

0001

融信·龙洲府项目前期物业服务合同

甲方：（建设单位）：

企业名称：重庆融永房地产开发有限公司

法定代表人：陆清龙

地 址：重庆企业天地 5 号楼 23 楼

联系电话：15823057586

乙方（物业服务企业）：

企业名称：融信世欧物业服务集团有限公司重庆分公司

负责人：林晓林

联系地址：重庆市南岸区南坪西路 38 号 1 栋 18-10 号

联系电话：13711115805

根据《中华人民共和国合同法》、《物业管理条例》、《重庆市物业管理条例》等有关法律、法规的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对融信龙洲府项目（小区）实施前期物业服务的事宜，订立本合同。建设单位依法与物业服务企业签订的前期物业服务合同对全体业主具有约束力。

第一章 物业服务区域概况

第一条

物业基本情况

物业名称：融信龙洲府（以下简称本物业）

坐落位置：重庆市巴南区渝南大道 167 号

物业四至：

东至：防护绿地及内环快速；

南至：市政道路及已建小区；

西至：已建小区及渝南大道；

北至：市政道路及农贸市场；



物业类型：商住

占地面积：117541 平方米

总建筑面积：328836.58 平方米

第二条

物业承接查验

具体物业构成明细及设备设施明细见附件一。

乙方为本物业管理区域内全体业主和使用人提供服务，本物业管理区域内物业的全体业主和使用人均应履行本合同，承担相应的责任。

第二章 物业服务事项

第三条

乙方提供物业服务的主要内容：

1、物业共用部位的维修、养护和管理。物业共用部位具体包括：房屋主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、屋面、大堂、公共门厅、各出入口、走廊、过道、楼梯间、公共卫生间、清洁间、电表房、化粪池、应急发电机房、消防给水系统泵房、消防设备控制室、储水箱（池）、电梯房（含电梯井）及其它地方或范围，但任何业主拥有独立使用权的地方及开发商保留地方除外。

2、物业共用设施、设备的运行、维修、养护管理。具体包括：共用的上下水管道、落水管、污水管、中央空调系统、共用照明、光彩照明、水泵、发电机、楼内消防设施设备、卫生间设备、电梯、电视监控系统、门禁系统、停车管理系统、巡更系统、有线电视系统、通讯系统、电线、电缆、公用通告板及其它卫生设备等。以上所列的各类设备，不论是设置于公共地方或保留地方内，均属公共设施的一部分，但任何只供个别业主或租户使用的设施则不包括在内。

3、物业共用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、水池、井、路灯。

4、共有绿地、花木、建筑小品、休闲设施、健身设施等的养护与管理。

5、房屋共用部位、共用区域的清洁卫生，垃圾的收集、清运，共用排污管道及设施的疏浚。

6、交通与车辆停放秩序的管理。



7、公共秩序协助管理和服務，包括安全監控、巡視、門崗執勤等。

前款約定的事項不含業主、物業使用人的人身、財產保險和財產保管保險責任。雙方另行簽訂人身、財產保險和財產保管專項合同的，按合同約定執行。

8、物業管理區域內公共消防安全管理。包括建立義務消防組織、建立消防管理制度、制定火災突發事件處置預案，開展日常消防監控設備運行管理，開展日常公共區域及經營辦公場所內的消防巡檢，處置消防突發事件和違章事件。

前款不包含專有區域內業主及使用人應承擔的消防管理責任。

9、物業檔案資料管理。

10、物業專項維修資金的使用。

11、裝飾裝修管理服务。

12、接受業主委託，對其物業的專有部分進行維修養護（服務價格由雙方另行商定）。

13、物業服務費和本合同規定的其他費用的收取。

14、法律政策規定應由乙方案理服務的其它服務事項。

乙方案理服務的內容不包含業主物品、車輛等特定財產的保管服務及車輛停放保管服務，甲方及業主如有保管需求需與乙方另行簽訂保管費并額外支付保管費用。

第四條 裝修管理

1、本物業區域業主（使用人）裝修由小區物業公司統一管理，業主或使用人需要裝飾裝修房屋的，應當提前3天到小區物業服務中心辦理簽訂裝飾裝修管理服務協議，并交納裝修保證金住宅2000元/戶，非住宅5000元/戶，超過1000平方米以上的非住宅由物業服務企業與業主或使用人另行約定，自裝修完畢之日，業主或使用人向物業公司告知報備，3個月后经物業公司二次復驗合格後，由物業公司無息退還裝修保證金；

