

前期物业服务合同

委托方(以下简称“甲方”):成都怡置星怡地产开发有限公司

地址:四川省成都市双流区公兴街道荷韵一街55号

联系电话:

受托方(以下简称“乙方”):成都龙湖物业服务有限公司

地址:金牛区五福桥东路9号

联系电话:028-85177365

根据《中华人民共和国合同法》及有关物业管理法律、法规和政策,在平等、自愿协商一致的基础上,鉴于甲方希望聘任乙方担任【天湖湾小区】的物业服务单位,乙方愿意接受该委托,对【天湖湾小区】实行物业服务,甲、乙双方共同签署物业服务合同如下,以共同遵守。

1. 物业基本情况

1.1 物业名称:天湖湾小区

1.2 物业地址:成都市双流区华府大道四段8号

1.3 物业建筑区划:本期建筑区划以政府部门审核批准为准。对分期建设的后期项目,可根据审核的建筑区划划分是否作为统一建筑区划管理。

1.4 物业类型:住宅

1.5 物业建筑面积:218681.97 m²

1.6 物业管理用房建筑面积:以甲方交付时现状为准。

1.7 甲方为乙方办理本物业服务备案手续提供相关文件,乙方办理备案手续。

2. 物业服务服务范围及事项

2.1 乙方服务范围系针对共有共用部分。对业主的专有或专用部分,不属于物业服务责任范围。

2.2 物业使用人违反《临时管理规约》及其他有关文件时,针对具体行为并根据情节轻重,采取批评、规劝、警告、制止、追索违约赔偿、民事诉讼等措施。

2.3 对不属于物业服务范围的事项,乙方可以与业主间建立其他有偿服务关系,依照该等关系和约定提供服务。

2.4 无论何种角度界定和理解,乙方提供之物业服务不包括:

- 业主或物业使用人的人身和私有财产保卫、保管义务;
- 业主之间的民事纠纷;
- 第三方对业主权利的侵权行为的预防、解决、排除;

3. 物业服务运行期服务标准

乙方的服务标准参照四川省(区域性)地方标准《住宅物业服务等级划分》中对应5级服务标准执行。上述标准为实际服务的参考标准,不代表乙方应当完全按照上述标准履行义务,不对乙方具有约束力。为提升客户服务体验及服务效率,乙方可采用科技手段等(设施设备管理系统、楼宇自动化管理系统、慧眼系统、品质系统、罗盘系统、客服系统、400 客服中心呼叫系统等)替代部分人工工作,乙方有权对相关服务标准进行调整或者优化。

特别说明:

3.1 小区进出登记时乙方无义务对证件的真实性予以实质核查。

3.2 二十四小时值班和巡逻并不等同于乙方每时每刻对每处公共区域都布置了人员进行关注的义务,巡逻和值班,存在间隙及换岗等情形,具体以乙方安排为准。

3.3 摄像头不能做到监控物业管理区域内的每处地域,且受地形、天气、光线、角度等限制,摄录效果无法做到绝对清晰可辨,且无法保证不出现故障,具体以摄录情况为准。

3.4 鉴于服务行为的即时性,以乙方提供监控、巡逻、值班等记录作为有关证明作为认定标准。

4. 服务期限

4.1 物业服务期限以《商品房买卖合同》约定的交付日期或视为交付日期(孰前者)为准至业主大会成立且授权业委会与选聘的物业服务企业重新签订物业服务合同生效时止。

4.2 本合同期内标的物业权属关系发生变化(包括所有权分散或变更)而未签署新的委托合同的情况下,新的物业所有权承受人需同时对本合同甲方权利义务及责任无条件予以承继。

4.3 项目首批次交付之日起5年后仍未成立业主大会选举产生业主委员会的,乙方有权发起并经过专有部分占建筑物总面积1/2以上的业主且占总人数1/2以上的

业主的表决通过后,由物业服务企业与原开发建设单位签订相关合同或补充协议,对合同条款进行变更(包括但不限于物业服务费用及服务标准等合同条款变更)。

如原建设单位已注销,乙方有权经过专有部分占建筑物总面积 1/2 以上的业主且占总人数 1/2 以上的业主表决通过后,相关合同条款的变更自动生效,对全体业主具有约束力。

