

最新老旧小区物业管理合同协议书 小区 物业管理合同(大全10篇)

劳动合同是劳动者与用人单位之间约定劳动关系的书面协议，是保障劳动者权益、维护用人单位合法权益的重要法律文件。那么大家知道正规的合同书怎么写吗？这里我整理了一些优秀的合同范文，希望对大家有所帮助，下面我们就来了解一下吧。

老旧小区物业管理合同协议书篇一

甲方(委托人)：

乙方(受托人)：

(一)甲方将位于____区____路的____住宅区范围内的物业委托给乙方实行统一管理，综合服务，承包经营，自负盈亏。

(二)管理事项包括：

1. 房屋的使用、维修、养护；
3. 清洁卫生(不含垃圾运到中转站后的工作)；
4. 公共生活秩序；
5. 文娱活动场所；
6. 便民服务网点及住宅区内所有营业场所(不含肉菜市场)；
7. 车辆行驶及停泊；
8. 住宅区档案管理；

9. 政策规定由物业管理公司管理的其他事项。

合和社区

二、委托管理原则以社会效益、环境效益为主，经济效益为辅，相互促进，体现为业主提供优质服务和责、权、利相统一原则。

三、委托管理期限确定管理目标、经济指示，实行风险抵押经济承包责任制。

四、委托管理期限委托管理期限为____年，自____年____月____日起至____年____月____日止。

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辦法付给乙方；

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；

9、委托乙方对违反住宅区条例和住宅区细则以及业主公约的进行处理：包括予以罚款、责令停工、责令赔偿经济损失，以集水、停电等措施对无故不缴有关费用或拒不改正违章行为的责任进行催交、催改；10、协助乙方做好宣传教育、文化活动和物业管理工作；11、政策规定由甲方承担的其他责任。

6. 乙方须本着商效、精干的原则在本住宅区设置管理处；

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；

六、管理目标和经济指标(一)各项管理指标执行《深圳经济特区住宅区物业管理标准》及市、区住宅管理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。

(二)确保年完成各项收费指标____万元，合理支出____万元，乙方可提成所收取管理费的____%作为经营收入。

(三)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；

(四)如由于乙方过错致使合同不能履行，乙方无权要求返还抵押金，并应赔偿甲方经济损失。

八、奖罚措施(一)在各项管理目标、经济指标全面完成的前提下，管理费用如有节余，甲方按节余额____%奖励乙方。

(四)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____至____元的罚款，直至终止合同，经济损失由乙方承担；

(五)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(以市住宅主管部门的鉴定结论为准)。

九、合同更改、补充与终止

(一)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；

(三)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，但根据住宅区条例和住宅区细则规定被取消优先承包理资格的除外。

十、其他事项

(一)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。

(二)本合同自签订之日起生效，附件1、2、3、4为合同的有效组成部分。

(三)本合同正本一式三份，甲、乙双方和区住宅管理部门各执一份，具有同等法律效力。(四)双方如对合同发生争议，协商不成的，提请市住宅主管部门或区住宅管理部门调解，或由深圳中级人民法院裁决。

甲方(盖章)： 乙方(盖章)：

代表(签名)： 代表(签名)

时间： 年 月 日

老旧小区物业管理合同协议书篇二

物业管理方(以下简称甲方)： _____

用户方(以下简称乙方)： _____

乙方_____小区商业街_____号用户， 甲方系该小区商业街的物业管理及服务单位。

根据《中华人民共和国合同法》及《_____市住宅区物业管理条例》等法律法规之规定，双方在平等、自愿和协商一致的基础上，就其物业管理及服务的相关事宜，达成如下协议：

甲方提供物业管理服务项目

负责提供小区商业街所有公共区域(走廊及休息亭)的卫生保洁。

负责保障小区商业街每日_____小时供电、供水(如遇供电局停电,自来水公司停水及设备维修保养除外)。

负责小区所有公共区域的花卉及植物摆放。

请用户于每日_____将室内垃圾用塑料袋封好,放置指定位置。乙方若需要丢诿其房屋室内进行保洁,可向甲方办理有偿服务的相关手续。

为给乙方提供各种需要和方便,甲方将提供室内保修服务、商业服务和其他有偿服务,本着“服务为主,适当收费”的原则,其收费标准以在甲方管理服务部的公榜为准。如乙方的室内保修事项为原装设备质量问题,则不收取任何费用。

