**天悦外滩花苑前期物业服务协议**

本协议当事人

甲方：

地址：

联系电话：

乙方：浙江华鸿嘉信物业管理有限公司

地址：浙江省温州市永嘉县南城街道永兴路建设大厦二楼

联系电话：0577-88995303

根据我国有关法律、法规，双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就天悦外滩花苑即（地址：椒江区和合大道以南，富强路以东和以西 ）前期物业服务达成如下协议。

**第一章 物业基本情况**

 **第一条 物业基本情况**

 甲方所购的物业系 ，位于 小区 幢 单元 室，房屋建筑面积约 平方米。

**第二条** 乙方为本物业管理区域内全体业主和物业使用人提供服务，本管理区域内物业的全体业主和物业使用人均应履行本协议，承担相应的责任**。**

**第二章 前期物业服务内容**

 **第三条** 在物业管理区域内，乙方提供的物业服务包括以下内容：

1、 物业共用部位的养护和管理，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有或独占使用权的，由相关业主负责该等部位的养护、管理及清洁卫生等，并承担费用。

2、物业共用设施设备的运行、养护和管理，但根据法律规定或相关合同约定乙方不需要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。

 3、物业共用部位、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。

 4、业主共有的公共绿化的养护和管理。

5、车位服务管理。

6、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理。

 7、装饰装修管理服务。

 8、物业维修、更新费用的账目管理和物业档案资料管理。

 9、法律法规规定的其他内容。

**第四条** 乙方提供的上述物业管理服务应达到约定的质量标准按建设单位与乙方签订的《天悦外滩花苑前期物业服务合同》内容为准。

**第五条** 在本协议期内，乙方负责属于全体业主共有的物业管理用房，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，经营管理收入的所有及使用等根据本协议的约定办理。

**第六条** 单个业主或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，乙方是否接受委托，以及服务内容和费用等相关事项由单个业主或物业使用人和乙方另行协商后确定。

**第三章 前期物业服务期限**

**第七条** 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后，依法依规选聘新的物业服务企业止。

**第四章 双方权利义务**

 **第八条** 乙方权利义务

 1、根据有关法律、法规及本协议的约定，制定物业管理区域内的物业管理制度和物业管理方案，自主开展物业经营管理服务活动，但不得侵害全体业主及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益。

 2、按本协议第二章之约定内容，参与各项工作；对小区交付后的物业进行日常管理。

 3、结合本物业的情况，编制房屋、设施设备大修及中修方案报批准后实施。

 4、在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常工作，履行本协议的有关权利、义务。

 5、根据本协议的约定，向甲方或物业使用人收取物业服务费及其他相关费用；并将物业服务收费标准和特约服务收费项目和标准在本物业管理区域内公布。

 6、有权在物业管理区域内公示拖欠物业服务费12个月以上的业主或使用人名单。

 7、每12个月公布一次全体业主共有的物业管理用房、共用部位、共用设施设备和场地的经营性收支账目。

 8、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。

 9、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、处理。

 10、协助做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时，乙方在采取应急措施的同时，应当及时向有关行政管理部门报告，协助做好求助工作。

 11、不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，损害业主的共同利益。确需临时占用、挖掘道路、场地的，应在本物业管理区域内公告，并将临时占用、挖掘的道路、场地，在约定期限内恢复原状。

 12、对甲方或和物业使用人违反《临时管理规约》的行为，有权采取劝阻、制止、报告相关单位以及其他合法方式进行处理。

 13、以《业主手册》或其他适当方式向甲方和物业使用人提示物业使用的有关事项，与甲方订立书面装修管理协议，告知有关注意事项和禁止行为，并负责监督。

 14、建立和妥善保管本物业管理档案（包括物业承接查验有关的文件、资料和记录），及时记载变更情况。

 15、法律、法规规定及本协议约定的其他权利、义务。

 **第九条** 甲方的权利义务

 1、参加业主大会会议，行使投票权，并享有选举权、被选举权和监督权。

 2、监督乙方的物业管理服务行为，就物业管理服务的有关问题向乙方提出意见和建议。

 3、遵守本物业的《临时管理规约》和《业主手册》。

 4、向乙方交纳物业服务费用及相关费用（包括但不限于公共能耗费及相关代收代缴）。

 5、装饰装修房屋时，和乙方签订《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，但根据《商品房买卖合同》或其他合同的约定，甲方对物业的共用部位或公共部位享有专有或独占使用权的，从其约定。

 7、转让房屋时，应事先通知乙方，并告知受让方与乙方签订协议。

 8、对承租人、使用人及访客等违反物业管理制度和《业主手册》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。

