

最新业委会与物业签的合同要保密吗合法吗(优质5篇)

生活当中，合同是出现频率很高的，那么还是应该要准备好一份劳动合同。优秀的合同都具备一些什么特点呢？又该怎么写呢？下面是小编给大家带来的合同的范文模板，希望能够帮到你哟！

业委会与物业签的合同要保密吗合法吗篇一

- 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、政策的行为，提出请有关部门处理。
- 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。
- 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转让给第三方。
- 5、负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施。
- 6、业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关限制条件，订立书面约定，并负责监督。
- 7、制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告。
- 8、六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。

9、本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需要本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商后报有关部门批准方可实施。

业委会与物业签的合同要保密吗合法吗篇二

根据物业的性质不同，物业服务合同可以分为居住性物业服务合同和经营性物业服务合同。按照服务提供的所在阶段不同，可以分为前期物业服务合同和物业服务合同。前者是指在物业销售前，由建设单位与其选聘的物业服务企业签订的合同，后者是指在建设单位销售并交付的物业达到一定数量时，依法成立业主委员会，由业主委员会与业主大会选聘的物业公司签订的合同。前期物业服务合同在业主委员会与物业服务企业签订的物业服务合同生效时终止。

《民法典》第九百三十七条 物业服务合同是物业服务人在物业服务区域内，为业主提供建筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等物业服务，业主支付物业费的合同。

物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

第九百三十八条 物业服务合同的内容一般包括服务事项、服务质量、服务费用的标准和收取办法、维修资金的使用、服务用房的管理和使用、服务期限、服务交接等条款。

物业服务人公开作出的有利于业主的服务承诺，为物业服务合同的组成部分。

物业服务合同应当采用书面形式。

业委会与物业签的合同要保密吗合法吗篇三

也称“物业管理服务合同”，是委托方和物业服务企业在根据

《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》及其实施细则等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上签订的合同。

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：家园业主委员会

受委托方（以下简称乙方）：物业管理有限公司

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：

坐落位置：

四至：

占地面积：

建筑面积：

委托管理的物业构成细目附后

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、架空层。

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、烟道、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、红外线监控系统。

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. 业主室内有偿服务费；
3. 特约服务费；

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，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、赔偿损失等措施。

第十七条 其它委托事项

1. 协调处理开发商工程质量遗留问题。

第十八条 委托管理期限为 年。自 年 月 日 时起至 年 月 日 时止。

第十九条 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、审议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，负责催收或以其他方式偿付；

10、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题

- (1) 协调历来未缴物业管理服务费问题；
- (2) 每季度的第一个月为缴费时间，最多预交壹年；
- (3) 电梯三方对讲补装问题；
- (4) 咖啡屋、栋氧吧排烟问题、文化室开门问题。

11、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

第二十条 乙方权利义务

- 1、根据有关法律、法规及本合同的约定、制定物业管理制
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；
- 10、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房、物
业管理的全部档案资料；

第二十一条 乙方须按下列约定，实现目标管理。

- 1、房屋外观：完好、整洁、无缺损
- 2、设备运行：运行状态良好

3、房屋及设施、设备的维修、养护：接到反应后24小时内组织维修

4、公共环境：无垃圾暴露、日产日清、卫生达标

5、绿化：修剪养护及时

6、交通秩序：交通便利、车辆行驶畅通、停放有序

7、保安：24小时值班、按规定巡逻

8、急修：10分钟赶到现场处理

小修：随报随修或按业主约定时间修理

9、业主和物业使用人对乙方的满意率达到80%以上

具体的物业管理服务质量要求附后。

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0.55元(多层)、0.95元(高层)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1.00元向业主或物业使用人收取。

2、管理服务费标准的调整，按市场及业主委员会协商调整。

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(2)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伍交纳滞纳金；

第二十三条 车位使用费用由乙方按下列标准向车位使用人收取：

- 1、露天车位：80元/辆月
- 2、车库车位：150元/辆月(六个车位)

第二十四条 乙方对业主或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，由当事人按实际发生的费用计付，收费标准须经甲方同意。

