**椒江区中心大道以东、洪家南环线以北地块**

**项目前期物业服务协议**

本协议当事人

甲方： 龙湖物业服务集团有限公司

乙方：

甲方是指：房地产开发单位选聘的物业服务企业

乙方是指：购房人（业主）

前期物业管理是指：在业主、业主大会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管理。

物业名称：椒江区中心大道以东、洪家南环线以北地块项目，本项目位于 椒江区中心大道以东、洪家南环线以北地块

乙方所购房屋销售（预售）合同编号：

乙方所购房屋基本情况：

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《房屋买卖（预售）合同》时，甲乙双方就前期物业服务达成如下协议：

**第一章 双方的权利和义务**

**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.根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业管理制度和《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.甲方可采取劝告、发出书面整改通知、上报政府主管部门、起诉等必要措施，制止乙方、物业使用人违反本协议、《临时管理规约》和物业管理区域内物业管理规章制度的行为；

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.依据与建设单位签订的《前期物业服务合同》及本协议的约定，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、共用设施设备维修基金的使用计划及财务年度计划；

8.每半年在园区内公示的方式向乙方公布全体业主共有物业经营用房及其他共用设施设备和场地的经营性收支账目和用于物业维修、更新费用的收支账目；

9.当乙方二次装修时，物业与乙方签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。

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.法律法规规定的其他事项。

**第二条** 乙方的权利义务

1.参加业主大会，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《业主临时管理规约》、《房屋装饰装修管理协议》、《消防安全管理责任书》和物业管理制度；

4.依据建设单位与甲方签订的前期物业服务合同及本协议的约定，向甲方交纳物业服务费用（包括物业服务费、车位服务费和公共能耗费等）；对物业使用人未按时缴纳物业服务费用的，承担连带责任；

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，并不得违反相关注意事项和禁止行为；；

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；对物业维护保养、清洁卫生等工作提供通行和工作便利，如因不配合工作给甲方或他人造成损害的，应承担赔偿责任；

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》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。

**第二章 物业服务内容**

**第三条** 在物业管理区域内，甲方提供的物业服务包括以下内容：

1.物业共用部位的维修、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维修、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、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.共有的公共绿化的养护和管理。

5.车辆停放管理。

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、更新费用的帐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**

本物业管理区域内属于全体业主所有的其他物业共用部位、公用设备设施统一委托甲方经营，甲方每季度公示业主共有物业经营收支情况，接受业主监督，经营收入按下列约定分配：

1、扣除合理成本后 归全体业主所有  。

**第五条** 单个业主或物业使用人可委托甲方对其物业的专有部分提供维修养护等服务，甲方是否接受委托，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甲方另行协商后确定。

1. 特约服务实行明码实价、双方自愿的原则。
2. 停车费按 台州市 物价局相关规定执行。

3．营业或生活垃圾、装修垃圾等按相关部门或市场价格执行。

**第三章 前期物业服务期限**

 **第六条** 前期物业服务期限自物业交付之日起，至本项目业主大会作出选聘或续聘产生新物业服务公司的决议，并由业主委员会与新物业服务企业签订服务合同，新物业公司与甲方完成工作交接后自动终止。若业主委员会不再续签合同，或甲方不再继续提供服务，应明确要求双方中任何一方在服务期限届满60天前书面通知对方。

**第四章 前期物业服务费**

**第七条** 本物业管理区域前期物业服务收费采用包干制方式，甲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。

**第八条**本物业服务费用由业主（或使用人）按其拥有物业的建筑面积（本合同所称建筑面积均是指：以产权证记载建筑面积为准）缴纳，其中物业服务费采用包干制，具体收费标准如下：

**物业服务费：**

物业服务费（包含公摊能耗）按产权人拥有房屋建筑面积计收（建筑面积以不动产权证记载的面积为准，未办理不动产权证书的，以商品房买卖合同上记载的面积为准，因不动产权证书与商品房买卖合同记载不一致导致物业费多收或少收的，无须退补）：

 高层 物业服务费: 2.58 元/平方米•月；

地下停车位物业服务费： 60 元/个•月；

 商业物业服务费: 6 元/平方米•月；

**特约服务费**：据实收取。

**第九条 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.物业服务企业的利润；

10.物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用。

**第十条** 在协议期内，如当地物价指数上升幅度较大，甲方需提高物业服务费的收费标准时，须经甲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的业主同意。

**第十一条** 前期物业服务费自本房屋交付之日或建设单位发出的书面交付通知指定的交付日期之次月起计收，除乙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，乙方不得以房屋质量或以未领房等理由拒交物业服务费。