5. 物业服务费

5.1 物业服务费计费方式为:包干制。

注:居民生活垃圾处置费(袋装垃圾收运服务费)、车辆停放费、共用设施设备使用收费、其他额外开支(如非乙方应承担之费用、因设施设备问题造成的罚金、追缴费用而产生之法院和律师费用等),但实际存在上述开支,上述费用并不包含在应交的服务费中,将按照实际应缴、应交金额收取。

5.2 物业公共服务费按建筑面积计算,标准为:

住宅(小高层、高层):按建筑面积 3.4 元/平方米/月计收;

5.3 合同期内,乙方对所收取的物业服务费予以自主统筹使用。

5.4 物业服务费的交纳

5.4.1 该项目的物业服务费按每户建筑面积计收,在未取得不动产权证之前以销售合同注明的建筑面积计算;取得不动产权证之后,以产权部门核定的建筑面积为准。面积核定前后乙方收取的物业服务费差额不作退补。

5.4.2 物业服务费应按月度交纳。业主在月 15 日之前将本月费用金额交清,逾期交纳物业服务费的,乙方有权从逾期之日的次月 1 日开始按应交未交费用每日千分之叁(3%)收取违约金。

5.4.3 首次物业服务费收取以《商品房买卖合同》约定的交付日期或视为交付日期(孰前者)为准,交付日期在 15 日之前(含 15 日)的收取当月全月的物业服务费,交付日期在 15 日之后的收取当月半个月的物业服务费。

5.4.4 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,业主仍承担连带交纳责任。物业使用人未按时足额交纳的,仍由业主承担交纳义务。业主与物业使用人之间的交费约定,业主应及时书面告知物业公司。

5.4.5 业主办理房屋交付时,需向乙方预交六个月的物业管理服务费,购买车位的业主需同时预交六个月的车位服务费。

5.4.6 业主应向市容环境行政管理部门缴纳生活垃圾处理费, 执行标准参照物价等相关部门制定的收费标准执行。

5.4.7 受有关部门委托乙方可提供水、电、气代收代缴服务。逾期业主或物业使用人逾期未缴水、电、气等费的从逾期之日起每天按应交费总额的3%交纳违约金; 从逾期之日起3个月仍不交纳的, 乙方有权停止对其提供代收代缴及代供代管服务。

5.4.8 物业发生产权转移时, 业主或物业使用人应当提前将产权变更情况书面告知乙方, 并结清物业服务费用及相关费用。

5.5 物业服务费的支出构成 (不包括房屋共有共用部分及设施设备的大、中修, 更新、改造的费用):

5.5.1 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等。

5.5.2 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用 (共用设施设备能耗费用等, 按使用户实际用量据实分摊)

5.5.3 物业管理区域清洁卫生费用。

5.5.4 物业管理区域绿化维护费用。

5.5.5 物业管理区域秩序维护费用。

5.5.6 办公费用。

5.5.7 物业管理企业固定资产折旧。

5.5.8 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用。

5.5.9 经业主同意的其它费用

6. 其他费用

6.1 特约服务收费

乙方向业主或使用人提供其他特约服务, 特约服务的收费归乙方所有。特约服务的内容和收费由乙方和业主或使用人约定, 或以乙方公布的收费标准为准。特约服务费, 应当在乙方提供相应服务的同时支付, 否则乙方有权拒绝提供服务。

6.2 物业房屋共用部位、共用设备、设施、公共设施的维修费用承担:

6.2.1 保修期内属保修范围内的物业房屋共用部位、共用设备、设施、公共设施的维修费用由甲方负责;

6.2.2 不属保修范围内的物业房屋共用部位、共用设备、设施、公共设施的维

修、养护费用从物业服务费中支出（按照法律规定需动用维修资金的项目费除外）。

6.3 城市生活垃圾清运费

乙方根据成都市政府相关文件规定代为收取城市生活垃圾处置费，按居民住户和商铺经营两种标准收取，具体标准按政府规定执行和调整。

6.4 机动车停放收费标准

(1) 经规划而设的机动车地面车位和车库的原始产权人均为甲方。甲方出售或出租车位/车库的，业主或使用人除应当向甲方交纳买受价款/承租款外，还应向乙方交纳车位物业服务费。

