使用人使用不当发生的物业共用部位、共用设施设备维修费用，由相关的业主、使用人承担。

第二十五条 影响物业结构安全和设备使用安全的质量问题，由甲方在约定期限解决。影响相邻房屋安全问题，由甲方处理。因施工原因造成的质量问题，由甲方组织施工单位负责解决。对于不影响物业结构安全和设备使用安全的质量问题，由甲方在约定期限\_\_\_\_\_日内负责修缮，也可采取费用补



偿办法，由乙方负责处理。

第二十六条 甲乙双方任何一方无法律依据和正当理由提前终止合同的，违约方应赔偿对方\_\_\_\_\_元的违约金；造成对方经济损失的，应给予赔偿。

第二十七条 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。补充协议与本合同具有同等效力。

第二十八条 本合同附件均为合同有效组成部分。本合同及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，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第二十九条 本合同正本连同附件\_\_\_\_\_页，一式3份。甲乙双方及物业管理行政主管部门（备案）各执1份，具有同等法律效力。

第三十条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第三十一条 本合同在执行中如发生争议，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，双方同意：

（一）由济南市仲裁委员会仲裁。

（二）向人民法院起诉。

第三十二条 本合同自签订之日起生效。

甲方（签章）：\_\_\_\_\_乙方（签章）：\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_ 代表人：\_\_\_\_\_

签订地点：\_\_\_\_\_签订地点：\_\_\_\_\_

## 物业管理委托合同书样本篇四

第一条 本合同当事人

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\_\_\_\_\_（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。

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、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯、\_\_\_\_\_。

第六条 市政公用设施和附属建筑物、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 公用绿地、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、\_\_\_\_\_。

第十条 交通与车辆停放秩序的管理。

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

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 组织开展社区文化娱乐活动。

第十四条 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. \_\_\_\_\_。

第十五条 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。

第十六条 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、\_\_\_\_\_等措施。

第十七条 其它委托事项\_\_\_\_\_。

第十八条 委托管理期限为\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日时起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日时止。

第十九条 甲方权利义务

一、甲方权利义务（适用于业主委员会）

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；

（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\_\_\_\_\_。

9. 当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费时，负责催收或以其它方式偿付；

10. 协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：\_\_\_\_\_；

11. 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

12□\_\_\_\_\_□

## 二、甲方权利义务（适用于房地产开发企业）

1. 在业主委员会成立之前，负责制定业主公约并将其作为房屋租售合同的附件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. 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；

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。如存在质量问题，按以下方式处理：

（1）负责返修；

（2）委托乙方返修，支付全部费用；

□3□\_\_\_\_\_□

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

9. 当业务和物业使用人不按规定交纳物业管理费用时，负责催交或以其它方式偿付；

10. 协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：\_\_\_\_\_；

11. 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

12□\_\_\_\_\_□

## 第二十条 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、规章的行为，提请有关部门处理；

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；

7. 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；

8. 每\_\_\_\_\_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；

11□\_\_\_\_\_□

## 第二十一条 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. 保安：\_\_\_\_\_
8. 急修：\_\_\_\_\_；小修：\_\_\_\_\_
9. 业主和物业使用人对乙方的满意率达到：\_\_\_\_\_

## 第二十二条 物业管理服务费

1. 本物业的管理服务费，住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_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米\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取。

2. 管理服务费标准的调整，按\_\_\_\_\_调整。

3. 空置房屋的管理服务费，由乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元向\_\_\_\_\_收取。

4. 业主和物业使用人逾期交纳物业管理费的，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费的万分之\_\_\_\_\_交纳滞纳金；

□3□\_\_\_\_\_□

第二十三条 车位使用费由乙方按下列标准向车位使用人收取：

1. 露天车位：\_\_\_\_\_。

2. 车库：\_\_\_\_\_。

3□\_\_\_\_\_□

第二十四条 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，收费标准须经甲方同意。

第二十五条 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. 高屋楼房电梯运行费按实结算，由乙方向业主或物业使用人收取；

2□\_\_\_\_\_□

第二十六条 房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场所的维修、养护费用：

1. 房屋共用部位的小修、养护费用，由\_\_\_\_\_承担；大中修费用，由\_\_\_\_\_承担；更新费用，由\_\_\_\_\_承担。

2. 房屋共用设施、设备小修、养护费用，由\_\_\_\_\_承担；大中修费用，由\_\_\_\_\_承担；更新费用，由\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_承担；大中修费用，由\_\_\_\_\_承担；更新费用，由\_\_\_\_\_承担。

