

## 前期物业管理服务协议

本协议当事人

甲方： 浙江亚太酒店物业服务有限公司

乙方： \_\_\_\_\_

甲方是指： 开发建设单位委托的物业管理企业。

乙方是指： 购房人（业主）。

前期物业管理是指： 自本协议签订之日起至业主委员会与物业管理企业签订的《物业管理委托合同》生效时止的物业管理。

物业名称： 金桂苑

乙方所购房屋销售（预售）合同编号： \_\_\_\_\_

乙方所购房屋基本情况：

类 型： \_\_\_\_\_ 住宅  商业

座落位置： \_\_\_\_\_ 幢 \_\_\_\_\_ 单元 \_\_\_\_\_ 室

建筑面积： \_\_\_\_\_ 平方米（以最终实测面积为准）

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（预售）》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本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；
- 4、向乙方收取物业管理费用，对逾期不缴纳的予以催讨、停止相应服务、法院起诉等方法催讨直至缴清相关费用；
- 5、加强装饰装修管理工作，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、建立健全和妥善管理本物业的物业管理档案资、料；
- 5、编制年度物业管理工作计划；
- 6、编制年度物业共用部位、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帐目；
- 8、向乙方提供房屋自用部位、自用设备设施维修养护等有偿服务；
- 9、对管区内的水景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、参加首次业主大会，行使投票权；
- 6、法律法规规定的其他权利。

### 〈二〉乙方的义务

- 1、依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《浙江省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、身份证、房产证复印件及图纸，经房管部门或甲方备案批准后实施。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，实行备案制，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》、接受门口安全管理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，并交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。

**第二条** 对本物业外立面装修，作如下约定：

1、防盗窗：不得安装防盗窗（栏杆）；

2、雨篷：不得以任何形式安装遮阳篷、雨篷；

3、晒衣架子：不得在室外安装任何形式的晾衣架；

4、花架子：不得在阳台及室外安装花架或挂置吊篮；

5、空调室外机安装：按照指定位置安装；

6、不得改变房屋外立面外形和色调，不允许安装各类违章建筑；

7、沿街商铺广告牌：按照原有定位和尺寸安装。

**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。

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、共用照明、消防设施、绿地、道路、沟渠、池、井、非经营性车场车库等。

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、地下车库实行值班制，每班不定时地巡查车况，发现问题做好记录，及时处理；
- 5、对违反规定在管区内存放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有害、有毒、危险物质等行为进行劝阻，并视情况上报有关部门处理。

#### 四、交通秩序管理

- 1、机动车辆进出实行制度，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2吨以上货车和大型客车进入小区；
- 3、业主有私人车库、车位的，劝其将车辆停放在车库、车位内；
- 4、严格管理载有毒、有害、易爆物品的车辆进入管区内。

#### 五、环境卫生管理

- 1、公共环境卫生整洁实行定时保洁工作，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，保持无杂物、垃圾、积水；
- 2、绿地卫生每天巡视、清洁绿地三次，保持绿地无杂物、垃圾、果皮、纸屑；
- 3、楼道卫生每周定期清扫、清洁，保持楼道整洁。楼梯间窗玻璃每周定期擦洗。楼梯间或楼道墙面，目视无蜘蛛网和明显污迹。
- 4、建筑装璜垃圾按指定位置堆放，定期进行清运；
- 5、电梯轿厢、公共设备、设施、管道每星期进行清洁保养。

#### 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、制止攀折花木等不良行为；
- 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指导告知工作；
- 3、装修期间，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、业主装修后应进行检查验收。对违反装饰装修协议的要提出处理意见和劝阻，问题严

重的提请有关部门处理。

#### 八、消防管理

1、对消防监控系统实行 24 小时值班，做好消防器材、设施的维护检查，并作好检查记录。灭火器检查后应张贴或挂上检查标志，保证消防设备设施正常使用；

2、制订火警应急处理预案，每年不少于一次组织消防队员进行培训、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。