裝修期間產生的建筑垃圾棄土原則上應由業主或使用人自行負責清運至市政垃圾處置場所。委託物業公司清運的，高層（含小高層）由業主或使用人按8.00元/平方米（建築面積）標準（一費制）向物業公司支付清運費（除渣費），業主或使用人應將產生的建筑垃圾自行清理（清掃）收堆於室內，物業公司負責入戶清運（除渣）。其他業態（洋房、別墅、商業）的建築垃圾棄土如需委託物業公司清運的，清運方式及清運費（除渣費）標準由業主或使用人与物業公司自行協商，協商不成，由業主或使用人自行清運至市政垃圾處置場所。物業公司應明確告知業主或使用人裝修期間產生的建筑垃圾棄土的清運方式（除渣方式），業主在裝修時自行選擇除渣方式并在與業主簽訂的裝修協議中予以明確。

建筑垃圾棄土清（轉）運費（除渣費）在辦理裝修手續時繳納。



若业主实施违规装修、不遵守小区临时管理规约（装修协议）约定或危及房屋结构安全行为及重庆市市政府 282 号文件有关规定的，可对其共同管理权的行使及装修保证金退还和业主在申报开通水电气网络等手续方面不配合。以保障整栋房屋安全，维护其他业主合法权益，并及时报告有关部门。

2、业主应当按照规定的房屋用途使用房屋，不得改变房屋用途。确需改变房屋用途的（仅可改为办公），业主应当在征得相邻业主同意后报有关行政主管部门审批，经相邻业主同意、行政主管部门审批后，该房屋的物业服务费收费标准按物业服务合同约定商业收费标准执行。

3、业主或使用人应在指定地点放置装饰装修材料及垃圾，不得擅自占用共用部位和公共场所，业主应严格遵守装修施工时间：

上午：09:00 时至 12:00 时

下午：14:00 时至 18:00 时

周末静音施工。其他时间以及法定节假日不得施工，以免噪音扰民。

4、业主、使用人使用物业，应当自觉遵守法律、法规、管理规约的规定和业主大会、业主委员会的决定，不得损害公共利益和他人合法权益。物业管理区域内，禁止下列行为：

- （1）占用地上或者地下空间违法修建建筑物、构筑物（例如：开挖地下、楼顶加层等）；
- （2）破坏或者擅自改变房屋外观；
- （3）损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构；
- （4）损坏或者擅自占用、改建物业共用部分；
- （5）损坏或者擅自占用、移装共用设施设备；
- （6）将卫生间、厨房改在下层住户的卧室、起居室（厅）、书房的上方；
- （7）存放、铺设超负荷物品；
- （8）发出超过规定标准的噪音；
- （9）存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品；
- （10）违反法律法规以及管理规约，改变房屋用途，将住宅改变为经营性用房；
- （11）乱丢垃圾，高空抛物；
- （12）损毁树木、园林绿化；

（13）法律法规和管理规约禁止的其他行为。物业管理区域内发生上述行为时，业主、物业使用人有权投诉、举报，物业服务企业、业主委员会应当根据物业服务合同或者本项目临时管理规约及时予以劝阻、制止，报告。对违章装修情况制止无效的，基于小区物业



服务系维护全体业主合法权益的公共服务行为，就业主或使用人单一侵权违规行为，物业服务企业可以采取以下措施：

- ① 禁止施工人员进入物业区域；
- ② 禁止施工材料进入物业区域；
- ③ 禁止施工工具进入物业区域；

④在维护小区业主共同利益和确保房屋安全前提下，采取必要措施以保障整栋房屋安全，维护其他业主合法权益，并及时报告有关部门。

第五条 在物业服务区域内，本合同特别约定的物业服务事项为：

1、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），包括但不限于：

- (1) 户内有偿维修服务；
- (2) 根据业主需求提供有偿户内服务、待办服务、特约服务；

2、适时开展以下服务项目，合理收费，包括但不限于：

- (1) 房屋代管、代租、代售；
- (2) 传真、打字、复印、电信服务；
- (3) 商务会谈、会议安排，会议设备出租服务；
- (4) 邮件、邮包、快递及报刊、杂志订阅等邮政服务；
- (5) 电话、宽带等电信设备代办、代装服务；
- (6) 代订机票、酒店服务（市内三星级和三星级以上各大酒店）；
- (7) 秘书服务，包括各种文件处理等。

