# 有关前期部上半年个人工作总结(精)(7篇)

来源：网络 作者：沉香触手 更新时间：2024-12-22

*有关前期部上半年个人工作总结(精)一法定住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_...*

**有关前期部上半年个人工作总结(精)一**

法定住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

职务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

帐号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电子信箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方（购房人、业主）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_

职务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

帐号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电子信箱：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在甲乙双方签订《房屋买卖（预售）合同》或《房屋租赁合同》的同时，就前期物业管理服务达成如下协议：

第一条概述

前期物业管理是指：自房屋出售之日起至业主委员会与物业管理企业签定的《物业管理合同》生效时止的物业管理。

第二条物业基本状况

1.本物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.乙方所购房屋销售（预售）合同编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.乙方所购房屋基本情况：

（1）类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（2）座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（3）四至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

（4）建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

第三条共用部位及共用设施设备的定义

1.所谓共用部位是指，房屋主体承重结构部位（包括基础、门内承重墙体、梁、柱、楼板、屋顶等）、户外墙面、厅门、楼梯间、抗震结构部位、走廊通道等。

2.共用设施设备是指，共用的上下水管道、落水管、水箱、加压泵、电梯、天线、供电线路、通讯线路、照明、锅炉、供热线路、供气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

第四条甲方的物业管理职责

1.甲方应当根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的物业管理制度和《物业使用守则》并书面告知乙方

2.甲方应当建立健全本物业的物业管理档案资料；

3.物业管理企业可委托专业公司承担本物业的专项管理与服务业务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方；

4.不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能；

5.向乙方提供房屋自用部位、自用设施设备维修养护等有偿服务；

6.自本协议终止时起5日内，与业主委员会选聘的物业管理企业办理本物业的物业管理移交手续，物业管理移交手续须经业主委员会确认。

第五条乙方的监督与保证

1.有权参加业主大会或业主代表大会，享有选举权、被选举权和监督权；

2.有权监督甲方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议；

3.不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知甲方，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，给予赔偿；

4.转让房屋时，事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议；

5.对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》等造成的损失、损害承担民事责任。

6.按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。

第六 甲方对共用设备的管理

1.设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，管理完善，随时查阅。

2.专业技术人员、维修操作人员严格执行操作规程，按要求经过专业培训，持证上岗。

3.设备良好，运行正常，有设备运行记录。有专门的保养检修制度，无事故隐患。

4.小区内生活用水（高压水泵、水池、水箱）有严密的管理措施，有二次供水卫生许可证和操作人员健康许可证。水质检验合格。

5.电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好。

6.电梯有专业队伍维修保养，安全运行和维修养护规章制度健全，运行养护有记录。

7.负责锅炉供暖的，严格遵守锅炉供暖各项规章制度，运行正常，并有运行记录。供暖期间，居室内温度应为18℃，不低于16℃。

第七条甲方对共用设施的管理

1.小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用。

2.公共照明设施设备齐全，运行正常。

3.道路畅通，路面平坦无损坏。

4.污水排放畅通，沟道无积水。

5.危险部位标志明显，有防范措施。

第八条甲方对绿化及养护的管理

**有关前期部上半年个人工作总结(精)二**

开发建设单位(甲方)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

营业执照注册号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

物业服务企业(乙方)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

营业执照注册号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 委托代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据有关法律、法规的规定，在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，甲方以[公开招标方式][邀请招标方式][协议方式]选聘乙方提供前期物业服务，订立本合同。

第一部分 物业项目基本情况

第一条 本物业项目(以下简称\'本物业\')基本情况如下：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

名称：[地名核准名称][暂定名] \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

类型：[普通住宅][经济适用住房][公寓][别墅] [办公][商业] \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

坐落位置： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_区(县)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_路(街)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

建筑面积：[预测面积][实测面积][房屋所有权证记载面积]\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 平方米。

区域四至

东至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

南至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

西至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

北至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

规划平面图和委托的物业构成明细见附件一、二(以实际验收清单为准)

第二部分 物业服务内容

第二条 甲乙双方应当就业主入住前的服务事宜签订书面协议，明确服务的范围、费用以及双方的权利义务等事项。业主入住前的服务范围一般包括：

1.对已接收的物业进行维护。

2.做好公共区域的清洁工作(施工垃圾的清理、施工场地和料场的清洁由甲方负责)

3.协助甲方做好业主入住时的交房、接待以及与物业服务相关的咨询等工作。

以上发生的费用由甲方另行支付，不得摊入业主的物业服务费用。

第三条 业主入住后，乙方应当提供的物业服务包括以下内容：

1.制订物业服务工作计划并组织实施;管理相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等;根据法律、法规和《临时管理规约》的授权制订物业服务的有关制度。

2.物业共用部位的日常维修、养护和管理。共用部位明细见附件三。

3.物业共用设施设备的日常维修养护、运行和管理。共用设施设备明细见附件四。

4.公共绿地、景观的养护。

5.清洁服务，包括物业共用部位、公共区域的清洁卫生，垃圾的收集等。

6.协助维护秩序，对车辆(包括自行车)停放进行管理。

7.协助做好安全防范工作。发生安全事故，应当及时向有关部门报告，采取相应措施，协助做好救助工作。

8.消防服务，包括公共区域消防设施的维护以及消防管理制度的建立等。

9.负责编制物业共用部位、共用设施设备、绿化的年度维修养护方案。

10.按照法律、法规和有关约定对物业装饰装修提供服务。

11.发现物业区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规、规章的行为，应当及时告知、建议、劝阻，并向有关部门报告。

12.制定预防火灾、水灾等应急突发事件的工作预案，明确妥善处置应急事件或急迫性维修的具体内容。

13.设立服务监督电话，并在物业区域公告栏等醒目位置公示。

14.其他服务事项：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第三部分 物业服务标准

第四条 乙方按照双方约定的物业服务标准(见附件五)提供服务。

双方约定的住宅物业的服务标准不得低于《住宅物业服务等级规范(一级)(试行)》中规定的相应要求。

第四部分 物业服务期限

第五条前期物业服务期限为\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日。

第五部分 物业服务费用

第六条 本物业区域物业服务收费选择[包干制][酬金制]方式。

第七条 包干制

1.物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

[多层住宅]： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

[高层住宅]： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

[别墅]： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

[办公楼]： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

[商业物业]： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

[会所]： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月。

2.实行包干制的，盈余或者亏损均由乙方享有或者承担;乙方不得以亏损为由要求增加费用、降低服务标准或减少服务内容。

3.乙方应当定期向业主公布公共服务收支情况。

第八条 酬金制

1.物业服务资金由业主按其拥有物业的建筑面积预先交纳，具体标准如下：

[多层住宅]： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

[高层住宅]： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

[别墅]： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

[办公楼]： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

[商业物业]： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

[会所]： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月;

