# 导游委托管理合同(21篇)

来源：网络 作者：梦中情人 更新时间：2024-06-10

*导游委托管理合同一乙方(委托人)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_一、经甲、乙双方共同协商，签订以下委托管理合同。二、受乙方委托，甲方同意为乙方提供托管服务。三、本合同期间，甲方承担下列责任：1.为乙方建立导游员档案;负责出具以档案内容为依据的证明材料;...*

**导游委托管理合同一**

乙方(委托人)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

一、经甲、乙双方共同协商，签订以下委托管理合同。

二、受乙方委托，甲方同意为乙方提供托管服务。

三、本合同期间，甲方承担下列责任：

1.为乙方建立导游员档案;负责出具以档案内容为依据的证明材料;为乙方管理《导游员资格证》或《上岗证》;为乙方制作统一的上岗胸卡。

2.组织乙方参加旅游相关部门的年审考核，晋级考试等考核、考察活动。

3.组织乙方参加业务、职业道德、政策法规等培训。

4.甲方为乙方安排导游业务、礼仪服务业务。

5.甲方为乙方提供调派手续，赋予乙方合法的导游服务身份。

6.甲方负责乙方\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月的工资(其中包括甲方为乙方承担的养老保险、医疗保险等社会保险\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月)。

7.为乙方提供法律援助。

8.甲方若有违章行为，乙方有权终止合同。缴纳的管理费按剩余月份计算后退回给乙方。

9.语种导游工资待遇公司另行规定为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/月。

四、本合同期间，乙方承担下列责任：

1.乙方自觉遵守国家的各项法律、法规，旅游相关部门的各项条例、规章、制度及甲方的各项管理制度，自觉接受甲方的监督和检查。

2.乙方按有关规定，自觉购买有关保险。

3.乙方应对自己的带团行为负责，对由自己的带团行为引起的一切后果承担责任，并对造成的损失承担赔偿责任。

4.乙方可自己联系导游业务，但必须按相关规定办理手续，并持《导游调派通知书》上团;严禁私自承揽，承接导游业务。乙方私自承揽、承接导游业务，造成的一切损失和后果自负。

5.本合同生效日起，乙方向甲方交纳管理服务费\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/年;委托管理期不足一年的以一年计算。

6.服从甲方统一导游服装的规定。

7.乙方带团过程中，不得从事与导游服务无关的其它工作。

8.乙方若有违章行为，甲方有权终止合同，缴纳的管理费不再退回。

五、合同期满，甲、乙双方需提前一个月续签合同。合同逾期自行作废。合同逾期后乙方的所有行为与甲方无关。

六、在导游服务过程中，因乙方原因发生纠纷时，甲方应先代乙方处理，团队行程结束后再追究乙方责任。

七、未尽事宜，甲、乙双方另行协商。

八、合同期限：\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日。

九、本合同一式两份，甲、乙双方各执一份。

甲方(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**导游委托管理合同二**

一、 甲方受乙方委托，将其聘用的\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_人事档案存入甲方。

二、 甲方管理责任

1.负责办理人事档案接收手续，保留存档人员原工作身份，人事档案调出甲方时按原工作身份介绍到新的档案接收单位(存档人员为非北京户籍人员的，与乙方解除聘用关系后，档案不得在北京市内调转，其档案须转回原籍人才服务机构或变更新的委托单位，重新签订存档合同)。

2.保管人事档案，负责向有关组织、单位出具档案中已记载的材料。

3.负责按档案记载以及国家和北京市有关规定为乙方提供相关人事服务和管理。

4.甲方在未得到乙方的书面通知时，不得应存档个人要求改变存档合同、调转人事档案或出具有关人事证明。

5.甲方不负责其它管理及保险责任。

三、 乙方管理责任

1.应按国家有关规定为存档人员办理各项社会保险。

2.负责收集存档人员在乙方工作期间形成的档案材料，及时交甲方归档。

3.乙方对聘用的应届大中专毕业生在见习期(一年)满后应及时到甲方领取转正定级表，做出考核鉴定意见后，送交甲方办理转正定级手续。

4.存档个人到甲方办理各种手续时，乙方应为其向甲方出具介绍信。

5.乙方应按甲乙双方协议规定支付人事代理费。如发生欠费，须在甲方提供相关服务或档案要求转出时补齐费用。

6.乙方与存档个人解除聘用关系后，乙方应在一个月内，按甲方规定的书面格式通知甲方，同时出具存档人员聘用期间的工作鉴定，交回此合同并注明存档人员存档费缴纳截至时间。

四、 本合同自双方签字之日起生效。

五、 本合同一式两份，双方各执一份，具有同等效力。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(签字盖章)

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(签字盖章)

\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

单位立户号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

存档号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**导游委托管理合同三**

甲方：

联系方式：

地址：

乙方：

联系方式：

地址：

根据《\_\_\_\_\_》和国家有关法律、法规，为满足不同层次的饮食需求，使大厦员工得到更好的服务。经双方友好协商，在平等、自愿的基础上，就员工食堂经营管理达到以下协议：

一、托管范围、托管期限

1、甲方将\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_食堂托管于乙方经营管理。

2、托管年限为：\_\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月。经营期间内乙方若不能兑现合同承诺，经协商不能达到甲方要求的，甲方有权解除承包合同，若给甲方造成不良影响，乙方必须依法承担经济责任和法律责任，甲乙双方为合同关系，必须遵守合同各项条款。

3、托管期内，对于乙方在托管合同中出现的严重卫生、服务、安全方面事故，甲方有权要求乙方进行经济赔偿。

4、合同签署前，乙方必须向甲方提供全部相关参以服务许可证的资质证件。

二、甲方的责任和权力

1、甲方向乙方提供食品制作场所，面积\_\_\_\_\_\_平方米。

2、甲方有权监督乙方卫生情况，包括：炊事人员卫生、食品卫生、器械及餐具卫生、食堂内部食堂周围环境卫生。如因乙方责任发生食物中毒事件，甲方有权单方面解除与乙方的合同，并按法律及合同的规定由乙方赔偿相关经济损失：如一方不履行《卫生责任书》，经提醒不改正的，甲方将对乙方实施经济或其他方式的处罚。

3、甲方有权监督乙方的安全工作情况，包括防火、防盗、防食物中毒及在食堂就餐的人身安全。

4、在托管期限内，乙方对食品质量及食品安全承担完全责任，如乙方因管理不善等原因造成公共安全等事故，乙方承担法律责任，甲方有权单方面终止合同。

5、甲方有权监督乙方的饭菜质量、价格、卫生、安全等达到不到甲方要求，甲方有权解除合同。

6、甲方成立食堂监管委员会，负责对就餐人员的宣传教育和甲乙双方的工作沟通，创造文明就餐环境，负责进行市场调研，监督饭菜质量和价格，如出现纠纷监管委员会有权调解和处理，各方应服从。

7、甲方负责监督乙方人在合同期内执行大厦管理的情况，发现问题有权按规定处理。

三、乙方的责任和权力

1、乙方使用甲方的房屋属于甲方的固定资产。乙方只有使用权，不得出租、出售、转包；设备如其损坏，乙方负责维修保养，修理费用自付。乙方在代管后自置的设备，其所有权，使用权均属于乙方。乙方在购置设备时必须主动向甲方备案，合同到期后经双方同意折价给甲方。