 10、出租房屋时，不得将房屋直接或分割后出租给两个以上的无亲属关系的承租人，不得允许承租人将房屋转租给一个以上的次承租人。

 11、若依据《商品房买卖合同》或其他合同有权使用露台或绿地或其他共用部位（公共部位）的，应在签订本协议的同时，签订使用承诺书。

12、承担户内自有设施设备（电梯、排污提升泵、排水提升泵等）的维护管理责任或委托专业公司进行维护管理。

**第五章 物业承接查验**

 **第十条** 在物业管理区域内，乙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，乙方对物业共用部位、共用设施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秘性、专业性和复杂性，乙方不具备该等技术能力对其进行查验，故乙方对这部分的核查仅限于审查建设单位是否已提供了与此相关的合格证明文件。

**第十一条** 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，不视为乙方在物业承接查验中存在过错，由此给甲方造成损失的，应由建设单位承担赔偿责任。

**第六章 前期物业服务费**

 **第十二条** 本物业管理区域前期物业服务收费采用**包干制**方式，乙方按照本协议约定的标准或经合法程序调整后的标准收取前期物业服务费，并按本协议约定的服务内容及本协议附件约定的质量标准提供服务。

 **第十三条** 本物业管理区域前期物业服务费由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，没有建筑面积的车位物业服务费按个数交纳。具体收费标准暂定如下：

1、住宅：  2.58 元/月·平方米；

2、地下停车库（位）：  60  元/月·个；

**第十四条** 物业服务费中已经计入高能耗共用设施设备运行所需的能耗费用。（如：电梯、增压水泵、中央空调、景观水系、景观照明、风机运行、集水井泵、楼道照明等）运行所需的能耗费用。

本物业区域内消防、避雷设施设备的检测费用在物业专项维修基金中列支。

 **第十五条**  物业服务费主要用于以下开支：

 1、管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费用等；

 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（其中垃圾清运费仅指日常生活垃圾、办公垃圾清运费）；

 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、管理费用；

 7、物业服务企业固定资产折旧费；

 8、法定税费；

 9、物业服务企业利润；

 10、其他费用。

 **第十六条** 物业管理区域内甲方所有的会所纳入物业管理范围，甲方应按照《天悦外滩花苑前期物业服务合同》约定的标准交纳物业服务费及能耗费。但会所内以作为全体业主公共活动场所而无偿提供移交给乙方服务管理的或作为物业管理用房的，则与公共部位、公共设施的服务管理相同，该区域不收取物业服务费，其能源消耗在经营性收入中列支（物业管理用房除外），或经营性收入列支不足的则由全体业主按建筑面积进行分摊。会所经营中发生的水、电等所有费用均由会所经营者自行承担，甲方承担连带责任。

 **第十七条** 在协议期内，如当地物价指数上升幅度较大，乙方需提高物业服务费的收费标准时，须经乙方与建设单位协商一致，并应征得专有部分面积占总建筑面积二分之一且人数占总人数二分之一以上的业主同意。

 **第十八条** 前期物业服务费自本物业交付之日或建设单位发出的交付通知指定的交付日期之次月起计收，除甲方与建设单位对交付日期另行达成书面协议或司法裁定对交付日期另行作出确认外，甲方不得以房屋质量或以未领房等理由拒交物业服务费。

 **第十九条** 对于已交付使用，但甲方或物业使用人尚未入住的物业（包括但不限于住宅、地下车位服务费、会所等）物业服务费按本协议约定由甲方全额缴纳，对于车位已交付空置部分由甲方全额缴纳管理费用。

**第二十条** 前期物业服务费每12个月预缴一次，缴纳费用时间为每12个月的第一月上旬，甲方或物业使用人应约定缴费的时间内按时缴费。甲方在二次装修需缴纳装修垃圾清运费按照乙方与建设单位签订的《天悦外滩花苑前期物业服务合同》为准。

 **第二十一条** 受有关部门或单位的委托，乙方可向甲方或物业使用人提供水费、电费等代收代缴服务（代收代缴不属于物业服务费用），甲方或物业使用人应在约定缴费的时间内按时缴费，逾期缴费的应支付相应的滞纳金，乙方可采取中断该项服务等措施。

**第二十二条** 甲方与物业使用人约定由物业使用人缴纳物业服务费及其他相关费用的，从其约定，甲方负连带责任。甲方与物业使用人之间的缴费约定，甲方应及时书面告知乙方。

**第七章 物业的经营与管理**

 **第二十三条** 属于全体业主共有的物业管理用房，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乙方经营管理上述各项物业的经营管理收入，扣除必要的成本外，其余收入作为收益归全体业主共有，经建设单位或业主委员会同意专项用于共用部位、共用设施设备的维修，配套设施经营亏损的弥补。归全体业主共有的该部分收入由乙方代管。

**第二十四条** 业主共有的车库车位的经营管理，使用人应按照物业所在地的相关规定向乙方交纳停车费。

上述停车费扣除必要的支出成本外（包括但不限于车辆管理人员的费用、增设停车管理设施等费用），其余收益归全体业主共有，经建设单位或业委会同意专项用于共用部位、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。归全体业主共有的该部分收入由乙方代管。

