

前期物业管理服务协议

乙方:

房号:

协议编号: WG

号

前期物业管理服务协议

甲方：南充市鑫诚后勤服务有限责任公司

乙方: _____

本物业名称:法拉利广场

本物业地址：南充市顺庆区潏华南路二段115号

乙方所购房屋合同编号: (即: 幢 单元 层 号)

乙方所购房屋基本情况:

类 型: ☐住宅 ☒商业 ☐办公 ☐库房 ☐车库(位) ☐其它

座落位置:

建筑面积: 平方米

根据有关法律、法规，并依据甲方与四川宝信置业有限公司签订的《物业管理委托服务合同》，在自愿、平等、协商一致的基础上，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

1、根据有关法律、法规和政策，结合实际情况，制定本物业的物业管理与服务制度和《业主手册》并书面告知乙方：

2、建立健全本物业的物业服务档案资料:

3、制止违反物业管理与服务制度和《临时管理规约》、《业主手册》的行为;

4、可委托专业公司承担本物业的专项服务业务,但不得将本物业的整体管理与服务责任转让给第三方:

5、依据本协议向乙方收取物业服务费用:

6、编制物业服务及财务年度计划:

7、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，并与乙方订立《装饰、装修管理服务协议》；

8、不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能;

9、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:

10、自本协议终止时起 30 日内,与业主委员会选聘的物业服务企业办理本物业的物业管理与服务移交手续。此手续经业主委员会确认。

二、乙方的权利义务

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. 遵守本物业的物业管理与服务制度和《临时管理规约》、《业主手册》之内容:

4、依据本协议向甲方交纳物业服务费及相关费用:

5、装饰装修房屋时，应书面通知甲方并与之签订《装饰、装修管理服务协议》，遵守其约定内容：

6、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，应事先通知甲方，报房地产行政主管部门审批后并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，给予赔偿；

7、转让（包括出售、赠与）房屋时，应告知甲方，告知受让方与甲方签订本协议：

8、乙方出租或出借房屋，必须书面告知甲方出租、出借事宜并将使用人的身份证复印件送甲方签收备案；

9、承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理与服务制度和《临时管理规约》、《业主

手册》等造成的损失、损害应承担民事责任；

10、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；

11、爱护电梯，遵守电梯日常管理制度，加强对未成年人的日常教育；

12、不得占用和堵塞消防通道，保持防火门正常开闭状态，掌握必要的消防知识。

13、承租人、使用人在商业用房经营歌城、茶房等娱乐项目，必须处理好噪音、消防、安全等相邻问题，不得影响其他业主的正常生活，如在营业过程中发生上述问题，物管公司及业主委员会有权要求其整改或向政府相关部门投诉。

14、承租人、使用人在商业用房经营餐饮等项目，除处理好消防、安全等相邻问题外，还必须安装油烟净化器，油烟不得直接排放，并在厨房操作间设置沉渣池或隔油池，并定期进行清理，不得将垃圾、油污等直接排入下水道及化粪池。如因此而造成下水道及化粪池堵塞，所产生的一切费用及其他相邻责任，将全部由承租人及使用人自行负责。

第二条 物业服务内容

一、房屋共用部位的维护

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、消防通道、电梯井道等。

二、房屋共用设施设备及其运行的维护

共用设施设备是指共用的电梯、发电机、上下水管道、落水管、水箱、天线、供电线路、通讯线路、照明、供热线路、供气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

三、附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包括商业网点、文化体育娱乐场所等。

四、公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运等。

五、交通与车辆停放秩序的管理。

六、维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤等。

七、管理与物业相关的工程图纸、住户档案与竣工验收资料。

八、协调组织开展社区文化娱乐活动。

九、对业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护，当事人提出委托时，甲方原则上应接受委托，但费用由当事人双方协商。

十、房屋装饰装修管理服务

乙方装修前到甲方物业服务中心签订《装饰、装修管理服务协议》并交纳下列费用：

1、装修垃圾清运费按建筑面积 3.50 元/m²计收，用于支付装修垃圾清运、外占场地堆放等费用；

2、装饰装修管理服务费按建筑面积 2.50 元/m²计收，用于装修施工期间进行巡视、检查、监督。

3、装修出入证工本费 5 元/个。

第三条 物业服务质量及标准

（一）基本要求

1、服务与被服务双方签订规范的物业服务协议，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、公示16小时服务电话。急修1小时内、其它报修按双方约定时间到达现场，有报修、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75%以上。

(二) 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，适时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3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，各组团、栋及单元（门）、户有明显标志。

(三) 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（设备台账），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（除故障检修外）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、小区主要道路及停车场交通标志齐全。

