# [前期物业服务协议](#_目 录)

甲方：浙江开元物业管理股份有限公司

乙方：

身份证号码：

有效通讯地址：

联系电话：

甲方是指：房产公司选聘的物业服务企业。

乙方是指：购房人（业主）。

前期物业服务指：在业主大会成立重新选聘物业服务企业之前，由建设单位选聘物业服务企业实施的物业服务。

物业名称： 天筑誉府

乙方所购房屋的商品房买卖合同编号：

乙方所购房屋基本情况：

类 型：

坐落位置： 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《商品房买卖合同》时，甲乙双方就前期物业服务达成如下协议：

**第一章 双方的权利与义务**

**第一条 甲方的权利和义务**

1. 对物业共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、安全防范、交通等项目进行维护、修缮、服务与管理；
2. 根据国家《物业管理条例》有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的《公共管理制度》，协助开发商制定本物业的《业主临时管理规约》并书面告知乙方；
3. 建立健全本物业的物业服务档案资料；
4. 及时劝阻、制止违反本物业的《公共管理制度》和《业主临时管理规约》的行为，维护全体业主的权益；
5. 根据需要，物业服务企业可委托专营企业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；
6. 依据本协议规定，向乙方收取物业服务费用；
7. 编制年度物业服务工作计划，物业共用部位、共用设施设备维修资金的使用计划；
8. 每半年（不得低于一次）向乙方公布物业维修、更新费用的收支帐目及其它共用设施设备和场地的经营性收入；
9. 制定本物业《装修管理规定》并提前将装饰装修房屋的注意事项和限制条件书面告知乙方，并与乙方（及装饰装修单位）在装修前签订《房屋装饰装修管理协议》；
10. 不得擅自占用本物业的共用部位、共用设施、设备或改变其使用功能；
11. 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；
12. 如未被业主、业主大会续聘，自本协议终止起 15日内与业主、业主大会选聘的物业服务企业办理相关移交手续，移交手续须经业主委员会确认。
13. 在业主大会或业主委员会成立之前，物业管理区域内的重大事项应征求全体业主的意见由专有部分面积占比2/3以上的业主且人数占比2/3以上的业主参与表决，经征求专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意后决定，但根据《中华人民共和国民法典》第278条规定的事项须经专有部分占建筑物总面积3/4以上的业主且占总人数3/4以上的业主同意后决定。具体由甲方组织实施，包括制作、发放、回收书面征求意见函，统计征求意见结果等，以及与此相关的事宜。

**第二条 乙方的权利和义务**

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. 监督甲方的物业服务行为，就物业服务的有关问题向甲方提出意见和建议；
3. 遵守本物业的《公共管理制度》和《业主临时管理规约》等相关规定；
4. 依据本协议规定，向甲方交纳物业服务费用；
5. 装饰装修房屋时和甲方签订《房屋装饰装修管理协议》，遵守有关法规、规章、政策的规定；
6. 不得擅自占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变使用功能，造成损失的，应予赔偿；
7. 转让房屋时，应事先通知甲方，并告知受让方与甲方签订本协议；
8. 对承租人、使用人及访客等违反物业管理制度和《业主临时管理规约》等造成的损失、损害承担民事责任；
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，不得侵害他人和公共的合法权益；位于业主室内部分的共用设施、设备的问题发现及报修义务人为业主或物业使用人。
10. 因甲方维护修缮共用部位、共用设施设备需要占用乙方自用部位的、自用设施的，乙方应予以配合；
11. 乙方不得擅自改变房屋使用功能。
12. 甲方是本服务小区的生活垃圾投放管理责任人。具体工作职责如下：
13. 、开展日常宣传指导，对业主、非业主使用人不按规定分类投放生活垃圾的行为予以劝导并督促改造；
14. 、按照规定设置固定的垃圾分类投放亭、宣传牌，放置相应的分类垃圾桶；
15. 、加强对分类设施设备的日常管理和维护，并保持设施设备完好、整洁；
16. 公示生活垃圾分类投放、收运的时间、地点、责任人等信息；