2、乙方对食堂享有经营自主权、用工权、财务管理全，为了方便于生命人寿员工，售餐系统及售卡乙方同意管理。

3、乙方\_\_\_\_\_承担食堂经济、卫生、安全的全部责任，如发生问题，乙方承担一切法律责任。

4、乙方为甲方员工提供的饭菜必须保证安全，所有食品加工原材料及副料调料均应从正规渠道购买，确保食品安全。

5、乙方严按照《中华人民共和国食品安全法》规定的标准和要求，按照双方共同签署的《卫生责任书》进行操作。防止食物中毒事故的发生。

6、乙方承担操作期间所耗用的燃气费用。

7、乙方承担食堂聘用人员的工资、福利、医疗及其他费用。

8、乙方不得私自改动食堂现有的建筑结构，不得使用污染环境的灶具和燃料。乙方如对食堂进行装修改造，必须经甲方同意后方可施工。

9、乙方保证所有聘用人员必须办理三证（暂住证、健康证、出入证）。证件不齐全者不得上岗。

10、乙方保证必须加强对聘用人员的管理。乙方人员必须自觉遵守甲方的管理规定，如有违约的，甲方有权要求乙方进行处分开除。

四、合同签署后，经双方加盖公章方可正式生效。双方必须认真执行合同条款，任何一方不得无故终止。如有不履行合同，必须按实际损失给予甲方经济赔偿，如甲方未履行合同，须按实际损失给予一方经济赔偿；乙方此时有权终止合同。

五、争议

1、对于协议或协议执行中引发的争议或纠纷，合作双方需本着共同的利益尽力友好协商解决。

2、如无法协商解决，双方同意将因本协议而产生的或与本协议有关的一切争议有向\_\_\_\_\_\_\_\_人民法院提起诉讼。守约方为追究违约方违约责任而支付的所有合理费用（包括但不限于诉讼费、\_\_\_\_\_等）均由违约方承担。

3、由于不可抗力导致本合作协议不能履行，双方应共同协商变更或者解除本协议。

六、本合同一式三份，在合同签署后，如遇国家政策变动，须按国家政策双方共同协商解决。

七、本合同未尽事宜，双方另行协商解决。

八、乙方不得将经营权转让其他团体或个人

甲方（签章）：

签订日期：\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日

乙方（签章）：

签订日期：\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日

**导游委托管理合同四**

甲方：

乙方：

房车俱乐部(以下简称为俱乐部)为解决房车车主及会员停车难，使用率低、车辆闲置造成资源浪费、车辆贬值等问题，俱乐部本着甲、乙双方精诚合作，合理双赢的原则，双方一致同意签订以下条款。

第一条 托管房车的条件

1、乙方的车辆须是本公司或会员自有的车辆。

2、车辆须是完好无损、干净整洁、证件齐全有效(行驶证、保险单、年检标)，并经甲方检查合格的车辆。

3、乙方保证在委托管理期间，已为该车辆办理了以下保险项目：a、交强险;b、第三者责任险;c、汽车损失险;d、车上人员责任险;e、盗抢险;f不计免赔特约条款;g、玻璃险、h、划痕险。

第二条 托管车辆信息

托管车牌号\_\_\_\_\_\_\_\_，发动机号\_\_\_\_\_\_，具体车况以双方签字确认的《托管车辆交接单》为准。

第三条 托管期限、

托管期限自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日止，共\_\_\_\_\_\_天。甲、乙双方交验签字后视为交付完成。

第四条 托管费用及支付

1、双方协商确定以下第( )种方案的支付：

a、采取托管期间的利润分红，托管期间，甲方将车辆租赁所得的收益款，甲方按照租赁收益款\_\_\_\_\_\_\_\_%分红，乙方按照租赁收益款\_\_\_\_\_\_\_\_%分红。

b、托管费用为人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元整，大写 \_\_\_\_\_\_元整。甲方按\_\_\_\_\_\_\_\_付方式给乙方结算，第一期付款日为\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日;第二期付款日为\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日;第三期付款日为\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日;第四期付款日为\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日。

2、双方采取b支付方式的，乙方在托管期间使用车辆时间在国家法定节日内(如春节、五一、十一)按照\_\_\_\_\_\_元/天减扣托管费，非国家法定节假日按照\_\_\_\_\_\_元/天减扣托管费。

第五条甲方的权利和义务

1、托管期间，负责车辆的清洁卫生、保养与维护。

2、托管期间拥有该车的使用权及租赁权。

3、托管合同签订前已有的质量问题及由此造成的损失，甲方不承担责任，由乙方负责维修及赔偿。

4、托管期间甲方严格遵守国家法律、法规，维护乙方的权益。

5、托管期间不得将车辆出售、典当、抵押、不得将车辆交与无证人员以及与该房车行驶证上规定的驾驶执照不相匹配的人员驾驶。

第六条 乙方权利和义务

1、乙方拥有车辆的所有权。

2、交接该房车时如实提供车辆状况信息。

3、托管期间如发生交通事故及保险理赔等问题，乙方须协助甲方处理。

4、托管期间乙方优先使用该车的权利，但使用车辆前应提前15个工作日通知甲方，以便甲方协调安排车辆。

5、在下列任何一种情况发生时，乙方有权解除合同收回车辆，由此造成的一切法律责任和经济损失由甲方承担：a、甲方利用所租车辆从事违法犯罪活动;b、甲方将托管车辆出售、转让、典当、抵押。

第七条 违约责任

1、该合同生效后，任何一方原因不履行合同，违约方应向守约方赔偿违约金\_\_\_\_\_\_元。

2、托管期间车辆发生骗租、诈租、丢失或其他形式的损失及第三人将所租车辆用于违法犯罪，使车辆超期不能追回，甲方应如实向乙方说明情况，并及时向公安机关报案，协助乙方追回车辆，自报案之日甲方不承担托管费用。如车辆在三个月未追回，由保险公司评估做价进行赔偿，理赔金归乙方所有。

第八条 其他

1、本合同的变更和解除必须经双方签订书面协议为准，托管期满，如无重大合同变更事项，经双方协商一致，续签合同。

2、因本合同发生争议，双方协商解决，未能达到一致的，任何一方可向丰台区人民法院提起诉讼。

3、本合同自甲、乙双方签字(盖章)后生效。本合同一式两份，由甲、乙双方各执一份，具有同等法律效力。

4、《托管车辆交接单》、《托管车辆管理表》是合同的附件，与合同具有同等的法律效力。

甲方： 乙方：

委托代理人： 委托代理人：

年 月 日 年 月 日

**导游委托管理合同五**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_县市区人民政府

乙方：中国人寿保险公司\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_支公司

根据中共中央、国务院《关于进一步加强农村卫生工作的决定》(中发[20\_\_]13号)、《国务院办公厅转发卫生部等部门关于建立新型农村合作医疗制度 的意见》和《浙江省人民政府关于在全省建立新型农村合作医疗制度的实施意见(试行)》的精神，切实做好\_\_\_\_\_\_\_\_县市区农村居民住院医疗保险工作， 经甲、乙双方协商，就甲方委托乙方管理农村居民住院医疗保障基金事项达成如下协议：

一、甲方委托乙方管理农村居民住院医疗保障基金，乙方同意接受甲方委托。对甲方组织的参保率达到\_\_\_\_\_\_\_\_%以上的乡镇、街道，乙方同意接受该乡镇、街道保障基金的管理，否则乙方可以不予受理。

二、乙方为农村居民住院医疗保障基金建立专门账户，专款专用，当年所收的保障基金扣除支付的保障补偿金后，余额转入下一年度。

三、甲方应在《农村居民住院医疗保障基金实施细则》确定的保障基金收取入库日前，将当期应收的保障基金全部划入乙方保障基金专户，以确保乙方对保障补偿金的支付。

四、乙方按甲方制订的《农村居民住院医疗保障基金实施细则》所规定的医疗服务范围及补偿标准对参保农民的医疗费用进行支付管理，并建立系统的管理制度，控制不合理开支，确保医疗补偿的公平、公正、合理、透明。

