

前期物业服务合同

根据《物业管理条例》第二十五条“建设单位与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容”的规定，现将前期物业服务合同约定的主要内容补充如下：

一、本物业已按规定采用公开招标方式选聘台州市方远物业服务有限公司对其实施专业化的物业服务，签订了《前期物业管理服务合同》，并报台州市房地产行政主管部门备案（合同备案号：2021007）。

二、物业服务企业对下列事项实施管理与服务

- （一）房屋建筑共用部位（含公共建、构筑物）的维修、养护和管理；
- （二）房屋共用设施设备（含附属配套）的维修、养护、运行和管理；
- （三）公共绿地、花木的养护和管理；
- （四）公共环境秩序（清洁卫生、道路交通、车辆停放和公共安全）维护和管理；
- （五）房屋装修管理；
- （六）法律、法规规定的其他服务内容。

三、前期物业管理服务合同期限。《前期物业服务合同》原则上不约定具体时间期限。《前期物业服务合同》自签订之日起生效，至业主委员会与业主大会选聘的物业服务企业签订的《物业服务合同》生效止。

四、双方权利义务

开发建设单位的权利义务：

- （一）在物业销售之前制定临时管理规约，并向买受人明示；
- （二）制定前期物业服务方案；
- （三）按规定保修期限和保修范围，承担物业的保修责任；
- （四）按规定比例提供物业管理用房、经营用房，移交本物业相关图纸和资料等；
- （五）按时缴纳未出售或自用物业的物业服务各项费用；
- （六）接受受托物业服务企业对物业进行交接验收、对交接验收提出的问题限期整改；
- （七）不得将物业保修责任、因质量原因或达不到使用功能进行的整改、修复的责任转嫁给受托的物业服务企业或第三方；
- （八）法律、法规规定的其他权利义务。

物业买受人的权利义务：

- （一）遵守《临时管理规约》的规定；
- （二）遵守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；
- （三）按时缴纳物业管理各项费用；
- （四）在物业装修前，持相关材料向本物业受托的物业公司申报、登记，并签订房屋装修承诺书，明确规范装修及违约责任等内容；因装修房屋影响物业共

用部位、共用设施设备的正常使用，应及时恢复，造成损失应予以赔偿；给其他业主或物业使用人造成损失的，应承担相应责任。

(五) 因自身原因造成损害公共利益或他人利益的，应恢复原状，造成损失的，应依法承担赔偿责任；

(六) 遵守出卖人选聘的物业服务公司所制定的有关车辆行使和停放的规定；

(七) 法律、法规规定的其他权利义务。

五、物业管理服务费用及相关费用

(一) 物业买受人应承担下列物业管理费用及相关费用，并按时足额缴纳。

1、物业服务费收费标准：

从业主收到书面通知应办理房产交付手续时间的次月起计算按年收取，高层住宅由业主按其拥有建筑面积每月每平方米6.70元（含电梯等能耗费）向乙方交纳，储藏室由业主按其拥有间数每月每间45元向乙方交纳。

地下室机动车停车位为 120 元/只·月，地下室车库按其拥有车库内的车位数计算按 120 元/只·月向乙方交纳；

2、本物业配套设施游泳池为每年 7-8 月定时开放。除此期间外开放的，由全体业主决定且承担运行期间产生的所有成本（包括人力成本、能耗、水处理药品等）。

3、维修专项资金70元/m²（按建筑面积计算），计_____元；

4、物业服务费及运行能耗费每 12 个月预缴一次，缴纳费用时间为每 12 个月的第 1 个月月上旬，乙方或物业使用人应在约定交费的时间内按时交费。空置、空关房屋的物业服务费，分别由产权人按其拥有建筑面积每月每平方米 100%的比例向物业公司交纳。

5、买受人出租其拥有的物业，其应承担的物业服务费由买受人交纳，买受人与承租人另有约定的，从其约定，但买受人应将此约定送物业公司备案并负连带缴纳责任。

6、买受人转让物业时，须交清转让之前其应承担的物业服务费；转让人未缴纳的物业服务费，受让人负连带缴纳责任。

(二) 业主或物业使用人自用部位、自用设施的维修养护及其它特约服务的费用，由业主或物业使用人自行支付。

(三) 保修期内属保修范围的维修、养护费用由开发建设单位承担。

(四) 业主委员会成立之前，不属于保养范围的物业共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造的费用，由业主按其拥有的权属份额共同承担。

