

2023年物业管理服务委托合同 济南市前期物业管理委托合同(大全5篇)

随着法律法规不断完善，人们越发重视合同，关于合同的利益纠纷越来越多，在达成意见一致时，制定合同可以享有一定的自由。合同对于我们的帮助很大，所以我们要好好写一篇合同。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。

物业管理服务委托合同篇一

受托人：_____

依照《民法典》、《中华人民共和国招标投标法》、《物业管理条例》、《前期物业管理招标投标管理暂行办法》《济南市物业管理招标投标管理办法》及国家的有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就前期物业管理招标代理事项协商一致，订立合同。

一、项目概况

项目名称：_____

项目地点：_____

项目规模：_____

招标范围：_____

二、招标要求

物业管理资质_____级。

三、价款支付方式

中标人向受托人支付代理费（人民币）_____

四、组成本合同的文件

1. 本合同协议书；
2. 本合同专用条款；
3. 本合同通用条款；
4. 合同履行过程中双方以书面形式签署的补充和修正文件。

五、本协议中的有关词语定义与本合同第二部分《通用条款》中分别赋予他们的定义相同。

六、受托人向委托人承诺，按照本合同的规定，承担本合同专用条款中约定范围内的代理业务。

七、委托人向受托人承诺，按照本合同约定支付方式和时间，向受托人支付报酬。

八、合同订立

合同订立时间：_____年_____月_____日

合同订立地点：_____

九、合同生效

本合同自双方约定之日起生效。

委托人（签章）：_____

法定代表人或授权代理人： _____

受托人（签章）： _____

法定代表人或授权代理人： _____

通用条款

一、词语定义、适用范围和法律

1. 词语定义

下列词语除本合同专用条款另有约定外，应具有本条款所赋予的定义：

1.1 委托招标代理合同：委托人将前期物业管理招标工作委托给具有相应资质等级的招标代理人实施招标活动签订委托合同。

1.2 通用条款：是根据法律、行政法规规定订立，通用于各类前期物业管理项目招标代理的条款。

1.3 专用条款：是委托人与受托人根据法律、行政法规规定，结合具体前期物业管理项目招标代理的实际，经协商达成一致意见的条款，是对通用条款的具体化、补充或修改。

1.4 委托人：指在协议书中约定的，具有前期物业管理项目招标委托主体资格和支付代理费用能力的当事人，以及取得该当事人资格的合法继承人。

1.5 受托人：指在协议书中约定的，被委托人接受的具有前期物业管理项目招标代理主体资格的当事人，以及取得当事人资格的合法继承人。

1.6 前期物业管理项目：指由委托人和受托人在协议书中约

定的委托代理招标的工程。

1.7 招标代理业务：委托人委托受托人在协议书中约定的委托代理招标的工程。

1.8 代理费用：委托人和受托人在协议书中约定的，委托人用以支付受托人的按照合同约定的代理费用总额。

1.9 支付方式：指按照本合同专用条款约定的，委托人支付受托人代理费的方式和方法。

1.10 书面形式：指合同书、信件和数据电文

（包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）等可以有形地表现所在内容的形式。

1.12 违约责任：指合同一方不履行合同义务或履行合同义务不符合约定的所应承担的责任。

1.13 索赔：指在合同履行过程中，对于并非自己的过错，而是应由对方承担责任的情况造成的实际损失，向对方提出经济补偿和其他的要求。

1.14 不可抗力：指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

1.15 小时或天：本合同中规定按小时计算时间的，从事件有效开始时计算（不扣除休息时间）；规定按天计算时间的，开始当天不计入，从次日开始计算，时限的最后一天是休息日或者其他法定节假日的，以节假日次日为限的最后一天。

2. 合同文件及解释顺序

2.1 合同文件应能互相解释，互为说明。除本合同专用条款另有约定外，组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

- (1) 本合同协议书;
- (2) 本合同专用条款;
- (3) 本合同通用条款;
- (4) 本合同履行过程中双方以书面形式签署的补充和修正文件。

2.2 当合同文件内容出现含糊不清或不一致时,应在不影响项目正常进行的情况下,由委托人和受托人协商解决。双方协商不成时,按本合同通用条款第四百七十条关于争议的约定处理。

