

国投·襄阳院子 前期物业服务协议

开发建设单位：湖北襄投置业有限公司

物业服务单位：湖北襄投物业管理有限公司

国投·襄阳院子物业服务协议

(编号: _____)

第一章 总 则

开发单位: 湖北襄投置业有限公司

法定代表人: 于庆波

地址: 襄阳市襄城区胜利街 176 号

甲方(业主): _____

房号: _____ 栋 _____ 单元 _____ 号

身份证号码: _____

联系电话: _____

乙方(物业服务企业): 湖北襄投物业管理有限公司

注册地址: 襄阳市襄城区胜利街 176 号

营业执照注册号: 91420600MA494DN140

法定代表人: 李小芳

联系电话: 0710—3253337

邮政编码: 441021

根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策,就甲方已购买的国投·襄阳院子(项目名称) _____ 栋 _____ 单元 _____ 号商品住宅,建筑面积 _____ m² (简称“该物业”)交付后由湖北襄投物业管理有限公司(乙方)提供的物业服务事宜达成一致,特订立本协议。

第一条 建设单位按照法律、法规和有关规定，选聘乙方对本小区实施前期物业管理服务，授权乙方为本小区的物业共用部位、共用设施设备及相关场地开展物业服务活动。

第二章 物业管理服务内容

第二条 乙方按下列服务内容及标准向甲方及该物业使用人提供物业管理服务：

1. 房屋建筑共用部位的维护和管理服务，包括：楼盖、屋顶、承重结构、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道。

服务内容及标准：根据房屋建筑共用部位的使用情况及使用时间，定期进行巡查及日常维护，发现房屋建筑共用部位有损坏时，依照相关规定及标准，在甲方或物业使用人的配合下，及时组织对损坏部位进行修复，使受损的房屋共用部位基本恢复原状及外观，保持房屋建筑共用部位处于正常使用状态。劝阻、制止破坏房屋建筑共用部位的行为并及时上报相关政府部门。

2. 共用设施设备的维护和管理服务，包括：小区道路、电梯、化粪池、沟渠、水池、排水系统、梯灯、路灯、消防设施设备、安防设施设备。

服务内容及标准：依照设施、设备的保养要求，定期对共用设施设备进行巡查及日常维护，按照相关规定及标准管理公共生活用水水池及电梯。发现共用设施设备有损坏时，依照相关规定及标准，在甲方或物业使用人的配合下，及时组织对受损部位进行维修，保持共用设施设备处于正常使用状态。劝阻、制止破坏共用设施设备的行为。

3. 协助有关部门维护管理公共区域的供水、供电、供气、通信、有线电视等设施设备。

服务内容及标准：协助供水、供电、供气、通信、有线电视等有关部门对本小区公共区域的供水、供电、供气、通信、有线电视等设施设备进行维护工作，发现上述设施设备出现问题时，及时通知有关部门进行维修。劝阻、制止破坏公共区域

的供水、供电、供气、通信、有线电视等设施设备的行为。

4. 公共文体康乐场所及其设施设备的维护和管理服务，包括本小区内的公共文化体育场所、公园及有关设施设备。

服务内容及标准：根据本小区的公共文体康乐场所及其设施设备的使用和运行情况，定期进行巡查及日常维护，对有损坏的设施设备及时进行维修、维护，保持公共文体康乐场所及其设施设备处于正常使用状态。劝阻、制止破坏公共文体康乐场所及其设施设备的行为。

5. 公共绿化与园艺小品的养护和管理服务，包括：公共绿地、花木、园艺小品、观赏水池、湖泊。

服务内容及标准：根据植物的生长特性对花草树木进行施肥、浇水、防病防虫、除草、培土，及时修枝整理、补栽补种、处理枯枝落叶、清理场地，及时对受损的园艺小品进行修复。劝阻、制止破坏绿化的行为。

6. 公共环境卫生的管理服务，包括：公共场所、道路、房屋共用部位的清洁卫生。

服务内容及标准：依照相关规定及标准，清扫本小区内公共道路等公共场所，拖抹公共楼梯；劝阻、制止破坏公共环境卫生的行为，保持本小区公共区域公共环境的整洁。

7. 交通与车辆停放秩序的管理服务。

服务内容及标准：根据本小区的实际情况，巡检、维护本小区公共区域的交通标识、指引、警示等标志，维修道路的各种设施；配合公安部门维持本小区公共区域的道路交通秩序及对交通事故的处理。劝阻、制止扰乱交通与车辆停放秩序的行为。