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米/月。

2.物业服务资金为交纳的业主共同所有，由乙方代管，其构成包括物业服务支出和物业服务企业的酬金。

物业服务支出包括以下部分

(1)乙方员工的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

(2)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

(3)物业区域内清洁卫生费用;

(4)物业区域内绿化养护费用;

(5)物业区域内秩序维护费用;

(6)乙方办公费用;

(7)乙方企业固定资产折旧;

(8)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

(9)其他费用： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.乙方采取以下第 \_\_\_\_\_\_种方式提取酬金：

(1)[每季][每半年][每年] \_\_\_\_\_\_\_\_，计 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准从预收的物业服务资金中提取;

(2)[每季][每半年][每年] \_\_\_\_\_\_\_\_，从预收的物业服务资金中按 \_\_\_\_\_\_\_\_%的比例提取。

4.物业服务支出应当全部用于本合同约定的支出，年度结算后结余部分，转入下一年度继续使用，年度结算后不足部分，由全体业主承担，另行交纳。

5.乙方应当向全体业主公布物业服务年度计划和支出年度预决算，并按[季][半年] \_\_\_\_\_\_\_\_向全体业主公布物业服务资金的使用情况。

第九条 物业服务费应当从甲方通知的收房期限届满之日起计收。业主办理入住手续时预付[季度][半年] 的物业服务费。此后按[季度][半年][一年] \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_交纳，具体时间为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第十条 业主或物业使用人申请装饰装修时，乙方应当告知相关的禁止行为和注意事项，与其订立书面的装饰装修服务协议。除约定收取装饰装修服务费外，乙方不得另行收取装修垃圾清运费、施工人员管理费、门卡工本费、开工证费、管线图费等与装饰装修有关的费用。

如收取装饰装修押金的，未造成共用部位、共用设施设备和承重结构损坏，乙方应当在完工后7日内将押金全额退还。

第十一条 停车服务费按露天停车场车位 \_\_\_\_\_\_\_\_元/个/月、地下停车库、停车楼车位 \_\_\_\_\_\_\_\_元/个/月的标准收取。

乙方应当与停车场车位使用人签订书面的停车服务协议，明确双方在车位使用及停车服务等方面的权利义务。

第十二条 乙方对业主自有物业提供维修养护或其他特约服务的，按乙方在物业区域内公示的收费标准或按双方的约定收取费用。

业主、物业使用人在符合相关法律规定的前提下，利用住宅物业从事经营活动的，乙方可以参照商业物业标准收取相应的物业服务费。

第十三条 乙方接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等公用事业服务单位委托代收使用费用的，不得向业主收取手续费等额外费用，不得限制或变相限制业主或物业使用人购买或使用。

第六部分 权利与义务

第十四条 甲方的权利义务

1.审定乙方制定的物业服务方案，并监督实施。

2.在办理业主入住\_\_\_\_\_\_日前，提供符合办公要求的物业服务用房，建筑面积约\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，位置为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

3.在办理业主入住后[3个月]\_\_\_\_\_\_\_\_月内，向乙方移交本物业的竣工总平面图;在办理业主入住[30日]\_\_\_\_\_\_\_\_日前，向乙方移交本物业的其他相关资料。资料清单见附件六。

4.在双方委派专业人员办理完相关资料、图纸的移交后[5日]\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内，负责与乙方一起对共用部位和共用设施设备逐项进行验收，登记列表，并经双方[签字][盖章]\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_确认。

5.提供物业共用部位、共用设施设备的工程验收资料，并按照质量保证书承诺的内容承担相应的保修责任。

6.按规划设计要求，为业主户内配置[电卡式计量表][燃气的输卡式计量表][远程抄送式水表]\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;各个分区[独立单独计量]\_\_\_\_\_\_\_\_，例如，[楼道照明][车库][庭院照明][动力用电][电梯][水泵]\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_等单独计量的电表;使用临水、临电的，应当按物业的性质承担相应的费用差价。

7.解决开发建设遗留问题。

8.配合乙方做好物业区域内的物业服务工作。

9.按时缴纳物业区域内已竣工但尚未出售的物业、因甲方原因未能按时交付物业买受人的物业及自有物业的服务费用。

10.有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第十五条 乙方的权利义务

1.在办理业主入住手续30日前，向甲方提交本物业的入住工作计划。

2.根据有关法律、法规及本合同的约定，按照物业服务标准和内容提供物业服务，收取物业服务费、特约服务费。

3.可以选聘专业服务企业承担物业区域内的专项服务项目，但不得将本物业区域内的全部物业服务委托给第三方;乙方应当将委托事项及受托企业的信息在物业区域内公示;乙方与受托企业签订的合同中约定的服务标准，不得低于本合同约定;乙方应当对受托企业的服务行为进行监督，并对受托企业的服务行为承担责任。

4.妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，并为业主的个人资料信息保密。

5.及时向全体业主和物业使用人通报本物业区域内有关物业服务的重大事项，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

6.对业主和物业使用人违反本合同和《临时管理规约》的行为，采取告知、劝说和建议等方式督促业主和物业使用人改正。

7.不得擅自将业主所有的共用部位、共用设施设备用于经营活动;将其用于广告、房屋租赁、会所经营、商业促销等活动的，应当在符合有关法律规定并征得相关业主同意后，按照规定办理有关手续，并每半年公布收益情况，接受业主监督;所得收益归相关业主所有，分配及使用由相关业主共同约定。

8.不得擅自占用本物业区域的共用部位、共用设施设备或改变用途，不得擅自占用、挖掘本物业区域内的道路、场地。

确需临时占用、挖掘本物业区域内道路、场地的，应当按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在物业区域内公示，施工过程中尽可能减少对业主的影响，并及时恢复原状。

9.本物业区域内需另行配备相关设施设备的，应当与甲方及相关业主协商解决。

10.属于甲方保修的业主自有物业，业主提出修理申请的，乙方应当给予协助，并对施工现场提出管理要求。

11.有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第十六条 业主(包括仍有未售出房屋的甲方)的权利义务

1.对本物业区域内的物业服务事项有知情权。

2.对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利。

3.有权聘请专业机构对酬金制收费方式的物业服务资金年度预决算和物业服务费收支情况进行审计。

4.有权监督本物业区域内共用部位、共用设施设备的经营收益及使用情况。

5.配合乙方做好物业区域内的物业服务工作。

6.按照相关规定交存、使用和续交专项维修资金。

7.按照约定交纳物业服务费与特约服务费。

8.有关法律、法规和《临时管理规约》规定的其他权利义务。

第七部分 合同终止

第十七条 甲乙双方中任何一方决定在服务期限届满后不再续约的，均应当在届满3个月前书面通知对方。

第十八条 服务期限未满，但业主大会已选聘新的物业服务企业的，应当在新的物业服务合同生效3个月前书面通知甲、乙双方;新合同生效时，本合同自动终止;乙方应当在本合同终止前移交物业服务用房、物业服务的相关资料及属于本物业区域内的物业共用设施设备、公共区域，并按时撤出本物业区域。