### 第四条 物业管理服务费用

#### 一、本物业管理区域采用包干制的服务收费方式

本物业的管理服务费按市物价部门有关规定收取。

#### 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：

序号	项目	计量单位	综合单价费用（元/月）
1	高层住宅	m <sup>2</sup>	2.2 元/月
2	商业	m <sup>2</sup>	3.0 元/月
3	地下停车位	个	60 元/月

2、空关（置）房的物业管理服务费用按本协议约定标准由乙方全额缴纳，乙方不得以任何理由拒交。

3、上述物业管理服务费自房屋交付使用、购房者（业主）领取钥匙次月起全额计收，业主未按开发建设单位发出的交房通知书期限领取钥匙的，交房通知书通知的最后期限视同领取钥匙时间，物业管理费用每年交纳一次，每次交纳费用时间为下个交费周期前 6 个月内交纳下一年度物业服务费。

4、本物业管理服务费标准的调整，按国家有关政策以及与业主代表大会协商决定调整。

5、业主出租物业时，应按时交纳物业管理服务费；业主与物业使用人另有约定的，从其约定，但业主应将此约定送甲方备案并负连带交纳责任。

#### 6、建筑装潢垃圾清运费

房屋建筑装潢垃圾清运费，首次装修参考当地政府指导价制定，政府无指导价的则按交付时的市场价交纳。业主也可自行委托有专业资质的清运公司自行清运，收费面积按房屋所有权证上登记面积（一次性）收取，以后再次改造装潢的则将按当时实行的市场价再次交纳装潢垃圾清运费（再次装潢中如出现敲墙以及原装潢拆除等产生大量垃圾的，此部分垃圾清

运价格另计)。

二、机动车车位使用费根据按物价部门规定及公示价收取。

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

四、甲方可以根据乙方的委托，提供本协议以外的服务项目，服务报酬由双方商定。

五、甲方可以接受供热、供气、供水、通讯、有线电视等单位的有偿委托，但不得向最终用户收取额外费用。

六、利用公共部位的收益及物业经营用房收益用于弥补物业管理综合服务费。

七、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，开发建设单位另委托甲方进行保修的，由甲方负责；

2、不属保修范围内的维修、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，按照《台州物业专项维修资金使用办法》实施。

4、维修资金不敷使用时，由业主大会决定筹续，在成立业主大会之前，专项维修资金按照国家 and 当地法规规定的方式使用和分摊，当地法规或政策无规定的，经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意后使用和分摊；

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。

八、上述收费标准若有补充协议按补充协议执行，若有政府相关文件对收费标准进行调整按调整后的价格执行。

## **第五条 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，乙方有权要求甲方限期改正，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，甲方有权要求乙方限期改正，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，乙方就超额部分有权拒绝交纳，甲方已经收取的，乙方就超额部分有权要求双倍返还。

四、乙方违反协议，未按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，应按乙方应付物业费每日万分之五的标准向甲方支付滞纳金。

**第六条** 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

泄露、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。

**第七条** 在本协议执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行时，双方应按有关法律、法规规定及时协商处理。

**第八条** 本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。

**第九条** 乙方均确认本协议中填写的地址及乙方联系方式为乙方有效的送达地址及联系方式，适用至本协议履行完毕或争议进入民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序；因乙方提供或者确认的送达地址和联系方式不准确、或者送达地址变更后未及时依程序告知甲方和司法机关、当事人和指定联系人拒绝签收等原因，导致诉讼文书未能被当事人实际接收，邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日。乙方地址及联系方式变更的，应当提前 5 日以书面形式告知甲方。

**第十条** 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，可向人民法院起诉。

**第十一条** 本协议正本共 8 页，一式两份，甲乙双方双方各执一份。

**第十二条** 在签订本协议前，甲方应将本协议文本送 项目所在地 物业管理主管部门备案。

**第十三条** 本协议自签字之日起生效。

甲方签章：

乙方签章：

代表人：

代表人：

联系方式：

联系地址：

年 月 日

年 月 日