五、乙方应定期()将保障基金的收支、补偿情况向甲方汇报，对经营中遇到的问题也应及时向甲方报告，以便甲方及时处理。如果出现保障基金的支付超过已 划入乙方保障基金专户总额的\_\_\_\_\_\_\_\_%时，为了保障参保农民的利益，乙方应及时向甲方通报，以便甲方筹集资金或采取其他措施。如当年度发生亏损 的，先由乙方垫付亏损额，如第二年度有结余的，先从结余中扣回垫付款，如连续二年发生亏损，则必须先由甲方在第三年度的第一个月弥补前二年的亏损额，否则 乙方有权要求终止本协议，并要求赔偿损失。

六、为方便参保农民住院后及时补偿结报和规范管理，乙方负责在甲方指定的医疗服务机构各设一个服务点，配备一名或一名以上的医保专管员，并配备电脑网络等办公设施，确保对参保农民支付、宣传及有关咨询服务工作的顺利开展。

七、为了保证日常工作的开展，甲方按实收保障基金的\_\_\_\_\_\_\_\_%向乙方支付管理运作费用，用于医保专管员的薪金、业务单证、电脑网络使用与维护、业 务宣传及其他相关办公费用开支。甲方应在签订本协议\_\_\_\_\_\_\_\_日内付清全部管理运行费用，划入乙方费用支出专户，管理运行费用总额由乙方包干使用。 以后的管理费用应在新年度的第一个月内支付。

八、乙方应加强财务管理，从严控制费用开支。双方可根据以往年度的费用支出情况，对第二年及以后各年的费用提取标准加以调整。

九、甲、乙双方应认真履行本协议条款，如一方违反本协议约定，另一方有权提出终止协议，并要求对方赔偿损失。

十、本协议未尽事宜，双方另行协商、签订补充协议，补充协议与本协议具同等效力。

十一、本协议履行中如发生争议，双方应本着实事求是的原则友好协商，协商不成，通过诉讼途径解决。

十二、本协议有效期为\_\_\_\_\_\_\_\_年，从\_\_\_\_\_\_\_\_\_至\_\_\_\_\_\_\_止。

十三、本协议一式四份，双方各执两份，每份协议具有同等法律效力。

甲方：(盖章)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日

乙方：(盖章)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日

**导游委托管理合同六**

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，为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的居住环境，根据《\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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，同意签订本委托管理合同，以便共同遵守。合同书面如下：

一、委托管理范围及内容

(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;

2.区内公用设施、设备及场所(地)(消防、电梯、机电设备，路灯、连廊、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、委托管理形式

确定管理目标、经济指标，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

(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;

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;

3.按市政府规定的比例提供商业用房(总建设面积的0.5%)\_\_\_\_\_\_\_\_平方米给乙方，按商品房租金标准租赁租用，并负责办理使用手续;

4.给乙方提供管理用房\_\_\_\_\_\_\_\_平方米(其中办公用房\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，员工宿舍\_\_\_\_\_\_\_\_平方米)，按微利房租金标准租用;

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;

7.对乙方的管理实施监督检查，每半年一次考核评定，如因乙方管理不善造成重大经济损失，有权终止合同;

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行为进行处理：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人进行催交、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。

(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;

2.根据住宅区内大、中修的需要制订维修方案，报甲方审议通过后，从公用设施专用基金中领取所需的维修经费;

3.接受甲方对经营管理过程中财务账目的监督并报告工作，每月向甲方和区住宅管理部门报送一次财务报表，每三个月向全体业主张榜公布一次管理费收支账目;

4.对住宅区的公用设施不得擅自占用和改变其使用功能，乙方如在住宅区内改扩建完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施;

5. 乙方须本着高效、精干的原则在本住宅区设置管理处;

6.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;

7.负责测算住宅区管理服务费收费标准并向甲方提供测算标准与依据;严格按照甲方审议通过的收费标准收取，不得擅自加价。每三个月向区住宅管理部门缴交一次50%商业用房的租金，作为公用设施专用基金的回收;

8.有权依照甲方委托和业主公约的规定对违反业主公约和住宅区管理法规政策的行为进行处理;

9.在管理期满时向甲方移交全部专用房屋及有关财产、全部物业管理档案及有关资料;

10.开展卓有成效的社区文化活动和便民服务工作;

11.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。

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

(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;

(二)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;

(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，由乙方获得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。

(三)如果甲方不完成应负的合同责任，由此而影响乙方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;

(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;

(二)合同规定的管理期满，本合同自然终止，各方如欲续订合同，须于期满前六个月向对方提出书面意见;

(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管理资格的除外。

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，提请市住宅主管部分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)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代表(签名)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

乙方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代表(签名)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

附

住宅区业主公约

为加强住宅区各类物业管理，保障本住宅区物业的安全与合理使用，维护住宅区的公共秩序，创造良好的生活环境，同意签订本公约，并共同遵守。

一、本住宅区情况

1.地点\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_路

2.总占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

3.总建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其中;住宅\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，非住宅\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米(商业用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其他\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米)，

4.楼宇\_\_\_\_\_\_栋\_\_\_\_\_套;其中：高层楼宇\_\_\_\_\_栋\_\_\_\_\_套多层楼宇\_\_\_\_\_\_\_\_\_栋\_\_\_\_\_\_\_\_\_套;

5.业主数量：\_\_\_\_\_\_\_\_\_个;

6.管委会财产：

(1)公用设施专用基金：\_\_\_\_\_\_\_\_\_元; ;

(2)物业管理用房\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其中：管委会\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，物业管理公司\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

(3)商业用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

(4)其他：

7.公用设施及公共场所(地)状况：

(1)道路：车行道\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;人行道\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

(2)园林绿化地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

(3)教育设施：中学\_\_\_\_\_\_\_所，建筑面积\_\_\_\_\_\_\_平方米;小学\_\_\_\_\_\_\_所，建筑面积\_\_\_\_\_\_\_平方米;幼儿园\_\_\_\_\_\_\_\_所，建筑面积\_\_\_平方米;

(4)文体设施：文娱活动中心\_\_\_\_\_\_个，建筑面积\_\_\_\_\_\_平方米，网球场\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_个，占地面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;门球场\_\_\_\_个，占地面积\_\_\_平方米;游泳池\_\_\_\_\_\_个，建筑面积\_\_\_\_\_\_平方米;儿童游乐场所\_\_\_\_\_\_个，占地面积\_\_\_\_\_\_平方米;

其他：a.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

b.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

c.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(5)路灯\_\_\_\_\_\_盏;庭园灯\_\_\_\_\_\_盏;其他灯：a.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ b.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(6)污水检查井\_\_\_\_\_\_个，排污管\_\_\_\_\_\_米;雨水检查井\_\_\_\_\_\_个，雨水管\_\_\_\_\_\_米;化粪池\_\_\_\_\_\_座;明沟\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_米;暗沟\_\_\_\_\_\_米;

(7)消防水泵头接口\_\_\_\_\_\_个;

(8)停车场\_\_\_\_\_\_个，总占地面积\_\_\_\_\_\_平方米，车位\_\_\_\_\_\_个;

(9)综合楼\_\_\_\_\_\_座，建设面积\_\_\_\_\_\_平方米，其中：

a.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

b.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(10)肉菜市场\_\_\_\_\_\_个，建筑面积\_\_\_\_\_\_平方米;

(11)邮电局(所) \_\_\_\_\_\_个，建筑面积\_\_\_\_\_\_平方米;

(12)影剧院\_\_\_\_\_\_座，建筑面积\_\_\_\_\_\_平方米;

(13)医院\_\_\_\_\_\_座，建筑面积\_\_\_\_\_\_平方米;

(14)其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

以上所有公用设施和公共场所(地)有\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_项已竣工交付使用，有\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_项尚未竣工或交付使用，预计\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月可交付使用。

