

羅湖金岸



Golden Villa

永恒尊貴 · 口岸優勢

前期物業管理服務協議

QIANQI WUYE GUANLI FUWU XIEYI



物業管理:  深圳市金岸物業管理有限公司

前期物业管理服务协议

本协议当事人

物业管理单位(以下简称甲方): _____

购房人(以下简称乙方): _____

为了规范物业管理市场行为, 加强对本物业的物业管理, 保障前期物业管理活动当事人(全体业主)的合法权益, 保障小区正常生活秩序, 减少物业管理纠纷。根据建设部(建住房[1999] 246号)文件《关于印发<前期物业管理服务协议>(示范文本)的通知》, 及有关物业管理法律、法规, 在自愿、平等、协商一致的基础上, 甲乙双方就前期物业管理服务达成如下协议:

第一条 乙方所购物业基本情况

本物业名称: _____

类型 _____

座落位置: _____ 栋(座) _____ 层 _____ 房

建筑面积: _____ 平方米

乙方所购房屋销售(预售)合同编号: _____

第二条 双方的权利和义务

（一）甲方的权利义务

- 1、对房屋共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、保安、交通等项目进行维护、修缮、服务与管理。
- 2、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的物业管理制度和《用户手册》，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《用户手册》的行为。
- 5、物业管理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给第三方。
- 6、依据本协议向乙方收取物业管理费用。
- 7、编制物业管理服务及财务年度计划。
- 8、每三个月向乙方公布物业管理费用收支帐目；
- 9、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，并与乙方订立《房屋装饰装修管理协议》；
- 10、不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。
- 11、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。
- 12、自本协议终止时起5日内，与业主委员会选聘的物业管理企业办理本物业的物业管理移交手续，物业管理移交手续须经业主委员会确认。

（二）乙方的权利义务

- 1、参加业主大会或业主代表大会，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提出意见和建议。
- 3、遵守本物业的物业管理制度和《用户手册》
- 4、依据本协议向甲方交纳物业管理费用；

- 5、装饰装修房屋时，遵守《房屋装饰装修管理协议》；
- 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，应事先通知甲方，并在约定的期限内恢复原状，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、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和《用户手册》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、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。

第三条 物业管理服务内容

（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、楼板、屋顶等）、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

（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、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、通讯线路、照明、锅炉、供热线路、供气线路、消防设施，绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

（三）环境卫生

- 1、由专业清洁队伍对小区公共环境卫生及楼层公共部位卫生进行保洁。
- 2、公共部位清洁设施摆放整洁，垃圾日产日清。
- 3、定期消杀“四害”

（四）保安

- 1、内容

- (1) 协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序;
- (2) 为小区业主(住户)创造一个安全、有序的生活、工作环境;
- (3) 确保小区全天24小时内处于受控状态;
- (4) 杜绝管理责任造成的重大刑事案件。

2、责任

- (1) 对因管理责任造成的事故和损失负责;
- (2) 对业主、住(用)户的人身和财产不负保险保管责任;
- (3) 禁止散发广告、推销产品和无身份证明等人员进入小区。

(五) 交通秩序与车辆停放

1、内容

- (1) 车辆进出实行验证、登记制度;
- (2) 车辆需按规定线路行驶;进场后需按指定位置停放;
- (3) 巡逻护卫负责疏通和维护区内交通秩序;
- (4) 禁止载有有毒、有害物品的车辆进入小区。

2、责任

- (1) 对因管理人员直接责任造成的车辆丢失、损坏事故,负赔偿责任;
- (2) 在小区内因车主乱停、乱放等造成的人员及财产损失由肇事者负责。

(六) 房屋装饰装修管理

见:《房屋装饰装修管理协议》

第四条 物业管理服务质量

(一) 房屋外观:

- 1、房屋外观完好、整洁、无私搭、乱建、无妨碍市容和观瞻;

2、室外招牌、广告、霓虹灯整洁统一美观，无安全隐患或破损。

3、外墙装饰无破损或污迹。

（二）设备运行：

1、确保由发展商移交给物业公司的设备安全、正常运行。

2、设备维护率100%；大型及重要机电设备完好率99%。

（三）共用部位、共用设施设备的维护和管理：

1、对公共设施设备的维护，制定月、季、半年、年度保养计划，并认真执行，做好相关记录；

2、房屋本体共用设施整洁，共用楼梯、天台、通道、大厅无堆放杂物及违章占用等；

3、道路平坦整洁，排水畅通无积水，公共配套设施及公共场所（地）完好无损；

4、维修工程质量合格率100%；回访率15%以上；道路车场完好率98%；化粪池、雨水井、污水井完好率98%；排水沟、明暗沟完好率98%；路灯完好率99%；公共文体、休闲设施及小品雕塑完好率98%。

