

天津市住宅前期物业服务合同

(JF-2009-018)

甲方: 天津融信房地产开发有限公司

法定代表人: 赵杰 联系电话: 022-58671155

住所: 天津市东丽区津南街道社区服务中心101楼1001 (轻轨新立站旁) 邮政编码: 300000

营业执照号码: 91120110MA06PERU47

乙方: 融信世欧物业服务集团有限公司天津分公司

法定代表人: 马祥宏 联系电话: 022-2359791

住所: 天津市津南区葛沽镇滨海民营经济成长示范基地创意中心A座1213室015号 邮政编码: 300000

营业执照号码: 91120112MA068PGE04

企业资质证号: / 资质等级: /

根据《中华人民共和国合同法》、国务院《物业管理条例》和《天津市物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，经协商一致，甲方根据招标备案号

2019119 将 时代花园 (物业项目名称) 委托乙方进行前期物业管理服务事宜，订立本合同。

第一条 委托物业的基本情况

物业类型(多层住宅、高层住宅、别墅等): 多层住宅、高层住宅、别墅、商业

座落位置: 天津市 东丽区(县) 津塘公路南侧(路、街) 富安路西段

四至: 东 富安路 南 霞宏道

西 规划路三 北 津塘公路

本物业分一期开发建设，总占地面积: 3.08677 万平方米

总建筑面积: 5.422735 万平方米。其中:

多层住宅 0.644794 万平方米 高层住宅 1.295876 万平方米

别墅 / 万平方米 商业 0.588955 万平方米

配套公建 0.2074 万平方米 (其中: 商业 0.0915 平方米, 经营性用房 0.033 平方米, 商业服务 0.065 平方米, 社区配套 0.0264 平方米)

委托管理的物业构成细目见附表一、二、三、四。

该项目是通过 招投标 (招投标、协议) 方式选聘物业服务企业的。

第二条 物业服务内容及标准

(一) 房屋共用部位和共用设施设备的维修、养护和管理:

见附件

(二) 电梯、水泵、智能系统等设备的运行管理与服务:

见附件

(三) 共有区域内环境卫生清扫保洁和绿地、树木、绿化设施的养护、管理:

见附件

(四) 物业装饰装修的管理:

见附件

(五) 车辆行驶和停放秩序的服务、管理:

见附件

(六) 物业管理区域内公共秩序的服务、管理:

见附件

(七) 物业档案的建立、保管和使用:

见附件

(八) 其他委托事项:

1. /

2. /

3. /

第三条 前期物业服务合同期限

前期物业服务合同自 2019 年 10 月 14 日开始，至业主大会与物业服务企业签订的物业服务合同生效之日终止。

第四条 甲方权利义务

(一) 在销售物业时，应当向购房人明示本合同的内容，并组织购房人对本合同的内容和临时管理规约予以书面确认;

(二) 审定乙方提交的物业管理服务方案及管理制度;

(三) 监督并配合乙方管理服务工作的实施及制度的执行;

(四) 听取乙方提出的合理化建议;

(五) 在向房屋权属登记部门申请办理房屋所有权初始登记时，应当将物业管理用房一并申请登记;

(六) 按照有关规定向乙方办理物业管理交接手续;

(七) 交纳已竣工但尚未出售或者尚未交给购房人物业的物业管理服务费;

(八) 按照法律、法规的规定和商品房质量保证书的约定，承担物业保修责任;

(九) 其他:

第五条 乙方权利义务

(一) 依照国家、本市有关规定和本合同约定, 制定物业管理服务方案和制度, 对物业及其环境卫生、公共秩序进行管理服务;

(二) 在本物业管理区域内的显著位置, 将服务内容、服务标准和收费项目、收费标准等有关情况进行公示;

(三) 依照本合同约定向甲方、业主收取物业管理服务费;

(四) 建立物业项目的管理档案;

(五) 对业主违反国家和本市有关物业管理方面的法律、法规和规章及临时管理规约的行为, 进行劝阻、制止, 并向有关部门报告;

(六) 对侵害物业共用部位、共用设施设备的行为要求责任人停止侵害、排除妨害、恢复原状;

