

前期物业服务合同

甲方（开发建设单位）： 公司已注销

法定代表人：

授权委托人（代理人）：

住所地：

邮 编：

乙方（物业服务企业）： 襄阳齐源物业服务有限公司

法定代表人： 唐加成

授权委托人（代理人）：

住所地： 谷城县城关镇双雄路

邮 编： 441700

营业执照注册号： 914206007220478634

证书编号： 914206007220478634

社会信用代码： 914206007220478634

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《湖北省物业服务和管理条例》和相关法律、法规，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对 康乐雅苑（物业区域名称）提供前期物业服务事宜，订立本合同。

第一章 物业区域基本情况

第一条 物业区域基本情况：

物业名称： 康乐雅苑

物业类型： 住宅型

坐落位置： 谷城县城关镇双雄路

占地面积： 3927 m²

总建筑面积： 15595 m²

总栋数： 2 栋

总户数： 120 户

物业区域四至：

东至 双雄路； 南至 统计局；

西至 人社局； 北至 宏高小区。

(物业构成明细见附件 1)

第二章 服务内容及服务人员

第二条 在物业区域内，乙方提供的前期物业服务包括以下内容：

1. 物业共用部位的养护和管理（物业共用部位明细见附件 2）；
2. 物业共用设施设备的运行、养护和管理（物业共用设施设备明细见附件 3）；
3. 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；
4. 车辆停放管理；
5. 公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；
6. 装饰装修管理服务；

7. 其他。

第三条 在物业区域内，乙方接受业主委托的其他特约性服务，或者单个业主委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务的，服务内容和费用由双方另行商定。

第三章 物业的收费与经营

第四条 物业服务费标准

物业服务费由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

多层住宅： 0.5 元/月·平方米；

高层住宅： 0.8 元/月·平方米；

业主（物业使用人）在符合相关法律法规规定的前提下，利用住宅物业从事经营活动的，乙方按商业物业标准收取相应的物业服务费。

第五条 本物业区域物业服务经营选择以下第 2 种方式：

（一）包干制

物业服务费主要用于以下开支：

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. 物业区域清洁卫生费用；
4. 物业区域绿化养护费用；
5. 物业区域秩序维护费用；
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. 法定税费；

10. 其他。

包干制服务费不含物业共用部位、共用设施设备维修和更新、改造费用。

乙方按照上述标准收取物业服务费用，并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。

（二）酬金制

物业服务费由业主按其拥有物业的建筑面积预先交纳，预收的物业服务费主要用于物业服务成本和乙方的酬金支出。

物业服务支出为所交纳的业主所有，由乙方代管，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. 物业区域清洁卫生费用；

4. 物业区域秩序维护费用；

5. 办公费用；

6. 物业服务企业固定资产折旧；

7. 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

8. 其他。

乙方采取以下第 2 种方式提取酬金：

1. 乙方按 —（每月/每季/每年）—元的标准从预收的物业服务费中提取；

2. 乙方 每月（每月/每季/每年）按应收的物业服务费实际的比例提取。

物业服务支出应全部用于本合同约定的支出。物业服务支出年度

结算后结余部分，转入下一年度继续使用；物业服务支出年度结算后不足部分，由全体业主承担。

（三）其他经营方式。

第六条 本合同约定期限起始之日起至出售房屋交付之日起发生的物业服务费用由甲方承担，房屋交付之日起后的物业服务费用由业主承担。

纳入物业服务范围的已竣工但尚未出售，或者因甲方原因未能按时交给物业买受人的物业，其物业服务费用由甲方全额交纳。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费的，从其约定，业主负连带责任。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。

本条规定由甲方承担的物业服务费用按 每月（每月/每季/每年）交纳给乙方，甲方应在（每月第 10 日/每季的第____月第____日/每年____月____日）履行交纳义务；由业主（物业使用人）承担的物业服务费用按 月/季/年（每月/每季/每年）交纳给乙方（入伙时按年收取），业主（物业使用人）应在（每月第 15 日/每季的第 3 月第 15 日/每年 1 月 15 日）履行交纳义务。

第七条 物业服务实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主公布物业管理年度计划和物业服务费年度预决算，并每年 1 次向全体业主公布物业服务费的收支情况。

第八条 乙方利用业主共用部位、共用设施设备进行经营的，应当征得相关业主同意后，按照规定办理有关手续，经营收益属于全体业主共有。物业服务企业按经营收入总额的 50 % 提取管理服务费用，用于支付经营、管理及收取、保管资金开支。

乙方应当每半年公布一次经营收益收支情况，主动接受监督。

第九条 物业区域内，供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等有关费用应当由最终用户承担；业主自用的由业主承担；乙方使用的由乙方承担；公共水电费由具体使用人据实分摊。

乙方接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等专业经营单位委托代收费用的，不得向业主收取手续费等额外费用。

第四章 物业的承接查验

第十条 本合同签订后，乙方应按照有利于物业服务和方便业主使用的原则，对在物业项目的前期规划、设计、施工、承接查验以及交付过程中存在的问题，向甲方提出意见建议，对其合理性、科学性进行审查监督。

