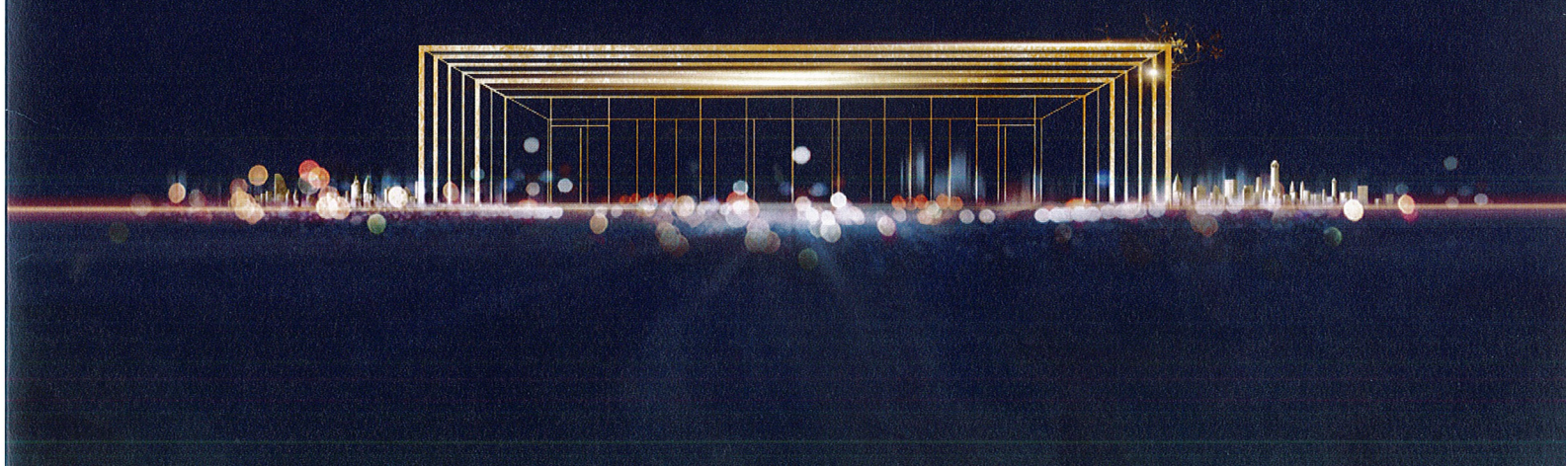


融信龙洲府 前期物业服务协议



BUSTLING AND NATURAL LIFE

IN THE CITY



融信龙洲府

前期物业服务协议

第一章 总则

第一条 本合同当事人

甲方：融信世欧物业服务集团有限公司重庆分公司

乙方(业主)：_____ (姓名) 身份证号：_____ (____栋____房号)

住所：

联系电话：

甲方是指：融信龙洲府项目(小区)前期物业服务企业；

乙方是指：购房人(业主)。

根据《中华人民共和国合同法》、国家《物业管理条例》、《重庆市物业管理条例》等有关法律、法规及建设单位(开发商)备案的前期物业服务合同等规定约定，为维护全体住宅业主和物业服务企业的合法权益，促进融信龙洲府小区的物业服务健康发展，甲、乙双方经友好协商，同意共同遵守本协议享受相关权利、承担相应责任和义务。

第二条 物业基本情况

物业名称：融信龙洲府

物业类型：商住

坐落位置：重庆市巴南区渝南大道167号

建筑面积：规划约 328836.58 平方米(以最终竣工交付资料为准)

占地面积：约 117541 平方米

具体物业构成明细及所配置的共用设备设施明细详见本项目建筑规划资料(以最终竣工交付资料为准)。

第三条

甲方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业的全体业主和物业使用人均应履行本合同，承担相应的责任。