3. 语言文字和适用法律

3.1 语言文字

除本合同专用条款中另有约定,本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明,如本合同专用条款约定使用两种以上(含两种)语言文字时,汉语应为解释和说明本合同的标准语言文字。

3.2 适用法律和法规

本合同文件适用国家的法律和行政法规。需要明示的法律、行政法规,由双方在本合同专用条款中约定。

二、双方一般权利和义务

4. 委托人的义务

4.1 委托人将委托前期物业管理招标代理工作的具体范围在本合同专用条款中约定。

4.2 委托人按本合同专用条款约定的内容和时间完成下列工作

(1) 向受托人提供与物业管理有关的物业项目开发建设的政府批件；

(3) 向受托人提供保证招标工作顺利完成的条件，提供的条件在本合同条款内约定；

(5) 根据需要，作好与第三方的协调工作；

(6) 按本合同专用条款约定的支付方式、币种及时间向受托人支付委托费用；

(7) 依法应尽的其他义务，双方在本合同专用条款内约定。

4.3 委托人不得提出违反法律、行政法规规定的要求，否则受托人有权拒绝这类要求。

4.4 受托人在履行招标代理业务过程中，提出的合理化建议，经委托人同意并得到经济效益，委托人应向受托人支付一定的经济奖励。

物业管理服务委托合同篇二

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

物业类型：_____

座落位置：_____市_____区_____路(街道)_____号

四至：东_____南_____西_____北_____

占地面积：_____平方米

建筑面积：_____平方米

委托管理的物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业使用人均应对履行本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. _____；

3. _____□

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

1. _____；

2. _____；

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;

(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._____□

b 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：

(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._____□

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、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：_____

具体的物业管理服务质量要求见附件二。

甲方：_____

乙方：_____

时间：_____

物业管理服务委托合同篇三

甲方：法定代表人：住所地：邮编：

乙方：法定代表人：住所地：邮编：资质等级：证书编号：

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(物业名称)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；物业类型；座落位置；建筑面积。物业管理区域四至：

东至；南至；西至；北至。（规划平面图见附件一，物业构成明细见附件二）。

第二章 服务内容与质量

6、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；7、装饰装修管理服务；8、物业档案资料管理。

第三条在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：1、；2、；3、。

第四条乙方提供的前期物业管理服务应达到约定的质量标准(前期物业管理服务质量标准见附件五)。

第五条单个业主可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

第三章 服务费用

第六条本物业管理区域物业服务收费选择以下第种方式：1、包干制

物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标

准如下：多层住宅：元/月.平方米；高层住宅：元/月.平方米；别墅：元/月.平方米；办公楼：元/月.平方米；商业物业：元/月.平方米；物业：元/月.平方米。物业服务费用主要用于以下开支：

(7)物业管理企业固定资产折旧；

(8)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；(9)法定税费；

(10)物业管理企业的利润；(11)。

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。

2、酬金制

物业服务资金由业主按其拥有物业的建筑面积预先交纳，具体标准如下：多层住宅：元/月.平方米；高层住宅：元/月.平方米；别墅：元/月.平方米；办公楼：元/月.平方米；商业物业：元/月.平方米；物业：元/月.平方米。

预收的物业服务资金由物业服务支出和乙方的酬金构成。

(6)办公费用；

(7)物业管理企业固定资产折旧；

(8)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；(9)。
乙方采取以下第种方式提取酬金：

(1)乙方按(每月/每季/每年)元的标准从预收的物业服务资金中提取。(2)乙方(每月/每季/每年)按应收的物业服务资金%的比例提取。

物业服务支出应全部用于本合同约定的支出。物业服务支出年度结算后结余部分，转入下一年度继续使用；物业服务支出年度结算后不足部分，由全体业主承担。第七条业主应于之日起交纳物业服务费用(物业服务资金)。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，其物业服务费用(物业服务资金)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(物业服务资金)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。

物业服务费用(物业服务资金)按(年/季/月)交纳，业主或物业使用人应在(每次缴费的具体时间)履行交纳义务。

第八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：

第四章 物业的经营与管理

第九条 停车场收费分别采取以下方式：

1、停车场属于全体业主共有的，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。

2、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。

3、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。

第十条乙方应与停车场车位使用人签订书面的停车管理服务协议，明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。