4. 公用绿地的养护费用，由\_\_\_\_\_承担；改造、更新费用，由\_\_\_\_\_承担。



5. 附属配套建筑和设施的小修、养护费用，由\_\_\_\_\_承担；大中修费用，由\_\_\_\_\_承担；更新费用，由\_\_\_\_\_承担。

第二十七条 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。

第二十八条 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。

第二十九条 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，乙方应给予经济赔偿。

第三十条 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；给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第三十一条 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。

第三十二条 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。

第三十三条 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。

第三十四条 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。

第三十五条 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。

第三十六条 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，以政府主管部门的鉴定为准。

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，双方同意由\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁（当事人双方不在合同中约定仲裁机构，事后又未达成书面仲裁协议的，可以向人民法院起诉）。

第三十九条 合同期满本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满\_\_\_\_\_天前向对方提出书意见。

第四十条 本合同自签字之日起生效。

甲方（盖章）：\_\_\_\_\_ 乙方（盖章）：\_\_\_\_\_

代表人（签字）：\_\_\_\_\_ 代表人（签字）：\_\_\_\_\_

签订地点：\_\_\_\_\_ 签订地点：\_\_\_\_\_

附件

一、物业构成细目（略）

## 二、物业管理质量目标（略）

# 物业管理委托合同书样本篇五

委托方（以下简称甲方）：

受委托方（以下简称甲方）：

根据有关法律、法规、在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将

（物业名称）委托于乙方实行物业管理，订立本合同。

## 第1条 物业基本情况

物业类型：办公居住物业

坐落位置：

占地面积：

建筑面积：

## 第二条 物业管理内容

### 1、保洁

#### （1）公共保洁

a.公共区域院内及外围卫生、南北生活区院内卫生

b.人员编制：1人

c.保洁标准：（见附件）

## (2) 楼宇保洁

2、综合楼两侧楼梯、2-4楼走廊卫生间及玻璃卫生

3、群楼两侧楼梯、二楼卫生间及走廊、平台卫生

b□人员编制主楼4人、综合楼及群楼2人

c□保洁标准（见附件）

## 2. 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：2人

(3) 绿化标准：（见附件）

## 3. 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：3人

(3) 工作标准（4）准：（见附件）

4. 授权由物业管理公司管理的其他事项。

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:

(5) 物业使用人对乙方的满意率达到:

第4条委托物业管理承包经营、自负盈亏形式

费用包括: 1、工资及福利费、管理费用、税费

2、保洁工具、保洁用品及劳服用品

3、保安器械及劳服用品

4、绿化工具及劳服用品

第五条 物业管理期限

委托管理期限为年, 自年月日起到年月日止

第六条甲乙双方经协商一致, 本物业的委托物业管理费用为  
(大写) (小写)。

第七条委托物业管理费用及支付方式:

第八条 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

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;

(6) 如有重大活动有权支配乙方人员，(7) 乙方人员必须服从(8) 安排;

(5) 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;

(6) 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;

(6) 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;

(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;

(1 1) 开展卓有成效的社区便民服务工作;

(1 2) 有权选聘专营公司承担住宅区物业管理的专项业务并支付费用，但不得将住宅区物业管理的整体责任及利益转让给其他人或单位。

## 第八条 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；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：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

# 物业管理委托合同书样本篇六

第一条本合同当事人

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\_\_\_\_\_（物业名称）委托于乙方被告物来管理，订立本合同。

第二条物业基本情况

物业类型：\_\_\_\_\_

四至：东\_\_\_\_\_南\_\_\_\_\_

西\_\_\_\_\_北\_\_\_\_\_

占地面积：\_\_\_\_\_平方米

建筑面积：\_\_\_\_\_平方米

委托管理的的业构成细目见附件一。

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来使用人均应对履行本合同承担相应责任。

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、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯、\_\_\_\_\_。

第七条公用绿地、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、\_\_\_\_\_。

第十条交通与车辆停放秩序的管理。

第十一条维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_。

第十二条管理与物来相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

第十三条组织开展社区文化娱乐活动。

第十四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□\_\_\_\_\_□

3□\_\_\_\_\_□

第十五条业主和物来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。

第十六条对业主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、\_\_\_\_\_等措施。

## 第十七条其他委托事项

3□\_\_\_\_\_□

## 第三章委托管理期限

第十八条委托管理期限为\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_时止。

## 第四章双方权利、义务

### 第十九条

a□甲方权利、义务（适用于业主委员会）

- 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年度计划、财务预算及决算；
- 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年度计划、财务预算及决算；
- 7、在合同生效日起\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_平方米建筑面积管理用房（产权属甲方），由乙方按下列第\_\_\_\_\_项执行：

（1）无偿使用；

- 9、当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费时，负责催

交或以其他方式偿付；

10、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

□2□\_\_\_\_\_□

11。协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

12□\_\_\_\_\_□

b□甲方权利、义务（适用于房地产开发企业）

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、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；

