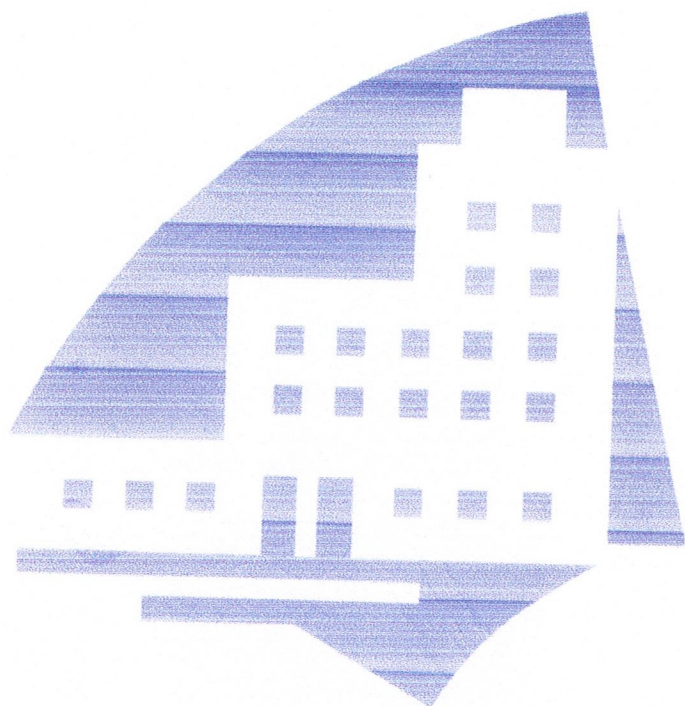


观桥御景项目

前期物业服务合同



福州众鑫安物业管理有限公司

物
业
管
理
公
司

公
司
印
章

前期物业服务合同

甲方(开发建设单位以下简称甲方): 莆田市交通房地产开发有限公司

法定代表人: 欧宗洪

联系电话: 0594-2285222

地址: 莆田市环城路 121 号

邮政编码: 351100

营业执照号码: 3503001001056

乙方(物业管理服务企业以下简称乙方): 福州众鑫安物业管理有限公司

法定代表人: 林玉淡

联系电话: 0591-87543696

地址: 福州市东大路 8 号花开富贵广场 A-12F

邮编号码: 350001

营业执照号码: 3501002018562

资质: 暂定三级(榕房物暂定 2004052)

根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策,甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上,就甲方选聘乙方对“观桥御景”项目提供前期物业管理服务事宜,订立本合同。

第一条 委托物业基本情况

物业名称 观桥御景;

物业类型 住宅、办公、商用;

座落位置 莆田市城厢区梅园东段;

占地面积 3346.7 M²; 建筑面积 41500.8 M²。

第二条 在物业管理区域内,乙方提供的前期物业管理服务包括以下内容

- (一) 物业共用部位的维修、养护和管理;
- (二) 物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理;

(三) 物业共用部位和相关场地的清洁卫生, 垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通;

(四) 公共绿化的养护和管理;

(五) 车辆停放管理;

(六) 公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理;

(七) 装饰装修管理服务;

(八) 物业档案资料管理;

(九) 乙方应当公示特约服务的内容、标准及收费标准, 当业主和物业使用人 (以下简称业户) 提出上述委托服务要求时, 乙方应当提供质价相符的服务。

(十) 公共事务代办

1、公共水电等公摊代收代缴;

2、街区信息转发;

3、业户档案资料管理, 代开证明等;

4、

第三条 乙方提供的前期物业管理服务参照二级 (含二级) 以上物业管理服务等级标准。

第四条 甲方权利义务

(一) 维护全体业主的合法权益, 拟定并遵守业主临时公约。

(二) 在销售商品房时, 应当向购房人明示本合同的内容, 并由购房人对本合同的内容和业主临时公约予以书面确认。

(三) 审定乙方提交的物业管理服务方案及管理制度。

(四) 审定乙方提交的物业管理服务年度计划和财务预算及财务报告。

(五) 监督并配合乙方管理服务工作的实施及制度的执行。

(六) 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。保修期内出现保修责任范围内的问题, 按以下 1 项处理。

