

# 前期物业服务合同

甲方: 民发实业集团有限公司;

法定代表人: 林佺祥;

住所地: 湖北省襄阳市樊城区春园西路民发盛特区 6 幢 26 层;

邮编: 441000。



乙方: 湖北民发物业服务有限公司;

法定代表人: 孙猛;

住所地: 襄阳市樊城区长虹路 47 号;

邮编: 441000;

资质等级: 壹级 (证书编号: (建) 114040)。

根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》和相关法律、法规、政策, 甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上, 就甲方选聘乙方对民发·城市印象提供前期物业管理服务事宜, 订立本合同。

## 第一章 物业基本情况

### 第一条 物业基本情况:

物业名称 民发·城市印象;

物业类型 商住小区;

座落位置 襄阳市高新区长虹路与人民路交叉路口;

建筑面积 159710 平方米。

#### 物业管理区域四至:

东至 5710 厂;

南至 长虹新村;

西至 长虹路;

北至 人民路。

## 第二章 服务内容与质量

### 第二条 在物业管理区域内, 乙方提供的前期物业管理服务包括以下内容:

- 1、物业共用部位的维修、养护和管理;
- 2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理;
- 3、物业共用部位和相关场地的清洁卫生, 垃圾的收集、清运及小区全体业主共用的雨污水管道、上下水管道的疏通;
- 4、公共绿化的养护和管理;
- 5、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理;
- 6、装饰装修管理服务;
- 7、物业档案资料管理。

### 第三条 乙方提供的前期物业管理服务应达到约定的质量标准。

#### (一) 综合管理服务

- 1、每年对房屋及设施设备进行安全普查并制定维修计划组织实施;

2、服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，并按规定公布物业管理服务项目、内容及收费标准；

3、管理人员、专业操作人员按国家规定取得物业管理资格证或岗位证书；

4、专职管理人员接待住户，有完整的报修、维修和回访记录。

**（二）物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理**

1、建立公用设施、设备档案，设备设施的运行、检查、维修、保养等记录齐全；

2、维修养护制度健全，并在工作场所明示，定期对公用设施设备进行巡查，做好巡查记录；

3、消防设施设备完好，可随时启用；

4、危及人身安全的消防、供电、供暖等设施设备有明显警示标志和防护措施；

5、有健全的房屋装修管理规章，发现违反装修管理规章制度的及时劝阻并报告业主委员会和有关主管部门。

**（三）协助维护公共秩序**

1、小区主要出入口 24 小时执勤；

2、对重点区域、重点部位每二小时至少巡查一次，有安全监控设施的实行 24 小时安全监控并记录及时；

3、机动车、非机动车行驶、停泊管理有序；

4、发生治安、刑事案件、交通事故时，应及时报警，并配合有关部门处理。

**（四）公共绿化的养护和管理**

1、对草坪、花卉、树木等定期进行修剪、养护；

2、绿化无改变性质和破坏、占用现象。

**（五）清洁卫生**

1、按幢设置垃圾桶，生活垃圾日产日清；

2、公共场地、楼梯扶手等每日保洁；

3、小区全体业主共用雨、污水管主管道、化粪池每年疏通，二次供水箱按规定定时清洗，定时巡查，水质符合要求。

**第四条** 业主可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

### 第三章 服务费用

**第五条** 本物业管理区域物业服务收费采取 包干制：按照业主拥有物业的建筑面积交纳。具体标准为：住宅：1.4 元/月·平方米，商用房    元/月·平方米。

本市有关物业服务收费政策调整，住宅物业服务费标准上调的，乙方有权根据相关政策上调住宅物业服务费的收取标准。

本小区商用物业共用部位、共用设施设备用水、用电等按有关规定由商用物业业主另外公摊，不含在物业服务费用内。物业服务期限内，物业服务企业有权根据行业、项目、企业自身情况调整商用物业服务费的收取标准。