为便于乙方与甲方公司联系有关事宜,物业管理公司的服务咨询电话:_____。

甲方应承担的管理事项

1、负责本小区公共次序的维护和管理,乙方房屋室内的自有财产等,由乙方自行保管并投保,如遗失或被盗,甲方管理公司将配合公安部门进行调查和处理。负责办理乙方经营及管理人员出入本小区的有效证件。

2、凡乙方大件办公室用品,如:办公桌椅、复印机、电脑、保险柜及其他贵重物品等,如需搬出商业街或大型搬迁,应由乙方详细填写物品清单,并由乙方负责人签名,然后到甲方管理服务部办理审核批准手续,否则,甲方管理公司保安员有权拒绝放行。

三、乙方承担的物业管理费的缴纳及付款方式

1、乙方的用房面积为_____平方米，乙方每月的物业管理综合服务费为_____元/平方米，每月总计_____元，由乙方从签定本协议，按先收费原则，每_____年缴纳一次。

2、乙方房屋的室内用水、用电费用甲方收取押金_____元，甲方一方双方于每月_____日抄录该房屋电表、水表实际读数后，由乙方按实际使用读数，于当月_____日前向甲方缴纳。本物业定于_____年_____月_____日正式移交，此时间以前甲方原则上同意乙方先行使用，但甲方不承担乙方在未正式移交前进行使用而可能带来的任何责任(无论物业方是否许可)，乙方提前使用则应先征得物业管理公司认可并正常缴纳物业管理费用。

3、乙方在小区停车场停车，应缴纳车位使用费，甲方依照市物价局批准的收费标准进行收费。为方便用户，甲方可以按月、季度、年度办理车位使用证。

4、乙方所有对甲方的应缴纳费用，可用现金、支票等方式的缴纳。以支票的方式的付款，应以其付款到达甲方帐户的时间为准。

用户的配合事项

1、为了维护商业街的整体形象，乙方未经物业公司许可不得在店外经营及电外摆放物品。如确有需要则应在物业公司许可的情况下有偿限时使用。店门一律内开，同时，本小区商业街内实行招牌的统一管理，乙方设立招牌应在指定区域，并征得物业公司同意，否则物业公司有权制止。

2、乙方应注意爱护本小区商业街公共区域的清洁和卫生，不得随意吐痰，扔烟头、纸等杂物，并严禁发出影响其他用户的噪音，如装修噪音、高声喧哗、播放音乐等，否则，将视情况进行处理或处罚。

3、若乙方需对房屋室内进行二次装修，乙方应将装修方案及图纸报甲方审批，如无大的修改，甲方应在接到装修方案及图纸后___个工作日内审批完毕。二次装修施工单位，不论是甲方推荐还是乙自带(选)，进场施工前，均须与甲方签定《二次装修管理服务协议》(另见)，并交纳一定数额的二次装修管理服务费。所有装修施工材料及施工人员，一律按甲方指定的时间及路线出入小区商业街。

为配合管理，乙方应将紧急联系方式提供甲方，以便非正常办公时间异常情况的紧急联络。

根据《消防法》的规定和本小区商业街辖区消防主管单位的要求，乙方应明确本单位的消防负责人，并签定《武汉金色港湾商业街防火安全责任书》。

其他事项

1、本协议涉及的店面系小区内经营店面，在经营范围上将会受到限制，乙方对此有充分的认识，原则上以提供社区服务为主，甲方鼓励经营休闲类经营项目(无污染项目)，各店面经营应遵守国家相关法律法规并服从工商、城管等部门的管理。本小区商业街详细地址为：___市___大道___号。

2、乙方所购店面中有部分店面系甲方提前出租，并签有出租合同，

乙方同意保持该合同之延续性，依据原出租合同_____年_____月___日以后的租金收入权益将由乙方拥有，原出租合同中租赁期满时间为_____年_____月___日，原租户的权益应得到保证(原出租合同见附件二)。

为便于联系，乙方应指定本单位一联系人，专门负责办理有偿服务的有关事宜。

本协议于甲方和乙方双方签字盖章之日起生效。

本协议未尽事宜，甲方和乙方应尽量协商解决，协商不成时，可向本小区商业街所在地人民法院起诉解决。

本协议一式两份，甲方和乙方双方各执一份，均具有同等效力。

乙方(盖章)：_____

甲方(盖章)：_____

代表(签字)：_____

代表(签字)：_____

日期：_____年____月____日

老旧小区物业管理合同协议书篇三

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)：

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、乙双方对查验、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；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 物业买受人自物业首次交付使用之日起，按本合同的约定足额缴纳物业服务费用，首次交付使用之日前的物业服务费用由甲方缴纳。

