

湖州市前期物业服务合同

项目名称： 悦江花苑

项目地址： 浙江省湖州市安吉县

委 托 方： 安吉融尚房地产有限公司

受 托 方： 福建融信世欧物业管理集团有限公司安吉分公司

签订日期： 2018年12月13日



前期物业服务合同

甲方（开发建设单位）：安吉融尚房地产有限公司

营业执照注册号：91330523MA2B4QQ09L

法定代表人：余丽娟 联系电话：0571-87103366

委托代理人：姜赞昀 联系电话：18667149069

通讯地址：浙江省湖州市安吉县昌硕街道昌高路 104 号

邮政编码：313300

乙方（物业服务企业）：福建融信世欧物业管理集团有限公司安吉分公司

营业执照注册号：91330523MA2B5CX43K

负责人：郭辉 联系电话：0591-81956075

委托代理人：敖幸 联系电话：15979244282

通讯地址：浙江省湖州市安吉县昌硕街道昌硕广场 6 幢 915 号

邮政编码：313300

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《浙江省物业管理条例》等有关法律、法规的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方以方式选聘乙方对悦江花苑提供前期物业服务，签订本合同。

乙方依照本合同提供服务的受益人为本物业管理区域的全体业主和非业主使用人，全体业主和非业主使用人享受本合同提供的服务并承担按本合同约定及时交纳物业服务费用

等义务。

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况

物业项目名称：悦江花苑；

座落位置：湖州市安吉县（县、市）递铺镇街道（乡、镇）灵峰北路（街、巷）；

物业类型：住宅（住宅、非住宅、综合）；

物业管理区域四至范围：

东至半岛东路；

南至规划道路；

西至茗秀东路；

北至夹溪路；

占地面积：53330.00平方米；

总建筑面积：113234.10平方米；其中住宅平方米，非住宅35335.49平方米；

物业管理用房建筑面积560.07平方米，其中包括：物业办公用房240平方米，物业经营用房320.07平方米。（总建筑面积以实际竣工验收测绘结果为准）

分期建设的项目，具体情况为：/

_____。

（物业管理区域划分意见书或规划平面图见附件一，物业构成明细见附件二）

第二条 按照约定，乙方应当在前期物业管理期间参与工程的检查，或根据项目建设实际情况，由甲乙双方约定乙方在项目建设阶段参与检查。对检查发现的工程质量问题和其他不利于物业使用和管理的问题，乙方应及时向建设单位或者相关专业管理部门提出整改建议。产生的相关费用由甲方承担。

第三条 甲方应当与乙方完成物业共用部位、共用设施设备的承接查验工作并签订物业承接查验协议，对物业承接查验基本情况、存在问题、解决方法及其时限、双方权利义务、违约责任等事项作出明确约定。（物业承接查验协议详见附件三）

物业承接查验费用由甲方承担。

第二章 物业服务内容与服务标准

第四条 乙方提供的物业服务包括以下内容：

1. 房屋建筑共用部位的日常维护和管理，包括：楼盖、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道、门厅等。须从业主、非业主使用人室内进入的，或无法进行日常维护的建筑共用部位除外。

2. 共用设施、设备的日常养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、污水管、高压泵房、电梯、共用照明、楼内消防设施设备、监控设备、变频水泵、烟道、天线、建筑物防雷设施等。安装在业主、非业主使用人室内的，或无法进行日常维护的共用设施设备除外。

物业管理区域内保修期限满后,共有部位 1000 元以上、共有设施设备 3000 元以上的维修、更新和改造费用,可在物业专项维修资金中列支,不同性质的部位或设施设备的维修不能归并为单体项目工程。

物业管理区域内供水、供电、供气、通讯、有线电视等设施的维修和养护,由相关社会企事业单位负责。

3. 附属建筑物、构筑物的日常养护,包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、水池、物业标识系统等。

4. 公共绿地、公共区间植物、建筑小品等的日常养护和管理。

5. 公共环境日常保洁,包括公共场所、房屋共用部位的日常保洁,生活垃圾日常分类清运,观赏水景的日常清理。

6. 协助维护园区公共秩序,包括门岗执勤、巡视、秩序监控、交通与车辆停放秩序管理。

7. 管理甲方移交的与物业相关的竣工总平面图,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,设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料,物业质量保修文件和物业使用说明文件。

8. 协助组织开展社区文化娱乐活动。

9. 对业主和非业主使用人违反《临时管理规约》、《业主服务手册》以及小区装修管理规定的行为,针对具体行为并根据情节轻重进行规劝、制止等措施,规劝、制止未果的,可向有关行政主管部门报告。

10. 业主和非业主使用人房屋自有部位、自用设备及设

商业：___/___元/月·平方米；

配套的教育、医疗卫生等设施：___/___元/月·平方米；

___/___：___/___元/月·平方米。

其他：

(1) ___/___；

(2) ___/___。

2. 物业服务资金包括物业服务支出和物业服务企业的酬金。其中物业服务支出构成一般包括：

(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) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

