

居民小区业主物业服务合同范本（6篇）

居民小区业主物业服务合同范本（精选6篇）

居民小区业主物业服务合同范本 篇1

托方：（以下简称甲方）

受托方：（以下简称乙方）

甲、乙双方根据中华人民共和国《合同法》、《物业管理条例》及其他法律法规相关规定，在平等、互利、自愿的原则下，经友好协商，就甲方托乙方对甲方物业服务作顾问（以下简称该项目）一事，达成本合同。

1、双方共识：

（1）甲方全权托乙方作为该项目的咨询顾问。乙方是有资格接受甲方托咨询顾问该项目业务的机构，其资格真实可信（执照编号为：_____）。

（2）乙方在对甲方负责的总原则下，竭诚为甲方提供日常管理、保安保洁等顾问服务。

2、托期限：自签订本合同之日起至该项目终止。

3、托内容：指甲方托乙方：

4、托费用：

5、违约责任：

(1) 本合同签订后，双方应认真遵守，任何一方在未得到对方书面许可的前提下均不得擅自解除合同。如一方擅自解除合同或实施使对方不能正常履行合同的的行为，并经对方发出书面通知后仍无法纠正的，对方有权解除本合同。

(2) 如甲方逾期按本合同约定向乙方支付托服务费用的，且逾期 30 天仍不能支付的，视同甲方违约，乙方有权解除本合同，甲方应向乙方支付违约金人民币_____ 元。

6、争议的解决：因执行本合同所发生的争议，由双方协商解决。如协商不成，任何一方均可向常州仲裁委员会申请仲裁。

7、本合同的法律效力：

(1) 本合同壹式陆份，双方各执叁份，具有同等法律效力。

(2) 本合同由双方合法代表签署并加斧章后正式生效。

(3) 本合同履行过程中，如有未尽事宜，双方可协商一致后订立补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

8、双方已透彻了解上述条文。如有未尽事宜，双方达成一致意见后，可形成书面意见，作为本合同附件。

甲方(公章)：_____

乙方(公章)：_____

_____年____月____日

居民小区业主物业服务合同范本 篇 2

甲方(公章): _____

乙方(公章): _____

根据《中华人民共和国合同法》、《城市新建住宅小区管理办法》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,就甲方托乙方对_____ (物业名称)实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第一条 物业基本情况

座落位置: _____市_____区_____路(街道) _____号;占地面积: _____平方米;建筑面积: _____平方米;其中住宅_____平方米;物业类型: _____(住宅区或组团、写字楼、商住楼、工业区、其他/低层、高层、超高层或混合)。

第二条 托管理事项

1. 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、)的维修、养护和管理。

2. 房屋建筑本体共用设施设备(共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、空调、暖气干线、供暖锅炉房、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、中水系统等)的维修、养护、管理和运行服务。

3. 本物业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）的维修、养护和管理。

4. 本物业规划红线内的属配套服务设施（网球场、游泳池、商业网点等）的维修、养护和管理。

5. 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。

6. 交通、车辆行驶及停泊。

7. 配合和协助当地机关进行安全监控和巡视等保安工作（但不含人身、财产保险保管责任）。

8. 社区文化娱乐活动。

9. 物业及物业管理档案、资料；

10. 法规和政策规定由物业管理公司管理的其它事项。

第三条 合同期限

本合同期限为_____年。自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

第四条 甲方的权利和义务

1. 与物业管理公司议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告；

2. 对乙方的管理实施监督检查，每年全面进行一次考核评定，

如因乙方管理不善，造成重经济损失或管理失误，经市政府物业管理主管部门认定，有权终止合同；

3. 托乙方对违物业管理法规政策及业主公约的行为进行处理：包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失及支付违约金、对无故不缴、交有关费用或拒不改正违章行为的责任人采取停水、停电等催缴催改措施；

4. 甲方在合同生效之日起日内按规定向乙方提供经营性商业用房_____平方米，由乙方按每月每平方米_____元标准出租经营，其收入按法规政策规定用于补贴本物业管理费用。

5. 甲方在合同生效之日起日内按政府规定向乙方提供管理用房_____平方米（其中办公用房_____平方米，员工宿舍_____平方米，其它用房_____平方米），由乙方按下列第_____项使用：

(1) 无偿使用。

(2) 按每月每平方米建筑面积_____元的标准租用。

6. 甲方在合同生效之日起一日内按规定向乙方提供本物业所有的物业及物业管理档案、资料（工程建设竣工资料、住用户资料），并在乙方管理期满时予以收回；

7. 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；

8. 负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；
9. 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；
10. 法规政策规定由甲方承担的其他责任。

