

最新住宅物业委托管理合同(优质11篇)

承包合同是一份重要的商业文件，用于确保项目的顺利实施和双方权益的保护。以下是小编为大家整理的合伙协议范本，仅供参考。希望能够帮助各位合伙人更好地了解合伙协议的内容和要点，以便进行协商和起草工作。合伙协议的制定对于合作的成功至关重要，希望大家能够认真考虑并践行其中的各项规定。

住宅物业委托管理合同篇一

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□_____□

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□_____□

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：_____

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、公共场地的维修、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，空格部分填写的文与印刷文具有同等效力。

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之日起生效。

甲方(盖章)：_____

乙方(盖章)：_____

_____年___月___日

_____年___月___日

住宅物业委托管理合同篇二

甲方：(物业管理公司、受托方)

乙方：(房屋出售单位、委托方) 甲、乙双方根据常政发[1994]107号文颁发的《常州市市区住宅区物业管理暂行办法》要求，议定以下条款共同信守。

一、 房屋管理

(一) 乙方根据市____文件规定将____新村住房共计____套____平方米(建筑面积)出售给职工个人(说见清册), 现委托由甲方管理并按本合同第三条款规定向甲方支付委托管理费。

(二) 上述房屋由甲方实行统一的专业化管理。

二、 房屋修缮

(一) 甲方负责乙方委托房屋共用部位及设施的维修及日常养护, 保证房屋共用部位设施的完好和正常使用。

(二) 托管房屋室内自用部位的正常零修若委托甲方负责, 费用由购房人自理。

三、 托管费用

(一) 根据市政府文件关于“建立房屋共用部位设施维护基金”的规定, 乙方向甲方支付优惠出售房或补贴出售房房价款____%共计人民币(大写)____元□y____元, 作为房屋委托管理费。乙方在本合同签订后15天内, 将上述款项金额拨入甲方“房屋共用部位设施维护基金”帐户, 帐号_____, 甲方保证专款专用, 并接受乙审查。

(二) 甲方负责乙方房屋共用部位设施的日常维修, 所需费用从上述房屋共用部位设施维护基金的增值部分中开支。遇有中、大、修以上项目, 若上述基金增值部分不足时, 不足部分由乙方按实分摊。

(三) 甲方对托管房屋共用部位设施提供及时的维修、养护。若因甲方维修不及时等原因造成不良后果的, 由甲方承担责任。

四、 其它

(一) 为了便于托管房屋的管理和维修，乙方将有关房屋档案、图纸及其它技术资料移交给甲方存档备查(合同终止，一并返回)

(二) 遇有人力不可抗拒的自然灾害造成房屋损坏、倒塌等、非甲方责任。

(三) 其它约定：

备注：

(一) 本合同在签订后到“房屋共用部位设施维护基金”到位之日起生效。

(二) 本合同有效期 年 月 日至年 月 日止。

(三) 本合同一式三份，甲乙双方各执一份，一份报市物业主管部门备案。

(四) 本合同适用优惠和补贴出售两类房屋。

甲方：(公章) 乙方：(公章)

法人代表： 法人代表：

经办人： 经办人：

合同签订日期： 年 月 日

住宅物业委托管理合同篇三

乙方(受托人)：____物业管理公司

为加强____住宅区物业管理，保障区内房屋和公用设施的正常使用权用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、

文明的居住环境，根据《xx区住宅区物业管理条例》（以下简称住宅区条例）及其配套实施细则（以下简称住宅区细则）和市政府有关规定，经双方充分协商，同意签订本物业管理合同，以便共同遵守。合同书面如下：

（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。

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 and 责、权、利相统一原则。

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。

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

（一）甲方责任、权利、义务

- 1、依照住宅区条例和本合同规定将____住宅区委托乙方实行物业管理；
- 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；
- 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。

（二）乙方责任、权利、义务

- 1、根据有关法律、法规，结合实际情况，制订本住宅区物业管理办法；
- 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；
- 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。

（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。

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

(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）。

(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。

(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□20xx年xx月xx日

住宅区物业管理委托合同

委托物业管理服务合同范本

湖南省城市住宅区物业管理条例

办公大楼物业管理委托合同范本

物业管理委托合同

委托物业管理合同

物业管理招标委托合同

委托物业管理合同书

住宅物业委托管理合同篇四

乙方(受委托方)：_____物业管理公司

为加强_____小区(大厦)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_____市物业管理方面的法规和政策，经双方友好协商，达成如下协议，以便共同遵守。

第一条 物业管理内容

1、甲方将位于_____区_____路的_____范围内的物业委托给乙方实行统一管理，综合服务。

2、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) 便民服务网点及物业范围内所有营业场所;
- (7) 车辆行使及停泊;
- (8) 物业档案管理;
- (9) 授权由物业管理公司管理的其他事项。