(2) 根据国家发展改革委员会《发改价格【2014】2755号》文件要求，车位租赁费用执行市场调节价，具体收费标准以后期物业现场公示为准。

(3) 车位物业服务费按 100 元/个/月交纳。

特别说明：机动车停放服务是提供场地服务，乙方不负有保管义务，不承担物业管理区域内车辆损坏、被盗、遗失等的赔偿责任。

6.5 非机动车停放收费标准

(1) 经规划而设的非机动车停放位的原始产权人为甲方。甲方将场地提供给业主停放非机动车的，业主应向乙方交纳停放服务费。

(2) 根据国家发展改革委员会《发改价格【2014】2755号》文件要求，停车费用执行市场调节价，具体收费标准以后期物业现场公示为准。

特别说明：非机动车停放服务是提供场地服务，乙方不负有保管义务，不承担物业管理区域内车辆损坏、被盗、遗失等的赔偿责任。

6.6 为业主组织开展活动的，乙方有权向业主另行收取活动所需经费。具体根据活动性质和内容，由乙方自行确定收费方式和标准。

7. 欠费处理

无论是物业服务费或是其他费用，凡业主未按时足额交纳的，乙方有权按照应交未交费用每日千分之叁（3%）的比例收取违约金。

8. 专项维修资金的使用

专项维修资金的使用按照《成都市城市住房专项维修资金管理暂行办法》及实施细则的规定执行，并以使用当时的规定为准。

9. 共有共用部分的经营收益

9.1 全体业主授权物业服务公司代为行使业主共有部分、共用设施设备的经营管理权。物业服务公司代为行使经营管理权所获得的收入，归全体业主所有，但不对业主分配。

业主共用部位、共用设施设备（如电梯、公共场地等）的经营收入，扣除税金后，按以下方式分配：

9.1.1 51%用于补充维修资金或共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造，使用范围包含但不限于以下内容（注：乙方公示后可进行使用）：

（1）维修资金法律法规规定的使用范围：包括共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造等；

（2）涉及到使用安全、或影响日常正常生活的整改项目；

（3）常规物业服务费用承担之外的其它事项；

9.1.2 49%归乙方所有；

10. 双方的权利和义务

10.1 甲方的权利和义务

10.1.1 负责制定《临时管理规约》。在订立物业买卖合同时，让物业买受人对《临时管理规约》予以书面承诺。物业竣工交付使用时，负责向物业买受人提供《房屋质量保证书》和《房屋使用说明书》。

10.1.2 授权乙方对业主、使用人违反《临时管理规约》和本合同的行为，依照《临时管理规约》和本合同进行劝阻，必要时可以作为起诉的主体提起诉讼；

10.1.3 房屋、设施、设备应达到国家接管验收标准要求。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。

10.1.4 向乙方无偿移交物业管理用房。

10.1.5 在物业交接时，负责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，附属配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

（2）设备设施的安裝、使用和维护保养技术资料；

（3）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（4）物业管理所必需的其他资料。

10.1.6 法律、法规规定的及本合同约定的其他权利义务。

10.1.7 房屋交付后, 业主应当履行以下义务:

(1) 遵守本合同、《临时管理规约》、物业管理制度和《物业使用手册》及相关规定, 并配合乙方的管理服务活动。

(2) 依据本合同按时足额向乙方交纳物业管理服务费用和代收代缴的水、电、气和袋装垃圾清运费及其他费用等, 不得拒交、少交和缓交上述各项费用。

(3) 在装修房屋前应将装修方案报乙方审定批准(但乙方所作的审定批准并不针对安全、功能等方面, 亦不视为对业主方案合法性的审定批准, 如业主装饰装修违背法律法规规章及政策要求的, 仍应由业主承担全部责任), 并按照乙方提供之版本签订《房屋装饰装修管理协议》, 办理相关手续和缴纳有关费用。装饰装修房屋时, 遵守《房屋装饰装修管理合同》, 遵守《房屋装饰装修管理规定》, 严格执行建设部令(第110号)《住宅室内装饰装修管理办法》及地方政策规定, 不改变建筑物外貌(含外墙门窗、阳台外门窗及外墙装饰面), 不在外墙门窗及阳台外门窗上加装防盗栏、防盗网或雨篷, 不在屋顶、露台上或私家花园里搭建房屋(含阳光房)、构筑物, 不封闭阳台, 且有义务对相邻装修实行监督, 发现问题及时通知乙方。