**第二章 服务内容与标准**

**第三条 物业服务内容**

在本物业管理区域范围之内，甲方为本物业管理区域的业主、物业使用人提供下列物业管理服务事项。

（一）房屋建筑公用部位的维修、养护和管理，但根据法律规定或相关合同约定甲方不需承担义务的，或者根据相关合同约定由专业单位维修、养护的设施设备外；

（二）物业共用设施设备的日常运行、维护和管理；

（三）公共绿化的日常养护；

（四）物业公共部位、道路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；

（五）车辆停放管理；

（六）管理区域内公共秩序的维护及安全防范协助管理；

（七）装饰装修管理服务；

（八）物业维修、更新费用的账目管理和物业档案资料管理；

（九）业主委托的其他物业管理服务事项；

(十) 法律法规规定的其他内容。

**第四条** 在业主委员会成立之前，甲方负责属于全体业主共有的物业管理商业用房，物业共用部位、物业共用设施设备，业主共有的场地及物业管理区域内配套设施的经营管理，经营管理的收入的所有及使用等根据本协议的约定办理。

**第五条** 甲方提供的上述物业管理服务应达到约定的质量标准:《台州市普通住宅小区物业管理服务等级标准一级标准》。

**第六条** 单个业主可委托甲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 物业服务费用**

**第七条**  甲方根据下述约定，按建筑面积向乙方全额收取物业服务费。

(一)物业服务费：

高层住宅： 2.50 元/月·平方米；

（二）停车场管理费：

地下停车位： 60.00 元/个·月；

（三）储藏室服务费：

储藏室： 20.00 元/个·月；

（四）非机动车车库：

非机动车车库： 20.00 元/个·月；

（五）公共能耗费含在物业服务费中，由甲方实行包干制，由于甲方节能措施带来的能耗节余或超支均由甲方承担；

（六）业主如经过合法审批，将住宅改为非住宅使用，物业服务费及能耗费用将按住宅标准的 2 倍收取。

（七）本条约定的物业服务费的构成（开支）中，物业共用部位、共用设施设备日常运行、维护费用不高于当年度物业服务费总额的15%，超过部分在共用部位和共用设施设备、物业管理商业用房、场地的经营性收入中列支或全体业主按建筑面积分摊，除此之外，盈余或亏损由甲方享有或承担。

**第八条** 自本物业交付之日或甲方发出的交付通知指定的交付日期之次月1日起发生的物业服务费用，由业主或使用人承担；除乙方与建设单位对交付日期另行达成书面协议外，乙方不得以房屋质量或以未领房等理由拒交物业服务费，乙方应依照本合同**第七条**约定的标准向甲方交纳物业服务费。

**第九条** 根据本合同约定，本项目物业服务收费实行 包干制 ；由业主向甲方支付本合同**第七条**约定的物业服务费用，盈余或者亏损均由甲方享有或者承担。

**第十条**  业主或物业使用人应在办理物业交付手续的同时预交接收物业后12个月的物业服务费。以后，物业服务费用按6个月预交，每个收费周期首月的 5 号前（如遇节假日自行延后）按时向甲方预交物业服务费，履行交纳义务,亦可提前预交。逾期交费除补交所欠物业服务费用外，还将以所欠物业服务费为基数每天计收0.5‰的违约金。

**第十一条** 业主出租物业时，需到物业服务处登记备案，并由业主交纳以上相关物业服务费用；业主与使用人约定上述费用的交纳，从其约定，但业主负连带交纳责任。业主转让物业时，须与转让人到物业服务处办理登记,并交清转让之前的物业服务费及其它相应费用。

**第十二条** 已交付使用但因乙方原因空置的房屋，其物业服务费由物业买受人按**第七条**标准的100%全额支付甲方。

**第十三条** 甲方受乙方的委托对其房屋自用部位、自用设备的维修、养护及其它特约服务的费用，由当事人自行约定，甲方向乙方提供的其它服务项目和收费标准由甲方根据市场价格水平合理确定。

**第四章 物业维修资金**

**第十四条 物业维修资金使用**

1. 根据《 台州市 物业专项维修资金使用办法》的规定，本物业建立共有部分共有设施设备保修期满后的维修、更新、改造的维修资金；
2. 维修资金应当专项用于共用部位、共用设施设备的维修、更新，不得挪作他用；
3. 维修资金不敷使用时，由业主大会决定续筹，乙方应当按照所拥有房屋建筑面积比例分摊 ；
4. 乙方转让房屋所有权时，维修资金不予退还，随房屋所有权同时过户。

**第五章 物业的经营与管理**

**第十五条** 属于全体业主共有的物业管理商业用房，物业共用部位、共用设施设备，业主共有的场地以及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。上述各项物业的经营管理收入除甲方提取相应的成本外，其余收入作为收益归全体业主共有，用于补充物业专项维修资金。

**第十六条** 物业管理区域内配套设施指物业管理区域内属于全体业主共有的配套设施。

**第十七条** 属于全体业主共有的车库车位，使用人应按照物业所在地的相关规定向甲方缴纳停车费。

**第十八条** 开发商所有的车库车位的经营管理，在物业交付前三个月由甲方与开发商另行协定。

**第十九条** 甲方根据物业管理的需要，有权将本协议**第十五条**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约定为本协议期满。

**第二十条** 对于已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，可以决定该财产、设施之使用、经营和管理等事项，而无需再另行征得全体业主同意，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。

