

前期物业管理服务协议

湖北谷城至信物业管理有限责任公司

乙方：_____

本物业名称:

乙方所购房屋销售(预售)合同编号: _____

乙方所购房屋基本情况: _____

物业类型

坐落位置	栋	单元	号房	建筑面积	平方米
------	---	----	----	------	-----

第一条 双方的权利和义务

- 1、对房屋共用部位、共同设施设备、公共绿化、环境卫生、安全防范、交通公共秩序等项目进行维修、修缮、服务与管理；
- 2、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的管理制度，并书面告知乙方；
- 3、建立健全本物业的物业管理档案资料；
- 4、制止违反本物业的物业管理制度和《业主临时管理规约》的行为；
- 5、物业服务企业可委托专业公司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第三方；
- 6、依据本协议向乙方收取物业管理费用及根据规定分摊的能源等费用；
- 7、编制物业管理服务及财务年度计划；
- 8、提前将装饰装修房屋的注意事项和限制条件书面告知乙方，签订《装饰装修管理服务协议书》
- 9、依法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；
- 10、至本协议终止时起5日内，与业主委员会选聘的物业服务企业办理本物业的物业管理移交手续，物业管理移交手续需经业主委员会的确认；
- 11、按物业服务合同，实施小区具体管理。

- 1、参加业主大会会议，享有选举权、被选举权和监督权；
- 2、监督甲方的物业管理服务行为，就物业管理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》；
- 4、依据本协议向甲方交纳物业管理费用及根据规定分摊的能源等费用；
- 5、装饰装修房屋时，遵守《装修管理规定》

- 6、不得占用、损坏本物业的共用部位、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，应事先征得甲方同意，并在约定的期限内回复原状，造成损失的给予赔偿。
- 7、转让房屋时，事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议；
- 8、对承租人、使用人及访客等因违反本物业的物业管理制度和《业主临时管理规约》等造成的损失、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、节能环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益；
- 10、因甲方维修修缮共用部位、共用设施设备需要通过或临时占用乙方自用部位、自用设施设备的，乙方应给以配合；
- 11、不得擅自改变房屋用途；
- 12、配合物业公司维护房屋外观统一、协调，不破坏外墙、不乱涂乱画、不装外置式防护网、伸长式晒衣架。空调式外机安装在指定地点。屋顶不装其他任何设施设备；
- 13、不得擅自将车库进行分隔和经营；
- 14、甲方为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下。如发生燃气泄漏、漏电、火灾、水管劈裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方需采取紧急措施的，乙方应予以必要的协助；

第二条 物业管理服务的内容

一、房屋共用部位的维护和管理

共用部位是指房屋主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、屋顶等）户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道和其他共用部位。

二、房屋共用设施设备及其运行的维护和管理

共用设施设备是指共用的上下水管道、落水管、高压水泵房、电梯、共用照明、消防设施、绿地、道路、沟渠、池、井、公益性文体和共用设施设备使用的房屋和其他共用设施设备。

三、环境卫生

- 1、园区公共场所清扫、道路保洁；
- 2、公共设施、设备保洁；
- 3、垃圾的收集、清运；

四、秩序维护

1、内容

- (1)协助公安部门、街道或居委会维护本物业区域的公共秩序；
- (2)小区实行 24 小时值班制度。

2、责任

- (1) 协助公安部门加强治安防范，协查各类违法案件，维护小区公共秩序；

五、交通秩序与车辆停放

1、内容

- (1) 进行车辆限速、限重、禁鸣控制；
- (2) 车辆出入、停放管理；
- (3) 外来车辆管理；
- (4) 车库管理。

2、责任

- (1) 车辆出入、停放整齐有序，道路畅通；
- (2) 保持小区相对安静。

六、房屋装饰装修管理

甲方根据国家建设部《住宅室内装饰装修管理办法》的相关规定和《装饰装修管理规定》对乙方的房屋装饰装修行为实施管理。

第三条 物业管理服务质量

- 一、房屋外观：完好；
- 二、设备运行：正常；
- 三、房屋及设施、设备的维修、养护及时；
- 四、公共环境：整洁；
- 五、绿化：美观、生长良好；
- 六、交通秩序：通畅、有序；
- 七、秩序维护：24 小时在岗；
- 八、小修：不过夜 急修：及时到场、及时维修。

