

物业和业主需要签订合同吗(大全5篇)

随着人们法律意识的加强，越来越多的人通过合同来调和民事关系，签订合同能够较为有效的约束违约行为。那么大家知道正规的合同书怎么写吗？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。

物业和业主需要签订合同吗篇一

- 1、本住宅区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、本住宅区房屋建筑本体共用设施设备（共用的上下水管道、污水管、垃圾房、共用照明、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、供水系统等）的维修、养护、管理和运行服务。
- 3、本住宅区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、停车场等）的维修、养护和管理。
- 4、本住宅区规划红线内的属配套服务设施（篮球场、儿童游乐园、康乐设施、中心广场等）的维修、养护和管理。
- 5、本住宅区公共环境（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；小区消杀；公共区域绿化等。
- 6、本住宅区交通、车辆行驶、停泊及管理。
- 7、本住宅区的安全管理，实行24小时封闭式管理，对规划红线内范围进行全天候安全监控和巡视，实行外来人员检查登记出入制度，配合和协助当地公安机关做好小区的保安工作。

8、本住宅区的社区文化的开展建设。

9、本住宅区物业、业主、管理服务档案、资料的建立、保管和使用的管理。

10、以及相关法规和行业政策规定的，和在本合同签订后新规定的应由物业管理公司承担的其它事项。

物业和业主需要签订合同吗篇二

1、本物业的管理服务费按下列第____项执行：

(1) 按政府规定的标准向业主（住用户）收取，即每月每平方米建筑面积____元

(2) 按双方协商的标准向业主（住用户）收取，即每月每平方米建筑面积____元；

2、管理服务费标准的调整按下列第____项执行：

(1) 按政府规定的标准调整；

(2) 按每年____%的幅度上调；

(3) 按每年____%的幅度下调；

(4) 按每年当地政府公布的物价涨跌幅度调整；

(5) 按双方议定的标准调整；

3、乙方对物业产权人、使用人的房屋自用部位、自用设备的维修养护，及其他特约服务，采取成本核算方式，按实际发生费用计收；但甲方有权对乙方的上述收费项目及标准进行审核和监督。

4、房屋建筑（本体）的共同部位及共用设施设备的维修、养护与更新改造，由乙方提出方案，经双方议定后实施，所需经费按规定在房屋本体维修基金中支付。房屋本体维修基金的收取执行市政府物业管理主管部门的指导标准。甲方有义务督促业主缴交上述基金并配合维护。

5、本物业的公用设施专用基金共计____元，由甲方负责在____时间内按法规政策的规定到位，以保障本物业的公用配套设施的更新改造及重大维护费用。

6、乙方在接管本物业中发生的前期管理费用____元，按下列第____项执行：

(1) 由甲方在本合同生效之日起____日内向乙方支付；

(2) 由乙方承担；

(3) 在____费用中支付；

7、因甲方责任而造成的物业空置并产生的管理费用，按下列第____项执行：

(1) 由甲方承担全部空置物业的管理成本费用，即每平方米建筑面积每月____元；

(2) 由甲方承担上述管理成本费用的____%；

物业和业主需要签订合同吗篇三

1、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) 审定乙方制定的物业管理方案；
- (4) 检查监督乙方管理工作的执行情况；
- (5) 审议乙方年度管理计划、资金使用计划及决算报告；

a 无偿使用；

b 按建筑面积每月每平方米_____元租用，其租金收入用于_____。

- (9) 协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题；

a _____

b _____

- (10) 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化生活。

2、乙方的权利和义务。

(1) 根据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管理方案；

(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) 按本合同第十五条的约定，对业主和物主使用人违反业主公约的行为进行处理；

(7) 每_____个月向全体业主和物业使用人公布一次维修养护费用收支使用情况；

- (9) 本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物

业管理的全部档案资料。

物业和业主需要签订合同吗篇四

第二十条 甲方委托乙方向业主、非业主使用人收取下列费用：

（五）停车管理费、泊位费按物价部门规定的标准收取：地下车库私有车位 元/辆·月，如遇物价部门对价格进行调整，报甲方核准后收取。

公建配套汽车位按业主大会停车决议收取。

（六）法律、法规、政策规定的其他费用，报经业主委员会核准后收取；

（七）物业管理服务费按季交纳。车位租金在停车前交纳，未交纳不得停车。业主和非业主使用人如不按规定交纳各项物业管理服务费用，从逾期次日起按每天应缴额的万分之五交纳违约金。业主满年度三个月后仍不缴各项交费用和违约金的，甲方可委托乙方向所在地人民法院提起诉讼，诉讼相关费用双方另行协商。