第三章 物业服务质量

第六条

本物业服务为市场调节价。乙方服务标准以《重庆市住宅物业服务等级标准》规定的四级标准内容为基础，增加《住宅前期物业服务超过〈重庆市住宅物业服务等级标准〉的服务标准（试行）》规定的超等级服务。
（具体服务标准见附件）

第四章 物业服务费用



第七条

小区物业服务系以物业服务企业为主体实施的市场化运作有偿服务行为,本物业管理区域的物业服务收费采取市场调节价方式,实行一费制。(物业服务费用的构成包括物业服务成本、法定税费和物业管理企业合理的利润)。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。物业服务费由业主按前期物业服务合同(前期物业服务协议、临时管理规约)中的约定标准缴纳。双方约定物业服务费用标准如下(按建筑面积计算):

序号	费项名称	物业服务费标准	起计时间	缴费时间	备注
1	洋房	3.4/平方米/月;	通知接房之日起	通知接房之日起	(含电梯和公摊水电费)
2	高层	2.5元/平方米/月;	通知接房之日起	通知接房之日起	(含电梯和公摊水电费)
3	别墅	4.2元/平方米/月;	通知接房之日起	通知接房之日起	(含电梯和公摊水电费)
4	底商	6.00元/平方米/月;	通知接房之日起	通知接房之日起	
5	车库	80元/月/个;	通知接房之日起	通知接房之日起	(含公摊水电费)

说明:

- 1、上述费用标准不含业主财产保险费用、设备设施大中修等费用。
- 2、本物业区域业主或使用人自开发建设单位交(接)房通知之日起缴纳物业服务费(接房本月按实际天数收取物业服务费)。接房时业主预交三个月物业服务费(其他情形除外),超出预交期后物业服务费用按月缴纳,业主或物业使用人应在每月10日前履行缴纳当月物业服务费义务。业主不得以房屋存在质量瑕疵或质量问题无法解决以及未接房等理由拒交物业服务费,业主未在开发建设单位(开发商)书面交(接)房通知时限内接房的,物业服务费自开发建设单位(开发商)发出书面交(接)房通知之日起计缴。

业主、使用人违反前期物业服务合同、小区临时管理规约、前期物业服务协议的约定,未能按时足额地交纳物业服务费,物业服务企业应当督促其限期交纳,逾期超过三个月仍不缴



纳的，物业服务企业可以向人民法院起诉或者按约定申请仲裁。逾期的按应缴费用千分之三的标准按日加收违约金。

3、经政府相关职能部门综合竣工验收后，业主应在开发建设单位（开发商）书面交（接）房通知时限内接房，交付物业（房屋）涉及整改的由业主、物业企业确认登记，并通知开发建设单位（开发商）进行整改，整改期物业服务费由开发建设单位（开发商）承担。整改后由小区物业公司进行查验，物业公司验收后书面通知业主查验并接房，业主应自通知之日起7个自然日内接房，物业服务费自物业公司书面通知之日计缴。未在小区物业公司书面通知时限内接房的，物业服务费自物业公司书面通知之日计缴。经整改后若业主或使用人接房仍存异议未接房的，物业服务费自物业公司书面通知之日计缴。业主或使用人可通过协商或诉讼方式解决争议期的物业服务费。

4、经政府相关职能部门综合验收竣工交付的房屋涉及整改的，不属于开发建设单位（开发商）延期交房范畴。

5、前期物业服务合同生效之日至物业交付之日的物业服务费用由建设单位（开发商）承担。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，物业使用人不按照约定交纳的，业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的缴费约定，业主应当自约定之日起告知乙方。