第二委托物业管理形式

承包经营、自负盈亏。

第三条物业管理期限

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

第四条双方权利、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；

(11) 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，制订本住宅区物业管理的各项规章制度；

第五条其他事项

1、双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，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，双方如续订合同，应在该合同期满六个月前向对方提出书面意见。

3、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

4、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，提交深圳市仲裁委员会依法裁决。

5、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项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

6、本合同正本连同附件共一页，一式三份，甲、乙双方及物业管理主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

7、本合同自签订之日起生效。

甲方签章： 乙方签章：

法人代表：法人代表：

年月日

住宅物业委托管理合同篇五

乙方(受委托方)：_____物业管理公司

为加强_____小区(大厦)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_____市物业管理方面的法规和政策，经双方友好协商，达成如下协议，以便共同遵守。

第一条物业管理内容

1、甲方将位于_____区_____路的_____范围内的物业委托给乙方实行统一管理，综合服务。

2、管理事项包括：(1)房屋的使用、维修、养护；(2)物业范围的公用设施、设备及场所(地)(消防、电梯、机电设备、路灯、走廊、自行车、房、棚、园林绿化地、沟、渠、池、井、道路、停车场等)的使用、维修、养护和管理；(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)便民服务网点及物业范围内所有营业场所；(7)车辆行使及停泊；(8)物业档案管理；(9)授权由物业管理公司管理的其他事项。

第二条委托物业管理形式承包经营、自负盈亏。

第三条物业管理期限委托管理期限为_____年，自_____年_____月_____日起到_____年_____月_____日止。

第四条双方权利、义务第五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。

第六条 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。

第七条 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。
- 3、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。
- 4、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;附件1、2、_____、_____为合同的有效组成部分。
- 3、本合同正式一式三份，甲、乙双方和物业管理部门各执一份，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，可提请物业管理部门调解，或诉至人民法院。

甲方(盖章)：_____乙方(盖章)：_____

代表人(签字)：_____代表人(签字)：_____

住宅物业委托管理合同篇六

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。

第一章 物业详情

第一条 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。

第二条 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. 物业管理维护费;

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

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;

按建筑面积每月每平方米____元租用,其租金收入用于_____。

8. 负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料,并于合同生效之日;

9. 当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费时,负责催交或以其它方式;

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:

(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:

(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;

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

4. 可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务,但不得将本物业的管理责任

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。

第六章 物业管理服务费用

第二十二條 物業管理服務費

1. 本物業的管理服務費, 住宅房屋由乙方向按建築面積每月每平方米___元

向業主或物業使用人收取; 非住宅房屋由乙方向按建築面積每月每平方米___元向業主或物業使用人收取。

2. 管理服務費標準的調整, 按___調整。

3. 空置房屋的管理服務費, 由乙方向按建築面積每月每平方米___元向_

4. 業主和物業使用人逾期交納物業管理費的, 按以下第___項處理:

(1) 從逾期之日起按每天___元交納滯納金;

(2) 從逾期之日起按每天應交管理費的萬分之__交納滯納金;

(3) _____□

第二十三條 車位使用費由乙方向按下列標準向車位使用人收取:

1. 露天車位: _____

2. 車庫: _____

3. _____

第二十四條 乙方向對業主和物業使用人的房屋自用部位、自用設備、毗連部位

的、維修、養護及其它特約服務, 由當事人按實發生的費用計

付,收费标准须经甲

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. _____

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,乙方应给予经济赔偿。

第三十条 甲乙双方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,可以向人民法院提起诉讼)。

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。

甲方签章:_____乙方签章:_____

代表人:_____代表人:_____

住宅物业委托管理合同篇七

合同就是平等的当事人之间设立、变更、终止民事权利义务关系的协议。文书帮合同频道迎合各位朋友的需求,特意提供了住宅区物业管理委托合同范文参考,希望大家继续文书帮合同频道。

甲方(委托人):____住宅区业主管理委员会

乙方(受托人):|____物业管理公司

为加强____住宅区物业管理,保障区内房屋和公用设施的正

常使用权用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境，根据《深圳经济特区住宅区物业管理条例》(以下简称住宅区条例)及其配套实施细则(以下简称住宅区细则)和市政府有关规定，经双方充分协商，同意签订本物业管理合同，以便共同遵守。合同书面如下：

一、 物业管理范围及内容

(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。

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。

五、 双方责任、权利、义务

1、 依照住宅区条例和本合同规定将____住宅区委托乙方实行物业管理；

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；

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。

(二)乙方责任、权利、义务

1. 根据有关法律、法规，结合实际情况，制订本住宅区物业管理办法；

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；

11. 开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作；

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。

七、 风险抵押

(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。

(二) 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，由乙方获间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。