第十一条本物业管理区域内的会所属(全体业主/甲方)所有。会所委托乙方经营管理的，乙方按下列标准向使用会所的'业主或物业使用人收取费用：1、；2、。

第十二条本物业管理区域内属于全体业主所有的停车场、会所及其他物业共用部位、公用设施设备统一委托乙方经营，经营收入按下列约定分配：

第五章 物业的承接验收

第十三条乙方承接物业时，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、；2、；3、。

第十四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、；2、。

甲方应承担解决以上问题的责任，解决办法如下：1、；2、。

第十五条对于本合同签订后承接的物业共用部位、共用设施设备，甲乙双方应按照前条规定进行查验并签订确认书，作为界定各自在开发建设和物业管理方面承担责任的依据。

第十六条乙方承接物业时，甲方应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，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、。

第十七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

第十八条业主大会成立前，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。

第十九条乙方可采取规劝、等必要措施，制止业主、物业使用人违反本临时公约和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

第二十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。

第二十一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。

第二十二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。

第二十三条甲方应于(具体时间)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，其中：办公用房平方米，位于;住宿用房平方米，位于;用房平方米，位于。

第二十四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

第二十五条专项维修资金的缴存。第二十六条专项维修资金的管理。第二十七条专项维修资金的使用。第二十八条专项维修资金的续筹。

第八章违约责任

第二十九条甲方违反本合同第十三条、第十四条、第十五条的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同第二条、第三条、第四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。

第三十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、第三条、第四条约定的服务内容和质量标准，应按的标准向甲方、业主支付违约金。

第三十一条甲方、业主或物业使用人违反本合同第六条、第七条的约定，未能按时足额交纳物业服务费用(物业服务资金)的，应按的标准向乙方支付违约金。

第三十二条乙方违反本合同第六条、第七条的约定，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。

第三十三条甲方违反本合同第十七条的约定，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。

第三十四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义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；

第九章其他事项

第三十五条本合同期限自年月日起至年月日止；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。

第三十六条本合同期满前月，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，甲方应在本合同期满前选聘新的物业管理企业。

第三十七条本合同终止时，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，移交给甲方或代管。

第三十八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。

第三十九条业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

第四十条本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。第四十一条本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准。

第四十二条本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第种方式处理：

1、向仲裁委员会申请仲裁；2、向人民法院提起诉讼。

第四十三条本合同一式份，甲、乙双方各执份。

甲方(签章) 乙方(签章) 法定代表人 法定代表人

年月日

物业管理服务委托合同篇四

甲方(业主大会或业主管理委员会)： _____

组织名称： _____

业主委员会代表人： _____

地址： _____

联系电话： _____

乙方(物业管理企业)： _____

法定住址： _____

法定代表人： _____

职务： _____

委托代理人： _____

身份证号码： _____

通讯地址： _____

邮政编码： _____

联系人： _____

电话： _____

传真： _____

帐号： _____

电子信箱： _____

物业管理资质等级证书编号： _____

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等有关法律、法规的规定和本物业区域《业主公约》的约定，甲方通过招标、议标等方式选聘乙方，在自愿、平等、协商一致的基础上，就_____（物业名称）的物业管理服务的相关事宜，订立本合同。

