# 有关物业第三季度工作总结(九篇)

来源：网络 作者：琴心剑胆 更新时间：2025-01-30

*有关物业第三季度工作总结一名称:法定代表人:注册地:住所地：邮编：联系电话:受托方(以下简称乙方):名称:法定代表人:注册地:住所地：邮编：联系电话:甲、乙双方根据有关法律、法规的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方将(物业名称)委...*

**有关物业第三季度工作总结一**

名称:

法定代表人:

注册地:

住所地：

邮编：

联系电话:

受托方(以下简称乙方):

名称:

法定代表人:

注册地:

住所地：

邮编：

联系电话:

甲、乙双方根据有关法律、法规的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方将(物业名称)委托乙方实行物业管理有关事宜，达成一致意见，特订立本合同。

第一章 总则

第一条 物业基本状况

物业名称:

物业类型:

坐落位置:(市)区

四至:东南西北

占地面积:平方米

建筑面积:平方米

委托管理的物业构成细目详见本合同附件一。

第二条 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。

第三条 乙方应参与本物业的竣工验收，并在本物业移交接管时，与甲方共同办理物业管理书面交接手续。

第四条 本物业交付使用后的质量责任，按国家《建设工程质量管理条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》等有关法律、法规的规定承担。

第二章 委托管理服务事项

乙方接受甲方委托，提供以下物业管理服务：

第五条 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、;

第六条 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、烟囱、共用照明天线、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、高压泵房、楼内消防设施设备、电梯、中央监控设备、建筑物防雷设施、;

第七条 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、;

第八条 共用绿地、花木的养护与管理、;

第九条 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、;

第十条 公共环境卫生:包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的归集、清运、;

第十一条 交通与车辆停放秩序的管理、;

本物业管理区域内的业主在本物业管理区域的公共场地停放车辆的，停放人应与乙方签订专项合同，并按该专项合同的约定承担各项责任和义务。

第十二条 维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤、;前款约定的事项不包含业主的人身与财产保险和财产保管责任，乙方与业主另行签订人身、财产保险和财产保管等专项合同的，按该专项合同的约定承担各项责任和义务。

第十三条 管理与本物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料、;

第十四条 协助组织开展本物业管理区域内的文化娱乐活动;

第十五条 业主和物业使用人房屋的自管部位、自用设施及设备的维修、养护，在业主和物业使用人提出委托时，乙方原则上应接受委托，具体收费事宜应按照乙方制订并公布的收费标准由当事人双方另行协商;

第十六条 对业主和物业使用人违反业主临时公约或物业使用守则的行为，针对具体行为并根据情节轻重采取报告、规劝、制止、等措施;

第十七条 其他委托事项:

1;

2;

3。

第三章 委托管理服务期限

第十八条 本合同规定的物业管理委托期限暂定为年，自本合同生效之日起至年月日止。本合同期限届满，若需要续签合同，双方另行签订书面合同。

第十九条 本合同期限届满或业主委员会成立与业主大会所选聘的物业管理公司签订的物业管理服务合同生效时，本合同自然终止。

第四章 甲、乙双方的权利和义务

第二十条 甲方的权利和义务

1应当在销售物业之前，制定《业主临时公约》，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反公约应当承担的责任等事项依法作出约定。

2应当在物业销售前将《业主临时公约》向物业买受人明示，并要求物业买受人在订立物业买卖合同时，做出遵守《业主临时公约》的书面承诺。

3在物业竣工交付使用时，负责向物业买受人提供房屋质量保证书和房屋使用说明书。

4审定乙方拟定的物业管理方案并在乙方提交上述物业管理方案之日起日内出具书面审定意见。

5检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况并每年进行一次考核评定;并将管理情况报物业管理主管部门备案。

6审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算报告并在乙方提交上述材料之日起日内出具书面审定意见。

7保证委托乙方管理的房屋、设施、设备达到国家验收标准及要求。在保修责任内，如存在质量问题，按以下第种方式处理:

[1]甲方负责返修;

[2]委托乙方返修，由甲方支出全部费用;

[3]。

8在本合同生效之日起日内向乙方提供经营性商业用房(指非住宅房屋)，由乙方按每月每平方米元的标准租用，其租金收入仅用于。

9在本合同生效之日起日内向乙方提供平方米建筑面积的物业管理用房，由乙方按下列第项方式使用：

[1]无偿使用;

[2]按建筑面积每月每平方米元的标准租用，其租金收入仅用于。

10在物业管理交接验收时，负责向乙方移交下列资料:

(一) 竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，附属配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料;

(二) 设备设施的安装、使用和维护保养技术资料;

(三) 物业质量保修文件和物业使用说明文件;

(四) 物业管理所必需的其他资料。

11为实现本合同约定的物业管理服务要求而发生的物业管理服务费用，除由业主、物业使用人按规定缴纳外，不足部分由甲方承担。

12协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题，包括但不限于以下事项:

(1);

(2)。

13协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

14及时缴纳空置房屋的物业管理服务费;依法提供物业维修专项资金。

15甲方有权指定专业审计机构，对本合同约定的物业管理服务费用收支状况进行审计。

16。

第二十一条 乙方的权利和义务

1据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管理方案;自主开展物业经营管理服务活动。

2对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议。

3配备工作人员参与物业管理区域内的共用部位、共用设施设备调试、验收和交接。

4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。

5按本合同的约定，对业主和物业使用人违反业主临时公约或物业使用守则及相关管理规定的行为进行制止和处理。

6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，但不得将本区域内的全部物业管理一并委托给第三方。乙方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的，相关的物业管理责任仍由乙方向甲方、业主及物业使用人承担。

7负责编制房屋及其附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和保修期满后的大修、中修、更新、改造方案，经甲、乙双方议定后由乙方组织实施。

8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，告知有关注意事项和禁止行为，与业主和物业使用人订立书面约定，并负责监督。

9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，并最迟于每年月之前以方式向甲方提出上述计划和报告;经甲方审定后组织实施。

10负责每个月向全体业主和物业使用人公布一次物业管理服务费用收支账目;并将物业管理服务收费项目和收费标准以及向业主和物业使用人提供专项服务的收费项目和收费标准在本物业管理区域内以书面方式公示。

11对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或改善配套项目，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施;不得擅自改变房屋共用部位的用途。