甲方依照物业管理合同约定一年支付 万元作为乙方酬金，每半年支付一次（于7月30日前支付 万元，余额于 年1月31日前支付）

第二十一条 年度收支定额预算见附件四

1、每年度预算核定、决算审计均由甲方监督管理，并将收支明细账务向业主公布，做到现金交财务日清月结透明管理。

2、报销管理制度：凡是购^v^工资领发册必须具有经手人、管理处主任、甲方验收人（甲方财务科）或业委会审批人签名方可列支。

3、经费审批权限按业主大会议事规定1000元以下由乙方总经理审批，1000元以上到5000元由甲方主任或甲方财务主管审核，5000元以上均由甲方常务委员集体审议。

4、乙方应在次月15日内将上月费用清单报甲方审核。

第二十二条 公共设施设备维修、养护、更新和改造的项目费用、预算列支范围等内容，必须由甲方审批核定后，按财务管理制度执行。凡是维修方案由乙方报甲方审核（小修十天内予以批复；大中修及时批复后按规定程序上报物业维修资金中心审批；急修年累计5万元以内的由该幢全体业主三分之二签字同意即可），经核准后由乙方组织实施。

第二十三条 凡是一切物业相关收费一律使用业委会统一收据（除个别业主要正式发票外），并将所收费用先行汇入甲方指定账户。甲方每月25日（法定节假日顺延）将所收物业管理费和车辆管理收入全额汇至物业费共管账户，双方每半年结算一次。

第二十四条 车库车位定额定标管理承包合同及对外发包合同须经甲方认可后才签订执行。

第二十五条 物业管理年度管理费按定额收入指标（管理费收入计人民币 元）完成后，由甲方另行提取定额指标 元作为乙方管理员奖金，小于定额指标收入不奖。公用水电费、停车费、住户二次供水水费、装潢垃圾清运费、小区公共区域广告费和押金等也由乙方代收交甲方。应收金额应详细提交甲方审核。

第二十六条 公共营收归业主所有。乙方未经甲方同意，不得经营公共营收。甲方有权对乙方受托的营收项目进行质询或审计，乙方不得拒绝。

物业和业主需要签订合同吗篇五

第二十七条 甲方违反本合同第十六条，造成乙方不能按期完成规定管理目标的，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，甲方应承担全部赔偿责任。

业主、非业主使用人及其他人因违反有关规定发生的行为造成其他业主、非业主使用人经济损失的，行为人应承担赔偿责任。

第二十八条 乙方违反本合同第四章第十七条、第五章第十八条约定，未能达到的管理目标，甲方有权要求乙方期限整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应承担赔偿责任。

物业公司合同签订前乙方取得资质等级被降的，业主方可以自物业公司丧失资质或资质降级之日起另行协商解聘或按原合同履行。

乙方违反本合同第六章约定，擅自提高物业管理服务收费标准的，甲方有权要求乙方清退；造成甲方经济损失的，乙方应承担赔偿责任。

任何一方无故终止合同，应赔偿对方经济损失。

第二十九条 甲方对乙方人事招聘有监督权，凡是管理人员定岗、定编、定额（岗位工资、奖金、福利及各种补贴）必须经过甲方审定执行。若乙方认为管理处主管或保安队长不称职，提出新人选，须经甲方认可后，可对上述人员进行任免。

第三十条 双方对物业收支实行定额管理，严格按预算收支，多退还、超不补，因突发情况或政策变化需要增加额外费用的，由物业公司报业委会核准另行支出。定额预算与酬金挂

钩，年终实际收入超出预算定额，则由甲方支付给乙方超出额的30%做为奖励；若未能达到预算定额，则从乙方酬金中扣罚不足额的30%。

第三十一条 物业服务合同期限届满3个月前，业主委员会应当召开业主大会决定是否续聘。决定续聘的，应当与物业服务企业重新签订物业服务合同；决定不续聘的，应当重新公开选聘物业服务企业，并以书面形式通知该物业服务企业，在物业管理区域内公告全体业主。

业主委员会、物业服务企业决定提前解除物业服务合同的，应当在3个月前书面通知另一方当事人，并在物业管理区域内的显著位置公告全体业主。

物业服务合同期限届满，合同双方没有作出是否续聘决定的，原物业服务合同继续履行。合同期限届满继续履行原合同期间，乙方决定不再履行合同义务的，应在3个月以前书面提出，并移交所有资料，清算和返还往来资金。

第三十二条 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主管部门进行调解。协商或调解不成时，提交法院依法裁决。

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。

第三十三条 本合同之附件均为合同有效组成部分，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未规定的事宜，均遵照^v有关法律、法规和政策执行。

第三十四条 本合同期满后，按^v《物权法》、《长春市物业管理办法》和《小区业主大会议事规则》进行续聘或解聘。

第三十五条 双方可对本合同的条款进行调整、补充，如以书面形式签订补充协议的，补充协议与本合同具有同等效力。

第三十六条 本合同正本连同附件共 页，一式三份，甲、乙双方及物业管理主管部门（备案）各执一份，具有同等法律效力。

第三十七条 本合同自签订之日起生效。

甲方单位签章：

乙方单位签章：

代表人签名：

代表人签名：

年 月 日