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。

如存在质量问题，按以下方式处理：

（1）负责返修；

（2）委托乙方返修，支付全部费用；

□3□\_\_\_\_\_□

项执行：

（1）无偿使用；

（2）按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元租金，其租金收入用于\_\_\_\_\_。

9、当业主和物来使用人不按规定交纳物业管理费时，负责催交或以其他方式偿付；

10、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：

□2□\_\_\_\_\_□

11、协调乙方做好物来管理工作和宣传教育、文化活动；

12□\_\_\_\_\_□

## 第二十条乙方权利、义务

1、根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理制度；

2、对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；

3、按本合同第十六条的约定，对业主和物来违反业主公约的行为进行处理；

7、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；

11□\_\_\_\_\_□

## 第五章物业管理服务质量

第二十一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、维护：\_\_\_\_\_。

4、公共环境：\_\_\_\_\_。

5、绿化：\_\_\_\_\_。

6、交通秩序：\_\_\_\_\_。

7、保安：\_\_\_\_\_。

8、急修：\_\_\_\_\_。

小修\_\_\_\_\_。

9、业主和物业使用人对乙方的满意率达到：\_\_\_\_\_。

具体的物业管理服务质量要求见附件二。

## 第六章 物业管理服务费用

### 第二十二 条 物业管理服务费

1、本物业的管理服务费，住宅房屋由乙方按建筑面积每平方米\_\_\_\_\_元向业主或物来使用人收取；非住宅房屋由乙方近建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人

收取。

2、管理服务费标准的调整，按\_\_\_\_\_调整。

3、空置房屋的管理服务费，由乙方按建筑面积每月每平方米\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取。

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

□3□\_\_\_\_\_□

第二十三条车位遇由乙方按下列标准向车位使用人收取：

2、车库车位：\_\_\_\_\_。

第二十四条乙方对业主和物业使用人的房屋自用部位、自用设备、毗连单位的维修、养护及其他特约服务，由当事人按实际发生的费用计付，收费标准须经甲方同意。

第二十五条其他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、高层楼房电梯运行费按实结算，由乙方向业主或物业使用人收取；

3□\_\_\_\_\_□

第二十六条房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场所的维修、养护费用：

1、房屋共用部位的小修、养护费用，由\_\_\_\_\_承担；大、中修费用，由\_\_\_\_\_承担；更新费用，由\_\_\_\_\_承担。

2、房屋共用设施、设备的小修、养护费用，由\_\_\_\_\_承担；更新费用，由\_\_\_\_\_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\_\_\_\_\_承担；大、中修费用，由\_\_\_\_\_承担；更新费用，由\_\_\_\_\_承担。

4、公共绿地的养护费用，由\_\_\_\_\_承担；改造、更新费用，由\_\_\_\_\_承担。

5、附属配套建筑和设施的小修、养护费用，由\_\_\_\_\_承担；大、中修费用，由\_\_\_\_\_承担。

## 第七章违约责任

第二十七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。

第二十八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。

第二十九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。

第三十条甲、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；给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

## 第八章附则

第三十一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。

第三十二条合同期满后，乙方全部完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。

第三十三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。

第三十四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。

第三十五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。

第三十六条因房屋建筑质量、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，以政府主管部门的鉴定为准。

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过程中发生的争议，由双方当事人



协商解决，协商不成的，按下列第\_\_\_\_\_种方式解决：

(一) 提交\_\_\_\_\_仲裁地仲裁；

(二) 依法向\_\_\_\_\_人民法院起诉。

第三十九条合同期满本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满\_\_\_\_\_天前向对方提出书面意见。

第四十条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

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 物业管理委托合同书样本篇七

甲方：安徽省外经集团(开发建设单位)

乙方：安徽物业管理有限公司(物业管理单位)

根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对德盛广场提供前期物业管理服务事宜，订立本合同。

第一章 物业基本情况

## 第一条 物业基本情况

物业名称：德盛广场

物业类型：商业综合体

座落位置：花津南路与纬六路交叉口

建筑面积：约26万平米

## 第二章 服务内容与标准

第二条 物业早期介入阶段(即从20\_\_年10月1日起至项目整体交付完毕业主委员会成立止)

- 1、从物业管理和使用者的角度，为项目的规划设计提供合理化建议；
- 4、向甲方提供项目所需的各类标识系统，以符合项目交付的需要；
- 5、应甲方要求参与其他相关物业配套设施的评审，并提供相关合理化建议。