(4) 不得在本小区的室外墙面上、屋顶上安装任何形式的广告、字牌、横幅、灯饰等固定设施或标识。

(5) 业主需要使用广告位或发布广告的(包括: 店招)应事先将所需广告位面积、类型、广告方案告知甲方, 经甲方审核, 并按甲方核准的要求、方案发布使用。

(6) 空调位置应当按照乙方统一要求进行安置。

(7) 不占用、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, 应事先通知乙方并获得乙方同意, 应在乙方指定的期限内恢复原状, 造成损失的, 给予赔偿; 乙方之同意, 并不视为对业主应承担责任的免除或分担。(例如因业主占用公共区域而行为导致其他业主要求收取费用的、导致其他业主受到影响而主张相邻权的等等)。

(8) 对其产权所属的单元具有法定的所有权, 但所有异动(如出租、出售等)须在3日内到乙方管理处书面备案。房产出售后, 业主须督促受让人与乙方重新签订本合同, 在合同未签订前, 视为业主已将本合同的权利与义务一并转让给物业受让人。房产出租后, 业主须保证承租人遵守并履行本合同和业主规约所约定的条款。房产异动后, 如业主未履行本条之义务应承担连带责任。

(9) 业主有告知其亲友在物业管理区域内,遵守小区管理规定的义务,对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和《物业使用手册》等造成的各项民事责任承担连带保证责任;

(10) 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,不改变原设计的水、电、弱电等线路,不侵害他人的合法权益;有义务协助相邻业主对房屋、管道和线路进行维护及维修。

(11) 机动车和非机动车进入小区后,自觉遵守乙方的管理,在指定地点停放,遵守机动车和非机动车停车场的管理制度。

(12) 遵守法律法规规章政策规范性文件,不从事危害公共利益及违法活动,不在小区内收藏和存放任何有毒、易燃、易爆危险品。

(13) 不得违反法律、法规以及临时管理规约,将住宅改变为经营性用房。业主若需将住宅改变为经营性用房的,除遵守法律、法规以及管理规约外,应当经有利害关系的业主同意。

(14) 所购房屋用途为商业的,业主不得将该房屋用作餐饮经营,与甲方在《商品房买卖合同》及其补充协议中另有约定的除外。在《商品房买卖合同》及其补充协议中约定业主可将所购房屋用于餐饮经营的,业主应事先办理法律法规、政府规章规定的行政审批、登记、备案或其它许可手续。从事餐饮经营不得影响相邻业主,也不得对物业共用部位、共用设施设备造成损害。

(15) 对花园、屋面、露台、地下室、阁楼、设备间、平台、架空层、地上车库等经甲方指定而享有单独使用权的区域,不得改变甲方交付时的现状(例如画线区隔示意方式),不得在该区域内进行固定附着物的改造等,仅限于在该区域内进行动产摆设,且无论是平面或立体空间均不得超出该区域。否则,乙方有权对超出部分采取拆除(包括如需对区域内部分进行处理而解决超出部分问题的,亦有权对区域内部分进行处理)等行为措施,由此造成的影响(包括营业影响和财物影响等)均由该业主自担。当业主因结合部位的界定、使用等问题以及该单独权区域相关问题(例如具体使用方式、状态等)发生异议的,以乙方的处理作为各方均遵守的结果,否则乙方有权采取实际行为措施加以制止,由此造成的影响(包括营业影响和财物影响等)均由该业主自担。

(16) 有义务为其拥有的单元购买有关保险,并保持其连续有效性。

(17) 应定期缴纳物业服务费及其它应缴之费用, 而无论该单元是否空置或被占用 (由专业职能部门自行收取的除外)。特别指明: 物业服务费收取起始日以《商品房买卖合同》约定的交付日期或视为交付日期 (孰前者) 为准, 业主应按此交房时间办理交房手续, 并开始向乙方支付物业服务费等相关费用。