6、本物业区域内业主的空置房物业服务费标准按照全价于通知接房之日的次日进行计缴。

7、业主装修需停工的应到物业客户中心办理备案手续，停工期产生的物业服务费按全额缴纳。

8、商品房自项目竣工验收合格交付使用，经建设单位（开发商）与物业服务企业完成承接查验手续，在正常使用和维护的情况下由开发建设单位（开发商）按照《重庆市新建商品房质量保证书》或《重庆市房屋建筑工程质量保修规程》的规定承担保修维修责任。未涉及《重庆市新建商品房质量保证书》规定内容的，由开发建设单位（开发商）与业主另行约定；若《重庆市新建商品房质量保证书》保修内容有调整则按照政府相关文件要求执行。

二、本物业的公共服务收费主要用于以下开支：

- 1、服务人员的工资和按国家政策规定的费用；
- 2、房屋共用部位、共用设施设备日常运行、维护（小修）及保养费；
- 3、管理费分摊；
- 4、物业管理区域绿化管理费；
- 5、物业管理区域清洁卫生费；



- 6、物业管理区域秩序维护费用；
- 7、办公费；
- 8、物业服务企业用于为业主服务的固定资产折旧费；
- 9、法定税费；
- 10、合理利润。

其他依法应由甲方、全体业主承担或缴纳的费用，乙方已代为向有关部门缴纳的，乙方缴纳后应由甲方、业主承担。

第八条

属于全体业主共有的物业管理经营用房、物业共用部位、共用设施设备，共有的场地以及物业管理区域内配套设施在业主委员会成立之前由乙方统一经营管理；在小区成立业主委员会（业主大会）前，若利用物业共有场地、共用部位、共用设施设备开展多种经营的（经营公共部位、共用设施设备涉及能耗费用的由租（使）用人承担）应单独记账入册，列出经营明细，定期予以公示，其经营所得收益扣除成本及税费后由物业企业与全体业主按比例提取管理费，业主分成收益部分应纳入物业专项维修资金或用于共有部位、共用设施设备维护保养、更新改造及其他合理用途，在使用时应征求业主意见。账目收益在小区成立业主委员会后在街道或居委会的参与下与业委会进行移交。期间，若小区业委会未成立，根据管理需要或特殊情形，亦可在有业主的参与下与辖区街道（居委会）进行移交。

第九条

乙方接受业主/物业使用人委托，提供专项服务的，专项服务的内容和费用按其约定执行。

第十条

停车收费分别采取以下方式：

1、小区室内（车库车位）由乙方（物业服务企业）统一管理。小区室内（车库车位）规划停车位 2417 个，小区内室外（露天）规划停车位 6 个。为维护有车业主和无车业主的共同权益，业主使用停车场地（室内、室外），应缴纳停车使用费用及停车管理服务费。

2、为保障小区业主人身财产及休闲娱乐安全，在小区停车库（室内停车位）能满足本小区业主车辆停放时，小区内室外（露天）规划停车位（场地）暂不启用，仅用于小区消防、应急、出警、医疗急救及其他公益性工作车辆临时停放，待小区停车库（室内停车位）车位不能满足本小区业主车辆停放需求时，则有偿启用小区内室外（露天）停车位（场地），其经营采取室外停车位服务费 80 元/个/月标准（最终以物价备案为准）或按车位经营收益分成管理方式实施，具体实施方案征求业主意见后进行单独建账管理。



3. 本物业管理区域内室内停车场地（车库）由建设单位（开发商）办理完善有关使用手续后，由车主（使用人）租赁或购买有偿使用上述停车场地，室内停车位租金收费标准为 450 元/个/月（含车位服务费 80 元/个.月），最终收费按物价部门备案标准执行。室内车位空置、出租及售出前其车位服务费由车位产权人向停车管理服务方（物业服务企业）交纳；

4. 业主自行购置室内停车位的，无论是否空置均按 80 元/个/月的标准（最终以物价备案为准）于车库（室内停车场）手续办理完善启用之日起向管理者（物业服务企业）缴纳停车场物业服务费。

5. 由物业企业收取的停车管理服务费主要包括车场公共设备设施维修养护，清扫保洁、照明及车场管理服务等费用，所收费用构成中不含车辆的盗损保险费和保管费用。无论是室外（露天）车位及车库（室内），管理者负责提供停车位场地及相关设备设施的维护和清洁服务，故入库或室外停放车辆，车主须自行向保险公司投保，若有损坏或丢失，由公安机关勘察出具证明。管理者不承担车辆丢失、损坏的赔偿责任。