9、路灯、楼道灯完好率不低于90%。

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预案。

(四) 协助维护公共秩序

1、小区主出入口24小时值勤。

2、对重点区域、重点部位每2小时至少巡查1次。

3、对进出小区的车辆进行管理，引导车辆有序通行、停放。

4、对进出小区的装修等劳务人员实行登记管理。

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門，并协助采取相应措施。

(五) 保洁服务

- 1、按幢设置垃圾桶,生活垃圾每天清运1次。
- 2、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1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;共用部位玻璃每月清洁1次;路灯、楼道灯每季度清洁1次。及时清除区内主要道路积水、积雪。
- 3、区内公共雨、污水管道每年疏通1次;雨、污水井每季度检查1次,并视检查情况及时清掏;化粪池每2个月检查1次,每年清掏1次,发现异常及时清掏。
- 4、二次供水水箱按规定期清洗,定时巡查,水质符合卫生要求。
- 5、根据当地实际情况定期进行消毒和灭虫除害。

(六) 绿化养护管理

- 1、有专业人员实施绿化养护管理。
- 2、对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、养护。
- 3、定期清除绿地杂草、杂物。
- 4、适时组织浇灌、施肥和松土,做好防涝、防冻。
- 5、定期喷洒药物,预防病虫害。

第四条 物业服务费用 (不包括房屋共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的费用)

一、乙方计费开始时间:房产公司发出交房公告所公告的交房日期或签定购房合同时约定的交房之日起。

二、依据南充市发改委核定的物业服务收费指导价格及该项目前期物业管理招投标中标备案价格,电梯自用住宅按建筑面积1.60元/月·m²,电梯经营性用房按建筑面积1.90元/月·m²,商铺按建筑面积2.50元/月·m²的标准计收。

三、乙方出租物业的,物业服务费用由乙方交纳或乙方承诺由承租人交纳,若承租人欠交物业服务费,其欠交部分由乙方承担。

四、乙方转让物业时,须交清转让之前的物业服务费用及其它相关费用。

五、交纳物业服务费用时间:在业主办理接房手续时应预付壹年的物业服务费,以后每季度月底之前交清当季度费用。

第五条 车位使用及车辆停放服务费

(一)有产权车位、车库的机动车辆停放服务费:车位使用人按地面车位(含架空层车位)60元/月、地下车位60元/月标准向甲方交纳。

(二)占用业主共有的道路或其他场地停放机动车辆的,车位使用人按照60元/个月的标准交纳车辆停放服务费。

(三)其他车辆停放服务费:

摩托车	35	元/辆/月;
电瓶车	35	元/辆/月;
自行车	20	元/辆/月;
三轮车	45	元/辆/月。

以上(一)至(三)项车辆停放服务费 ☐ 包括 ☒ 不包括车辆保管费用。

第六条 代收代缴收费服务

受有关部门或单位委托,甲方可提供乙方水费、电费、燃(煤)气费、电话费、生活垃圾转运及处置费、有线电视费、网络费等代收代缴收费服务(代收代缴费用不属于物业服务费用),收费标准执行政府规定。

第七条 维修资金的管理与使用

按建设部(98)第213号令《住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法》及当地政府相关规定执行,乙方与开发商签订房屋买卖合同时到维修资金管理机构指定的专户银行缴存。

第八条 双方约定的其它事项

小区内宠物的管理按照国家和地方有关规定执行,严禁在小区内饲养大型犬如狼犬及其它可能危及安全的宠物,严禁在小区内饲养家禽及飞禽,宠物不能散放且不能进入绿化带。

乙方不得擅自小区内设立广告牌、招牌、标语等。

临街铺面需设立广告牌、招牌须到辖区所属的工商行政管理部门办理相关手续,并按规定执行,且符合小区的整体格调。

依据国家有关殡葬管理规定,严禁在公共区域内搭设灵堂、摆放花圈,不得妨碍小区公共秩序,侵害他人合法权益。

乙方不得改变房屋使用性质(将住宅用作商业经营,比如开茶房等),不得从事国家法律法规明令禁止的各项活动。

若违反以上事项,给他人造成损失或带来危害,一切后果自行负责。

第九条 违约责任

甲方违反协议,未达到服务质量约定目标的,乙方有权要求甲方限期改正。

乙方违反协议,使甲方未达到服务质量约定目标的,甲方有权要求乙方限期改正。

甲方违反协议,擅自乱收费的,乙方有权要求甲方清退所收费用,承担利息并支付违约金。

乙方违反协议,不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的,甲方有权要求乙方补交并从逾期之日起每天按应交纳其费用的5%交纳滞纳金,有权公示欠费情况和通过其它正当途径维护其权益。

为维护公众、业主、物业使用人的切身利益,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。

第十条 在本协议执行期间,如遇不可抗力因素,致使协议无法履行,双方按有关法律规定处理。

第十一条 本协议内空格部分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。

第十二条 本协议在履行中如发生争议,双方协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解;也可向当地人民法院起诉。

第十三条 本协议一式两份,甲、乙双方各执一份,具有同等法律效力。

第十四条 在签本协议前,甲方已将协议样本送南充市房地产管理局(物业管理行政主管部门)备案。

第十五条 本协议自物业服务费计费之日起生效。

甲方签章:

乙方签章:

代 表:

联系方式:

联系方式:

年 月 日

年 月 日