第五条乙方的权利和义务

1. 根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理经营活动，但不得损害多数业主（住用户）的合法权益，获取不当利益。

2. 遵照国家、地方物业管理服务收费规定，按物业管理的服务项目、服务内容、服务深度，测算物业管理服务收费标准，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，不得只收费不服务或多收费少服务。

3. 负责编制房屋及附属设施、设备年度维修养护计划和中修方案，经双方议定后由乙方组织实施。

4. 有权依照法规政策、本合同和业主公约的规定对违业主公约和物业管理法规政策的行为进行处理；

5. 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；

6. 接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方和业主的监督；

7. 至少每 3 个月向全体业主张榜公布一次管理费用收支账；

8. 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业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；

9. 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；

10. 开展有效的社区文化活动和便民服务工作；

11. 本合同终止时，乙方必须向甲方移交原托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料；移交本物业的公共财产，包括用管理费、公共收入积累形成的资产；对本物业的管理财务状况进行财务审计，甲方有权指定专业审计机构；

12. 不承担对业主及非业主使用人的人身、财产的保管保险义务（另有，专门合同规定除外）。

第六条管理目标

乙方根据甲方的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。乙方承诺，在本合同生效后____年内达到____的管理标准；____年内达到____管理标准，并获得政府主管部门颁发的证书。

第七条管理服务费用

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；

(3) 由甲方按统一标准直接支付给乙方，即每年（月）每平方米建筑面积_____元；支付期限：_____；支付方式：_____。

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、自用设备的维修保养，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_____%

第八条奖惩措施

1. 乙方全面完成合同规定的各项管理目标，甲方分别下列情况，对乙方进行奖励：_____；

2. 乙方未完成合同规定的各项管理目标，甲方分别下列情况，对乙方进行处罚：_____；

3. 合同期满后，乙方可参加甲方的管理招投标并在同等条件下优先获得管理权，但根据法规政策或主管部门规定被取消投标资格或优先管理资格的除外。乙方全部完成合同责任并管理成绩优秀，多数业主映良好，可以不参加招投标而直接续订合同。

第九条违约责任

1. 如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿；乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同。

2. 如因乙方原因，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。

3. 因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。

（产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准）

4. 甲、乙双方如有采取不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权，或造成对方经济损失的，应当承担全部责任。

第十条其他事项

1. 双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

2. 合同规定的管理期满, 本合同自然终止, 双方如续订合同, 应在该合同期满六个月前向对方提出书面意见。

3. 本合同执行期间, 如遇不可抗力, 致使合同无法履行时, 双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

4. 本合同在履行中如发生争议, 双方应协商解决, 协商不成时, 提请物业管理主管部门调解, 调解不成的, 提交_____仲裁委员会依法裁决。

5. 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项, 均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

6. 本合同正本连同附件共一页, 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。

7. 本合同自签订之日起生效。

甲方(盖章): _____

乙方(盖章): _____

_____年_____月_____日

_____年_____月_____日

居民小区业主物业服务合同范本 篇3

甲方(单位):

乙方（单位）：

根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国物权法》的规定等法律法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、诚实信用、协商一致的基础上，就甲方委托乙方提供物业管理服务事宜，订立本合同。

第一条 物业基本情况

物业地址：

房号：

建筑面积：

物业类型：

第二条 委托管理事项

一、房屋建筑本体共用部位（包括但不限于楼盖、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；

二、房屋建筑本体共用设施设备（包括但不限于共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、电话、有线电视等）的维修、养护、管理和运行服务；

三、本物业规划红线内属物业管理范围的市政公用设施（包括但不限于道路、室外上下水管道、化粪池、排污管道、沟渠、

池、井、绿化、路灯、自行车棚、停车场等)的维修、养护和管理;

四、本物业规划红线内的属配套服务设施的维修、养护和管理;

五、公共部位(包括公共场地、房屋建筑物共用部位)的清洁卫生、四害消杀,垃圾的收集、清运;

六、本物业内交通、车辆行使及停泊;

七、配合和协助当地公安机关对本物业规划红线内的公共部位进行安全监控和巡视等保安工作(但不含人身、财产保险保管责任);

八、社区文化娱乐活动;

九、物业及物业管理档案、资料.