1、由甲方负责返修、完善。

2、委托乙方返修、完善, 由甲方承担全部费用。

(七) 负责按相关法律法规召集首次业主大会。

(八) 甲方要负责未售物业或未交付买受物业的物业管理服务相关费用的缴纳, 并督促业主缴纳物业管理服务费等相关费用。

(九) 其他

因维修物业或者公共利益，甲方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得乙方的同意并事先告知相关业户；

临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状。

第五条 乙方的权利和义务

(一) 按照有关的规定和本合同约定，制定物业管理服务规章制度，对物业及其环境秩序进行管理；

(二) 依照本合同约定向甲方、业户收取物业服务费、水电公摊费及法律规定的其他费用；

(三) 建立物业项目的各类管理档案（包括：业户档案、设备设施档案、房屋设备维修档案等）；

(四) 对业户违反物业相关法律、法规、制度及业主临时公约的行为，进行劝阻、制止、公开通告批评，并向有关部门报告；发生危及公共利益或业户合法权益的紧急情况时可采取限水、限电等措施，以制止损害行为的发生或防止损害结果的发生与扩大；

(五) 对造成物业共用部位、共用设施设备损失的，受业户委托代表业户要求责任人停止侵害、恢复原状、赔偿损失；

(六) 提前将装饰装修房屋的规定书面告知业户，当业户装饰装修房屋时，与其签订房屋装饰装修管理协议，并负责监督，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；

(七) 每 6 个月向全体业户公布一次物业服务公共分摊、代收代缴费用等情况；

(八) 对本物业的共用部位、设施及场地不得擅自占用和改变使用功能。乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得甲方的同意并事先告知相关业户，并在约定期限内恢复原状；

(九) 协助公安部门维护本物业管理区域内治安秩序、采取安全防范措施。在本物业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，并协助做好调查和救助工作；

(十) 乙方应及时妥善处理供水、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，并尽力防止损失扩大；

(十一) 接受甲方及全体业户的监督；

(十二) 接受物业管理行政主管部门的监督指导；

第六条 物业服务费用

(一) 物业服务费

1、纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售或者尚未交给物业买受人的物业，其物业服务费用由甲方全额交纳。

2、业主应于办理入伙交房之日起交纳物业服务费用。

物业综合管理服务收费标准具体如下：

住宅：0.90元/月·平方米；商业：2.80元/月·平方米；

办公：1.80元/月·平方米。

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。

物业服务费用按月（年/季/月）交纳，业户应在当月的10日前履行交纳义务。

3、甲方或业户逾期交纳物业服务费的，从逾期之日起按每日交纳物业服务费的千分之三交纳违约金。

（二）停车场、库管理服务费

1、机动车（不含摩托车）场、库

公共停车场租金标准另定。除此之外，露天车位60元/个·月、车库车位70元/个·月的标准向乙方交纳停车场、库管理服务费。

2、摩托车及非机动车场、库

（1）摩托车露天停放应按20元/个·月的标准停车管理服务费。摩托车车库停放应按30元/个·月的标准向乙方交纳停车管理服务费。

（2）电动自行车停放应按10元/个·月的标准向乙方交纳停车管理服务费。

（3）自行车停放应按6元/个·月的标准向乙方交纳停车管理服务费。

（三）其他服务费用按约定支付。

（四）以上费用物价部门有规定的从其规定执行。

第七条 物业管理用房

交付业主前三十日内由甲方向乙方提供物业管理用房，物业管理用房按有关规范结合本项目的具体情况拟定面积。

其中：办公用房 平方米，位于 ；住勤用房 平方米，位于 ；
仓库及其它用房 平方米，位于 。

第八条 专项维修资金

一、专项维修资金的缴存：按政府有关规定执行。

二、专项维修资金的管理：专项专户管理。

三、专项维修资金的使用：按照政府有关规定执行。

四、专项维修资金的续筹：由业主大会决议。

第九条 乙方对业户的房屋自用部位、自用设备、毗连部位的维修、养护及其它特约服务，由当事人按实际发生的费用计付。

第十条 房屋的共用部位、共用设施、设备、公共场地、公共绿地、市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修养护费用：

