

前期物业管理委托合同

合同编号: _____

甲方(房地产开发企业): 湖北逸云房地产开发有限公司

法定住址: 襄阳市襄城区尹集乡

法定代表人: 刘友文

乙方(物业管理企业): 湖北翰扬物业服务有限公司

法定住址: 襄阳市高新区追日路9号

法定代表人: 刘新

甲方通过(☐招投标, ☐协议选聘)方式将中华紫薇园·帝花溪谷一期委托乙方实行物业管理服务。为保障本物业正常运行,为业主创造优美、整洁、安全、方便、舒适、文明的生活和工作环境,根据国家、省物业管理有关法律、法规、规章的规定,在自愿、平等、协商一致的基础上,双方达成以下合同条款。

第一条 物业基本情况

物业类型: 别墅

座落位置: 襄阳市襄城区襄南景观大道特1号。

管理界限: 东至岷山; 南至: 园区道路; 西至: 松林大道; 北至: 岷山。

占地面积: _____ 平方米。

建筑面积: 85000 平方米。

公建配套用房面积：6500平方米

小区总户数：227户

委托管理的物业构成明细见附表。

第二条 委托管理服务期限

物业管理服务期限自甲乙双方签订《前期物业服务合同》之日起至业主大会成立后业主委员会与新聘物业管理公司签订物业服务合同生效时止。

第三条 物业服务内容

乙方应当提供的物业服务包括以下内容：

- 1、制定物业管理服务工作计划，并组织实施；管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收材料等；建立物业管理的各项制度。
- 2、房屋建筑共用部位的日常维修、养护和管理，共用部位包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道等。
- 3、共用设施设备的日常维修养护、运行和管理，共用设施设备包括：共用的上下水管道、共用照明等。
- 4、公共设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、化粪池、泵房、自行车棚、（停车场、库）等。
- 5、公共绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。
- 6、公共环境卫生，包括房屋共用部位的清洁卫生，公共场所的清洁卫生、污水管道的疏通、垃圾的收集。
- 7、维持公共秩序，包括门岗服务、物业区域内巡查。

8、维持物业区域内车辆行驶秩序，对车辆停放进行管理。

9、消防管理服务，包括公共区域消防设施的维护。

10、房屋装饰装修管理服务。

11、接受业主委托，对其物业的专有部分进行维修养护（服务价格由双方另行商定）。

12、其他委托事项。

第四条 物业服务质量要求

（一）房屋及维修管理

1、房屋外观完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻现象。

2、房屋行政街号、幢号、单元号有明显标志，设有引导方向平面图。

3、封闭阳台、空调外安装、抽油烟机排气孔等统一有序，房屋立面无吊栏等悬挂物。

4、一楼护栏无探出墙面现象，二楼以上无护栏。

5、房屋完好率 98% 以上。

6、房屋大中修有完整的开工报告及工程预算书，履行安全技术交底手续，工程质量验收手续齐全，决算书经过有关部门审计，有完整的竣工报告并建立有关保修制度，工程资料存档备查。