第十九条 本合同终止后尚未有新的物业服务企业承接的，乙方应当继续按本合同的约定提供服务，在此期间的物业服务费用仍由业主按本合同约定标准交纳。

第二十条 本合同终止后，甲乙双方应当共同做好债权债务处理，包括物业服务费用的清算、对外签订的各种协议的执行等;乙方应当协助甲方或业主大会、业主委员会做好物业服务的交接和善后工作。

第八部 分违约责任

第二十一条 由于甲方开发建设遗留问题导致乙方未能完成服务内容的，乙方有权要求甲方限期解决，甲方应当承担相应的违约责任;给乙方造成损失的，甲方应当承担相应的赔偿责任。

乙方在服务期限内擅自撤出的，应当按照[服务剩余期限物业服务总费用]\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的标准向业主支付违约金;乙方在本合同终止后拒不撤出本物业区域的，应当按照[延迟撤出期间物业服务总费用]\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的标准向业主支付违约金。前述行为给业主造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

除不可预见的情况外，乙方擅自停水、停电的，甲方或业主有权要求乙方限期解决，乙方应当承担相应的违约责任;给甲方或业主造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

业主逾期未交纳物业服务费的，应当按照[逾期每日万分之五]\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的标准承担相应的滞纳金。

第二十二条 除本合同第七部分规定的合同终止情形外，甲、乙双方均不得提前解除本合同，否则解约方应当承担相应的违约责任;给对方或业主造成损失的，解约方应当承担赔偿责任。

第二十三条 除本合同另有约定外，甲乙双方可以结合本物业的具体情况和服务需求以附件的形式对违约责任进行详细约定。违约行为给他方造成损失的，均应当承担相应的赔偿责任。

第二十四条 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

第二十五条 为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，当事人应当按有关规定处理。

第二十六条 乙方有确切证据证明属于以下情况的，可不承担违约责任：

1.由于甲方、业主或物业使用人的自身责任导致乙方的服务无法达到合同约定的。

2.因维修养护本物业区域内的共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主或物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

3.非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第九部分 争议解决

第二十七条 合同履行过程中发生争议的，双方可以通过友好协商或者向物业所在地物业纠纷人民调解委员会申请调解的方式解决;不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以按照以下方式解决：

1.向有管辖权的人民法院提起诉讼;

2.向\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_申请仲裁。

第十部分 附则

第二十八条 双方约定自首户业主入住前[30日]\_\_\_\_\_\_\_\_日，乙方根据甲方的委托，办理承接验收手续。

第二十九条 对需进入物业区域内的执法活动和救援等公共事务，各方应当配合，不得阻挠。

第三十条 对本合同的任何修改、补充须经双方书面确认，与本合同具有同等的法律效力。修改、补充的内容不得与本合同和《临时管理规约》的内容相抵触。

第三十一条 本合同正本连同附件一式\_\_\_\_\_\_\_\_份，甲方、乙方、\_\_\_\_\_\_\_\_各执一份，具有同等法律效力。以招投标方式选聘物业服务企业的，须在招投标备案时提交主管部门一份。

第三十二条 本合同经双方法定代表人或授权代表人签字并加盖公章后生效，并作为《商品房预售合同》或《商品房现房买卖合同》的附件。

第三十三条 其他约定：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

授权代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

授权代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

**有关前期部上半年个人工作总结(精)三**

甲方：(物业服务企业)物业服务有限公司

乙方：(购房户/业主)

乙方所购房屋销售合同编号：

乙方所购房屋基本情况：

类型：

坐落位臵：

遵义市汇川区高桥镇\*小区 栋 单元 层 号房，建筑面积： ㎡

根据相关法律、法规，在自愿、平等协商一致的基础上，甲乙双方就前期物业服务达成如下协议：

第一条 双方权利和义务

一、甲方的权利和义务

1、对房屋的共同部位，共用设施设备、环境卫生、交通等项目进行维护、修缮服务与管理。

2、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业小区的《业主手册》和《临时业主管理规约》等有关服务及管理规定并书面告知乙方。

3、建立健全本物业小区的管理服务资料及设施设备档案资料。

4、有权制止违反本物业服务管理制度和《业主手册》、《临时业主管理规约》的行为。

5、物业服务企业可委托专业公司承担本物业的专项管理与服务业务，但不得将本物业小区的整体管理责任转让给第三方。

6、根据本协议向乙方收取物业服务费用。

7、提前将装饰装修房屋的注意事项和限制条件等书面告知乙方，并与乙方签订《房屋装饰装修管理协议》。

8、向乙方提供自用部位，自用设施、设备的维护、养护等有偿服务。

二、乙方的权利及义务：

1、参加业主大会或业主代表大会，享有选举权、被选举权和监督权。

2、监督甲方的物业管理服务行为，就物业服务的有关问题向甲方提出意见或建议。

3、遵守本物业小区的物业管理制度和《临时业主管理规约》。

4、依据本协议向甲方缴纳物业服务费用。

5、装饰装修房屋时，遵守《房屋装饰装修管理协议》。

6、不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备等或改变其使用功能。因乙方搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共同部位、共用设施设备的，应事先通知甲方，并在约定期限内恢复原状。造成损失的，乙方需进行赔偿。

7、乙方如转让房屋产权及租赁给其他人时，需提前通知甲方，并告知受让方与甲方签订本协议。

8、对承担人、使用人及访客等违反本物业管理制度和《临时业主管理规约》等制度造成损失的，乙方及损害人将承担民事及赔偿责任。

9、按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给水、排水、通风、采光、维修、通行、卫生等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。

第二条 物业服务内容与质量

一、事务管理：实施热情、认真、周到、细致的制度化物业服务，随时接受乙方的监督，听取乙方的合理化建议。

二、房屋外观：清洁、美观大方、步调一致、整洁统一。

三、房屋共用部位、共用设施设备及运行的维护和管理：

共同部位是指房屋主体承重结构部位(包括基础、内承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶)、户外墙面、门厅、楼道间、走廊通道等。共用设施设备是指共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、天线、供电线路、通讯线路、照明、供气线路、消防设施、绿地、小区道路、小区路灯、小区沟渠池井、公益性文体设施和共用设施、设备使用的房屋等。保证小区公共配套设施完好，不得随意改变用途。供水、供电、通讯、照明设备齐全，正常运行。道路畅通，路面平坦，污水排放畅通。各类车辆管理有序，无乱停乱放。随时检查维护设施设备，出现问题和故障及时排除解决，使设备运行正常，不影响业主生活(特殊情况除外)。