(3) 物业管理区域清洁卫生、生活垃圾日常分类清运、绿化养护、秩序维护费用；

(4) 办公费用；

(5) 乙方实施管理必备的固定资产折旧；

(6) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

(7) 法定税费；

(8) 其他：___。

乙方应当于每年6月15日公布物业服务资金的收支情况。

3. 乙方的酬金

乙方采取以下第(2)种方式提取酬金：

(1) 乙方按_____ (每月、每季、每年) _____元
的标准从预收的物业服务资金中提取;

(2) 乙方 每年 (每月、每季、每年) 按应收的物
业服务资金 / %的比例提取。

(3) / _____。

4. 物业服务费结余或不足的处理方式:

年度结算结余部分, 按以下第 (1) 种方式处理:

(1) 转入下一年度继续使用;

(2) 直接纳入物业专项维修资金;

(3) / _____。

年度结算不足部分, 按以下第 (1) 种方式处理:

(1) 由业主于次年第一个月底之前, 按照其专有部分
占建筑物总面积的比例追加补足;

(2) / _____。

第七条 已竣工但未出售或已出售但未交付给物业买
受人的物业, 由甲方全额支付物业服务费、车位服务费、
等费用; 物业交付使用后, 其费用由业主承担。

甲方不得对业主的物业服务费、车位服务费等费用作出
减免的承诺; 若甲方违反约定做出承诺的, 应将承诺减免的
全部费用支付给乙方。

业主约定由非业主使用人交纳物业服务费、车位服务费等费
用的, 从其约定, 业主负连带交纳责任。

业主与非业主使用人之间的交费约定, 业主应及时书面
告知乙方。物业产权或者租赁关系变更时, 相关业主、非业

垃圾清运，也可以委托乙方清运。委托乙方清运的，按照有关规定，装修垃圾由业主或非业主使用人运至装修垃圾集中堆放点，清运费由乙方按照物价部门的相关规定收取。

第四章 物业的经营与管理

第十一条 本物业管理区域内的物业办公用房供乙方在合同期限内无偿使用，但不得擅自改变其用途。本合同终止时，乙方应当将物业管理用房移交给业主委员会。

本物业管理区域内的物业经营用房、停车场及其他物业共用部位、共用设施设备，委托乙方代为经营或管理服务的。具体收费及经营成本约定如下：

（一）物业经营用房

物业经营用房的出租标准不得低于周边同期同类出租标准，且租赁期限最长不超过业主委员会成立后十二个月。乙方代为出租物业经营用房的，经双方约定，乙方收取其总收入额的 / % 为经营成本。

（二）规划内的停车场（库）

1. 车库（位）属于全体业主共有的，其收益归全体业主所有。委托乙方代为经营的，车位使用人应按车库 / 元/个·月、车位 / 元/个·月的标准向乙方交纳停车费。乙方收取其收入额的 / % 为经营成本。

2. 车库（位）归甲方或其他业主所有，自用或自己出租的，车库（位）所有人应按车库 50 元/个·月、车位 50

元/个·月的标准向乙方交纳车位服务费。

3. 机械车位具体收费标准: _____。

4. 新能源电动车共用充电桩服务收费标准: _____。

(三) 占用业主共有的道路或者其他场地用于停放车辆的车位, 属于业主共有。

具体收费标准为: _____。

乙方提取的经营成本为: _____/_____。

(四) 利用共用部位、设施设备进行广告或相关场地进行摆摊设点等经营活动的, 具体收费金额由甲乙双方商定, 乙方从该收费中提取其收入额的 / % 为经营成本。

(五) 其他: 对于第十一条(一)、(二)、(三)、(四)中, 属于全体业主所有的经营性收益(扣除管理费、税费等经营成本后的收入)因单独列账, 待业主委员会成立后决定其分成比例。

第十二条 属于全体业主所有的经营性收益(扣除管理费、税费等经营成本后的收入)由乙方代管并单独列账, 主要用于补充专项维修资金, 也可以按照业主大会的决定用于物业管理方面的其他需要。

本合同终止时, 乙方应当对经营性收益收支情况进行审计, 并将审计结果在物业管理区域内公示。审计费用由(全体业主承担并从经营性收益中列支、甲方承担、乙方承担)。

实行物业服务包干制收费方式的物业服务项目，乙方应每半年公布一次物业共用部位、共用设施设备以及相关场地经营所得的收支情况。实行酬金制物业服务方式的，乙方每年公布一次各项资金收支情况。

第十三条 乙方可以接受业主、非业主使用人委托，提供车辆保管等合同约定以外的服务，除政府有规定的外，服务收费按当事双方约定执行。

若当事双方无约定的，乙方对物业内车库（位）的公共部位以及公共设施设备提供日常维保服务，不含车辆保管、保险及车内物品的保管等责任。

第五章 双方的权利义务

第十四条 甲方为未出售或已出售但未交付给物业买受人的物业的实际业主，享受业主的权利并承担业主的义务，同时甲方作为开发建设单位，其他权利和义务约定如下：

（一）甲方在与生产厂家、安装单位签订设施设备购买（安装）协议时，应当约定由生产厂家、安装单位负责乙方技术人员的操作培训，并督促、协调设施设备的生产厂家、设计、施工安装等单位共同配合乙方开展有关工作。