7、房屋小修、急修及时率 98% 以上，合格率达 100%，险情排除及时率达 100%，有维修记录和回访记录。

8、房屋档案资料管理完善，按幢、户立档。

（二）共用设备管理

1、设备图纸、档案资料齐全，设备台帐记录清晰，管理完善，随时查阅。

2、专业技术人员、维修操作人员严格执行操作规程，按要求经过专业培训，持证上岗。

3、设备良好，运行正常，有设备运行记录。有专门的保养检修制度，无事故隐患。

4、小区内生活用水（高压水泵、水池、水箱）有严密的管理措施，有二次供水卫生许可证和操作人员健康许可证。水质检验合格。

（三）共用设施管理

1、小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用。

2、公共照明设施设备齐全，运行正常。

3、道路畅通，路面平坦无损坏。

4、污水排放畅通，沟道无积水。

5、危险部位标志明显，有防范措施。

（四）绿化及养护管理

1、公共绿地、庭院绿化布局合理，花草、树木、建筑小品配置得当。

2、绿化有专人养护和管理，无损坏、践踏现象，无病虫害及枯死现象。对绿地、花木等定期浇水、施肥、除虫、修剪、清除枯叶。

（五）环境卫生管理

1、小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施。

2、小区内实行垃圾袋装化，日产日清。

3、楼梯间、通道、走廊的地面、墙面和楼梯扶手、窗台无灰尘，窗户明亮。公共楼道内无乱堆乱放现象。设备间清洁卫生，通风照明良好。

4、道路、庭院、绿地、公用场地无杂物，保持清洁。

5、雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪；雨后及时清理污水。

6、小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序。

7、小区内无违章临时建筑。

8、小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象。

9、共用场地定期清洁地面无油渍等污染现象。

(六) 社区秩序维护

1、小区内实行 24 小时值班巡逻制度。

2、值班人员有明显标志，熟悉辖区情况，工作规范，作风严谨，有值班巡逻记录，各项管理措施落实。

(七) 停车场及车辆停放管理

1、甲方委托乙方经营管理的停车场，车辆停放有序，场地清洁卫生无污染、无破损，车辆管理制度完善。

2、_____。

3、_____。

(八) 消防

1、消防系统标志明显，设备完好，可随时启用。

2、配备专职或兼职消防管理人员。

3、消防通道畅通无阻。

4、_____。

5、_____。

(九) 按《房屋装饰装修管理协议》实施装修管理。

第五条 专有部分的维修

物业专有部分的自用部位、自用设备损坏时，业主、物业使用人可以向乙方报修，也可以自行维修。经报修由乙方维修的，维修费用由业主、物业使用人承担。

第六条 物业办公用房

1、甲方按规定向乙方提供位于_____路_____号（建筑面积_____平方米）的房屋作为物业管理办公用房，在合同履行期间供乙方无偿使用，但不得改变其用途。

2、物业管理用房所有权属于全体业主；管理用房由乙方无偿使用。

第七条 物业服务费用

本物业管理区域的物业服务收费采用包干制，双方约定物业服务费用标准如下（按建筑面积计算）：

住宅： 2 元 / 月·平方米

其他物业（幼儿园、会所）： 2 元 / 月·平方米

业主向乙方交纳物业服务费后，乙方按本合同约定的服务内容和标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

第八条 费用的支付

1、业主应于正式交房之日起交纳物业服务费用。

2、纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者因甲方原因未能按时交给物业买受人的物业，其物业服务费用由甲方全额交纳。

3、业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。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。

4、物业服务费用按年交纳，业主或物业使用人应在每年度第一个月前 15 日内履行交纳义务。

第九条 费用争议的解决

对物业服务费用收支情况有争议的，甲乙双方同意采取协商方式解决。

第十条 停车收费

业主使用公共车位的，需按照 60 元 / 个·月的标准交纳停车管理服务费用，临时停放按照 2 元 / 小时的标准交纳。

第十一条 维修资金

业主应当按照下列规定筹集、使用和管理维修资金：

1、业主应当按照规定交纳专项维修资金；

2、专项维修资金的帐务由物业管理企业代管；

3、业主在转让其物业时，其帐户上的专项维修资金继续用作物业的共用部位、共用设备设施的维修、更新和改造；

4、按照政府规章及相关规定使用和管理专项维修资金。

第十二条 甲方其他权利义务

1、委托乙方管理的房屋、设施、设备负责达到国家有关部门验收标准要求；

2、在业主委员会成立之前，负责制定《业主临时管理规约》，在售房过程中与购房者订立商品房买卖合同时，同时与购房者签订《前期物业管理服务协议》，要求购房者对《业主临时管理规约》予以书面承诺，并将其作为房屋销售合同的附件；物业竣工交付使用时，负责向购房者提供房屋质量保证书和房屋使用说明书；

3、在物业管理接管验收时，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）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（4）各专业部门验收材料；

