

最新物业管理移交协议书(优秀5篇)

范文为教学中作为模范的文章，也常常用来指写作的模板。常常用于文秘写作的参考，也可以作为演讲材料编写前的参考。范文怎么写才能发挥它最大的作用呢？以下是小编为大家收集的优秀范文，欢迎大家分享阅读。

物业管理移交协议书篇一

乙方：_____

为了维护_____广大经营者的共同利益、正常的经营管理秩序和商誉，统一规范经营者的经营行为，根据《_____市商品交_____市场管理条例》、《_____市物业管理办法》、国务院《物业管理条例》等法律、法规的规定特签订本合同，甲、乙双方共同遵守执行。

一、甲、乙双方权利和义务

(一)甲方的权利和义务

1. 甲方享有对商场实施统一经营管理、物业管理的权利，对管理范围的场地、设备、设施、环境卫生、治安消防、经营秩序及各项经营活动等事务全权实施管理，维护_____的正常运行。
2. 依据有关的法律、法规，制定和修改商场的各项规章制度。
3. 甲方享有依法向乙方收取物业管理费、公共设施维修基金，经营行为保证金、公共能源及相关费用等权利。乙方不按规定交纳相关费用，甲方有权向乙方收取每逾期一天3的滞纳金，逾期20天不缴纳的，甲方不再有义务提供各种管理服务，对所欠费用可采取催缴和强制措施，直至诉诸法律。

4. 尊重乙方自主经营的权利，不干涉乙方正当的经营活动。
5. 有权采取各种有效措施制止违反国家法律、政策和经营管理合同之行为。
6. 在不影响整体经营布局的情况下，可利用部分空地、墙面等处从事经营活动，收益用于市场推广。
7. 依法行使政府职能部门委托的权利，接受行政主管部门的监督指导，接受业主物业使用人对制度执行情况的监督，听取合理化建议和意见，不断改进工作。
8. 甲方可委托专业物业管理公司从事部分物业管理工作。

(二) 乙方的权利和义务

1. 依法享有在《商品房买卖合同》中约定经营范围内的依法自主经营权，服从甲方统一管理及整体的业态的统一规划、统一布局，自觉配合甲方组织的促销活动，维护_____的整体形象。
2. 自觉遵守商场的各项规章制度、办法和规定，按时足额向甲方缴纳物业管理费及各种相关费用。
3. 严格遵守执行国家有关法律、法规，保护消费者的利益，执证经营，依法纳税、交缴工商行政管理费。
4. 积极参加甲方组织的消防演练和培训，确保经营区域的消防安全，并承担相应的消防责任。
5. 对经营销售的商品自觉建立质量保证体系，确保销售商品不损害消费者的利益。
6. 对店铺承租人、使用人及访客等违反商场管理制度所造成的损失、损害等承担连带赔偿责任。

