

济南市前期物业管理服务协议

甲方：_____

法定代表人：_____

住所：_____

联系电话：_____

统一社会信用代码：_____

乙方：_____

法定代表人：_____

住所：_____

联系电话：_____

证件类型及编码：_____

甲方是指：房地产开发单位或公房出售单位（产权单位），乙方是指购房人（产权人）或承租人，本物业名称：_____；物业基本情况：_____；物业类型：_____；建筑面积：_____平方米；坐落位置：_____。

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在甲乙双方签订《房屋买卖（预售）合同》或《房屋租赁合同》的同时，就前期物业管理服务达成如下协议。

第一条 双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1. 有权委托物业管理企业实施前期物业管理。
2. 有权将本协议甲方的有关权利义务转让给委托的物业管理企业。
3. 监督所委托的物业管理企业的物业管理服务行为，保证所委托的物业管理企业按本协议规定实施物业管理，并对物业管理企业的行为承担责任。
4. 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《物业使用守则》并书面告知乙方。

5. 根据济南市对于住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理制定的相应法规及其配套文件规定代收维修基金。

6. 负责建立健全本物业的物业管理档案资料。

7. 在保修期内按规定承担保修责任，甲方可委托物业管理企业提供保修服务并承担相应费用。

8. 依据本协议向乙方收取物业管理费用。

9. 与乙方订立《房屋装饰装修管理协议》。

10. 制止违反本物业的物业管理制度和《物业使用守则》的行为。

11. 按规定组织召开业主大会或业主代表大会。

12. 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。

13. 甲方委托的物业管理企业可委托专业公司承担本物业专项工程任务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三人。

14. 自本协议终止之日起____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）乙方的权利和义务

1. 参加、出席业主大会或被推选参加、出席业主代表大会，享有相应的权利。

2. 监督甲方及其委托的物业管理企业的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方或其委托的物业管理企业提出意见和建议。

3. 遵守本物业的物业管理制度和《物业使用守则》。

4. 依据本协议交纳物业管理服务费用及其它费用。

5. 装饰装修房屋时，遵守有关规定并与甲方委托的物业管理企业签订《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，应事先通知甲方或其委托的物业管理企业，并在约定的期限内恢复原状；造成损失的，应给予赔偿。

7. 转让房屋时应事先通知甲方，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《物业使用守

则》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。

10. 接受甲方所委托的物业管理企业的管理和服务。

第二条 甲方委托物业管理企业向乙方提供下列物业管理服务：

(一) 按《住宅质量保证书》的规定，提供保修服务。

(二) 制定物业管理制度和《物业使用守则》，制止违反物业管理制度和《物业使用守则》的行为。

(三) 编制物业管理服务和财务年度计划。

(四) 当业主、使用人装修物业时，与其签订《房屋装饰装修管理协议》，并按有关规定进行管理。

(五) 为业主、使用人办理入住手续。

(六) 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、楼梯间、走廊通道、_____等。

(七) 房屋共用设备及其运行的维护和管理。

共用设备是指共用给排水管道、落水管、电梯、避雷装置、公共照明、安全监控、消防设施、邮政信箱、天线、二次加压水泵及水箱、_____。

(八) 房屋共用设施及其运行的维护和管理：共用设施是指非市政道路及路灯、化粪池、自行车棚、垃圾箱(房)、庭院灯、停车场、_____。

(九) 附属配套建筑和设施及构筑物的维修、养护与管理。包括：物业管理办公经营用房、商业网点、文化体育娱乐场所等。

(十) 公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理。

(十一) 公共环境卫生管理。包括：公共场所、场地、房屋共用部位、非市政道路的清扫保洁及垃圾的收集。

(十二) 经营管理实行封闭物业管理的住宅区内的停车车位，对未参加车辆损失保险、车辆玻璃破碎保险、车辆盗抢保险的，物业管理企业有权制止停放。

(十三) 维护社区公共秩序。包括：安全监控、值班、巡视、_____。发生刑事案件依照法律规定报公安部门处理。

(十四) 与房屋及附属建筑物改建装修相关的垃圾清运、_____等的管理。

(十五) 物业档案管理。包括物业工程图纸、竣工验收资料、产权资料、业主和使用人档案、维修档案。

(十六) 负责向业主和使用人收取物业管理服务费、电梯运行费，经有关部门委托可代收电费、水费、煤气费、房租、采暖费、_____。

(十七) 接受乙方委托，对乙方房屋自用部位、自用设备进行维修、养护及其他服务。

(十八) _____。

(十九) _____。

第三条 甲方保证其委托的物业管理企业按下述标准向乙方提供物业管理服务。其中，竣工综合验收前的管理服务标准由甲、乙双方按约定标准执行；竣工综合验收后的物业管理服务标准，依据国家有关标准及济南市相关法规规定的标准制定，具体内容如下：