(七) 不得将物业项目整体转让给其他方管理, 但可以将专项服务委托专业公司承担;

(八) 负责编制物业的年度维修养护计划, 并组织实施;

(九) 提前将装饰装修房屋的有关规定书面告知业主, 当业主装饰装修房屋时, 对不符合安全要求和影响公共利益的, 进行劝阻制止, 责令改正; 劝阻无效时向有关行政管理部门报告;

(十) 负责编制物业服务年度计划;

(十一) 实行酬金制收费方式的, 每季度向全体业主公布一次物业管理服务费的收支情况;

(十二) 本合同终止乙方不再管理本物业时, 在合同终止之日起十日内, 除向甲方或业主委员会移交本合同第十条第一项规定的资料外, 还必须办理下列移交事项:

1. 预收的物业管理服务费、场地占用费和收取的利用物业共用部位、设施和场地经营所得的收益余额;

2. 物业管理项目的档案资料;

3. 物业管理用房和属于业主共同的场地、设施设备;

4. 实行酬金制收费方式的, 应移交管理服务期间的财务资料。

(十三) 应当协助公安部门做好物业管理区域内的公共秩序维护和安全防范工作。在本物业管理区域内发生治安案件或者各类灾害事故时, 应当及时向公安和有关部门报告, 并积极协助做好调查和救助工作。

(十四) 接受甲方和全体业主的监督;

(十五) 其他:

第六条 物业管理服务费用

经协商, 本物业管理区域内的物业管理服务费采取 包干制 的形式。
(包干制或酬金制)

(一) 物业管理服务费收费标准

1. 包干制

物业管理服务费用标准如下 (按建筑面积计算):

(1) 多层住宅: 2.50 元/月·平方米

(2) 高层住宅: 2.50 元/月·平方米

(3) 别墅: / 元/月·平方米

(4) 商业: 3.25 元/月·平方米

(5) 配套公建: / 元/月·平方米

(6) ~~中高层住宅~~: 2.50 元/月·平方米

(7) ~~经营性公建~~: 3.26 元/月·平方米

配备电梯、消防、二次供水等机电设施的运行、维护、管理费用按建筑面积每月每平方米 1.17元/月 的标准由业主交纳。高层1.21元/月, 商业2.8元/月。

业主、开发建设单位向物业服务企业交纳物业管理服务费后, 物业服务企业按照本合同约定的服务内容和标准提供服务, 盈余或亏损由物业服务企业享有或承担。

2. 酬金制

本物业管理区域物业服务资金的预收标准如下(按建筑面积计算):

- (1) 多层住宅: 元/月·平方米
(2) 高层住宅: 元/月·平方米
(3) 别墅: 元/月·平方米
(4) 商业: 元/月·平方米
(5) 配套公建: 元/月·平方米
(6) : 元/月·平方米
(7) : 元/月·平方米

物业服务企业选择以下第 种方式从预收的物业服务资金中提取酬金:

(1) 物业服务企业每月/季/年按 元/平方米的标准从物业服务资金中提取;

(2) 物业服务企业每月/季/年按应收物业服务资金数额 %的比例提取。

配备电梯、消防、二次供水等机电设施的运行、维护、管理费用按建筑面积每月每平方米 元/平方米的标准由业主交纳。

物业服务企业应向全体业主公布物业服务资金年度预决算并于每季度公布一次物业服务资金的收支情况。

预收的物业服务支出为所交纳的业主所有,由乙方代管,并由乙方按已公示的预算方案主要用于以下开支:

- (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费用;
(4) 物业管理区域绿化养护费用;
(5) 物业管理区域秩序维护费用;
(6) 办公费用;
(7) 物业服务企业固定资产折旧;
(8) 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;

(9) 经业主同意的 费用。

(二) 竣工验收合格交付业主使用前所发生的物业管理相关费用由甲方向乙方支付。

(三) 竣工验收合格交付业主后的物业管理服务费由业主交纳;

(四) 甲方与业主约定由甲方承担物业管理服务费的,由甲方交纳。

(五) 已竣工但尚未出售或者尚未交给购房人的物业,物业管理服务费用由建设单位交纳。

(六) 交纳费用时间:

(1) 甲方于 每年1月20日前 交纳;

(2) 业主于 每月20日前 交纳。

(七) 甲方或者业主逾期交纳物业管理服务费的,从逾期之日起按应交物业管理服务费的 2% 比例交纳违约金。

(八) 业主应当根据前期物业服务合同的约定交纳物业管理服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业管理服务费用的,从其约定,业主负连带责任。

第七条 车位使用费收费分别采取以下方式

(一) 机动车辆:

1. 占用业主共有的道路或其他场地停放机动车辆的车位,按照 元/个·月的标准向乙方交纳场地占用费。

场地占用费用于养护维修本物业管理区域内的道路和停车设施、改善共用设施设备、 等。

甲乙双方可就机动车停放管理服务的有关事宜协商如下:

1.
2.
3.

场地占用费的收支情况于每 个月公布一次。

2. 规划用于停放机动车辆的车位,应当委托乙方管理服务,车位使用人按露天车位 120 元/个·月;车库车位 120 元/个·月的标准

向乙方交纳停车服务费。

3、业主对机动车辆有保管要求的，另行与乙方签订机动车辆保管合同。

(二) 非机动车辆收费标准: _____

第八条 代办服务和特约服务费

(一) 代办服务费

乙方可以接受供水、供电、供热、供气、通信、有线电视、

_____等有关部门或者甲方委托，提供代办服务，代办服务费按以下方式收取：

- 1、甲方与相关部门办理移交手续前，代办服务费由甲方交纳；
- 2、甲方与相关部门办理移交手续后，代办服务费由委托方交纳。

(二) 特约服务费

业主委托乙方提供物业服务合同约定以外特约服务的，其费用由双方约定；乙方应当将服务项目、收费标准进行公布。

第九条 物业管理用房

在物业竣工验收合格后三十日内，甲方向乙方无偿提供并移交不少于本项目规划出售部分总建筑面积的千分之三至千分之四 298.13

_____建筑平方米的物业管理用房，用于物业管理服务和业主活动。乙方负责维修、养护，不得买卖和抵押；任何单位和个人不得占用或者改作他用。

甲方应当按照规划、设计的要求和标准建设物业管理用房，并向业主进行公示。

第十条 物业验收交接

(一) 甲方在物业竣工验收合格后交付业主使用前，应当与乙方办理接管验收手续，并自新建物业竣工验收合格之日起六十日内，向乙方提供下列资料：

- 1、竣工总平面图，单体建筑、结构、设备的竣工图，附属配套设

施、地下管网工程竣工图等资料；

- 2、物业竣工验收资料；
- 3、共用设施设备安装、使用、维护和保养技术资料；
- 4、物业质量保证书和使用说明书；
- 5、_____

(二) 乙方在承接新建物业项目时，甲方应当配合乙方对物业管理区域内的房屋及其附属设施设备的共有部分进行查验，发现问题应当书面告知甲方，甲方应当及时整改。

(三) 甲方未能及时整改的遗留问题，双方约定按以下方式解决：

第十一条 业主或者物业使用人装饰装修房屋，应当遵守国家和本市有关规定

业主、物业使用人和装饰装修企业应当与物业服务企业签订装饰装修管理服务协议。装饰装修管理服务协议一般包括装饰装修工程的内容和期限、允许施工的时间、废弃物的清运和处置以及相关费用等。

第十二条 专项维修资金归集和使用按照本市有关规定执行。

第十三条 符合成立业主大会条件时，甲乙双方均有义务书面告知物业所在地的街道办事处或者乡镇人民政府。

第十四条 违约责任

(一) 甲方违反合同第四条的约定，使乙方未完成规定的管理服务目标，乙方有权要求甲方解决，逾期未解决的，甲方承担违约责任；造成乙方经济损失的，甲方应当给予乙方经济赔偿。

(二) 乙方违反本合同第二、五条的约定，未能达到约定的管理服务目标，甲方有权要求乙方在 叁 日内整改，逾期未整改的，乙方承担违约责任；造成甲方经济损失的，乙方应当给予甲方经济赔偿。