7. 自觉配合甲方做好日常事务管理工作和宣传教育、文化工作。

8. 业主出租商铺时，应事先以书面的形式通知甲方，与甲方签定《委托经营管理合同》，在与甲方签订该合同前，一切责任仍属乙方责任。

9. 承担由乙方行为引起的一切民事责任。

二、各项费用标准及交纳办法

(一) 装修保证金

乙方如需要对店铺进行装修(租赁者需征得业主同意)，必须按商场《业主物业使用人装修守则》规定，缴纳装修保证金，装修需经甲方验收合格后方可无息退还装修保证金给乙方。

(二) 物管费

按_____元平方米月(按建筑面积收取)每季度支付一次，提前____日收取。

(三) 自用水、电费按乙方自挂表抄数收取独立上缴。公共能源费按实际发生费用根据经营建筑面积比例据实分摊。实行月计交缴。

(四) 市场推广费

根据实际需要，由甲方制定推广、促销方案，甲方代收的推广费全部用于_____整体的营销推广。计_____元平方米月(按建筑面积收取)。

(五) 空调使用费

除乙方独立安装使用的情况外，由甲方根据空调使用当月总

费用结合乙方场地面积大小，按比例收取。

(六)其他费用按相关规定办理。

三、双方约定遵守的市场管理公约

(一)经营秩序和经营行为的管理约定：

第一条：乙方必须遵守国家的法律、法规和_____的各项管理规定。商品明码标价，亮证亮照经营。严禁经销假冒伪劣商品和违禁物品。

第二条：乙方承诺接受甲方管理人员的监督、检查，不得扰乱市场秩序。

第三条：乙方因商品质量问题与顾客发生的纠纷，需按《中华人民共和国产品质量法》、《_____市商品交____市场管理条例》、《中华人民共和国消费者权益保护法》等有关规定进行协商解决，不得与顾客发生争吵、打架等行为，遇到纠纷时应主动妥善解决，协商不成应与对方到相关部门或甲方协调处理。

第四条：乙方必须遵守《中华人民共和国产品质量法》、《中华人民共和国消费者权益保护法》、《中华人民共和国反不正当竞争法》、《_____市商品交____市场管理条例》等法律、法规。做到文明经商、礼貌待客，严禁强买强卖、欺行霸市，维护商场的整体信誉。

第五条：不得有使用大音量音响设备或高声叫卖、张贴、追逐、打闹、玩弄电梯等影响他人正常经营和玩弄公共财物的行为。

第六条：不得有打牌、下棋、睡觉、酗酒、划拳，以及赤膊等不文明行为。

第七条：经营场地以店铺门口为界，禁止在界外陈列商品，摆放商品展示模特儿(架)等任何物品，禁止任何占道行为。

第八条：严格遵守规定营业时间，按时开门营业，并遵循：

- 1、未经甲方同意不得迟开门和早关门。
- 2、不得擅自中途或提前关门停业(超过3小时按歇业1天处理)。
- 3、不得擅自歇业。

第九条：乙方须遵守行业规定，严格维护全体业主物业使用人的共同利益，不得诋毁其他商户。

第十条：乙方的电话、传呼、手机号及通讯地址等联系方式因申报内容不实或变化后未及时告知甲方而造成的一切损失由乙方自行负责。若由此给他人造成一切损失的应承担相应责任。

物业管理移交协议书篇二

乙方：_____

为维护小区广大业主的共同利益，严格遵照小区红线内设计规划的各项要求，保证小区的正常秩序，本着公平、公正、公开的原则，甲乙双方一致同意就南湖雅园小区商业门面事宜签订如下协议：

第一条：乙方权利

一、乙方可以在自己购买或租赁的地点进行办公或经营，同时在划定的范围内张贴自己公司的形象标志，同时发放自己公司的宣传资料、介绍自己公司的业务。

二、乙方有权向甲方提出关于水、电方面使用的正当要求;但必须按时交纳水、电费及物业管理费。

三、乙方享有在办理手续等方面的优先权，在同等情况下，甲方应当先行办理乙方公司事宜。

第二条：乙方义务

一、乙方向甲方出具公司资质、营业执照和税务登记证以及房屋产权证、土地证或房屋租赁合同原件并提供复印件以供甲方公司备案。

二、乙方委派现场代表开具公司法人代表委托书，授予期全权代表本协议所涉及的各项事宜。

三、乙方有义务在装修时按照行业标准对排污、排烟和噪声进行技术处理，不得影响小区其它业主的正常生活。若有业主投诉，且确实存在必须配合整改。

四、物业管理费的收取办法与标准及供电协议。

1、经甲乙双方友好协商，从_____年___月___日起交纳商铺的物业管理费，此门面面积为_____平方，物业管理费标准为___元/平方。_____年每月物业管理费为_____元，预交一个月。乙方交纳安全用电保证金_____元，电费为_____元/度，按月交纳。