12不得擅自在物业管理区域内从事物业服务以外的经营活动;不得在处理物业管理事务活动中侵犯业主及物业使用人的合法权益。

13建立、妥善保管和正确使用本物业的管理档案，并负责及时记载有关变更情况。

14本合同终止时，乙方必须在本合同终止之日起日内向甲方移交甲方提供的全部经营性商业用房、管理用房及物业管理的全部档案资料。

15接受业主、物业使用人、甲方和物业管理主管部门等的监督，不断完善物业管理服务，定期以书面方式向甲方报告本合同履行情况。

16。

第五章 物业管理服务质量标准

第二十二条 乙方须按下列标准，完成本合同约定的物业管理事项:

1房屋外观：完好整洁;每年组织实施清洗外墙次(费用由业主承担);公共内墙、走廊楼梯等每年粉饰次;公共防盗门每年刷新次;

2设备运行：电梯按规定时间运行;水泵、发电机等设备日检查次;

3房屋及设施、设备的维修、养护：屋面及房屋渗漏日修好;

4公共环境：道路：;室内外排水;沙井清理一次;

5清洁卫生：

(1)公共场地每天以标准清扫次;

(2)电梯卫生每天清扫、保洁次;

(3)定期组织实施化粪池清掏 (费用由业主承担);

(4)。

6绿化:绿地完好率达到%以上;

7交通秩序：室内(外)停车场一天小时保管;

8保安:实行小时保安制度，岗位设置个，小时轮流值守;

9急修：停水不超过小时;停电不超过小时;下水道、沙井堵塞不超过小时内开工;小修：报修小时内开工;

10业主和物业使用人对乙方的满意率达到:%。

有关上述物业管理服务质量标准的约定详见本合同附件二。

第六章 物业管理服务费用

第二十三条 物业管理服务费

1本物业的管理服务费用执行国家及北京市有关物业管理服务费用的相关规定。

2本物业管理服务费，住宅房屋由业主按其拥有建筑面积每月每平方米元向乙方交纳;非住宅房屋由业主按其拥有建筑面积每月每平方米元向乙方交纳。本物业管理费包括如下费用：。

3本物业管理服务费每[月]/[季]/[半年])交纳一次，每次交纳费用时间为。

4空置房屋的物业管理服务费，分别由按其拥有建筑面积每月每平方米元向乙方交纳。

5本物业管理服务费标准的调整，按调整。

6业主出租其拥有的物业，其应承担的物业管理服务费由业主交纳，业主与承租人另有约定的，从其约定，但业主应将此约定送乙方备案并就物业管理服务费的缴纳负有连带责任。

7业主转让物业时，须交清转让之前该业主应承担的物业管理服务费。

8物业管理服务费中未计入的共用设施设备运行、能耗费用，按[该幢]/[该物业]住户实际用量共同分摊。

9业主和物业使用人逾期交纳物业管理服务费的，按以下第项方式处理：

(1)从逾期之日起按每天元交纳滞纳金;

(2)从逾期之日起每天按应付物业管理服务费的万分之交纳滞纳金;

(3) 。

第二十四条 车位使用费不得高于有权核定部门规定的现行标准，由车位使用人按下列标准向乙方交纳：

1露天车位:每日元，每月元，每年元;

2车库:每日元，每月元，每年元;

3摩 托 车:每日元，每月元，每年元;

4自 行 车:每日元，每月元，每年元;

5。

第二十五条 乙方受业主、物业使用人的委托对其房屋自用部位、自用设备的维修、养护及其他特约服务的费用，由当事人自行约定。

第二十六条 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如下:

1;

2;

3。

第二十七条 房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

1保修期内属保修范围内的房屋共用部位、共用设施设备、公共场地的维修、养护费用由甲方承担。

2不属保修范围内的、、维修、养护费用，由业主按其拥有的权属份额或承担。

3保修期满后，本物业共用部位、共用设施设备的大修、中修、更新、改造费用，在本物业维修专项资金中列支。

第七章 违约责任

第二十八条 甲方违反本合同第二十条的约定，使乙方未完成约定管理目标，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;由于甲方违约给乙方造成经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第二十九条 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并达到本合同约定的标准;逾期未整改的，或整改不符合本合同约定的，甲方有权终止合同;由于乙方违约给甲方造成经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十条 乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权督促和要求乙方清退所收费用，退还利息并按支付违约金;由此给甲方造成经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十一条 甲、乙双方任何一方无正当理不得提前终止本合同，否则应向对方支付元的违约金;由此给对方造成的经济损失超出违约金的，对超出部分还应给予赔偿。

第三十二条 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。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。产生质量事故的直接原因，以相关主管部门的鉴定为准。

第三十三条 甲、乙双方任何一方如通过不正当竞争手段而取得管理权或致使对方失去管理权的，或由此给对方造成经济损失的，应当由施加损害的一方承担全部责任。

第三十四条 由于一方违约而致使本合同提前终止的，提出解除合同的一方应及时通知对方，合同自上述书面通知送达对方时即行终止。

第三十五条 本合同期限届满或本合同提前终止的，甲乙双方应在本合同终止之日起日内办理完毕全部物业管理交接手续。

第八章 附则

第三十六条 自本合同生效之日起天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

第三十七条 为维护公众、业主、物业使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏;漏电、火灾、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业主必要的财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第三十八条 甲、乙双方经协商一致，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。

第三十九条 本合同之附件均为本合同有效组成部分。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。

第四十条 本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第四十一条 本合同正本连同附件共页，一式三份，甲、乙双方及物业管理行政主管部门(备案)各执一份，具有同等法律效力。

第四十二条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使本合同无法履行时，甲、乙双方应按有关法律规定及时协商处理。

第四十三条 本合同在履行中如发生争议，甲、乙双方应友好协商解决，协商不成的，甲、乙双方同意按下列第方式解决：

[一]提交仲裁委员会仲裁;

[二]依法向有管辖权的人民法院起诉。

第四十四条 本合同自起生效。

第四十五条 本合同约定的相关内容若与现行有效的法律、法规、规章以及政府文件相抵触时，该约定无效。若在本合同的履行中，遇国家相关法律、法规、规章以及政府文件发生变化时，自然也应按变化后国家相关法律、法规、规章以及政府文件执行。

甲方签章： 乙方签章:

法定代表人： 法定代表人

授权代表： 授权代表：

日期： 年 月 日 日期： 年 月 日

合同签订地：

附件:

一、本物业构成细目

二、木物业管理质量目标

三、本物业的管理方案

**有关物业第三季度工作总结二**

保洁部现场纪律

1 . 具有下列情况之一者，给予口头警告, 并处罚金5-10元。

(1)、不使用指定的员工通道进出。

(2)、上岗前仪容仪表、着装、号牌不符合要求。

(3)、未经批准使用不可使用的设施。

(4)、大声喧哗，遭到物业管理方或业主投诉。

(5)、下班后未及时离场，工厂内逗留。

(6)、无故迟到、早退。

(7)、随地吐痰，乱扔烟头，纸屑或杂物。

(8)、上班时间做私事、看报纸、吃东西。

(9)、串岗、扎堆聊天。

(10)、工作时间接待亲友或私人探访。

2. 具有下列情况之一者，给予书面警告处分。罚款10-100元。

(1)、3次违反口头警告条款之一者。

(2)、对业主或同事粗言秽语，不讲礼貌。

(3)、不经上级批准，中止工作或迟到，早退两次以上者。

(4)、在工作时间瞌睡或已睡眠。

(5)、在工作区域内不遵守要求，不听管理和劝阻。

(6)、蓄意破坏社区或物业管理方财物。

(7)、在社区内随意乱写乱画，中伤他人。

(8)、无事生非，挑拨离间，损害员工团结。

(9)、不服从正常安全检查。

(10)、利用上班时间收集废旧物，不服从上司，影响工作质量。

(11)、开具虚假病历和处方单。

3 . 具有下列情况之一者，给予包括但不限于除名的处分。

(1). 未履行批准手续，擅离岗位。

(2). 工作不力，下属涣散，影响工作质量。

(3). 迟到、早退累计超过五次者和旷工二日以内者。

(4). 经常不能保质保量完成本职工作。

(5). 损害公司声誉和物业管理方利益，弄虚作假者。

(6). 泄露内部经营情报。

(7). 利用工作之便，收受他人财物，经查实者。

(8). 盗窃公司或甲方的财物。

(9). 触犯法律，被拘留、劳教、判刑。

4. 工作中出现过失给予一次解释机会，经上司及时指导培训后，如再次出现类似/同样情况时，按情况轻重予以待岗培训(不计工薪)或 5-10元经济处罚。

(1). 过失1 清洁工具乱放

标准： 指定地点，定点定位存放。

(2). 过失2 垃圾箱内堆满垃圾

标准： 垃圾箱内垃圾超过三分之二时立即清除。

(3). 过失3 安全通道有垃圾、有杂物

标准： 安全通道干净无垃圾、杂物、不允许停留垃圾超过10分钟。

(4). 过失4 天花板、地面有垃圾、污物

标准： 天花板污渍，及时清理，地面垃圾5分钟内清除。

(5). 过失5 安全防火设施、设备没有擦拭

标准： 消防设施、设备要求每天抹尘1次，并随时注意。

(6). 过失6 通风口吸灰尘、污渍

标准： 通风口干净无灰尘、无污渍，随时发现清理。

(7). 过失7 卫生间、休息间有积水、杂物

标准： 卫生间、休息间无积水、无杂物及时清理不得超过10分钟。

(8). 过失8 玻璃、不锈钢上有污渍

标准： 低位玻璃每天刮洗一次，高位玻璃每周一次刮洗，保洁及清理污渍。

(9). 过失9 其它设施、设备有污渍、污垢

标准： 发现有污渍、污垢及时清理。

(10). 过失10 责任区内未发现保洁员

标准： 保洁员如上洗手间、饮水，不得超过10分钟，进餐不得超过30分钟, 同时立即通知上司安排人员顶岗, 否则不得离岗。

**有关物业第三季度工作总结三**

甲方：

乙方：

为明确双方权利义务，保护双方合法权益，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》等相关法律法规，本着平等、自愿、公平、诚实信用、公序良俗的原则，经协商一致，签订本合同。

一、物业概况

物业类型：办公楼，位置：。净用地面积：m2，总建筑面积：m2。竣工日期年月日，交付使用日期年月日。其他。

二、服务内容与质量标准

参照级物业服务标准（20xx年，中国物业管理协会印发），乙方负责该办公楼及相关院落、车场等的服务管理。

（一）共用部位、共用设施设备服务管理。共用部位，如门厅、楼梯间、走廊通道、卫生间等上下左右前后等。配套设施设备，如自来水供水系统、污水管，配电设备、照明灯具，楼内消防设施设备等。规划红线内属物业管理服务范围的市政公用设施，如室外上下水管道、化粪池、绿化、自行车房棚、停车场等。

（二）卫生保洁服务管理。共用部位、共用设施设备无蛛网浮尘。定期消毒，四害消杀工作到位。共用部位无乱涂、乱贴、乱画、乱堆放现象。下水管道通畅。垃圾清运及时。院内环境整洁。

（三）安全防范服务管理。24小时专人值守，人员、车辆出入管理严格、适度，值班记录完备并保存至本合同解除或终止。院内车辆停放管理。

（四）物业管理区域绿化养护。花草、树木等绿化植物修剪养护及时到位。

三、合同期限

本合同期限为年，自年月日起至年月日止。

四、物业服务费

物业服务费采取包干制收费形式，最高标准（含税）是元/月。通常情况下，乙方每月上旬支取上个月的物业服务费。

五、双方的权利义务

（一）甲方的权利义务。

1、甲方以业主委员会身份，维护物业使用人（办公单位、部门）的合法权益，接受他们的合理建议、意见，及时向乙方及相关公共事业部门反映，协调解决问题并适时反馈。

2、监督、检查、考核乙方履行本合同，依据对乙方违约考核情况，适度扣减乙方的物业服务费。

3、积极协助、支持、配合乙方开展工作。

4、按照本合同约定交纳物业服务费。

（二）乙方的权利义务。

1、按照本合同约定收取物业服务费。

2、对物业使用人违反《管理规约》的行为进行劝阻、制止、报告。

3、注重服务的及时性、有效性，按照本合同约定满足物业使用人需求。

4、定期征求物业使用人意见、建议，有效处理他们的投诉，并及时回访。

六、违约责任

甲方违反本合同约定，依法承担相应的违约责任。

乙方违反本合同约定，造成物业使用人较大经济损失，或物业使用人向物业管理行政主管部门或12345热线投诉次/月及以上的（含上述合计），甲方可适量扣减乙方的物业服务费。

七、其他事项

1、甲方无需为乙方支付所谓的“开办费”和材料、用具等费用。

2、甲方为乙方提供物业管理用房。

3、合同期满，经双方协商可以续签或变更。一方打算解除本合同时，一般应至少提前天告知另一方。根据城市开发建设要求，可以随时解除本合同。解除本合同时，应当结清物业服务费。

4、因本合同产生的争议，由东营仲裁委员会仲裁。

5、本合同一式份，甲方份，乙方份。

附：移交资料清单（竣工总平面图、单体建筑、结构、设备竣工图、配套设施、地下管线工程竣工图等资料及房屋管线布线图；设施设备安装、使用和维护保养等技术资料；物业质量保修文件和物业使用说明文件；相关专业部门验收资料；房屋及配套设施的产权清单；供水、供暖的试压报告；实测面积报告；物业服务所需要的其他资料）