8.其他事项：

(1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

二、业主大会召集和决定住宅区重大事项的方式

1.业主大会的召集：

(1)第一次业主大会在住宅交付使用且人住率达到50%以上时由区住宅管理部门会同开发建设单位或其委托的物业管理公司按法定程序和形式召集，选举产生管委会。

a.由区住宅管理部门牵头与开发建设单位或其委托的物业管理公司组成业主大会筹委会(以下简称筹委会)，筹委会可邀请市住宅主管部门及其他有关部门、单位的人员参加;

b.筹委会根据有关法规规定，在充分征求业主的意见后提出管委会委员候选人名单，并作好大会议程、资料准备等工作;

c.筹委会在业主大会召开十四天前将大会召开日期、地点、内容、方式程序及管委会候选人名单等在住宅区内公告;

d.筹委会主任按规定的程序主持业主大会，选出第一届管委会委员，完成大会各项议程;

e.第一届管委会产生后，经市政府社团登记部门核准登记成立、依法行使各项权利;

f.住宅所有投票权的已人住业主，均应按筹委会公告要求，按时出席业主大会，参加投票，行使法定权利，承担法定责任;

g.各业主明白如不出席业主大会并参加投票表决，将由自己承担由此而产生的一切后果。

(2)管委会成立后，负责召集此后的业主大会，并每年至少召开一次。

经持有10%以上投票权的业主提议，管委会应于接到该项提议后十四天内就其所指明的目的召开业主大会。

管委会应于召开业主大会七天前将会议地点、时间、内容、方式及其他事项予以公告。业主大会由管委会主任主持，如管委会主任缺席，则由管委会副主任主持。

2.业主大会必须有已人住业主中持有50%以上投票权的业主出席才能举行;如经已入住业主中持有50%以上投票权的业主决定，可以推迟召开业主大会。

3.业主大会的出席人数达到法定人数时，在会上提出的一切事项，由出席会议的业主表决，以过半数通过。表决可采用书面投票或其他形式。如遇票数相等，则会议的主持人除可投一票普通票外，还可投一票决定票。

4.大会投票实行住宅房屋一户一票;一百平方米以上的非住宅房屋每一百平方米的建设面积为一票，一百平方米以下有房地产权证书的非住宅房屋每证一票。

5.在业主大会上，业主应亲自或委托代表投票。委托代表投票，必须于会议召开前一天或管委会主任批准的时间内，向管委会出具授权委托书，否则该项委托无效。授权委托书必须有业主签字。如业主为法人，则须盖该法人公章。

6.业主可以一栋或数栋楼房为单位，推选楼长，作为推选人的共同代表，参加业主大会，并行使业主的其他物业管理权利。

三、业主的权利、义务

(一)业主的权利

1.依法享有对自己所拥有物业的各项权利;

2.依法合理使用房屋本体公用设施(楼梯、通道、电梯、上下水管道、加压水泵、公用天线、阳台、消防设备等)和住宅区公用设施和公共场所(地)(道路、文化娱乐场所、体育设施、停车场、单车房等)的权利;

3.有权按有关规定在允许的范围内进行室内装修、维修和改造;

4.有权自己或聘请他人对房屋自用部位的各种管道、电线、水箱以及其他设施进行合法维修养护;

5.有权根据房屋的外墙面、楼梯间、通道、屋面、上下水管道、公用水箱、加压水泵、电梯、机电设备、公用天线和消防设施等房屋本体公用设施的状况，建议物业管理公司及时组织维修养护，其费用从住宅维修基金中支出;

6.有权根据住宅的道路、路灯、沟、渠、池、井、园林绿化地、文化娱乐体育设施、停车场、连廊、自行车房(棚)等住宅区公用设施及公共场所(地)的状况，建议物业管理公司及时进行维修养护，其费用从管理服务费中支出;

7.有权要求物业管理公司对住宅区内各种违章建筑、违章装修以及违反物业管理规定的其他行为予以制止、纠正;

8.有权参加业主大会，并对住宅区的各项管理决策拥有表决权;

9.有权对本住宅区物业管理的有关事项管委会、物业管理公司提出质询，并在三日内得到答复;

10.有权要求管委会和物业管理公司按照市政府规定的期限定期公布住宅区物业管理收支账目;

11.有权对住宅区的物业管理提出建议、意见或批评，可要求管委会对物业管理公司的违反合同或有关规定的行为进行干预、处罚;

12.有权会同其他业主就某一议题要求管委会召集业主大会;

13.有权就本住宅区的物业管理向市住宅主管部门和区住宅管理部门投诉或提出意见与建议;

14.有权要求毗连部位的其他维修责任人承担维修责任，对方不维修的，可要求物业管理公司代为维修养护，并按规定分摊维修费用。

(二)业主的义务

1.在使用、经营、转让其名下物业时，应遵守有关法律、法规和政策规定;

2.在使用住宅区物业时，应当遵守下列规定：

(1)未经市政府有关部门批准，不得改变房屋结构、外貌和用途;

(2)不得对房屋内外承重墙、梁、柱、楼板、阳台、天台、屋面及通道进行违章凿、拆、搭、占;

(3)不得堆放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品，但自用生活性燃料外;

(4)不得利用房屋从事危害公共利益的活动;

(5)不得侵害他人的正当权益。

3.业主如需将其住宅装修，必须遵守《深圳市住宅装修管理规定》，并填写装修申请表，报物业管理公司审查批准后方可施工，接物业管理公司管理、监督;

4.房屋室内部分以及供电、供水、供气等分户表后部分(往用户方向)和表前至第一个阀门部分用户负责维修养护;

5.凡房屋及附属设施有影响市容或者可能危害毗连房屋安全及公共安全的，按规定应由业主单独或联合修缮的，业主应及时进行修缮。拒不进行修缮的，由管委会授权物业管理公司修缮，其费用由业主承担;

6.业主应自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好，不得在任何公共场所违章搭建任何建筑物或堆放、悬挂、弃置物品、垃圾，不得损坏、拆除、改造供电、供水、供气，通讯、交通、排水、排污、消防等公用设备;

7.在住宅区内不得有下列行为：

(1)践踏、占用绿化地;

(2)占用楼梯间、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房(棚)等公用设施而影响其正常使用功能;

(3)乱抛垃圾、杂物;

(4)影响市容观瞻的乱搭、乱贴、乱挂等;

(5)损坏、涂划园林艺术雕塑;

(6)聚众喧闹;

(7)随意停放车辆和鸣喇叭;

(8)发出超过规定标准的嗓音;

(9)排放有毒、有害物质;

(10)经营锻造、锯木、建筑油漆、危险品、殡仪业以及利用住宅开舞厅、招待所等危害公共利益或影响业主正常生活秩序的行业

(11)妨碍他人合法使用公用设施及公共场所(地);

(12)法律、法规及市政府的规定禁止的其他行为。

8.对本住宅区物业管理公司人员在出示工作证(牌)或有关证明后，在合理时间内(上午11;45—12：45，下午6：00—7：30)进人本住宅区任何楼宇内部及其公共部位进行检查、维修、养护或检查业主公约的有关条款是否得到遵守和实施的巡视行为，业主应提供方便，不得拒绝或阻挠;

9.按规定缴纳应支付的管理服务费和住宅维修基金等;

10.业主应同时遵守下列城市管理法规、规定，并承诺接受管委会或物业管理公司据此而进行的管理及处罚：

(1)深圳经济特区住宅区物业管理条例及其实施细则;

(2)深圳市公共卫生管理条例;

(3)深圳市园林绿化管理条例;

(4)深圳市环境噪声管理暂行规定;

(5)深圳经济特区房屋租赁管理条例;

(6)深圳市消防管理暂行规定;

(7)深圳市人民政府关于禁止在市区饲养家禽家畜的通告

(8)深圳市人民政府关于禁止在特区内销售燃放烟花爆竹的通告;

(9)深圳市住宅装修管理规定;