 **第二十五条** 乙方根据物业管理的需求，有权将本协议第二十三条、第二十四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，乙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为本协议期满或终止后的一个合理期限。

 **第二十六条** 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，乙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，但乙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。

 **第二十七条** 考虑到会所中配套设施经营的实际需要，乙方可以划出一定数量的车位，专用于到会所消费的人员泊车，车位数量和泊车费用等具体事宜由乙方和建设单位另行协商。

 除上述专用车位外，到会所消费人员的泊车均按接待访客对待，根据小区物业管理的有关规定执行。

 **第二十八条** 甲方对本合同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。

 **第二十九条** 乙方不提供对甲方、物业使用人、访客代泊车的服务，乙方禁止乙方员工代为泊车。

**第八章 物业的使用与维护**

 **第三十条** 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，由乙方根据相关法律法规制定。乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方和物业使用人应给予配合。

 **第三十一条** 乙方可采取劝告等必要措施，制止甲方、物业使用人违反本协议和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

 **第三十二条** 乙方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关管理的重大事项，及时处理甲方和物业使用人的投诉。

 **第三十三条** 因维修物业或者公共利益，乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在本物业管理区域内公告。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。

 临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在约定期内恢复原状，造成损失的，应予以赔偿。

 **第三十四条** 甲方装饰装修房屋的，应与乙方签订书面的装饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运预处理、装修管理服务费用等事项进行约定，乙方事先告知甲方装饰装修中禁止行为和注意事项。

 **第三十五条** 物业管理用房产权属于全体业主所有，乙方在本协议期限内无偿使用，乙方不得改变其用途。

**第九章 物业维修经费**

**第三十六条** 本物业专项维修资金的预存、管理、使用和续筹均依据相关法律法规及物业所在地政府部门有关规定执行。

**第十章 违约责任**

 **第三十七条** 乙方违反协议，未达到管理服务质量约定目标的，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正给甲方造成损失的，乙方承担相应的法律责任。

 **第三十八条** 甲方违反协议，使乙方未达到管理服务质量约定的目标的，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方承担相应的法律责任。

 **第三十九条** 甲方违反本协议约定，逾期支付前期物业服务费及其相关费用的，乙方有权要求甲方支付，并按应付金额每日万分之六支付违约金，对于欠费不缴纳的，乙方可向项目所在地人民法院起诉：甲方对承租人或物业使用人延迟延交纳物业服务费及其相关费用承担连带支付责任。

 **第四十条** 乙方违反本协议约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退：并按多收金额每日万分之六支付违约金。

 **第四十一条** 甲方损害物业共用部位、公用设施和物业管理区域内的配套设施，应向权利人承担赔偿责任。

**第四十二条** 甲方违反本协议约定，将房屋直接或分割后出租给两个以上的无亲属关系的承租人或允许出租人将房屋转租给一个以上的次承租人的，乙方有权要求甲方限期改正。

**第四十三条** 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，均构成对乙方的免责事由，乙方均不负赔偿责任：

 1、因天灾、地震等不可抗力之事及非乙方能够控制的其他事由，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、因抢救灾害所导致的损害之事，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。

 4、因第三方之故意或过失所导致，或甲方、物业使用人违反本协议、临时管理规约和其他物业管理服务规定所导致的一切相关损害。

 5、非因乙方违反本协议约定义务，甲方专有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、乙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甲方和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

 8、出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他公用设施设备运行障碍造成损失的，如若因乙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、乙方书面建议改善自用、共用及其约定共用部分设施或改建管理措施，而甲方或业主大会或业主委员会未采纳所导致的损害。

**第十一章 附则**

**第四十四条** 建设单位与乙方签订的《天悦外滩花苑前期物业服务合同》变更、解除或终止，本协议做相应的变更、解除或终止。

**第四十五条** 为维护公众、甲方、使用人的切身利益，在不可预见的情况下，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，甲方和物业使用人应积极配合乙方对上述灾害发生时所采取的紧急避险措施。

 **第四十六条** 房屋因建造质量、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，由施工单位和设备生产安装部门承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以政府相关行政主管部门的鉴定为准。

 **第四十七条** 建设单位应在物业管理区域内显著地方设置公告栏，用于张贴各项管理制度以及根据临时管理规约应告知全体业主的通告及布告。除根据法律法规规定需要当面送达或以其它方式送达的相关通告外，在公告栏上张贴通告连续十五天后，即视为已向甲方及物业使用人送达相关通告。

 **第四十八条** 甲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，甲方应承担连带责任。

 **第四十九条** 本协议在履行中如发生争议，双方应协商解决，如协商不成时，可提请本项目所在地人民法院诉讼解决。

 **第五十条** 本协议壹式贰份，甲乙双方各执壹份，具有同等法律效力。

**第五十一条** 本协议自甲方盖章或签字、乙方盖章之日起生效。

甲方（签章或签字）： 乙方（签章）：

签订日期： 年 月 日 签订日期： 年 月 日