十、《迎侨花园管理规约》和《迎侨花园业主大会和业主委员会议事规则》规定的或其它应当由物业管理公司管理服务的其它事项,例如业主或物业使用人装修物业时,管理公司应书面告知装修的有关限制条件及注意事项,并负责工程监督。

十一、乙方未履行、未完全履行上述管理服务事项,或因管理服务过程中的过错、过失行为,给业主或物业使用人造成损失的,应当依法承担相应的赔偿责任。

十二、由乙方管理的其它事项。

第三条合同期限

本合同期限自 起至 止。

第四条甲方的权利和义务

一、对乙方的服务实施监督检查，年终对物业公司的工作进行一次全面考核评定；

二、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；

三、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；

四、协助乙方做好物业管理工作、宣传教育和文化娱乐活动；

五、依照规定由甲方承担的其他责任。

第五条乙方的权利和义务

一、根据本合同的约定，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则、乙方有权自主开展各项经营管理活动。每月上报工作计划和上月的工作总结（包括投诉记录和解决办法）；

二、按物业管理的服务项目、服务内容，严格按合同规定的收费标准收取；

三、负责编制房屋及附属设施、设备年度维修养护计划和大中修方案，经甲方议定后组织实施；

四、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；

五、接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受业委会和业主的监督；

六、每季度向全体业主张榜公布管理费用的收支账目；

七、如需在本物业管理范围内改造扩建或完善配套项目，必须报甲方和相关部门批准后方可实施；

八、负责对本物业的物业管理档案及时记载有关变更情况；

九、组织开展有益的社区文化活动和便民服务工作；

十、本合同约定终止情形时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类档案、财务等资料；

十一、不承担对业主及非业主使用人的人身、财产的保管保险义务（另有专门合同规定责任范围内的除外）。

十二、乙方配合甲方协调、处理本合同生效前发生的物业管理服务用房的遗留问题。

未经甲方书面批准，不得将本小区物业的全部或部分管理服务责任、义务，转让、转包给第三方，不得挂靠经营或联合经营。

第六条费用收取、使用范围、缴纳标准及相关约定

一、物业服务费用使用范围（不含第三者责任险和公共责任保险）：

（一）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

- (二) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；
- (三) 物业管理区域清洁卫生费用；
- (四) 物业管理区域绿化养护费用；
- (五) 物业管理区域秩序维护费用；
- (六) 物业管理企业固定资产折旧；
- (七) 物业管理区域公共水、电费；
- (八) 物业服务企业的利润；
- (九) 公共区域日常维护费用；
- (十) 办公费用；
- (十一) 法定税费；
- (十二) 其他不可预计费用。

二、本物业的管理费、停车费、专项维修资金按下列标准执行：

- (一) 住宅管理费： 元/月/平方米；
- (二) 商业管理费： 元/月/平方米；
- (三) 小区内红线范围搭建仓(车)库按 元/月/间收取卫生费和秩序维护费。
- (四) 业主月卡车辆停车费 元/月；非业主月卡车辆停车费 元/月；临时停车收费满分钟 元起，每满一小时加收 元，小时收费 元封顶，超小时停放的，按前述标准累加收取。

（五）物业专项维修资金： 元/月/平方米；专项维修资金的缴存、管理、使用、续筹均由迎侨花园业主大会表决决定。

三、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，及其它特约服务，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；

四、房屋建筑（本体）的共同部位、共同设施设备及公共区域的维修、养护与更新改造，由乙方提出方案，经甲、乙双方议定后实施，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，必须执行市政府物业管理部门的指导标准，甲方有义务督促业主缴交上述基金并配合维护；

五、物业管理合同采取包干制，小区物业管理费用的盈余或者亏损由乙方享有或者承担。

六、停车场及其他公共收益分配：迎侨花园属于老旧小区，现有物业管理成本支出大于住宅和商业物业管理费收入之和。为弥补物业管理费不足，约定将迎侨花园停车场收益和其他公共收益（包括但不限于广告、快递柜、场地租金收益等）用于冲抵部分物业管理费不足部分，剩余不足部分由甲方争取其他物业管理区域一并纳入统一管理，实现资源共享、节省人力资源管理成本。

第七条费用缴纳责任

业主应于合同签订后实际入驻小区之日起交纳物业服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的交费约定，业主应及时书面告知乙方。

第八条奖惩措施

乙方全部履行合同责任并经半数以上业主表决，认为其管理成绩优秀，则可在公开招标中，同等条件下优先获得管理权。

第九条违约责任

一、因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿；乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同。甲方因小区拆迁重建，合同自然终止；

二、因乙方原因，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿；甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同；

三、因房屋建筑或设施设备质量或安装技术原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理（产生事故的直接原因，以政府有关部门鉴定结论为准）；

四、甲、乙双方如有采取不正当竞争手段而取得管理权或致

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/645033122343012002>