前期物业服务协议

一、前期物业服务协议总则

甲方：河南省鑫宏利物业服务有限公司

乙方：平顶山市法律援助中心

物业名称：冠瑞财富广场

乙方所购房屋基本情况

座落位置：2号楼1628-1639室

建筑面积：710.8平方米,物业费一年13647.36元。

甲、乙双方依据有关法律、法规及乙方与售房单位签订的《商品房买卖合同》内有关物业管理的约定，双方在自愿、平等、协商一致的的基础上，就前期物业服务达成如下协议:

前期物业服务时间为:从乙方接到售房单位开出的《房屋入伙通知单》上所定交房之日起至业主大会委托业主委员会与物业服务企业签订《物业服务合同》时止。

二、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、公共秩序、交通等项目进行维护、修缮、服务与管理;

2、在本物业设立客户服务中心，对本物业进行专业化物业服务;

3、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的管理制度;

4、建立健全本物业的物业管理档案资料;

5、制止违反《临时管理规约》、《业主手册》和本物业的管理规定的行为;

6、根据需要，物业服务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;

7、依据本协议向乙方收取物业服务费用及其他费用;

8、编制物业服务及财务年度计划;

9、每年向乙方公布物业费用收支账目;

10、提前将房屋装饰装修的注意事项和限期条件书面告知乙方，并与乙方签订《房屋装修管理服务协议》;

11、向乙方提供物业服务项目以外的其他有偿服务;

12、法律法规规定的其他权利义务。

(二)乙方的权利及义务

1、享有并履行《物业管理条例》中规定的业主在物业管理活动中的权利及义务;

2、监督甲方的物业管理行为，就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议;

3、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;

4、遵守《临时管理规约》、《装修须知》、《房屋装修保证书》 、《业户手册》、本协议以及本物业的管理规定;

5、依据政府有关规定和购房合同规定，交纳公共维修资金;

6、装饰装修时，必须办理装修手续，并遵守物业在房屋装饰装修方面的管理规定;

7、依据本协议向甲方交纳物业服务费用及其他费用;

8、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;

9、支持并协助甲方依法进行的物业服务和经营活动;

10、转让物业时，事先通知甲方，告知受让方与甲方签订本协议和遵守《临时管理规约》承诺书的内容，交清转让前的物业服务费用及其他费用;

11、 业主家中露台和顶层平台如若要封闭必须按物业规定的样式、材料、颜色和结构，并且方案经物业服务中心审核后方可进行安装;

12、商户如需进行二次装修需要提供电路图、水路图等隐蔽工程走向图;

13、商户如需装修不得改变外墙(包括阳台、露台外墙)立面效果，不得安装外置式防盗网及改变外墙颜色;不得在外墙上安装铁架、笼子遮阳(雨)篷等附加物;

14、在房屋室内装饰装修时禁止破坏在地面敷设的各种管线，不得改动消防设施和消防管道;

15、 法律、法规规定的其他权利义务。

三、前期物业服务内容

1、物业共用部位的维修、养护和管理;

2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理;

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、公共绿化的养护和管理;

5、车辆停放服务;

6、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理;

7、装饰装修管理服务;

8、物业档案资料管理。

四、前期物业服务质量标准

(一)物业共用部位的维修、养护和管理

1、共用部位是指房屋主体承重结构部位(包括内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、户外墙面、公共门厅、楼梯间、走廊通道等。

2、根据房屋实际使用年限，每年检查1次房屋共用部位的使用状况，需要小修的及时组织修复;需要大、中修的及时编制维修计划和专项维修资金使用计划报告业主，经业主依法表决通过后组织维修;

3、建立完善的住宅装饰装修管理制度，装修前告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项;

4、对违反规划私搭乱建和擅自改变房屋用途的行为及时劝阻，并报告有关主管部门;

5、小区主出入口设置小区平面示意图，主要路口设置路标;各栋、户和公共配套设施、场地设置明显标志。

(二)物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理

1、共用设施设备是指不为单个产权人所有而为产权人所共有并共同使用的设施设备，包括共用的上下水管道(自来水分户水表以外计费水表以内的上水管道、楼内下水立管及通向污水井的下水管道)、雨水管、水箱、加压水泵、共用照明、消防设施、绿地、道路、沟渠、池、井、化粪池、楼道、邮政信箱、避雷装置、电子对讲、防盗门、红外线周界报警系统、物业管理区域的外围护栏、围墙和共用设施设备使用的房屋等。

2、建立共用设施设备档案和设施设备巡查制度;

3、对共用设施设备定期组织巡查，需要小修的及时组织修复;需要大、中修或更新改造的，及时编制维修、更新改造计划和专项维修资金使用计划报告业主，经业主依法表决通过后组织维修或者更新改造(依法应由专业部门负责的除外);

4、在接到供水供电部门停水停电通知后12小时内向客户发布通知(市政突发停水停电及设备突发故障除外);