**第二十一条** 甲方对本协议项下的车辆管理仅指对车辆行驶、停放秩序的管理，并不承担对车辆的保管义务。

**第六章 物业的使用与维护**

**第二十二条** 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，由甲方制定。

**第二十三条** 乙方对物业使用过程中应遵守《公共管理制度》、《业主临时管理规约》等相关规定，文明使用各项设施设备，对于违反相关规定的行为，甲方有权进行劝阻、制止或报相关主管部门处理。

**第二十四条** 乙方在对专有部分进行装修时，应事先到甲方备案，甲方与乙方应签订书面的装饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、装修废弃物的清运与处置、装修管理服务费用等事项进行约定，甲方事先告知乙方装饰装修过程中的禁止行为和注意事项。

**第二十五条** 在房产品质量保修期内，甲方协助乙方做好向开发商、施工单位的报修并做好维修过程的跟进。

**第二十六条** 甲方协助公安机关维护本物业公共区域的秩序，乙方做好各自专有部分的安全防范，夜间外出做好门窗关闭，家中贵重物品妥善保管，如钥匙遗失等原因存在安全隐患时，应及时更换门锁，发现可疑人员应立即通知甲方。

**第七章 物业服务期限**

**第二十七条** 本协议服务期限与本项目《前期物业服务合同》同步执行，暂定为 3 年。自本协议签订生效日起至本项目交付之日起顺延3年止。

**第二十八条** 合同期内如业主大会成立，重新选聘的物业服务企业进场服务之日，本合同自然终止。

**第八章 违约责任**

**第二十九条** 甲方违反协议，未达到管理服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正且给乙方造成损失的，甲方承担相应的法律责任；

**第三十条** 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所收费用，退还利息并按多收费用每日0.5‰支付违约金。

**第三十一条** 乙方违反协议，不按照约定缴纳物业服务费用的，甲方可以依照合同约定收取违约金，有权要求乙方按每逾期一日支付应缴额的0.5‰的违约金。不交纳物业服务费长达 6 个月者，经甲方书面催交,仍不交纳的业主，甲方有权利在物业管理区域内给予公示，并按有关规定向乙方追究法律责任。

**第三十二条** 为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生燃气泄漏、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。甲方因采取紧急措施造成乙方财产损失的，双方按有关法律规定处理。

**第三十三条** 乙方违反本协议约定或业主管理规约或住建部《商品房屋租赁管理办法》等法规，将房屋非法出租的，甲方有权要求乙方限期整改，并视情况有权要求乙方支付违约金人民币 伍仟元 。

**第三十四条** 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所导致的损害。
2. 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，但因甲方故意或过失所致，不在此限。
3. 因业主或第三方故意或过失所导致，或业主、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。
4. 非因甲方违反本协议义务，业主专有及约定专用部分火灾、盗窃等治安、刑事案件所导致的损害。
5. 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。
6. 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的损失。
7. 因非甲方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其它共用设施设备运行障碍造成损失的，如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。
8. 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所导致的损害。
9. 自乙方迟延给付服务费至清偿日期间（含票据未兑部分）产生的任何损害。
10. 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而导致以上事故者除外。

