

# 物业管理委任契约书

立契约书人：

委托人：\_\_\_\_\_（以下简称甲方）

受任人：\_\_\_\_\_（以下简称乙方）

兹因甲方为兴建\_\_\_\_\_大厦发展商，据大厦公共契约规定为大厦管理经营者，有权处理大厦之管理事务。现协议委任乙方为甲方之物业管理公司，负责在大厦落成前提供物业管理顾问服务，并于大厦落成后赋予管理该大厦之权利、职务及义务，双方议定条款如下：

第一条 物业名称。

现名\_\_\_\_\_大厦，或日后该物业名称获准变更时的新名称。

第二条 物业地址。

---

### 第三条 服务范围。

服务范围如附件内容（略）所载。

### 第四条 聘约期限。

1. 前期物业管理顾问服务由签约日开始生效，至大厦落成并交付使用日止。

2. 物业管理服务由交付使用日开始，为期\_\_\_\_\_年；届时如双方同意，本契约可以续约，但应当提前3个月由甲、乙双方重新签署新契约规定之。

### 第五条 物业管理收费及物业设备的维护、管理、维修、更换等。

1. 乙方管理大厦收取之管理费用由乙方运作，其盈余部分为乙方应得之合理利润，甲方不参与分成。

2. 甲、乙双方在物业管理移交手续完成时，就乙方接管的物业及设备、设施的状况，根据北京市各单项设备维护、维修收费标准，结合乙方管理水平、制定收费标准，并确定相应的预算管理制度。

3. 为保证大型设施、设备如电梯、保安警视系统，电讯系统，消防系统、污水管网、自来水热水管网等的设备使用或更新，乙方应设立大、中修理及更新基金，基金标准及设备的更新改造费用由乙方测算，提出报告，经甲方核准后，由乙方执行。

## 第六条 设施、设备、图纸的移交。

1. 甲方应将该物业所涉及的设施、设备和建筑物图纸完整地移交给乙方，甲、乙双方的图纸移交应由双方委派专业技术人员办理，移交图纸逐项验收，验收范围内的设施、设备、建筑物及其附着物为乙方管理范围。未经移交或移交不清、解释划定不明的设施、设备、建筑物及其附着物管理失当或造成损失乙方不负责任。

2. 图纸移交或验收应以书面方式进行，由技术人员逐项记录，双方签字、盖章确认。

3. 移交项目的文件记录应由双方分别归档保存以备查核。

## 第七条 物业管理公约。

1. 甲方授权乙方制定物业管理公约与物业管理有关的一切规章制度，并由乙方具体执行。甲方及大厦的租户或有独立完整产权的业主应严格遵守该等公约或规章制度的规定，在甲方、租户、业主遵守该等文件的情况，出现的管理失当由乙方负责。若因甲方租户、业主违反该等文件规定而造成的物业管理失当或造成损失，应由相应责任人负责。

2. 甲方授权乙方有足够的权力制定应急措施或临时规定，为有效管理该物业而制定的该等规定，甲方或甲方协助租户、业主要严格遵守之。

第八条 协商及举报投诉。

1. 为管理该物业而发生的重大事项，甲、乙双方应通过协商解决。

2. 乙方自愿接收甲方监督，因乙方管理不当，租户、业主及甲方有权投诉，乙方应立即采取措施予以纠正。

第九条 管理机构。

1. 乙方在接管该物业后，于\_\_\_\_\_天内完成管理机构的设置及岗位负责制度，乙方管理组织机构的设置方案及岗位负责制度及相应联络方式应报告甲方，以便甲方使用、监督。

2. 甲方应向乙方提供必要的办公用房，\_\_\_\_\_。

第十条 财务管理。

1. 乙方根据前述规定和《管理维修公约》而确定的收费项目、收费标准及收费，乙方应建立完善的财务管理制度。妥善使用各项费用。

2. 乙方的年度财务预、决算方案应报甲方备案，乙方根据物价上涨指数及管理标准和各项调价因素而需调整管理费收费标准时，应与甲方协商核准后实施。

3. 所有原始单据、凭证、帐本、报表记录由乙方妥善保管。

第十一条 物业管理年终奖励金。

因乙方的有效管理，甲方在每年年终给予适当奖励，奖励标准由甲、乙双方另行协商。

第十二条 税费。

政府对该物业征收各项税费为甲方应纳税费，由甲方负担。乙方作为正常营业企业的应纳税费由乙方自行承担。

第十三条 违约。

1. 甲方或甲方承租人违反本协议及该物业管理文件的规定属违约，若因甲方或甲方承租人违约而造成该物业管理失当或乙方的损失，甲方或相应责任人应予赔偿，赔偿以实际损失额为限。甲方或甲方承租人因违反管理公约等文件，构成的违约行为，责任方还应按该等文件规定向乙方交纳违约金。

2. 若因乙方管理不当、疏于管理而造成甲方的物业的损失，乙方应负责修复。若因代表\_\_\_\_\_分之\_\_\_\_\_以上物业所有权的业主联名投诉或联名提议要求撤换乙方，乙方自愿终止本合同，将物业完整地移交甲方。

第十四条 所有权转移。

甲方所有权转让不影响本合同执行，甲方的受让方应无条件继续执行本合同。

#### 第十五条 终止。

1. 甲、乙双方认为终止本合同符合双方最大利益，可以终止本合同。

2. 因代表\_\_\_\_\_分之\_\_\_\_\_以上物业所有权的业主联名提议更换物业管理公司，本合同终止。

3. 甲、乙双方因其中一方违约，造成本合同无法执行，本合同终止。或因甲方违反本协议，或因甲方原因而导致乙方无法管理，甲方应同意与乙方终止本协议。

#### 第十六条 争议。

因本合同而引致一切争议，应协商解决；协商解决不成的，可以提起诉讼。

#### 第十七条 保险。

关于物业的各项保险由甲方自行投保。

#### 第十八条 其他。

1. 一切本协议、本协议所列附件及正式合同的补充、修改，均以书面方式进行，该附件、补充、修改都是本协议不可分割的附件，具有同等法律效力。

2. 本协议一式四份，甲乙双方各两份，自双方签署之日起生效。

甲方： \_\_\_\_\_

乙方： \_\_\_\_\_

法人代表： \_\_\_\_\_

法人代表： \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日