(五) 前期物业服务期间，小区公共部位收益用于物业服务的日常开支不足部分。

(六) 业主应按《商品房买卖合同》约定通知交付之日的次月起按时足额缴纳物业服务费，交付当月的物业服务费由建设单位承担。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屋等理由拒交物业服务费。

六、本补充协议为商品房买卖合同的一部分，具有同等效力。

七、买受人物业座落：天合府 _____幢_____ 单元_____室。

建设单位（盖章）
法定代表人（签章）
年 月 日

买受人（签章）
年 月 日

天合府临时管理规约

第一章 总 则

第一条 根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，为维护全体业主和物业使用人的合法权益，保障本物业区域内物业的安全与合理使用，维护公共秩序，促进管理有序、安全舒适、环境宜人、文明和谐的新型社区建设，制定本规约。

第二条 本临时管理规约，对有关物业的使用、管理、维护，业主服务费用，业主应当履行的义务，物业服务企业应当履行的职责，及业主违反临时管理规约应当承担的责任等事项作出约定。

第三条 本规约对建设单位、物业服务企业、业主和物业使用人均有约束力。物业的所有权发生变更时，原业主/使用人对本临时管理规约书面承诺的效力及于物业继受人。

第四条 建设单位与物业服务企业签订的《前期物业服务合同》中涉及业主共同利益的约定，应与本规约一致。

第二章 物业基本情况

第五条 本物业服务区域内物业的基本情况

物业名称：天合府；

座落位置：台州高新技术产业园区天盛中心南侧 A、B 地块及 C 地块地下空间；

物业类型：住宅；

建筑面积：82633.85 平方米。

物业服务区域四至：

东至：北支路

南至：用地界线

西至：学院路

北至：内环路

第六条 物业服务机构的基本情况

机构名称：台州市方远物业服务有限公司

法定代表人：黄赣浙

注册地址：台州市椒江区市府大道 298 号

邮编：318000

联系电话：0576—88596007

第七条 根据有关法律和《商品房买卖合同》，业主享有以下物业共用部位、共用设施设备的所有权：

- 1、由单幢建筑物的全体业主共有的共用部位，包括该幢建筑物的承重结构、主体结构、公共门厅、公共走廊、公共楼梯间、户外墙面、屋面和其它共有部位等；
- 2、由单幢建筑物的全体业主共有的共用设施设备，包括该幢建筑物内的给排水管道、落水管、照明设施、消防设施、避雷设施和其他共用设施设备等；
- 3、由物业服务区域内全体业主共有的共用部位和共用设施设备，包括周界围墙、池井、照明设施、共用设施设备的房屋、物业服务用房、绿化、景观设施、娱乐设施和其它等。

第八条 在本物业服务区域内，根据《商品房买卖合同》，以下部位和设施设备为建设单位所有：

- 1、非法定业主享有所有权的部位设备设施；
 - 2、除买卖合同明确属于业主享有所有权以外的部位及建设单位所增补的设备设施；
 - 3、未出售的物业（包括写字楼、商业、服务用房、车位等）；
- 建设单位行使以上部位和设施设备的所有权，不得影响物业买受人正常使用物业。

第九条 本物业区域内的物业服务用房由建设单位按规定配置，属全体业主所有。其中物业管理办公用房及住宿用房由物业服务企业在物业服务合同期限内无偿使用。

第三章 物业的使用、管理和维护

第十条 本物业区域内的业主依法享有以下权利：

- （一）按照物业服务合同约定，接受台州市方远物业服务有限公司（以下简称方远物业）提供的服务；
- （二）参与本物业区域的物业管理服务活动；
- （三）监督方远物业履行前期物业服务合同；
- （四）对本物业区域共用部位、共用设施设备和相关场地、专项维修资金的使用和管理情况享有知情权和监督权；
- （五）授权方远物业制订物业共用部位和共用设施设备使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度；
- （六）对本物业区域内影响业主共同利益、业主正常生活秩序的行为进行投诉；
- （七）提议召开业主大会，提出补充、修改本规约的建议；
- （八）法律、法规规定的业主的其他权利；