8. 协助公安部门维护公共秩序及公共安全防范管理，包括：对本小区公共区域及进出本小区的各出入口进行巡查、管理。

服务内容及标准：根据本小区的实际情况，协助公安部门做好本小区的公共秩序维护、公共安全防范工作。采用智能化管理方式，对进出本小区各出入口的人员、

车辆进行管理。制定安全防范制度，提供 24 小时巡查服务，对公共区域设定合理的巡查管理方案；发现安全设施损坏及时报修；若发现违法犯罪活动，及时依法采取措施进行制止，并及时报告、配合公安部门进行处理。

9. 装饰装修管理服务。

服务内容及标准：根据相关的法律法规，制定本小区的装饰装修管理规定，告知甲方及该物业使用人装饰装修物业的注意事项，对违法违规建设行为进行制止并向当地政府主管部门报告，配合当地政府主管部门对本小区的装饰装修活动进行管理。

10. 社区文化工作的管理服务。

服务内容及标准：负责本小区社区文化的宣传工作，协助组织好本小区的业主开展各种文化体育康乐活动。

11. 对本小区相关的工程图纸、竣工验收资料、甲方及该物业使用人的档案管理服务。

服务内容及标准：对本小区相关的工程图纸及竣工验收资料收集齐全、分类清楚，并建立相应档案，完善使用登记制度；对甲方及该物业使用人档案记录清晰、准确、完整，并及时进行更新，建立档案管理、使用和保密制度。

第三条 甲方或该物业使用人委托乙方对其物业的自用部位、自用设施设备提供特约服务的，甲、乙双方遵从以下原则：

1. 乙方可视自身能力及实际情况决定是否向甲方或该物业使用人提供服务。

2. 若因乙方不能向甲方或该物业使用人提供服务而造成甲方或该物业使用人的不便或损害，乙方不承担相关责任。

3. 为保障双方权益，乙方为甲方或该物业使用人提供服务时，甲方或该物业使用人应在场给予说明及指引，否则由此造成的损害，乙方不承担相关责任。

4. 有偿服务费用的计收以实际工作量和耗材费而定，乙方应尽可能在提供服务前告知甲方或该物业使用人预计发生的服务费用，具体的服务收费以乙方最终出具的账单为准。

第三章 物业管理服务相关费用

第四条 本小区的物业服务相关费用包括综合管理服务费、车辆停泊服务费和特约服务费（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）。

1. 甲方交费时间：按年缴费，自商品房合同约定交付之日起计算，预收壹年物业服务费，每逾期一日加收千分之三违约金。

2. 综合管理服务费收费标准（按房屋建筑面积计算）：高层 1.4 元/m²/月。

3. 甲方及本小区的其他业主、物业使用人交纳的综合管理服务费主要用于以下开支：

- （1）乙方工作人员的工资、奖金、社会保险和按规定提取的福利费等；
- （2）本小区共用部位、共用设施设备的日常维护保养费用；
- （3）本小区公共绿化养护费用；
- （4）本小区公共环境清洁卫生费用；
- （5）本小区公共安全防范及秩序维护费用；
- （6）乙方的办公费用和固定资产折旧费用；
- （7）开展社区文体活动费用；
- （8）本物业公用水电费用；
- （9）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；
- （10）法定税费；
- （11）经乙方与业主协商同意后的其他费用。

除以上支出项目外，国家、地方法规政策规定直接向甲方及本小区的其他业主、物业使用人征收的其他费用，均不计入综合管理服务费支出。甲方的家庭财产与人身安全保险由甲方自行办理。

4. 车辆停泊服务费：指在指定的停车场地（含室内车库）内，为管理及维护保养场地设备设施、相关道路所发生的人工、原辅材料费用等，不包括场地（车库）

租金。

车位的车辆停泊服务费由车位场地所有权人按以下标准向乙方交纳：

停泊服务费收费标准	40 元/月·辆（地上车位）
	60 元/月·辆（地下车位/车库）

5. 特约服务费用：甲方或该物业使用人可委托乙方对其物业的自用部位、自用设施设备提供特约服务，在遵从本协议第三条约定的原则基础上，服务的内容和费用由乙方与委托方另行商定。

6. 包括但不限于水、电、燃气、通信、有线电视、垃圾处理、污水处理、二次供水水质、防雷设施、电梯等公共设施设备检测费用由相关公司、部门按相关规定向甲方或该物业使用人收取。如有需要，有关部门可委托乙方代收代交上述费用，并签订有偿服务合同，由乙方方向委托单位收取相应的手续费。甲方或该物业使用人应当按时交纳上述费用，并承担不按时交费的责任。