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；具体调整比例由业主与乙方另行约定。

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。

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)属于甲方所有的，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)的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：_____

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提出建筑物及其附属设施维修资金使用方案。

乙方应当将建筑物及其附属设施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)负责制定《临时管理规约》和提供《房屋使用说明书》，并将其作为物业买卖合同的附件。

(五)按照《成都市物业管理条例》的规定，交存、补存新建住宅物业保修金，缴存建筑物及其附属设施维修资金。

(六)按照法定的保修期限、范围，承担物业的保修责任；

(七)当业主、使用人不按规定交纳物业服务费用时，协助乙方催收。

(八)协助乙方做好物业服务工作和宣传教育、文化活动；

(九)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；

(十一)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。

(十二)_____;

(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。

本合同期限未满，但业主委员会代表业主与业主大会选聘的物业服务企业或其他管理人签订的物业服务合同生效时，本合同终止。

第二十四条本合同期限届满前_____日，业主大会尚未设立的，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_____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；业主委员会尚未选举产生的，移交给物业所在地街道办事处、乡(镇)人民政府或社区居民委员会代管；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，由乙方方向全体业主每日支付违约金_____元，并从本合同第三十四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)_____。

第二十八条除前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，并赔偿由此给甲方、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，甲方应依法解除本合同；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；造成业主、使用人经济损失的，乙方应予以经济赔偿。

甲方解除本合同的，乙方应当在甲方通知的_____日内与甲方作为招标人选聘或全体业主共同决定选聘的新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三十四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;甲方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,甲方应予以经济赔偿。

第三十三条甲方拒绝或拖延履行物业保修义务的,业主、使用人可以自行或委托乙方维修,维修费用及造成的其他损失由甲方承担。

第三十四条乙方应在本建筑区划内的物业首次交付使用之日起,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。

第三十五条本合同其他相关违约责任的约定:

(一)_____;

(二)_____;

(三)_____;

(四)_____;

(五)_____。

第三十六条本合同履行期间，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。

第三十七条本合同在履行中发生争议的，甲、乙双方可以通过以下方式解决：

(一) 双方协商解决；

(二) 申请调解；

(三) 调解不成的，采取以下第_____种方式解决：

1. 向成都仲裁委员会申请仲裁；

2. 向人民法院提起诉讼。

第三十八条本合同未尽事宜，甲、乙双方可另行以书面形式签订补充协议。

第三十九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。

第四十条本合同正本连同附件共_____页，一式_____份，甲乙双方各执_____份；由甲方或乙方抄送一份样本向房产管理部门备案；物业在五城区(含高新区)的，向市房产管理部门备案；物业在五城区(含高新区)外的，向物业所在地区(市)县房产管理部门备案。

第四十一条本合同

自_____

起生效。

法定代表人：_____法定代表人(负责人)：_____

附件一：物业构成

附件二：建筑区划划分意见书

附件三：物业服务力量情况

老旧小区物业管理合同协议书篇四

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：

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。

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。

一、甲方须根据《小区管理规定□□□xx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

公共租赁住房小区物业管理

浅议住宅小区物业管理

探究小区前期物业管理介入

浅谈物业管理与小区建设

小区前期物业管理介入研究

小区物业管理问题与措施论文

某小区物业管理制度

小区物业管理及账务处理论文

居民小区前期物业管理的论文

老旧小区物业管理合同协议书篇五

成都市房产管理局编制

前期物业服务合同使用说明

1. 本合同为示范文本(试行),适用于本市行政区域内各类物业管理活动。合同双方当事人在签约之前应当仔细阅读本示范文本(试行)的内容。

2. 本示范文本(试行)中下列词语的定义是:

(1) 业主,是指不动产登记簿上记载的所有权人。

(2) 使用人,是指房屋的承租人、实际使用房屋的其他人。

(3) 物业买受人,是指物业出售合同中确定的房屋购买人。

(4) 物业首次交付使用日,是以物业买受人办理房屋交付使用手续之日计。

(5) 共有部分,包括全体业主共有部分和相关业主共有部分。全体业主共有部分,是指建筑区划内全体业主共有的道路、绿地、路灯、沟渠、池、井、垃圾箱(房)、公益性文体设施、物业服务用房、闭路电视监控系统、附属设施设备使用的房、 、 、 、 等。相关业主共有部分,是指一幢建筑物内部,由该幢建筑物的相关业主共有的门厅、户外墙面、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、走廊通道、房屋主体承重结构部位(基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶

等)、_____、_____、_____、_____、_____等部位以及该幢建筑物的相关业主共有的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、照明、锅炉、燃气线路、消防设施、邮政信箱、避雷装置、_____、_____、_____、_____等设施设备。

(6) 公共区域，是指一幢建筑物内部，由整幢建筑物的业主、使用人共同使用的区域以及整幢建筑物外、建筑区划内，由全体业主、使用人共同使用的区域。

(7) 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。

(8) 预收的物业服务资金：是由物业服务支出和乙方的酬金构成。

(9) 物业服务费用：是包括物业服务成本、法定税率和利润。

3. 为体现合同双方的自愿原则，本示范文本(试行)中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以根据实际情况对文本条款的内容进行选择、修改、增补或删减。

4. 本示范文本(试行)所称的甲方为物业建设单位，乙方为物业建设单位通过招投标的方式或者经市或区(市)县房产管理部门核准采用协议方式选聘的具有相应条件和相应专业服务人员的物业服务企业或其他管理人。

5. 本示范文本(试行)中所指建筑区划类型分为：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。当建筑区划内(整体、单体)，非住宅物业建筑面积占总建筑面积比例小于60%的，以住宅物业计；非住宅物业建筑面积占总建筑面积比例大于60%的，以所占比例最大

的物业类型计。

6. 根据国务院《物业管理条例》第二十五条的相关规定，本合同的主要内容为甲方与物业买受人签订的物业买卖合同的组成部分。

7. 在签订合同前，合同双方应当出示有关资质、信用证明及签约主体资格的证书、证明文件。

8. 本示范文本(试行)条款由成都市房产管理局负责解释。

法定代表人：_____

联系电话：_____

法定代表人(负责人)：_____

资质等级：_____，资质证书编号：_____

公司联系电话：_____

老旧小区物业管理合同协议书篇六

地址：

乙方□xxxxx物业管理有限公司

法定代表人□xxx

资质等级□xxx

地址□xxxxxxxxxx

联系电话□xxxxxx

根据《物权法》、《物业管理条例》、中洋水景园管理规约等相关规

定，甲乙双方就的物业管理服务事宜，在自愿、平等、协商一致的基础上，订立本合同。

第一条物业的基本情况

物业名称：

物业类型：

座落位置：

四至范围：

东至：西至：

南至：北至：

管理面积：住宅

第二条甲方权利义务

- 4、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；
- 5、负责处理非乙方原因而产生的'各种纠纷；
- 6、协助乙方开展物业管理服务、相关宣传教育和文化活动；
- 7、全力支持乙方对拒缴物业费的业主采取的有效措施；
- 8、按照相关政策、法律法规，筹集、使用、管理专项维修资金。