(10)其他有关住宅区物业管理的法律、法规及政策规定。

11.业主应承诺自己与其他非主使用人建立合法使用、修缮、改造有关物业的法律关系时，告知对方并要求对方遵守住宅物业管理规定和本业主公约中的有关规定条款。

四、业主应付的费用

1.业主应按月到物业管理公司缴纳管理服务费。管理服务费的标准是：开发建设单位自行或委托物业管理公司管理期间，执行市物价主管部门和市住宅主管部门批准的收费标准;管委会成立后，由其根据本住宅区的实际情况制订，并交业主大会通过后实施。管理服务费的用途：住宅区的通道、路灯、沟、渠、池、井、园林绿化地、文化娱乐体育场所、停车场、连廊、自行车房(栅)等公共设施和公共场所(地)的管理、维修、养护。

2.业主应按月到物业管理公司缴纳住宅维修基金。住宅维修基金的标准是：o.5元/平方米。由物业管理公司以房屋本体为单位设立专账代管，用于房屋的外墙面、楼梯间、通道、屋面、本体主上下水管道、公用水箱、加压水泵、电梯、机电设备、公用天线和消防设施等房屋本体公用设施的维修、养护。

3.业主如进行室内装修，则应在办理申请手续时按有关规定缴纳装修押金，装修完工后由物业管理公司进行检查，如无违章情况则予以返还，否则不予返还。

4.业主如请物业管理公司对其自用部位和毗连部位的有关设施、设备进行维修、养护，则应支付有关费用。

5.业主使用本住宅区有偿使用的文化娱乐体育设施和停车场等公用设施、公共场所(地)时，应按规定缴纳费用。

五、违约责任

1.违反业主义务中第2、6、7款规定的，物业管理公司有权制止，并要求其限期改正;逾期不改正的，可进行强制恢复，包括采用停水、停电、停气等催改措施;造成损失的，有权要求赔偿。

2.业主进行室内装修，如违反《深圳市住宅装修管理规定》，按其中有关规定处理。

3.业主如延期缴纳应交的管理服务费、住宅维修基金以及有关赔偿款、罚款等费用的，处以每日千分之三的滞纳金;无正当理由超过三个月不交的，物业管理公司可采取停水、停电、停气等催缴措施。

4.业主无理拒绝、阻挠物业管理公司对房屋本体公用设施和区内公共场所、公用设施的检查、维修、养护以及其他正常管理活动由此造成损失的，应赔偿损失。

六、其他事项

1.本业主公约由前期物业管理单位如实填写第一条“本住宅区情况”后印制，并在本住宅区人住率达到30%后组织已人住业主签订。

2.本业主公约已人住业主中持有过半数以上投票权的业主签订后生效。已生效的业主公约对本住宅区所有业主和非业主使用人具有约束力。

3.业主大会可以依法根据本住宅区的实际情况对本业主公约进行修改补充，并报市住宅主管部门和区住宅管理部门备案。修改补充条款自业主大会通过之日起生效，无须经业主重新签订。

修改补充条款不得与法律、法规和有关政策规定相抵触，否则区住宅管理部门有权予以纠正或撤消。

4.本业主公约一式二份，业主和物业管理公司各执一份

业主(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

物业管理公司(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签约时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

名下物业：住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_栋\_\_\_\_\_\_\_房

商业用户\_\_\_\_\_\_\_\_栋\_\_\_\_\_\_房(店、铺)

其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

附

住宅区业主管理委员会章程

第一章 总则

第一条\_\_\_\_\_\_\_\_住宅区业主管委员会(以下简称本管委会)是根据《深圳经济特区住宅区物业管理条例》(以下简称住宅区条例)和《深圳经济特区住宅区物业管理条例实施细则》(以下简称住宅区细则)的有关规定成立的代表本住宅区全体业主合法权益的社会团体，经市政府社团登记部门依法核准登记后，取得社会团体法人资格。本管委会的一切合法权益受国家法律保护。

第二条 本管委会接受社团登记管理部门、市住宅主管部门和区住宅管理部门的领导，执行国家、省、市有关物业管理的法律政策规定。

第三条 本管委会代表本住宅区全体业主的合法权益，以科学、民主、合法的管理手段，保障住宅区物业的合理使用，维护住宅区的公共秩序，创造整洁、优美、安全舒适、文明的居住环境。

第二章 管委会的产生及职权

第四条 本管委会由本住宅区业主大会选举起产生，向业主大会负责并报告工作，接受业主大会和市、区住宅管理部门的监督。

第一届管委会的产生：由区住宅管理部门会同开发建设单位或其委托物业管理公司组成筹委会，提出管委会候选人名单，提交第一次业主大会选举通过。

第五条 本管委会设委员\_\_\_\_\_\_\_\_\_名，其中主任一名，副主任\_\_\_\_\_\_\_\_\_名，执行秘书\_\_\_\_\_\_\_\_\_名。执行秘书负责处理管委会日常事务。

管委会主任、副主任由管委会在其委员中选举产生。

管委会执行秘书由管委会聘任，如聘任非本住宅区业主提任执行秘书的，须由本人在本住宅区的直系亲属业主为其经济担保人。

管委会主任、执行秘书为专职或兼职。

第六条 本管委会委使下列职权：

1.按照有关规定召集和主持业主大会;

2.审议决定住宅维修基金和公用设施专用基金的使用;

3.采用公开招标或其他方式，聘请物业管理公司对住宅区进行物业管理并与其签订委托管理合同;

4.审查物业管理公司上年对本住宅区的管理计划完成情况及其费用决算报告;

5.审议物业管理公司制订的对本住宅区的年度管理计划、住宅区配套工程和重大的维修工程项目;

6.审查并决定住宅区物业管理服务费的收费标准。

7.监督物业管理公司对本住宅区的物业管理工作，

8.执行业主大会通过的各项决议。

9. 6项规定的事项，必须经业主大会批准。

第七条 本住宅区的公用设施专用基金、住宅维修基金和管理服务费的收支账目，管委会应每三个月至少公布一次，接受业主的监督。

第八条 下列人员经管委会决定并经业主大会批准后可获得适当津贴;

1.管委会主任;

2.管委会执行秘书;

3.业主选举的楼长;

4.管委会同意的其他人士。

第三章 管委会会议

第九条 管委会会议每两个月至少召开一次。有三分之一以上的委员提议或主任、副主任二人以上认为有必要并书面陈述议题时，可召开管委会特别会议。

第十条 管委会会议的召开提前七天将会议通知及有关材料送达每位委员。委员因事不能参加会议的，可以书面委托代表参加。

第十一条 管委会会议由主任召集、主持，主任因故缺席时，由副主任主持。

第十二条 管委会召开会议时，可以邀请政府有关部门、居民委员会、物业管理公司等单位的人员和承租人代表、其他非业主使用人代表参加会议，但上述人员没有表决权。

第十三条 管委会会议决定问题，采取少数服从多数的原则。会议进行表决时，每一委员有一票表决权。委员可委托代表人行使表决权，但必须出具授权委托书。若表决中出现赞成票与反对票相同时，由主任或会议主持人投决定性一票。

第十四条 管委会执行秘书必须作好每次开会的会议记录，并由会议主持人签署后存档。

第四章 管委会委员

第十五条 本管委会委员由本住宅区业主大会在业主中选举产生，委员人数为单数。管委会可聘请派出所、居民委员会等有关单位的人员以及承租人代表或本住宅区的非业主居民担任管委会委员(以下简称聘请委员)，其名额不得超过最终委员总数的三分之一。聘请委员担任管委会主任的，应由为本住宅区业主的直系亲属作其经济担保人并经业主大会批准。

第十六条 本管委会委员由热心公益事业、责任心强、有一定的组织能力和必要的工作时间的成年人来担任。

第十七条 本管委会委员每届任期三年，可以连选连任。

第十八条 本管委会委员的撤换、减增由管委会会议通过后，提交业主大会投票决定。

第十九条 有下列情形的人士不得担任管委会委员，已经担任的须停任委员并由下次业主大会追认：

1.已宣告破产;