2、乙方每月五日之前带现金到物业办公室财务处同时交纳下月物业管理费及当月电费，逾期不交电费或物业管理费甲方有权立即停止供电及相关服务。

五、乙方工作人员必须遵守《小区人员管理规定》，文明经营，不得骚扰和影响其他业主正常生活，在经营过程中，不得损坏公共设施、设备。垃圾按服务处指定的时间从指定的

通道运到指定地点。

六、经营过程中，乙方须指派专人负责治安工作，严密巡视，防止案件发生，发现情况及时向甲方报告并酌情现场处理。

七、乙方须加强消防安全工作，每户根据经营场所的实际面积不同，根据《中华人民共和国消防条例》及其实施细则；配备消防器材，并设置符合国家规定的消防安全疏散指示标志和应急照明设施，保持防火门、防火卷帘、消防安全疏散标志、应急照明灯、机械排烟送风、火灾事故广播等设施处于正常状态。同时注意安全用电，不得使用高负荷电热丝、大功率电炉等电热器件，由此引发的一切后果由乙方负责。

八、乙方须加强内部管理，不得使用三无人员，同时政府规定须持证上岗的工种，工作人员须证件齐全，工作人员只能在规定的'范围内逗留、作业，违者服务处有权将人员请出小区。

第三条：甲方权利和义务

一、甲方须根据《小区管理规定》、《__市物业管理条例》等有关规定和制度对乙方在小区范围内经营场所的水、电实施统一管理。

二、甲方应制定监管制度，成立监管巡视队，对小区范围内的经营场所的水、电实行全方位的监管和服务。

三、在监管过程中，甲方如发现乙方人员有违规、违章时，其监管人员有权在现场予以制止；乙方人员如有不服从管理的行为，则甲方有权采取强制纠正措施，并责令乙方限期整改，整改不力者，甲方有权追究乙方责任。

甲方：_____

乙方：_____

_____年____月____日

物业管理移交协议书篇三

甲方（委托方）：_____（业主义务管理委员会）

乙方（受托方）：_____（物业管理公司）

为加强_____（物业名称）的物业管理，保障房屋和公用设施的正常使用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境，根据《_____》、建设部第33号令《城市新建住宅小区管理办法》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对_____（物业名称）实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第一条 物业管理内容

1、物业基本情况

（1）物业类型：_____。

（2）座落位置：_____市_____区_____路（街道）_____号。

（3）四至：东_____，南_____，西_____，北_____。

（4）占地面积：_____平方米。

（5）建筑面积：_____平方米。

2、委托管理事项

(1) 房屋建筑本体共用部位（楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、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、_____空调、暖气干线、供暖锅炉房、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、中水系统等）的维修、养护、管理和运行服务。

(3) 本物业规划内附属物业管理范围的市政公用设施（道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房棚、停车场）的维修、养护和管理。

(4) 本物业规划内的附属配套服务设施（网球场、游泳池、商业网点）的维修、养护和管理。

(5) 公共环境（包括公共场地、房屋建筑物共用部位）的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

(6) 交通、_____行驶及停泊。

(7) 配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等保安工作（但不含人身、财产_____保管责任）。

(8) 社区文化娱乐活动。

(9) 物业及物业管理档案、资料）；

(10) 法规和政策规定及授权由物业管理公司管理的其它事项。

第二条委托物业管理形式

承包经营，自负盈亏。

第三条物业管理服务费用和住宅公共维修基金

1、本物业的管理服务费按下列第_____项执行：

(3) 由甲方按统一标准直接支付给乙方，即每年（月）每平方米建筑面积_____元。

2、管理服务费标准的调整按下列第_____项执行：

(1) 按政府规定的标准调整；

(2) 按每年_____%的幅度上调；

(3) 按每年_____%的幅度下调；

(4) 按每年当地政府公布的物价涨跌幅度调整；

(5) 按双方议定的标准调整_____。

3、住宅共用部位共用设施设备维修基金

(1) 共用部位共用设施设备维修基金的归集、使用和管理按政府有关文件执行。

(2) 共用部位共用设施设备维修基金不敷使用时，经房地产行政主管部门或物业管理委员会研究决定，按建筑面积比例向产权人续筹或由产权人按实分摊。

(3) 产权人在出售、转让或馈赠其单元或因其他原因房屋产权转移时，所缴交的共用部位共用设施设备维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