四、环境卫生：生活垃圾每日清理、清运，无臭水、污物，保持共用部位的清洁，随时清扫。注意卫生防疫和有计划的对环境、卫生器具的消毒，以及灭四害工作。

五、绿化：保持小区空气清新，绿化带根据实际进行养护，按绿化方案进行修枝施肥等维护，保持小区绿地美观大方。

六、公共秩序维护：小区内实行24小时巡逻、值班，发现问题及时处理。积极协助公安机关做好安防工作。

七、交通管理：对车辆进入小区以及在小区内的行驶和停放加以规范，保持小区整洁宁静的环境。

八、社区文化活动组织：在一些特殊的节庆日，组织开展相关的社区文化活动，以丰富小区居民的文化生活。

九、消防：设备完好，可随时启用，定期检查，做到消防设施无锈蚀，开关灵活。

十、房屋装饰装修的管理，见《房屋装饰装修管理协议》。

第三条 物业服务费用(不包括房屋共用部位、公共设施、设备的大、中修、更新、改造的费用)

一、物业服务费用收费标准：本物业管理区域物业服务选择包干制方式，甲方按建筑面积每月每平方米 元向乙方收取物业服务费用。如业主或物业使用人改变房屋的使用功能作为商业或办公用房，甲方将按建筑面积每月每平方米 元向乙方或物业使用人收取物业服务费用。(该费用不包括房屋共用部位、共用设施、设备的大、中修及更新改造的费用)

二、甲方收费时间：物业服务费按半年度预收，每半年度首月的前

10天收取物业服务费。

三、物业服务费用的调整：

随着物价指数的上升在适当的时间内按政府物价部门指导价或经业主大会(业主委员会)协商一致的意见而调整。

二、乙方出租、出借物业的，业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费的，从其约定。物业使用人不履行交费义务的，业主承担连带交纳责任。

三、乙方转让物业时，须交清转让前的物业服务费用。

四、物业服务费用按照国家有关规定或市场物价因素进行调整。

第四条 其他有偿服务费用

一、车位及其使用服务费用：

1、小型汽车： 元/月/辆

临停： 元/次/辆(3小时内) 三小时以上： 元/次/辆

已购买的车位：水、电及服务费： 元/辆

摩托车(包括电动车)： 元/月/辆

临停： 元/次/辆(3小时内)

三小时以上： 元/次/辆

2、自行车： 元/月/辆

以上收费按物价局审核核定为准。

二、甲方为乙方提供特约服务，市物价局有收费标准的按相关标准收取，无相关标准的由甲方制定并公告。

三、房屋装饰装修期间的相关收费标准见物业服务公司公示。

第五条 甲方在不危及物业安全、美观的前提下可在楼顶、墙体、裙楼等合理位臵依法设臵广告位、广告牌的投入和收益由业主承担和享有，由物业公司用于小区文化建设和节日庆祝活动。

第六条 代收代缴收费服务：

如受有关部门、单位的委托，甲方可提供水、电、燃气、房租等代收代缴收费服务(代收代缴收费费用不属于物业服务费用)，收费标准执行政府相关规定。

第七条 维修基金的管理与使用

一、根据国家物业服务办法规定，本物业建立共用部位共用设施设备保修期满后大中修、更新、改造的维修基金。乙方在交房时向\*\*房地产开发有限公司交纳维修基金(维修基金按国家相关规定收取)。

二、维修基金的使用由甲方提出年度使用计划，经当地物业主管部门审查后划拨。

三、维修基金不敷使用时，经当地物业服务行政主管部门审查批准后，按乙方占有的房屋建筑面积比例续筹。

四、乙方转让、变更房屋所有权时，结余维修基金不予退还，与房屋所有权同时过户。

第八条 保险

乙方的家庭财产与人身安全的保险由乙方自行办理。

第九条 其他的约定事项

甲方按\*\*房地产开发有限公司通知的移交房屋之日起计收物业服务费。(未装修空臵房屋壹年内按半价计收物业服务费，超过壹年全额计收物业服务费。)

第十条 违约责任

一、因甲方工作人员在工作中未达到服务内容和质量标准的，乙方有权向物业公司投诉。

二、因乙方违反协议，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未进行整改的且给甲方造成损失的，乙方将承担相应的赔偿及法律责任。

三、甲方违反协议，擅自提高收费标准的，乙方有权要求甲方清退所收提高部分费用。

四、乙方违反协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方有权要求乙方补交并从逾期之日其按每天3‰元交纳违约金，或采取必要的催缴方式进行催缴。

五、因乙方违反甲方所制定的《临时业主管理规约》、《业主手册》及《房屋装饰装修管理协议》等管理制度所造成的公共利益和第三者利益受损的，乙方需承担由此导致的一切赔偿责任。

六、在房屋保修期内发现因房屋出卖人原因造成的质量问题，房屋出卖人应在甲方要求的期限内给予解决，如房屋出卖人在要求的时间期限给拒不履行维护责任，由此给乙方带来的损失将全部由房屋出卖人承担。

第十一条 其他约定事项

一、乙方进入本物业进行装饰装修时，应到甲方处办理装饰装修手续，签定《房屋装饰装修管理协议》并交纳相关费用。

第十二条 为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见的情况下发生的燃气泄漏、漏电、火灾、水管爆裂、救助、协助公安机关执行任务等突发事件，因甲方采取紧急措施所造成乙方财产损失的，双方按有关法律规定处理。

第十三条 本协议在执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定进行处理。

第十四条 本协议空格部分填写文字与印刷文字同等法律效力。 第十五条 本协议履行中如发生争议，双方协商解决或向物业服务管理行政主管部门申请调解;亦可直接向人民法院提起诉讼。

第十六条 本协议正本连同附件共 页，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十七条 在签订本协议前，甲方已将协议样本送物业服务管理行政部门备案。

甲方：物业服务有限公司 乙方：

代表人： 代表人：

年 月 日 年 月 日

**有关前期部上半年个人工作总结(精)四**

甲方：

法定代表人：

住所地：

邮编：

乙方：

法定代表人：

住所地：

邮编：

资质等级：

资质编号：

根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对(物业名称)提供前期物业管理服务事宜，订立本合同。

第一章物业基本情况

第一条物业基本情况

物业名称：

物业类型：

座落位置：

建筑面积：

物业管理区域四至：

东至： 南至：

西至： 北至：

(规划平面图见附件一，物业构成明细见附件二)

第二章服务内容与质量

第二条在物业管理区域内，乙方提供的前期物业管理服务包括以下内容：

1、物业共用部位的维修、养护和管理(物业共用部位明细见附件三);

2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理(物业共用设施设备明细见附件四);

3、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通;

4、公共绿化的养护和管理;