(三)乙方违反本合同第六、七、八条约定,擅自提高收费标准的,甲方及业主有权要求乙方清退;造成甲方、业主经济损失的,乙方应当给予甲方、业主经济赔偿。

(四) 甲乙任何一方无正当理由提前终止合同的, 应当向对方支付 壹拾万 元的违约金; 违约方还应当承担超过违约金部分的经济损失。

(五) 其他:

第十五条 质量纠纷的约定

因房屋建筑质量、设备设施质量或者安装技术等原因,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,以有资质的鉴定部门的鉴定为准。

第十六条 不可抗力的约定

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

第十七条 免责条款

以下情况乙方不承担责任:

1、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；

2、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；

3、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;

4. _____.

第十八条 争议处理

本合同在履行中如发生争议,双方应当协商解决或者报请物业管理

行政主管部门进行调解，协商或者调解不成的，按下列第 2 种方式处理：

1. 向 仲裁委员会 申请仲裁;

2、向人民法院提起诉讼

第十九条 合同附件

(一) 双方可以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有同等效力。

(二) 本合同附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照国家和本市有关法律、法规和规章执行。

第二十条 合同备案

(一) 本合同正本连同补充协议及附件共 22 页, 一式五份, 甲乙双方及市、区(县)物业管理行政主管部门(备案)各执一份, 售房现场公示一份, 具有同等法律效力。

(二) 本合同签订之日起三十日内, 甲方持本合同到市物业管理行政主管部门办理备案。

第二十一条 其他约定事项

(一) _____

(二) _____

(三) _____

(四) _____

(五) _____

第二十二条 合同责任及生效

(一) 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主, 本物业的全体业主应当对履行本合同承担相应的责任。

(二) 本合同自签订之日起生效。

发建设单位):

发建设单位):

发建设单位):

发建设单位):

发建设单位):

发建设单位):

发建设单位):

发建设单位):

物业服务企业):

物业服务企业):

物业服务企业):

物业服务企业):

物业服务企业):

物业服务企业):

物业服务企业):

物业服务企业):

附表一

物业构成细目

一、房屋建筑细目

[illegible]

总计：楼 _____ 幢 门 _____ 个

附表四

四、其他

附件:

物业服务内容及标准

(一) 房屋共用部位和共用设施设备的维修、养护和管理

- 1、房屋外檐每周巡查一次,发现损坏及时处理,外观完好,整洁,铝单板与玻璃幕墙无脱落、无破损、乱悬挂现象。
- 2、层面每月检查清除 1 次屋面、檐沟内落叶、杂物、树叶等,疏通雨水口、落水管等,无违反规划私搭乱建。
- 3、地面定时巡查,发现污迹及时清理,发现破损情况及时修补,整体平整、干净、无塌陷、污染。
- 4、门窗、楼梯扶手等,每周巡查一次公共部位的门窗、玻璃,发现破损,立即更换;每年秋季对公共部位门窗做专项检修 1 次,门窗统一有序,色调一致,不超出外墙面。
- 5、雨水井、化粪池每月检查一次,定期清理疏通,保持畅通,无堵塞外溢。
- 6、场地、道路每月巡查一次,平整通畅,发现损坏按规定修复。
- 7、安全标识每天巡查一次,危及人身安全隐患处有明显标识,发现损坏及时修补。
- 8、围墙每周巡查一次,保持围墙完好,发现损坏按规定维修。
- 9、楼道灯接到客户或使用人报修后 2 小时内修复,完好率 98%以上。
- 10、房屋外观完好整洁,室外招牌按规定设置,无安全隐患。

(二) 电梯、水泵、智能系统等设备的运行管理与服务

1) 电梯系统

通过维保合同,确定每部电梯的周、月、季、年的维保项目、内容及计划,并建立每部电梯的技术档案。

2) 给排水系统

1、水箱

浮球阀:每月巡检一次;在水箱检修时一并认真检修。

液位计:每天巡检一次,检验其性能状态;在水箱检修时一并认真检修。水箱清洗:每半年对生活水箱清洗一次;

消防水箱:每半年换水一次,每季度投放清洁药一次。