9、法规政策约定由甲方承担的其他事项和责任。

第三条乙方权利和义务

1、对房屋共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、安全秩序、交通等实施管理与服务。

2、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定完善物业管理制度；

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的行为；

5、协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序，进行来访人员登记控制，安全巡逻。

6、汽车、两轮车停车位无偿提供全体业主停放车辆，乙方负责场地清理、车辆整理，不负保管责任。

7、对交通秩序、车辆停放、出入登记进行管理。

9、向业主收取物业管理服务费用；

10、编制物业管理服务及财务年度计划；

12、向业主提供房屋自有部位、设施设备维修保养等有偿服务；

13、开展有效的便民服务工作；

14、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；

15、适时向甲方报告本管理区域内重大物业服务事项；

第四条维护物业及业主安全和美好环境的规则

业主在使用物业时，以下为禁止条款：

- 1、损坏房屋承重结构、主体结构，改变住宅入户门、外立面等部位设施的颜色、形状、规格、功能和布局，改变房屋设计用途。
- 2、在外墙面安装各种设备设施，影响整体建筑美观。
- 3、更改阳台布局、功能及外观颜色，随意打孔、改变排烟、排污、排气管道，改变安装空调位置等。
- 4、占用或损坏物业共用部位、共用设施设备及相关场地，移动物业共用设施设备。
- 5、在区内道路、活动广场等公共区域，搭建、晾晒、私设摊点。
- 6、改变房屋使用功能，即家教、麻将馆、生产加工场所，或产生噪声、污染等经营性活动。
- 7、安装卫星接收器、外置防盗栅栏、雨棚、搭建阳光房、封闭晾晒阳台、外置花盆架等，在非预留的平台或墙面上安装其它物品等。
- 8、破坏住宅围墙灯光、景观照明。
- 9、入户门厅、楼道、楼梯间摆放车辆及杂物。
- 10、封闭排气、排水口；不配合物业公共部位、设备设施维护。
- 11、在非指定位置倾倒或抛弃垃圾、杂物。

- 12、汽车、两轮车在道路公共区域乱停放。
- 13、车库、小车库单独出售出租区外停车、储物、住宿、经营等。
- 14、不按规定饲养宠物。
- 15、高空抛撒物品。
- 16、践踏损坏绿化。
- 17、在区内堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒有害物质，发出超标噪声。
- 18、在区内燃放烟花爆竹、焚烧纸钱、敬斗香、做佛事等。
- 19、在大树、共用部位和相关场所悬挂物品、张贴广告、涂改宣传文字、画面或随意刻画等。
- 20、利用物业窝藏犯罪人员、赃物或其他从事危害共有利益、侵害他人合法权益的活动。

第五条物业管理服务费用

- 1、管理服务费用构成主要有公共物业维护保养费，包括物业的外墙、地面道路、共用活动区域、楼梯、消防系统、智能化系统、灯光照明系统、给排水系统等；共用水电费，包括共用照明、保洁绿化等；聘用的管理服务人员工资、福利；小区公共秩序维护、环境保洁维护、绿化维护费；物管企业固定资产折旧、办公及法定税费等。
- 2、管理服务费用调整根据用工成本上升、维修费用加大、物价指

老旧小区物业管理合同协议书篇七

承包人(乙方):_____

经甲乙双方友好协商把_____承包给乙方管理，为了明确双方责任及义务，并根据《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国安全生产法》及兰州市安全整治标准，为进一步明确职责，落实责任，为使小区物业规范化、使小区居民享受完善的物业服务。甲方委托乙方对_____小区进行小区物业管理服务。甲乙双方在公平自愿的基础上签订本协议：

一、承包物业管理的范围：

公司实行独立核算，自付盈亏，并独立承担民事责任。

二、承包管理期限：

承包期限：10年。

自20__年3月1日至2__年2月28日。

三、交付押金：乙方要向甲方交付押金伍拾万圆整。

四、本合同期间发包人向承包人支付费用50000元/月；此费应在每月月底结清。

五、双方的责任与义务：

(一)甲方

1、甲方的权利：法定代表人不得变更，甲方有权对乙方的管理经营状况及物业管理服务质量进行监督。

- 2、甲方义务：甲方给乙方提供公司印鉴及各种证照，并协助乙方做好证照年检及帮助乙方承接物业，为乙方提供前期已接管物业小区的资料及介绍情况，为乙方提供办公用房。
- 3、甲方为乙方提供原有的保安亭、保安宿舍及监控设施。
- 4、甲方有权不定期对小区工作开展情况进行检查。

(二) 乙方

承保责任期内以_____名义承担一切相关法律责任。

- 1、乙方权利：乙方有权利用兰州上河苑物业管理有限责任公司名义承接物业小区管理经营，为上河苑小区、百合苑小区提供物业管理服务。有权主持公司全面工作，对公司人员有权调换，对公司财务有权支配。
- 2、乙方义务：乙方有义务理顺公司管理体制，加强公司人员、财务、资料档案及各项工作管理。对所接管的物业小区加强管理，提高物业管理服务质量，达到让业主满意。乙方应重视公司员工的思想教育和业务培训工作，要求物业从业人员必须持证上岗等。
- 3、乙方负责公司(除法定代表人外)所有人员的工资福利，办公经费等一切开支，确保公司正常运转。承包期内所发生的债权债务均有乙方承担。
- 4、乙方负责承包期内接受政府部门的管理;协调工作。协助部门做好小区社会治安防范工作。协助消防部门做好上河苑小区、百合苑小区消防安全工作。
- 5、乙方必须在本月15日前交清小区上月水电费到甲方指定账户内，否则一切责任由乙方负责。