（5）房屋及配套设施的产权归属清单（包括业主姓名、联系方式等）；

（6）物业管理所必需的其他资料。

4、授权乙方对业主和物业使用人违反《业主临时管理规约》的行为，采取劝阻、制止、要求赔偿经济损失、报告有关行政管理部门、诉讼等方式进行处理；

5、审定乙方拟定的各项物业管理制度；检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

- 6、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；
- 7、负责协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题；
- 8、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；
- 9、及时缴纳未出售的空置房和出租房的物业管理服务费；
- 10、不干涉乙方在法律法规和本合同范围内的管理、经营业务；
- 11、在整个物业区域房屋交付使用 2 年的期限内，配合行业主管部门街道、社区及业主筹建业主委员会；
- 12、法规政策规定由甲方承担的其他责任；
- 13、_____。

第十三条 乙方其他权利义务

- 1、对项目设计和施工提供管理方面的整改和完善建议；
- 2、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，并委派有岗位资格要求的人员履行本合同；
- 3、向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关限制条件，订立本物业项目的《住宅室内装饰装修管理服务协议》并负责监督；
- 4、根据法律、法规的有关规定和本合同的约定，自主开展各项物业管理经营活动，但不得侵害业主、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益；
- 5、根据有关法律、法规的规定和本合同的约定向业主或物业使用人收取物业服务费用，通过合法有效方式解决拖欠物业服务费的问题；

6、建立、保存物业管理帐目，及时向业主公告本管理区域内的重大物业服务事项，每 个月公布一次物业服务费用收支账目；

7、结合本物业的实际情况，编制物业管理方案，年度管理计划、年度维修养护计划、年度费用概预算、决算报告；

8、本合同终止时，向甲方或业主委员会移交全部物业管理用房、物业档案资料和属甲方或业主委员会所有的其他资产，并办理交接手续；

9、选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将物业的整体管理委托给第三方；

10、接受业主、使用人、甲方和物业管理主管部门等的监督，不断完善管理服务，每 三个月 向甲方报告本合同履行情况；

11、与甲方一起在整个物业区域房屋交付使用2年的期限内，配合主管部门、街道、社区及业主筹建业主委员会；

12、法规政策规定由乙方承担的其他责任；

13、 。

第十四条 违约责任

1、甲方违反本合同约定，使乙方不便或无法实施前期物业管理的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应予赔偿。

2、乙方违反本合同有关约定，未尽职责、未履行义务的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期不整改的，甲方有权终止合同，造成经济损失的，乙方应予赔偿。

3、乙方违反本合同约定，未按物业管理标准管理物业，给甲方经济上和声誉上造成损失和不利影响的，甲方有权解除合同，给甲方造成的经济损失，由乙方赔偿。

4、物业交付使用后，发生重大质量事故时，甲乙双方应提请政府主管部门并组织其他相关单位，共同分析查明原因。属设计、施工、材料原因由甲方负责处理，属使用不当、管理不善原因由乙方负责处理。

5、因业主、使用人使用不当发生的物业共用部位、共用设施设备维修费用，由相关的业主、使用人承担。

6、影响物业结构安全和设备使用安全的质量问题，由甲方在约定期限解决。影响相邻房屋安全问题，由甲方处理。因施工原因造成的质量问题，由甲方组织施工单位负责解决。对于不影响物业结构安全和设备使用安全的质量问题，由甲方在约定期限：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，也可采取费用补偿办法，由乙方负责处理。

7、甲乙双方任何一方无法律依据和正当理由提前终止合同的，违约方应赔偿对方 伍拾万元的违约金；造成对方经济损失的，应给予赔偿。

第十五条 乙方的免责事由

以下情况乙方不承担责任：

1、因不可抗力导致物业管理服务中断的；

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、因非乙方责任出现供水、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、_____。

第十六条 合同终止后的交接

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。

第十七条 声明及保证

甲方：

1、甲方为一家依法设立并合法存续的企业，有权签署并有能力履行本合同。

2、甲方签署和履行本合同所需的一切手续（_____）均已办妥并合法有效。

3、在签署本合同时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对甲方履行本合同产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。

4、甲方为签署本合同所需的内部授权程序均已完成，本合同的签署人是甲方法定代表人或授权代表人。本合同生效后即对合同双方

具有法律约束力。

乙方：

1、乙方为一家依法设立并合法存续的企业，有权签署并有能力履行本合同。

2、乙方签署和履行本合同所需的一切手续（ ）均已办妥并合法有效。

3、在签署本合同时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对乙方履行本合同产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。

