

20XX

专业合同封面

COUNTRACT COVER

甲方：XXX

乙方：XXX

P E R S O N A L

2024 年城市综合体物业管理合同包干制实施 指南

本合同目录一览

1. 合同双方基本信息
 - 1.1 双方名称及全称
 - 1.2 法定代表人或授权代表姓名
 - 1.3 联系方式及地址
2. 物业管理范围及内容
 - 2.1 物业管理区域界定
 - 2.2 物业管理服务内容
 - 2.3 服务标准及要求
3. 物业管理费用及支付方式
 - 3.1 物业管理费计费标准
 - 3.2 费用支付周期及方式
 - 3.3 费用调整机制
4. 物业管理合同期限
 - 4.1 合同生效日期

4.2 合同期限

4.3 合同续签条件

5. 物业管理责任与义务

5.1 物业管理方的责任

5.2 业主方的责任

5.3 第三方责任

6. 物业维修与养护

6.1 维修养护责任划分

6.2 维修养护流程

6.3 维修养护费用承担

7. 物业管理设施设备管理

7.1 设备维护保养

7.2 设备更新改造

7.3 设备使用规定

8. 安全管理

8.1 安全管理职责

8.2 安全防范措施

8.3 事故处理流程

9. 环境与绿化管理

9.1 环境卫生责任

9.2 绿化养护责任

9.3 环境保护要求

10. 物业档案管理

10.1 档案管理职责

10.2 档案收集与整理

10.3 档案利用与保密

11. 业主大会及业主委员会

11.1 业主大会召开条件

11.2 业主委员会职责

11.3 业主大会及业主委员会工作流程

12. 违约责任

12.1 违约情形

12.2 违约责任承担

12.3 违约争议解决

13. 合同解除与终止

13.1 合同解除条件

13.2 合同终止条件

13.3 合同解除或终止后的处理

14. 其他约定事项

14.1 争议解决方式

14.2 合同附件及补充协议

14.3 合同生效及其他

第一部分：合同如下：

第一条 合同双方基本信息

1.1 双方名称及全称

甲方：_____城市综合体物业管理公司

乙方：_____城市综合体业主委员会

1.2 法定代表人或授权代表姓名

甲方法定代表人：_____

乙方法定代表人：_____

1.3 联系方式及地址

甲方联系方式：电话：_____, 地址：_____

乙方联系方式：电话：_____, 地址：_____

第二条 物业管理范围及内容

2.1 物业管理区域界定

本合同所指物业管理区域为：_____城市综合体项目，包括但不限于住宅、商业、办公等区域。

2.2 物业管理服务内容

- (1) 物业共用部位的清洁、绿化、养护、维修；
- (2) 物业共用设施设备的运行、维修、养护；
- (3) 物业共用场所的管理；
- (4) 物业档案管理；
- (5) 协助政府有关部门进行社会治安、消防、环境保护等工作；
- (6) 其他约定的物业管理服务内容。

2.3 服务标准及要求

物业管理服务应达到国家相关标准和规范要求，具体服务标准详见附件。

第三条 物业管理费用及支付方式

3.1 物业管理费计费标准

物业管理费按建筑面积计收，收费标准为：_____元/平方米·月。

3.2 费用支付周期及方式

物业管理费支付周期为：_____个月，支付方式为：银行转账或现金支付。

3.3 费用调整机制

物业管理费可根据政府相关政策或市场价格变化进行调整，调整方案需经业主大会审议通过。

第四条 物业管理合同期限

4.1 合同生效日期

本合同自双方签字盖章之日起生效。

4.2 合同期限

本合同期限为_____年，自合同生效之日起计算。

4.3 合同续签条件

合同期满前_____个月，如双方无异议，可续签本合同。

第五条 物业管理责任与义务

5.1 物业管理方的责任

- (1) 按照合同约定提供物业管理服务；
- (2) 对物业共用部位、共用设施设备进行日常维护和管理；
- (3) 保证物业管理服务质量和安全；
- (4) 遵守国家法律法规及政策；