甲方应当于2012年10月1日（至少在物业交付前60日），通知乙方承接查验物业，甲方与乙方应当于物业交付前15日，完成对本合同附件2、附件3规定的物业共用部位、共用设施设备的承接查验工作，并签订物业承接查验协议，作为界定各自在开发建设和服务方面承担责任的依据。查验中双方确认的问题应做好书面记录，甲方承诺在合理期限内予以解决。甲方应当依法移交有关单位的供水、供电、供气、供热、通信和有线电视等公共设施设备，不作为乙方现场检查和验收的内容。

第十一条 实施承接查验的物业，应当按照住建部《承接查验办法》、《湖北省物业服务和管理条例》等有关规定进行移交和接收。

第十二条 乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

（一）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；

（二）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

(三) 供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等准许使用文件；

(四) 物业质量保修文件和物业使用说明文件；

(五) 业主清册（包括业主姓名、联系地址和电话，房屋建筑面积、交付时间等）；

(六) 其他。

第十三条 承接查验所需全部费用由甲方（甲方/乙方）承担。

第十四条 物业承接查验协议生效后，当事人一方不履行协议约定的交接义务，导致前期物业服务合同无法履行的，应当承担违约责任。

第十五条 物业交接后，甲方未能按照物业承接查验协议的约定，及时解决物业共用部位、共用设施设备存在的问题，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

第十六条 物业交接后，发现隐蔽工程质量有问题，影响房屋结构安全和正常使用的，甲方应当负责修复；给业主造成经济损失的，甲方应当依法承担赔偿责任。

第十七条 乙方应当将承接查验有关的文件、资料和记录建立档案并妥善保管。

第十八条 甲方和乙方应当将物业承接备案情况书面告知业主。

第十九条 甲方应保证交付使用的物业符合国家规定的规划、设计、施工验收标准，按照不低于国家规定的质量保修期限和保修范围承担物业保修责任。

如甲方委托乙方代为履行保修责任的，双方应当另行订立委托协议。

第五章 物业的使用与维护

第二十条 业主大会成立前，乙方应协助甲方制定本物业区域内的《临时管理规约》，约定物业共用部位和共用设施设备使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规定制度。

乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方、业主（物业使用人）应给予必要配合并遵守履行。

第二十一条 乙方发现业主（物业使用人）有违反物业管理法律法规、《临时管理规约》和物业区域内物业管理制度的行为时，应当予以及时劝阻、制止、报告。

第二十二条 乙方应及时向全体业主通告本物业区域内有关物业管理的重大事项，受理业主（物业使用人）的建议、意见和投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督，并定期公布相关信息接受业主（物业使用人）监督，不断提高物业服务质量和管理水平。

第二十三条 因物业维修或者公共利益，甲方或乙方确需临时占用、挖掘本物业区域内道路、场地的，应当提前告知对方和相关业主，并采取措施保障安全，在约定期限内恢复原状。

挖掘本物业区域内道路、场地按规定应报行政管理部门审批的，应当遵守其规定。

第二十四条 乙方与装饰装修房屋的业主（物业使用人）应签订书面的装饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修保证金等事项进行约定，并事先告知业主（物业使用人）装饰装修中的禁止行为和注意事项。

第二十五条 甲方应于 2012 年 10 月 1 日向乙方无偿提供符合法定要求的物业服务用房。物业服务用房属全体业主共有，乙方在物业服务期限内无偿使用并负责维护管理，但不得擅自改变其用

途。

第二十六条 住宅专项维修资金和物业保修金的使用按照有关规定执行。

第六章 违约责任

第二十七条 甲方违反本合同的约定，致使乙方无法提供和达到本合同约定的服务内容和标准的，乙方不承担违约责任；造成业主（物业使用人）及乙方损失的，由甲方负责赔偿由此给业主（物业使用人）、乙方的损失。但业主（物业使用人）不得以甲方违反合同约定为由拒绝或主张减免交纳物业服务费。

业主（物业使用人）违反本合同的约定，致使乙方的管理服务无法提供本合同约定的服务内容和达到标准的，乙方不承担违约责任，造成乙方或其他业主（物业使用人）损失的，违约人应承担赔偿责任。但其他业主（物业使用人）不得以违约业主（物业使用人）违反合同约定为由拒绝或主张减免交纳物业服务费。

第二十八条 乙方的服务质量达不到本合同第五条约定的标准，乙方应按标准向甲方、业主支付违约金。给甲方、业主造成损失的，应向甲方、业主赔偿损失。

第二十九条 甲方、业主（物业使用人）违反本合同的约定，未能按时足额交纳物业服务费用（物业服务费）的，每日按欠费金额 3 %或千分之三 向乙方支付违约金。

第三十条 乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务费用标准、增设本合同约定物业服务范围公共事务的收费项目或重复收费的，业主（物业使用人）有权拒绝交纳擅自提高或重复收取的部分费用；已经收取的，乙方应双倍返还擅自提高或重复收取的物业服务费