(18) 应按规定交纳物业维修资金, 并在需续筹时补足续筹部分。

(19) 所属单元需要维修的, 业主应当及时进行维修。业主未及时维修, 给乙方或其他业主造成损失的, 应当承担赔偿责任。

(20) 协助乙方各项工作, 当发现异常情况时, 应立即告知乙方。

10.2 乙方的权利和义务

10.2.1 乙方有权根据有关法律法规及本合同的约定, 制定各项具体的物业管理方案、制度、办法等; 自主开展物业经营管理服务活动。

10.2.2 向甲方或业主书面告知物业使用的有关规定, 业主提出装修其单元物业区域之申请时, 书面告知有关限制条件, 并有权监督。

10.2.3 对业主或使用人违反管理规约、装修管理规定等的行为进行处理。但无义务对属于业主之间的侵权行为、第三人对业主的侵权行为予以解决或负责, 应由业主之间自行依法处理或由第三人承担责任 (第三人未能查明的或第三人无偿付能力的, 亦不视为应由乙方承担责任)。

10.2.4 编制物业附属设施、设备等的年度维保、养护计划和大、中、小修方案。

10.2.5 乙方有权选聘专业公司承担本物业的专项服务, 包括但不限于物业保险公司、清洁公司、绿化公司, 以及其它工程类维修保养公司等。

10.2.6 乙方有权视情况采取强制措施阻止甲方或业主违法、违约或违背 (含可明显预见到其违背) 有关管理要求的事项发生或持续发生, 包括但不限于: 对乱搭建的业主的装修工人禁止进场、材料禁止进场等、对堵塞通道之物料进行清运出小区等, 业主应当自行承担由此造成的后果。

10.2.7 法律、法规规定的和本合同约定的其他权利义务。

11. 保险

乙方在物业服务合同期间, 以乙方之名义, 自主选定和购买该物业服务所投保的保险。

其投保费用由物业服务费用中列支, 保险收益应用作弥补受损人、物的支出。该物业的全部保险单应向当地的、并在中华人民共和国注册登记的保险公司投保。其投保的险种、保

险金额等均按中国保险公司的有关规定和该物业的实际情况办理。

12. 通知

12.1 如甲方或业主无另行书面告知,乙方有权选择业主与甲方签订买卖合同时所留通讯地址或业主所购买的房屋地址之一作为书面通知的邮寄地址。

12.2 在乙方以中国邮政的挂号信或特快专递发送书面通知之日起第5日,视为甲方或业主收悉信件并知悉内容。即使发生退件等后果,亦视为业主有意拒绝接收而不影响乙方的通知义务已经履行完毕。

12.3 即使乙方未以书面方式寄交邮件,乙方亦可以以其他方式(如电话、短信、微信、小区内公告栏或物业办公室公示、楼栋及单元口或业主所购房屋门上张贴公示等)通知业主,业主不得因通知方式而主张未得通知。

13. 体谅

13.1 如存在业主逾期交纳物业服务费的,乙方将采取书面催告方式催告一次,在书面通知指定的时间内仍未收悉物业服务费的,乙方方可采取诉讼方式追缴。

13.2 如存在恶劣天气或非平常情况或有赖于第三方行为等非乙方可控情形的,甲方和业主予以体谅,将豁免由此导致的乙方未能及时履行物业服务职能的责任,但乙方仍应在非可控因素消失后及时履行物业服务义务。

13.3 无论基于何种原因和法律关系,业主作为受服务方,乙方作为服务方,乙方向每个受服务方承担的责任均不超过从每个受服务方所实际收到的费用。

14. 争议的解决

凡因在履行本合同所产生的或与本合同有关的任何争议,双方应通过友好协商加以解决;若经协商不能解决时,由项目所在地人民法院管辖。在诉讼过程中,除双方有争议正在进行诉讼的部分外,本合同应继续履行。

15. 本合同权利和义务的转让

甲方作为项目原始产权人,将房屋出售的,买受人成为业主后,自其买卖合同约定的交付日始受本合同约束,本合同中未处处区分甲方及业主,故虽用语提及“甲方”但实质义务与业主有关的,仍由业主承担义务,业主不得以非合同当事人予以拒绝。

16. 合同的变更

只要不违背法律,甲乙双方有权变更合同。甲方和业主均应遵守变更后的合同。

17. 合同文本

合同一式柒份，双方各执贰份，县（市、区）房地产行政主管部门备案壹份，售房现场、物业服务处各公示壹份，自订立之日起生效，具有同等法律效力。

业主在本合同末尾签名以示知悉和认可本合同内容。

甲方签章：

法定代表人（授权人）：

2019年9月1日

(以下无正文)

乙方签章：

法定代表人（授权人）：

2019年9月1日

业主在此签名以示对上述内容的认可和遵守：

时间：