业主或物业使用人将住宅（公寓）用于商业用途的，物业服务企业按商用物业标准收取物业服务费及公摊费用。

物业服务费用主要用于以下开支：

（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）物业管理区域清洁卫生费用；

（3）物业管理区域绿化养护费用；

- (4) 物业管理区域秩序维护费用;
- (5) 办公费用;
- (6) 物业服务企业固定资产折旧;
- (7) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用（不包括中修、大修和更新改造费用及水泵、供热供暖）。

物业服务企业按照上述标准收取物业服务费用，并按《前期物业服务合同》约定的服务内容和标准提供服务，盈余或亏损由物业服务企业享有或承担。

**第六条** 业主应于 签署的商品房买卖合同约定的交房日期 之日起预交首年度物业服务费，其后每年物业服务费按半年度预交。商用物业业主并应按 元/月·平方米 标准按年度预交水电公摊费（年度终了据实结算，年度终了指每年度的 12 月 31 日止），其后每年水电公摊费按年度预交。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费、水电公摊费的，从其约定，业主负连带责任。业主与物业使用人之间的交费约定，业主应及时书面告知乙方；否则乙方有向任何一方主张交纳物业服务费、水电公摊费的权利。

**第七条** 停车收费采取以下方式：

本物业管理区域内的地下停车位使用权由业主购置的，在乙方办理车位使用手续后，业主或车位使用人无论使用与否，应按地下停车位（小轿车）60 元/个·月、摩托车（含电动车）20 元/个·月的标准向物业服务企业交纳车位服务费（含电费）。

本物业管理区域内露天车位属于甲方所有、委托乙方管理的，业主有优先使用权，业主或车位使用人应按露天车位 元/个·月 的标准向物业服务企业交纳车位服务费；本物业管理区域内露天车位属于全体业主共有的，业主或车位使用人应按露天车位 元/个·月 的标准向物业服务企业交纳车位服务费。

本物业管理区域临时停放的车辆由乙方按下列标准予以收取停车服务费：（1）进入本物业管理区域执行公务、抢修检修、救护等特种车辆以及业主搬家、送货车，不予收取停车服务费；（2）临时进入本物业管理区域接送客人的车辆，30 分钟内不收费；（3）其他车辆白天（8:00—20:00）临时停车 30 分钟—6 小时内的，收取 2 元/辆，6—12 小时，收取 4 元/辆；夜间（20:00—8:00）临时停车 30 分钟—6 小时内的，收取 3 元/辆，6—12 小时，收取 6 元/辆。

**第八条** 乙方应与停车场车位使用人签订书面的停车管理服务协议，明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。

#### 第四章 物业的承接验收

**第九条** 对于本合同签订后承接的物业共用部位、共用设施设备，甲乙双方应进行查验并签订确认书，作为界定各自在开发建设和物业管理方面承担责任的依据。

**第十条** 乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

1、竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

2、设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

3、物业质量保修文件和物业使用说明文件。

**第十一条** 甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围由甲方承担物业的保修责任。

1、小修：自接到报修通知单或报修请求之日起 5 日内完成；

2、中修：自接到报修通知单或报修请求之日起 10 日内完成；



3、大修：自接到报修通知单或报修请求之日起30日内完成。

## 第五章 物业的使用与维护

第十二条 业主委员会成立前，乙方应制定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。乙方制定规章制度时，甲方应提供协助。

乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方、业主和物业使用人应给予必要配合。业主、物业使用人违反临时管理规约和物业管理区域内物业管理规章制度的，乙方可采取规劝、通知整改、强制恢复原状等必要措施。

第十三条 在业主委员会成立前未经乙方及有利害关系的业主书面同意，业主和物业使用人不得在小区内将住宅用于开设任何形式的餐馆和茶馆、麻将馆或其他商业用途。对违反规定的业主乙方有权制止并停止相关服务。

第十四条 对于商业用房（含业主或物业使用人将住宅用于商业用途的）须由业主或物业使用人自行负责下水道的疏通、清理和改造，并对产生的油烟、气味、噪音等负责。

第十五条 乙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，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督。