上述停车场（车库）、室外停车的临时停车车位使用费（次票）按发改委核定的标准执行，其他约定_____

第五章 双方的权利义务

第十一条

甲方的权利义务

甲方享有的权利：

1、审定乙方拟定的物业服务方案、年度服务计划、维修养护计划，监督检查乙方各项方案计划的实施情况；

检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

3、制订物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫⊥生的维护方面的规章制度。

4、依据法律、法规规定享有的其他权利。

甲方应履行的义务：

1、在销售物业之前，制定《临时管理规约》，并向物业买受人明示、说明，要求物业买受人书面承诺遵守《临时管理规约》。

2、甲方在销售物业时，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，物业买受人应当对遵守和履行前期物业服务合同予以书面承诺，且本合同有关物业服务的



约定随之转移。

3、建设单位（开发商）在满足《房屋接管验收标准》等有关规定的移交条件后，应当在物业交付使用 15 日前，与选聘的物业服务企业，按照《物业承接查验办法》等有关规定，完成物业共用部位、共用设施设备的承接查验工作，并移交重庆市物业管理条例第四十四条规定的资料，甲方应保证本物业服务区域具备以下条件：

- （1）所有建设项目按批准的规划和有关专业要求全部建成，并满足使用要求；
- （2）物业服务区域内道路平整，标识系统完备，雨污水通畅，路灯通亮，园林绿化，围墙大门建设完毕，具备封闭式管理的要求；
- （3）机动车停车场、垃圾桶、垃圾间、公告栏等可投入使用；
- （4）供水、供电、供气、电梯、通讯、有线电视、消防、邮政等设施能保证供应或正常使用；

4、在查验过程中，甲方应对甲乙双方查验过的物业共用部位、共用设施设备存在的问题予以确认，并签订确认书，同时明确解决方案，作为界定各自在开发建设和物业服务方面承担责任的依据。甲方应与各类设施设备、绿化建设等相关单位约定免费维保期为自物业交付之日起满两年，若实际低于两年的，产生的相关维保费用由甲方按实承担。

甲方应认真完善和处理本物业的遗留问题，以达到本条甲方应履行的义务中第3项的要求。

5、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，绿化图，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资料；
- （2）规划设计资料；
- （3）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；
- （4）物业质量保修文件和物业使用说明文件；
- （5）物业管理所必需的其他资料。

6、保证交付使用的物业符合国家竣工质量标准，按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任；

7、一个物业管理区域内，若成立业主委员会，甲方应按照重庆市物业管理条例规定，在街道的指导下，协助成立筹备组，报送物业管理区域证明、房屋及建筑物面积清册、建筑规划总平面图、交付使用共用共有设备的证明（说明书、合格证、维护保修协议）、物管用房证明等。

8、因维修物业或者公共利益，需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得相关业主和乙方的同意，并在约定的期限内恢复原状；



- 9、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动;
- 10、不得擅自处分业主依法享有的物业共用部分和共用设施设备的所有权和使用权。
- 11、法律、法规规定的其他义务。

第十二条

乙方的权利义务

乙方享有的权利:

- 1、按照国家和本市有关物业服务的技术标准、行业规范以及本服务合同进行服务, 提供专业化的服务;
- 2、按照本合同和有关规定向甲方、业主或物业使用人收取前期物业服务费用和其他费用;
- 3、可以根据业主或物业使用人的委托, 提供本合同约定以外的服务项目, 服务报酬由双方约定;
- 4、可以将物业服务区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业, 但不得将该区域内的全部物业服务一并委托给他人;
- 5、自主开展各项经营管理活动, 但不得侵害业主、物业使用人的合法权益, 不得利用服务事项获取不当利益;
- 6、对业主和物业使用人违反《临时管理规约》及本项目相关物业管理制度的行为, 有权采取劝阻、制止、在物业管理区域内公示、报告甲方或业主委员会以及提起诉讼等其他合法方式进行处理。

- 7、依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

乙方应履行的义务:

- 1、履行合同、提供物业服务;
- 2、及时向全体业主通告本区域内有关物业服务的重大事项, 及时处理投诉, 接受甲方、业主和物业使用人的监督;
- 3、在承接物业时, 应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验, 并做好书面记录和签认工作;
- 4、在物业服务区域内公示物业服务合同约定的收费项目和标准以及向业主提供特约服务的收费项目和标准;
- 5、结合本物业服务区域的实际情况, 编制物业服务方案, 年度管理计划, 维修保养计划, 经议定后组织实施;
- 6、制止本物业服务区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面规章制度的