**第三十五条** 本协议内空格部位填写的文字与印刷文字具有同等效力。本协议中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

**第三十六条** 本协议在履行中如发生争议，双方可以协商或调解解决，不愿协商、调解或者协商、调解无效的，当事人可按向物业所在地人民法院起诉的方式处理。

**第三十七条** 本协议自双方签订之日起生效。本协议连附件共 12 页，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

甲 方（章）： 乙 方：

授权代表：

日 期： 日 期：

**附件一： 服务标准和内容**

|  |  |
| --- | --- |
| **内 容** | **一级标准** |
| 基本要求 | 1、服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确。 |
| 2、承接项目时，对住宅小区共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全。 |
| 3、管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或者岗位证书。 |
| 4、有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全。 |
| 5、管理服务人员统一着装、佩戴标志，行为规范，服务主动、热情。 |
| 6、设有服务接待中心，公示24小时服务电话。急修半小时内、其它报修按双方约定时间到达现场，有完整的报修、维修和回访记录。 |
| 7、根据业主需求，提供物业服务合同之外的特约服务和代办服务的，公示服务项目与收费价目。 |
| 8、按有关规定和合同约定公布物业服务费用或者物业服务资金的收支情况。 |
| 9、按合同约定规范使用住房专项维修资金。 |
| 10、每年至少1次征询业主对物业服务的意见，满意率80%以上。 |
| 房屋管理 | 1、对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全。 |
| 2、根据房屋实际使用年限，定期检查房屋共用部位的使用状况，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围的，及时编制维修计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或者业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修。 |
| 3、每日巡查1次小区房屋单元门、楼梯通道以及其他共用部位的门窗、玻璃等，做好巡查记录，并及时维修养护。 |
| 4、按照住宅装饰装修管理有关规定和业主公约（业主临时公约）要求，建立完善的住宅装饰装修管理制度。装修前，依规定审核业主（使用人）的装修方案，告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项。每日巡查1次装修施工现场，发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，及时劝阻并报告业主委员会和有关主管部门。 |
| 5、对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻，并报告业主委员会和有关主管部门。 |
| 6、小区主出入口设有小区平面示意图，主要路口设有路标。各组团、栋及单元（门）、户和公共配套设施、场地有明显标志。 |
| 共用设施设备维修养护 | 1、对共用设施设备进行日常管理和维修养护（依法应由专业部门负责的除外）。 |
| 2、建立共用设施设备档案（设备台帐），设施设备的运行、检查、维修、保养等记录齐全。 |
| 3、设施设备标志齐全、规范，责任人明确；操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范；设施设备运行正常。 |
| 4、对共用设施设备定期组织巡查，做好巡查记录，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围或者需要更新改造的，及时编制维修、更新改造计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修或者更新改造。 |
| 5、载人电梯24小时正常运行。 |
| 6、消防设施设备完好，可随时启用；消防通道畅通。 |
| 7、设备房保持整洁、通风，无跑、冒、滴、漏和鼠害现象。 |
| 8、小区道路平整，主要道路及停车场交通标志齐全、规范。 |
| 9、路灯、楼道灯完好率不低于95%。 |
| 10、容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施；对可能发生的各种突发设备故障有应急方案。 |
| 协助维护公共秩序 | 1、小区主出入口24小时值勤。其中立岗时间不少于12小时。 |
| 2、对重点区域、重点部位每1小时至少巡查1次；配有安全监控设施的，实施24小时监控。 |
| 3、对进出小区的车辆实施证、卡管理，引导车辆有序通行、停放。 |
| 4、对进出小区的装修、家政等劳务人员实行临时出入证管理。 |
| 5、对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时及时报告业主委员会和有关部门，并协助采取相应措施。 |
| 保洁服务 | 1、按幢设置垃圾桶，每日清运2次。垃圾袋装化，保持垃圾桶清洁、无异味。 |
| 2、合理设置果壳箱或者垃圾桶，每日清运2次。 |
| 3、小区道路、广场、停车场、绿地等每日清扫2次；电梯厅、楼道每日清扫2次，每周拖洗1次；一层共用大厅每日拖洗1次；楼梯扶手每日擦洗1次；共用部位玻璃每周清洁1次；路灯、楼道灯每月清洁1次。及时清除道路积水、积雪。 |
| 4、共用雨、污水管道每年疏通1次；雨、污水井每月检查1次，视检查情况及时清掏；化粪池每月检查1次，每半年清掏1次，发现异常及时清掏。 |
| 5、二次供水水箱按规定清洗，定时巡查，水质符合卫生要求。 |
| 6、根据当地实际情况定期进行消毒和灭虫除害。 |
| 绿化养护管理 | 1、有专业人员实施绿化养护管理。 |
| 2、草坪生长良好，及时修剪和补栽补种，无杂草、杂物。 |
| 3、花卉、绿篱、树木应根据其品种和生长情况，及时修剪整形，保持观赏效果。 |
| 4、定期组织浇灌、施肥和松土，做好防涝、防冻。 |
| 5、定期喷洒药物，预防病虫害。 |
| 其他 | 1、水系：节假日不少于4小时开启（9:00-11:00,16：00-18:00），工作日不少于2小时开启（8:00-9:00,17:00-18:00）,具体开启时间以实际为准。 |
| 2、地下室照明：入夜23:00后可关闭部分回路，满足基本照明。 |
| 3、小区景观灯：节假日不少于2小时开启（18:00-20:00），具体开启时间以实际为准。 |
| 4、背景音乐：节假日不少于4小时开启（9:00-11:00,16：00-18:00），工作日不少于2小时开启（8:00-9:00,17:00-18:00）,具体开启时间以实际为准。 |
| 5、园区照明灯：入夜23:00后可关闭部分回路，满足基本照明。 |