(5) 其他约定的责任。

5.2 业主方的责任

- (1) 按照合同约定缴纳物业管理费用；
- (2) 遵守物业管理规章制度；
- (3) 爱护物业共用部位和设施设备；
- (4) 其他约定的义务。

5.3 第三方责任

第三方责任按相关法律法规及政策处理。

第六条 物业维修与养护

6.1 维修养护责任划分

- (1) 业主专有部分及设施设备由业主自行负责；
- (2) 物业共用部位、共用设施设备的维修养护由物业管理方负责；
- (3) 特殊情况按双方约定处理。

6.2 维修养护流程

维修养护流程详见附件。

6.3 维修养护费用承担

维修养护费用按实际发生情况由责任方承担。

第七条 物业管理设施设备管理

7.1 设备维护保养

设备维护保养应按照设备使用说明书及保养手册进行，确保设备正常运行。

7.2 设备更新改造

设备更新改造应经业主大会审议通过，并按照相关法律法规及政策执行。

7.3 设备使用规定

- (1) 按照设备使用说明书进行操作；
- (2) 爱护设备，不得擅自拆卸、改装；
- (3) 遵守设备使用规定，确保安全。

第八条 安全管理

8.1 安全管理职责

- (1) 物业管理方负责制定安全管理制度，组织实施安全防范措施；
- (2) 业主方负责遵守安全管理制度，配合物业管理方进行安全检查；
- (3) 第三方责任按照相关法律法规及政策执行。

