

物业与业主服务合同(优质5篇)

在生活中，越来越多人会去使用协议，签订协议是最有效的法律依据之一。那么合同书的格式，你掌握了吗？下面我就给大家讲一讲优秀的合同该怎么写，我们一起来了解一下吧。

物业与业主服务合同篇一

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《__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，作为房屋委托管理费。乙方在本合同签字后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。

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。

本合同有效期_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止。

(二) 本合同一式三份，甲乙双方各执.

(三) 本合同适用优惠和补贴出售两类房屋。

甲方：(公章)_____

法人代表：_____

经办人：_____

乙方：(公章)_____

法人代表：_____

经办人：_____

签订日期：_____年____月____日

注：前款合同为合同(a)

合同(b)适用于各类公房，与合同(a)不同的是：

1. 房屋修缮第二款变为“乙方按市房产管理局核定的标准从房屋租金中提拨修缮及管理费用给甲方，托管房屋内自用部位正常零修(人为损坏除外)，上甲方负责。”

2. 合同(b)中增加了“租金征收及管理”部分。并规定标准执行。

(1) 乙方公有房屋的租金，按__市房产管理局核定的统一标准执行。

(2) 租金由甲方负责征收，其中租金收入_____%返回乙方用于日常管理，其余_____%留作甲方用于托管理房屋室内

自用部位设施设备的日常维修与管理。

合同(c)是针对各类私房(优惠和补贴出售房除外)而制定的。
与合同(a)相比仅变动:

1. 房屋修缮第二款变为“托管房屋室内自用部位的正常零修,按()种方式进行:

(1) 乙方自行修理。

(2) 乙方委托甲方修理,费用由乙方承担。”

2. 房屋管理部分增加一款“乙方上述房屋的所有权性质不变。”

物业与业主服务合同篇二

受托方(简称乙方): _____物业管理有限公司

委托管理时间: 三年

第一条 物业基本情况

1、座落位置: _____市西关以南, 建设路以东, _____小区

2、占地面积: 68亩

3、总建筑面积: 66000平方米(不含公共用房)

4、住宅面积: 62000平方米

5、物业管理办公用房: 160平方米

6、业委会办公用房: 100 平方米

7、居委会办公用房： 80 平方米

8、会所面积： 1500 平方米

第二条 物业管理服务项目及服务标准

一、服务管理项目

1. 承担房屋建筑本体共用部位(楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等)的维修、养护和管理。
2. 承担房屋建筑本体共用设施设备(共用的上下水管道、污水管、垃圾站、抽风排烟道、共用照明、加压供水设备、配电系统、供暖系统、通讯、有线电视、楼内消防设施设备、电梯、安防系统、公用康乐健身设施、供水系统和水系等)的维修、养护、管理和运行服务。
3. 承担规划红线内属物业管理范围的市政公用设施(道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、室外泵房、路灯、自行车房棚、停车场和水系等)的维修、养护和管理。
4. 承担规划红线内的属配套服务设施的维修、养护和管理。
5. 承担公共环境(包括公共场地、房屋建筑物共用部位)的清洁卫生、垃圾的收集、清运，小区“四害”消杀，公共区域绿化等。
6. 承担交通、车辆行驶、停泊管理。
7. 实行24小时封闭式管理，对规划红线内范围进行全天候监控巡视，实行外来人员检查登记出入制度，配合和协助公安机关做好小区保安工作。
8. 为小区业主提供物业管理方案中所承诺的各项服务及组织

社区文化娱乐服务。

9. 建立并妥善保管物业及物业管理档案。

10. 政府法规和行业政策所规定的应由物业管理公司承担的其他事项。

二、服务质量标准及效率标准

乙方根据甲方的委托管理事项制定出本物业“管理分项标准”（各项维修、养护和管理的工作标准和考核标准），与甲方协商同意后作为本合同的必备附件。

乙方提供的物业管理服务，服务质量及效率标准按附件 1 执行，服务质量考评标准按附件 2 执行。

第三条 甲乙双方的权利和义务

一、甲方的权利和义务

(一) 甲方权利

1. 与乙方议定年度管理计划、年度费用预算、决算报告。

2. 对乙方管理活动实施全面监督检查。有权要求乙方对违反服务承诺的事项进行限期整改，有权要求乙方采纳甲方提出的合理要求，有权对乙方不称职的人员提出撤换的建议；每年对乙方管理及服务全面进行一次考核评定，如因乙方管理不善，造成重大经济损失、管理失误或业主满意度低于2/3，经武汉市有关物业主管部门认定，甲方有权无条件终止与乙方的合同关系。