第十一条 本物业区域内的业主应当履行以下义务：

- （一）按照物业服务合同的约定，按时足额向方远物业交纳物业服务费用；
- （二）按规定交存、管理和使用专项维修资金；
- （三）遵守本物业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维护等方面的规章制度；
- （四）配合物业服务活动；
- （五）按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则处理相邻关系，互助友爱，和睦相处；
- （六）出租、转让物业时，告知承租人、买受人遵守本规约；
- （七）参加业主大会并予以表决；
- （八）法律、法规规定的业主的其他义务。

第十二条 方远房地产集团有限公司（以下简称方远房产）对于未售出的物业，享有业主的权利，履行业主的义务。

第十三条 业主对物业的专有部分行使占有、使用、收益和处分的权利时，不应危及建筑物的安全，也不应损害其他业主、物业使用人的合法权益。

第十四条 业主或物业使用人应按照有利于物业使用、安全、整洁以及公平合理、不损害公

共利益和他人利益的原则，遵守供电、供水、供气、排水、通行、通风、采光、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面的相关规定。

第十五条 业主或物业使用人应按规划用途使用物业。确需改变物业规划用途的，应当经有利害关系的业主同意，依法办理相关手续。同时，告知方远物业、产权人或业主委员会。

第十六条 业主或物业使用人需要装修房屋的，应告知方远物业，签订房屋装修服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修管理服务费用等事项进行约定，明确相关的权利义务、服务内容及违约责任等内容。因装修房屋影响物业共用部位、共用设施设备的正常使用，应及时恢复；给其他业主或物业使用人造成损失的，应承担相应责任。

第十七条 业主应在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用物业共用部位和公共场所。本物业服务区域的装饰装修施工时间为工作日的 8:00-12:00 13:30--17:00(节假日、双休日除外)，其他时间不得施工。

第十八条 业主或物业使用人应按有关规定合理使用水、电、气等设施设备，不得擅自拆改。

第十九条 业主应按设计预留的位置安装空调，未预留设计位置的，应按物业指定的位置安装，并按要求做好噪音及冷凝水的处理。

第二十条 业主及物业使用人使用电梯，应遵守本物业管理区域的电梯使用管理规定。

第二十一条 在物业服务区域内行驶和停放车辆，应遵守本物业服务区域的车辆行驶和停车规则。违反规定停放车辆，影响其他商户或使用人车辆停放或造成交通堵塞、消防车辆不能进入等情况的，方远物业有权将其车辆拖移，拖车费用由责任人承担，因此造成的所有损失由责任人承担。

第二十二条 本物业区域内禁止以下行为：

- 1、损坏房屋承重结构、主体结构、节能结构、破坏房屋外观（含外墙、外门窗、阳台等部位的颜色、形状和规格），擅自改变房屋设计用途、功能和布局等；
- 2、占用或损坏物业共用部位、共用设施设备及相关场地，擅自移动物业共用设施设备；
- 3、对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建等；
- 4、将没有防水设计要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；以向数人出租为目的分隔房屋空间；封闭规划确定的阳台；
- 5、存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险性物品，发出超标噪声；
- 6、在非预留位置或非物业服务企业指定位置安装空调室外机；
- 7、随意倾倒或者抛弃垃圾、杂物、高空抛物；
- 8、擅自拆除非承重墙或非承重墙上开门、窗；
- 9、在建筑物或者构筑物上乱悬挂、乱张贴、乱涂改、乱刻画；
- 10、移挪单元内的消防装置。如确实需要移挪上述消防装置，其方案必须经过区消防部门同意，由物业服务中心安排原消防单位实施施工安装，施工费用由该单元的业主承担；
- 11、利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动；
- 12、法律、法规、规章和本规约禁止的其他行为。

第二十三条 业主或物业使用人超标排污的，应自行承担由此产生的相关费用。

第二十四条 建设单位应按国家规定或合同约定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任，在保修期内存在的质量问题，建设单位应及时修复。建设单位可委托物业服务企业处理保修事宜，双方通过协议明确权利和义务关系。建设单位在保修期限和保修范围内拒绝修复或拖延修复的，业主可以自行或委托他人修复，修复费用及修复期间造成的其他损失由建设单位承担。

第二十五条 物业保修期满后，业主或物业使用人自行承担其物业专有部分的维修养护责任。因维修养护不及时给其他业主造成损失的，应承担相应责任。

第二十六条 各相关业主或物业使用人应当配合物业的维修养护。因维修养护需要确需进入相关业主的物业专有部分时，业主或物业服务企业应事先告知相关业主，相关业主或物业使用人应给予配合。相关业主阻挠维修养护，造成人身伤害或财产损失的，阻挠人应承担相应责任。