（四）环境卫生：

确保清洁保洁率达98%。

（五）绿 化：

绿化完整率99%。

（六）交通秩序与车辆停放：

1、保持良好交通秩序，无堵塞，无占用消防通道现象；

2、机动车和非机动车辆分类停放，无乱停乱放现象；

3、杜绝因管理原因发生的交通事故，车辆被盗或车辆破损现象。

(七) 保安:

- 1、监控中心、大堂岗、道口岗、巡逻岗24小时值班;
- 2、杜绝管理责任造成的重大刑事案件和火灾事故。

(八) 消防:

- 1、消防监控中心设有专人24小时值班;室内配有必需的消防器材;
- 2、成立义务消防队并进行培训、演练、制订灭火作战方案,杜绝重大火灾发生。
- 3、在业主(住户)中,经常开展预防火灾的宣传教育活动;
- 4、确保由发展商移交给物业公司的消防设施、设备完好。

(九) 房屋共用部位、共用设施设备小修和急修:

小修

- 1、建立和落实日巡视、月检查制度,发现缺陷及时维修;
- 2、接到报修电话后,维修人员半小时内到现场;

急修

- 1、急修时间不过夜,随报随修。
- 2、接到故障急修电话后,维修人员15分钟内赶到现场。
- 3、房屋零修、急修及时率100%;急修质量合格率达99%以上。

第五条 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)

- 1、乙方交纳费用时间:从发展商通知的业主入伙日起,开始向甲方缴纳管理费。
- 2、管理费依据市物价局、住宅局最新文件规定收费:

- (1) 住宅按建筑面积每月每平方米_____元收取;
- (2) 非住宅按建筑面积每月每平方米_____元收取;
- (3) 商业用房按建筑面积每月每平方米_____元收取;
- (4) 公寓楼按建筑面积每月每平方米_____元收取;
- (5) 高层商住楼、住宅楼按建筑面积每月每平方米_____元收取。

- 3、乙方出租物业的,物业管理服务费用由乙方交纳;
- 4、乙方转让物业时,须交清转让之前的物业管理服务费用;
- 5、物业管理服务费用标准按市物价部门的有关规定调整;
- 6、每次交纳费用时间:当月15日前

第六条 其他有偿服务费用

1、车位及其使用管理服务费用:根据深物价局最新文件规定收费。条件:一类停车场为多层住宅区、高层商住楼(住宅楼);

2、二类停车场为工业小区、写字楼、商业大楼、宾馆等;混合型停车场为多层住宅与高层商住楼(住宅楼)共用的同一停车场或多层住宅、高层商住楼(住宅楼)与写字楼、商业大厦、工业厂房等共用的同一停车场。

收费标准:

机 动 车

- (1) 月租收费标准(室内车位每辆)_____
- (2) 月租收费标准(露天车位每辆)_____
- (3) 临时停车收费标准(室内车位每辆)_____
- (4) 临时停车收费标准(露天车位每辆)_____
- (5) 月管理费(室内车位每辆)_____
- (6) 月管理费(室外车位每辆)_____

非机动车

(7)自行车收费标准_____

(8)摩托车收费标准_____

(9)其它_____

3、对于有线电视、居民（或商业）用水、用电急排水费的收缴标准，均按市物价局最新文件规定收取。

第七条 代收代缴收费服务

受有关部门或单位的委托，甲方可提供水费、电费、燃（煤）气费、供热费、房租等代收代缴收费服务（代收代缴费用不属于物业管理服务费用），收费标准执行政府规定。

第八条 维修基金的管理与使用

1、目前根据深物价（1998）136号文规定，关于深圳市住宅（房屋）本体维修基金的管理规定，乙方向甲方缴纳本体维修基金费标准：不带电梯的住宅每月每平方米建筑面积 0.15 元；带电梯的住宅每月每平方米建筑面积 0.25 元；（注：房屋保修期内免收）。以后按政府有关规定调整。

2、维修基金的管理与使用按照深物价局最新文件规定字执行。（目前按深物价（1998）136号文件规定执行）。

第九条 保险

乙方的家庭财产与人身安全的保险由乙方自行办理；

第十条 广告牌设置及权益

1、广告牌设置按管理商统一规定，必要时需报城管部门审批；

2、广告位收益归全体业主，用于弥补小区管理经费不足。

第十一条 违约责任

1、甲方违反协议，未达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，甲方承担相应的经济或法律责任；

2、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，乙方承担相应的经济或法律责任；

3、甲方违反协议，擅自提高收费标准或乱收费的，乙方有权要求甲方退回多收、乱收的费用及利息；

4、乙方违反协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方有权要求乙方补交并从逾期之日起按每天千分之三交纳违约金。

第十二条

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、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方因采取紧急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。

第十三条

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。

第十四条

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，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第十五条

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；协商或调解无效的，可向人民法院起诉。

第十六条

本协议正本共 _____ 页，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第十七条

在签订本协议前，甲方已将协议样本送区住宅（建设）局备案。

第十八条

本协议自签字之日起生效，至业主委员会与管理企业签定物业管理合同生效时止。