行为，对违反法律法规规定的行为及时向有关行政管理部门报告；

7、协助做好本物业服务区域内的安全防范工作，发生安全事故时，在采取应急措施的同时，及时向有关行政管理部门报告，保护好现场、协助做好救助工作；协管人员在维护本物业服务区域的公共秩序时，要履行职责，不得侵害公民的合法权益；

8、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，应与其订立书面协议，告之装修中的禁止行为和注意事项，并负责监督；对业主和物业使用人违反装修管理规定的行为，要及时制止和纠正，对情节严重的，要及时报请相关部门处理；

9、未经业主许可并办理有关手续，不得擅自改变物业服务区域内共用部分、共用设施设备的用途；对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能；

10、不得在处理物业服务事务的活动中侵犯业主的合法权益；

11、新建物业交付使用时，除政府规定、物业销售合同和本合同另有约定外，不得向业主乱收费；

12、本合同终止时，应当将物业服务用房和物业服务相关资料及时如数地移交给业主委员会，业主委员会尚未成立的，移交给街道或居委会代管。

13、法律、法规规定的其他义务。

第十三条

以下情况乙方不承担责任：

1、因不可抗力导致物业服务中断的；

2、乙方已履行本合同约定，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、非乙方责任，出现供水、供电、供气、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、为维护公众、业主及使用人的切身利益，在不可预见的情况下，如发生煤气泄露、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，乙方因采取紧急措施造成业主或使用人财产损失的，乙方不承担相应责任；

6、甲方、业主及物业使用人因意外事件、治安突发事件或刑事案件而受到的人身、财产损失，乙方已经尽到相应的项目巡视义务但任然未能避免的。



7、乙方书面建议改善自用、共用及约定共用部分设施或改进管理措施，而甲方、业主未采纳所导致的损害。

8、甲方或业主、物业使用人未经乙方同意，擅自委托乙方员工提供服务所导致的任何损害（如代为泊车等）。

9、因甲方、业主或第三者故意或过失所导致的，或业主、使用人违反本合同、临时管理规约和其它物业管理服务规定所导致的一切相关损害。

第六章 专项维修资金的管理和使用

第十四条

专项维修资金的缴交、管理、使用、续筹，严格按相关文件规定执行。

第七章 物业服务用房

第十五条

甲方应按照有关规定向乙方提供能够满足法规要求的物业服务用房，建筑面积约 988.12 平方米，位置分别位于 S1 号楼吊一层内、S2 号楼吊一层内、S3 号楼三层内（以有关部门明确位置及测绘面积为准）。

第十六条

物业服务用房属全体业主所有，由乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

第八章 合同期限

第十七条

本合同期限自 2018 年 12 月 01 日起，至小区召开首次业主大会选举成立业主委员会并代表全体业主选聘或续聘物业服务企业与其签订的物业服务合同生效时止或自治时为止。期间，若经业主大会表决与选聘或续聘的物业管理企业签订的物业服务合同生效时，本合同终止。

小区业委会成立或本合同终止时，乙方应当将物业服务用房、物业服务相关资料等属于全体业主所有的财产及时如数地移交给业主委员会；未成立业主委员会的，向辖区街道居委会移交。

第九章 违约责任



第十八条

因房屋建筑质量、设施设备质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的直接原因，以法定机构的鉴定为准。

若因甲方原因导致物业未能达到本合同及法律法规约定的交付条件导致本合同约定的全部或部分物业服务内容（即乙方的义务）无法履行的，乙方有权迟延履行本合同约定的全部或部分物业服务内容（即乙方的义务），并要求甲方在合理期限内整改完毕，因此导致乙方、物业买受人或任何第三方损失的，由甲方负责处理并承担责任。物业交接后，因隐蔽部位、隐蔽工程、结构安全等存在质量问题而影响正常使用的，不视为乙方在物业承接查验中存在过错，由甲方负责修复，由此给业主造成损失的，甲方承担赔偿责任。

