

# 悦城水岸小区

## 前期物业服务合同

2018年8月



# 悦城水岸小区

## 前期物业服务合同

### 第一章 总 则

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：

企业名称：台州市碧城置业有限公司

法定代表人：陈海振

注册地址：浙江省台州市椒江区学院北路 192 号

联系电话：0576-88835930

受托方（以下简称乙方）：

企业名称：杭州大家物业经营管理有限公司台州分公司

法定代表人：李锡国

注册地址：杭州市江干区机场路一巷 109 号

联系电话：0571-87028915

前期物业服务是指：自房屋出售之日起至业主委员会与业主大会选定的物业服务企业签订的《物业服务合同》生效时止的物业服务。

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将悦城水岸小区前期物业服务委托于乙方实行物业服务，订立本合同。

第二条 物业基本状况

物业名称：悦城水岸小区前期物业服务

物业类型：商业、住宅

座落位置：台州市椒江区葭沚街道

四 至：东至台州大道、南至中山西路、西至永宁河规划河道岸线、北至工人路

占地面积：130223平方米，其中规划建设用地面积99910平方米、代征绿化用地

面积 30313 平方米

建筑面积：地上建筑面积 264906.68 平方米、地下建筑面积 77576.32 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；乙方本着对全体业主和使用人负责，参与前期介入，熟悉场地、管网、线路布置及设施设备功能，对设计、建设方案等提出优化与修改建议，并参与本物业的竣工验收，在物业移交接管时，与甲方办理物业服务书面交接手续；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》等规定承担。

第四条 有关物业项目承接验收管理行为按《浙江省物业项目承接验收管理办法（试行）的通知》执行（浙建房[2009]97号文）。

## 第二章 委托服务事项

第五条 房屋建筑本体共用部位的维修、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、门厅等。

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、建筑物防雷设施等。

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、停车场等。

第八条 物业服务区域内（包括共用绿地、花木、建筑小品等）的绿化养护与管理。

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。供水、供电、供气、电信等专业技术单位在物业服务区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理。

第十条 物业服务区域内的公共环境卫生的维护，包括公共场所、物业共用部位、共用设施设备及相关场地的清洁卫生、垃圾的收集、清运等保洁服务。

第十一条 物业服务区域内的交通与车辆（机动车与非机动车）的行驶、停放秩序的管理。

本物业服务区域内的业主、物业使用人在本物业管理区域的公共场地停放车辆，停放人应与乙方签订专项合同。

第十二条 协助公安部门维护物业管理区域内的公共秩序，包括安全监控、物业服务区域内的日常安全巡查服务、门岗执勤、车辆停放管理等。

第十三条 管理与物业相关的竣工总平面图、单位建筑、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、设备设施的安<sub>装</sub>、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、临时管理规约与前期物业服务协议、房屋和配套设施的产权归属资料。

第十四条 协助组织开展社区与居委会文化体育娱乐活动。

第十五条 业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方原则上应接受委托，但收费由当事人双方协商。

第十六条 对业主和物业使用人违反临时管理规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规劝、制止、向有关行政主管部门报告等合法方式与措施。

第十七条 其它委托事项：

- 1、在本物业保修期内代为保修的，费用由保修责任人承担；
- 2、\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

### 第三章 委托服务期限

第十八条 从本项目首批房屋通知交付之日起到业委会成立并与新的物业服务企业签订的物业服务合同生效之日止。

### 第四章 双方权利义务

第十九条 甲方权利义务

1、在业主委员会成立之前，负责制定《临时管理规约》，让购房人订立物业买卖合同时，对临时管理规约予以书面承诺，并在与购房人订立的买卖合同中有包含本合同的内容；或负责让购房人与乙方签订《前期物业服务协议》，并将其作为房屋租售合同的附件；物业竣工交付使用时，负责向购房人提供房屋质量保证书和房屋使用说明书；

- 2、审定乙方拟定的物业服务方案；
- 3、检查监督乙方服务工作的实施及制度的执行情况；



验收和交接，并制定合理的工程保修、维养计划，开展对本物业的共用部位、共用设施设备的年度安全检查工作，发现安全隐患应及时予以整改；

6、协助做好本物业管理区域内的安全防范工作，如发生安全事故时，乙方在采取应急措施的同时，应及时向有关行政管理部门报告，协助做好救助工作；

7、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；

8、按本合同第十六条的约定，对业主和物业使用人违反临时管理规约或物业使用守则及相关管理规定的行为有权采取劝阻、制止、报告业委会以及采取其他合法方式进行处理；

9、可选聘专业服务公司承担本物业的专项服务业务，但不得将本管理区域内的全部物业管理服务责任委托给第三方；

10、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；

11、以《业主手册》或其他适当方式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，订立书面装修管理协议，并负责监督；