第一条 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。

容积率：_____%

绿地占有率：_____%

公建配套用房面积：_____平方米

小区总户数：_____

受益人口：_____

委托管理的物业构成细目见附表。

第二条服务受益人

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。

第三条委托管理期限

委托管理期限为_____年。自_____年_____月_____日时起至_____年_____月_____日时止。

第四条委托管理事项

1、房屋建筑共用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅、_____。

2、共用设施、设备的维修、养护、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、_____。

3、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、_____。

4、公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

5、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、_____。

6、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、_____。

7、交通与车辆停放秩序的管理。

8、维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、_____。

9、管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料。

10、组织开展社区文化娱乐活动。

11、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) _____□

12、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。

13、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。

14、其它委托事项_____。

第五条物业服务质量

1、基本要求

(1)服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确。

(2)承接项目时，对住宅小区共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全。

(3)管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或者岗位证书。

(4)有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全。

(5)管理服务人员佩戴标志，行为规范，服务主动、热情。

(6)公示8小时服务电话。报修按双方约定时间到达现场，有报修、维修记录。

(7)按有关规定和合同约定公布物业服务费用或者物业服务资金的收支情况。

(8)按合同约定规范使用住房专项维修资金。

(9)每年至少1次征询业主对物业服务的意见，满意率70%以上。

2、房屋管理

(1)对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全。

(2)根据房屋实际使用年限，检查房屋共用部位的使用状况，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围的，及时编制维修计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或者业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修。

(3)每周巡查1次小区房屋单元门、楼梯通道以及其他共用部位的门窗、玻璃等，定期维修养护。

(4)按照住宅装饰装修管理有关规定和业主公约(业主临时公约)要求，建立完善的住宅装饰装修管理制度。装修前，依规定审核业主(使用人)的装修方案，告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项。至少两次巡查装修施工现场，发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，及时劝阻并报告业主委员会和有关主管部门。

(5)对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻，并报告业主委员会和有关主管部门。

(6)各组团、栋、单元(门)、户有明显标志。

3、共用设施设备维修养护

(1)对共用设施设备进行日常管理和维修养护(依法应由专业部门负责的除外)。

(2)建立共用设施设备档案(设备台帐)，设施设备的运行、检修等记录齐全。

(3)操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范；设施设备运行正常。

(4)对共用设施设备定期组织巡查,做好巡查记录,需要维修,属于小修范围的,及时组织修复;属于大、中修范围或者需要更新改造的,及时编制维修、更新改造计划和住房专项维修资金使用计划,向业主大会或业主委员会提出报告与建议,根据业主大会的决定,组织维修或者更新改造。

(5)载人电梯早6点至晚12点正常运行。

(6)消防设施设备完好,可随时启用;消防通道畅通。

(7)路灯、楼道灯完好率不低于80%。

(8)容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施;对可能发生的各种突发设备故障有应急方案。

4、协助维护公共秩序

(1)小区24小时值勤。

(2)对重点区域、重点部位每3小时至少巡查1次。

(3)车辆停放有序。

(4)对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案,事发时及时报告业主委员会和有关部门,并协助采取相应措施。

5、保洁服务

(1)小区内设有垃圾收集点,生活垃圾每天清运1次。

(2)小区公共场所每日清扫1次;电梯厅、楼道每日清扫1次;共用部位玻璃每季度清洁1次;路灯、楼道灯每半年清洁1次。

(3)区内公共雨、污水管道每年疏通1次;雨、污水井每半年检查1次,并视检查情况及时清掏;化粪池每季度检查1次,每年

清掏1次，发现异常及时清掏。

(4) 二次供水水箱按规定清洗，水质符合卫生要求。

6、绿化养护管理

(1) 对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、养护。

(2) 定期清除绿地杂草、杂物。

(3) 预防花草、树木病虫害。

第六条物业服务费用

本物业管理区域的物业服务收费选择以下第_____种方式：

第七条物业服务费用

本物业管理区域的物业服务收费选择以下第_____种方式：

(一) 包干制(物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业管理企业的利润)根据本物业管理区域物业服务收费指导价格，双方约定物业服务费用标准如下(按建筑面积计算)：

1、住宅：_____元/月·平方米

2、写字楼：_____元/月·平方米

3、商业物业：_____元/月·平方米

4、其他物业：_____元/月·平方米

业主向乙方交纳物业服务费后，乙方按本合同约定的服务内容和标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

(二)酬金制(酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业管理企业,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的物业服务计费方式。物业服务资金的构成包括物业服务支出和物业管理企业的酬金)本物业管理区域的物业服务资金预收标准如下(按建筑面积计算):

1、住宅: _____元/月·平方米

2、写字楼: _____元/月·平方米

3、商业物业: _____元/月·平方米

4、其他物业: _____元/月·平方米

乙方选择以下第_____种方式对物业服务资金提取酬金:

1、乙方每月/每年按_____元的标准从物业服务资金中提取;