第二章 双方权利义务

第四条 甲方的权利和义务

- 1、甲方按照建设单位备案的前期物业服务合同对 融信龙洲府 物业辖区的房屋共用部位、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、服务与管理工作。
- 2、根据政府对物业管理的相关法规和相关协议制订 融信龙洲府 《业主(使用人)手册》及其它必要的物业管理规章制度,以各种形式督促业主和用户遵守规约。
- 3、负责物业和业主等资料的收集、整理和管理工作。
- 4、制止违反本物业的物业管理制度和《业主(使用人)手册》的行为。
- 5、雇佣、培训、解雇职员并对其工作进行管理。
- 6、甲方办公场所、工作服、工具、器具、材料或其他必要设备材料的采买和管理。
- 7、处理本合同约定工作范围内的投诉及各项维修,业主委员会成立后,协助业主委员会调解业主或用户之间因小区服务而引起的纠纷与争执。
- 8、适时聘请、撤换及付酬予律师、建筑师、会计师及其他专业顾问和合作单位。
- 9、与小区有关的政府职能部门、新闻媒体等相关单位的接洽工作。
- 10、按规定向业主大会、业主委员会报告物业服务合同履行情况和物业专项维修资金使用情况。
- 11、受所有权人委托,对小区配套设施如网球场、停车场(库)等场所进行管理。
- 12、对小区公共区域及开发商保留地方(受开发商委托)进行管理。
- 13、对业主或物业使用人违反《临时管理规约》的行为,有权采取劝阻、制止、报告以及其他方式进行处理。
- 14、可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业,但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人。
- 15、法律法规规定的其他权利义务。

第五条 乙方权利义务

乙方在享有并行使下述权利和使用其所拥有的物业时,须同时承担并履行本协议约定的责任和义务。

- 1、乙方应遵守物业服务法律、法规、业主大会的决定和业主规约。遵守物业服务制度,并配合物业服务企业的正当管理服务活动。
- 2、乙方可参加业主大会行使表决权,根据本协议维护自身的合法权益,并通过业主大会或业主委员会行使对小区管理的决策权。
- 3、根据本协议,乙方对甲方及其员工的工作有监督建议权及投诉权。
- 4、乙方应于每月 10 日前缴纳物业服务费及其它应缴之费用。乙方违反本前期物业服务协议

的约定,未能按时足额地交纳物业服务费,物业服务企业应当督促其限期交纳,逾期超过三个月仍不缴纳的,物业服务企业可以向本物业项目所在地人民法院起诉。逾期缴纳的按应缴费用千分之三的标准按日加收违约金。

5、乙方须按期付清相关的各种费用。

6、乙方应按规定交纳物业专项维修资金,并在需续筹时补足续筹部分。

7、乙方不得在本小区和停车(场)库外墙、外立面玻璃、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。乙方不得变更本小区停车(场)库车位用途,在车位上建造任何形式的隔墙、停车(场)库门等建筑物、构筑物或设施、设备。

8、乙方对其产权所属的物业(房屋)具有法定的所有权,但所有异动(如出租、出售等)须在一个月前书面通知甲方。房产出售后,乙方须督促受让人与甲方重新签订本协议,需要明确的是,在协议未签订前,仍视为乙方已将本协议的权利与义务一并转让予受让人。房产出租后,乙方须保证该承租人遵守并履行本协议和规约所制定的条款。房产异动的,如乙方未履行本条之义务,则应与责任人一起向甲方承担连带责任保证。

9、装饰装修房屋时,遵守《房屋装饰装修管理协议》及本协议相关约定。

10、乙方应为其拥有的物业(房屋)购买保险,并保持其连续有效性。

11、乙方有告知其雇员和亲友在物业服务区域内遵守小区管理规定的义务,并对他们违反本协议的规约的行为负连带责任。

12、乙方有协助甲方维护小区公共程序的义务,当发现异常情况时,应及时告知甲方。

13、乙方所拥有的单元需要维修的,乙方应当及时进行维修。乙方未及时维修,给甲方或其他业主造成损失的,应当承担赔偿责任。

14、乙方所拥有的车位和停车场公共区域道路不能以任何形式堆放或放置任何物品、货品,严禁在停车(场)库修理或清洗车辆。

第三章 物业管理服务内容

第六条

甲方服务标准为《重庆市住宅物业服务等级标准》规定的四级标准内容为基础,增加《住宅前期物业服务超过<重庆市住宅物业服务等级标准>的服务标准(试行)》规定的超等级服务。

