

襄阳海容投资实业有限公司

前期物业服务协议

甲方：襄阳海容投资实业有限公司

乙方：湖北幸福怡家物业服务有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》及其他相关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，甲、乙双方就前期物业管理服务达成如下协议。

一、本合同标的物

物业名称 幸福里三期；

物业类型 住宅小区；座落位置 襄阳市春园西路；

建筑面积 106235 平方米；

二、服务期限

前期物业管理服务期限自本物业交付使用之日起至业主委员会与其聘用新物业服务企业签订的《物业服务合同》生效时止。

三、物业服务内容

(一) 房屋共用部位、共用设施设备及其运行的维护与管理。

1. 共用部位是指物业管理区域内属全体业主或单幢物业的业主、使用人共同使用的门厅、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、走廊通道、传达室、内天井、房屋承重结构、室外墙面、屋面、地下室、停车场、体育场地等部位。

2. 共用设施设备是指物业管理区域内，属全体业主或单幢物业的业主、使用人共同使用的供水箱、水泵、上下水管、落水管、烟道、窨井、化粪池、垃圾通道、垃圾箱（桶）、电视天线、电梯、照明灯具、建筑智能系统、避雷装置、消防器具、防盗门、邮政信箱、娱乐健身设施、水池、井、沟渠、发电机组等设施设备。

(二) 公用绿地、花木、建筑小品等的日常养护和管理。

(三) 委托范围内各种配套建筑和设施的日常维修、养护和管理。

(四) 公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的日常清洁卫生、垃圾的收集、清运。

(五) 交通与车辆停放秩序的日常管理。

襄阳海容投资实业有限公司

(六) 维持公共秩序, 包括安全监控、巡视、门岗执勤。

(七) 管理与物业相关的工程图纸、住(用)户档案与竣工验收资料, 建立、健全本物业的物业管理档案资料。

(八) 组织开展社区文化娱乐活动。

(九) 乙方向业主和物业使用人收取下列费用:

1. 物业服务费(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、公摊水电费用、垃圾处理费等、生活垃圾收集费);
2. 政府和法律、法规规定由物业服务企业收取和委托收取的其他费用。

四、物业管理服务质量

甲方须按下列规定, 实施目标管理:

(一) 房屋外观

1. 建立完善房屋维修保养制度, 定期进行日常保养、修缮。
2. 保持房屋外观完好、整洁, 墙面砖、涂料、油漆等装饰材料无大面积脱落、污损。

(二) 设备运行

1. 建立完善的设备运行制度, 定期对现有设备日常保养、维护。
2. 规范操作人员操作规程, 确保设备的正常运行。

(三) 共用部位、共用设施设备

1. 共用部位由专业维修人员定期日常维护。
2. 建立共用设施、设备维修养护制度, 保证各类共用设备、设施完好及正常使用。

(四) 环境卫生

1. 环卫设施、设备完好, 垃圾日常清理, 每月进行一次环境消毒灭杀。

2. 卫生保洁实行责任制, 并实行标准化保洁。

(五) 绿化

1. 绿化管理及日常养护措施落实, 无大面积破坏及黄土裸露或随意暂用绿化地现象。

2. 树木绿化配有专人管理、修剪、浇水, 苗木长势良好, 整齐美观。

襄阳海容投资实业有限公司

(六) 安防

1. 建立治安防范的管理制度；外来车辆、人员实施登记或备案制度；实施出租屋登记制度。
2. 配有专业执勤队伍，实行 24 小时值班及巡逻制度。
3. 执勤人员熟悉住宅小区整体情况，文明执勤，训练有素，语言规范。
4. 协助治安管理部门处理各种突发事件及处理相关事件。

(七) 交通秩序、车辆停放

1. 有健全的机动车辆停放管理制度和管理方案。
2. 对进出本区的机动车辆进行登记。保证车辆停放有序，定时巡逻查看。
3. 区内发生交通事故及时报警并保护好现场。
4. 车辆被盗经确认后，协助车主向当地公安机关报案并帮助收集破案线索。

(八) 消防

1. 消防设施完好无损，可随时启用。
2. 消防通道畅通，建立消防应急预案。
3. 定期做好消防演练，配合主管部门处理突发应急事件。

(九) 装饰装修管理

1. 有健全的装饰装修管理制度。
2. 按照国家有关规定在装饰装修工程开工前查验当事人提交的各项申报材料，与当事人签订装饰装修管理服务协议。

五、双方的权利、义务

(一) 甲方的权利义务

1. 根据有关法律法规及本协议的约定，制订《临时管理规约》，并向业主或物业使用人明示、说明，要求业主或物业使用人书面承诺。
2. 与物业买受人签订物业买卖合同时，应包含本合同的主要内容，要求物业买受人承诺在本物业具备入住条件后承继本合同的相关权利、义务。
3. 甲方授权乙方对业主或物业使用人违反《临时管理规约》和《业主手册》的行为，针对具体行为并根据情节轻重，有权采取批评、规