4、乙方在接管本物业中发生的前期管理费用_____元，

按下列第_____项执行：

- (1) 由甲方在本合同生效之日起_____日内向乙方支付；
- (2) 由乙方承担；
- (3) 在_____费用中支付。

5、因甲方责任而造成的物业空置并产生的管理费用，按下列第_____项执行：

第四条其他_____费用

1、车位及其使用管理服务费用：

- (1) 机动车：_____；
- (2) 非机动车：_____；
- (3) 有线电视：_____；

第五条代收代缴_____服务

受有关部门或单位的委托，乙方可提供水费、电费、燃（煤）气费、热费、房租等代收代缴_____服务（代收代缴费用不属于物业管理服务费用），_____标准执行政府规定。

第六条物业管理期限

委托管理期限为_____年，自_____年_____月_____日起到_____年_____月_____日止。

第七条双方权利、义务

1、甲方权利义务

- (1) 根据本合同规定甲方将住宅区委托乙方实行物业管理；
- (2) 监督乙方对公用设施专用基金的合理使用，并按公用设施专用基金管理办法拨付给乙方。
- (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_____标准；
- (11) 政策规定由甲方承担的其他责任。

2、乙方权利义务

- (1) 根据有关法律、法规，结合实际情况，制订本住宅区物业管理的各项规章制度；
- (6) 乙方须本着_____、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；
- (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。

第八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_____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。

第九条 风险抵押

1、乙方在合同签订之日起_____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_____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。

第十条 奖罚措施

1、在各项管理目标、经济指标全面完成的前提下，管理费如有节余，甲方按节余额_____%奖励乙方。

3、如果甲方不完成应负的合同责任，由此而影响乙方的承包管理目标和经济指标，或给乙方造成直接经济损失，甲方应当给予补偿或承担相应责任。

4、如果乙方没有完成合同责任或管理目标和经济指标，甲方应当责成乙方限期改正，情节严重的处以人民币_____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。

第十一条合同更改、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，补充协议与本合同具有同等效力。
- 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，须于期满前的_____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。

第十二条声明及保证

甲方：

- 1、甲方为一家依法设立并合法存续的企业，有权签署并有能力履行本合同。
- 2、甲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、_____机构、_____或监管机构均未作出任何足以对甲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、甲方为签署本合同所需的内部授权程序均已完成，本合同的签署人是甲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。

乙方：

- 1、乙方为一家依法设立并合法存续的企业，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。

妥并合法有效。

3、在签署本合同时，任何法院、_____机构、_____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。

第十三条 保密

双方保证对从另一方取得且无法自公开渠道获得的商业秘密（技术信息、经营信息及其他商业秘密）予以保密。未经该商业秘密的原提供方同意，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。

第十四条 不可抗力

本合同所称不可抗力是指不能预见，不能克服、不能避免并对一方当事人造成重大影响的客观事件，包括但不限于自然灾害如洪水、地震、火灾和风暴等以及社会事件如战争、_____、政府行为等。

如因不可抗力事件的发生导致合同无法履行时，遇不可抗力的一方应立即将事故情况书面告知另一方，并应在_____天内，提供事故详情及合同不能履行或者需要延期履行的书面资料，双方认可后协商终止合同或暂时延迟合同的履行。

第十五条 通知

根据本合同需要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。

各方通讯地址如下：_____。

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应责任。

第十六条争议的处理

1、本合同受_____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_____委员会_____；

（2）依法向人民法院起诉。

第十七条解释

本合同的理解与解释应依据合同目的和文本原义进行，本合同的标题仅是为了阅读方便而设，不应影响本合同的解释。

第十八条补充与附件

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协议。本合同的附件和补充协议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。

