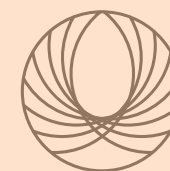




前期物业服务协议



TANGYUE MANSION

荣安棠樾

前期物业服务协议

TANGYUE of MANSIO



本协议当事人

甲方：_____宁波荣安物业服务有限公司_____

乙方：_____

甲方是指：开发建设单位委托的物业服务企业。

乙方是指：购房人（业主）。

前期物业服务是指：

自本协议签订日起至业主委员会与物业服务企业签订的《物业管理委托合同》生效时止的物业服务。

物业名称：__棠樾华府__

乙方所购置房屋销售（预售）合同编号：_____

乙方所购房屋基本情况：

类型：_____

座落位置：_____幢_____单元_____室

建筑面积：_____平方米

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在乙方签订《浙江省商品房买卖合同》时，甲乙双方就前期物业管理服务达成如下协议：

第一条 双方的权利和义务

一、甲方的权利和义务

（一）甲方的权利

- 1、根据有关法律法规及本合同约定，制定物业管理制度，并将有关制度告知乙方；
- 2、制止和劝阻乙方违反物业管理制度的行为；
- 3、可委托专业公司承担本物业的专项管理和服务业务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方；
- 4、向乙方收取物业管理费用，对逾期不缴纳的可以向人民法院起诉；
- 5、加强装饰装修审批管理工作，提前将装饰装修房屋的注意事项和禁止行为书面告知乙方，并负责监督；
- 6、法律法规规定的其他权利。



（二）甲方的义务

- 1、对房屋共用部位、共用设施设备进行维护与管理；
- 2、按有关规定，对市政公用设施、绿化、环境卫生设施进行维护与管理；
- 3、协助公安部门做好物业管理区域内的安全防范工作；
- 4、建立健全物业管理档案资料；
- 5、编制年度物业管理工作计划；
- 6、编制年度共用部位、共用设施设备维修资金的使用计划；
- 7、每年度的第一季度向乙方公布物业共用部位、共用设施设备维修资金和利用共用部位、共用设施设备和相关场地经营收益的收支账目；
- 8、向乙方提供房屋自用部分、自用设备设施维修养护等有偿服务；
- 9、对管区内的水池、水渠、假山、河等位置视情况设置安全提示牌；
- 10、向业主大会选聘的物业管理企业办理物业管理移交手续；
- 11、法律法规规定的其他义务。

二、乙方的权利义务

（一）乙方的权利

- 1、按照本协议的约定内容，接受物业管理企业提供的服务；
- 2、依据本协议内容监督甲方履行物业管理服务协议，对甲方物业管理服务存在的有关问题提出意见和建议，维护自己的合法权益；
- 3、对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；
- 4、甲方不按规定擅自提高收费标准的，乙方可拒付；
- 5、参加业主大会，行使投票权；
- 6、法律法规规定的其他权利。

（二）乙方的义务

- 1、根据本协议按时向甲方交纳物业管理各项费用；
- 2、自觉遵守《临时管理规约》和物业管理制度；
- 3、装饰装修房屋时，遵守《台州市房屋使用安全管理条例》及有关规定，并填写装修申请表，申报装修方案及图纸，经房管部门或甲方批准后实施。施工期间接受甲方的检查、指导，完工后及时告知甲方进行验收；
- 4、装饰装修施工期间，需办理《装修许可证》，并告知装修施工人员出入本物业区域须持有《施工人员出入证》、接受门岗秩序维护人员的检查及遵守物业管理有关规章制度；
- 5、遵守物业管理区域内共用部位和共用设施设备的使用规定，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，应事先告知甲方，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，应予赔偿；
- 6、遵守物业使用规定，不改变住宅、自行车库和机动车库等使用性质；
- 7、转让房屋时，应事先告知甲方，并缴清所欠物业管理费用，同时告知受让人与甲方

签订本协议；

- 8、对物业使用人因违反本物业管理有关规定而造成的损失，损害承担连带民事责任；
- 9、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；
- 10、发现房屋共用部位、共用设施设备需维修的，应及时报修，以便甲方及时派人进行修复。在实施维修作业时，应积极配合，使维修工作正常进行；
- 11、出租房屋时，不得将房屋直接或分割后出租给两个以上的承租人，不得允许承租人将房屋转租给一个以上的次承租人。