(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。

(五)

(六)

甲方(盖章)： 乙方(盖章)：

代表(签名)： 代表(签名)

时间：年 月 日

住宅物业委托管理合同篇八

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)： _____

本合同是甲乙双方根据相关法律、法规，在自愿、平等的基础上甲方将_____ (物业名称)委托于乙方实行物业管理，甲乙双方经过协商并达成一致订立本合同。

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员，本物业的全体业主和物业使用人员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、_____等全体业主和物业使用人员共用公共区域。

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；_。

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，乙方可以接受委托并收取合理费用。

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 物业管理服务质量

第十九条 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：_____

第五章 物业管理服务费用

第二十条 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;

第二十一条 停车位使用费由乙方按下列标准向停车位使用人收取:

1. 露天停车位: _____。

2. 地下停车位: _____。

3. 立体停车场: _____。

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。

第二十三条 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;

第二十四条 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。

第六章 双方权利义务

第二十五条 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、使用人员的合法权益；
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；

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；

第二十六条 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；

第七章 违约责任

第二十七条 甲方违反合同第二十五条的约定，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 乙方违反本合同第四章的约定，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

第五章的约定，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 甲乙双方中任意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。

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)：_____

_____年_____月_____日_____年_____月_____日

签订地点：_____签订地点：_____

住宅物业委托管理合同篇九

甲方：_____（物业管理公司、受托方）

乙方：_____（房屋出售单位、委托方）甲、乙双方根据常政发[1994]107号文颁发的《常州市市区住宅区物业管理暂行办法》要求，议定以下条款共同信守。

（一）乙方根据市_____文件规定将_____新村住房共计_____套_____平方米（建筑面积）出售给职工个人（说见清册），现委托由甲方管理并按本合同第三条款规定向甲方支付委托管理费。

（一）甲方负责乙方委托房屋共用部位及设施的维修及日常养护，保证房屋共用部位设施的完好和正常使用。

（二）托管房屋室内自用部位的正常零修若委托甲方负责，费用由购房人自理。

（三）甲方对托管房屋共用部位设施提供及时的维修、养护。若因甲方维修不及时等原因造成不良后果的，由甲方承担责

任。

(一) 为了便于托管房屋的管理和维修，乙方将有关房屋档案、图纸及其它技术资料移交给甲方存档备查（合同终止，一并返回）

(二) 遇有人力不可抗拒的自然灾害造成房屋损坏、倒塌等、非甲方责任。

(三) 其它约定：_____

备注：

(一) 本合同在签订后到“房屋共用部位设施维护基金”到位之日起生效。

(二) 本合同有效期____年____月____日至____年____月____日止。

(三) 本合同一式三份，甲乙双方各执一份，一份报市物业主管部门备案。

(四) 本合同适用优惠和补贴出售两类房屋。

甲方：____（公章）

乙方：____（公章）

法人代表：____

法人代表：____

经办人：____

经办人：____

合同签订日期：____年____月____日

住宅物业委托管理合同篇十

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_____。

第二章委托管理事项

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

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(基穿承重墙体、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。

第三章委托管理期限

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。

第四章 双方权利和义务

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□_____□

第五章 前期物业管理服务标准

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_____ %以上，合格率达_____ %，险情排除及时率达_____ %，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)_____。

第六章 前期物业管理服务费及相关费用

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全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_____。

(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、自用设备实施维修保养及其他服务时，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：_____。

第十九条 在实行封闭物业管理住宅区内的停车车位，由乙方对停放车辆的业主、使用人实行委托服务，按物价部门规定收取车位费。车位费收入扣除经营管理成本后的结余部分，主要用于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。

第七章 违约责任

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。

第八章 附则

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：

年 月 日 年 月 日

住宅物业委托管理合同篇十一

甲方（委托人）：

乙方（受托人）：

为加强住宅区物业管理，保障区内房屋和公用设施的正常使用权用，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境，根据《深圳经济特区住宅区物业管理条例》

（以下简称住宅区条例）及其配套实施细则（以下简称住宅区细则）和市政府有关规定，经双方充分协商，同意签订本物业管理合同，以便共同遵守。合同书面如下：

一、物业管理范围及内容

（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. _____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。

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。

五、双方责任、权利、义务

1、依照住宅区条例和本合同规定将住宅区委托乙方实行物业管理；

- 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_____标准；
- 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。

（二）乙方责任、权利、义务

1. 根据有关法律、法规，结合实际情况，制订本住宅区物业管理办法；
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；
11. 开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作；

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_____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。

七、风险抵押

（一）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；

（四）如由于乙方过错致使合同不能履行，乙方无权要求反还抵押金，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。

（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