2、乙方每月/每年按预收物业服务资金数额_____%的比例提取。预收的物业服务支出为所交纳的业主所有,由乙方代管,并由乙方按已公示的预算方案主要用于以下开支:

(1)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

(2)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

(3)物业管理区域清洁卫生费用;

(4)物业管理区域绿化养护费用;

(5)物业管理区域秩序维护费用;

(6) 办公费用;

(7) 物业管理企业固定资产折旧;

(8) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

(9) _____□

预收的物业服务支出应当全部用于本合同约定的支出。物业服务支出年度结算后结余部分,转入下一年度继续使用,物业服务支出年度结算后不足部分,由业主承担。

第八条 费用的支付

1、业主应于_____之日起交纳物业服务费用或物业服务资金。

2、已纳入管理服务范围的,开发建设单位未出售或未按时交给物业买受人的物业,物业服务费用或者物业服务资金由开发建设单位全额交纳;业主的空置房(经乙方与业主双方认定,其水、电、气表起止数均未走动的),其物业服务费用或物业服务资金由业主按50%的比例交纳。

3、业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用或物业服务资金的,从其约定,物业使用人不按照约定交纳的,业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的缴费约定,业主应当自约定之日起书面告知乙方。物业服务费用或者物业服务资金按(年/季/月)交纳,业主或物业使用人应在(每年/每季/每月)前_____日内履行交纳义务。

4、物业服务费用实行酬金制方式计费的,乙方应向全体业主书面报告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。

5、对物业服务资金收支情况有争议的，甲方或乙方可以委托双方共同认可的专业审计机构对物业服务资金年度预决算和物业服务资金年度收支情况进行审计，审计费用由承担。

第九条维修基金

业主应当按照下列规定筹集、使用和管理维修资金：

- 1、业主应当按照规定交纳专项维修资金；
- 2、专项维修资金的帐务由物业管理企业代管；
- 4、按照政府规章及相关规定使用和管理专项维修资金。

第十条停车收费

停车收费分别采取以下方式：

- 4、乙方应与业主或物业使用人签订书面的《停车协议》，明确双方在停车位使用及管理服务方面的权利义务关系。

第十一条本物业管理区域内的会所属_____（全体业主/甲方）所有。

会所委托乙方经营管理的，乙方按下列标准向使用会所的业主或物业使用人收取费用：

1□_____；

2□_____□

第十二条甲方的权利和义务

- 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。
- 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；
- 8、负责确定本住宅区管理服务费收费标准；
- 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。

第十三条乙方的权利和义务

- 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；
- 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；
- 9、有权依照甲方委托和业主公约的规定对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。

第十四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_____元，合理支出_____元，乙方可提成所收取管理费的_____%作为经营收入。

第十五条风险抵押

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。

第十六条奖罚措施

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_____元至_____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。

第十七条乙方的声明及保证

1.乙方为一家依法设立并合法存续的企业,有相应的资质,有权签署并有能力履行本合同。

2.乙方签署和履行本合同所需的一切手续_____均已办妥并合法有效。

3.在签署本合同时,任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对乙方履行本合同产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。

4.乙方为签署本合同所需的内部授权程序均已完成,本合同的签署人是乙方的法定代表人或授权代表人。本合同生效后即对合同双方具有法律约束力。

第十八条保密

甲乙双方保证对在讨论、签订、执行本协议过程中所获悉的

属于对方的且无法自公开渠道获得的文件及资料(包括商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密)予以保密。未经该资料和文件的原提供方同意, 另一方不得向任何第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容。但法律、法规另有规定或双方另有约定的除外。保密期限为_____年。

第十九条通知

1、根据本合同需要一方向另一方发出的全部通知以及双方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等, 必须用书面形式, 可采用_____ (书信、传真、电报、当面送交等)方式传递。以上方式无法送达的, 方可采取公告送达的方式。

2、各方通讯地址如下: _____。

3、一方变更通知或通讯地址, 应自变更之日起_____日内, 以书面形式通知对方; 否则, 由未通知方承担由此而引起的相关责任。

第二十条合同的变更

本合同履行期间, 发生特殊情况时, 甲、乙任何一方需变更本合同的, 要求变更一方应及时书面通知对方, 征得对方同意后, 双方在规定的时限内(书面通知发出_____天内)签订书面变更协议, 该协议将成为合同不可分割的部分。未经双方签署书面文件, 任何一方无权变更本合同, 否则, 由此造成对方的经济损失, 由责任方承担。