第十六条 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，应征得相关业主和乙方的同意，并在约定期限内恢复原状。

第十七条 乙方与装饰装修房屋的业主或物业使用人应签订书面的装饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修管理服务费用等事项进行约定，并事先告知业主或物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项。业主或物业使用人装饰装修房屋应向乙方交纳装修保证金（具体金额由双方协商确定），装修完毕经乙方验收合格后退还；业主或物业使用人需要乙方清运垃圾的，还须缴纳垃圾清运费（具体金额由双方协商确定）；装修工人需办理装修工人出入证，工本费为10元/个。

第十八条 乙方对本物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规的行为，有权以必要措施加以制止，并及时向有关行政管理部门报告。

第十九条 甲方应按有关规定及时向乙方提供能够直接投入使用、方便物业工作的物业管理用房。

第二十条 物业管理用房属全体业主所有，乙方在本合同期限内无偿使用物业管理用房，但不得改变其用途。

## 第六章 专项维修资金

第二十一条 专项维修资金用于房屋共用部位、共用设备设施、属业主共有的共用设施、附属建筑物、构筑物及设施除日常维修保养以外的大中修或更新改造费用开支。

第二十二条 物业买受人应按照国家规定的相关标准缴纳专项维修资金。

第二十三条 在业主大会成立之前，专项维修资金按照国家和本物业所在地政策法规规定的方式使用和分摊。

## 第七章 违约责任

第二十四条 甲方、业主或物业使用人违反本合同第五条、第六条、第七条的约定，未能按时足额交纳物业服务费、水电公摊费等应缴费用的，每逾期一日，按应缴费用1%的标准向乙方支付滞纳金。经催告仍不交纳的，乙方有权对其停止相关服务，并有

权向人民法院提起诉讼。

第二十五条 乙方违反本合同第五条、第六条、第七条的约定，擅自提高物业服务费用标准的，业主和物业使用人就超额部分有权拒绝交纳；乙方已经收取的，业主和物业使用人有权要求乙方返还。

第二十六条 甲方违反本合同第十一条的约定，拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以委托乙方修复，修复费用由甲方承担。

第二十七条 以下情况均构成乙方的免责事由，乙方不承担责任：

1、因不可抗力或非乙方能控制的其他事由，包括但不限于政府行为或政策法规变动等所致之损害；

2、乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；

3、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

4、非因乙方责任出现供水、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；

5、乙方已履行了合同规定的义务，但仍无法阻止第三方造成的损失或其他不利后果的；

6、业主或物业使用人未经乙方同意，擅自委托乙方工作人员提供服务所致之任何损害；

7、自业主迟延交付物业服务费、水电公摊费等应缴费用至清偿日期间（含票据未兑现部分）以及业主或物业使用人违反《临时管理规约》的规定致使乙方停止相关服务期间产生之任何损失；

8、在本物业内发生治安或刑事案件（包括但不限于暴动、抢劫、盗窃、破坏、爆炸、纵火等事由）所致之损害，但因乙方故意所致不在此限。

## 第八章 其他事项

第二十八条 物业服务的期限自本合同生效之日起至本物业业主大会与新的物业公司签订新的物业服务合同生效时止。

第二十九条 本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交给业主委员会；业主委员会尚未成立的，移交给甲方代管。

第三十条 甲方与物业买受人签订的物业买卖合同，应当包含本合同约定的内容；物业买受人签订物业买卖合同，即为对接受本合同内容的承诺。

第三十一条 小区内 1/10 以上业主不交纳物业服务费或乙方根据合同约定享有相关权利、履行相关义务时，若得不到小区内其他业主支持的，乙方有权终止本合同。

第三十二条 业主可与物业使用人就本合同中的有关权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

第三十三条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议。

第三十四条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可以向房屋所在地人民法院提起诉讼。

第三十五条 本合同一式 贰 份，甲、乙双方各执 壹 份。

第三十六条 本合同自双方签字盖章之日起生效。

甲方（签章）

乙方（签章）

法定代表人：

法定代表人：

林林