第十九条

甲方违反第十一条甲方应履行的义务，致使业主不履行本合同约定，乙方可要求甲方督促业主履行本合同的约定，同时由甲方承担相应的责任。

第二十条

乙方违反合同的约定，擅自提高收费标准的，甲方、业主、物业使用人有权要求乙方清退；造成甲方、业主、物业使用人损失的，乙方应给予甲方、业主、物业使用人赔偿。

第二十一条

甲方违反本合同约定，致使乙方的服务不能达到本合同第三章“物业服务质量”约定的，由甲方赔偿由此造成的损失；甲方的违约行为致使乙方无法完成本合同第二章约定的三项以上“物业服务事项”的，乙方有权解除合同，并由甲方赔偿相应的损失。

第二十二条

乙方服务违反本合同的约定，未能达到本合同第三章“物业服务质量”约定的，应承担违约责任，并赔偿甲方及业主相应的损失；乙方无法完成本合同第二章约定的三项以上的“物业服务事项”的，甲方有权解除本合同，并由乙方赔偿甲方及业主相应的损失。

第二十三条

甲方、业主、使用人违反临时管理规约或前期物业服务合同的约定，未按时如数缴纳物业服务费的，乙方应当督促其限期交纳，逾期超过三个月仍不缴纳的，乙方可以向本物业项目所在地人民法院起诉。逾期缴纳的应按逾期金额每日千分之三的标准向乙方支付违约金。

第二十四条



甲方拒绝或拖延履行保修义务的，业主、物业使用人可以自行或委托乙方修复，但修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

第二十五条

违反本合同约定需解除本合同的，解除合同的一方应及时通知对方，合同自书面通知送达对方时即行解除，并在二十日内办理交接。

第十章 附则

第二十六条

本合同的效力及于本物业服务区域的全体业主及物业使用人。业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，有关业主应当承担连带责任。

各方的联络方式以其合同载明的电话、传真、通信地址为准。各方保证对所提供资料的真实性负责。一方联络方式如有变更，应在变更后五日内以书面形式通知对方。其中任何业主或物业使用人的联系方式为：已办理房屋交付手续的业主，以本物业管理区域内已交付房屋为收件地址；未办理房屋交付手续的业主，则以买卖合同上载明的通信地址为联络地址；如果业主与乙方另有约定通信地址的，则以业主发出的最后一份通知约定为准。

第二十七条

乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业的全体业主和物业使用人均可监督本合同的实施。

第二十八条

双方约定自本合同生效后，根据甲方委托服务事项，自房屋竣工验收后分项目、分阶段办理接管验收手续。

第二十九条

双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具同等效力。

第三十条

本合同之附件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。

第三十一条

本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第三十二条



本合同在履行中如发生争议，双方可以依法申请调解，向有关行政管理部门申诉；也可选择以下第2种方式解决：

- 1、重庆市仲裁委员会仲裁；
- 2、向本物业项目所在地人民法院提起诉讼。

第三十三条

本合同一式三份，甲乙双方及物业管理行政主管部门（备案）各执一份，具同等法律效力。

第三十四条

本合同自签订之日起生效。

附件：1、物业构成明细

甲方（签章）：

甲方代表人：



年 月 日



2019 年 5 月 31 日



附件一:

物业构成明细 (以最终综合验收为准)

序号	物业类型	建筑面积 (平方米)	备注
1	洋房	117248.31	
2	住宅底商	5813.81	
3	高层	77020.13	
4	车库	79601.02	
5	叠拼	32630.52	

共用设施、设备 (以最终综合验收为准)

- 1、化粪池 2 个;
- 2、垃圾房 1 个;
- 3、水泵房 2 个;
- 4、二次供水系统 1 套;
- 5、消防水池 1 座, 生活水池 1 座, 消防水箱 1 个;
- 6、电梯 135 部;
- 7、火灾自动报警及联动控制系统 1 套 ;
- 8、消防喷淋、消火栓系统各 1 套;
- 9、防排烟设施 1 套;
- 10、公共照明设施 1 套;
- 11、综合保安监控系统 1 套;
- 12、综合布线系统 1 套;
- 13、背景音乐及紧急广播系统 1 套;
- 14、避雷设施 1 套;
- 15、露天停车位 6 个;
- 16、发电机 2 台;
- 17、专用配电房 2 个。