## 第三条 物业施工阶段

## 第四条 物业验收阶段

- 1、组建物业管理处；
- 2、招聘员工；进行物业管理业务知识和实务操作技能培训；
- 3、确定物业管理和服务所达到的标准，制定前期物业管理各类方案；

- 4、协助甲方编制业主手册；
- 5、协助甲方做好工程扫尾阶段的成品保护措施；
- 7、做好物业的接管验收工作；

第五条物业交付后在物业管理区域内，乙方提供的前期物业管理服务包括以下内容：

- 1、物业共用部位的维修、养护和管理；
- 2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理；
- 3、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通；
- 4、公共绿化的养护和管理；
- 5、道路交通、泊位管理；
- 6、公共秩序维护事项的协助管理；装饰装修管理服务；物业档案资料管理；

### 第三章服务费用

第六条前期物业管理开办费用壹拾万元，由甲方向乙方支付，合同签订起十个工作日内向乙方支付前期服务开办费。

### 第七条

### 第八条

甲方承担前期物业管理期间发生的共用部位。共用设施设备问题的维护费用，并承担保修内由于设施设备质量问题产生的损失费用。（可向施工单位质保金中收取）

第九条物业服务费用(不包括私家财产和报关费)具体标准如下:

2、小区公共能耗费按实按月按户向小区全体业主和使用户平均分摊交纳,控制放分摊能耗由开发建设单位承担。

## 第十条

第二年全额交纳空置物业管理费)。纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售,或者因甲方原因未能按时交给物业买受人的物业,其物业服务费由甲方全额交纳;业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的,从其约定,业主负连带交纳责任、业主与物业使用人之间的交费约定,业主应及时书面告知乙方。

## 第十一条

物业管理服务费由乙方按12个月向业主预收,业主或物业使用人应在每期的前15日履行交纳义务。业主逾期交纳物业管理费的,乙方可从逾期之日起按应缴费用的每月千分之三加收滞纳金。

第十二条若开发商与业主在销售合同中未确定由谁承担物业管理费用的,则乙方有权直接向甲方按本条约定收取物管费。

第十三条业主拒不缴纳物业管理费的,乙方可以依法向人民法院起诉,并可申请禁止该业主转让、出租或抵押物业。

第十四条停车场收费及经营收入分配采取以下方式:

1、停车场收费标准:按物价审核部门核准的价格收取费用,如前期甲方因招商采取的一系列优惠免费行为,由甲方补贴乙方。

2、本物业管理区域内属于全体业主的所有的物业公共部分，共用设备设施(外立面的广告)统一由乙方经营。

乙方对业主或物业使用人的房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务，由业主或物业使用人按实际发生的费用计付。

第十七条乙方向业主或物业使用人提供的其他服务项目的收费如下：

- 1、装修垃圾清运费按国家规定执行；
- 2、其他有偿服务项目的收取标准另行约定。

乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

#### 第四章物业的经营与管理

第十八条甲方应做好以下工作

- 5、按政府规定提供物业管理用房，并进行装修及配备乙方日常办公所需的相关设备(如办公电脑、打印机、传真复印机、办公桌椅、空调、办公文件柜等)。
- 6、按合同约定按时足额向乙方支付各项费用；
- 7、公共能耗部分因目前无法估算，暂不约定，今后在补充协议上约定。
- 8、小区生活垃圾处置费用由甲方一次性向环卫部门支付；
- 1、根据有关法律、法规及本合同的约定，制定本住宅区物业管理方案；

2、受甲方委托对小区交付后的物业进行日常管理；

5、每12个月在本物业管理区域内向全体业主提供专项维修资金收支使用情况；

## 第二十一条

本物业管理区域内的会所属甲方所有。会所委托乙方经营管理的，乙方将根据当地的实际情况制定会所活动场所收费标准，并上墙公布(另定合同)。

## 第五章物业的承接验收

第二十二条乙方承接物业时，甲方应配合乙方对以下物业共用部位、共用设施设备进行查验：

- 1、物业单体的共用部位(屋顶、墙体、楼道)
- 2、道路市政设施；
- 3、环境绿化设施；
- 4、其他公共配套设施；

第二十三条甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施设备存在以下问题：

- 1、因甲方原因造成施工遗留问题的；
- 2、因材料质量问题未达到材料使用年限的；
- 3、共用设施设备未能达到正常使用寿命的；
- 4、保修期内进行更新和关键部件维修更新的。

甲方应承担解决以上问题的责任，解决办法如下；

- 1、承担维修责任和费用；
- 2、委托乙方维修，承担费用；
- 3、及时更新设施设备或相关部件，重新承担维保期。

## 第二十四条

乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料；

- 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、有关物业销售方面的资料。

第二十六条甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

## 第六章 物业的使用与维护

第二十七条业主大会成立前，乙方应配合甲方制定本物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。

乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方、业主和物业使用人应给予必要配合。

第二十八条乙方可采取规劝、制止、举报等必要措施，制止业主、物业使用人违反临时管理规约和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