12、负责编制物业服务年度管理计划，资金使用计划及决算报告，经甲方审定后组织实施；

13、每 12 个月 向全体业主和物业使用人公布一次物业管理公共服务费用收支帐目；并将物业服务收费项目、收费标准在本物业服务区域内公示；

14、对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能；不得擅自改变房屋共用部位的用途；

15、建立、妥善保管和正确使用本物业管理档案，并负责及时记载有关变更情况。

16、本合同终止时，乙方必须向甲方移交甲方提供的全部经营性商业用房、管理用房及物业服务全部档案资料；

17、接受业主、使用人、甲方和物业管理主管部门等的监督，不断完善管理服务，定期向甲方报告本合同履行情况；

18、对甲方明确约定给单个业主享有的专用部位，告知有关保养、维护、清洁事宜，并负责监督。

## 第五章 物业服务质量

第二十一条 乙方须按下列约定，实现目标服务：

- 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、公共秩序维护与协助消防；
- 8、房屋共用部位、共用设施设备的急修、小修；
- 9、业主和物业使用人对乙方的满意率达到：85%以上。

上述1~8项物业服务质量不低于物业服务的行业指导标准，并要求最低必须达到《台州市普通住宅小区物业服务等级标准》（台城管[2018]24号文）一级标准。

## 第六章 物业服务费用

第二十二条 物业服务费

- 1、本物业的服务费用执行国家、省、市有关物业服务费用的相关规定。
- 2、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) 物业管理区域秩序维护费用；
  - (5) 办公费用；
  - (6) 物业服务企业固定资产折旧；
  - (7) 物业共用部位、共用设施设备及购买公众责任保险及相关保险费用；
  - (8) 乙方应承担的法定税费；
  - (9) 物业服务企业的利润；
  - (10) 其他物业管理服务的开支。
- 3、公共能耗费主要用于本物业部分共用部分运行发生的费用，各项记载内容产生的费用由乙方承担：
  - (1) 共用楼梯间、景观等必要照明；
  - (2) 电梯运行及年检；
  - (3) 生活用水二次供水水泵；
  - (4) 各种计量表误差产生的差额损失；
  - (5) 能源通过管线产生的损失等；





第二十五条 乙方向业主和物业使用人提供的其它服务项目和收费标准如下：

- 1、\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ；
- 2、\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ ；

第二十六条 房屋共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修费用、经营收入。

- 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、保修期满后，本物业共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造费用，在规定许可的物业维修资金中列支，不足部分按规定续筹。

### 第七章 违约责任

第二十七条 甲方违反本合同第十九条的约定，使乙方未完成约定服务目标，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；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，未能达到约定的服务目标，甲方有权要求乙方限期整改并达到合同约定；逾期未整改的，或整改不符合合同约定的，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，甲方有权督促和要求乙方清退所收费用，退还利息并按 多收金额日千分之一 支付违约金；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第三十条 甲乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付 150000 元的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，对超过部分还应给予赔偿。

第三十一条 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。

第三十二条 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。

## 第八章 附则

第三十三条 在物业交付使用前 30 日内, 根据甲方委托服务事项, 双方办理交接验收手续, 交房后纳入乙方管理。

第三十四条 为维护公众、业主、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。

第三十五条 甲乙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, 补充协议与本合同具有同等效力。

第三十六条 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。

第三十七条 本合同正本共 10 页, 一式 叁 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。

第三十八条 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。

第三十九条 本合同在履行中如发生争议, 双方应协商解决, 协商不成的, 双方同意按下列第 二 方式解决:

[一] 提交 \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 仲裁委员会仲裁;

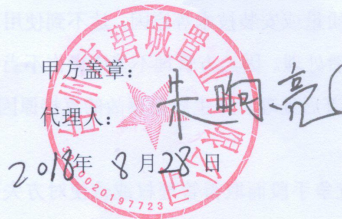
[二] 依法向人民法院起诉。

第四十条 本合同自 2018年8月28日 起生效。

甲方盖章:

代理人:

2018年8月28日



乙方盖章:

代理人:

2018年8月28日