第七条 房屋共用部位设备设施的工程维修与维护

1、建立小区内公共建筑及设施设备基本状况、维修、异动档案。

2、保持小区公共区域之水、电、气、通讯、数字电视线路、机电设备、消防装置、路灯、道路、排污、排水系统处于良好运行状态,并在发生损坏时及时修复或积极协调相关职能、专业部门进行修复。

3、对配套系统设备进行日常维护维修。

4、建筑及其设施在国家规定的保修期内协调开发商、承建商进行对乙方所有单元内发生的墙体、水、电、气、通讯、共用天线、排污、排水系统等建筑体系保修；保修期后实施有偿服务或协调专业机构或职能部门有偿维护维修。

第八条 房屋装饰装修管理

1、本物业区域内乙方（业主或使用人）装修由小区物业公司统一管理，乙方（业主或使用人）需要装饰装修房屋的，应当提前3天到小区物业服务中心办理签订装饰装修管理服务协议，并交纳装修保证金住宅2000元/户，非住宅5000元/户，超过1000平方米以上的非住宅由物业服务企业与乙方（业主或使用人）另行约定，自装修完毕之日，乙方（业主或使用人）向物业公司告知报备，3个月后经物业公司二次复验合格后，由物业公司无息退还装修保证金。

装修期间产生的建筑垃圾弃土原则上应由业主或使用人自行负责清运至市政垃圾处置场所。委托物业公司清运的，高层（含小高层）由业主或使用人按8.00元/平方米（建筑面积）标准（一费制）向物业公司支付清运费（除渣费），业主或使用人应将产生的建筑垃圾自行清理（清扫）收堆于室内，物业公司负责入户清运（除渣）。其他业态（洋房、别墅、商业）的建筑垃圾弃土如需委托物业公司清运的，清运方式及清运费（除渣费）标准由业主或使用人与物业公司自行协商，协商不成，由业主或使用人自行清运至市政垃圾处置场所。物业公司应明确告知业主或使用人装修期间产生的建筑垃圾弃土的清运方式（除渣方式），业主在装修时自行选择除渣方式并在与业主签订的装修协议中予以明确。

乙方（业主或使用人）应按照装饰装修管理服务协议遵守装修注意事项，不得从事装饰装修协议中的禁止行为。物业专有部分出现危害或者可能危害公共安全、公共利益及他人合法权益的情形时，专有部分所有人应当及时修缮或者采取防范措施。经业主委员会或物业企业通知后，在合理期限内未修缮或者采取防范措施的，业主委员会或者物业企业应当组织修缮或采取防范措施，其费用由专有部分所有人承担。

若乙方（业主或使用人）实施违规装修、不遵守小区临时管理规约（装修协议）约定或有危及房屋结构安全行为及重庆市市政府282号文有关规定的，可对其共同管理权的行使及装修保证金退还上予以限制和在乙方（业主或使用人）申报开通水电气网络手续配合上不支持。如暂停对乙方提供供水供电、网络、水电气开通等配合服务，以保障整栋房屋安全，维护其他业主合法权益，并及时报告有关部门。

2、乙方（业主或使用人）应按照规定的房屋用途使用房屋，不得改变房屋用途。确需改变房屋用途的（仅可改为办公），乙方（业主或使用人）应当在征得相邻业主同意后报有关行政主管部门审批，经相邻业主同意、行政主管部门审批后，该房屋的物业服务费收费标准按物业服务合同约定商业收费标准执行。按照临时管理规约约定，乙方（业主或使用人）住改商（建材经营）未办理相关手续的，物业企业可采取相应措施维护业主共同权益。