甲方（公章）：

乙方（公章）：

地址：地址：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

联系电话：

联系电话：

年 月 日

**有关物业第三季度工作总结四**

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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

住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

法定代表人：;

住所地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

资质等级：国家一级;

证书编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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\_\_\_\_\_\_\_\_\_项目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: \_\_\_\_\_\_\_\_万平方米(最终建筑面积以政府核定文件为准)。物业管理区域四至：

东至\_\_\_\_\_\_\_;

南至\_\_\_\_\_\_\_;

西至\_\_\_\_\_\_\_;

北至\_\_\_\_\_\_\_。

第二条管理期限

1、本合同期限自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起，至本小区业主委员会成立、业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订的物业服务合同生效时止。

第二章管理范围及管理事项

第三条\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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。

第四条\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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、共用照明、天线、通风系统、加压供水设备、配电系统、楼内消防设备设施、电梯系统、通讯系统等)的维修、养护、管理和运行服务。

第五条\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_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、沟渠池、井、绿地、花木、建筑小品、室外泵房、路灯、停车场、(人防)地下室等)的维修、养护和管理。

第六条\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业规划红线内的属配套服务设施(包括但不限于：嬉水池、休闲设施等)的维修、养护和管理。

第七条公共环境(包括但不限于：公共场地、楼宇建筑物共用部位)的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

第八条物业管理范围内交通、车辆行驶及停泊的管理。

第九条物业安全监控和巡视等安全工作，配合和协助当地公安机关维护物业内的公共秩序。

第十条组织开展社区文化娱乐活动和便民服务工作。

第十一条物业及物业管理档案、资料。

第十二条法规和政策规定的由物业管理公司承担的其它事项。

第三章双方权利义务

第十三条甲方的权利和义务

1、维护全体业主(使用人)的合法权益;

2、与乙方议定年度管理计划、年度费用概预算;

3、对乙方的管理实施监督检查，每年进行一次全面评定，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，经市政府物业管理主管部门认定，甲方有权终止合同;

4、对乙方违反法规规章的行为，甲方有权提请有关主管部门处理;

5、甲方在合同生效之日起至工程竣工验收后60日内按国家有关规定逐步向乙方移交以下的资料，并在乙方管理期满时予以收回：

(1)竣工总平面图，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验收资料(资料为复印件加盖甲方公章);

(2)设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料(资料为复印件加盖甲方公章);

(3)物业质量保修文件和物业使用说明文件;

(4)物业管理所必需的其他资料。

6、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;

7、甲方不得无理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、甲方向乙方提供平方米能够直接投入使用的房屋作为物业管理办公用房，并提供一定面积的秩序维护员和水电值班员住宿用房。

9、协助乙方做好物业服务工作和宣传教育、文化活动;

10、法规政策规定由甲方承担的其他责任。

11、甲方有权使用乙方的名称、业绩、图像等进行销售宣传。

第十四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，但不得损害业主(使用人)的合法权益，获取不当利益;

2、遵照国家、地方的物业服务收费规定，提供服务项目、服务内容、服务深度，测算物业服务收费标准，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、负责编制楼宇及附属设施、设备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;

4、有权依照法规政策、本合同和《临时管理规约》的规定对违反《临时管理规约》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(如电梯维保、高空外墙清洗);

6、接受当地政府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(使用人)的监督;

7、对本物业的公用设施不得擅自占用或改变使用功能，如需在本物业内改扩建完善配套项目，须报甲方和有关政府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;

9、开展社区文化活动和客户便民服务工作;

10、单个业主和物业使用人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;

11、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物，包括甲方向乙方提供的固定资产及时的移交给业主委员会;业主委员会尚未成立的，移交给甲方或甲方指定的第三方代管。

第四章服务费用

第十五条本物业管理区域物业服务收费选择包干制服务方式：

1、物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准暂定如下(如政府部门对物业管理相关费用价格调整，按政府的指导文件为准)：

住宅：\_\_\_\_元/月平方米(含电梯费);

办公：\_\_\_\_元/月平方米;

商业：\_\_\_\_元/月平方米;

以上的费用均报物价局审核。

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;

2、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，盈余或亏损由乙方享有或承担。

第十六条公用水电费(包括电梯电费)等属公共能耗费用的，均按实际发生额从业主入伙之日(以甲方发出的入伙通知书规定的时间为准)起由业主按户进行分摊。

第十七条乙方向甲方提供前期介入服务。(前期介入的服务内容见附件二)。

第十八条甲方一次性向乙方划拨前期开办费人民币共：\_\_\_\_\_\_\_整(￥\_\_\_\_\_\_元)，在首次入伙前3个月一次性划入乙方银行帐户，由乙方负责采购物业管理服务所需物资装备(见附件三)。 (油我们买了再交接，这样价格便宜，也才有交接单)

第十九条业主应于甲方正式通知办理入伙手续之日(以甲方发出的入伙通知书规定的时间为准)起交纳物业服务费用。

第二十条纳入物业管理范围的已竣工验收合格但尚未出售的物业，甲方应向乙方全额交纳物业服务费。

第二十一条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。

第二十二条物业服务费用按月交纳，业主或物业使用人应在每月5日前履行交纳义务。

第二十三条乙方按每户建筑面积以市场价格向业主收取装修垃圾清运费，乙方负责指定位置堆放并清运装修垃圾。

第二十四条受有关部门或单位的委托，乙方可向业主提供水费、电费、电话费、有线电视、宽带网、城市生活垃圾处理费等代收代缴收费服务，收费标准按政府和相关单位收费标准执行。

第五章物业的经营与管理

第二十五条物业管理区域内的室内外停车位统一委托乙方维护、管理并由乙方向使用人收取车辆车位停放费。业主和物业使用人有优先使用权。车位停放费的收费标准以物价局审核为准。

第二十六条自购汽车停车位的车辆按\_\_\_\_元/月·辆收取物业管理服务费;

第二十七条乙方收取的公共部位车位使用费用于补充前期物业服务费用的不足。甲方拥有产权的停车位，甲方委托乙方代为管理，收费标准均按物价局审核定价为准，所得收益(经双方确认)甲乙双方按\_\_\_：\_\_\_的比例进行分成，乙方不另向甲方收取车位服务费及其他相关费用。