5、载人电梯24小时运行(突发性故障和维修保养期间除外)，每月例行保养1次，电梯困人时接到通知后30分钟到达现场处理;

(三)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、污水管道疏通

1、 首层大堂、电梯轿厢每日拖洗1次;楼层电梯厅、多层楼道每日全面清扫1次，并巡

视清扫 1 次，每周拖洗 1 次;多层楼梯扶手每日擦拭 1 次;消防楼道每周全面的清扫 1 次，井巡视清扫 1 次，每月拖洗 1 次:

2、2M 以下门窗及其他公共设施每周清洁 1 次: 路灯、楼道灯及 2M 以上门窗及其他公共设施每月清洁 1 次:

3、小区主干道及广场、商业街、主出入口每日全面清扫 1 次,至少巡视清扫 2 次，局部污迹及时冲洗;地下车库每日巡视清扫 2 次;露天停车场每日巡视清扫 2 次;

4、儿童娱乐设施、健身设施每日擦拭 1 次;

5、蚊虫消杀: 2 次/月(夏)，1 次/月(冬) ;

6、下雨、下雪后，客户出行的主要道路及时清扫积水、积雪;

7、共用雨、污水管道每半年疏通 1 次; 雨、污水井每半年检查 1 次，视检查情况及时清掏;化粪池每季度检查 1 次，每年清掏 1 次，发现异常及时清掏。

8、生活垃圾的收集、清运(不含建筑装饰垃圾收集和清运) : 1 次/天。

(四)公共绿化的养护和管理

1、有专职人员实施绿化养护管理;

2、定期组织浇灌、施肥和松土，做好防涝、防冻;

3、乔木修剪至少 1 次/年，草坪修剪至少 3 次/年，灌木修剪至少 3 次/年;

4、至少每季度对绿化养护情况进行 1 次检查并记录;

5、针对不同的品种和季节进行病虫害防治，每年进行 1 次全面预防性消杀。

(五)公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理

1、协助公安部门维护本物业公共区域内的(即小区规划红线以内，业主入户门以外)公共秩序(不承担人身、财产的保险、保管责任) ;

2、小区、商场主出入口 24 小时值勤;

3、对重点区域、重点部位每 2 小时至少巡查 1 次，配有安全监控设施的，实施 24 小时监控(设施设备突发性故障、维修保养时间除外)。

4、封闭式管理的小区对进出小区的装修等劳务人员实行临时出入证管理;

5、定期开展消防和居家安全宣传。

6、对进出小区的车辆实施证、卡管理，引导车辆有序通行、停放，对本物业区域内的交通状况进行管理，确保本物业区域内车辆停放有序、交通顺畅(不承担人身、财产的保险、保管责任) ;

7、对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时及时报告有关部门，并协助采取相应措施。

(六)房屋装饰装修管理

1、依照相关法律法规及物业管理部门装饰装修管理有关规定，对本物业装饰装修进行管理;

2、按《装修须知》及建设部《房屋装饰装修管理规定》执行。

3、收费标准:按《房屋装修管理服务协议》执行;

(七)综合管理服务

1、 建立物业档案资料并妥善保存，管理制度健全;

2、管理服务人员统一着装、佩戴标志，行为规范;

3、向业主公布日常服务电话，24 小时接受业主报修服务;

4、向业主公布公司的投诉渠道，每年至少进行 1 次客户满意度调查;

5、接到业主投诉 2 个工作日内反馈处理意见;

6、社区文化活动:每年开展 1 次;

注:除非前期物业服务合同和本协议另有约定，其他标准(包括非法律规定的强制性标准、地方行业标准等)均不作为前期物业服务协议当事人权利义务的依据。

五、物业服务费用

1、物业服务费由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准为:

公寓、办公楼：1.6 元/月•平方米

前期物业服务企业按照上述标准收取物业服务费，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由前期物业服务企业享有或承担。

2、业主自入伙通知书约定的房屋交付之日起向甲方支付物业服务费(如实际交付时间早于入伙通知书约定的交付时间，业主应自实际交付之日起交纳物业服务费。未正常使用的房屋正常支付物业费。

3、物业服务费应当按照上述第 3 条约定计收。业主办理入住手续时预付[1]年的物业服务费，此后物业服务费按每[半年]预交一次，业主或物业使用人应于[半年度最后一个月 25 日前]向甲方预付下半年的物业服务费，在[所交半年度首月 1 日]及以后支付的视为逾期支付，如乙方违反协议，不按本协议约定的收费标准和时间支付有关费用的，甲方有权要求乙方补交并从逾期之日起按应交物业服务费每天 千分之三 支付违约金。

4、因物业买受人原因未按入伙通知书约定的交付时间办理交付手续的物业，其物业费由物业买受人自入伙通知书约定的交付之日起全额交纳。

5、业主或者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,业主负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的交费约定，业主应及时书面告知甲方。