8.2 安全防范措施

- (1) 设置安保人员，进行 24 小时巡逻；
- (2) 安装监控设备，覆盖重要区域；

(3) 定期进行消防演练，提高应急能力；

(4) 制定突发事件应急预案。

8.3 事故处理流程

(1) 发生安全事故时，立即启动应急预案；

(2) 及时上报相关部门，并配合调查处理；

(3) 对事故原因进行调查分析，提出整改措施。

第九条 环境与绿化管理

9.1 环境卫生责任

(1) 物业管理方负责公共区域的清洁工作；

(2) 业主方负责自用区域的清洁工作；

(3) 绿化养护由物业管理方负责。

9.2 绿化养护责任

(1) 定期进行绿化修剪、浇水、施肥等养护工作；

(2) 保持绿化景观美观，提升环境品质；

(3) 预防病虫害，确保植物健康生长。

9.3 环境保护要求

(1) 遵守国家环境保护法律法规；

(2) 节约用水、用电，减少污染；

(3) 倡导绿色生活，提高环保意识。

第十条 物业档案管理

10.1 档案管理职责

- (1) 物业管理方负责物业档案的收集、整理、归档；
- (2) 业主方负责提供个人档案资料；
- (3) 第三方责任按照相关法律法规及政策执行。

10.2 档案收集与整理

- (1) 按照档案管理规范，收集各类物业档案；
- (2) 对档案进行分类、编号、登记；
- (3) 定期检查档案保管情况，确保档案完整、安全。

10.3 档案利用与保密

- (1) 档案仅限合同双方及相关人员查阅；
- (2) 严格遵守档案保密制度，防止档案泄露；
- (3) 档案查阅需经物业管理方同意。

第十一条 业主大会及业主委员会

11.1 业主大会召开条件

- (1) 业主大会每年至少召开一次；

11.2 业主委员会职责

- (1) 负责业主大会的筹备、组织、实施；
- (2) 监督物业管理方的服务质量和履行情况；
- (3) 维护业主合法权益。

11.3 业主大会及业主委员会工作流程

- (1) 筹备会议，确定会议时间和地点；
- (2) 制定会议议程，通知业主；
- (3) 召开会议，表决决议；
- (4) 执行决议，监督实施。

第十二条 违约责任

12.1 违约情形

- (1) 物业管理方未按合同约定提供服务；
- (2) 业主方未按合同约定缴纳物业管理费用；
- (3) 双方违反合同约定，造成损失或损害。

12.2 违约责任承担

- (1) 违约方应承担违约责任，赔偿损失；
- (2) 违约方应承担违约金，具体金额由双方协商确定；
- (3) 违约争议解决方式按第_____条约定执行。

12.3 违约争议解决

- (1) 双方应友好协商解决争议；
- (2) 协商不成，可向人民法院提起诉讼。

第十三条 合同解除与终止

13.1 合同解除条件

- (1) 合同约定的解除条件成就；
- (2) 双方协商一致解除合同；
- (3) 因不可抗力导致合同无法履行。

13.2 合同终止条件

- (1) 合同期限届满；
- (2) 双方协商一致终止合同；
- (3) 因不可抗力导致合同无法履行。

13.3 合同解除或终止后的处理

- (1) 合同解除或终止后，双方应立即办理相关手续；
- (2) 物业管理方应将物业交还给业主方；
- (3) 双方应按照合同约定处理剩余费用及债权债务。

第十四条 其他约定事项

14.1 争议解决方式

- (1) 双方应友好协商解决争议；

(2) 协商不成，可向合同签订地人民法院提起诉讼。

14.2 合同附件及补充协议

本合同附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。

14.3 合同生效及其他

(1) 本合同一式_____份，双方各执_____份；

(2) 本合同自双方签字盖章之日起生效；

(3) 本合同未尽事宜，双方可另行协商解决。

第二部分：第三方介入后的修正

15. 第三方介入概述

15.1 第三方定义

本合同所称第三方，是指在本合同履行过程中，因提供专业服务、技术支持、咨询评估或其他原因介入本合同的任何自然人、法人或其他组织。

15.2 第三方介入范围

(1) 物业管理咨询与服务；

(2) 设施设备维修保养；

(3) 法律、财务、审计等专业服务；

(4) 项目监管与评估；

(5) 其他经甲乙双方同意的服务。

16. 第三方责任限额

16.1 责任限额设定

第三方在本合同项下的责任限额由甲乙双方根据第三方提供的服务内容、风险程度及市场行情协商确定，并在合同中明确。

16.2 责任限额的调整

(1) 如第三方提供的服务内容发生变化，导致风险增加，甲乙双方方可协商调整责任限额；

(2) 责任限额的调整需书面通知第三方，并经其确认。

17. 第三方权利与义务

17.1 第三方权利

(1) 第三方有权按照合同约定，独立开展服务，不受甲乙双方干涉；

(2) 第三方有权要求甲乙双方提供必要的信息和资料；

(3) 第三方有权要求甲乙双方按照合同约定支付服务费用。

17.2 第三方义务

(1) 第三方应按照合同约定，提供高质量、高效率的服务；

(2) 第三方应遵守国家法律法规及政策；

(3) 第三方应保守甲乙双方的商业秘密；

(4) 第三方应承担因自身原因导致的服务质量、安全等问题。

18. 第三方与其他各方的划分说明

18.1 第三方与甲方的关系

第三方与甲方的关系为服务提供方与接受方，双方应按照合同约定履行各自的权利和义务。

18.2 第三方与乙方的关系

第三方与乙方的关系为服务提供方与接受方，双方应按照合同约定履行各自的权利和义务。

18.3 第三方与业主的关系