5、车辆停放管理;

6、公共秩序维护、安全防范事项的协助管理;

7、装饰装修管理服务;

8、物业档案资料管理。

第三条在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：

组织开展社区主题文化活动;日常业主会所文化娱乐活动。

第四条乙方提供的前期物业管理服务应达到约定的质量标准(前期物业管理服务质量标准见附件五)。

第五条单个业主可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

第三章服务费用

第六条本物业管理区域物业服务收费为包干制。

物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

多层住宅： 元/月·平方米;

商业网点： 元/月·平方米;

地上车库： 元/月·平方米;

半地下车库：

物业服务费用主要用于以下开支：

(1)管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

(2)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

(3)物业管理区域清洁卫生费用;

(4)物业管理区域绿化养护费用;

(5)物业管理区域秩序维护费用;

(6)办公费用;

(7)物业管理企业固定资产折旧;

(8)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

(9)法定税费;

(10)物业管理企业的利润。

乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务。

第七条业主应于入住通知书确定的入住之日起交纳物业服务费用(物业服务资金)。纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因甲方原因未能按时交给物业买受人的物业，其物业服务费用由甲方全额交纳。

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，业主应及时以书面告知乙方。

物业服务费用按年交纳，业主或物业使用人应在上次物业服务费到期之日起提前一个月履行交纳义务。业主和物业使用人逾期不交纳物业服务费的，从逾期之日起按每日3‰向乙方交纳滞纳金。

第八条乙方应定期向全体业主公布物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每年一次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

第四章物业的经营与管理

第九条停车场收费分别采取以下方式：

1、露天停车场属于全体业主共有的，车位使用人应按露天车位 元/个·月的标准向乙方交纳停车费。

2、地下车库所有权或使用权由业主购置的，使用人应按地下车库 元/平方米·月的标准向乙方交纳停车管理服务费。

第十条乙方应与停车场车位使用人签订书面的停车管理服务协议，明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。

第十一条本物业管理区域内的会所属甲方所有。

会所委托乙方经营管理的，乙方按市场标准向使用会所的业主或物业使用人收取费用。第十二条本物业管理区域内属于全体业主所有的停车场、会所及其他物业共用部位、公用设备设施统一委托乙方经营，经营收入补充物业费的不足。

第五章物业的承接验收

第十三条乙方承接物业时，甲方应配合乙方对以下物业共用部位、共用设施设备进行查验：

第十四条屋顶、外墙、楼梯间、走廊通道、门厅、雨水管等;上水下水管道、化粪池、窨井、道路、停车场、绿化、水泵、水箱等;自维箱变、消防设施设备、智能设施设备、共用照明、排风设备、热风幕等。第十四条甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施设备如存在问题：甲方应承担解决问题的责任，解决办法如下：

按设计文件要求执行;负责协调施工单位、厂家积极解决;以事前交验事后复验，互签凭据为证。

第十五条对于本合同签订后承接的物业共用部位、共用设施设备，甲乙双方应按照前条规定进行查验并签订确认书，作为界定各自在开发建设和物业管理方面承担责任的依据。

第十六条乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

1、物业规划图总平面图

住宅区整体移交验收表房屋公用设施等竣工和接管及产权移交验收交接表电路及消防工程竣工图单体建筑结构、设备竣工图附属工程及地下管网竣工图工程预算报告工程合同

2、工程开工、竣工报告

3、工程竣工验收证明

4、隐蔽工程验收签证

5、原材料试验报告

6、分部、分项工程质量评定表

7、消防系统验收证明书

8、公共设施检查验收证明

9、供水试压报告

10、绿化工程图及清单。

11、水电、卫生器具、节能设备

12、砂浆、混凝土试块试压报告

第十七条甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

第六章物业的使用与维护

第十八条业主大会成立前，乙方应配合甲方制定本物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方、业主和物业使用人应给予必要配合。

第十九条乙方可采取情理手段、行政手段、法律手段等必要措施，制止业主、物业使用人违反本临时规约和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

第二十条乙方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

第二十一条因维护物业或者公共利益，甲方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和乙方的同意;乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和甲方的同意。临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状。

第二十二条乙方与装饰装修房屋的业主或物业使用人及装修施工单位应签订三方书面《房屋装修管理服务合同》，对允许施工的时间、废弃物的清运与处置等事项进行约定，并事先告知业主或物业使用人及装修施工单位在装修施工中的禁止行为和注意事项。

第二十三条甲方应于业主入住前三个月按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房。物业管理用房建筑面积按政府相关规定为平方米，位于。

第二十四条物业管理用房属全体业主所有，乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

第七章专项维修资金

第二十五条专项维修资金的缴存由物业公司负责。

第二十六条专项维修资金的管理由市、区小区办管理。

第二十七条专项维修资金的使用应在房屋超过保修期后由业主大会决定。

第二十八条专项维修资金的续筹由业主大会决定。

第八章违约责任

第二十九条甲方违反本合同第十三条、第十四条、第十五条的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同第二条、第三条、第四条约定的服务内容和质量标准的，由甲方赔偿由此给业主和物业使用人造成的损失。

第三十条甲方、业主或物业使用人违反本合同第六条、第七条的约定，未能按时足额交纳物业服务费用的，应按3‰的标准向乙方支付违约金。

第三十一条乙方违反本合同第六条、第七条的约定，擅自提高物业服务费用标准的，业主和物业使用人就超额部分有权拒绝交纳;乙方已经收取的，业主和物业使用人有权要求乙方双倍返还。

第三十二条甲方违反本合同第十七条的约定，拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以自行或委托乙方修复，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

第三十三条以下情况乙方不承担责任：

1、不可抗力导致物业管理服务中断的;

2、方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的;

3、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的;

4、因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的;

5、法律、法规没有明确规定的。

第九章其他事项

第三十四条本合同期限自年月日起，至业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订新的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

第三十五条本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财产及时完整地移交给业主委员会;业主委员会尚未成立的，移交给甲方代管。

第三十六条甲方与物业买受人签订的物业买卖合同，应当包含本合同约定的内容;物业买受人签订物业买卖合同，即为对接受本合同内容的承诺。

第三十七条业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

第三十八条本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第三十九条本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充合同，补充合同与本合同存在冲突的，以本合同为准。

第四十条本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下两种方式处理：

向新郑市仲裁委员会申请仲裁;向人民法院提起诉讼。

第四十一条本合同一式三份，甲、乙双方各执一份，备案一份。

甲方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**有关前期部上半年个人工作总结(精)五**

甲方：(物业服务企业)物业服务有限公司

乙方：(购房户/业主)