第二十七条 发生危及公共利益或其他业主合法权益的紧急情况，必须及时进入物业专有部分进行维修养护时，应当事先通知相关业主或物业使用人，确实无法通知到的，方远物业可在公安部门、社区居委会和其他无利害关系业主的监督下，先行进行维修，事后应及时通知相关业主或物业使用人，并做好善后工作。

第二十八条 因维修养护物业或者公共利益，业主确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得建设单位和物业服务企业的同意，并在约定期限内恢复原状。

第二十九条 物业存在安全隐患，危及公共利益或其他业主合法权益时，责任人应当及时采取措施消除隐患。责任人不履行维修养护义务的，相关业主可以委托物业服务企业进行维修养护，费用由责任人承担。

第三十条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应对经营方案进行公示，如超过二分之一以上的业主表示反对，应及时调整方案。经营所得收益专项用于物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护、保养、物业管理区域绿化养护等费用的支出。

第四章 物业服务费用

第三十一条 物业服务费由业主按其专有部分占建筑物总面积的比例分摊，按照商品房买卖合同补充协议的约定交纳。业主委托方远物业提供前期物业服务约定之外的特约服务的，其费用由双方当事人另行约定。

第三十二条 业主出租物业，约定由承租人交纳物业服务费用的，业主负连带责任。转让物业的，业主应与方远物业结清各项费用，如买卖双方有明确约定，从其约定；未约定的，由买受人交纳。

第三十三条 本物业服务区域内的全体业主按规定缴存、使用和管理物业专项维修资金。

第三十四条 物业所有权因买卖、交换、继承、赠与等原因发生转移时，专项维修资金不

予退还，原业主名下的专项维修资金归物业继受人所有。

第五章 违约责任

第三十五条 业主违反本临时管理规约关于物业的使用、维护 and 管理的约定，妨碍物业正常使用、影响物业外观形象或造成物业损害及其他损失的，其他业主和物业服务企业可依据本临时管理规约向当地人民法院提起诉讼。

第三十六条 业主违反本临时规约关于业主共同利益的约定，导致全体业主的共同利益受损的，其他业主和物业服务企业可依据本临时规约向人民法院提起诉讼。

第三十七条 建设单位未能履行本临时规约约定义务的，业主和物业服务企业可向有关行政主管部门投诉，也可根据本临时规约向人民法院提起诉讼。

第三十八条 若业主违反以上禁止行为，物业服务公司有权在无需告知当事业主的情况下立即采取措施予以制止、公示、拆除，有权禁止违章装修户的所有施工人员和装修物资进入本物业，业主不得干涉、阻挠，否则由业主承担一切后果与责任。

第六章 附 则

第三十九条 本临时规约所称物业的专有部分，是指由单个业主独立使用并具有排他性的房屋、空间、场地及相关设施设备。

本临时规约所称物业的共用部位、共用设施设备，是指物业服务区域内单个业主专有部分以外的，属于多个或全体业主共同所有或使用的房屋、空间、场地及相关设施设备。

第四十条 业主转让或出租物业时，应提前书面通知物业服务企业，并要求物业继受人签署本临时规约重诺书（附件一，《承诺书》）或承租人在租赁合同中承诺遵守本临时规约。

第四十一条 本临时规约由建设单位、物业服务企业和每位业主各执一份。

第四十二条 本临时规约自各位物业买受人承诺之日起生效，至业主大会制定的《临时管理规约》生效之日终止。

附件一：

承诺书

本人为天合府_____楼_____单元_____室的买受人，为维护本物业管理区域内全体业主的共同利益，本人声明如下：

一、确认已仔细阅读方远房地产集团有限公司制定的“天合府业主临时管理规约”（以下简称“本管理规约”）；

二、同意遵守并倡导其他业主及物业使用人遵守本临时管理规约；

三、本人同意承担违反本临时管理规约的相应责任，并同意对该物业的使用人违反本临时管理规约的行为承担连带责任；

四、本人同意转让该物业时，在相关买卖合同签署之日起十五日内，就变更情况书面通知物业服务企业，并取得物业继受人签署的本临时管理规约承诺书送交建设单位或物业服务企业，建设单位或物业服务企业收到物业继受人签署的承诺书前，本承诺继续有效。

承诺人：（签章）

_____年____月____日