襄阳海容投资实业有限公司

劝、警告、制止、停止服务、要求赔偿经济损失、报告相关主管部门、诉讼方式进行处理。

4. 保证物业产品质量，保证交付的物业竣工验收合格。

5. 按有关规定向乙方提供能够直接投入使用的物业管理用房，并提供相应的办公设备、设施。

6. 监督检查乙方各项方案计划的实施。

7. 在物业入住前 90 日内，向乙方提供和移交下列物业资料：

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

(2) 设施设备安装、使用说明、产品合格证明和维护保养等技术资料；

(3) 物业质量保证文件和物业使用说明文件；

(4) 物业管理所必须的其他资料。

8. 物业入住前 30 日，甲方应会同乙方对物业的共用部分（含共用部位、共用设施设备）进行检查验收，并向乙方办理移交手续。

(二) 乙方的权利义务

1. 在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常管理工作，履行本协议约定的权利、义务。乙方指定本小区物业经理主持日常管理工作，乙方对其一切经营行为承担法律责任。

2. 根据法律、法规的有关规定和本协议的约定，自助开展各项物业管理经营活动，但不得侵害业主、物业所有人及他人的合法权益。

3. 负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和大中修方案。

4. 向业主或物业使用人告知物业使用的有关规定，当小区业主和物业使用人装饰装修建筑物时，告知有关限制条件，并订立书面约定，并负责监督。

5. 负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及预、决算。

6. 明示物业管理服务费用的收费项目和标准以及特约服务项目的收费标准。每半年向幸福里三期小区业主或物业使用人公布一次物业服务费收支情况。对于拖欠物业服务费的行为通过合法手段催收、催缴。

襄阳海容投资实业有限公司

7. 对小区业主或物业使用人违反物业管理法规和规章的行为, 有权按照约定予以纠正或提请有关部门处理。

8. 可选聘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。

9. 对小区的公用设施不得擅自占用和改变使用功能, 如需要在本小区内改、扩建或完善配套工程项目, 报有关部门批准方可实施。

10. 建立物业管理档案, 及时记载变更情况。

11. 应业主、物业使用人的要求, 协调、调解相邻关系纠纷, 协调、调解不成的, 业主、物业使用人应自行请求主管部门或司法部门处理。

12. 幸福里三期小区《前期物业服务合同》终止时, 乙方应向业主委员会移交物业管理用房及物业管理的全部档案资料。

13. 受华润燃气、有线电视台、网络宽带委托, 乙方代其按市价向业主收取燃气、有线电视、网络宽带开户或初装费等, 作为交房时业主办理交房手续的必经程序, 由业主领取房屋钥匙前自行选择。

六、物业服务费 (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、公摊水电费用、生活垃圾处理费等、生活垃圾收集费)。

(一) 物业服务费标准

幸福里三期小区物业服务费标准按襄阳市物价局核准的物业收费标准执行。

(二) 物业服务费交纳费用时间

1. 自房屋交付 (含视为交付) 之日开始计收, 每一年度为一个结算周期。幸福里三期小区业主应于每年度服务费用期限届满前 10 日交纳下一年度的物业服务费。若遇到法定节假日, 自动顺延。逾期按欠费的日 3‰ 支付违约金。

2. 正式交房后尚未售出或尚未交给物业买受人的物业, 由甲方每月向乙方交纳物业管理费。

(三) 水电费、公共能耗费用收取约定

1. 水、电费: 受自来水公司委托, 由业主持 IC 卡至物业公司购水; 电费由业主直接向供电公司营业厅交纳。

襄阳海容投资实业有限公司

2. 公共区域的能源、水电费用：根据实际使用比例进行分摊，每月收取。公共区域的能源费用分摊主要有：公共照明（路灯、景观和公共部位装饰灯具、消防通道照明等）生活水泵加压、电梯、污水、泵等电费；消防设备、监控和其他弱电设备的电费；变配电设备运行的损耗费用等。公共区域的用水主要有：清洁、绿化用水及损耗。甲方将定期公示公共区域的能源、水电费用，该费用的计算公式如下：