乙方所购房屋销售合同编号：

乙方所购房屋基本情况：

类型：

坐落位臵：

遵义市汇川区高桥镇\*小区 栋 单元 层 号房，建筑面积： ㎡

根据相关法律、法规，在自愿、平等协商一致的基础上，甲乙双方就前期物业服务达成如下协议：

第一条 双方权利和义务

一、甲方的权利和义务

1、对房屋的共同部位，共用设施设备、环境卫生、交通等项目进行维护、修缮服务与管理。

2、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业小区的《业主手册》和《临时业主管理规约》等有关服务及管理规定并书面告知乙方。

3、建立健全本物业小区的管理服务资料及设施设备档案资料。

4、有权制止违反本物业服务管理制度和《业主手册》、《临时业主管理规约》的行为。

5、物业服务企业可委托专业公司承担本物业的专项管理与服务业务，但不得将本物业小区的整体管理责任转让给第三方。

6、根据本协议向乙方收取物业服务费用。

7、提前将装饰装修房屋的注意事项和限制条件等书面告知乙方，并与乙方签订《房屋装饰装修管理协议》。

8、向乙方提供自用部位，自用设施、设备的维护、养护等有偿服务。

二、乙方的权利及义务：

1、参加业主大会或业主代表大会，享有选举权、被选举权和监督权。

2、监督甲方的物业管理服务行为，就物业服务的有关问题向甲方提出意见或建议。

3、遵守本物业小区的物业管理制度和《临时业主管理规约》。

4、依据本协议向甲方缴纳物业服务费用。

5、装饰装修房屋时，遵守《房屋装饰装修管理协议》。

6、不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备等或改变其使用功能。因乙方搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共同部位、共用设施设备的，应事先通知甲方，并在约定期限内恢复原状。造成损失的，乙方需进行赔偿。

7、乙方如转让房屋产权及租赁给其他人时，需提前通知甲方，并告知受让方与甲方签订本协议。

8、对承担人、使用人及访客等违反本物业管理制度和《临时业主管理规约》等制度造成损失的，乙方及损害人将承担民事及赔偿责任。

9、按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给水、排水、通风、采光、维修、通行、卫生等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。

第二条 物业服务内容与质量

一、事务管理：实施热情、认真、周到、细致的制度化物业服务，随时接受乙方的监督，听取乙方的合理化建议。

二、房屋外观：清洁、美观大方、步调一致、整洁统一。

三、房屋共用部位、共用设施设备及运行的维护和管理：

共同部位是指房屋主体承重结构部位(包括基础、内承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶)、户外墙面、门厅、楼道间、走廊通道等。共用设施设备是指共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、天线、供电线路、通讯线路、照明、供气线路、消防设施、绿地、小区道路、小区路灯、小区沟渠池井、公益性文体设施和共用设施、设备使用的房屋等。保证小区公共配套设施完好，不得随意改变用途。供水、供电、通讯、照明设备齐全，正常运行。道路畅通，路面平坦，污水排放畅通。各类车辆管理有序，无乱停乱放。随时检查维护设施设备，出现问题和故障及时排除解决，使设备运行正常，不影响业主生活(特殊情况除外)。

四、环境卫生：生活垃圾每日清理、清运，无臭水、污物，保持共用部位的清洁，随时清扫。注意卫生防疫和有计划的对环境、卫生器具的消毒，以及灭四害工作。

五、绿化：保持小区空气清新，绿化带根据实际进行养护，按绿化方案进行修枝施肥等维护，保持小区绿地美观大方。

六、公共秩序维护：小区内实行24小时巡逻、值班，发现问题及时处理。积极协助公安机关做好安防工作。

七、交通管理：对车辆进入小区以及在小区内的行驶和停放加以规范，保持小区整洁宁静的环境。

八、社区文化活动组织：在一些特殊的节庆日，组织开展相关的社区文化活动，以丰富小区居民的文化生活。

九、消防：设备完好，可随时启用，定期检查，做到消防设施无锈蚀，开关灵活。

十、房屋装饰装修的管理，见《房屋装饰装修管理协议》。

第三条 物业服务费用(不包括房屋共用部位、公共设施、设备的大、中修、更新、改造的费用)

一、物业服务费用收费标准：本物业管理区域物业服务选择包干制方式，甲方按建筑面积每月每平方米 元向乙方收取物业服务费用。如业主或物业使用人改变房屋的使用功能作为商业或办公用房，甲方将按建筑面积每月每平方米 元向乙方或物业使用人收取物业服务费用。(该费用不包括房屋共用部位、共用设施、设备的大、中修及更新改造的费用)

二、甲方收费时间：物业服务费按半年度预收，每半年度首月的前

10天收取物业服务费。

三、物业服务费用的调整：

随着物价指数的上升在适当的时间内按政府物价部门指导价或经业主大会(业主委员会)协商一致的意见而调整。

二、乙方出租、出借物业的，业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费的，从其约定。物业使用人不履行交费义务的，业主承担连带交纳责任。

三、乙方转让物业时，须交清转让前的物业服务费用。

四、物业服务费用按照国家有关规定或市场物价因素进行调整。

第四条 其他有偿服务费用

一、车位及其使用服务费用：

1、小型汽车： 元/月/辆

临停： 元/次/辆(3小时内) 三小时以上： 元/次/辆

已购买的车位：水、电及服务费： 元/辆

摩托车(包括电动车)： 元/月/辆

临停： 元/次/辆(3小时内)

三小时以上： 元/次/辆

2、自行车： 元/月/辆

以上收费按物价局审核核定为准。

二、甲方为乙方提供特约服务，市物价局有收费标准的按相关标准收取，无相关标准的由甲方制定并公告。

三、房屋装饰装修期间的相关收费标准见物业服务公司公示。

第五条 甲方在不危及物业安全、美观的前提下可在楼顶、墙体、裙楼等合理位臵依法设臵广告位、广告牌的投入和收益由业主承担和享有，由物业公司用于小区文化建设和节日庆祝活动。

第六条 代收代缴收费服务：

如受有关部门、单位的委托，甲方可提供水、电、燃气、房租等代收代缴收费服务(代收代缴收费费用不属于物业服务费用)，收费标准执行政府相关规定。

第七条 维修基金的管理与使用

一、根据国家物业服务办法规定，本物业建立共用部位共用设施设备保修期满后大中修、更新、改造的维修基金。乙方在交房时向\*\*房地产开发有限公司交纳维修基金(维修基金按国家相关规定收取)。

二、维修基金的使用由甲方提出年度使用计划，经当地物业主管部门审查后划拨。

三、维修基金不敷使用时，经当地物业服务行政主管部门审查批准后，按乙方占有的房屋建筑面积比例续筹。

四、乙方转让、变更房屋所有权时，结余维修基金不予退还，与房屋所有权同时过户。

第八条 保险

乙方的家庭财产与人身安全的保险由乙方自行办理。

第九条 其他的约定事项

甲方按\*\*房地产开发有限公司通知的移交房屋之日起计收物业服务费。(未装修空臵房屋壹年内按半价计收物业服务费，超过壹年全额计收物业服务费。)