第三方与业主的关系为服务提供方与受益方，第三方应确保其提供的服务符合业主的利益，并接受业主的监督。

19. 第三方介入的程序

19.1 第三方介入的申请

第三方介入前，需向甲乙双方提交书面申请，说明介入原因、服务内容、预期效果等。

19.2 第三方介入的审批

甲乙双方应在收到第三方申请后_____个工作日内，对第三方介入的申请进行审批。

19.3 第三方介入的实施

经甲乙双方审批同意后，第三方可按照合同约定开展服务。

20. 第三方介入的终止

20.1 第三方介入的终止条件

- (1) 合同约定的服务期限届满；
- (2) 合同解除或终止；
- (3) 第三方提出终止申请，并经甲乙双方同意。

20.2 第三方介入的终止程序

第三方介入终止时，甲乙双方应按照合同约定办理相关手续，并确保第三方提供的服务得到妥善处理。

21. 第三方介入的争议解决

21.1 第三方介入的争议解决方式

第三方介入过程中发生的争议，应通过协商解决；协商不成的，可按照合同约定的争议解决方式处理。

21.2 第三方介入的争议处理期限

第三方介入的争议处理期限为_____个工作日，如需延长，双方应

书面同意。

第三部分：其他补充性说明和解释

说明一：附件列表：

1. 物业管理服务内容明细表

详细列明物业管理服务的具体项目、标准、周期及费用。

2. 物业管理设施设备清单

包括物业共用设施设备的种类、型号、数量、使用年限等信息。

3. 安全管理制度

详细规定安全管理职责、安全防范措施、事故处理流程等。

4. 环境与绿化管理制度

包括环境卫生责任、绿化养护责任、环境保护要求等。

5. 物业档案管理规范

明确物业档案的收集、整理、归档、利用与保密等方面的要求。

6. 业主大会及业主委员会工作规程

规定业主大会及业主委员会的召开条件、职责、工作流程等。

7. 物业维修养护方案

详细说明物业维修养护的责任划分、流程、费用承担等。

8. 第三方服务协议

明确第三方介入的具体服务内容、权利义务、责任限额等。

9. 合同附件及补充协议

包括合同附件、补充协议以及其他经甲乙双方同意的附件。

说明二：违约行为及责任认定：

1. 违约行为

- (1) 物业管理方未按合同约定提供服务；
- (2) 业主方未按合同约定缴纳物业管理费用；
- (3) 第三方未按合同约定提供专业服务；
- (4) 任何一方违反合同约定，造成损失或损害。

2. 责任认定标准

- (1) 物业管理方违约责任：

物业管理方未按合同约定提供服务，应承担违约责任，赔偿业主损失。

物业管理方未按合同约定缴纳物业管理费用，应按日计收滞纳金。

- (2) 业主方违约责任：

业主方未按合同约定缴纳物业管理费用，应按日计收滞纳金。

业主方违反物业管理规章制度，应承担相应的违约责任。

(3) 第三方违约责任：

第三方未按合同约定提供专业服务，应承担违约责任，赔偿甲乙双方损失。

第三方违反合同约定，造成损失或损害，应承担相应的违约责任。

3. 违约责任示例说明

(1) 物业管理方未按时完成公共区域的清洁工作，导致业主生活受到影响，物业管理方应承担违约责任，赔偿业主损失。

(2) 业主方未按时缴纳物业管理费用，物业管理方有权采取法律手段追讨欠款，并按日计收滞纳金。

(3) 第三方在提供维修服务过程中，因操作不当导致设备损坏，第三方应承担违约责任，赔偿甲乙双方损失。

全文完。

2024 年城市综合体物业管理合同包干制实施 指南 1

本合同目录一览

1. 合同双方基本信息

1.1 合同甲方基本信息

- 1.2 合同乙方基本信息
- 2. 合同签订依据及目的
- 3. 物业管理范围及服务内容
 - 3.1 物业管理区域范围
 - 3.2 物业管理服务内容
 - 3.3 物业管理服务标准
- 4. 物业管理费用及支付方式
 - 4.1 物业管理费用构成
 - 4.2 物业管理费用支付方式
 - 4.3 物业管理费用调整机制
- 5. 物业管理责任及权利
 - 5.1 物业管理责任
 - 5.2 物业管理权利
- 6. 物业管理合同期限及续签
 - 6.1 合同期限
 - 6.2 合同续签
- 7. 物业管理服务质量监督
 - 7.1 质量监督机构及职责

7.2 质量监督方式及程序

8. 物业管理设施设备维护与管理

8.1 设施设备维护保养

8.2 设施设备更新改造

9. 物业管理档案管理

9.1 档案管理范围

9.2 档案管理要求

10. 物业管理纠纷处理

10.1 纠纷处理原则

10.2 纠纷处理程序

11. 违约责任

11.1 违约情形

11.2 违约责任承担

12. 合同解除与终止

12.1 合同解除条件

12.2 合同终止条件

13. 合同生效及法律适用

13.1 合同生效条件

13.2 合同法律适用

14. 合同附件及补充条款

14.1 附件一：物业管理服务内容明细

14.2 附件二：物业管理费用明细

14.3 补充条款

第一部分：合同如下：

1. 合同双方基本信息

1.1 合同甲方基本信息

甲方名称：_____

甲方地址：_____

甲方法定代表人：_____

甲方联系电话：_____

1.2 合同乙方基本信息

乙方名称：_____

乙方地址：_____

乙方法定代表人：_____

乙方联系电话：_____

2. 合同签订依据及目的

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如
要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/306133102151011020>