2.因身体或精神上的疾病已丧失履行职责的能力;

3.未经管委会同意无故在管委会会议中连续缺席三次以上

4.以业主身份当选为委员，但已不再是业主;

5.以书面形式向管委会提出辞呈;

6.有违法犯罪行为的，

7.业主大会已将其罢免的。

第二十条 任何委员停任或退任而不寻求连任时，必须在停任或退任后半个月内将由其管理、保存的本管委会的文件、资料、帐薄以及属于本管委会的任何财产(动产，不动产)移交给本管委会。

第二十一条 本管委会委员的权利，

1.选举权、被选举权和监督权;

2.对本管委会的建议和批评权;

3.参与本管委会有关事项的决策;

4.参加本管委会组织的有关活动。

第二十二条 本管委会委员的义务：

1.遵守本管委会章程，

2.执行本管委会的决议，努力完成本管委会的工作;

3.积极参加本管委会组织的会议和活动;

4.向本管委会的工作提供有关资料和建议。

第五章 管委会日常经费收支与办公用房

第二十三条 本管委会的经费来源是本住宅区的管理服务费。

第二十四条 本管委会的经费开支包括：业主大会和管委会会议;购置设备;编印资料、购买书刊资料;国内外交往;有关人员津贴;日常办公及其他项目的费用等。经费收支帐目(不包包括现金)由执行秘书管理，每月向管委会会议汇报，每年度向业主大会汇报。

第二十五条 本管委会的办公用房从公用设施专用基金购买的物业管理用房中划出。

第六章 附则

第二十六条 业主大会通过有关本章程的决议和细则都是本章。

第二十七条 管委会的终止与解散：本管委会依照业主大会的决定或市社团登记部门、市住宅主管部门的决定终止或解散。

第二十八条 本章程的解释权属管委会。

第二十九条 本章程与有关法规不符时，按有关法规执行。

第三十条 本章程经业主大会通过后生效。

附 住户手册

一、前言

二、简介

三、物业管理

四、管理费用

五、设备及服务

六、装修管理

七、人住前期的特别服务

八、业主及用户的其他责任

九、保安/安全

十、关于防盗门、窗安装的有关办法

十一、防火

十二、清洁

十三、卫生管理细则

十四、保险

十五、常用电话号码

十六、结语

一、前言

为了便于业主/用户进一步了解小区管理公约的内容及运作情况，管理公司特编定此住户手册，以供参考之用。小区住户手册根据管理公约而制定，其目的在于保证小区所有业主及用户能有效地使用其购置之物业，而并非对业主及用户加以约束。管理公司将竭诚为各业主用户提供尽善尽美的管理服务。

二、小区简介

小区占地 \_\_\_\_\_\_\_\_\_公顷，总建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，绿化面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，绿化率为\_\_\_\_\_\_\_\_\_。物业管理公司以现代的意识、全方面的构思服务于业主，使业主在物业管理公司的服务下，充分享受舒适、宁静、祥和的生活，创造出一个温馨、和谐、全新的花园式住宅。

1.按照建设国际化大都市的要求注意提高小区的整体居住环境质量。

2.注意加强物业管理，保持住宅小区建设整体环境和使厅功能长久良好。

3.实行超前管理，参照新加坡、香港的屋村式管理，使物业管理奠定良好的基础，以优质高效的服务，得到广大业主的认可。

4.物业管理有限公司小区管理处主要负责如下工作：

(1)管理：具有严格的管理制度，做到违者必罚，奖罚分明。

(2)保安：小区有专门保安力量，实行24小时昼夜值班。

(3)清洁：保洁员定时清扫和清运垃圾，保持小区内地段卫生，做到地面无烟头，无纸屑，无痰迹，无污印，垃圾清运采用塑料袋，以防垃圾清运时再污染。

(4)绿化：负责小区绿化，四季维护树木、花草，修剪花木，维护绿化景观。

(5)车辆交通管理：对机动车辆进入小区加以限制，保持小区宁静的气氛。

(6)有偿服务：代请保姆，代为购物，代订机票，接送孩子，照顾老幼、病残，打扫客户卫生，成立老年活动中心等生活服务系列。

(7)有偿中介服务：代业主出租、出售小区住房。

(8)设立便民的小型超市、便民商店等。

三、物业管理

1.管理公司

根据管理公约的条文，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理有限公司已被委聘为小区之物业管理公司。

2.管理公司之代表权

管理公司有绝对的权力代表各业主及用户就有关管理本小区之一般事务与政府公共事业机构和团体进行磋商及处理有关问题。

3.公共地方及设施管理

管理公司根据管理公约条文所赋予的权力，将管理及负责所有公共地方、小区结构、电梯、泵房、绿化及其他公共设施及设备之保养、维修及管理。

4.管理职员

为提供完善之管理服务，管理公司雇有专业管理人员及专业维修承造商负责小区一切日常管理及维修事务。请各业主及用户切勿要求任何管理公司职员作私人性质服务，所有管理员工一律不准向业主、租户、住客或任何承造商收取管理赏赐或其他利益。

5.建议及投诉

任何人士若对小区环境及管理欲作出建议或投诉，请以书面形式通知管理公司。

6.小区管理处办公时间

小区管理处办公时间为上午09：00—12：00，下午13：30-17：30，在上述时间以外，小区监控中心仍有值班职员为客户服务。

管理公司电话(办公时间)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

管理处电话(二十四小时服务)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

四、管理费用

1.管理费

管理费乃根据每年度之管理开支预算而制定，计有管理员工薪酬、税收、公共地方水电费、公共地方之清洁费用、公共设施维修费、法律及其他专业咨询费用、小区保险、第三者保险及管理公司酬金等。管理费金额将根据日后实际支出需要而调整，调整前各业主将获预先通知。

2.管理保证金及管理基金

各业主应于验收其单位合格后，立即向管理公司支付数额相当于三个月的管理费用作为履约保证金。同时亦需支付数额相当于三个月的管理费作为管理基金，以支付日常性之管理维修开支。当管哩基金不足时，管理公司可发出通知，要求各业主增缴管理基金。各业主不得动用保证金或管理基金，作为抵扣管理公约内所指定各项应付费用。

3.缴付管理费

楼宇管理费于每月10日前缴付，管理公司为各用户专责管理本小区，任何租户延期缴交管理费，管理公司有权根据公约赋予的权力征收利息、催缴手续费用，甚至停止供应水、电及采取适当的法律行动追讨。

付款时间：星期一至星期五08：30—20：30

星期六、星期日及假期09：00—17：30

付款办法：以支票或现金形式直接交往小区管理处。

4.管理费盈亏

小区之管理公约内订明，如管理费不足以应付各项开支时，各业主须按比例缴付不足之数目，如有盈余，则将会拨人下年度账目。各业主与用户应相互协调使用期间的费用分摊比例，管理公司最终将以物业业主为法定负责人，而不涉人业主与用户之间之关系。

5.管理账项

管理账项以实报实销方式处理，收入及支出账项将按时向各业主/租户通知。各业主在缴足所有应付管理费用时，有权向管理公司索取有关账单副本作为参考。

6.业权转让

如有更改或转让业权，原业主必须以书面形式通知管理公司，否则仍须负责该单位之管理费用。业权转让时，管理费保证金及管理基金，应按管理公司所指定应办之妥善手续，转让予新业主名下。卖方业主自行安排向买方收回上述保证金及基金。

五、设备及服务

1.电力

各单位都已安装独立电箱、电表及充足的电灯及插座。为安全起见，切勿令电力负荷过重，电线及插座若发现陈旧必须更换，任何电器工程必须由合格(指定)的电器技工进行。

2.供水

小区24小时供应冷、热水。接驳洗衣机修理水嘴的工作必须由合格技工进行。自来水是利用水压输送到各单位的，因此即使是轻微的漏水亦足以引起水浸，外出时必须将水嘴关妥。若因漏水而令小区的公众地方、设施或其他单位业主蒙受损失，该单位的业主必须负责维修及赔偿。