第四条 物业管理服务费用（不包括房屋共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的费用、能源分摊费用及环卫部门生活垃圾处理费用）

一、乙方交纳费用周期：一年一次性交纳；（交纳费用时间每年第一个月的上旬）

二、高层住宅按建筑面积以每月每平方米 1.0 元收取；高层住宅电梯维护、保养运行费年审检测费、电梯电费按物价部门文件规定执行。

三、乙方出租物业时，物业管理服务费由乙方交纳；乙方与承租人约定由承租人缴纳的，从其约定，乙方负连带缴纳责任。

四、乙方转让物业时，需交清转让之前的物业管理服务费用。

五、物业管理区域内所产生公共水、电等能源消耗及耗损费用，按照合理分摊的原则进行分摊，为单栋房屋服务所产生的能源消耗、耗损费用由本栋业主进行分摊，为小区公共区域服务所产生的能源消耗、耗损费

用由小区全体业主进行分摊。物业服务企业的能源分摊时间可采取按月分摊或按季分摊。

第五条 其他有偿服务费用

一、车位及其使用管理服务费用；

车辆停泊服务按照襄阳物价局和房管局联合发布的[襄价服规(2012)214号]文件执行。车位设备运行服务费只是停车车位、道路维护及相应的管理所收的费用。如业主要求甲方承担车辆赔偿责任，应与甲方另行合同约定，明确双方责任、义务、价格。

二、其他特约服务由甲乙双方协商决定收费标准。

第六条 维修基金的管理费用

- 一、根据《住宅专项维修资金管理办法》规定，本物业建立共用部位共用设施设备保修期满后大中修、更新、改造的维修基金。由乙方在收楼办证时向政府有关部门缴交物业维修基金；
- 二、维修基金的使用由甲方提出年度使用计划，经当地物业管理行政主管部门审核后划拨；
- 三、维修基金不敷使用时，经当地物业管理行政主管部门审核批准，按乙方占有的房屋建筑面积比例续筹；
- 四、乙方转让房屋所有权时，结余维修基金不予退还，随房屋所有权同时过户。

第七条 保险

- 一、房屋共用部位、共用设施设备需要保险时委托甲方代为办理，保险费由全体业主按各自所占有的房屋面积比例分摊。
- 二、乙方的家庭财产与人身安全的保险由乙方自行办理，甲方不承担任何保险责任。

第八条 其他约定事项

- 一、物管费用浮动按物价部门的有关规定执行；
- 二、其他收费按物价管理部门的规定执行。

第九条 违约责任

- 一、甲方违反协议，未尽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，乙方有权要求甲方清退所收费用，退还利息并支付违约金。

四、 乙方违反协议，不按本协议约定的收费标准和时间缴纳有关费用的，甲方有权要求乙方补交，并从逾期之日起每天按应交管理费的千分之五交纳违约金。

第十条 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、水灾、水管破裂、求助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方应采取经济措施造成乙方必要的财产损失的，双方按有关法律规定处理。

第十一条 在本协议执行期间，如遇不可抗力。致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

第十二条 本协议内空格部分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，均按照国家有关法律、法规和规章执行。

第十三条 本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解；协商或调解无效时的，可向谷城县仲裁委员会申请仲裁或向人民法院提起诉讼。

第十四条 在签订本协议前，甲方已将协议样本送本地房地产管理局（物业管理行政主管部门）备案。

第十五条 本协议自签字之日起生效。

甲方签章：_____ 乙方签章：_____

代表人：_____ 代表人：_____

_____年_____月_____日

业主：_____ 房号：_____