3、乙方（业主或使用人）应在指定地点放置装饰装修材料及垃圾，不得擅自占用共用部位和

公共场所, 业主应严格遵守装修施工时间:

上午: 09:00时至12:00时

下午: 14:00时至18:00时

周末静音施工。其他时间以及法定节假日不得施工, 以免噪音扰民。未按规定时间施工引起业主投诉的, 物业公司应采取措施进行制止。

4、乙方(业主或使用人)使用物业, 应当自觉遵守法律、法规、管理规约的规定和业主大会、业主委员会的决定, 不得损害公共利益和他人合法权益。

物业管理区域内, 禁止下列行为:

1. 占用地上或者地下空间违法修建建筑物、构筑物(例如: 开挖地下室、楼顶加层等);
2. 破坏或者擅自改变房屋外观;
3. 损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构;
4. 损坏或者擅自占用、改建物业共用部分;
5. 损坏或者擅自占用、移装共用设施设备;
6. 将卫生间、厨房改在下层住户的卧室、起居室(厅)、书房的上方;
7. 存放、铺设超负荷物品;
8. 发出超过规定标准的噪音;
9. 存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品;
10. 违反法律法规及管理规约, 改变房屋用途, 将住宅改变为经营性用房;
11. 乱丢垃圾, 高空抛物;
12. 损毁树木、园林;
13. 法律法规和管理规约禁止的其他行为。

物业管理区域内发生上述行为时, 业主、物业使用人有权投诉、举报, 物业服务企业、业主委员会应当根据物业服务合同或者本项目临时管理规约及时予以劝阻、制止。对违章装修情况制止无效的, 基于小区物业服务系维护全体业主合法权益的公共服务行为, 就乙方(业主或使用人)单一侵权违规行为, 物业服务企业可以采取以下措施:

- 1、禁止施工人员进入物业区域;
- 2、禁止施工材料进入物业区域;
- 3、禁止施工工具进入物业区域;

4、在维护小区业主共同利益和确保房屋安全前提下, 对其共同管理权的行使及装修保证金退还上予以限制, 暂停对乙方(业主或使用人)提供供水供电、网络、水电气开通等配合服务, 以保障整栋房屋安全, 维护其他业主合法权益, 并及时报告有关部门。

第九条 公共秩序维护工作

1、建立预防性安全防范体系并设立应急机制, 配合公安机关进行秩序监控和巡视等工作, 但不包含乙方人身财产的任何形式的保险、保证或保管责任。

2、对来访客人办理访问手续,控制闲杂人员进入小区。

3、维护小区的交通秩序。

4、地震、地陷、火灾等突发事件的组织疏导和协助施救工作。

5、定期或不定期巡视、检查小区,必要时包括乙方所有单元内部,并可采取必要措施以防止任何人未经甲方同意或违反本协议的约定而占用、变更、损害公共服务设施、设备。

第十条 维护环境卫生

1、保持小区内公共区域和停车(场)库的清洁卫生,定时收取生活垃圾并清运至市政中转站,保障小区清洁处于良好状态。

2、乙方(业主或使用人)应自行将生活垃圾袋装或密闭后清运到物业服务公司的指定场地。

3、按照政府有关部门的要求对公共绿化区域予以养护,使之处于良好状态。

第十一条 社区交流组织

1、加强业主间的沟通和文化交流。

2、设立小区信息发布栏,加强与业主的联系和信息发布。

3、不定期举办社区文化活动,促进小区内外文化交流。

4、适时举办消防培训与其它各类培训。

第十二条 特约服务工作

适时设立以下服务项目(并可根据需要设立新的服务项目),合理收费:房屋代租、代售;代办电话安装、宽带安装服务;室内清洁服务;室内工程维修;代养护花木;代车辆清洗;邮件、邮包、快递及报刊、杂志订阅等邮政服务;商务会谈、会议安排,会议设备出租服务等特约服务(条件具备之情况下)以及与乙方商议的其他服务内容。