第二十九条乙方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

### 第三十条

因维修物业或者公共利益，甲方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和乙方的同意；乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和甲方的同意。临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状。

### 第三十一条

乙方与装饰装修房屋的业主或物业使用人应签订书面的装饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修管理服务费用等事项进行约定，并事先告知业主或物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项。

### 第三十二条

第三十三条协助乙方与施工单位或安装、供应单位共同订立三方维保合同。

第三十四条乙方提供标识系统清单由甲方负责制作及安装；同时提供承诺的配套活动场所，并按正常使用状态配置设备。

第三十五条物业管理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。

## 第七章 专项维修资金

### 第三十六条

根据“芜湖市住宅区物业维修专项资金管理暂行办法”的规



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、改造的维修资金。物业买受人在购房时，按规定由房地产开发企业向物业买受人代收代缴专项维修资金。

第三十七条专项维修资金由芜湖市物业维修资金管理中心管理。

### 第三十八条

维修资金的使用在公共设施、设备保修期满后，由物业管理企业提出年度使用计划，经业主委员会批准，经当地物业管理行政主管部门审核后划拨。业主委员会未成立之前，不得使用专项维修资金，因公共设施、设备保修期满后，需要维修的费用，仍由甲方承担。

第三十九条维修资金不敷使用时，需经当地物业管理行政主管部门审核批准，按业主占有的房屋建筑面积比例续筹。

## 第八章违约责任

### 第四十条

甲方违反本合同第二十七条、第二十八条、第二十九条的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同第二条至第七条约定的服务内容和质量标准的，由甲方赔偿由此给业主和物业使用人造成的损失。

### 第四十一条

除前条规定情况外，乙方的管理服务达不到本合同第二条至第七条约定的服务内容和质量标准，甲方应书面要求乙方整改。业主或物业使用人违反本合同第十三条、第十四条的约定，未能按时足额交纳物业服务费，乙方有权利按服务费3%月的标准要求业主或物业使用人支付违约金。

## 第四十二条

乙方违反本合同第十三条的约定，擅自提高物业服务费用标准的，业主和物业使用人就超额部分有权拒绝交纳；乙方已经收取的，业主和物业使用人有权要求乙方双倍返还。

## 第四十三条

甲方违反本合同第三十条的约定，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。

第四十四条以下情况乙方不承担责任：

- 1、因不可抗力导致物业管理服务中断的；
- 2、乙方已履行本合同约定的义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；
- 5、乙方已履行物业管理前期服务协议约定义务，造成业主生命及财产损失的。

## 第九章其他事项

### 第四十五条

本合同期限自20\_\_年10月1日起至首届业主委员会成立时止；但在本合同期限内，业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

第四十六条本合同期满前2个月，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。

### 第四十七条

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，移交给甲方或新聘的物业管理企业代管。

第四十八条甲方与物业买受人签订的物业买卖合同，应当包含本合同约定的内容；物业买受人签订物业买卖合同，即为对接受本合同内容的承诺。

第四十九条业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但本合同具有同等的法律效力。

第五十条本合同未尽事宜，双方可另行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。

第五十一条本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第1、2中方式处理：

- 1、向芜湖市仲裁委员会申请仲裁；
- 2、向人民法院提起诉讼。

第五十二条

本合同一式四份，经甲、乙双方盖章、代表人签字后生效，

甲方：

乙方：

日期：

**物业管理委托合同书样本篇八**

受托方（简称乙方）□□xx物业管理有限公司

委托管理时间：三年

1、座落位置□□xx市西关以南，建设路以东□□xx小区

2、占地面积：68亩

3、总建筑面积：66000平方米（不含公共用房）

4、住宅面积：62000平方米

5、物业管理办公用房：160平方米

6、业委会办公用房：100平方米

7、居委会办公用房：80平方米

8、会所面积：1500平方米

## 一、服务管理项目

1. 承担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、设备机房等）的维修、养护和管理。

2. 承担房屋建筑本体共用设施设备（共用的上下水管道、污水管、垃圾站、抽风排烟道、共用照明、加压供水设备、配电系统、供暖系统、通讯、有线电视、楼内消防设施设备、电梯、安防系统、公用康乐健身设施、供水系统和水系等）的维修、养护、管理和运行服务。

3. 承担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、停车场和水系等)的维修、养护和管理。

4. 承担规划红线内的属配套服务设施的维修、养护和管理。

5. 承担公共环境(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,小区“四害”消杀,公共区域绿化等。