第六章物业服务质量及标准

第二十八条乙方物业管理服务达到下列要求：

1、房屋外观：完好、整洁。

2、设备运行：正常、无事故和安全隐患。

3、各类设施、设备的维修、养护：及时、状态良好。

4、公共环境：清扫及时、保洁全面、无死角、垃圾日产日清。

5、绿化：植物长势良好、修剪整齐美观、无杂草。

6、交通秩序：行驶有序、保持畅通、车辆无乱停乱放现象。

7、秩序维护员：实行24小时封闭式安全防范管理，辖区内无重大的治安责任事故发生。

8、急修不超过10分钟到场;小修不超过2小时处理到位。

9、物业使用人对乙方的满意率达到95%以上。

10、按照中国物业管理协会制定的《普通住宅小区物业管理服务等级标准》(一级)执行(见附件四)，入伙半年后达到该标准要求。

第七章违约责任

第二十九条如甲方违反本合同第十三条，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，甲方应给予乙方经济赔偿;乙方有权要求甲方限期整改，甲方逾期未整改的，乙方有权终止合同。

第三十条若乙方违反本合同第十四条，给甲方造成直接经济损失的，乙方应给予经济赔偿;未能达到约定管理目标的，甲方有权书面要求整改，乙方在合理整改期内未整改，又未提出合理解释的甲方有权终止本合同。

第三十一条乙方违反本合同第十四条的约定，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，否则，甲方有权终止合同并按乙方多收金额的200%收取乙方的违约金。

第三十二条甲、乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付人民币伍万元(：50000.00元)的违约金，造成对方经济损失的，还应承担赔偿责任。

第三十三条甲、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。

第三十四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。

第三十五条甲方、业主或物业使用人违反本合同第二十五条的约定，未能按时足额交纳物业服务费用的，应按每日3‰的标准向乙方支付违约金。

第三十六条甲方违反本合同第十三条的约定，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。

第三十七条以下情况乙方不承担责任：

1、因不可抗力导致物业管理服务中断的;

2、乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有重大且无法修补的瑕疵造成损失的;

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;

第八章专项维修资金

第三十八条本合同规定的物业管理区域的共用部位、共用设施、设备的更新改造和重大维修工程项目费用，按《住宅专项维修资金管理办法》(建设部、财政部令第165号)及南宁市的有关规定从公共设施设备维修资金中列支，不包括在物业管理服务费项目内。

第三十九条专项维修资金的缴存：根据《物业管理条例》、《南宁市住宅区物业管理办法》及《住宅专项维修资金管理办法》等国家法律法规的有关规定，本物业设立房屋共用部位、共用设施设备专项维修资金(下简称专项维修资金)。甲方应于房屋交付前(以入伙通知书规定时间为准)向乙方确认专项维修资金的交纳形式。

第四十条专项维修资金的管理：专项维修资金管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则，用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造。

第四十一条专项维修资金的使用：专项维修资金的使用按《住宅专项维修资金管理办法》第二十二条、第二十三条的规定执行。房屋买受人(业主)转让房屋所有权时，房屋公用部位和共用设施设备专项维修资金结余不予退还，随房屋所有权同时过户。

第四十二条专项维修资金的续筹：房屋公用部位和共用设施设备专项维修资金不敷使用时，经南宁市建设(房地产)主管部门审核批准或业主管理委员会同意后，按房屋买受人(业主)占有的房屋建筑面积比例续筹。经当地房地产行政主管部门或业主委员会研究决定，按业主占有的物业建筑面积比例向业主续筹。

第九章其他事项

第四十三条物业买受人与房产开发商签订的物业买卖合同，应当包含《前期物业服务协议》的内容;物业买受人签订物业买卖合同，即为对接受《前期物业服务协议》内容的承诺。

第四十四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。

第四十五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。

第四十六条本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准。

第四十七条本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第\_\_\_\_\_\_\_种方式处理：

1、向南宁市仲裁委员会申请仲裁;

2、向本合同履行地人民法院提起诉讼。

第四十八条本合同一式\_\_份，甲、乙双方各执贰份及物业管理主管部门执壹份，具有同等法律效力。

甲方(签章)

乙方(签章)

法定代表人

法定代表人

**有关物业第三季度工作总结五**

甲方：

联系电话：

乙方：

身份证号码/营业证照号码：

联系地址：

联系电话：

为加强对xx大厦的物业管理，维护业主及全体租户的合法权益和公共秩序，保障物业管理活动中双方当事人的合法权益以及物业的安全与合理使用，创造优良的工作和商业环境，依据乙方与出租方签订的《xx大厦房屋租赁合同》，由甲方负责xx大厦的物业管理服务工作。根据有关法律、法规，在甲乙双方自愿、平等、协商一致的基础上，就乙方租用位于xx市南山区科技园xx大厦层单元(商铺)，面积共计㎡的物业管理服务事宜签订如下协议。

(一)大厦楼宇主体结构的使用管理和日常维护。

(二)业主方配置的空调、电梯、供水、供电、消防、楼宇自动化等大厦共用的设施设备系统的运行与维护。

(三)二十四小时大厦内公共区域的秩序监控与维护。

(四)大厦停车场交通设施维护与车辆停放、进出管理。

(五)公共场所的清洁卫生及垃圾清运。

(六)公共场所园艺绿化的配置与维护。

(七)在装修期间，管理项目除包括上述有关项目的服务外，还包括：

1.对装修图纸的审核;

2.对装修人员和装修施工的管理。

(八)甲方为乙方提供有偿服务项目，有偿服务项目及价格由甲方另行公布《有偿服务价目表》。

(一)乙方在装修(包括改建、更新)前，必须向物业公司提出申请，甲方书面同意后，进场装修手续办理完毕，方可进场，否则甲方有权清理乙方装修工人等离场。

(二)装饰装修过程中产生的装饰装修垃圾由乙方自行清运。不得在公共走廊、楼梯等公共场所堆放装修垃圾;不得将生活垃圾、杂物倒入厕所、管道，否则须负责清理及赔偿损失。

(三)乙方应雇用合格的施工承建商，开工前到物业公司办理装修工人临时出入证，出入证制作工本费为10元/个，出入证保证金为20元/个(施工完毕后，有效期内回收出入证，不计息退还保证金，逾期或证件丢失、损毁均不予退还)。

(四)关于消防安全。乙方二次装修时，对于消防设施及设备进行改建、改动应符合国家消防安全的有关规定，按照甲方装修管理的相关规定办理手续后方可施工，取得消防合格证后方可投入使用。对不符合规定，但又不进行整改的，造成的一切损失和责任应由乙方承担。

(五)乙方在装修时应遵守如下规定：

1.严格按照审批图纸施工，不得擅自更改;

2.不得破坏楼宇主体结构(承重墙)及消防等公共设施;