第四章 物业服务费及其他费用

第十三条 物业服务费收费构成明细

物业管理服务费用构成如下:

1、小区公共秩序维护费;

2、小区公共区域清洁、保洁服务费(但所有政府另行征收的如垃圾处置费等费用均未包含其中);

3、小区公共区域绿化养护、服务费;

4、小区房屋共用部位维修(小修)及保养费;

5、小区共用设施设备日常运行、维护(小维)及保养费;

6、小区公共区域四害防治费用;

- 7、摊销的公司管理费,甲方的办公管理费;
- 8、甲方员工的薪酬、社会保险、福利、制服及相关器具、耗材等费用;
- 9、甲方用于为业主服务的固定资产折旧费;
- 10、甲方为小区公共区域所投保的公众责任险等保险费用;
- 11、甲方用于上缴有关部门的各项零星费用;
- 12、甲方用于上缴有关部门管理费、法定税费;
- 13、甲方的合理利润;
- 14、甲方用于为业主公共利益服务而发生的其他费用。

其他依法应由全体业主承担或缴纳的费用,乙方已代为向有关部门缴纳的,乙方缴纳后应由相关业主承担。

在合同期内,随着当地物价指数或最低工资标准的调整,甲方可提高物业服务费的收费标准,但须经甲乙双方协商,并应征得本项目50%以上业主的同意。

第十四条 物业服务收费事项

小区物业服务系以物业服务企业为主体实施的市场化运作有偿服务行为,本物业管理区域的物业服务收费实行市场调节价方式,实行一费制。乙方(业主或使用人)向甲方交纳物业服务费后,甲方按本协议约定的服务内容和标准提供服务,盈余或亏损由甲方享有或承担。物业服务费由乙方(业主或使用人)按以下标准缴纳(按建筑面积计算):

序号	费项名称	物业费标准	起计时间	缴费时间	备注
1	洋房	3.4元/平方米/月	通知接房之日起	通知接房之日起	(含电梯和公摊水电费)
2	高层	2.5元/平方米/月	通知接房之日起	通知接房之日起	(含电梯和公摊水电费)
3	别墅	4.2元/平方米/月	通知接房之日起	通知接房之日起	(含电梯和公摊水电费)
4	底商	6.00元/平方米/月	通知接房之日起	通知接房之日起	
5	车库	80元/月/个	通知接房之日起	通知接房之日起	(含公摊水电费)

说明:

1、上述费用标准不含业主财产保险费用、设备设施大中修等费用。

2、本物业区域乙方(业主或使用人)自开发建设单位交(接)房通知之日起缴纳物业服务费(接房本月按实际天数收取物业服务费)。接房时乙方(业主)预交三个月物业服务费(其他情形除外),其后物业服务费用按月缴纳,乙方(业主或物业使用人)应在每月10日前履行缴纳当月物业服务费

义务。乙方(业主)不得以房屋存在质量瑕疵或质量问题无法解决以及未接房等理由拒交物业服务费,乙方(业主)未在开发建设单位(开发商)书面交(接)房通知时限内接房的,物业服务费自开发建设单位(开发商)发出书面交(接)房通知之日起计缴。

乙方(业主、使用人)违反前期物业服务合同、小区临时管理规约、前期物业服务协议的约定,未能按时足额地交纳物业服务费,物业服务企业应当督促其限期交纳,逾期超过三个月仍不缴纳的,物业服务企业可以向本物业项目所在地人民法院起诉。逾期的按应缴费用千分之三的标准按日加收违约金。

