

悦江花苑前期物业服务协议

本协议当事人

甲方：福建融信世欧物业管理集团有限公司安吉分公司

乙方:

甲方是指安吉融尚房地产开发有限公司选聘的物业服务企业

乙方是指购房人（业主）

前期物业服务是指：在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，由建设单位选聘物业服务企业实施的物业服务。

物业名称: 悦江花苑

乙方所购房屋的商品房买卖合同编号:

乙方所购房屋基本情况:

类 型: 住宅

座落位置: 幢 单元 室

建筑面积: 113234.10 平方米

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲、乙双方就前期物业服务达成如下协议：

第一条 双方的权利和义务

一、甲方的权利和义务

1、对物业共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、安全防范、交通等项目进行维护、修缮、服务与管理；

2、根据有关法规和政策,结合实际情况,制定本物业管理制度和《业主临时管理规约》并书面告知乙方;

3、建立健全本物业的物业服务档案资料:

4、以批评、规劝等必要措施制止乙方、物业使用人违反《物权法》等法律、法规及《业主临时管理规约》的行为，维护全体业主的权益；

5、根据需要,物业服务企业可委托专营企业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;

6、依据本协议的规定，向乙方收取物业服务费用；

7、编制年度物业服务工作计划，物业共用部位、共用设施设备维修资金的

使用计划及财务年度计划;

8、每半年一次向乙方公布物业维修、更新费用的收支帐目和商业用房及其他共用设施设备和场地的经营性收支账目;

9、提前将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《房屋装饰装修管理协议》;

10、不得擅自占用本物业的共用部位、共用设施、设备或改变其使用功能;

11、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;

12、如未被业主、业主大会续聘,自本协议终止起15日内与业主、业主大会选聘的物业服务企业办理相关移交手续,移交手续须经业主委员会确认;

二、乙方的权利和义务

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制度和《业主临时管理规约》等相关规定;

4、依据本协议的规定,向甲方交纳物业服务费用;

5、装饰装修房屋时,和甲方签订《房屋装饰装修管理协议》、《消防安全协议》和《小区车辆停放管理协议》,遵守有关法规、规章、政策的规定;

6、不得擅自占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变使用功能,造成损失的,应予赔偿;

7、转让房屋时,应事先通知甲方,并告知受让方与甲方签订本协议;

8、对承租人、使用人及访客等违反物业管理制度和《业主临时管理规约》造成的损失、损害承担民事责任;

9、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,不得侵害他人和公共的合法权益。

10、因甲方维护修缮共用部位、共用设施设备需要占用乙方自用部位的、自用设施的,应予以配合。

11、不得擅自改变房屋使用功能。

第二条 物业服务内容

一、房屋共用部位的维护和管理

共用部位是指物业服务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、电梯机房、走廊通道、传达室、内天井、房屋承重结构、室外墙面、屋面等部位。

二、房屋共用设施设备的维护和管理

共用设施设备是指物业服务区域内属全体业主或单幢物业的业主、物业使用人共同使用的供水箱、水泵、排水管道、窨井、化粪池、垃圾通道、垃圾箱(房)、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、娱乐设施等设施设备。

三、环境卫生

- 1、物业服务区域内公共场所清扫、道路保洁;
- 2、共用设施设备保洁;
- 3、生活垃圾收集、清运。

四、安全防范

1、内容

- (1) 门岗值班;
- (2) 物业服务区域内巡视;
- (3) 公共报警、监控;
- (4) 小区外围巡逻。

2、责任

(1) 协助公安部门做好物业服务区域内的安全防范工作。发生安全事故时,甲方在采取应急措施的同时,应当及时向有关行政管理部门报告,协助做好救助工作;

(2) 协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序,尽到安全防范责任;

(3) 维护小区安全秩序。

五、交通秩序与车辆停放

1、内容

- (1) 限速、限重、禁鸣;
- (2) 车辆进出管理;
- (3) 停车泊位管理。

2、责任

(1) 车辆行驶、停放有序;

-
- (2) 保持小区安静;
 - (3) 维护交通安全;
 - (4) 保持道路畅通有序。

六、房屋装饰装修管理

- 1、与乙方签订《房屋装饰装修管理协议》、《消防安全管理协议》;
- 2、履行宣传、告知政府有关装修管理规定的义务;
- 3、对违章装修行为进行劝阻、制止;
- 4、及时向政府有关行政主管部门报告。