3.不得在公共地方堆放装修材料、垃圾及杂物;

4.不得将装修废料倒入座厕或下水管道;

5.不得妨碍其它租户，严格遵守物业公司有关装修施工的时间安排;

6.不得擅自从公共电路接驳电源。

(一)对写字楼共用部位、共用设施设备、公共安全秩序维护、环境卫生绿化等项目进行维护、修缮、服务与管理，确保乙方经营环境的稳定与经营秩序的安定。

(二)负责编制房屋、附属建筑物、公共设施、公共设备、公共绿化的年度维修养护计划并实施。

(三)根据有关规定和政策、结合实际情况，制定写字楼的物业管理规约和写字楼装修手册，并书面告知乙方，有权制止一切违反物业管理规约及装修管理手册的行为;

(四)依据本协议之标准向乙方收取物业管理服务费及其他有关费用;

(五)甲方有权对乙方租赁区域的装修及质量进行监督和检查。如乙方未按图纸设计或

违规施工时，甲方有权要求乙方停工整改或恢复原貌，由此而造成的经济损失由乙方自行承担，甲方概不负责;

(六)在事先征得乙方同意后甲方方可进入乙方租赁区域内检查公共设施设备的使用情况。如遇突发或紧急事故时甲方可不征的乙方的同意进入乙方租赁区域内进行抢修，乙方不得阻止，但事后必须进行情况说明;

(七)发生紧急情况或突发事件时，甲方有责任采取应急措施，保障楼内人员生命财产安全，最大限度减少各方面的损失;

(八)按以上约定内容向乙方提供良好的物业管理服务。

(一)有权要求甲方做好大厦的物业服务工作，保障设施设备的良好运行。

(二)监督甲方的物业管理服务行为，就物业管理有关问题向甲方提出意见及建议。

(三)按时足额缴纳物业管理服务费及水电费、空调维护费及其他费用。

(四)按照安全、公平、合理的原则，正确处理写字楼内的通风、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利益。

(五)负责租赁单元内专用部分设施设备(如：租赁单元内的电源线路、灯光照明、插座、自行增加的空调盘管风机、卫生间水表后的给排水设施设备等)的维修维护保养工作。

(六)乙方进驻写字楼后，不得私自改变建筑原貌，不得拆除幕墙玻璃的安全护栏，未经甲方同意不得占用、损坏写字楼的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。因搬迁、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，经甲方同意后方可使用，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，乙方应给予赔偿。

(七)未经甲方批准，乙方不得更改、迁移或增大水、电用量装置或空调的负荷，如擅自接驳、改动、迁移用电装置及负荷，由此而造成的一切损失将由乙方全部承担，并承担相应的法律责任。

(八)加强安全防范意识，应加强防火、防盗等事项，因此导致财产损失的由乙方自行承担。

(九)自觉遵守大厦《管理规约》的相关规定，不得在粤美特大厦内从事与法律、法规相违背的行为。

(一)甲方对乙方的财物及人事安全不承担保管、保险责任;

(二)乙方有贵重物品必须存放于租用房屋内的，建议购买相应的财产保险。

(一)物业管理费收费标准为元/平方米/月。合同期满后物业管理费据市场情况可适当调整，乙方应按时支付该费用，物业管理公司收到乙方款项后应出具发票。

(二)停车费：停车场月卡及临时停车收费参照政府指导价，合同期内会随政府指导价及市场行情调整。

(三)空调维护费用按全年收取，收费标准为每月元/平方米，自年月开始计收。

(四)合同期内乙方自用水、电费、垃圾处理费由甲方代收、代缴，水电费、垃圾处理费将随着政府的水价、电价的变动而作调整(电价按供电局普通用电类别——商业、服务业用电收费标准+电损成本+变压器基本电费测算;水价按商业用水收费标准+二次供水用电损耗测算)。现阶段水费单价综合测算为3.53元/m3，排污费单价为1.20元/m3，垃圾处理费单价为0.27元/m3;电费单价综合测算为1.50元/度。

(五)承租物业楼层的公共水费、排污费按乙方在本楼层中的面积比例收取(针对分层出租的楼层);乙方租赁全层的，则整层公共水费、排污费由乙方承担。

(六)专项维修基金为每月0.3元/平方米(专项维修基金依据政府规定标准收取，此费用按相关规定只提供收据)。

(七)乙方入驻应签署《物业服务协议》等文件，并一次性缴交本物业交付之日起三个月(20年月日-月日)的物业管理费共计人民币万仟佰拾元(￥元)整。

(八)乙方应于本物业交付之日起5日内，按元/单元的标准向甲方缴纳总计人民币元整(￥元)的室内水电费周转金，甲方收到乙方支付的周转金后，应向乙方开具收据。乙方退租手续办理完毕，结清费用后，周转金不计利息退还。

(一)乙方须于每月10日前交纳当月的物业服务费及上月空调费、水电费等。如遇节假日，则相关费用支付日期顺延至节假日后的第一个工作日。

(二)乙方如延期缴付上述各项费用，每逾期一日应按欠缴总额的万分之三的标准向甲方支付违约金。乙方如超过15天未缴纳上述费用或其中的一项，甲方有权采取停水、停电等一切必要措施，直至乙方缴清拖欠的费用和违约金为止。

(三)甲乙双方约定通过银行转账或现金的方式缴纳物业管理的有关费用：

开户银行：

帐号：

收款单位全称：

八、协议期限

本协议有效期为乙方与出租方的租赁协议规定的有效期一致。协议期满后，双方若无异议，本协议以业主续约年份每次自动顺延。如任何一方提出异议，双方应本着友好的态度协商解决。

(一)协议双方可对本协议的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本协议具有同等效力。

(二)本协议执行期间，如遇不可抗力，致使本协议无法履行时，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。

(三)本协议在履行中如发生争议，双方应友好协商解决，若协商不成时，任何一方可向当地人民法院起诉。

(四)协议正本一式贰份，甲乙双方各执壹份，具有同等效力。

甲方(盖章)：

代表(签署)：

乙方(盖章)：

代表(签署)：

日期:

**有关物业第三季度工作总结六**

第一章 总则

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方)：

组织名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

受委托方(以下简称乙方)：

企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

注册地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据有关法律、法规、在自愿、平等、协商一玫的基础上，甲方将\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)委托乙方实行物业管理，订立本合同。

第二条 物业基本情况

物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

座落位置：\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_路(街道)\_\_\_\_\_\_\_\_\_号