第二条 对本物业外立面装修，作如下约定：

- 1、阳台封闭统一颜色、规格；
- 2、雨篷、阳篷不允许以任何形式搭建；
- 3、晒衣架不准在墙外或窗户外安装；
- 4、花架子不允许在室外安装；
- 5、防盗窗不准在墙外或窗户外安装；
- 6、业主应按设计预留的位置安装空调，未预留设计位置的，应按物业服务企业指定的位置安装，并按要求做好噪音及冷凝水的处理；
- 7、沿街商铺广告牌统一尺寸和规格，并应在物业服务企业指定位置悬挂招牌，不得随意悬挂广告影响本物业整体形象；
- 8、不得改变房屋外立面外形和色调。
- 9、业主委员会成立前的特别提示：
 - a、屋顶不搭建任何建筑物；
 - b、室内飘窗不能外移；
 - c、空调室外机安装不得超原设计，外移；
 - d、如有违反无条件拆除或委托物业公司代为拆除。

第三条 前期物业管理服务内容

甲方应提供的管理服务内容：

一、房屋共用部位的维护和管理

共用部位是指房屋主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等，但根据《商品房买卖合同》或其他合同的约定，相关业主对物业的共用部位或公共部位享有专用或独占使用权的，由相关业主负责该等部位的维修、养护、管理及清洁卫生等，并承担费用。

二、房屋共用设施设备的维护和管理

共用设施设备是指共用的上下水管道、落水管、电梯、中央空调、共用照明、消防设施、



绿化、道路、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设备等，但根据法律规定或相关合同约定甲方不需承担义务的设施设备，或根据相关合同约定由专业单位维修、养护的设施设备（如电梯等）除外。

三、安全防范

- 1、协助公安部门做好管区内的安全防范工作；
- 2、建立门卫、安全监控值班制度；
- 3、实行定时巡逻，巡视管区内人员，车辆活动等情况，维护管区内秩序；
- 4、地下车库实行定时值班，每班不定时地巡查车况，发现问题做好记录，及时处理；
- 5、劝止在小区内燃放烟花爆竹，处理好违反规定存放在管区内易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有害、有毒、危险物质等。

四、交通秩序管理

- 1、机动车辆进出实行记录制度，在物业管区门口、车库入口处、区内道路等处设置车辆行驶警示牌；
- 2、机动车辆按规定线路行驶和按指定或划线的车位停放，禁止5吨以上货车和大型客车进入小区；
- 3、对业主有私人车库、车位的，应劝其将车辆停放在车库、车位内；
- 4、影响卫生的车辆应在管区外冲洗干净后方可进入管区；
- 5、严格管理载有毒、有害、易爆品的车辆进入管区内。

五、环境卫生管理

- 1、公共环境卫生严格按照清洁、保洁制度，垃圾桶、果皮箱内垃圾每天清倒，做到生活垃圾日产日清；地下车库的卫生实行定时清扫，保持车库的卫生实行定时清扫，保持无杂物、垃圾、积水；
- 2、绿地卫生每天巡视、清洁、保持绿地无杂物、垃圾、果皮、纸屑；
- 3、做好生活垃圾分类回收管理，按规定设置垃圾分类设施，公示垃圾分类投放时间和地点，对投放工作进行沟通、引导，建立管理台账并交由符合规定的单位分类收集及运输。
- 4、楼道台阶卫生每日清扫，保持楼道整洁，无杂物堆放，楼梯间窗玻璃每周拭擦。楼梯间或楼道墙面，目视无蜘蛛网和明显污迹；
- 5、各种设备房地面保持整洁、无杂物堆放；电梯轿厢每天清洁，压力水泵、中央空调等设备、管道每月清洁，保持各设施设备无锈蚀、污垢、灰尘；
- 6、建筑装潢垃圾指定位置堆放，及时清运。

六、园林、绿化管理

- 1、适时对绿化进行杂草清除，并做好除虫、修剪、整枝工作，旱、涝季节及时做好防旱排涝工作，保证花草树木的正常生长；
- 2、制止攀折花木及在树木上晾晒衣服行为；
- 3、设置爱护绿化等提示牌。

七、房屋装修管理

- 1、制订房屋装修装饰管理服务制度，做好装饰装修管理工作；
- 2、按规定工作日做好业主装饰装修申请审批工作；

- 3、装修期间，甲方对装修现场进行巡视与检查，加强治安、消防和房屋安全管理，对进出小区的装修车辆、装修人员实行出入证管理，配合相关部门调解因装修引发的邻里纠纷；
- 4、在业主装修后，甲方有权进行检查验收，对违反装修协议的甲方提出处理意见，业主应配合整改，问题严重的提请有关部门处理；
- 5、业主应当将装修垃圾集中堆放在甲方指定的地点。

八、消防管理

- 1、对消防监控系统的实行24小时值班，做好消防器材、设施的维护检查，并做好检查记录。灭火器检查后应张贴或挂上检查标志，保证消防设施正常使用；
- 2、制定火警应急处理预案，每年不少于一次组织消防员进行培训、演练，熟悉掌握火灾发生应急处理方法。