- 6、乙方负责征收小区的物业管理费，及公共维修基金管理。
- 7、乙方负责承包期间内业主与业主之间发生的纠纷、业主于他方由乙方发生的纠纷负责协助解决。
- 8、乙方负责公共环境(内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯、门厅)的卫生清洁。如有居民投诉卫生较差时，乙方应有责任处理此事。
- 9、乙方不得擅自改变任何公共设施和占用消防通道。任何个人及集体不得在任何公共地方搭建，特别是消防通道、楼顶搭建，如有违反乙方要负一切责任。
- 10、乙方负责交通、车辆行驶及停泊的安全，并按相关规定收取费用。
- 11、乙方负责小区院内的公共设施、绿化带、建筑物、公共水电设施管理。
- 12、乙方负责小区公共秩序，维护社会治安。乙方承担小区公用面积的巡逻检查，确保小区所有业主的人身财产安全。及时盘查和监控可疑人员，发现案情要及时报警或上报镇党委、政府。
- 13、乙方负责公共卫生区的环境卫生、垃圾清运。小区内不得焚烧垃圾，禁止院内垃圾存留。负责化粪池清理和室外管道的疏通。
- 14、乙方在管理期内，负责收小区内公共设施维修基金。并动员小区业主自选7—9位业主代表负责监督小区内工作及公共设施维修的开支。
- 15、未经甲方同意，乙方不得将物业管理委托或承包给第三方。

五、违约责任

合同履行期间，一方违约，应承担违约责任，赔偿另一方的经济损失。本合同经双方签字(盖章)生效，合同一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等效力。

甲方(公章)：_____乙方(公章)：_____

法定代表人(签字)：_____法定代表人(签字)：_____

老旧小区物业管理合同协议书篇八

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

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。

第二章 委托管理事项

第四条房屋建筑共用部位、共用设施、设备的管理、维修养护。

第五条道路、排水管道等公用设施的使用管理和维修养护。

第六条公用绿地、花木等的养护和管理。

第七条公共环境卫生。包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

第八条交通与车辆停放秩序的管理。

第九条维持公共秩序，巡视、门岗执勤。

第十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。

第十一条协助社区组织开展社区文化娱乐活动。

第十二条负责向业主和物业使用人收取下列费用；

- 1、物业管理综合服务费；
- 2、房屋共有部位和共用设施日常维修费；
- 3、停车费；
- 4、装璜垃圾清运费。

第十三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。

第十四条对业主和物业使用人有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，并报有关执法部门处理。

第三章委托管理期限

第十五条委托管理期限为年。自年月日起至年月日止。

第四章双方权利义务

第十六条甲方权利义务

- 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、审议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、和房屋及设施维修计划。
- 6、按《宁波市住宅小区物业管理条例》向乙方提供物业用房，其租金用于物业管理。
- 7、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。
- 8、业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费应承担违约责任，甲方协助做好协调和思想工作，帮助乙方催交。

第十七条乙方权利义务

- 1、根据相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、按本合同第十四条的约定，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、每年第一季度底，向全体业主和物业使用人公布上年度相关管理经费的使用情况；

第五章物业管理服务质量

第十八条乙方按《宁波市普通住宅小区物业管理服务等级参考标准》中“级服务等级标准”实现目标管理，具体详见附件。

第六章物业管理服务费用

第十九条物业管理综合服务费

1、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、空置房屋的管理服务费，按全额收取。

3、业主和物业使用人逾期交纳的，按下列方法处理：

从逾期之日起每天应按费用的千分之一交纳滞纳金。

第二十条公共设施日常维修费

房屋的共有部位、共用设施、设备、公共场地的日常维修、养护费用由乙方按多层住宅每年每平方米元收取，非住宅按每年每平方米收取，并按照下列标准执行：日常小修、养护费用，从房屋共有部位和共用设施日常维修费中承担；大中