A、幸福里三期住宅公摊电费计算公式：

a、实际公摊电量=实际抄表得出

b、分摊电量=实际使用电量×分摊百分比

c、分摊百分比=（差额电量+实际公摊电量）÷本次分摊周期各分电表之和

d、差额电量=变压器高压总表 - 各分电表之和

B、幸福里三期住宅公摊水费计算公式：

a、实际公摊水量=实际抄表得出

b、公共清洁绿化用水量=实际抄表得出

c、分摊水量=实际使用水电量×分摊百分比

d、分摊百分比=（差额水量+公共清洁绿化用水量）÷本次分摊周期各分水表之和

e、差额水量=供水总表 - 各分水表之和

（四）小区业主出租物业的，物业服务费仍应由业主缴纳；如业主与承租人约定由承租人交纳物业服务费，业主应承担连带交纳责任。

七、其它有偿服务费用

（一）乙方应与停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。

1. 本物业区域内车位使用管理服务费由车位使用费、车位管理服务费两部分组成，车位使用费归车位产权人所得，车位管理服务费归乙方所得。

2. 车辆停泊服务费用又称车位使用管理服务费（不含场地租金或车位租金）。业主或物业使用人使用车位，应按襄阳市物价局批准的本物业车位收费标准交纳车位管理服务费。

襄阳海容投资实业有限公司

3. 车位使用费及停车管理服务费：停车管理服务费的标准按照国家、地方相关规定

(二) 每次的室内装修建筑垃圾清运费，按照每套建筑面积大小收取 2 元/平方米。室内装修公共区域维护保证金 2000 元/户，乙方对装修完工单元检查后，若无超出装修申请内容及无违反《装修服务手册》及《装修服务协议》的，该笔款项应在 7 日内无息返还。

(三) 专用部分、自有设备、毗连部位的维修、养护等，由业主自行承担，业主、物业使用人要求乙方提供服务的。报酬由双方另行约定。

八、代收代缴收费服务

受有关部门或单位的委托，甲方可提供水费代收代缴收费服务(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。

九、房屋的公用部位、共用设施、设备、公用场地的维修、养护费用：

(一) 房屋共用部位、共用设施设备的小修、日常养护费用已包含在物业管理服务费中。房屋共用部位、共用设施设备的大中修、更新费用，从专项维修资金支出，具体的管理及使用按当地相关法规执行。自接到业主报修申请，急修 2 小时内到场，小修 3 日内完成，中修 15 日内完成，大修 30 日内完成。维修质量合格率达 90% 以上。

(二) 市政公用设施和附属建筑物、构筑物的小修、养护费用、大中修费用、更新费用，按相关规定执行。

(三) 公共绿地的养护费用，改造、更新费用按相关规定执行。

(四) 附属配套建筑物和设施的小修、养护费用，大中修费用、更新费用，按相关规定执行。

十、保险

(一) 本物业房屋共用部位、共用设施设备的保险由乙方从物业服务费中支出。

(二) 本合同的物业管理费用不含业主及物业使用人的人身、财产保险。业主或物业使用人的家庭财产与人身安全的保险由其自行购买，若业主或使用人未及时对其单元房产购买保险，则由此引起的后果自负。

襄阳海容投资实业有限公司

十一、违约责任

(一) 乙方违反本协议, 未达到管理服务质量约定目标的, 甲方有权与其它本物业的业主向乙方提出意见, 要求乙方限期改正, 逾期未改正给甲方造成损失的, 乙方承担相应的法律责任。同时, 甲方有权解除合同。

(二) 双方协商一致, 可解除合同, 并在一个月内办理交接手续; 单方擅自解除合同的, 违约方须向对方支付违约金壹佰万元整。

十二、物业管理区域内如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、台风、暴雨、救助人命、暴力事件、协助公安机关执行任务等突发事件, 乙方为维护公众、业主或非业主使用人的人身和财产安全, 在迫不得已的情况下因采取紧急避险措施造成甲方、业主和非业主使用人财产损失的, 乙方不承担赔偿责任。

十三、在本协议履行期间, 如遇不可抗力, 致使协议无法履行, 双方按有关法律规定处理。

十四、未尽事宜, 双方协商签订补充协议, 补充协议与本合同具有同等法律效力。

十五、本协议履行中发生争议, 双方协商解决; 协商不成, 任何一方均可向甲方所在地人民法院起诉。

十六、在签订本协议前, 甲方已将协议样本送襄阳市房产管理局物业管理科(物业管理行政主管部门)备案。

十七、乙方单位资质证明、授权委托书、委托代理人身份证复印件等作为本合同附件, 附件与本合同具有同等法律效力。

十八、本协议一式两份, 甲、乙双方各执一份。自甲乙双方签字盖章之日起生效。

甲方: 襄阳海容投资实业有限公司

代表人:

日期: 2013年10月28日

乙方: 湖北幸福怡家物业服务

服务有限公司

代表人:

日期: 2013年10月28日