6. 承担交通、车辆行驶、停泊管理。

7. 实行24小时封闭式管理,对规划红线内范围进行全天候监控巡视,实行外来人员检查登记出入制度,配合和协助公安机关做好小区保安工作。

8. 为小区业主提供物业管理方案中所承诺的各项服务及组织社区文化娱乐服务。

9. 建立并妥善保管物业及物业管理档案。

10. 政府法规和行业政策所规定的应由物业管理公司承担的其他事项。

## 二、服务质量标准及效率标准

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。

乙方提供的物业管理服务,服务质量及效率标准按附件1执行,服务质量考评标准按附件2执行。

## 一、甲方的权利和义务

### (一) 甲方权利

1. 与乙方议定年度管理计划、年度费用预算、决算报告。
2. 对乙方管理活动实施全面监督检查。有权要求乙方对违反服务承诺的事项进行限期整改，有权要求乙方采纳甲方提出的合理要求，有权对乙方不称职的人员提出撤换的建议；每年对乙方管理及服务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、管理失误或业主满意度低于2/3，经武汉市有关物业主管部门认定，甲方有权无条件终止与乙方的合同关系。
3. 有权要求乙方按双方约定的'管理标准，定期提供物业管理报告等管理信息。
4. 有权要求乙方提供本物业的所有资料及信息，并就变更情况及时通告备案。
5. 委托乙方对违反物业管理法规及业主公约的行为进行及时处理并公告。
6. 要求乙方忠实维护全体业主合法权益，对已建公共建筑、公共设施及其他配套设施进行查验，发现问题及时将有关情况告之甲方，并配合甲方要求对相关责任主体进行整改。
7. 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。

## （二）甲方义务

1. 甲方向乙方有偿提供物业管理用房，房屋建筑及装修标准以现场查看为准，乙方自行负责装饰装修，此项装饰装修费用不得计入物业管理成本中。
2. 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

3. 法规、政策规定由甲方承担的相关责任。

4. 甲方应协助乙方催缴物业管理服务费，甲方承诺不怂恿、煽动业主不缴物业管理服务费，反对“吃霸王餐”无理拖欠物业管理服务费，侵害其他缴费业主的合法权益。

## 二、乙方的权利与义务

### （一）乙方权利

1. 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。

2. 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。

3. 有权对安全、消防的突发事件进行应急处理（如盗窃、火灾等），并及时报告业委会。

4. 有权根据有关法律、法规政策及本合同规定，制定物业的各项管理办法、规章制度、实施细则；同时，有权在征得甲方同意的前提下，自主开展各项物业管理活动。

5. 有权根据有关法律、法规的规定和本合同的约定，向业主或物业使用人收取物业服务费用，通过合法有效的方式解决拖欠物业服务费的问题。

### （二）乙方义务

1. 遵照国家、地方物业管理收费规定，按物业管理的服务项目、服务内容、服务标准，测算物业管理收费标准，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，不得推卸义务和责任，只收费不服务或多收费少服

务。

2. 从开发商手中接管验收物业，对小区内甲方委托物业范围内登记造册的所有公共建筑、公共设施、设备、绿化等进行认真查验，对不符合要求的项目及时报告业主委员会，同时协助甲方督促开发商进行整改，特别是对质量不合格的机电产品，限期要求开发商予以更换，乙方在进驻二个月内，需查验完所有已竣工的建筑物的外墙面及公共设施、设备、绿化等，就发现的问题会同甲方向开发商提出整改与保修要约；认真记录各物业的保修期限，每一个月通查一遍属于保修期的物业，对发现的问题和业主反应的问题，及时告知甲方并通知开发商进行维修；所有公共物业保修期限到期前一个月，乙方必须以书面的形式向甲方报告物业的完好程度；对所有保修和维修情况必须详细记录；因乙方责任，造成必须更换而没有告知甲方致未向开发商提出更换要求及保修延误的，乙方应承担相应的维修责任，费用由乙方负担。

3. 协助配合业委会依法向开发商索取小区的所有资料，对开发商所移交资料及时清点并登记造册，如开发商移交资料不全，应督促开发商限期补齐；对所有政府批文、合同、设备的使用说明书、维护维修手册（说明书、维护维修手册有多份的可不备份）及其他甲方认为重要的文件资料进行备份，原件交由甲方保管。

4. 负责编制小区范围内公共建筑、公共设施、设备、各楼栋外墙面、绿化等年度维修养护计划和大中型维修方案，经双方议定后由乙方组织实施。属于保修范围内的、有维修要求的，应督促相关单位进行维修。

5. 乙方进行合同外的其他经营活动，有义务事先如实告之甲方此项经营活动对业主生活的预计影响，同时不得损害小区业主的合法权益，获取不当利益。乙方擅自进行合同外的其他经营活动，甲方有权制止，并从乙方履约保证金中扣罚不低于1%的金额作为罚金。