第二十五条 乙方向业主和物业使用人提供的其他服务项目和收费标准约定如下：

1、高层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；

第二十六条 房屋共用部位、共用设备、设施、公共场地维修、养护费用：

1、房屋共用部位的小修、养护费用、由乙方承担；大中修费用，由甲方承担；更新费用，由甲方承担。

2、房屋共用设施、设备的小修、养护费用，由乙方承担；大中修费用，由甲方承担；更新费用，由甲方承担。

3、市政公用设施和附属建筑物、构筑物的小修、养护费用，由乙方承担；大中修费用，由甲方承担；更新费用，由甲方承担。

4、公共绿地的养护费用，由乙方承担；改造、更新费用，由甲方承担。

5、附属配套建筑和设施的小修、养护费用，有乙方承担；大中修费用，由甲方承担。

第二十七条 甲方违反本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，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十条 甲乙双方任何一方无正当理由提前终止合同的，违约方应赔偿对方壹万元的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予经济赔偿。

第三十一条 自本合同生效之日起30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。

本合同及附件和补充协议中规定的事宜，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12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 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。

第三十七条 本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解；协商或调解无效的，按下述第 种方式解决：

一、提交仲裁委员会仲裁；

二、依法向人民法院起诉。

第三十八条 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 天前向对方提出书面意见。

第三十九条 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

合同附件

1. 建立完善的物业管理制度的和服务质量管理体系。
2. 履行物业管理服务合同，并按规定公布物业管理服务项目内容及物业管理服务费标准。

3. 全体员工挂牌服务，执行职业道德规范，每半年召开一次业主座谈会，收集意见，及时整改；每年年底进行业主满意度评价；每年至少一次与社区居委会、业主委员会组织文化趣味活动，加强精神文明建设。