7. 甲方出租房屋时，物业服务费由甲方交纳。

8. 甲方转让出售房屋时，必须交清转让之前的物业服务费。

第五条 甲方同意：乙方可按当地消费者物价指数的变动幅度对物业服务费的计收标准进行调整，物业服务费的计收标准由乙方报政府相关主管部门备案或批准后执行。

第六条 物业服务费按包干制交纳。甲方应自商品房买卖合同约定的物业交付之日起，且不论甲方是否居住或使用该物业均应全额交纳物业服务费。

第七条 专项维修资金的交纳、管理、使用、续筹根据国家的法律、法规及当地政府主管部门的规定执行。专项维修资金用于本小区共用部位、共用设施设备在保修期满后的维修、更新、改造等费用支出，属全体业主共同所有。

第八条 甲方或该物业使用人使用本小区的车位，应遵守《国投·襄阳院子南区临时管理规约》及乙方所制定的停车管理制度，并向场地所有权人交纳车位场地使用费。车位场地所有权人应按第三章的约定向乙方交纳车位的车辆停泊服务费。至

位的场地使用费和车辆停泊服务费并不包含对车辆及其车内财物的保管费用。如对车辆停放有保管要求的，车位使用人须与乙方另行签订保管协议，交纳保管费用，否则，发生车辆损坏或丢失等事故的，由侵权方承担责任，与乙方无关。甲方同意：乙方可按当地消费者物价指数的变动幅度对车位物业服务费的计收标准进行调整，车位物业服务费的计收标准由乙方报政府相关主管部门备案或批准后执行。

第九条 乙方可无偿使用本小区内的物业服务用房，但不得转让或改变其用途。

第十条 为维持区内良好的治安环境，本小区实行封闭式管理。乙方可根据小区实际情况，在需要时对整个小区实行分区域管理。车辆及行人均需门禁卡或智能系统放行或者经本小区的业主同意后方可进入相关小区，因此甲方在办理收楼手续后，应根据需要为自己或该物业使用人办理“相关进出手续，并同时遵守如下约定：

遵守乙方为维护本小区内的公共秩序或其他物业使用人的权益而制定的出入管理制度及门禁或智能系统使用须知。

第十一条 甲方或该物业使用人对该物业进行房屋装饰装修，依法须向乙方办理申报登记手续，并与乙方签订《国投·襄阳院子物业装饰装修管理服务协议》，交纳装饰装修保证金及其他约定费用。收取的标准为：装饰装修保证金根据普通住宅每户交纳 2000元；具体收费在甲、乙双方签订的《国投·襄阳院子物业装饰装修管理服务协议》中约定。该物业装饰装修完毕，如未损坏、未占用物业共用部位及共用设施设备的，乙方应将装饰装修保证金本金全额无息退还。装饰装修期间所产生的垃圾，装修垃圾费按房屋建筑面积 5元/m²收取。

第十二条 该物业的房屋产权发生变更时，甲方须交清该物业产权发生变更前尚未缴纳的物业服务费、代收代交费用及其他费用，结余的专项维修资金则按法律、法规的规定不予退还，随房屋的所有权同时过户。

第四章 甲方的权利和义务

第十三条 甲方的权利和义务包括：

1. 按照本协议约定，享有接受乙方提供物业管理服务的权利。
2. 监督乙方的物业管理服务行为，就物业管理服务的有关问题向乙方提出意见和建议。
3. 按照法律、法规及本协议的约定，按时按标准交纳物业服务费、代收代交费用、专项维修资金及另行约定的其他有偿服务费用。
4. 遵守本协议、《国投·襄阳院子临时管理规约》及乙方为维护本小区公共秩序、公共安全，保障公共财物安全等方面而制定的物业管理制度，并有义务告知该物业使用人及访客，督促其遵守有关本协议及《国投·襄阳院子临时管理规约》等物业管理制度的约定。
5. 由于乙方只对本小区内公共区域的安全防范提供有限的协助管理服务，因此甲方及该物业使用人须注意人身财产及防火、防盗安全，对其未成年人、年老长者、无民事行为能力者、限制民事行为能力者负责监护或照看，支持并协助乙方对本小区开展安全防范工作，共同打击违法犯罪活动。
6. 在不影响他人正常生活的前提下，与其他业主及物业使用人共同使用本小区的公共场所及设施，同时应保管好自身财物，注意保护自己及该物业使用人的人身安全，慎防危险的发生；对非因乙方过错造成的人身及财产损害，乙方不需承担责任。
7. 依法合理使用房屋建筑共用部位、共用设施设备和本小区内共用设施设备和公共场所（地），同时应积极配合乙方或其他物业使用人进行及时的维修、保养；不得占用、损坏本小区的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知乙方，且经乙方同意，并在约定的期限内恢复原状。
8. 对该物业的自用及共用部位，甲方和该物业使用人有义务进行定期检查，及时保养维修，消除危及有利害关系业户的安全隐患；若造成公共利益或他人利益损害的，由甲方依法承担相应的法律责任。
9. 在不侵害他人合法权益的前提下，按照安全、公平、合理的原则，正确处理