(一) 房屋及维修管理

1. 房屋外观完好、整洁，无脏损和妨碍市容观瞻现象。
2. 房屋行政街号、幢号、单元号有明显标志，设有引导方向平面图。
3. 封闭阳台、空调安装、抽油烟机排气孔等统一有序，房屋立面无吊栏等悬挂物。
4. 一楼护栏无探出墙面现象，二楼以上无护栏。
5. 房屋完好率_____ %以上。
6. 房屋大中修有完整的开工报告及工程预算书，履行安全技术交底手续，工程质量验收手续齐全，决算书经过有关部门审计，有完整的竣工报告并建立有关保修制度，工程资料存档备查。
7. 房屋小修、急修及时率_____ %以上，合格率达_____ %，险情排除及时率达_____ %，有维修记录和回访记录。
8. 房屋档案资料管理完善，按幢、户立档。

(二) 共用设备管理

1. 设备图纸、档案资料齐全，设备台账记录清晰，管理完善，随时查阅。

2. 专业技术人员、维修操作人员严格执行操作规程，按要求经过专业培训，持证上岗。

3. 设备良好，运行正常，有设备运行记录。有专门的保养检修制度，无事故隐患。

4. 小区内生活用水（高压水泵、水池、水箱）有严密的管理措施，有二次供水卫生许可证和操作人员健康许可证。水质检验合格。

5. 电梯按规定时间运行，电梯厢清洁卫生，通风、照明良好。

6. 电梯有专业队伍维修保养，安全运行和维修养护规章制度健全，运行养护有记录。

7. 负责锅炉供暖的，严格遵守锅炉供暖各项规章制度，运行正常，并有运行记录。供暖期间，居室内温度应为_____℃，不低于_____℃。

（三）共用设施管理

1. 小区内公共配套服务设施完好，并按原设计用途使用。

2. 公共照明设施设备齐全，运行正常。

3. 道路畅通，路面平坦无损坏。

4. 污水排放畅通，沟道无积水。

5. 危险部位标志明显，有防护措施。

（四）绿化及养护管理

1. 公共绿地、庭院绿化布局合理，花草、树木、建筑小品配置得当。

2. 绿化有专人养护和管理，无损坏、践踏现象，无病虫害及枯死现象。对绿地、花木等定期浇水、施肥、除虫、修剪、清除枯叶。

（五）环境卫生管理

1. 小区内环卫设施完善，设有果皮箱、垃圾房等保洁设施。

2. 小区内实行垃圾袋装化，日产日清。

3. 楼梯间、通道、走廊的地面、墙面和楼梯扶手、窗台无灰尘，窗户明亮。楼道内无乱堆乱放现象。设备间清洁卫生，通风照明良好。

4. 道路、庭院、绿地、共用场地无杂物，保持清洁。

5. 雪后及时扫净小区内道路和楼间积雪；雨后及时清理污水。

6. 小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐、管理有序。

7. 小区内无违章临时建筑。
8. 小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象。
9. 共用场地定期清洁，地面无油渍等污染现象。

(六) 社区秩序维护

1. 小区内实行 24 小时值班巡逻制度。
2. 值班人员有明显标志，熟悉辖区情况，工作规范，作风严谨，有值班巡逻记录，各项管理措施落实。

(七) 停车场及车辆停放管理

1. 甲方委托物业企业经营管理的停车场车辆停放有序，场地清洁卫生无污染、无破损，车辆管理制度完善。

2. _____。

3. _____。

(八) 消防

1. 消防系统标志明显，设备完好，可随时启用。
2. 配备专职或兼职消防管理人员。
3. 消防通道畅通无阻。

4. _____。

5. _____。

(九) 按《房屋装饰装修管理协议》实施装修管理。

(十) _____。

第四条 自乙方办理入住手续当月起，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）由乙方按下述标准向甲方委托的物业管理企业交纳。

(一) 住宅按套内建筑面积每月每平方米_____元（大写：_____）；

(二) 非住宅按建筑面积每月每平方米_____元（大写：_____）；

(三) 因乙方原因空置房屋，其物业管理费用标准为：住宅房屋建筑面积每月每平方米_____元（大写：_____）；非住宅房屋建筑面积每月每平方米_____元（大写：_____）；

(四) 乙方交纳费用时间：_____；

(五) 乙方出租物业时物业管理服务费用由乙方交纳;

(六) 乙方转让物业时, 须交清转让之前的物业管理服务费用;

(七) 合同有效期内, 若物价部门批准调整物业管理服务费收费标准, 从批准执行之日起, 由甲方委托的物业管理企业按调整标准向乙方收取服务费;