第十条 违约责任

一、因甲方工作人员在工作中未达到服务内容和质量标准的，乙方有权向物业公司投诉。

二、因乙方违反协议，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未进行整改的且给甲方造成损失的，乙方将承担相应的赔偿及法律责任。

三、甲方违反协议，擅自提高收费标准的，乙方有权要求甲方清退所收提高部分费用。

四、乙方违反协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方有权要求乙方补交并从逾期之日其按每天3‰元交纳违约金，或采取必要的催缴方式进行催缴。

五、因乙方违反甲方所制定的《临时业主管理规约》、《业主手册》及《房屋装饰装修管理协议》等管理制度所造成的公共利益和第三者利益受损的，乙方需承担由此导致的一切赔偿责任。

六、在房屋保修期内发现因房屋出卖人原因造成的质量问题，房屋出卖人应在甲方要求的期限内给予解决，如房屋出卖人在要求的时间期限给拒不履行维护责任，由此给乙方带来的损失将全部由房屋出卖人承担。

第十一条 其他约定事项

一、乙方进入本物业进行装饰装修时，应到甲方处办理装饰装修手续，签定《房屋装饰装修管理协议》并交纳相关费用。

第十二条 为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见的情况下发生的燃气泄漏、漏电、火灾、水管爆裂、救助、协助公安机关执行任务等突发事件，因甲方采取紧急措施所造成乙方财产损失的，双方按有关法律规定处理。

第十三条 本协议在执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定进行处理。

第十四条 本协议空格部分填写文字与印刷文字同等法律效力。 第十五条 本协议履行中如发生争议，双方协商解决或向物业服务管理行政主管部门申请调解;亦可直接向人民法院提起诉讼。

第十六条 本协议正本连同附件共 页，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十七条 在签订本协议前，甲方已将协议样本送物业服务管理行政部门备案。

甲方：物业服务有限公司 乙方：

代表人： 代表人：

年 月 日 年 月 日

**有关前期部上半年个人工作总结(精)六**

前期物业服务合同9

甲方(建设单位)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

组织名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

乙方(物业管理企业)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《\_\_\_\_\_市物业管理条例》等有关法律、法规的规定和本物业区域《业主临时公约》的约定，在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)实施前期物业管理服务的事宜，订立本合同。

第一章物业管理区域概况

第一条物业基本情况

物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_ 平方米;建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

四至：东至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_南至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

西至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_北至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

第二条具体物业构成明细及所配置的共用设备设施明细详见附件一和附件二。

第二章物业服务事项

第三条乙方提供的公共性物业服务的主要内容为：

1.物业共用部位的维修、养护和管理。物业共有部位具体包括：房屋的承重结构(包括：基础、承重墙体、梁柱、楼盖等)，非承重结构的分户墙外墙面，屋盖、屋面、大堂、公共门厅、走廊、过道、楼梯间、电梯井、楼内化粪池、垃圾通道、污水管、雨水管、楼道灯、避雷装置、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2.物业共用设施、设备的维修、养护、运行和管理。具体包括：共用的上下水管道、落水管、污水管、垃圾道、共用照明、天线、中央空调、高压水泵房、楼内消防设施设备、电梯、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3.市政共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、水池、井、停车场、路灯\_\_\_\_\_\_\_。

4.公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

5.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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

6.公共场所、房屋共用部位的清洁卫生，垃圾的收集、清运，排水管道、污水管道的疏通。

7.交通与车辆停放秩序的管理。

8.公共秩序、安全、消防等事项的\'协助管理和服务，包括安全监控、巡视、门岗执勤、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

前款约定的事项不含业主、非业主使用人的人身、财产保险和财产保管责任。双方另行签订人身、财产保险和财产保管专项合同的，按合同约定执行。

9.物业档案资料管理。

10.物业专项维修资金的使用。

11.装修管理。

12.接受业主委托，对其物业的专有部分进行维修养护(服务价格由双方另行商定)。

13.物业服务费和本合同规定的其他费用的收取。

14.法律政策规定应由乙方管理服务的其它服务事项。

第四条在物业管理区域内，本合同特别约定的物业管理事项为：

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第三章物业服务质量

第五条乙方提供的物业管理服务应达到约定的标准(具体服务标准见附件三)。

第四章物业服务费用

第六条本物业管理区域的物业服务收费选择以下第种方式：

1.包干制(物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业管理企业的利润)

根据本物业管理区域物业服务收费指导价格，双方约定物业服务费用标准如下(按建筑面积计算)：

(1)住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

(2)写字楼：\_\_\_\_\_\_元/月

平方米

(3)商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

(4)其他物业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

业主向乙方交纳物业服务费后，乙方按本合同约定的服务内容和标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

2.酬金制(酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业管理企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。物业服务资金的构成包括物业服务支出和物业管理企业的酬金)

本物业管理区域的物业服务资金预收标准如下(按建筑面积计算)：

(1)住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

(2)写字楼：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

(3)商业物业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

(4)其他物业：\_\_\_\_\_\_\_\_元/月平方米

乙方选择以下第的种方式对物业服务资金提取酬金：

(1)乙方每月/每年按\_\_\_\_\_\_\_\_元的标准从物业服务资金中提取;

(2)乙方每月/每年按预收物业服务资金数额\_\_\_\_\_\_\_\_%的比例提取。

预收的物业服务支出为所交纳的业主所有，由乙方代管，并由乙方按已公示的预算方案主要用于以下开支：

1.管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;

2.物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;

3.物业管理区域清洁卫生费用;

4.物业管理区域绿化养护费用;

5.物业管理区域秩序维护费用;

6.办公费用;

7.物业管理企业固定资产折旧;

8.物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

9.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

预收的物业服务支出应当全部用于本合同约定的支出。物业服务支出年度结算后结余部分，转入下一年度继续使用，物业服务支出年度结算后不足部分，由业主承担。

第七条共用的专项设备运行的能源消耗，应独立计量核算，合理向业主分摊计收。

第八条业主应于之日起交纳物业服务费用或物业服务资金。

纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因甲方原因未能按时交给物业买受人的物业，其物业服务费用或物业服务资金由甲方全额交纳。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用或物业服务资金的，从其约定，物业使用人不按照约定交纳的，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的缴费约定，业主应当自约定之日起告知乙方。

物业服务费用或者物业服务资金按\_\_\_\_\_\_(年/季/月)交纳，业主或物业使用人应在(每年/每季/每月)前\_\_\_\_日内履行交纳义务

第九条物业服务费用实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主报告物业管理年度计划和物业服务资金年度预决算，并每年次向全体业主公布物业服务资金的收支情况。