该物业给排水管网、排气、采光、通风、维修、通行、卫生、环保、装修等方面的相邻关系。

10. 甲方应依法对该物业进行房屋装饰装修，并向乙方办理申报登记手续，签订《国投·襄阳院子物业装饰装修管理服务协议》，严格按照有关法律、法规及《国投·襄阳院子物业装饰装修管理服务协议》约定的内容进行房屋装饰装修活动。在装饰装修过程中造成其他物业使用人权益受到侵害或损坏共用设施设备的，甲方依法承担相应责任。

11. 甲方禁止有下列影响房屋建筑使用安全的行为：

- (1) 擅自变动房屋建筑主体和承重结构。
- (2) 违法存放爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性等危险物品。
- (3) 超过设计使用荷载使用房屋建筑。
- (4) 损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材。
- (5) 占用、堵塞、封闭房屋建筑疏散通道、安全出口以及其他妨碍安全疏散的行为。
- (6) 在人员密集场所门窗上设置障碍物。
- (7) 损坏或者擅自拆改给排水、供电、供气、供热、防雷装置、电梯等设施设备。
- (8) 其他违反法律、法规、规章的行为。

12. 转让该物业时，甲方须通知乙方，并陪同受让方与乙方签订《国投·襄阳院子物业服务协议》和《国投·襄阳院子临时管理规约》，交回曾办理的本小区门禁卡，结清物业服务费、代收代交费用及其他费用，并办理好其他相关手续，否则甲方需对由此而造成的一切后果承担连带责任。

13. 法律、法规规定的其他权利和义务。

第五章 乙方的权利和义务

第十四条 乙方的权利和义务包括：

1. 为维护本小区内的共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序及保障公共财物的安全，乙方应根据本小区的实际情况，依照有关法律、法规及《国投·襄阳院子临时管理规约》的有关规定，制定物业管理制度并告知甲方。

2. 乙方可委托专业公司承担本小区的专项服务业务，但不得将本小区的整体管理责任转让给第三方。

3. 在不侵害甲方及其他物业使用人合法权益的前提下，乙方可自主开展各项经营管理活动。

4. 对损坏共用部位或共用设施设备的，乙方可责成当事人对损坏的共用部位或共用设施设备恢复原状或折价赔偿。

5. 乙方可根据实际情况向甲方提供房屋自用部位、自用设施设备的维修养护等有偿服务。

6. 对欠费的甲方、物业使用人可拒绝或停止提供有偿服务，直至其履行交费义务为止。

7. 按照本协议约定的收费项目、标准向甲方或该物业使用人收取物业服务费、代收代交费用和其他费用，并告知甲方物业服务费及其它费用的交纳情况。

8. 按本协议的约定向甲方及该物业使用人提供物业管理服务。

9. 乙方可采取规劝、制止，提请有关行政管理部门处理，使用法律手段等必要措施，制止甲方或该物业使用人违反本小区内物业管理制度的行为。

10. 因维修物业等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知相关业主，并在约定的期限内恢复原状。

11. 建立、健全本小区的物业管理档案资料。

12. 甲方办理该物业装饰装修的申报登记手续时，乙方应将装饰装修物业的注意事项和禁止行为告知甲方，并与甲方签订《国投·襄阳院子物业装饰装修管理服务协议》，如甲方违规装饰装修该物业，乙方可责令其停工，并禁止其施工人员进入本小区。

13. 法律、法规规定的其他权利和义务。

第六章 违约责任

第十五条 物业服务费按约定由甲方交纳，若甲方与该物业使用人约定由该物业使用人交纳的，从其约定，若该物业使用人逾期交纳的，甲方负连带责任。甲方或该物业使用人逾期交纳物业服务费的，从逾期之日起每日按应付物业服务费的 3% 交纳违约金；情节严重的，乙方可依法向人民法院起诉。