第十九条合同效力

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公章之日起生效。有效期为_____年，自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日。本合同正本一式_____份，双方各执_____份，具有同等法律效力；合同副本_____份，送_____留存一份。

甲方（盖章）：_____乙方（盖章）：_____

代表（签字）：_____代表（签字）：_____

物业管理移交协议书篇四

甲方：（以下简称甲方）

乙方：（以下简称乙方）

根据市人民政府年第次和第次市长办公会议精神，为了加强我市小区楼房的物业管理工作，经市政府研究决定成立市房产物业管理公司，对我市小区物业实行规范化统一管理。为了给住宅楼房的居民创造整洁、文明、安全、便利的居住环境，经甲、乙双方协商决定，将位于路街的小区的物业管理工作移交乙方进行管理，有关事宜达成如下协议：

一、从年月日起甲方正式将建设小区的物业管理工作移交乙方进行全面管理。

二、从年月日起乙方按着《物业管理手册》中指定的服务内容进行服务和管理。

三、为了加强小区物业管理工作，甲方在市物业办公室指导下，组建小区业主管理委员会，使物业工作依法进行。

四、物业管理用房和供水等设施、设备产权不变，但归乙方

无偿使用、维修，维修费用由乙方负责。

五、甲方应将年月日以前的物业管理工作中所发生的费用（雇用人员工资、电费、维修费等）结清，没有结清的由甲方负责。

六、甲方应向乙方提供以下有关物业管理资料：

- 1、住宅小区规划平面图。
- 2、工程竣工总平面图。
- 3、单体建筑、结构、设备竣工图。
- 4、公用配套设施、地下管网工程竣工图。
- 5、工程质量验收合格证。
- 6、有关设施、设备安装竣工图及使用和维修技术资料。

七、关于大、中型专项维修资金使用问题：用户专项维修资金按有关规定应由市物业办公室收取，由于该小区的专项维修资金已由甲方收缴，并存入专用账户，待今后发生大、中型维修工程，由乙方提出施工方案及工程预算，甲方进行审核，经业主同意后，由甲方负责出资，资金从维修基金中扣除，因资金不到位影响维修由甲方负责。

八、甲方不向乙方提供物业管理费用，乙方管理费用依靠收取住户的服务费解决，物业服务收费由乙方收缴，服务标准与收费情况无关，收费标准由乙方确定，但不得超出有关规定。

九、乙方可以根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定。

十、乙方的服务应按指定性服务内容和标准执行（具体内容见附页1）。乙方如违约或不按承诺实现，甲方有权通过法律渠道向乙方进行索赔，同时，业主无理拒交服务费，物业公司有权通过法律渠道解决。