6. 接受物业主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方及全体业主的监督。
7. 对小区的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需改、扩建完善配套项目，需报甲方和有关部门批准后方可实施。
8. 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，有关变更情况及资料应及时向甲方反映和备份。
9. 乙方应加强员工职业道德和法制教育，做好保密工作，不得向外泄露本小区的业主资料。
10. 因乙方管理原因（战争、地震、台风、洪水等自然灾害及由政府部门认定不属乙方管理原因除外）而导致甲方所委托管理的物业、设备及其他直接损失时，乙方应根据实际损失做出相应赔偿。
11. 本合同终止时，乙方必须从合同终止日起十天内向甲方移交原委托管理的全部物业、管理用房及其各类管理档案、财务等资料；对用管理费购买的管理处资产的账目如有争议，可经双方认可的具有相关资质的专业审计机构进行审计，审计费用列入下年度管理成本。
12. 结合本物业的实际情况，按年度编制物业管理方案、年度管理计划、年度维修养护计划、年度费用预算和决算报告，提交甲方审核后，在每年的一月上旬向全体业主公布。
13. 及时向甲方通报本管理区域内的重大物业服务事项。对影响小区安全和违反物业管理条例的行为和事项，如拆除承重墙等，乙方不得消极推卸管理责任，应及时（24小时内）劝阻、制止，并按国家相应法律法规进行处理。

## 一、物业服务费的征收

xx物业服务费由乙方直接向业主收取；业主有权查询前期物业服务收费明细帐单。乙方必须按政府规定、程序收费，不得乱收费，做到计费准确，收费公开透明。

业主应自觉按时缴纳物业管理服务费，不得无故恶意拖欠。对无故恶意逾期欠费业主，甲方有义务协助催缴，并且乙方有权按每日万分之五的标准计算缴纳滞纳金。乙方有权对无故欠费期超过1个月的业主进行合法追缴；对无故欠费期超过3个月的业主，可提起诉讼进行追讨，败诉方除补缴纳物业管理费外，还应承担胜诉方合理的诉讼费用。

### （一）综合管理服务费的收取标准

1、住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米向业主或物业使用人收取：

多层住宅物业每平方米：0.18元/月/平米；

2、空置房屋的管理服务费，依法按建筑面积每月每平方米足额收取。

### （二）车位使用费

1、对于业主停车，由乙方按30元/车·月向车位使用人收取车辆管理服务费，车位租金（用作业委会的管理经费）由甲方委托乙方代收、单独立帐，并按月据实划入甲方指定帐户。

临时停车费：半小时以内免费，超过半小时，每小时1元，24小时内5元封顶。

机动车和非机动车辆必须在甲方、乙方共同商定的指定场所统一停放并造册登记。在小区车场正式实施收费管理后，若因物业车场服务责任，造成业主纳入收费服务的车辆被盗，乙方将承担相应法律规定的责任。

## 2、物业公司的员工用车收费

游泳池、小区会所等收费项目的标准，需甲乙双方协商一致后主可生效。

### （四）其它公共设施经营服务收费与利益分配

1、广告及步行街收益分配：广告内容须经甲方审核同意，原则是不得有损物业整体形象、品位，不能干扰业主的正常生活；小区公共区域的广告位及步行街等等公共设施，权属归全体业主，其收益由甲方、乙方进行利润分成：

（1）由乙方引入的广告：乙方获取45%的广告收入，其余由甲方代表全体业主获得。

（2）由甲方引入的广告：乙方获取25%的广告收入，其余由甲方代表全体业主获得。

2、露天车位临时停车收益分配：乙方收取30%作为物业收入，甲方受益70%。

3. 物业管理用房租金：所有物业管理用房在委托管理期限内由甲方提供给乙方有偿使用，乙方应在每年的1月30日前按建筑面积5元/平方米·月的标准向甲方一次性足额交纳全年租金。此项费用计入物业管理成本。

## 物业管理委托合同书样本篇九

乙方：\_\_\_\_\_

甲方将学校物业管理服务方面的工作委托乙方管理服务。乙方将通过严格科学的管理，热情优质的服务为学校的教学、科研和生活创造整洁、优美、舒适、安全、宁静、便捷，及时、可靠的环境，为此双方达成如下协议：

## 一、甲方责任、权利、义务

1. 对校园内的一切公共设施及设备享有所有权，并有对国有资产的保护、使用和监督权。
2. 负责对乙方管理与服务进行工作查询与质疑。
3. 负责制定学校绿化、美化及设施的更新改造计划。听取和采纳乙方对校园绿化等改造工作提出的合理化建议。
4. 负责按规定向乙方支付物业管理经费。
5. 负责了解掌握乙方经费运行情况，对违反财务规定的行为提出意见。
6. 甲方可视完成物业管理的优劣向乙方提出奖励意见和处罚意见。