四至：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米

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履行本合同，承担相应的责任。

第二章 委托管理事项

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、承重墙体、楼梯间、走廊通道、门厅、庭院、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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、污水管、共用照明、中央空调、供暖锅炉房、楼内消防设施设备、电梯、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第六条 公共设施和附属建筑物、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、泵房、自持车棚、停车场、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第七条 公共绿地的养护与管理。

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、文化体育场所、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第九条 公共环境卫生，包括房屋共用部位的清洁卫生，公共场所的清洁卫生、垃圾的收集、\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

1.物业管理费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.保洁费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.保安费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4.房屋设备运行费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5.维修养护费：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第十四条 业主和物业使用人房屋自用部位、自用设备及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方须接受委托并合理收费。

第十五条 对业主牧业使用人违反《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、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等措施。

第十六条 其他委托事项\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第三章 委托管理期限

第十七条委托管理期限为\_\_\_\_\_\_\_\_\_年。自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_时止。

第四章 双方权利义务

第十八条 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;

6.在合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米建筑面积管理用房(产权仍属甲方)，由乙方按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_项执行;

(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\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

7.负责归集物业管理所需全部图纸、档案、资料，并于合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内向乙方提供;

8.当业主和物业使用人不按规定交纳牧业管理费时，负责催交或以\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式偿付;

9.协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题：\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

10.协助乙方做好牧业管理工作和宣传教育、文化生活。

第十九条 乙方权利义务

1.根据有关法律、法规及本合同的约定，制定牧业管理方安;

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;

4.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、设施、设备、绿化的年度维修养护计划， 经双方议定后由乙方组织实施;

6.向业主和物业使用人书面告知物业的使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，书面告知有关限制条件，并负责监督;

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;

8.对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需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;

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。

第五章 物业管理服务要求标准

第二十条 乙方须按下列约定，实现管理目标，即业主和物业使用人对乙方的管理满意率达到\_\_\_\_\_\_\_\_\_%;

1.房屋外观：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.设备运行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3.房屋及设施、设备的维修、养护：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4.公共环境：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5.绿化：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6.交通秩序：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7.保安：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

8.急修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

9.小修：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第六章 物业管理服务费用

第二十一条 物业管理服务费

1.管理费由乙方按建筑面积每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元或按套每户\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向业主收取;

2.保洁费由乙方按建筑面积每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元或按套每户\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取;

3.保安费由乙方按建筑面积生平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元或按套每户\_\_\_\_\_\_\_\_\_元向业主或物业使用人收取;

4.高层住宅电梯、水泵、\_\_\_\_\_\_\_\_\_运行费按实结算，由乙方向业主收取;

5.管理服务费标准的调整，按\_\_\_\_\_\_\_\_\_调整;

6.对业务和物业使用人逾期交纳物业管理费的，乙方可以从逾期之日起按应缴费用千分之三加收滞纳金。

第二十二条 住宅区域的非居住用房管理服务费按居住收费标准的\_\_\_\_\_\_\_\_\_倍收取。

第二十三条 车位和使用管理费用由乙方按下列标准向车位使用人收取：

1.露天车位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.车库车位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第二十四条 乙方对业主或物业使用人的房屋自用部位、自用设备维修养护及其他特约服务，由业主或物业使用人按实际发生的费用计付。

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的收取标准约定如下：\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十六条房屋共用部位、共用设备、设施、公共设施的维修、养护费用由物业管理区域内的全体业主按照各自拥有的住宅区建筑面积比例共同承担，在物业维修基金中列支或直接向业主收取。

第七章 违约责任

第二十七条甲方违反本合同第十八条第\_\_\_\_\_\_\_\_\_款的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一不定期限内解决，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，不能完成管理目标，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，乙方应给予甲方有权终止合同;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 乙方违反本合同第六章的约定，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法律依据提前终止保同的违约方应赔偿对方\_\_\_\_\_\_\_\_\_元的违约金;造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

第八章 附则

第三十一条 双方约定自本合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_天内，根据甲方委托管理事项，办理接管验收手续。

第三十二条 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相同等效力。

第三十三条本合同之附件均为合同有效组成部分。在合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力，但不得修改本合同印制条款的本意。本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第三十四条 本合同正本连同附件\_\_\_\_\_\_\_\_\_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。

第三十五条因房屋建造质量、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。产生质量右故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

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\_\_\_\_\_\_\_\_\_市仲裁委员会裁决(当事人双方没有达成书面仲裁协议的，可以向人民法院起诉)。

第三十八条 合同期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该事同期满\_\_\_\_\_\_\_\_\_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(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方(盖章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

附件

一、本物业构成细目

二、木物业管理质量目标

三、本物业的管理方案

**有关物业第三季度工作总结七**

：xxx，女，汉族，xxxx年xx月xx日出生，公民身份号码：xxxx，住xxxx。

xxx物业服务有限公司，住所地：xxxx，组织机构代码xxx

法定代表人：xxx，任董事长。

答辩人因与xxx物业服务有限公司物业服务合同纠纷一案，根据本案事实和相关法律规定，提出如下答辩意见：

首先，在房屋买卖合同约定的时间内，开发商因为涉案房屋的质量问题迟迟未交房，而且答辩人也未收到开发商的书面交房通知书。依据《安徽省物业管理条例》第五十九条之规定：“已交付业主的物业，物业服务费由业主承担。未交付业主的物业，物业服务费由建设单位承担。前款所称交付是指在房屋买卖合同约定的时间内，业主收到书面交付通知并办妥相关手续”。因此，本案的物业服务费应由开发商承担；其次，原告提交的《前期物业管理服务协议》上并没有答辩人的签字，答辩人也没看过该协议，双方之间未签订《前期物业管理服务协议》，也没有形成物业管理服务关系。原告通过《前期物业管理服务协议》上的约定催要物业费是没有事实依据。

首先，原告若想承接物业服务项目，应当通过招投标的方式竞标，然后与开发商签订书面的前期物业服务合同。本案中，原告没有提交招投标文件及前期物业服务合同，使答辩人有理由怀疑其物业服务项目的程序违法；其次，只有具备相应资质的物业服务企业才能实施物业管理，而原告没有任何表明其资质等级的证书，答辩人也不知道原告是否有资格管理物业；最后，物业服务收费实行明码标价及亮证制度。原告在催收物业管理费前，应当向答辩人出示安徽省经营性服务收费许可证。但原告并未提交收费许可证，也没有其他证据证明其按照法律规定收费。因此，原告提交的物业管理费及能耗费的主张没有计算依据。