(八) 保修期内物业的维修养护执行建筑工程保修的有关规定。甲方可委托物业管理企业提供保修服务, 并按规定向物业管理企业支付相应费用;

(九) 保修期满后发生的房屋共用部位、共用设施设备的维修养护更新费用, 按济南市关于住宅共用部位、共用设施设备维修基金管理的规定及配套文件执行:

1. 维修基金利息的使用由甲方委托的物业管理企业提出年度使用计划, 经物业管理行政主管部门审核后划拨;

2. 维修基金利息不敷使用时, 经物业管理行政主管部门审核批准, 按业主占有的房屋建筑面积比例续筹。

(十) 受有关部门或单位的委托, 甲方委托的物业管理企业可提供水费、电费、燃(煤)气费、暖气费、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;

(十一) 乙方委托物业管理企业对房屋自用部位、自用设备实施维修养护及其他服务时, 物业管理企业可按约定标准向乙方收取服务费;

(十二) 电梯运行费按下列约定执行: _____。

(十三) 在实行封闭物业管理的住宅区内的停车车位, 由甲方委托的物业管理企业对停放车辆的业主、使用人实行委托服务, 按物价部门规定收取车位费。车位费收入扣除经营管理成本后结余部分, 主要用于:

1. 物业共用部位、共用设施设备维修;
2. 绿地养护;
3. 弥补减免的物业管理服务费;
4. 便民服务费用;
5. 业主委员会办公经费。

第五条 甲方委托的物业管理企业每半年向业主、使用人公布一次物业管理服务费收支情况, 每年1月份向业主公布全年维修基金利息收支情况。

第六条 甲方委托物业管理企业负责签订利用本物业管理区内房屋、共用设

施、共用场地设置的户外经营性广告及商亭、摊点等有偿使用协议并负责收取有偿使用费。

有偿使用费收入扣除成本后结余部分用于：

- (一) 物业共用部位、共用设施设备维修；
- (二) 绿地养护；
- (三) 弥补减免的物业管理服务费；
- (四) 便民服务费用；
- (五) 业主委员会办公经费。

第七条 违约责任

(一) 甲方委托的物业管理企业违反本协议，未达到管理服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方督促物业管理企业限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方应给予赔偿并承担相应的法律责任。

(二) 乙方违反本协议，使甲方或其委托的物业管理企业未达到约定的物业管理服务质量目标的，甲方或其委托的物业管理企业有权要求乙方限期改正，逾期未改正造成损失的，乙方应给予赔偿并承担相应的法律责任。

(三) 甲方及其委托的物业管理企业违反本协议，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及利息，并向乙方支付违约金_____元（大写：_____）。

(四) 乙方违反本协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方或其委托的物业企业有权要求乙方补交，并从逾期之日起按应交费用的_____ %按日交纳滞纳金，或向人民法院起诉。

(五) 因未按规定交纳维修基金，或维修基金利息不敷使用时未按规定续交维修资金，造成物业失修失养导致业主、使用人财产损失和人身伤害的，由未交费的责任人承担相应法律责任。

(六) 甲方委托的物业管理企业不按规定使用维修基金利息，或将维修基金利息挪作他用造成乙方经济损失或导致物业失修失养，甲方应承担违约责任并予以经济赔偿。

(七) 任何一方擅自提前终止本协议的，违约方应赔偿对方_____元（大写：_____）的违约金；造成对方经济损失的，应给予经济赔偿。

(八) _____。

第八条 本协议有效期内突发性紧急抢修排险工程费用,由甲方或其委托的物业管理企业先行垫付,按相关业主拥有的建筑面积比例分摊,由甲方或其委托的物业管理企业负责于工程开工起_____日内向乙方收缴,逾期未缴纳的,按应分摊金额的_____%按日交纳滞纳金,甲方也可向人民法院提起诉讼。

第九条 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,甲方或其委托的物业管理企业因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的,按有关法律规定处理。

第十条 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。

第十一条 本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本协议中未尽的事宜,均遵照国家有关法律、法规和规章执行

第十二条 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,双方可采取以下第_____种措施(只能选择一种):

(一) 向_____仲裁委员会申请仲裁;

(二) 向_____人民法院起诉。

第十三条 本协议一式两份,甲乙双方各执一份,具有同等法律效力。

第十四条 在签订本协议前,甲方已将协议样本送_____物业管理行政主管部门备案。

第十五条 本协议自签订之日起生效,至业主委员会与其选定的物业管理企业签订《物业管理委托合同》生效之日终止。

甲方(盖章): _____

乙方(盖章): _____

甲方代表签名: _____

乙方代表签名: _____

签订地点: _____

签订地点: _____

_____年_____月_____日

_____年_____月_____日

附件：

附件一：《物业使用守则》

附件二：《房屋装饰装修管理协议》