## 二、乙方责任、权利、义务

1. 按协议内容保质保量地完成物业管理与服务工作。按文明校园建设标准保持学校的花园式单位及文明校园的称号。
2. 对校内的公共设施及地面不得擅自占用或改变其使用功能，如需要改变应经甲方同意后方可实施。
3. 定期向甲方通报工作情况，对甲方提出的合理的整改意见有义务执行。
4. 未经甲方同意不得将本物业管理内容和责任转移给第三方。
5. 乙方应建立并保存详细的物业管理档案资料。

## 三、委托管理主要内容

1. 全校的绿化、美化工作。
2. 教室公共部分的卫生保洁服务和管理工作(不含专用教室)。
3. 公共环境、公共场所的保洁服务和管理工作。
4. 公共设施、设备的维修、保养、运行和管理工作。
5. 公共建筑部分的维修保养工作。
6. 水电的维修管理与服务工作。
7. 节能工作。
8. 风扇和窗帘每学期清洗二次。
9. 校领导办公室的保洁和开水供应工作。
11. 学校人防工程的管理工作。
12. 其它甲方需要委托的工作。

#### 四、服务标准

乙方应按以下标准实现物业管理目标。

(一) 校园绿化美化工作(因绿化部分还没有移交暂不作为服务范围)

1. 做到三季有花，四季常青。并承担甲方大型活动及重大节日的花卉摆放工作。
2. 按不同季节对花卉苗木的养护要求进行养护，并做到：树灌木完整，长势茂盛，无枯枝死杈，无病虫害，树木无钉枪捆绑；绿篱、绿地无杂草、杂物，无堆物料。完好率应达

到98%以上。

3. 校园绿化面积应达到应绿化面积的95%以上。
4. 绿地、各种树木的种植和调整工作应本着美观合理的原则进行规划管理。对各种古树应重点保护，防止损伤和坏死。
5. 校内的建筑物能进行立体绿化的，应进行立体绿化。
6. 绿地微喷面积应达到总面积的80%以上。树木浇水应有计量。

## (二) 环境卫生工作

1. 道路环境应整洁。清扫要及时，做到无杂物、废纸、烟头、果皮、痰迹、积水等。
2. 阴井、排水设施应通畅，无污水外溢，排水口处无淤泥和杂物。各井口盖完好，化粪池应定期清理，无粪便外溢。
3. 卫生间应保持干净整洁，无异味、无蚊蝇、无粪便、无污水外溢。
4. 垃圾楼应保持无蛆、无蝇，四壁清洁，地面和周围无堆放垃圾，应封闭集装箱上盖。应根据垃圾日产量及时调整集装箱数量。垃圾楼吊装设备应及时检修和保养，杜绝事故发生。
5. 校内垃圾应日产日清，无暴露垃圾，无卫生死角。垃圾箱及果皮箱应完好清洁，周围地面无杂物污渍。
6. 建筑物内外无乱写、乱划、乱粘贴，无残标；公共设施、牌匾、路标、雕塑、亭廊、石桌椅应定期擦拭，保持清洁。
7. 校园主要干道的地面卫生应在每日早7：30以前清扫完毕。公共场所应定期清扫，保持清洁。上课期间不得有任何影响授课的清扫活动。

8. 道路、地面不得直接搅拌水泥砂浆，建筑材料应按指定地点摆放整齐。建筑垃圾应按指定地点堆放并及时清运，对建筑垃圾影响道路通畅和环境卫生的现象要及时管理和清运。

9. 根据节假日的要求及时挂收国旗、彩旗、灯笼；开关大门彩灯、射灯。

### (三) 公共场所维护工作

1. 各楼道(包括家属楼物业范围)地面清洁、门窗、玻璃、纱窗、小五金齐全完好，墙裙、楼道灯的照明完好率及满意率应在98%以上。

2. 电梯应按规定做好年检并取得合格证及运行证，两证应挂在电梯间内。电梯应定期维修保养，运行应正点。电梯间应干净、整洁、明亮。

3. 要保证全校正常供水、供电工作。水、电设备齐全，服务维修及时到位，设备完好率应在98%以上。

4. 水、电维修应24小时值班。要制定应急处置方案。确保服务安全、到位。

5. 节能措施得力，杜绝长明灯、长流水和跑、冒、滴漏现象。

6. 按规定做好饮用水箱的卫生防疫和日常管理工作，要定期进行检查、检测，确保饮用水安全。

甲方：

乙方：

法定代表人：

法定代表人：

电话：

电话：

20xx年月日

20xx年月日