4、乙方为签署本合同所需的内部授权程序均已完成，本合同的签署人是乙方法定代表人或授权代表人。本合同生效后即对合同双方具有法律约束力。

第十八条 保密

甲乙双方保证对在讨论、签订、执行本协议过程中所获悉的属于对方的且无法自公开渠道获得的文件及资料（包括商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密）予以保密。未经该资料和文件的原提供方同意，另一方不得向任何第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容。但法律、法规另有规定或双方另有约定的除外。保密期限为合同期内。

第十九条 通知

1、根据本合同需要一方向另一方发出的全部通知以及双方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，必须用书面形式，可采用书

信、当面送交等方式传递。以上方式无法送达的，方可采取公告送达的方式。

2、各方通讯地址如下：_____。

3、一方变更通知或通讯地址，应自变更之日起7日内，以书面形式通知对方；否则，由未通知方承担由此而引起的相关责任。

第二十条 合同的变更

本合同履行期间，发生特殊情况时，甲、乙任何一方需变更本合同的，要求变更一方应及时书面通知对方，征得对方同意后，双方在规定的时限内（书面通知发出7天内）签订书面变更协议，该协议将成为合同不可分割的部分。未经双方签署书面文件，任何一方无权变更本合同，否则，由此造成对方的经济损失，由责任方承担。

第二十一条 合同的转让

除合同中另有规定外或经双方协商同意外，本合同所规定双方的任何权利和义务，任何一方在未经征得另一方书面同意之前，不得转让给第三者。任何转让，未经另一方书面明确同意，均属无效。

第二十二条 争议的处理

1、本合同受中华人民共和国法律管辖并按其进行解释。

2、本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可由有关部门调解；协商或调解不成的，可依法向人民法院起诉。

第二十三条 不可抗力

1、如果本合同任何一方因受不可抗力事件影响而未能履行其在本合同下的全部或部分义务，该义务的履行在不可抗力事件妨碍其履

行期间应予中止。

2、声称受到不可抗力事件影响的一方应尽可能在最短的时间内通过书面形式将不可抗力事件的发生通知另一方，并在该不可抗力事件发生后 7 日内向另一方提供关于此种不可抗力事件及其持续时间的适当证据及合同不能履行或者需要延期履行的书面资料。声称不可抗力事件导致其对本合同的履行在客观上成为不可能或不实际的一方，有责任尽一切合理的努力消除或减轻此等不可抗力事件的影响。

3、不可抗力事件发生时，双方应立即通过友好协商决定如何执行本合同。不可抗力事件或其影响终止或消除后，双方须立即恢复履行各自在本合同项下的各项义务。如不可抗力及其影响无法终止或消除而致使合同任何一方丧失继续履行合同的能力，则双方可协商解除合同或暂时延迟合同的履行，且遭遇不可抗力一方无须为此承担责任。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

4、本合同所称“不可抗力”是指受影响一方不能合理控制的，无法预料或即使可预料到也不可避免且无法克服，并于本合同签订日之后出现的，使该方对本合同全部或部分的履行在客观上成为不可能或不实际的任何事件。此等事件包括但不限于自然灾害如水灾、火灾、旱灾、台风、地震，以及社会事件如战争（不论曾否宣战）、动乱、罢工，政府行为或法律规定等。

第二十四条 合同的解释

本合同未尽事宜或条款内容不明确，合同双方当事人可以根据本合同的原则、合同的目的、交易习惯及关联条款的内容，按照通常理

解对本合同作出合理解释。该解释具有约束力，除非解释与法律或本合同相抵触。

第二十五条 补充与附件

本合同未尽事宜，依照有关法律、法规执行，法律、法规未作规定的，甲乙双方可以达成书面补充合同。本合同的附件和补充合同均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

第二十六条 合同的效力

1、本合同自双方或双方法定代表人或其授权代表人签字并加盖单位公章或合同专用章之日起生效。

2、本合同正本一式 肆 份，双方各执 贰 份，具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

法定代表人（签字）：

签订地点：

15 年 1 月 25 日

乙方（盖章）：

法定代表人（签字）：

签订地点：

2015 年 1 月 25 日