**第十二条** 对于已交付使用，但乙方或物业使用人尚未入驻的物业服务费按本协议约定由乙方全额缴纳。

**第十三条** 业主办理接房手续时应全额预缴规定应缴的周期12个月的物业服务费及相关费用，以后每12个月预缴一次，缴纳费用时间为每12个月的第1个月5日前，乙方或物业使用人应在约定缴费的时间内按时缴费, 亦可提前交纳。

**第十四条** 受有关部门或单位的委托，甲方可向乙方或物业使用人提供水费、电费等代收代缴收费用服务（代收代缴不属于物业服务费用），乙方或物业使用人应在约定缴费的时间内按时缴费（包括二次供水费用），逾期3个月缴费的应支付相应的滞纳金，超过3个月以上不缴费或应缴费用已经超过乙方缴纳的水费委托代付费用的，甲方可采取停止代收代缴服务等措施，由乙方自行承担全部损失（若有）。

**第十五条** 乙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，乙方负连带责任。乙方与物业使用人之间的缴费约定，乙方应及时书面告知甲方。

**第五章 物业维修基金使用**

**第十六条** 维修基金的使用由甲方提出年度计划，经业主大会批准，由市物业管理行政主管部门划拨。

**第十七条** 物业维修基金不敷使用时，由业主大会决定筹续，业主应当按照所拥有房屋建筑面积比例分摊。

**第十八条** 乙方转让房屋所有权时，维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

 **第六章 物业的经营与管理**

**第十九条** 属于全体业主共有的物业管理经营用房、物业共用设施设备在业主委员会成立之前由甲方经营管理。按照第二章第四条中规定的归全体业主共有，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，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甲方代管。

**第二十条** 业主对屋面和外墙面的使用必须符合物业服务公司的管理制度和管理公约的约定。

**第二十一条** 甲方根据物业管理的需要，有权将本协议第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（主要为物业经营用房）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。

**第二十二条** 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，在本区域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。

**第七章 物业的使用与维护**

**第二十三条** 业主不得擅自改变、破坏该房屋及公共部位和设施的使用性质，若业主或该房屋的其他使用人违反本约定的，买受人应赔偿因此给建设单位或其他任意主体造成的全部损失。

**第二十四条** 该房屋交付时消防设置符合商业用房的相关消防规范，并经消防主管单位验收合格。该房屋交付后因乙方或其承租人经营的特殊性，需要改造原有消防设置时，由乙方或其承租人自行负责 消防设置改造并上报消防验收，与建设单位及甲方无关。

**第二十五条** 业主保证不将该房屋用于可能造成污染、噪音、扰乱社会治安或公序良俗、侵害其他业主合法权益等的不当经营活动或其他活动，保证不将该房屋用于从事当地政府禁止、限制经营的行业或项目。

**第二十六条** 业主在与相关承租人签署租赁合同时应当向租户全面充分告知该房屋物业管理的要求，并要求租户签署承诺遵守物业管理规定的法律文件。

**第二十七条** 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，由甲方根据相关法律法规制定。甲方根据规章制度提供管理服务时，乙方和物业使用人应给予配合。甲方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理乙方和物业使用人的投诉。

**第二十八条** 因维修物业或者公共利益，甲方确需临时占用、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；乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主和甲方的同意。

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

**第二十九条**  物业管理用房产权属全体业主所有，甲方在本协议期限内无偿使用，甲方不得改变其用途。

**第八章 违约责任**

**第三十条** 甲方违反协议，擅自提高收费标准的，乙方有权要求甲方清退多收费用，退还利息,逾期将按日向甲方收取多交纳费用 万分之五的违约金。

**第三十一条** 乙方违反协议，不按照约定缴纳物业服务费及车位费用的，甲方可以依照合同约定收取违约金或滞纳金，逾期将按日向乙方加收应交纳费用 千分之三的合同违约金。

**第三十二条**  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（包括政府行为或政策法规变动等）所导致的损害。

2．在本物业内发生治安或刑事案件（包括暴动、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。

3．因乙方或第三者故意或过失所导致，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相关损害。

4．非因甲方违反本协议义务，乙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。

5．甲方已履行本协议约定义务。

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书面公示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。

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。

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用至清偿日期间（含票据未兑现部分）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义务而导致以上事故者除外。

11．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）。

**第三十三条** 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。

**第三十四条** 在本协议履行期间，如遇不可抗力致使本协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

**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** 乙方同意甲方委托龙湖物业服务集团有限公司注册于物业所在地的分公司进行实际管理和物业费用结算等物业相关工作。

**第三十七条** 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，当事人可按下列第 2 种方式处理：

1.提交仲裁委员会仲裁；

2.依法向物业所在地人民法院起诉。

**第三十八条** 本协议一式 肆 份，甲乙双方各执 贰 份，具有同等法律效力。

**第三十九条** 本协议自签字之日起生效。

**甲 方：**  **乙 方：**

**（签章） 委托代理人：**

 **年 月 日 年 月 日**