七、消防管理

1、内容

- (1) 消防设施、设备及器材管理;
- (2) 易燃品管理;
- (3) 消防知识宣传;
- (4) 定期进行消防演习。

2、责任

- (1) 消防器材无缺少、失效;
- (2) 消防通道畅道;
- (3) 发现火灾及时报警, 并积极组织灭火;
- (4) 消防登高场地保持畅通。
- (5) 若有事故发生, 要积极协助消防、公安部门做好事故调查。

八、公共绿化

1、内容

- (1) 修剪、浇灌、施肥、除虫等绿化养护;
- (2) 清理公共绿地;
- (3) 必要的补种;

2、责任

- (1) 及时养护, 促使花草树木的正常生长;
- (2) 保持公共绿地整洁;
- (3) 绿化少虫害、无枯死;
- (4) 绿地管理及养护措施落实, 无破坏、践踏及随意占用现象, 绿化完好

率达 98%。

第三条 物业服务质量

一、房屋外观

- 1 、外墙无破损，无乱涂乱画现象；
- 2 、户外无违章安装的防盗栅栏和空调；
- 3 、房屋场地无违章搭建。

二、共用部位、共用设施设备的维护和管理

- 1 、共用部位无破损，共用设施设备运行正常；
- 2 、定期维护保养；
- 3 、专人维护保养。

三、环境卫生

- 1 、环境整洁、无污染；
- 2 、生活垃圾日产日清。

四、绿化

- 1 、养护得当，定期修剪；
- 2 、美观协调。

五、交通秩序与车辆停放

- 1 、道路畅通有序；
- 2 、车辆停放整齐。

六、保安

- 1 、统一服装，持证上岗，文明值勤；
- 2 、物业服务区域内防止重大责任火灾、交通事故和刑事案件。

七、房屋共用部位、共用设施设备小修和急修

小修：在接到维修要求后及时修理，两天内完成，并建立登记、回访制度。

急修：在接到维修要求后 30 分钟内赶到现场，24 小时内修理完毕，并建立登记、回访制度。

乙方或使用人报修及时率达 100%，维修质量合格率达 98% 以上。

八、乙方或使用人对甲方的物业服务的满意率达 95% 以上。

九、在本协议期内，甲方负责属于全体业主共有的物业管理商业用房，
物业共用部位、物业共用设施设备，业主共有的场地及物业管理区域内配套设施

的经营管理，经营管理收益归全体业主所有，可用于共用部位，共用设施设备的维修、更新、改造和补充物业专项维修资金，不得挪作他用。

十、 单个业主或物业使用人可委托甲方对其物业的专有部分提供维修保养等服务，甲方是否接受委托以及服务内容和费用等相关事项由单个业主或物业使用人和甲方另行协商后确定。

第四条 物业服务费（不包括房屋共用部位、共用设施设备中修以上维修和更新的费用）

一、乙方交费时间

1、自房屋交付使用，乙方可以领取钥匙次月起计交，无正当理由拒绝交付的，自开发商发出的书面交付通知约定领房日期的次月起计交。

2、交房之日预交一年的物业服务费，一年以后每半年预交一次，以该半年度第一月的1—15号为交费期。

二、收费标准（按建筑面积）

1、高层住宅：每月每平方米 1.95 元

2、多层：每月每平方米 1.95 元

3、小高层：每月每平方米 1.95 元

4、车位：每月每个 50 元。

三、已交付使用但乙方尚未居住（装饰前）的房屋，由乙方按应缴标准的100%向甲方缴纳。

四、乙方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，乙方负连带交纳责任。乙方与物业使用人之间的交费约定，乙方应及时书面告知甲方。

五、乙方转让物业时，须交清转让之前的物业服务费及其它相关费用。

六、物业服务费中未计入的共用设施设备（如：电梯、水泵、中央空调、公用车库、楼道灯等）运行能耗费用，按物价部门规定，另行按实向乙方分摊，多退少补，每半年公布一次收支账目。高层住宅能耗费预收标准为：0.5元/月·平方米。 多层能耗费预收标准为：0.5元/月·平方米。小高层能耗费预收标准为：0.5元/月·平方米