十一、在物业公司管理该小区之前，甲方应向业主通知乙方进入管理及服务情况，经得业主的同意。

十二、未尽事宜，双方协商解决。（见附页2）

十三、此协议一式二份，甲、乙双方各执一份，待签字盖章生效后具有法律效力，如单方违约负法律责任。

十四、此合同期限暂定为一年，期满后视情况可以续签。

甲方：

甲方代表：

乙方：

乙方代表：

年月日

附页1

物业管理服务内容、标准

服务内容：

一、建筑物共用部位的养护、维修；

二、公共场地的养护、维修；

三、供水、排水、供电、通讯、供暖等共用设备、设施的养护、维修；

四、公共环境卫生的清扫、保洁；

五、物业档案资料管理；

六、公共区域内的环境绿化。

服务标准：

一、环境卫生管理

1、公共场所、区域卫生随时清扫，保持清洁，无杂物、无卫生死角。

2、物业区内无违章搭建物，公共和共用部位无乱堆、乱放、乱贴、乱刻和乱挂现象。

3、物业区实行垃圾袋装化，做到日产日清。

4、物业区内房屋楼梯间，共用通道地面、楼梯扶手、窗台应保持清洁卫生。

5、房屋楼梯间，共同通道墙面灰尘和窗户，每年进行一次彻底清扫和窗户玻璃春秋两季清洗。

6、共用休闲娱乐设施保持清洁、卫生、不被占用。

二、共用设施、设备管理

1、共用设施、设备良好，运行正常。并按原设施用途使用，有严密的运行记录，有专门的保养检修制度，无事故隐患。

2、物业区内生活用水（高压水泵、水池、水箱）有严密的

安全、卫生管理措施，按规定定期对水质检验，对水箱进行消毒清洗，保证二次供水水质合格。

3、需二次供水的物业，应有二次供水卫生许可证或操作人员健康许可证。

4、对物业的公共照明设施、设备，应保持数量齐全，状况良好，运行正常，随坏随修。

5、公共休闲娱乐设施状况完好，做到随损随修。

三、绿化管理

1、对花、草、树木定时浇水，按期施肥，及时消除病虫害。

2、随时铲除花、草间的杂草，草坪、树木定期修剪，保持美观。

3、制止占用绿地和在绿地上堆放物品，抛扔杂物或利用树木晾晒衣物行为。

4、制止践踏绿地和损坏花草、树木行为。

5、保持物业区内花、草、树木成活率90%以上。

四、房屋管理

1、依据政府有关规定，制止业主随意改变房屋结构和使用用途的行为。

2、保持房屋外观完好、整洁、无脏损和妨碍市容观瞻现象。

3、保持房屋完好率达90%以上。

4、定期对房屋安全状况进行检查，发现安全隐患，及时提

请业主或业主委员研究处理。

五、房屋修缮

- 1、制定年房屋共用部位、共用设施修缮计划，报业主或业主委员会审定后实施。
- 2、按《黑龙江省城镇楼房大、中修工程分类试行标准》划定和进行房屋的大、中、小工程修缮。
- 3、对损坏的房屋共用部位，应及时予以修缮。
- 4、房屋修缮后，应达到国家城住字（84）第677号文件规定的修缮标准。
- 5、设立和公布报修电话等便民报修设施。
- 6、对危及人身、财产安全的急修项目即时维修。
- 7、大、中修项目按业主或业主委员会审定的维修计划确定的开、竣工时间进行修缮。

六、治安管理

- 1、已形成户外封闭区域的物业管理区域，实行门卫夜间值班制度。
- 2、物业区内，禁止流动商贩经商。
- 3、制止物业区内打架斗殴和损坏物业共用部位共用设施，场地行为，劝阻在公共场区、所内的人员纠纷。

七、道路、场地管理

- 1、物业区内区域道路畅通，路面平坦无损坏。

2、公共活动场地地面平整，无其他物品堆放，无积水和降雪堆积。

3、室外雨水排放畅通，沟道无大量积水。

八、其它

1、摩托车和自行车应放在停车棚内，自己看管，丢失或损坏乙方概不负责。

2、双方未约定事项及非物业服务内容乙方不负责。

甲方：

乙方：

附页2

有关未尽事宜说明

1、物业管理企业的服务内容和标准按北安市房产物业管理公司制定的《物业管理手册》中有关条款执行。

2、水箱清洗、化粪池清掏等费用由物业管理企业承担，并做到定期、及时清洗、清掏。

4、庭院灯亮灯时间为开刚黑至晚10点，春节期间增加亮灯时间和灯的盏数。

5、原物业设施包括泵房、物业房、水箱等由乙方使用并负责维修。

6、建设小区西侧巷道由乙方负责保洁。

甲方：

乙方：

物业管理移交协议书篇五

甲方(委托方)：_____ (业主管理委员会)

乙方(受托方)：_____ (物业管理公司)

为加强_____ (物业名称)的物业管理，保障房屋和公用设施的正常使用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境，根据《中华人民共和国民法典》、建设部第33号令《城市新建住宅小区管理办法》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对_____ (物业名称)实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第一条 物业管理内容

