望江苑前期物业服务协议

甲方：_____

乙方：泸州兴泸物业管理有限公司

为明确前期物业服务中的权利和义务，依照《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《四川省物业管理条例》等法律法规的规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就前期物业服务有关事宜达成一致，订立本协议。

第一条　项目位置

物业项目名称：望江苑

坐落位置：泸州市江阳区学院中路51号

房号：_____，面积：_____平方米

第二条　物业服务费

（一）计费方式

本物业前期服务费由甲方向乙方支付。

（二）收费标准

物业服务费按产权登记面积计算：无电梯住宅__0.8__元/月·平方米，电梯公寓__／__元/月·平方米。

（三）交费人：

按照约定交付方式已交付物业的，物业服务费由甲方全额承担。甲方与物业使用人另行约定的，从其约定，甲方负连带交付责任。

（四）付费期限

甲方应于每季末月的首日开始向乙方支付当季物业服务费。首次交付由甲、乙双方自行协商。

（五）物业服务费用调整

物业服务收费标准应当保持相对稳定。有下列情形之一，需要调整物业服务收费标准的，乙方应当按国家相关法律法规执行：

1、公共服务产品能耗价格调整的；

2、业主要求物业服务内容和物业服务等级变动的；

3、物业管理区域内共用设施设备维修养护费用调整的；

4、其他政策性费用调整的。

（六）其它

1、物业服务费按照房屋所有权证记载的房屋面积收取。未办理房屋所有权证的，按房屋测绘机构实测的房屋面积收取。

2、甲方与物业实际使用人约定由物业实际使用人支付物业服务费的，从其约定，甲方负连带支付责任。甲方与物业实际使用人之间的交费约定，甲方应及时书面告知乙方。

3、物业所有权发生转移时，原业主应当结清物业服务费。物业服务费结算至产权转移之日的当月止。

4、在本协议期内，甲方依法将住宅用房改为非住宅用房的，该物业的物业服务费为2.00元/月·平方米。

第三条　协议的履行期限

自_____年___月___日起至_____年____月____日止。

第四条　乙方提供物业服务的主要内容及标准

（一）根据法律、法规和临时管理规约的授权制订物业服务有关制度、物业服务方案、工作计划；保管相关资料、物业服务档案管理等；

（二）负责建筑物共用部位的维护和管理。

（三）负责共用设施设备的日常运行、维护和管理；对共用设施设备进行日常管理和维修养护（依法应由专业部门负责的除外）。公示服务电话，报修按双方约定时间到达现场。

（四）负责物业共用部位、公共区域的清洁卫生、垃圾清运等；小区垃圾桶内垃圾日产日清，小区公共场所每日清扫1次，区内公共雨、污水管道视情况及时疏通，雨、污水井及化粪池视情况及时清掏。

（五）负责对公共园林、景观及设施的养护和管理，对花卉、绿篱、树木定期进行修剪、养护。

（六）负责维护本物业管理区域内的公共秩序维护、车辆停放指挥等事项；

（七）消防设施设备基本完好，可随时启用，消防通道畅通。

（八）巡查小区单元门、楼梯通道以及其他共用部位的门窗、玻璃等，定期维修养护；对重点区域、重点部位定时巡查。

（九）负责装饰装修管理；装修前，依规定审核业主（使用人）的装修方案，告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项。