对物业服务资金收支情况有争议的，甲方或乙方可以委托双方共同认可的专业审计机构对物业服务资金年度预决算和物业服务资金年度收支情况进行审计，审计费用由\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。

第十条停车收费分别采取以下方式

1.停车场属于全体业主的，使用人应按照露天停车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月;车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月标准向乙方交纳停车费，该项停车费中\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月的停车管理服务费归乙方所有，其余停车费为全体业主所有，可根据业主公约或业主大会的决定用于业主委员会的办公经费支出或纳入维修资金管理;

2.停车场属于甲方所有的，业主享有优先使用权，车位使用人应按照露天停车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月;车库\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月标准向乙方交纳停车费，乙方从停车费中按露天车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月标准提取停车管理服务费;

3.业主自行购置车位的，应按露天车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月、车库车位\_\_\_\_\_\_\_\_元/个月标准向乙方交纳停车管理服务费。

第十一条乙方应与业主或物业使用人签订书面的《停车协议》，明确双方在停车位使用及管理服务方面的权利义务关系。

第十二条本物业管理区域内的会所属全体业主/甲方所有，委托乙方经营管理，业主或物业使用人使用会所，应按下列标准支付使用费：

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第十三条乙方经营管理会所，可按标准提取管理服务费;乙方经营配套商业设施，可按标准提取管理服务费;乙方经营管理其他共用部位、共用设施设备，按标准提取管理服务费。

第十四条乙方利用属于全体业主所有的停车场，会所及其他共用部位、共有设备设施进行经营(如：设置商业广告招牌)，应当征得相关业主的同意，所得收益扣除乙方管理服务成本和佣金后，剩余部分用于补充专项维修资金。

第十五条乙方接受业主委托，提供专项服务的，专项服务的内容和费用按其约定执行。

第十六条其他约定\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第五章双方的权利义务

第十七条甲方的权利义务

甲方享有的权利：

1.审定乙方拟定的物业管理方案、年度管理计划、维修养护计划、年度财务预决算报告、监督检查乙方各项方案计划的实施;

2.检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;

3.制订物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护方面的规章制度;

4.实行酬金制物业服务收费方式的，有权与乙方共同委托专业审计机构对年度财务收支状况进行审计;

5.依据法律、法规规定享有的其他权利。

甲方应履行的义务：

1.在销售物业之前，制定《业主临时公约》，并向物业买受人明示、说明，要求物业买受人书面承诺遵守《业主临时公约》。

2.甲方与物业买受人签订的物业买卖合同应当包含本合同约定的内容，要求物业买受人认可接受本合同约定的权利和义务;

3.乙方承接物业时，甲方应和乙方共同对物业共用部位、共用设施设备进行查验，甲方应保证本物业管理区域具备以下条件：

(1)所有建设项目按批准的规划设计和有关专业要求全部建成，并满足使用要求;

(2)物业管理区域内道路平整，标识系统完备，雨污水通畅，路灯通亮，园林绿化，围墙大门建设完毕，具备封闭式管理的要求;

(3)机动车停车场、自行车库、垃圾桶、垃圾间、公告栏等可投入使用;

(4)供水、供电、供热、供冷、供气、电梯、通讯、有线电视、消防、邮政等设施能保证供应或正常使用;

4.在查验过程中，甲方应对甲乙双方查验过的物业共用部位、共用设施设备存在以下问题予以确认：

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

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

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

甲方确定以上问题解决办法、解决时间如下：

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

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

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

甲方应就以上内容与乙方签订确认书，作为界定各自在开发建设和物业管理方面承担责任的依据。

甲方应认真完善和处理本物业的遗留问题，以达到本条甲方应履行的义务中第3项的要求。

5.乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

(1)竣工总平面图，绿化图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工资料;

(2)规划设计资料;

(3)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料;

(4)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

(5)物业管理所必需的其他资料。

6.保证交付使用的物业符合国家竣工质量标准，按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任;

7.本物业交付使用后有下列情形之一的，甲方应在物业所在地的区、县(自治县、市)房地产行政主管部门或街道办事处、乡镇人民政府的指导下，在三个月内组织业主召开首次业主大会，选举产生业主委员会：

(1)新建物业建筑面积出售达50%以上的;

(2)物业自首次出售之日起已满两年的。

8.交付已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业服务费用;

9.督促业主或物业使用人按时交纳物业服务费;

10.因维修物业或者公共利益，需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得相关业主和乙方的同意，并在约定的期限内恢复原状;

11.协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;

12.不得擅自处分业主依法享有的物业共用部分和共用设施设备的所有权和

使用权。

13.法律、法规规定的其他义务。

第十八条乙方的权利义务

乙方享有的权利：

1.按照国家和本市有关物业管理的技术标准、行业规范以及本服务合同进行管理，提供专业化的服务;

2.按照本合同和有关规定向甲方、业主或物业使用人收取物业服务费用和其他费用;

3.可以根据业主或物业使用人的委托，提供本合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定;

4.可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人;

5.自主开展各项经营管理活动，但不得侵害业主、物业使用人的合法权益，不得利用管理事项获取不当利益;

6.依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

乙方应履行的义务：

1.履行合同、提供物业服务;

2.及时向全体业主通告本区域内有关物业管理服务的重大事项，及时处理投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督;

3.在承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验，并做好书面记录和签认工作;

4.在物业管理区域内公示物业服务合同约定的收费项目和标准以及向业主提供特约服务的收费项目和标准;

5.结合本物业管理区域的实际情况，编制物业管理方案，年度管理计划，维修保养计划，年度财务预决算报告(仅适用酬金制收费方式)，经依法议定后组织实施;

6.制止本物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面规章制度的行为，对违反法律法规规定的行为及时向有关行政管理部门报告;

7.协助做好本物业管理区域内的安全防范工作，发生安全事故时，在采取应急措施的同时，及时向有关行政管理部门报告，保护好现场、协助做好救助工作;保安人员在维护本物业管理区域的公共秩序时，要履行职责，不得侵害公民的合法权益;

8.实行酬金制收费方式的，应当编制年度财务预决算报告，报甲方审批，并且每六个月应公布一次物业服务费用的收支帐目，每年与甲方共同委托专业审计机构对年度财务收支状况进行审计;

9.向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，应与其订立书面协议，告之装修中的禁止行为和注意事项，并负责监督;对业主和物业使用人违反装修管理规定的行为，要及时制止和纠正，对情节严重的，要及时报请相关部门处理;

10.非经甲方和相关业主许可并办理有关手续，不得擅自改变物业管理区域内共用部分、共用设施设备的用途;对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能;

11.未经甲方同意，不得擅自在物业管理区域内从事物业管理相关服务以外的经

本文档由范文网【dddot.com】收集整理，更多优质范文文档请移步dddot.com站内查找