修费用、更新费用，由乙方制定计划，报甲方审核，由全体业主共同承担。

第二十一条车位使用费由乙方按照《宁波市住宅区物业管理停车收费办法》和《住宅小区机动车地下停车收费标准》规定，由乙方向车位使用人收取，收入用于弥补物业管理成本。

第二十二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。

第七章违约责任

第二十三条甲方违反本合同第十六条的约定，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。

第二十四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。

第二十五条乙方违反本合同第六章约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退。

第八章附则

第二十六条本合同未尽事宜，可以甲、乙双方共同协商解决。可以用书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第二十七条合同期满后，乙方全部完成合同并且管理成绩优秀，业主、物业使用人反映良好，甲、乙双方可续订合同。

第二十八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。

本合同及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。

第二十九条本合同正本连同附件共页，一式四份，甲乙双方及街道办事处、区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。

第三十一条本合同执行期间，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。

第三十二条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请南门街道办事处、区物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，可以向人民法院起诉。

第三十三条合同期满自然终止，双方如续订合同，应在合同期满三十天前向对方提出书面意见。

第三十四条本合同自签字之日起生效。

甲方签章： 乙方签章：

代表人（签名）： 代表人（签名）：

老旧小区物业管理合同协议书篇九

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

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。

第二章 委托管理事项

第四条 房屋建筑共用部位、共用设施、设备的管理、维修养护。

第五条 道路、排水管道等公用设施的使用管理和维修养护。

第六条 公用绿地、花木等的养护和管理。

第七条 公共环境卫生。包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

第八条 交通与车辆停放秩序的管理。

第九条 维持公共秩序,巡视、门岗执勤。

第十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。

第十一条协助社区组织开展社区文化娱乐活动。

第十二条负责向业主和物业使用人收取下列费用；

- 1、物业管理综合服务费；
- 2、房屋共有部位和共用设施日常维修费；
- 3、停车费；
- 4、装璜垃圾清运费。

第十三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。

第十四条对业主和物业使用人有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，并报有关执法部门处理。

第十五条委托管理期限为年。自年月日起至年月日止。

第十六条甲方权利义务

- 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、审议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、和房屋及设施维修计划。

6、按《宁波市住宅小区物业管理条例》向乙方提供物业用房，其租金用于物业管理。

7、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

8、业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费应承担违约责任，甲方协助做好协调和思想工作，帮助乙方催交。

第十七条乙方权利义务

1、根据相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、按本合同第十四条的约定，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、每年第一季度底，向全体业主和物业使用人公布上年度相关管理经费的使用情况；

第十八条乙方按《宁波市普通住宅小区物业管理服务等级参考标准》中级服务等级标准实现目标管理，具体详见附件。

第六章物业管理服务费用

第十九条物业管理综合服务费

1、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、空置房屋的管理服务费，按全额收取。

3、业主和物业使用人逾期缴纳的，按下列方法处理：

从逾期之日起每天应按费用的千分之一交纳滞纳金。

第二十条公共设施日常维修费

房屋的共有部位、共用设施、设备、公共场地的日常维修、养护费用由乙方按多层住宅每年每平方米元收取,非住宅按每年每平方米收取,并按照下列标准执行：日常小修、养护费用,从房屋共有部位和共用设施日常维修费中承担;大中修费用、更新费用,由乙方制定计划,报甲方审核,由全体业主共同承担。

第二十一条车位使用费由乙方按照《宁波市区住宅小区物业管理停车收费办法》和《住宅小区机动车地下停车收费标准》规定,由乙方向车位使用人收取,收入用于弥补物业管理成本。

第二十二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。

第七章违约责任

第二十三条甲方违反本合同第十六条的约定,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。

第二十四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。

第二十五条乙方违反本合同第六章约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退。

第八章附则

第二十六条本合同未尽事宜，可以甲、乙双方共同协商解决。可以用书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第二十七条合同期满后，乙方全部完成合同并且管理成绩优秀，业主、物业使用人反映良好，甲、乙双方可续订合同。

第二十八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。

本合同及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。

第二十九条本合同正本连同附件共页，一式四份，甲乙双方及街道办事处、区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。

第三十一条本合同执行期间，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。

第三十二条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请南门街道办事处、区物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，可以向人民法院起诉。

第三十三条合同期满自然终止，双方如续订合同，应在合同期满三十天前向对方提出书面意见。

第三十四条本合同自签字之日起生效。

甲方签章： 乙方签章：

代表人(签名)： 代表人(签名)：

____年____月____日 ____年____月____日

老旧小区物业管理合同协议书篇十

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《中华人民共和国合同法》、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：

(2) 由甲方承担上述管理成本费用的_____%。

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。