七、车位使用费由车位使用人按下列标准向甲方交纳：

地下车位（业主已购置的）停车服务费：50 元/辆.月，含能耗费。

八、甲方受乙方的委托对其房屋自用部位、自用设备的维修、养护及其它特约服务的费用，由当事人自行约定。

九、甲方向乙方提供的其它服务项目和收费标准，参考《杭州市物业管理代办性、特约性专项服务（菜单式）参考收费标准》执行。

十、物业管理区域内归开发建设单位所有的会所纳入小区物业管理范围，由甲方统一管理，开发建设单位应按照约定的标准交纳物业服务费，但会所内已作为全体业主公共活动场所而无偿提供移交给甲方服务管理的，则与公共部位、公共设施的服务管理相同，该区域不收取物业服务费，其能源消耗在经营性收入中列支，经营性收入列支不足的则由全体业主按建筑面积进行分摊。如果开发建设单位与会所的经营者约定物业服务费由会所经营者缴纳的，从其约定，但开发建设单位对该物业服务费的缴纳承担连带责任。

十一、前期物业服务期间，受有关部门或单位的委托，若乙方需要甲方提供供水费、电费等代收代缴收费服务的，乙方按照 500 元/户的标准向甲方预缴水、电费储备金。若无需甲方提供代收代缴服务的，则由乙方按照当地有关部门的规定自行结算水费、电费。

第五条 物业维修资金使用

一、根据《浙江省物业专项维修资金管理办法》的规定，本物业建立共有部分共有设施设备保修期满后的维修、更新、改造的维修资金；

二、维修资金由萧山区住房维修资金管理中心代为监管，本息归乙方所有；

三、维修资金应当专项用于住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新，不得挪作他用；

四、维修资金不敷使用时，由业主大会决定续筹，乙方应当按照所拥有房屋建筑面积比例分摊；

五、乙方转让房屋所有权时，维修资金不予退还，随房屋所有权同时过户。

第六条 广告牌设置及权益

一、甲方统一布设，但不得有损小区整体观瞻和侵害乙方权益；

二、收益专项用于物业共用部位、共用设施设备的维修和养护，不得挪作它

用。

第七条 其它约定事项

甲方协助公安机关维护本物业公共区域的秩序，乙方家及私家车中属于私人空间，甲方无法入内，乙方应做好自我防范：夜间休息、白天上班尤其是长时间出差，需锁好门窗，切断水、电、气所有开关；家及私家车中贵重物品、大宗现金、有价证券、古董文物、重要证件等，均应存入银行保险箱中；因装修、钥匙遗失等原因存在安全隐患时，应及时更换门锁。

第八条 违约责任

一、甲方违反协议，未达到管理服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正且给乙方造成损失的，甲方承担相应的法律责任；

二、乙方违反协议，使甲方未达到管理服务质量约定目标的，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正且给甲方造成损失的，乙方承担相应的法律责任；

三、甲方违反协议，擅自提高收费标准或乱收费的，乙方有权要求甲方退还所收的全部费用，退还利息并按多收费用每日 2% 支付违约金。

四、乙方违反协议，不按照约定缴纳物业服务费的，甲方有权要求乙方按每逾期一日加收应缴额的 2% 支付违约金。

五、乙方损害物业共用部位、共用设施和物业管理区域内的配套设施，应向权利人承担赔偿责任。

六、乙方违反本协议约定，将房屋直接或分割后出租给两个以上的无亲属关系的承租人或允许出租人将房屋转租给一个以上的次承租人的，甲方有权要求乙方限期改正。

第九条 为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，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，乙方应积极配合甲方对上述灾害发生时所采取的紧急避险措施。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 在本协议履行期间，如遇不可抗力致使本协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

第十一条 本协议内空格部位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，双方可以协商或调解解决，不愿协

商、调解或者协商、调解无效的，当事人可按下列第2种方式处理：

1、提交_____仲裁委员会仲裁；

2、依法向人民法院起诉。

第十三条 本协议共玖页，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十四条 在本协议签订之前，甲方已将本协议格式样本送当地物业管理行政主管部门备案。

第十五条 本协议自双方签字或盖章之日起生效，至业主委员会与新物业服务企业签订《物业服务合同》生效时止。

以下无正文！

甲方（章）：

代表人：



乙方（章/签字）：

代表人：

年 月 日

年 月 日

章