3、经政府相关职能部门综合竣工验收后,乙方(业主或使用人)应在开发建设单位(开发商)书面交(接)房通知时限内接房,交付物业(房屋)涉及整改的由物业企业进行登记,并通知开发建设单位(开发商)进行整改,整改后由小区物业公司验收后书面通知业主接房(含接房通知信息预留、快递信息保存、挂号信方式等),业主应自通知之日起7个自然日内接房,物业服务费自物业公司书面通知之日起计缴。未在小区物业公司书面通知时限内接房的,物业服务费自物业公司书面通知之日起计缴。经整改后若业主或使用人接房仍存异议未接房的,物业服务费自物业公司书面通知之日起计缴。业主或使用人可通过协商或诉讼方式解决争议期的物业服务费。

4、经政府相关职能部门综合验收竣工交付的房屋涉及整改的,不属于开发建设单位(开发商)延期交房情形及范畴。

5、乙方(业主)约定由物业使用人交纳物业服务费用的,从其约定,物业使用人不按照约定缴纳的,乙方负连带交纳责任。业主与物业使用人之间的缴费约定,业主应当自约定之日起告知甲方。

6、本物业区域内乙方(业主)的空置房物业服务费标准按照全价进行计缴。

7、乙方(业主)装修需停工的应到物业客户中心办理备案手续,停工期产生的物业服务费按全额缴纳。

8、商品房自项目竣工验收合格交付使用,经建设单位(开发商)与物业服务企业完成承接查验手续,在正常使用和维护的情况下由开发建设单位(开发商)按照《重庆市新建商品房屋质量保证书》或《重庆市房屋建筑工程质量保修规程》的规定承担保修维修责任。未涉及《重庆市新建商品房屋质量保证书》规定内容的,由开发建设单位(开发商)与业主另行约定;若《重庆市新建商品房屋质量保证书》保修内容有调整则按照政府相关文件要求执行。

第十五条 公共收益管理

物业企业在小区成立业主委员会(业主大会)前,若利用物业共有场地、共用部位、共用设施设备开展多种经营的应单独记账入册,列出经营明细,定期予以公示,其经营所得收益扣除税费后,由物业企业与全体业主按 4:6 比例提取管理服务费,业主分成收益部分优先纳入物业专项维修资金;若用于其他合理用途,在使用时应征求业主意见。账目收益在小区成立业主委员会后在街道或居委会的参与下与业委会进行移交。期间,若小区业委会未成立,根据管理需要或特殊情形,亦可在有业主的参与下与辖区街道(居委会)进行移交。

第十六条 专项服务收费

甲方接受业主委托,提供专项服务的,专项服务的内容和费用按其约定执行。

第十七条 停车收费

停车收费分别采取以下方式:

1、小区室内(车库车位)规划停车位**2417**个,小区内室外(露天)规划停车位**6**个。业主使用停车场地(室内、室外车位),应缴纳停车位使用费及停车管理服务费,以维护有车业主和无车业主的共同权益。

2、为维护小区有车和无车业主的共同利益,保障小区业主人身财产及休闲娱乐安全,在小区停车库(室内停车位)能满足本小区业主车辆停放时,小区内室外(露天)规划停车位(场地)暂不启用,仅用于小区消防、应急、出警、医疗急救及其他公益性工作车辆临时停放,待小区停车库(室内停车位)车位不能满足本小区业主车辆停放需求时,则有偿启用小区内室外(露天)停车位(场地),其经营采取室外停车位服务费**80**元/个/月标准(最终以物价备案为准)或按车位经营收益分成管理方式实施,具体实施方案征求业主意见后,进行单独建账管理。

3、本物业管理区域内室内停车场地(车库)由建设单位(开发商)办理完善有关使用手续后,由乙方(使用人)租赁或购买有偿使用上述停车场地,室内停车位租金收费标准为**450**元/个/月(含车位服务费**80**元/个/月),最终收费标准按物价备案价格执行。