3. 有权要求乙方按双方约定的管理标准，定期提供物业管理报告等管理信息。

4. 有权要求乙方提供本物业的所有资料及信息，并就变更情况及时通告备案。
5. 委托乙方对违反物业管理法规及业主公约的行为进行及时处理并公告。
6. 要求乙方忠实维护全体业主合法权益，对已建公共建筑、公共设施及其他配套设施进行查验，发现问题及时将有关情况告之甲方，并配合甲方要求对相关责任主体进行整改。
7. 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。

(二) 甲方义务

1. 甲方向乙方有偿提供物业管理用房，房屋建筑及装修标准以现场查看为准，乙方自行负责装饰装修，此项装饰装修费用不得计入物业管理成本中。
2. 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。
3. 法规、政策规定由甲方承担的相关责任。
4. 甲方应协助乙方催缴物业管理服务费，甲方承诺不怂恿、煽动业主不缴物业管理服务费，反对“吃霸王餐”无理拖欠物业管理服务费，侵害其他缴费业主的合法权益。

二、乙方的权利与义务

(一) 乙方权利

1. 有权依照法规政策、本合同和业主公约的规定，对违反业主公约和物业管理法规政策的行为进行处理。
2. 有权选聘专营公司承担本物业的专项管理业务并支付费用，

但不得将整体管理责任及利益转让给其他人或单位，不得将重要专项业务承包给个人。

3. 有权对安全、消防的突发事件进行应急处理(如盗窃、火灾等)，并及时报告业委会。

4. 有权根据有关法律、法规政策及本合同规定，制定物业的各项管理办法、规章制度、实施细则;同时，有权在征得甲方同意的前提下，自主开展各项物业管理活动。

5、有权根据有关法律、法规的规定和本合同的约定，向业主或物业使用人收取物业服务费用，通过合法有效的方式解决拖欠物业服务费的问题。

(二) 乙方义务

1. 遵照国家、地方物业管理收费规定，按物业管理的服务项目、服务内容、服务标准，测算物业管理收费标准，并向甲方提供测算依据，严格按合同规定的收费标准收取，不得擅自加价，不得推卸义务和责任，只收费不服务或多收费少服务。

2. 从开发商手中接管验收物业，对小区内甲方委托物业范围内登记造册的所有公共建筑、公共设施、设备、绿化等进行认真查验，对不符合要求的项目及时报告业主委员会，同时协助甲方督促开发商进行整改，特别是对质量不合格的机电产品，限期要求开发商予以更换，乙方在进驻二个月内，需查验完所有已竣工的建筑物的外墙面及公共设施、设备、绿化等，就发现的问题会同甲方向开发商提出整改与保修要约;认真记录各物业的保修期限，每个月通查一遍属于保修期的物业，对发现的问题和业主反应的问题，及时告知甲方并通知开发商进行维修;所有公共物业保修期限到期前一个月，乙方必须以书面的形式向甲方报告物业的完好程度;对所有保修和维修情况必须详细记录;因乙方责任，造成必须更换而没

有告知甲方致未向开发商提出更换要求及保修延误的，乙方应承担相应的维修责任，费用由乙方负担。

3. 协助配合业委会依法向开发商索取小区的所有资料，对开发商所移交资料及时清点并登记造册，如开发商移交资料不全，应督促开发商限期补齐；对所有政府批文、合同、设备的使用说明书、维护维修手册(说明书、维护维修手册有多份的可不备份)及其他甲方认为重要的文件资料进行备份，原件交由甲方保管。

4. 负责编制小区范围内公共建筑、公共设施、设备、各楼栋外墙面、绿化等年度维修保养计划和大中型维修方案，经双方议定后由乙方组织实施。属于保修范围内的、有维修要求的，应督促相关单位进行维修。

5. 乙方进行合同外的其他经营活动，有义务事先如实告之甲方此项经营活动对业主生活的预计影响，同时不得损害小区业主的合法权益，获取不当利益。乙方擅自进行合同外的其他经营活动，甲方有权制止，并从乙方履约保证金中扣罚不低于1%的金额作为罚金。

6. 接受物业主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方及全体业主的监督。

7. 对小区的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需改、扩建完善配套项目，需报甲方和有关部门批准后方可实施。

8. 建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况，有关变更情况及资料应及时向甲方反映和备份。

9. 因乙方管理原因(战争、地震、台风、洪水等自然灾害及由政府部门认定不属乙方管理原因除外)而导致甲方所委托管理的物业、设备及其他直接损失时，乙方应根据实际损失做出相应赔偿。

10. 本合同终止时，乙方必须从合同终止日起十天内向甲方移交原委托管理的全部物业、管理用房及其各类管理档案、财务等资料；对用管理费购买的管理处资产的账目如有争议，可经双方认可的具有相关资质的专业审计机构进行审计，审计费用列入下年度管理成本。