首先，原告在宣传栏上张贴催费通知表明其已履行了催收物业费的义务，而答辩人从未入住过xxx小区，没有看到过催费通知，原告也未提供证据证明其通过其他合法方式如电话通知、ems通知答辩人支付物业费，对于原告催收的行为答辩人不知情；其次，原告是xxx年xx月xx日跟xxx物业管理有限公司签订《玫瑰绅城花园物业移交协议》，原告自20xx年11月22日之后对xx小区已没有物业管理关系。而原告在20xx年12月28日才向贵院起诉，其行为已超过法律规定的2年诉讼时效。

此致

xxx区人民法院

答辩人：

年月日

**有关物业第三季度工作总结八**

1、在项目经理和部门主管领导下，对住宅区的楼宇、公共设施、治安、交通、清洁等全面监管。

2、完成所辖区域的各项收费任务。

3、对住户的投诉要耐心解释，及时处理(一般在24小时内处理完毕)。

4、熟悉住宅区楼宇的结构、设施管线情况、熟悉居住人员情况，熟悉各项收费标准和计算方法。

5、熟悉市府有关部门物业、市容卫生、绿化、治安、消防等管理规定，并能熟练运用到日常工作中;

6、每天巡查管理区域两遍，监督住户的装修、改造工程，发现违法、违章行为及时处理，做好每日工作日记。

7、定期上门征求住户意见和建议，填写住户回访记录表，归纳总结住户意见并向部门主管报告。

8、向住户宣传国家的方针政策，及时传达政府和公司的各项通知、规定,协助配合公安、居委会等部门开展工作。

9、完成公司领导交办的其他工作。

**有关物业第三季度工作总结九**

为规范合同签约行为，保护消费者合法权益，维护市场交易秩序，努力营造公平、诚信、\*\*\*的消费环境，省工商行政管理局决定，从20xx年4月至8月，集中开展对物业服务合同“霸王条款”专项整治行动。省工商局已下发整治方案及《公告》，要求各物业服务企业不得在格式合同（补充协议、附件）以及通知、店堂告示、宣传资料、商业广告中，含有本公告所列损害消费者合法权益的违法格式条款。并规定，自公告发布之日起十五日内，存在“霸王条款” 的经营单位必须立即改正，并将自行改正情况，向当地工商行政管理机关备案。对逾期拒不改正，继续实施违法行为的，工商行政管理机关将依照《辽宁省合同监督条例》第四条、第十四条的规定给予1000元以上一万元以下的行政处罚，并责令停止使用相关格式条款合同文本及有关资料。对情节严重、影响极坏的经营单位将予以曝光。今后，各物业服务企业在签订合同时，必须使用由辽宁省工商行政管理局和有关行政主管部门制定的《辽宁省物业服务合同》等合同示范文本。

物业服务合同中不得含有下列损害消费者权益的格式条款：

1、办理入住手续时，水、电、热、气等代收费用及物业费一并交齐，否则，不交钥匙，不得入住装修；

2、在指定停车场停放自行车、电动车、摩托车、轿车收费。但不作保管，车辆损毁或丢失及车内物品丢失均由车主自己承担责任；

3、占用小区的道路或场地用于停放的车位，全部归出卖人（物业公司），出卖人（物业公司）有权出租、出售；

4、未交纳停车费，业主车辆不准进出小区；

5、物业服务企业有权出租本物业管理区域内物业用房及会所；

6、业主逾期不交物业费，物业公司保留停水、停电等强制措施的权利；

7、第三人致业主人身伤害、财产损失责任自负，物业公司不承担任何责任；

8、业主使用物业管理区域内休闲运动器械，因器械故障造成人身伤害的，责任自负；

9、业主或使用人闲置的房屋被盗、损坏，物业公司不承担责任；

10、未结清物业费，物业公司可以不交出物业管理资料；

11、业主、租户未遵守业主公约和物业管理规章，物业公司可进行经济处罚；

12、物业公司违反本合同，向业主支付万分之三违约金；业主违反本合同，向物业公司支付每日千分之三滞纳金；

13、物业公司有权将专业部分委托或转包他人，物业公司不承担责任；

14、本合同最终解释权归物业公司；

15、其他含有损害消费者权益的格式条款。

投诉举报电话：辽宁省工商行政管理局合同监管处，（024）96315转2712、2777；各市工商行政管理局：12315。

为规范合同签约行为，保护消费者合法权益，维护市场交易秩序，努力营造公平、诚信、\*\*\*的消费环境，省工商行政管理局决定，从20xx年4月至8月，集中开展对物业服务合同“霸王条款”专项整治行动。省工商局已下发整治方案及《公告》，要求各物业服务企业不得在格式合同（补充协议、附件）以及通知、店堂告示、宣传资料、商业广告中，含有本公告所列损害消费者合法权益的违法格式条款。并规定，自公告发布之日起十五日内，存在“霸王条款” 的经营单位必须立即改正，并将自行改正情况，向当地工商行政管理机关备案。对逾期拒不改正，继续实施违法行为的，工商行政管理机关将依照《辽宁省合同监督条例》第四条、第十四条的规定给予1000元以上一万元以下的行政处罚，并责令停止使用相关格式条款合同文本及有关资料。对情节严重、影响极坏的经营单位将予以曝光。今后，各物业服务企业在签订合同时，必须使用由辽宁省工商行政管理局和有关行政主管部门制定的《辽宁省物业服务合同》等合同示范文本。

物业服务合同中不得含有下列损害消费者权益的格式条款：

1、办理入住手续时，水、电、热、气等代收费用及物业费一并交齐，否则，不交钥匙，不得入住装修；

2、在指定停车场停放自行车、电动车、摩托车、轿车收费。但不作保管，车辆损毁或丢失及车内物品丢失均由车主自己承担责任；

3、占用小区的道路或场地用于停放的车位，全部归出卖人（物业公司），出卖人（物业公司）有权出租、出售；

4、未交纳停车费，业主车辆不准进出小区；

5、物业服务企业有权出租本物业管理区域内物业用房及会所；

6、业主逾期不交物业费，物业公司保留停水、停电等强制措施的权利；

7、第三人致业主人身伤害、财产损失责任自负，物业公司不承担任何责任；

8、业主使用物业管理区域内休闲运动器械，因器械故障造成人身伤害的，责任自负；

9、业主或使用人闲置的房屋被盗、损坏，物业公司不承担责任；

10、未结清物业费，物业公司可以不交出物业管理资料；

11、业主、租户未遵守业主公约和物业管理规章，物业公司可进行经济处罚；

12、物业公司违反本合同，向业主支付万分之三违约金；业主违反本合同，向物业公司支付每日千分之三滞纳金；

13、物业公司有权将专业部分委托或转包他人，物业公司不承担责任；

14、本合同最终解释权归物业公司；

15、其他含有损害消费者权益的格式条款。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！