3.煤气

小区24小时保障煤气气源供应。接驳供气设备的工作必须由合格(指定)的技工进行。系统若发生泄漏现象，须及时与管理处取得联系以免造成更大损失。

4.电话

小区已铺设电话电缆直达各物业单位，用户可向管理中心申请接驳及安装电话。

5.电梯服务

小区各楼宇备有先进的电梯，为客户提供24小时服务。

6.公共天线

各单位均设有电视公共天线插位。若需增加额外的天线插位时，可通过管理处安排保养承办商安装，而费用应由有关业主负担。根据小区公约条文，所有单位均不得安装任何室外天线。

7.消防系统

小区的消防设备含每层设置的消防栓，由管理员24小时值班，监察消防系统的运作。

六、装修管理

1.政府法规、公约条文

用户在室内进行任何工程，必须事前确定该项工程是否抵触有关政府部门之法例及管理公约条文，若所进行工程发生违反法规条文情况，用户须将改变部分恢复原面貌，直至有关方面满意为止，其所需一切费用，概由该业主、用户自付。在此法规条文方面的资料，业主可先向管理公司问询。

2.用户在单位内施行各类装修工程必须确保不影响楼宇结构和原有系统，并须书面通知管理处，提交有关装设计图及向有关政府部门申请，待申请批准及缴纳装修按金及第三者保险后，方可开工。

3.装修保证

(1)装修按金——此按金由管理公司按单位面积制定，并由管理公司保存，作为保障装修期内，承办商或其工作人员对小区物业或其他单位造成破坏、损耗、涂污时作适当处理。工程完成后，经管理公司检查完毕，才会按实际情况作全部或部分发还。

(2)第三者保险——为减少在装修时发生意外所导致损失，承办商应购置工程期间第三者保险，金额方面由管理处视其单位及工程大小评定。

4.装修规则

(1)提供足够之保护防御设施予楼宇内之结构、装置、装饰等，避免装修期内有任何损毁。对于楼宇内设备有任何损毁或因缺乏防御设施而导致破坏，包括裂痕、污渍等，有关业主需赔偿一切修缮费用。

(2)装修期间不得占用小区内公共地方，为保障其他业主及其他用户的利益，若有任何人士及物业本身各部分受到直接或间接损害，将由有关用户负责及赔偿。

(3)尽量提供足够防御措施减低装修期内引致之尘埃、噪音和气味等，令小区内其他业主、用户不要受到干扰和感觉不便。

(4)施工现场必须备有紧急医疗药品，必须有足够防火设备，如灭火筒等，以备发生事故时紧急应用。

(5)不得在通道走廊、其他公共地方或跨入其他业主单位进行装修工程。

(6)所有通道走廊或其他公共地方不得放置或储存任何建筑装修物品、工具或废料等。

(7)不可在小区内之消防喉取水作调制混凝土、清洗地方或其他用途。

(8)装修工人必须穿着适当的衣服及不得赤足出人工作范围，以防发生意外及有碍观瞻。

(9)所有装修工人在小区范围内必须挂上管理公司发出的工作址，工作证每天早上向管理处登记领取，每天下班时必须交回管理处，如有任何损坏或遗失应立即赔偿，否则严禁进入小区范围内或在物业范围内进行工作。

(10)所有机器、工具、设备、包裹或建筑装修材料等，若要搬离小区范围，必须先填妥管理公司特定出门许可证再经检验始可放行。

(11)装修承造商须对其本身用具、设备及建筑材料等承担保管责任，管理公司概不负责任何损失或遗失。

(12)切勿将混凝土、砂石、瓦砾或其他杂物倒人坐厕或排水渠内。

5.物业外墙

所有用户皆不得迁拆、更改或干扰物业外墙及公共地方设备，或改装任何排水喉管。此外，更不得加设任何招牌、账篷、窗花、铁笼、花架、天线或将其他物品装置于物业外墙上。

如有任何上述违章行为，业主/用户将需承担所修正工程及管理公司额外工作负担费用。

6.装修承造商

各用户所聘的指定装修承造商在进行工程时有任何疏忽而造成公共地方、设施损毁或对其他住户物业构成破坏，有关用户必须负责所有赔偿损失，因此在选聘装修承造商时必须小心谨慎。

七、入住前期的特别服务

尊敬的业主：

欢迎您人住由\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理有限公司小区管理处负责及管理的小区，并对您给予公司的理解和支持表示感谢，在这里您将充分享受到\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理有限公司站区管理处为您提供的完善、高效的服务。

为了便于您尽快、顺利地进驻小区，管理处开办了装饰、搬家业务，如您需要，请尽快与我公司联系。

联系电话(装饰)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话(搬家)： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

八、业主及用户的其他责任

1.物业用途限制

各用户不得将其单位用作非法或不道德，或与土地批文、政府用途、管理公约条文等许可条款相抵触的用途。

2.饲养宠物

住户所饲养的宠物，必须在管理处指定地方排泄及做废物处理事宜。

3.噪音气味

为保持环境宁静，用户切勿在其室内发出噪音或气味，滋扰其他用户。

4.公众通道

必须保持所有走廊、通道及楼梯畅通无阻。为保护各业主/用户自身安全起见，遇有任何公共走道阻塞时，应立刻通知接待中心。若发现其他用户做出妨碍公众利益，阻塞走道等行为，更应主动举报。

5.景观物品

各用户不得在任何公共地方进行洗涤、晾晒、熨烫衣物或其他物品。

6.神位

为保持环境清洁卫生，所有用户禁止在门前或公共地方摆设神位及燃点香烛。

7.电梯服务

严禁使用客梯做送货搬运物品用途，一切物品的运送，必须用管理公司指定的货梯进行。

8.危险物

各业主不得在小区范围内搬运、储存及使用危险、易燃或易爆物品。

9.铁闸/卷门

各用户不得在其单位大门外或窗口装置不符合管理处规定的不安全合格的铁闸或窗花。

10.营业经商

除非得到管理公司书面批准，所有用户不得在小区物业的公共范围内摆设任何私用物品或进行各种形式的宣传、经营、贩卖活动，包括张贴、派发商品、样品、宣传品等等。各用户及外来访客亦不可在此范围内向其他住户进行派发物品、推销或任何形式的磁扰。

11.法律纠纷

业主或用户在小区物业范围内，因自身问题而引发的法律纠纷及事故，必须自行承担所有法律及经济责任。管理公司若受牵连而须进行额外工作及开销，亦将由相关物业业主/用户承担。

九、保安/安全

1.为保障安全，所有在小区居住的业主及其雇佣人员，均应办理住客证。

(a)办理住客证请与管理处联系，书面写明人员姓名并交一寸照片一张，证件需缴纳押金。

(b)若有人员变动，应及时到管理处发放或注销证件手续

(c)住客证或临时工作证不慎遗失，请及时报告管理处，并办理补证手续(与开始办理时手续相同)。

2.大楼进出凭住户证，并于每晚23：00静楼。

3.小区每24小时均有保安人员值班和巡逻，请业主/用户配合保安人员工作以保障所有人住小区住户的安全，并请注意以下几点：

(a)若发现任何可疑人物，请在安全情况下立即通知管理人员或管理处。

(b)对进入大楼的访客将要求做会客登记，每天23：00以后的访客保安人员应先与住户联系，得到允许后方可探访。

(c)房间无人时，请锁好门窗。

(d)无人在室内时，关闭所有电器用具。

(e)不要在禁止吸烟场所吸烟，尤其是在电梯内;在可吸烟场所，应处理好烟蒂和火种。

(f)定期检查、维修电器设备、电线和灭火器等。

(g)发现有不明气体时，不可开关电器包括使用电话，离开单位后，锁好门窗，立即通知管理人员或管理处。

(h)携出大件物品及搬运货物出小区住宅楼，必须到管理处提出申请并开具出门许可证。办理该手续须凭住户证亲自前往办理。

(i)住宅单位用户切勿随便开门给陌生人，开门前必须先从防盗眼辨别访客。

(j)与临近用户互相认识，保持联系，以便大家能够互相照应。

(k)如遇紧急情况时可直接报警(拨电话110)或直接打电话通知公安局总值班室。

(l)如不幸被贼匪光顾，不应移动、清抹或洗涤任何现场物品。 当情况安全后，立即通知管理处，

4.除保安员外，物业亦设有先进保安装置以确保各业主及用户安全。

5.住户保安

各用户如需在其使用单位范围内，自行聘用专职穿着制服的私人保安员，必须事先向管理公司作书面申请，详列人员数目、值班时间及所属单位名称，并须保证这些专职人员不得穿着制服在小区公共地方活动，以免造成管理混淆及引起误会。