第二十一条合同的转让

除合同中另有规定外或经双方协商同意外, 本合同所规定双方的任何权利和义务, 任何一方在未经征得另一方书面同意之前, 不得转让给第三者。任何转让, 未经另一方书面明确

同意，均属无效。

第二十二条争议的处理

1、本合同受中华人民共和国法律管辖并按其进行解释。

2、本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可由有关部门调解；协商或调解不成的，按下列第_____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。

第二十三条不可抗力

1、如果本合同任何一方因受不可抗力事件影响而未能履行其在本合同下的全部或部分义务，该义务的履行在不可抗力事件妨碍其履行期间应予中止。

2、声称受到不可抗力事件影响的一方应尽可能在最短的时间内通过书面形式将不可抗力事件的发生通知另一方，并在该不可抗力事件发生后_____日内向另一方提供关于此种不可抗力事件及其持续时间的适当证据及合同不能履行或者需要延期履行的书面资料。声称不可抗力事件导致其对本合同的履行在客观上成为不可能或不实际的一方，有责任尽一切合理的努力消除或减轻此等不可抗力事件的影响。

3、不可抗力事件发生时，双方应立即通过友好协商决定如何执行本合同。不可抗力事件或其影响终止或消除后，双方须立即恢复履行各自在本合同项下的各项义务。如不可抗力及其影响无法终止或消除而致使合同任何一方丧失继续履行合同的能力，则双方可协商解除合同或暂时延迟合同的履行，且遭遇不可抗力一方无须为此承担责任。当事人迟延履行后

发生不可抗力的，不能免除责任。

4、本合同所称“不可抗力”是指受影响一方不能合理控制的，无法预料或即使可预料到也不可避免且无法克服，并于本合同签订日之后出现的，使该方对本合同全部或部分的履行在客观上成为不可能或不实际的任何事件。此等事件包括但不限于自然灾害如水灾、火灾、旱灾、台风、地震，以及社会事件如战争(不论曾否宣战)、动乱、罢工，政府行为或法律规定等。

第二十四条合同的解释

本合同未尽事宜或条款内容不明确，合同双方当事人可以根据本合同的原则、合同的目的、交易习惯及关联条款的内容，按照通常理解对本合同作出合理解释。该解释具有约束力，除非解释与法律或本合同相抵触。

第二十五条补充与附件

本合同未尽事宜，依照有关法律、法规执行，法律、法规未作规定的，甲乙双方可以达成书面补充合同。本合同的附件和补充合同均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

第二十六条合同的效力

1、本合同自双方或双方法定代表人或其授权代表人签字并加盖单位公章或合同专用章之日起生效。

2、本合同正本一式_____份，双方各执_____份，具有同等法律效力。

甲方(盖章)：_____乙方(盖章)：_____

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): _____

开户银行: _____ 开户银行: _____

账号: _____ 账号: _____

签订地点: _____ 签订地点: _____

_____年____月____日 _____年____月____日

物业管理服务委托合同篇五

委托方 (房地产开发企业, 以下简称甲方):

单位名称:

法定代表人: 住所地:

联系电话: 传真:

受委托方(物业管理企业, 以下简称乙方):

单位名称:

资质等级: 证书编号:

法定代表人: 住所地:

联系电话: 传真:

甲方通过(招投标, 协议选聘)方式将_____ (物业名称) 委托

乙方实行物业管理服务。为保障本物业正常运行，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的生活和工作环境，根据国家、省物业管理有关法律、法规、规章的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，双方达成以下合同条款。

第一条 本合同所涉及的物业基本情况：

四至范围：

总建筑面积：_____平方米；其中住宅_____平方米，商场_____平方米，办公楼_____平方米，工业厂房_____平方米，停车场(库)_____平方米。其他：_____。

物业构成见附件一，规划平面图见附件三。

第二条 委托管理服务期限：物业管理服务期限为____年____月(不超过整个物业管理区域房屋交付使用后2年)，自____年____月____日____时起至年____月____日____时止。合同期未满，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物业服务合同生效时，本合同终止。