1、 物业基本情况

(1) 物业类型：_____。

(2) 座落位置：_____市_____区_____路(街道)_____号。

(3) 四至：东_____，南_____，西_____，北_____。

(4) 占地面积：_____平方米。

(5) 建筑面积：_____平方米。

2、 委托管理事项

(1) 房屋建筑本体共用部位(楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、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) 本物业规划内附属物业管理范围的市政公用设施(道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房棚、停车场)的维修、养护和管理。

(4) 本物业规划内的附属配套服务设施(网球场、游泳池、商业网点)的维修、养护和管理。

(5) 公共环境(包括公共场地、房屋建筑物共用部位)的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

(6) 交通、车辆行驶及停泊。

(7) 配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等保安工作(但不含人身、财产保险保管责任)。

(8) 社区文化娱乐活动。

(9) 物业及物业管理档案、资料;

(10) 法规和政策规定及授权由物业管理公司管理的其它事项。

第二条委托物业管理形式

承包经营，自负盈亏。

第三条物业管理服务费用和住宅公共维修基金

1、本物业的管理服务费按下列第_____项执行：

(3)由甲方按统一标准直接支付给乙方，即每年(月)每平方米建筑面积_____元。

2、管理服务费标准的调整按下列第_____项执行：

(1)按政府规定的标准调整；

(2)按每年_____%的幅度上调；

(3)按每年_____%的幅度下调；

(4)按每年当地政府公布的物价涨跌幅度调整；

(5)按双方议定的标准调整_____。

3、住宅共用部位共用设施设备维修基金

(1)共用部位共用设施设备维修基金的归集、使用和管理按政府有关文件执行。

(2)共用部位共用设施设备维修基金不敷使用时，经房地产行政主管部门或物业管理委员会研究决定，按建筑面积比例向产权人续筹或由产权人按实分摊。

(3)产权人在出售、转让或馈赠其单元或因其他原因房屋产权转移时，所缴交的共用部位共用设施设备维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

4、乙方在接管本物业中发生的前期管理费用_____元，按下列第_____项执行：

(1)由甲方在本合同生效之日起_____日内向乙方支付；

(2) 由乙方承担;

(3) 在_____费用中支付。

5、因甲方责任而造成的物业空置并产生的管理费用, 按下列第_____项执行:

第四条其他有偿服务费用

1、车位及其使用管理服务费用:

(1) 机动车: _____;

(2) 非机动车: _____;

2、有线电视: _____;

3□_____□

第五条代收代缴收费服务

受有关部门或单位的委托, 乙方可提供水费、电费、燃(煤)气费、热费、房租等代收代缴收费服务(代收代缴费用不属于物业管理服务费用), 收费标准执行政府规定。

第六条物业管理期限

委托管理期限为_____年, 自_____年_____月_____日起到_____年_____月_____日止。

第七条双方权利、义务

1、甲方权利义务:

(1) 根据本合同规定甲方将住宅区委托乙方实行物业管理;

(2) 监督乙方对公用设施专用基金的合理使用，并按公用设施专用基金管理办法拨付给乙方。

(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。

2、乙方权利义务：

(1) 根据有关法律、法规，结合实际情况，制订本住宅区物业管理的各项规章制度；

(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；

(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。

第八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。

第九条风险抵押

- 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。

第十条奖罚措施

- 1、在各项管理目标、经济指标全面完成的前提下，管理费如有节余，甲方按节余额_____%奖励乙方。
- 3、如果甲方不完成应负的合同责任，由此而影响乙方的承包管理目标和经济指标，或给乙方造成直接经济损失，甲方应当给予补偿或承担相应责任。
- 4、如果乙方没有完成合同责任或管理目标和经济指标，甲方应当责成乙方限期改正，情节严重的处以人民币_____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。

第十一条合同更改、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，补充协议与本合同具有同等效力。

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，须于期满前的_____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。

甲方：_____

乙方：_____