1、环卫设备完好，合理设置垃圾桶、果皮箱。

2、清洁卫生实行责任制，有专职的清洁人员和明确的责任范围，公共区域每天至少清扫一次，并实行8小时动态保洁。

3、垃圾日产日清，无垃圾桶、果皮箱溢满现象，各类垃圾容器及时清洁，无重异味。

4、小区内道路等共用场地无纸屑、烟头等废弃物。

5、雨雪天气及时对区内主路、干路积水、积雪进行清扫，楼道无乱悬挂、乱贴、乱画、乱堆放等现象。

6、根据实际情况开展灭蝇、灭蚊等卫生消杀工作。

7、对超环保标准排放油烟、噪音等行为和违反规定饲养、家畜、家禽者进行劝告，并报告有关部门进行处理。

1、 维修养护制度健全并在工作场所明示、工作标准及岗位责任制明确，执行良好。

2、 共用设施设备按照项目配套建设管理，责任分工运

转正常，维护良好，有设备台帐，运行记录、检查记录、维修记录、保养记录，对设备故障及重大或突发性事件有应急预案和现场处理记录。

3、 保障小区智能化设施的日常运行正常，维护及时。

4、 智能化系统出现故障时，有相关预案措施弥补。

5、 电梯24小时运行，安全设施齐全、通风、照明及附属设施完好。

6、 轿厢、井道、机房保持清洁。

7、 电梯按时年检，由专业队伍维修保养，维修、保养人员持证上岗。

8、 运行出现故障后，维修人员应在规定的20分钟内到达现场维修。

9、 运行出现险情后，有排除险情的应急处理措施。

10、 保证居民正常生活用水

11、 对水箱定期清洗消毒，确保水质合格。

1、 花草树木生长良好，修剪整齐美观。

2、 绿地无改变性质和破坏，占用现象。

3、 适时对花草树木进行浇灌、松土、施肥、灭虫、防冻保暖。

4、 园林小品及设施维护良好。

外来人员和车辆及大件物品出入登记。

2. 有专门秩序维护人员，实行24小时值班及巡逻制度。

3. 对非机动车实行凭牌出入，机动车、非机动车行驶、停泊管理有序。

4. 危及人身安全处有明显标识和具体的防范措施。

5. 消防设备设施完好无损，可随时起用、消防通道畅通，制订消防应急方案。

6. 中央监控室实施24小时安全监控并记录及时并保存7天监控资料。

7. 看管公共财产包括楼内的门、窗、消防器材及小区的表井盖、花、草、树木、果实等。

8. 发生治安案件、刑事案件、交通事故时，应及时报警，并配合公安部门进行处理。

1、如果中标第一个月(说明具体月份)将暂不使用的南门临时封砌；

3、有关电梯三方对讲的遗留问题，将在5月底前解决；

4、有关栋氧吧排烟问题，将在5月底前解决；

5、有关文化室向小区内开门的问题，需业主和业主委员会的配合，积极与武丰村村委会联系，协商解决，将在6月底前解决。

6. 年底对本小区垃圾桶设置根据地理环境改入地下。

业委会与物业签的合同要保密吗合法吗篇四

第二十八条双方约定自本合同生效之日起15天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

第二十九条合同期满后，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。

第三十一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_有关法律、法规的政策执行。

第三十二条本合同正本连同附件共6页，一式三份，甲乙双方及物业行政主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

第三十三条因房屋建筑质量、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，以政府主管部门的签定为准。

第三十四条本合同执行期间，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。

第三十五条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政协主管部门进行调解。

第三十六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30天前向对方提出书面意见。

第三十七条本合同自签字之日起生效。

甲方签章：工程小区业主委员会 乙方签章[]xx市铁房物业有限责任公司

代表人：代表人：

20xx年月日

业委会与物业签的合同要保密吗合法吗篇五

物业管理小区(大厦)符合下列情况之一的，业主5人以上联名可向该小区(大厦)所在的街道办事处(或镇人民政府，下同)书面提出申请，填报《首届业主(代表)大会筹备小组成立申请表》，成立首届业主委员会：

- 1、物业已交付使用的建筑面积达到50%以上。
- 2、物业已交付使用的建筑面积达到30%以上不足50%，且使用超过一年的。

(二) 成立筹备小组

街道办事处收到申请后，作出书面批复意见，指导小区(大厦)成立业主委员会筹备小组(以下简称筹备小组)。

(三) 筹备小组开展筹备工作

- 2、筹备小组自成立之日起30日内拟好《业主公约》、《业主委员会章程》、《业主委员会选举办法》，并在小区(大厦)内明显位置张贴公布，征求业主意见。筹备小组将《业主委员会政策法规宣传资料》在宣传栏内公布并发放给业主。
- 3、筹备小组组织各楼宇业主通过自荐或推荐方式产生业主委员会候选人。
- 4、筹备小组将业主委员会候选人简历表、业主委员会选票格式样本、业主大会议程向业主张贴公布，同时将《业主委员会选举办法》书面送达全体业主。

(四) 召开大会选举委员筹备小组

完成以上工作后，将业主候选人名单及简历表、《业主委员

会选举办法》、《业主委员会章程》、《业主公约》送达街道办事处，并提出召开业主大会或业主代表大会的书面申请，同时做好会务筹备工作，包括落实场地，组织人员印制选票，设备投票箱，通知所有投票权人，知会街道办事处、派出所、开发公司、物业公司等有关人员。

筹备小组根据议程召开大会：收集、登记选票；审议并表决通过《业主委员会章程》及《业主公约》；公开唱票、点票，宣读选举结果，产生业主委员会委员。

会后筹备小组将大会签到表、选举结果统计表予以公布。

（五）申请登记业主委员会

- 1、业主委员会登记申请表；
- 2、街道办事处核准证明；
- 3、业主委员会选票；
- 4、业主代表选票；
- 5、业主授权委托书；
- 6、业主大会或业主代表大会签到表；
- 7、业主委员会章程；
- 8、业主公约；
- 9、其他相关资料。

（六）核准批复

区或县级市房地产行政管理部门经审核，给予业主委员会书面批

复意见。业主委员会凭批文到^v^门办理刻制公章手续，并将公章式样报区或县级市房地产行政主管部门及街道办事处备案。