6、业主转让物业时，应结清转让之前的物业服务费，否则，甲方有权依法追缴。

7、业主应按规定向供水、供电、供暖、燃气等专业单位交纳水、电、供暖、燃气等费用。

六、物业的经营与管理

1、本物业管理区域内[业主共有的停车位]、[物业共用部位]、[物业共用设施设备及场所]委托前期物业服务企业经营。

2、各类停车位收费标准

A、小区共有产权车位，乙方按照临时停放或者月租的方式向甲方交纳车辆停泊服务费，收费标准为: 25 元/个/车(业主大会另有决议的除外)。

B、车位所有权属业主的(使用权由业主购置或开发商附赠)，车位所有权人应按车库车位 20 元/个/月向甲方交纳车辆停泊服务费。

C、业主租用其他产权所有人车位的，业主(车位使用人)或车位产权所有人应按 20 元/个/月向甲方交纳车辆停泊服务费(车位租金由使用人向车位所有人按租赁协议约定标准交纳，不在本合同内体现)。

3、办公区自交房之日起按 10 元/月•间标准支付公共卫生间水费，公寓室内不设卫生间者自拆除之日起按 10 元/月•间标准支付公共卫生间水费。

4、业主共有物业经营收入及特约服务收入按下列约定分配:

A、业主共有物业设施及场所的经营收入作为物业经营收入补充物业服务费。

经营收入和收取的车位占用费扣除经营管理成本后的业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

B、业主专有部分提供维修养护家政服务的收入，全部纳入甲方物业服务收入。

七、物业服务用房

物业服务用房归属全体业主所有，由前期物业服务企业在物业服务期内无偿使用。

八、前期物业服务企业其他免责事由

1、因业主或物业使用人违反本合同的约定，使前期物业服务企业未达成本合同约定的服务质量标准，前期物业服务企业不承担违约责任，造成前期物业服务企业或其他业主、物业

使用人损失的，违约人给予经济赔偿。

2、双方约定因为下列事由所导致之损害或导致前期物业服务企业不能履行本协议约定义务的，前期物业服务企业均不承担违约责任:

1)雷暴、雪灾、地震、火灾、雨水灾害、疫情等不可抗力及非前期物业服务企业能够控制的其它事由(包括但不限于政府行为或者政策法规变动等所致之损害)。

2)本物业内发生治安或刑事事件(包括但不限于军事行为、武装冲突、暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾、盗窃等)，但因前期物业服务企业故意或违反本合同约定义务而直接导致的情况不在此限。

3)因物业本身固有瑕疵所致的一切相关损害、业主专有及专用部分的任何受损，但因企业物业服务企业故意或违反本合同义务而直接导致的情况不在此限。

4)因业主、物业使用人或其他第三者故意或过失，或违反本协议、管理规约及其他物业管理规定、未经物业服务企业同意擅自委托前期物业服务企业工作人员提供服务所致的一切相关损害。

5)前期物业服务企业曾向业主建议改善自用、共用及约定共用部分设施设备或改进管理措施，而业主未采纳所致之损害(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)。

6)自业主延迟交纳物业服务费用至前期物业服务企业收到欠付费用期间(如通过票据或托收支付物业服务费用的，则甲方实际收到欠付费用日为收到欠付费用日)产生之任何损害。

7)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或物业使用人，暂时停水、停电、停止供暖、停止公共设施设备使用等造成的损失;非因前期物业服务企业责任出现供水、供电、供气、供热、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成的损失。

8)除上述责任外，其它不可归责于前期物业服务企业的事由而导致的任何损失。

九、附则

第一条本协议的附件为本协议的有效组成部分，与本协议具有同等法律效力;

第二条本协议未尽事宜， 双方可另行以书面形式签订补充协议， 补充协议与本合同存在冲突的，以补充协议为准。

第三条本协议及其附件、补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国相关法律、法规执行，除非双方当事人另行约定的，其他标准(包括非法律规定的强制性标准、地方行业标准等)均不作为双方权利义务的依据。

第四条本合同执行期间， 如遇不可抗力，致使合同无法履行时，违约方不承担违约责任，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第五条本合同在履行中发生争议，双方应尽量友好协商解决;协商不成或任何一-方不愿协商的，应提交本物业所在地有管辖权人民法院诉讼解决。

第六条双方的联络方式以其电话、 传真、通信地址为准。 双方保证对所提供资料的真实性负责。一方联络方式如有变更，应在变更后五日内以书面形式通知对方。其中任何业主或物业使用人的联系方式为:已办理房屋交付手续的业主，以本物业管理区域内已交付房屋为收件地址:未办理房屋交付手续的业主，则以房屋买卖合同上载明的通信地址为联络地址;如果业主与甲方另有约定通信地址的，则以业主发出的最后- -份通知约定为准 。

第七条本合同共 8 页，一式 2 份，甲、乙双方各执 1 份。本合同自双方签字盖章之日起生效。

甲方签章:

联系电话:

经办人:

签订日期: 2026 年 11 月 27 日

乙方签章:

联系电话:

业主签字:

签订日期: 2026 年 11 月 27 日