11、结合本物业的实际情况，按年度编制物业管理方案、年度管理计划、年度维修养护计划、年度费用预算和决算报告，提交甲方审核后，在每年的一月上旬向全体业主公布。

12、及时向甲方通报本管理区域内的重大物业服务事项。对影响小区安全和违反物业管理条例的行为和事项，如拆除承重墙等，乙方不得消极推卸管理责任，应及时(24小时内)劝阻、制止，并按国家相应法律法规进行处理。

第四条 物业服务费及其管理

一、物业服务费的征收

____物业服务费由乙方直接向业主收取；业主有权查询前期物业服务收费明细帐单。乙方必须按政府规定、程序收费，不得乱收费，做到计费准确，收费公开透明。

业主应自觉按时缴纳物业管理服务费，不得无故恶意拖欠。对无故恶意逾期欠费业主，甲方有义务协助催缴，并且乙方有权按每日万分之五的标准计算缴纳滞纳金。乙方有权对无故欠费期超过1个月的业主进行合法追缴；对无故欠费期超过3个月的业主，可提起诉讼进行追讨，败诉方除补缴纳物业管理费外，还应承担胜诉方合理的诉讼费用。

(一)综合管理服务费的收取标准

1、住宅房屋由乙方按建筑面积每月每平方米向业主或物业使用人收取：

多层住宅物业每平方米： 0.18 元/月/平米；

2、空置房屋的管理服务费，依法按建筑面积每月每平方米足额收取。

(二) 车位使用费

1、对于业主停车，由乙方按30元/车·月向车位使用人收取车辆管理服务费，车位租金(用业委会的管理经费)由甲方委托乙方代收、单独立帐，并按月据实划入甲方指定帐户。

临时停车费：半小时以内免费，超过半小时，每小时1元，24小时内5元封顶。

机动车和非机动车辆必须在甲方、乙方共同商定的指定场所统一停放并造册登记。在小区车场正式实施收费管理后，若因物业车场服务责任，造成业主纳入收费服务的车辆被盗，乙方将承担相应法律规定的责任。

2、物业公司的员工用车收费

游泳池、小区会所等收费项目的标准，需甲乙双方协商一致后生效。

(四) 其它公共设施经营服务收费与利益分配

1、广告及步行街收益分配：广告内容须经甲方审核同意，原则是不得有损物业整体形象、品位，不能干扰业主的正常生活；小区公共区域的广告位及步行街等等公共设施，权属归全体业主，其收益由甲方、乙方进行利润分成：

(1) 由乙方引入的广告：乙方获取45%的广告收入，其余由甲方代表全体业主获得。

(2) 由甲方引入的广告：乙方获取25%的广告收入，其余由甲

方代表全体业主获得。

2、露天车位临时停车收益分配：乙方收取30%作为物业收入，甲方受益70%。

3. 物业管理用房租金：所有物业管理用房在委托管理期限内由甲方提供给乙方有偿使用，乙方应在每年的1月30日前按建筑面积5元/平方米·月的标准向甲方一次性足额交纳全年租金。此项费用计入物业管理成本。