九、文明建设

协助社区居委会，积极开展文化娱乐活动，增强业主之间交流，创建文明社区。

十、物业承接查验

在物业管理区域内，甲方提供的物业服务包括以下内容：

在物业交付使用30日前，与建设单位完成物业项目的承接查验工作，甲方对物业共用部位、共用设备的查验以下述三方面内容为限：（1）物业共用部位、共用设施设备的配置是否与移交资料反映的配置相符；（2）物业共用部位、共用设施设备肉眼可视的外观质量是否存在瑕疵或缺陷；（3）物业共用部位、共用设施设备的使用功能是否在正常状态。隐蔽部位、隐蔽工程以及结构安全等因其隐蔽性、专业性和复杂性，甲方不具备该技术能力对其进行查验，故甲方对这部分核查仅限于审查建设单位是否已提供相关的合格证明文件。物业交接后，因隐蔽部位、隐蔽工程、结构安全等存在质量问题而影响正常使用的，不视为甲方在物业承接查验中存在过错。

第四条 物业管理服务费用

一、物业管理综合服务费的收取

物业的管理服务费按物价部门有关规定或备案的标准收取，建筑面积以房屋产权证面积为准。

1、物业管理综合服务费，按业主或物业使用人拥有的建筑面积计算：

- 1) 住宅综合服务费： 2.58 元/月·平方米；
- 2) 地下机动车位：物业公司收取 60 元/个·月管理费。

甲方受乙方的委托对其物业专有部分提供维修养护等服务，费用由委托人支付，服务收费标准根据市场价由甲方制定并在物业管理区域内公示。

2、空关房的物业管理服务费用，根据政府相关规定。

3、上述物业管理费用及公共能耗费每12个月交纳一次，每次交纳费用时间为每12个月的第一个月的15日前交纳。

4、协议期限内，本物业管理服务费标准的调整，按物价部门审批价调整。



5、乙方出租物业时，其应交纳的物业管理服务费，乙方与物业使用人另有约定的，从其约定，但乙方应将此约定送甲方备案并负连带缴纳责任。

6、首期物业费交费时间应自开发商通知乙方办理房产交付手续时间的次月1日起开始计算，如实际交付时间早于交付使用通知书约定的交付时间，应自实际交付时间的次月1日起开始计算。因乙方原因未按交付使用通知书约定的交付时间办理交付手续的物业，其物业服务费由乙方自交付使用通知书约定交付时间的次月起全额交纳。自该商品房合同约定的交付期限届满之日起，房屋毁损、灭失的一切风险及物业管理费等相关费用由乙方承担，房屋保修期从《交付通知书》规定的交付日期开始计算。乙方不得以房屋质量或未办理交付手续等理由拒交物业服务费。

7、对于甲方已交付使用，但物业买受人尚未居住的物业，物业服务费按《台州市住宅区物业管理暂行办法》由物业买受人缴纳；若有权立法机关对《台州市住宅区物业管理暂行办法》文件进行重新修订或制定新文件对本条所述物业的收费进行规定的，则按新规定执行；若新规定中未明确本条所述物业的收费缴纳比例的，则由物业买受人按合同约定全额缴纳。物业买受人使用所购物业的水、电、气等设施或搬入家具或进行装饰装修的，视为已入住。

二、建筑装潢垃圾清运费，按政府相关规定在办理交付手续时一次性交纳；以后进行二次改造装修的业主应按照本标准再次交纳建筑装潢垃圾清运费。

建筑垃圾清运费：按当地市场调节价执行。

三、机动车车位使用费按物价部门规定的标准执行。

四、业主或物业使用人委托甲方对其房屋自用部位、自用设备进行的维护、养护的，实行有偿服务，费用由双方自行商定。

五、甲方可以接受供气、供水、供电、通讯、有线电视等单位的有偿委托，向业主或物业使用人提供水费、电费等代收代缴服务（代收代缴费用不属于物业管理综合服务费用），但不得向最终用户收取额外费用。

六、房屋共用部位、共用设施设备的维修、养护费用：

1、保修期内属保修范围内的房屋建筑本体及共用部位、共用设施设备的维修、养护费用及责任由开发建设单位承担，开发建设单位委托甲方进行保修的，由甲方负责；

2、不属保修范围的维修、养护费用，按有关规定办理；

3、保修期满后，房屋共用部位、共用设施设备的大修、中修、更新改造费用，在物业专项维修资金未建立之前，由物业区域内的全体业主按各自拥有物业建筑面积比例共同承担。物业专项维修资金建立后，在其专项维修资金中列支；