第六条　特约服务

甲方委托乙方提供特约服务的，另行约定。

第七条　甲方权利义务

（一）要求乙方按本协议约定提供物业服务，对乙方提供的物业服务有监督、建议的权利；

（二）监督并协助乙方物业服务工作的实施，临时管理规约及公共管理制度的执行；

（三）按时交纳物业服务费用，并遵守《望江苑临时管理规约》以及乙方制定的关于本小区的所有相关规章制度。

（四）按时全额交纳物业服务费。

第八条　乙方权利义务

（一）依照本协议约定的物业服务内容和标准提供相应的物业服务；

（二）制订物业服务方案和公共管理制度；

（三）不将本物业整体或主要义务委托给其他方管理，但可以将本协议中的专项服务事项委托给专业性服务企业；

（四）妥善保管和使用本物业档案、物业服务档案资料，及时记载有关变更信息，不得将业主信息用于物业管理活动之外的其他用途；

（五）依照本协议约定向甲方收取物业服务费和特约服务费；

（六）将房屋装饰装修禁止行为以及允许施工的时间、废弃物的清运与处置等注意事项告知业主。

（七）负责维护本物业管理区域内的公共秩序并协助相关政府部门开展安全防范工作；

（八）对甲方违反国家、本省、市有关物业管理的法律法规和临时管理规约的行为，进行劝阻，劝阻无效的应及时书面报告有关行政主管部门。

第九条　共有部分经营收益

属于业主所有的共有部分经营收益，全部补充于以物业服务费不足。

第十条　专项维修资金

（一）专项维修资金的归集和使用按照国家和省、市的有关规定执行。

（二）专项维修资金应当用于物业管理区域内共用部位及共用设施设备的维修、更新和改造，不得挪作他用。专项维修资金应当存入银行专项维修资金专户，按幢立账、按户核算。

（三）甲方转让物业时，其交存的住宅专项维修资金余额不予退还，一并转让给房屋买受人。

第十一条　物业保修

建设单位按照国家和省、市规定的保修期限和保修范围，承担物业共用部位、业主专有部分、共用设施设备的保修责任。

第十二条　违约责任

（一）乙方擅自提高收费标准的，对超出标准部分，甲方有权拒绝支付；已经支付的，乙方予以返还，并向甲方按多收取金额的 5 %支付违约金。

甲方未按时、足额支付物业服务费，经乙方催告，仍未支付的，自逾期之日起每日按未付金额的 5 %支付违约金。

（二）甲方违反本协议的约定，致使乙方的服务未达到本协议约定的服务内容、标准的，乙方不承担违约责任。给乙方、其他业主造成损失的，甲方予以赔偿。甲方不得以第三方责任的理由拒绝或要求减免应交纳的物业服务费。

第十三条　免责条款

以下情况乙方不承担责任：

（一）因不可抗力导致物业服务中断的；

（二）乙方已履行本协议约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；

（三）因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已采用合理方式告知业主，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

（四）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障碍造成损失的；

（五）因非乙方责任而出现需要维修的项目，但关联业主或使用人不配合而造成的损失的；

（六）乙方已向业主建议改善自用、共用及约定共用部分设施设备或已尽可能阻止危险行为，而业主未采纳建议或接受阻止导致损害后果的（包括但不限于高空抛物、违章装修、未及时维修或提供维修便利等）；

第十四条　协议的变更与解除

（一）协议履行期限内，乙方与专有部分占建筑物总面积过半数且占总人数过半数的业主与乙方协商一致，可订立变更协议或补充协议。

（二）协议履行期限内，甲方违反本协议约定的义务，致使乙方未达到本协议约定的服务内容、标准，乙方有权要求甲方在合理期限内解决，逾期未解决的，乙方可依法解除本协议；造成乙方经济损失的，甲方应给予赔偿。

（三）协议履行期限内，乙方的服务未达到本协议约定的服务内容、标准，甲方有权要求乙方在合理期限内整改。

（四）乙方不再具有物业服务资质的，本协议自然终止，给甲方造成损失的，承担违约责任。

（五）业主委员会依法成立，前期物业服务终止。

第十五条　不可抗力

因自然灾害、战争等不可抗力导致一方不能按约定履行义务，应及时通知对方，在影响的范围和期间内免除责任。

第十六条　争议解决方式

履行中发生争议的，双方协商解决，也可以向物业所在街道（乡、镇）人民调解委员会申请调解。不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可依法向物业所在地的人民法院起诉。

第十七条　生效与终止

协议一式 贰 份，双方各执一份，具有同等法律效力，本协议手写部分与打印部分具有同等法律效力，自订立之日起生效。

甲　方：	乙　方：
代表人：	代表人：
日　期：	日　期：