第三条 甲方在该物业接交2个月前提供一次性开办费_____万元，用于购买相关办公用品和设备，所形成的固定资产产权归该物业管理区域业主委员会所有。所购买办公用品和设备的清单明细乙方在物业接交后2个月内交甲方备案。

甲方在该物业接交2个月前一次性提供给乙方____万元的前期物业管理接管费。乙方应根据甲方的需要派员进行物业管理提前介入，并负责包括但不限于签订物业管理合同、公共部位二级清理、接管验收、交房、人员招聘、人员培训等接管有关事宜。

甲方(需要，不需要)乙方提供前期物业管理顾问服务。如需乙方提供前期物业管理顾问服务的，前期物业管理顾问服务

合同另行签定。

第四条 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。

第五条 本物业交付使用后的质量责任，根据国家《建设工程质量管理条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》等规定执行。设施设备保修期如下：电梯___月，监控智能化设备___月，消控设备___月，电信设备___月，道路___月，绿化___月，_____，_____，_____。保修时间确定及计算：由各项工程竣工及设备安装完毕经建设单位、监理单位、施工单位、物业公司及有关专业部门根据国家相关规定，对所完成的建筑、设备进行外观、调试和运行等方面的检查测试，并经签章之日起为保修的起始日期。

本物业共有部分保修责任内，如存在质量问题，按第___种方式处理：(一)甲方负责返修；(二)甲方委托乙方返修，由甲方支出全部费用；(三)_____。本物业共有部分超过保修期的，由乙方组织养护和维修，依据养护及维修的范围，按照有关部门的规定，在物业管理费或在专项维修资金中支出。

在物业专有部分(包括自用设备、毗连部位等)保修责任内，如存在质量问题，按第___种方式处理：(一)甲方负责返修；(二)甲方委托乙方返修，由甲方支出全部费用；(三)_____。本物业专有部分超过保修期的由业主自行承担，业主、物业使用人要求乙方提供服务的，乙方可以接受委托并合理收费。

第六条 在物业交付使用后，乙方提供下列选定的物业管理服务事项(采取招投标的以中标文件为准)，其受益人为本物业的全体业主和物业使用人：

(四) 公共绿地、花木、建筑小品等的养护与管理;

(六) 交通和车辆停放秩序的管理;

(七) 物业使用禁止性行为的管理;

(八) 物业维修和养护费用的帐务管理;

(九) 物业档案资料的保管;

(十) 物业其他共同事务的管理服务;

(十一) 业主委托的其他物业管理服务事项;

□

第七条 乙方提供的物业管理服务质量(采取招投标的以中标文件为准)见附件二。乙方提供的物业管理服务应达到附件二所约定的目标;对达标的理解有异议的,由双方共同认可的第三方予以评定。评定费用由对达标的理解有错误的一方承担。申请评定时由双方各半支付,最终结算。

第八条 甲方在物业交付使用前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),其中由乙方无偿使用平方米,由乙方有偿使用平方米,有偿使用部分,按每月每平方米建筑面积__元的标准租用。

由乙方无偿使用部分的物业服务费用不需要缴交。由乙方有偿使用部分的物业服务费用(需要,不需要)缴交。如需缴交,其收费标准为:_____。

甲方所提供的管理用房需达到简装修标准。

第九条 在前期物业管理阶段，实行物业服务费用包干制，物业服务费按月计收。乙方根据下述约定，按建筑面积向业主收取物业服务费(业主与使用人对费用负担另有约定的，从其约定)，住宅：_____元/月/平方米;办公楼：_____元/月/平方米;商业：_____元/月/平方米;会所：_____元/月/平方米;其他：_____。小高层、高层住宅另行收取电梯水泵运行费：_____元/月/平方米。上述收费标准由甲方在售房同时与购房者在《前期物业管理服务协议》中约定，由乙方向业主收醛甲方未出售的空置房和出租房由甲方全额交纳。

上述物业服务费中(包括，未包括)物业管理责任险。如物业服务费中未包括上述保险费用，除乙方未尽管理责任外，所造成的损害责任由甲方承担。物业服务费中包括上述保险费用的，而乙方未及时投保所造成的损害责任由乙方承担。