a、保修期内，由甲方负责督促保修单位进行维修和养护。

b、保修期后，小修、养护费用，由乙方承担；大中修费用、更新费用，在专项维修资金内提取。

小修养护费用：300 元以下；

大中修费用：300 元以上（含 300 元）。

第十一条 物业管理验收交接

（一）甲方在房屋竣工验收合格，交付业主后三十日内，应与乙方办理接管验收手续，委托乙方管理房屋、设施、设备等物业，如存在问题，按以下1项处理。

1、由甲方负责返修、完善。

2、委托乙方返修、完善，由甲方承担全部费用。

（二）乙方承接物业时，甲方应配合乙方对以下物业共用部位、共用设施设备进行查验：

1、主体结构部分（如地基基础、钢筋混凝土构件、砖石结构等）；

2、屋面部分（如屋面排水、阳台排水等）；

3、楼地面部分（如阳台、卫生间地面的相对标高等）；

4、装修部分（如门窗、饰面砖、油漆等）；

5、电气部分（如避雷装置、天线等）；

6、水、卫、消防部分（如卫生间、厨房排污管、消防设施等）；

7、附属工程及其他（明沟、落水管等）。

（三）甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施设备存在的问题待实际接管时形成补充附件。

（四）对于本合同签订后承接的物业共用部位、共用设施设备，甲乙双方应按照前条规定进行查验并签订确认书，作为界定各自在开发建设和物业管理方面承担责任的依据。

（五）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、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；

2、设施设备的安装、使用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、物业管理需要的其他资料。

(六) 甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准, 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。

第十二条 违约责任

(一) 甲方违反本合同第四条的约定, 造成乙方无法完成履行本合同所约定的管理目标, 乙方有权要求甲方解决, 逾期未解决的, 乙方有权解除合同, 造成乙方经济损失的, 甲方应给予乙方经济赔偿, 非甲方原因造成的除外。

(二) 甲方、业户违反本合同第六条的约定, 未能按时足额交纳物业服务费用的, 经催缴拒不缴纳的, 应按 欠费额的每日千分之二 标准向乙方支付违约金。

(三) 乙方违反本合同第三条的约定, 未能达到约定的管理目标, 甲方有权要求乙方限期整改, 逾期未整改的, 甲方有权解除合同; 造成甲方经济损失的, 乙方应给予经济赔偿。

(四) 甲方违反本合同约定, 拒绝或拖延履行保修义务的, 业户可以自行或委托乙方修复, 修复费用由甲方承担。

(五) 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户, 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、法律法规规定的其它不承担的责任。

第十三条 其他事项

(一) 因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因, 达不到使用功能或造成重大事故的, 属于甲方责任的由甲方承担责任并作善后处理。产生质量事故的原因, 以有资质的鉴定部门的鉴定为准。

(二) 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调处理。

(三) 本合同物业管理服务期限自本物业接管验收之日开始,至本物业首次业主大会确定物业管理服务企业,并签订《物业服务合同》生效之日终止。

(四) 本合同终止时,乙方应在30日内将物业管理用房、甲方移交给乙方以及乙方在物业管理期间所形成的物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物移交给业主委员会;业主委员会尚未成立的,移交给甲方或相关部门代管。

(五) 甲方与商品房买受人签订的商品房买卖合同,应当包含本合同约定的内容;商品房买受人签订商品房买卖合同,即为对接受本合同内容的确认。

(六) 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分,与本合同具有同等法律效力。

(七) 本合同自签字之日起生效,本合同未尽事宜,双方可另行以书面形式签订补充协议。

(八) 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:

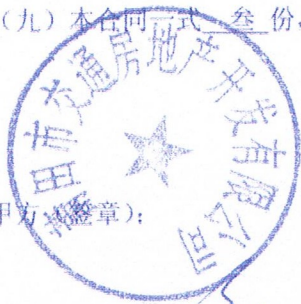
1、向福州市仲裁委员会申请仲裁;

2、向人民法院提起诉讼。

(九) 本合同一式叁份,甲、乙双方各执壹份,另外壹份向有关部门办理备案等手续。

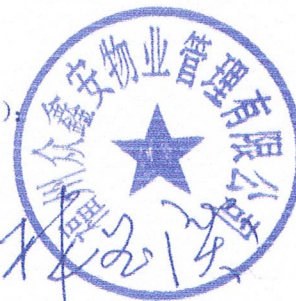
甲方(盖章):

甲方代表:



乙方(盖章):

乙方代表:



签订日期: 2004 年 11 月 30 日

附件:

普通住宅小区物业管理服务等级标准（二级）

项目	内 容 与 标 准
(一) 基 本 要 求	1、服务与被服务双方签订规范的物业服务合同，双方权利义务关系明确。 2、承接项目时，对住宅小区共用部位、共用设施设备进行认真查验，验收手续齐全。 3、管理人员、专业操作人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或者岗位证书。 4、有完善的物业管理方案，质量管理、财务管理、档案管理等制度健全。 5、管理服务人员统一着装、佩戴标志，行为规范，服务主动、热情。 6、公示 16 小时服务电话。急修 1 小时内、其它报修按双方约定时间到达现场，有报修、维修和回访记录。 7、根据业主需求，提供物业服务合同之外的特约服务和代办服务的，公示服务项目与收费价目。 8、按有关规定和合同约定公布物业服务费用或者物业服务资金的收支情况。 9、按合同约定规范使用住房专项维修资金。 10、每年至少 1 次征询业主对物业服务的意见，满意率 75%以上。
(二) 房 屋 管 理	1、对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全。 2、根据房屋实际使用年限，适时检查房屋共用部位的使用状况，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围的，及时编制维修计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或者业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修。 3、每 3 日巡查 1 次小区房屋单元门、楼梯通道以及其他共用部位的门窗、玻璃等，做好巡查记录，并及时维修养护。 4、按照住宅装饰装修管理有关规定和业主公约（业主临时公约）要求，建立完善的住宅装饰装修管理制度。装修前，依规定审核业主（使用人）的装修方案，告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项。每 3 日巡查 1 次装修施工现场，发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，及时劝阻并报告业主委员会和有关主管部门。 5、对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻，并报告业主委员会和有关主管部门。 6、小区主出入口设有小区平面示意图，各组团、栋及单元（门）、户有明显标志。

项目	内 容 与 标 准
(三) 共用 设施 设备 维 修 养 护	1、对共用设施设备进行日常管理和维修养护（依法应由专业部门负责的除外）。 2、建立共用设施设备档案（设备台帐），设施设备的运行、检查、维修、保养等记录齐全。 3、设施设备标志齐全、规范，责任人明确；操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范；设施设备运行正常。 4、对共用设施设备定期组织巡查，做好巡查记录，需要维修，属于小修范围的，及时组织修复；属于大、中修范围或者需要更新改造的，及时编制维修、更新改造计划和住房专项维修资金使用计划，向业主大会或业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修或者更新改造。 5、载人电梯 6 点至晚 12 点正常运行。 6、消防设施设备完好，可随时启用；消防通道畅通。 7、设备房保持整洁、通风，无跑、冒、滴、漏和鼠害现象。 8、小区主要道路及停车场交通标志齐全。 9、路灯、楼道灯完好率不低于 90%。 10、容易危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施；对可能发生的各种突发设备故障有应急方案。
(四) 协助 维护 公共 秩序	1、小区主出入口 24 小时值勤。 2、对重点区域、重点部位每 2 小时至少巡查 1 次。 3、对进出小区的车辆进行管理，引导车辆有序通行、停放。 4、对进出小区的装修等劳务人员实行登记管理。 5、对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时及时报告业主委员会和有关部门，并协助采取相应措施。
(五) 保洁 服务	1、按幢设置垃圾桶，生活垃圾每天清运 1 次。 2、小区道路、广场、停车场、绿地等每日清扫 1 次；电梯厅、楼道每日清扫 1 次，每半月拖洗 1 次；楼梯扶手每周擦洗 2 次；共用部位玻璃每月清洁 1 次；路灯、楼道灯每季度清洁 1 次。及时清除区内主要道路积水、积雪。 3、区内公共雨、污水管道每年疏通 1 次；雨、污水井每季度检查 1 次，并视检查情况及时清掏；化粪池每 2 个月检查 1 次，每年清掏 1 次，发现异常及时清掏。 4、二次供水水箱按规定期清洗，定时巡查，水质符合卫生要求。 5、根据当地实际情况定期进行消毒和灭虫除害。
(六) 绿化 养 护 管 理	1、有专业人员实施绿化养护管理。 2、对草坪、花卉、绿篱、树木定期进行修剪、养护。 3、定期清除绿地杂草、杂物。 4、适时组织浇灌、施肥和松土，做好防涝、防冻。 5、适时喷洒药物，预防病虫害。