（二）协调、处理乙方在前期介入中，提出的合理化建议和发现的问题。

（三）甲方应当按照有关规定和物业买卖合同的约定，向乙方移交权属明确、资料完整、质量合格、验收通过的物业，并按照相关法律、法规规定的保修期限和保修范围承担物业的

侵害业主、非业主使用人及他人的合法权益。

（七）配合各职能部门做好本物业管理区域内的房屋出租报备、违建信息报告、流动人口登记、新能源电动车充电桩安装、文明宣传等工作；

（八）乙方应当通过合法有效的方式解决拖欠物业服务费等费用的问题；业主不交纳物业服务费的，乙方可以依法向人民法院起诉或者提交仲裁委员会仲裁。

（九）乙方可以将本物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，并对其服务行为承担连带责任，但不得将本区域内的全部物业管理一并委托给他人。

（十）不得擅自占用和改变本物业管理区域内公共建筑和共用设施等用途。

（十一）乙方在本合同约定期限内提前终止合同的，应当经征得本物业管理区域专有部分面积占建筑物总面积过半数且人数占总人数过半数业主同意后，书面通知甲方之日起满三个月合同终止。

（十二）本合同依法解除、协商解除、单方解除或者期满终止时，乙方应当按照有关规定和本合同约定退出本物业管理区域的物业服务，并按有关规定和本合同约定办理移交手续和项目退出手续。

（十三）建立生活垃圾分类投放责任制和日常管理制度，并接受环境卫生主管部门的监督检查；开展生活垃圾分类知识宣传，指导、监督单位和个人分类投放生活垃圾。

（十四）乙方应按照规定申请使用物业专项维修资金，提出维修内容、工程预算方案、施工单位及申请金额等

相关事项，并按规定做好公示。乙方对物业专项维修资金申请资料的真实性和有效性，承担相应的法律责任。

(十五) 其他：_____。

(十六) 法律、法规规定的其他权利义务。

第六章 违约责任

第十六条 因甲方未能履行本合同约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，由甲方依法承担法律责任。

第十七条 因乙方原因未能履行本合同约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，由乙方依法承担法律责任。

第十八条 因业主（非主业使用人）原因或其他第三方行为造成损害的，由责任方依法承担法律责任。

第十九条 因不可抗力造成的损失，乙方不承担相应责任。

第二十条 乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务费用标准的，对超出标准的部分，业主和非业主使用人有权拒绝交纳；乙方已经收取的，业主和非业主使用人有权要求乙方返还。

第二十一条 本合同其他相关违约责任的约定：

(一) _____；

(二) _____；

(三) _____。

第七章 其他事项

第二十二条 本合同期限按下述第 1 种方式确定：

1. 自合同签订之日至业主委员会代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同生效之日时止。

2. 自____年____月____日起至____年____月____日止。

第二十三条 关于合同期限选择

(一) 合同期满终止, 业主大会和业主委员会尚未成立, 甲方和乙方双方同意续约的, 双方约定: _____。

(二) 合同期满终止, 业主大会和业主委员会尚未成立, 甲方或乙方不再续约的, 合同当事人应当在合同届满三个月前, 向对方提出不再续约的意见, 并告知物业所在地的居民委员会。由居民委员会按照相关规定并征得专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意, 及时另行选聘具有相应资质等级的物业服务企业, 按不低于原物业服务合同约定的服务标准执行。

(三) 合同期限未满, 但业主大会已经按照规定选聘新物业服务企业的, 自业主委员会与新物业服务企业签订的物业服务合同生效之日起, 本合同终止。

第二十四条 非业主使用人在物业管理活动中的权利义务由业主和非业主使用人约定, 但不得违反法律、法规和临时管理规约的有关规定。非业主使用人违反相关规定, 有关业主承担相应连带责任。

第二十五条 本合同的附件与合同具有同等法律效力。

第二十六条 本合同未尽事宜, 双方可另行签订补充协议, 并作为合同附件。

第二十七条 本合同在履行中发生争议, 由双方协商解

决，协商不成，双方可选择以下第1种方式处理：

- 1、依法向人民法院起诉；
- 2、提交_____仲裁委员会仲裁。

第二十八条 本合同一式捌份，甲方执叁份，乙方执肆份报物业所在地市、区物业主管部门一份（备案）。

附件：

- 一、物业管理区域划分意见书或规划平面图
- 二、物业构成明细
- 三、物业承接查验协议
- 四、物业服务内容与服务标准
- 五、公共能耗费分摊办法
- 六、前期物业管理招标文件
- 七、前期物业管理投标书

甲方（签章）

法定代表人

2018 年 12 月 13 日



乙方（签章）

法定代表人

2018 年 12 月 13 日



章