第十六条 甲方不履行或延迟履行本协议第四章的约定义务，乙方有权要求甲方在合理的期限内履行，由此造成其他业主或物业使用人或乙方经济损失的，甲方应依法给予赔偿并承担由此产生的相关责任；对该物业使用人或访客因违反本协议或《国投·襄阳院子临时管理规约》等物业管理制度的约定而造成乙方损失的，由甲方承担连带责任。

第十七条 乙方不履行本协议第五章的约定义务，甲方有权要求乙方在合理的期限内履行；造成甲方经济损失的，乙方应给予赔偿。

第十八条 本协议在履行期间，如遇到不可抗力致使本协议无法履行的，双方应当按照有关法律法规及时协商处理。

第十九条 甲方或该物业使用人违反法律、法规禁止性规定或《国投·襄阳院子临时管理规约》禁止性约定的，乙方可根据情节轻重，采取规劝、制止、提请相关政府部门处理等措施，由此产生的相关责任由甲方承担。

第二十条 甲方或该物业使用人的通信方式、方法如有变更，应以书面形式及时通知乙方，否则由此造成的损失由甲方承担。

第二十一条 为维护公众、业主和物业使用人的切身利益，本小区内如发生燃气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、强台风、暴雨、地震及协助政府部门或司法机关执行紧急任务等突发事件，乙方采取紧急措施造成甲方或该物业使用人财产损失的，按有关法律、法规和有关规定处理。

第二十二条 双方一致同意，以下事由所致伤害，乙方不负赔偿责任：

1. 因不可抗力因素或非乙方能控制的其他事由，包括但不限于因自然灾害、政府行为或法律、法规及政策变动所致损害。
2. 本小区内发生的刑事、治安案件（包括但不限于抢劫、盗窃、火灾、爆炸等）或第三人行为所致损害，因乙方过错造成的除外。
3. 任何非乙方过错所致损害。
4. 甲方或该物业使用人有违规行为（包括但不限于违规装饰装修、加建、占用公用场地等行为），乙方或相关职能部门为了维护本小区其他物业使用人及公众的权益而采取措施阻止甲方或该物业使用人的违规行为所造成的损害。
5. 因非乙方责任出现供水、供电、供气、通信、有线电视及其他共用设施设备运行障碍所致损害。
6. 甲方或该物业使用人未经乙方同意，擅自委托乙方工作人员提供服务所致的任何损害。
7. 乙方已履行本协议约定义务，但因该物业本身固有瑕疵所致损害。
8. 甲方因违反本协议或《国投·襄阳院子临时管理规约》等物业管理制度的约定而造成自身财产损失或人身损害的。
9. 其他因甲方原因造成的任何损害。

第七章 附 则

第二十三条 本协议中下列词语的涵义是：

1. 业主：是指物业所有权人。
2. 物业使用人：是指物业承租人和实际使用物业的其他人。
3. 物业的自用部分：是指由单个业主独立使用并具有排他性的房屋、空间、场地及相关设施设备。
4. 物业的共用部位、共用设施设备：是指本小区内单个业主自用部分以外的，

属于多个或全体业主共同所有或使用的房屋、空间、场地及相关设施设备。

第二十四条 本协议签订后，甲乙双方需要变更协议条款或有其他事项需要补充约定的，应当协商一致后以书面形式签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

第二十五条 本协议及补充协议中，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等法律效力。

第二十六条 本协议中涉及的币值，均指人民币。

第二十七条 在本协议履行过程中，乙方以甲方在本小区内的居住地址为送达地址向甲方送达一切文件，甲方如有特别要求，应书面通知乙方，由此增加的额外费用由甲方负担。

第二十八条 本协议在履行中发生的争议，由甲乙双方协商解决；协商不成的，任何一方均可依法向人民法院起诉。

第二十九条 本协议及补充协议一式两份，甲、乙双方各执一份，均具有同等法律效力。

第三十条 本协议中未尽的事项，均按照有关法律法规和规章执行。

第三十一条 本协议经甲乙双方签署后生效，至本小区内全体业主依法选聘物业服务企业并与其签订的物业服务合同生效时，本协议自动终止。

第三十二条 其他约定事项：

甲方（盖章、签名）：

乙方（盖章、签名）：

年 月 日

年 月 日