用。

第三十一条 甲方违反本合同的约定，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，修复费用及造成的其他损失由甲方承担。

第三十二条 以下情况乙方不承担违约责任：

（一）由于甲方、业主（物业使用人）的自身责任导致乙方的服务无法达到合同要求的；

（二）因物业专有部分内专有部位及专有设施设备固有瑕疵所致的一切损害，但因乙方故意或乙方违反本合同义务而直接导致的情况除外；

（三）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故障造成损失的；

（四）乙方按本合同履行协助做好物业区域内的安全防范义务，但发生不可预见、不可避免的治安或刑事案件（包括但不限于抢劫、破坏、爆炸、火灾、盗窃等）的；

（五）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（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；

（六）乙方向甲方或业主提出书面建议要求修缮、改造专有或共有部位、设施设备或纠正不良行为，而甲方或业主（物业使用人）未采纳（包括但不限于高空抛物、违章装饰装修、未及时维修或改造等）所致之损害；

（七）_____其他_____。

第三十三条 本合同终止后乙方拖延、拒绝移交及撤场的，业主有权拒绝交纳物业服务费，甲方可向当地房产行政主管部门投诉，由

当地街道办事处、乡镇人民政府组织移交。

第七章 其他事项

第三十四条 本合同期限自 2012 年 12 月 1 日起至 2018 年 11 月 31 日止；但在本合同期限内，依法成立的业主大会选聘新物业服务企业后，业主委员会与新选聘的物业服务企业签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

本合同期满，业主大会没有作出选聘或者续聘决定，乙方应当继续按本合同约定继续提供服务，物业服务合同自动延续至业主大会作出选聘或者续聘决定为止。

第三十五条 本合同期满前 2 月，业主大会尚未成立的，甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议；双方未能达成协议的，甲方应在本合同期满前选聘新的物业服务企业。

本合同期满，甲方没有作出选聘决定，乙方应当按照本合同约定继续提供服务，物业服务合同自动延续至甲方作出选聘新物业服务企业决定为止。

第三十六条 本合同期满前发生下列情形且业主大会尚未成立的，甲方可以终止合同另行选聘物业服务企业：

- (一) 乙方违约无法提供和达到本合同第五条约定的服务内容和服务标准，征得半数以上业主同意解聘原物业服务企业的；
- (二) 乙方提出解除合同的；
- (三) 乙方因解散、破产等原因无法履行合同的。

第三十七条 自本合同终止时起 10 日内，乙方应将物业服务费用预收及欠款的清算、外合同及经营收益合同的履行及物业共有部位及共用设施设备的运行状况、相关档案资料等完整地移交给业主委员会；业主委员会尚未成立的，移交给甲方或 甲方指定 代管。乙

方不得以任何理由拒绝、拖延移交。

第三十八条 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，业主应承担连带责任。

第三十九条 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。

第四十条 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2种方式处理：

- (一) 向物业所在地仲裁委员会申请仲裁；
- (二) 向物业所在地人民法院提起诉讼。

第四十一条 本合同一式肆份，甲、乙双方各执两份，由乙方持本合同向物业所在地房产行政主管部门备案。

附件：

1. 物业构成明细
2. 物业共用部位明细
3. 物业共用设施设备明细

甲方（盖章）

法定代表人

授权委托人（代理人）

乙方（盖章）

法定代表人

授权委托人（代理人）

_____年_____月_____日

附件 1

物业构成明细

| 类 型 | 幢 数 | 套(单元)数 | 建筑面积 (平方米) |
|-------|-----|--------|---------------|
| 高层住宅 | 1 | 102 | 12036 |
| 多层住宅 | 1 | 18 | 2502 |
| 别 墅 | — | — | — |
| 商业用房 | | | 462 |
| 工业用房 | — | | |
| 办公 楼 | — | — | |
| 车 库 | | | 864 |
| 会 所 | — | | — |
| 学 校 | — | — | — |
| 幼 儿 园 | — | — | — |
| 其他 用房 | | — | 269 |
| | | | |
| | | | |
| 合 计 | | | 15595 |
| 备 注 | | | |

附件 2

物业共用部位明细

1. 房屋承重结构;
2. 房屋主体结构;
3. 公共门厅;
4. 公共走廊;
5. 公共楼梯间;
6. 内天井;
7. 户外墙面;
8. 屋面;

附件 3

物业共用设施设备明细

1. 绿地 100 平方米；
2. 道路 500 平方米；
3. 化粪池 1 个；
4. 污水井 16 个；
5. 雨水井 16 个；
6. 垃圾桶 6 个；
7. 水泵 2 个；
8. 水箱 2 个；
9. 电梯 4 部；
10. 信报箱 2 个；
11. 消防设施 74 套；
12. 公共照明设施 20 套；
13. 监控设施 16 套；
14. 避雷设施 2 套；
15. 共用天线 —；
16. 机动车库 6 个 120 平方米；
17. 露天停车场 37 个 500 平方米；
18. 非机动车库 200 个 400 平方米；
19. 共用设施设备用房 80 平方米；
20. 物业服务用房 40 平方米；