4、维修资金不敷使用时，由业主大会决定筹续；

5、业主转让房屋所有权时，维修资金不予退还，随房屋所有权过户。

第五条 物业的经营和管理

一、属于全体业主共有的物业管理经营用房，物业共用部位、共用设施设备，业主共有的场地以及物业管理区域内配套设施在业主委员会成立之前由甲方经营管理，甲方应单独立

账，独立核算。经营收入按下列约定分配：

1、收入扣除必要的成本外，其余收益归全体业主共有，专项用于共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造和养护，配套设施经营亏损的弥补。

2、归全体业主共有的该部分收益由甲方代管。

二、甲方根据物业管理的需要，有权将本条第一款述及的各项物业出租或委托专业公司或其他公司进行经营管理。为了全体业主的利益，甲方将各项物业出租或委托上述公司进行经营管理的期限可以约定不得超出本协议约定的时间。

三、对于已经移交的物业管理用房或全体业主共同所有或共同使用的其他财产、设施，在小区业主委员会成立之前，甲方从有利于全体业主利益考虑，可以决定该等财产、设施之使用、经营和管理等事项，而无需再征得全体业主同意，但甲方应在该决定作出之日起10日内将该决定在本小区范围内予以公示。

四、根据物业管理条例实施意见，每年至少1次在小区范围内进行阳光财务公示。

第六条 违约责任

一、甲方违反协议，未达到管理服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方期限改正，给乙方造成损失的，甲方应承担相应的经济赔偿或法律责任。

二、乙方违反协议，使甲方未达到管理服务质量约定目标的，甲方有权要求乙方期限改正，给甲方造成损失的，乙方应承担相应的经济赔偿或法律责任。

三、甲方违反协议，擅自提高收费标准或乱收费的，乙方有权要求甲方清退多收费用，甲方应予退款。

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，甲方有权要求乙方从约定交纳日起计，按年累计应付金额每日万分之三的标准向甲方支付违约金。

第七条

为维护公众、业主或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，乙方应积极配合甲方对上述灾害发生时所采取的紧急避险措施。

第八条

在本协议执行期间，双方约定因为下列事由所导致的损害，不论其为直接或间接，均构成对甲方的免责事由，即甲方均不负赔偿责任：

1、因天灾、地震等不可抗力之事及非甲方能够控制的其它事由，包括但不限于政府行为或政策法规变动等所导致的损害。

2、因抢险救灾所导致的损害之事，包括但不限于火灾、抗洪、抗台、暴风雪等救灾所导致的损害。



3、在本物业内发生治安或刑事案件包括但不限于暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾等事由所导致的损害，但因甲方故意或重大过失所导致，不在此限。

4、因乙方或第三者之故意或过失所导致，或乙方、物业使用人违反本协议、临时管理规约和其它物业管理服务规定所导致的一切相关损害。

5、非因甲方违反本协议义务，乙方专用及约定专用部分的火灾、盗窃等治安、刑事案件所导致的损害。

6、甲方已履行本协议约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的。

7、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要而且事先已经告知乙方和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

8、因非甲方负责出现供水、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，如若因甲方不作为造成连续发生不能正常供水、供电等的不在此列。

9、甲方书面建议改善自用、共用及约定共用部分设施或改进管理措施，而乙方或业主大会或业主委员会未采纳导致的损害。

10、自乙方迟延给付服务费用至清偿日期间（含票据未兑现部分）产生的任何损害。

11、因本物业区域内车辆被窃、被破坏或车内财物被窃而产生的相关损失，但因甲方违反本协议义务而导致以上事故者除外。

12、乙方或物业使用人未经甲方同意，擅自委托甲方工作人员提供服务所导致的任何损害（如代为泊车等）。

第九条

前期物业服务期限自物业交付之日起至第一届业主委员会成立三个月止。但在本协议期限内，业主委员会代表全体业主与物业服务企业签订的物业服务合同生效时，本协议自动终止。

第十条

协议可结合物业实际进行补充，补充的文字具有同等效力。本协议中未规定的事宜，遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第十一条

乙方可与物业使用人就本协议的权利义务进行约定，但物业使用人违反本协议约定的，乙方应承担连带责任。

第十二条

本协议在履行中如发生争议，双方经协商未能解决的可向物业管理行政主管部门申请调解；调解无效的，可向本物业所在地人民法院起诉。

第十三条

本协议共10页，一式两份，甲乙双方各执一份。

第十四条

在签订本协议前，甲方应将本协议文本送辖区物业管理主管部门备案。

第十五条

本协议自甲方盖章、乙方签字（盖章）之日起生效。

甲方（盖章）：_____

乙方（签章）：_____

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日