物业与业主服务合同篇三

转让方：_____（甲方）

住所：_____

受让方：_____（乙方）

住所：_____

本协议由甲方与乙方就_____物业有限公司的股权转让事宜，于_____年___月___日在_____市订立。

甲乙双方本着平等互利的原则，经友好协商，达成如下协议：

1、甲方同意将持有_____有限公司_____%的股权共_____万元出资额，以_____万元转让给乙方，乙方同意按此价格及金额购买上述股权。

2、乙方同意在本协议订立十五日内以现金形式一次性支付甲方所转让的股权。

1、甲方保证所转让给乙方的股权是甲方在_____有限公司的真实出资，是甲方合法拥有的股权，甲方拥有完全的处分

权。甲方保证对所转让的股权，没有设置任何抵押、质押或担保，并免遭任何第三人的追索。否则，由此引起的所有责任，由甲方承担。

2、甲方转让其股权后，其在_____有限公司原享有的权利和应承担的义务，随股权转让而转由乙方享有与承担。

3、乙方承认_____有限公司章程，保证按章程规定履行义务和责任。

本公司经工商行政管理机关同意并办理股东变更登记后，乙方、即成为_____有限公司的股东，按出资比例及章程规定分享公司利润与分担亏损。

本次股权转让有关费用，由（双方）承担。

发生下列情况之一时，可变更或解除协议，但双方必须就此签订书面变更或解除协议。

1、由于不可抗力或由于一方当事人虽无过失但无法防止的外因，致使本协议无法履行。

2、一方当事人丧失实际履约能力。

3、由于一方或二方违约，严重影响了守约方的经济利益，使协议履行成为不必要。

4、因情况发生变化，经过双方协商同意变更或解除协议。

1、与本协议有效性、履行、违约及解除等有关争议，各方应友好协商解决。

2、如果协商不成，则任何一方均可申请仲裁或向人民法院起诉。

本协议经各方签字后生效。

本协议正本一式四份，甲、乙双方各执壹份，报工商行政管理机关一份，北京有限公司存一份，均具有同等法律效力。

甲方（签名）：_____乙方（签名）：_____

____年__月__日____年__月__日

物业与业主服务合同篇四

乙方：吉安市____物业服务有限公司

丙方：

经三方协商，一致同意签订本补充协议，本协议

就甲、乙方同意丙方承包____小区进行物业管理服务，并明确三方有关法律责任。协议如下：

产出现任何经济和法律责任都与甲、乙方无关。

2、该项目物业管理服务期间，丙方应主动维护甲、乙方信誉和形象，自觉加强安全生产和管理，聘请专业技术人员，遵守工作手则与操作规程，接受甲、乙方的指导和监督。如丙方违反此规定，且不改正，乙方有权单方面解除或终止与甲方签订的物业服务委托合同，所造成的一切责任和后果全部由丙方承担。

3、丙方承包____小区物业管理服务每年需向乙方支付5万元的承包费。

4、本协议自签订之日起生效，有效期壹年。即_20_____

年__5__月__30__日始至__20__年__4__月__30__日止。如执行中遇到问题，三方应本着友好合作的精神协商解决。

5、协议如需提前终止，须在终止日前十天以书面形式通知对方。

6、本协议是三方真实意思的表达，承担相应法律责任。

7、本协议一式四份，甲方二份、乙方一份、丙方一份。

甲方：

经办人签字：

乙方：

经办人签字：

丙方：

经办人签字：

年 月 日

物业与业主服务合同篇五

转让方：（甲方）

身份证号：

住所：

受让方：（乙方）

身份证号：

住所：

_____物业公司（以下简称公司）于_____年_____月_____日在_____市设立，由甲方与_____合资经营，注册资金为人民币_____万元，其中，甲方占_____％股权。甲方愿意将其占公司_____％的股权转让给乙方，乙方愿意受让。现甲乙双方根据《中华人民共和国公司法》和《中华人民共和国合同法》的规定，经协商一致，就转让股权事宜，达成如下协议。

1、甲方占有公司_____％的股权，根据原公司章程规定，甲方应出资人民币_____万元，实际出资人民币_____万元。现甲方将其占公司_____％的股权以人民币_____万元转让给乙方。

2、乙方应于本协议生效之日起_____天内按前款规定金额将股权转让款以银行转帐方式分_____次支付给甲方。

（1）甲方保证

- 1、甲方为本协议第一条所转让股权的唯一所有权人；
- 2、甲方作为公司股东已完全履行了公司注册资本的出资义务；
- 3、保证所与本次转让股权有关的活动中所提及的文件完整、真实、且合法有效；
- 4、保证转让的股权完整，未设定任何担保、抵押及其他第三方权益；

（2）乙方声明

- 1、乙方以出资额为限对公司承担责任；

2、乙方承认并履行公司修改后的章程；

3、乙方保证按本合同第一条所规定的方式支付价款。

1、本协议书生效后，乙方接受让股权的比例分享公司的利润，分担相应的风险及亏损。

2、如因甲方在签订本协议书时，未如实告知乙方有关公司在股权转让前所负债务，致使乙方在成为公司的股东后遭受损失的，乙方有权向甲方追偿。

本次股权转让有关费用，由_____承担。

发生下列情况之一时，可变更或解除本协议，但甲乙双方需签订变更或解除协议书：

1、由于不可抗力或由于一方当事人虽无过失但无法防止的外因，致使本协议无法履行；

2、一方当事人丧失实际履约能力；

3、由于一方违约，严重影响了另一方的经济利益，使合同履行成为不必要；

4、因情况发生变化，当事人双方经过协商同意；

5、合同中约定的其它变更或解除协议的情况出现。

1、与本合同有效性、履行、违约及解除等有关争议，各方应友好协商解决。

2、将争议提交_____仲裁委员会仲裁，按照提交仲裁时该会现行有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对甲乙双方均有约束力。

本协议书一式份，甲乙双方各执份，公司、公证处各执份，其余报有关部门。

甲方（签名或盖章）：

_____年_____月_____日

乙方（签名或盖章）：

_____年_____月_____日