十、关于业主安装防盗门、窗的有关办法

为了保证业主对其住宅单位的安全需要，管理处允许在各住宅单位安装我方指定的防盗门、窗，并由管理处指定的安装队伍进行安装，规格、样式及颜色由管理处指定，业主自己切勿私自购置指定之外的防盗门窗，以及由指定之外的安装队安装。以上务请业主遵照执行。

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理公司

\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日

**导游委托管理合同七**

1、甲方：

法人代表：

公司地址：

2、乙方：

一、委托事宜：甲方在\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_开办\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_娱乐城，乙方团队具有管理经验与技术，向经双方协商，达成以下聘用合同。

二、 委托方式

1、委托方式：甲方以目标责任管理的方式全权委托乙方团队管理

2、乙方作为全权管理方的目标任务是：在合同期内，将人员调配、经营、管理、服务水平、营业利润和效益创造并保持在地同行业同标准的最佳水平，并实现经营利润最大化。

三、委托期限：

委托期限自 年 月 日起，至 年 月 日止

四、乙方的管理费及核算、支付

1、乙方团队工资报酬为每月\_\_\_\_\_\_\_元，签定合同后，预付当月管理费共计\_\_\_\_\_\_\_ 元，调整期为一个月，一个月后管理费的20%和业绩挂靠，业绩指标调整期后另行商定。管理费为一月一付，采取预付形式。

2、甲方按时以现金或存入乙方指定帐户的方式向乙方支付委托管理费和提成。

3、除乙方派驻3名管理人员外，受管理场所全部员工工资和所有费用皆由甲方负责，并经乙方签字审批后在规定时间内按时向员工发放和支付。不得无故的拖延、扣押、拒付，否则乙方视甲方重大违约.

4、乙方团队共派驻3名管理人员，甲方在签订本合同支付管理费后，乙方管理团队全面展开管理工作。在合同期内，乙方会根据实际情况，管理人员进行轮换或调配，但不能减少编制人员数量。

五、 甲方的责任、义务与权利

1、 负责协调受管理场所的外部一切关系、场内秩序和邻里矛盾。

2、 甲方对受管理场所的经营管理享有知情权和监管权，乙方应予以积极支持配合。

3、 甲方保证乙方人员的人身安全和场所内经营安全。

4、 乙方接手之日，甲方为乙方管理人员无偿提供住宿(宾馆待遇)

5、 相关的人员调拨，包括营销团队、所有工作人员的因工作需要往来的交通费、资源费等相关费用由甲方支付，不在乙方的委托管理费之列。

6、 乙方在合同期内，为了场所的发展，可到一至两家其它娱乐场所进行考察，甲方负责报销考察费用。

六、 乙方的责任、义务与权利

1、 乙方具有受管理场所的全程筹备和全权经营管理权，包括业务决策权、人事任免权，辞退权、奖罚权、物资审批权、作价权、折扣权和签免权。

2、 乙方应以受管理场所的实际情况以及本合同约定的责任等，制定和健全受管理场所全面运作标准和所有工作程序，对场所进行全面管理。

3、乙方每月有检查、监督财务收支状况的权利。

七、 合同的解除

由下列情形之一可以变更、终止合同。

1、经甲、乙双方协商同意，并达成书面依据。

2、甲方单位因严重亏损而关门、停业或行政部门责令关门停业。

3、不可抗力或无法防止的外因，使合同无法履行的。

八、违约责任

1、甲方有下列情形之一者，乙方可解除本合同：

(1)甲方拖欠乙方的管理费或提成并超过三天以上的，乙方有权解除合同。

(2)甲方拖欠员工工资，导致影响受管理场所管理人员正常管理经营。

(3)未经乙方同意变更乙方工作岗位或降低待遇，视为甲方解除合同。

2、乙方有下列情形之一者，甲方可解除本合同：

(1)违反本合同条款。

(2)乙方没有履行正常管理职责。。

(3)合同履行届满

九、 甲、乙双方在合同期内，任何一方若无违反本合同条款的行为，双方均不

得提前解除本合同，否则应向守约方支付违约金人民币贰万元整作为补偿。

十、 本合同壹式贰份，双方各执壹份。未尽事宜，双方补充另议。本合同自双方签字(盖章)之日起生效。

甲方 ：乙方：

代表(签字)： 代表(签字)：

盖章： 签字：

日期：年 月 日 日期：年 月 日

**导游委托管理合同八**

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 住宅区牧业管理，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，同意签订本招手管理合同，以便共同遵守。合同书面如下：

一、招手管理范围及内容

(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.屋的使用、维修、养护;

2.内公用设施、设备及场所(地)[消防、电梯、机电设备、路灯、连廊、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.洁卫生(不含垃圾运到中转站后的工作);

4.共生活秩序;

5.娱活动场所;

6.民服务网点及住宅区内所有营业场所(不含肉菜市场);

7.辆行驶及停泊;

8.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;

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付给乙方;

3、按市政府规定的比例提供商业用房(总建设面积的0。5%) \_\_\_\_\_平方米给乙方，按商品房租金标准租赁租用，并负责办理使用手续;

4、给乙方提供管理用房 \_\_\_\_\_平方米(其中办公用房 \_\_\_\_\_平方米，员工宿舍 \_\_\_\_\_平方米)，按微利房租金标准租用;

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;

7、对乙方的管理实施监督检查，每半年一次考核评定，如因乙方管理不善造成重大经济损失，有权终止合同;

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。

(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;

2.遵守各项管理法规和合同规定的责任要求，根据甲方授权，对本住宅区物业实施综合管理，确保实现管理目标、经济指标，并承担相应责任，自觉接受甲方检查监督;

3.根据住宅区内大、中修的需要制订维修方案，报甲方审义通过后，从公用设施专用基金中禽所需的维修经费;

4.接受甲方对经营管理过程中财务帐目的监督并报告工作，每月胜败甲方和区住宅管理部门报送一次财务报表，每三个月向全体业主张榜公布一次管理费收支帐目;

5.对住宅区的公用设施不得擅自占用和改变其使用功能，乙方如在住宅区内改扩建完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施;

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;

8.负责测算住宅区管理服务费收费标准并向甲方提供测算标准与依据;严格按照甲方审议通过的收费标准收取，不得擅自加价。每三个月向区住宅管理部门缴交一次50%商业用房的租金，作为公用设施专用基金的回收;

9.有权依照甲方委托和业主公约的规定对违反业主公约和住宅区管理法规政策的行为进行处理;

10.在管理期满时向甲方移交全部专用房屋及有关财产、全部牧业管理档案及有关资料;

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

六、管理目标和经济指标

(一)各项管理指标执行《深圳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

(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;

(二)乙方在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;

(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)如由于乙方过错致辞使合同不

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找