第十条 本物业区域内停车库的停车位使用费归停车位的权利人所有。甲方未出售的停车库(委托，不委托)乙方出租。停车位的权利人应按_____元/月?个向乙方交纳停车位管理服务费用，甲方未出售的且未出租的按_____元/月?个缴交。停车位管理服务费用由甲方在销售车位过程中与购买车位者书面约定，由乙方向停车位的权利人收全。

本物业管理区域内露天车位的停车位使用服务费用由乙方收取，收费标准在《前期物业管理服务协议》中约定。《前期物业管理服务协议》中未作决定的，按不高于当地价格主管部门制定的价格执行。

本条第一款的停车位管理服务费用和第二款的车位使用服务费用用于补贴本物业维护管理费用。

乙方收取上述停车位使用(管理)服务费用，对车辆及车内物品的保管责任，甲方与业主在售房时作的约定需征得乙方书面

同意;乙方与业主另有约定的按约定处理。

第十一条 本物业管理区域内的属甲方所有的下列配套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) 乒乓球:

(四) 网球场:

(五) 篮球场:

(六) 游泳池:

(七) 其他:

该部分物业服务费用(需要, 不需要)缴交。如需缴交, 其收费标准为: _____。

第十二条 甲方提供本物业管理区域内经物业主管部门确认的属全体业主所有的经营性商业用房平方米, 由乙方(按每月每平方米元的标准, _____)出租经营, 其收入(用于补贴本物业管理费用, 用于补充专项维修资金, _____)。该部分物业服务费用(需要, 不需要)缴交。如需缴交, 其收费标准为: _____。

第十三条 乙方可以依照下述约定, 在委托其物业经营的收入中提取费用, 并专项用于管理该项物业的成本支出:

(一) 乙方受托经营停车场(库)的, 按下列标准提取管理成本: _____;

(二)乙方受托经营相关配套设施的，按下列标准提取管理成本：_____；

(三)乙方受托经营商业用房的，按下列标准提取管理成本：_____；

(四)_____。

第十四条 物业共用部分共用照明、水电、高层住宅电梯水泵运行费全部纳入物业服务成本，平均分摊。

第十五条 双方约定(聘请，不聘请)专业机构对物业服务资金预决算和物业服务资金的收支情况进行审计。

双方约定审计的，进行年度例行审计时，聘请专业机构的费用，在物业服务费中立项开支。应甲方要求进行的非年度例行审计，聘请专业机构的费用，由甲方承担，另行开支。

专业机构由(双方协商选定，甲方选定，乙方选定)。

第十六条 前期物业管理阶段，在成立业主委员会之前甲乙双方均不得擅自使用专项维修资金。

第十七条 甲方相关的权利义务：

(一)委托乙方管理的房屋、设施、设备负责达到国家有关部门验收标准要求；

(三)在物业管理接管验收时，向乙方提供和移交下列物业资料：

(2)设施设备安装、使用说明、产品合格证明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) 各专业部门验收材料;

(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) 物业管理所必需的其他资料。

(六) 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算;

(七) 负责协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题;

(八) 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

(九) 及时缴纳未出售的空置房和出租房的物业管理服务费;

(十) 不干涉乙方在法律法规和本合同范围内的管理、经营业务;

(十二) 法规政策规定由甲方承担的其他责任;

(十三) _____。

第十八条 乙方相关的权利义务:

(一) 对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议;

(十二) 法规政策规定由乙方承担的其他责任;

(十三) _____。

第十九条 在管理过程中, 因下列事由所致的损害, 不论其为直接或间接, 均构成对乙方的免责事由, 乙方均不负赔偿之责:

(一)天灾、地震等不可抗力事由所致的损害；

(三)因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害；

(四)因甲方或第三者之故意、过失所致的损害；

(五)甲方或业主、物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害；

(七)因20%以上业主延迟交付物业服务费用所致的损害；

(八)因甲方(包括业主委员会)或他方指挥调派乙方工作人员所致的损害；

(十一)除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由的。

第二十条 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情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，按有关法律规定处理。