4、乙方(业主、使用人)自行购置室内停车位的(含空置情形),按**80**元/个/月的标准(最终以物价备案为准)于车库(室内停车场)有关手续办理完善启用之日起向管理者(物业企业)缴纳停车场物业服务费,最终收费标准以政府备案价格为准。

5、由物业企业收取的停车管理服务费主要包括车场公共设施设备维修养护、清扫保洁、照明及车场管理服务等费用,所收费用构成中不含车辆的盗损保险费和保管费用。无论是室外(露天)车位及车库(室内),管理者负责提供停车位场地及相关设备设施的维护和清洁服务,故入库或室外停放车辆,车主须自行向保险公司投保,若有损坏或丢失,由公安机关勘察出具证明。管理者不承担车辆丢失、损坏的赔偿责任。

上述停车场(车库),室外停车的临时停车车位使用费(次票)按发改委核定的标准执行。

其他约定_____

第十八条 代收代缴服务费用

1、水、电、气费按照政府相关标准计收。小区高层、花园洋房等建筑中超过市政供水高度的楼层将采用二次供水系统(如有),如二次供水系统由市政专业供水公司进行管理维护,水费的收费标准按市政专业供水公司公示标准进行收取;如二次供水系统由物业服务公司进行管理维护,水费的收费标准采取据实分摊的原则收取(如因国家能源价格或政策调整,此费用作相应变动,以相关文件或通知为准)。

2、如有代收代缴费用,乙方应在当月**10**日之前或甲方要求的其他期限内按实缴纳,逾期将按日向乙方加收应交纳费用**3%**的违约金。

第十九条 维修资金的管理与使用

- 一、购房时,乙方应按国家的相关规定缴纳物业专项维修资金。
- 二、维修资金的使用由甲方提出年度使用计划,经当地物业管理行政主管部门审核后划拨。
- 三、维修资金不敷使用时,经当地物业管理行政主管部门审核批准,按乙方占有的房屋建筑面积比例续筹。
- 四、乙方转让房屋所有权时,结余维修资金不予退还,随房屋所有权同时过户。
- 五、物业专项维修资金专项用于物业保修期满后共用部份的大、中维修、更新、改造。
 - 1、小区房屋共用部位大、中修、更新或改造;
 - 2、小区共用设施设备(如防盗监控、消防设施等)大、中修及更新、改造;
 - 3、小区环境配套设施(如小区道路、康乐设施等)大、中修及更新、改造;
 - 4、小区公共区域绿化(如草坪、乔灌木等)更新、改造;
 - 5、小区公共建筑(如小区大门、单元大堂、楼层及其装饰等)、道路的更新、改造;
 - 6、用于小区非盈利性设施的大、中修及更新、改造;
 - 7、停车(场)库共用设施设备(如监控、车管系统、风机、水泵、消防设施等)大、中修及更新、改造;
 - 8、其它不在上述内但相关法律法规规定需由物业专项维修资金支付的费用。

第五章 物业服务期限

第二十条 物业服务期限

在本项目(物业小区)业主委员会成立之前,融信龙洲府小区由甲方根据本协议内容进行管理;本小区业主委员会成立并代表全体业主与选聘或续聘的物业服务企业签订新的物业服务合同生效时,本协议自动终止。

第二十一条

为维护公众、业主、使用人的切身利益,在甲方不可预见情况下,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人身或财产损失的,双方按紧急避险的有关法律规定处理。

第二十二条

以物业公司名义投保,投保项目公众责任等险种,乙方应对其属下的单元内人身财产利益自行投保。

第六章 物业服务用房

第二十三条

乙方按照有关规定向甲方提供物业管理用房, 建筑面积988.12平方米, 位于 S1号楼吊一层内, S2号楼吊一层内, S3号楼三层内。(以有关部门明确位置及测绘面积为准)。

第二十四条

物业管理用房属全体业主所有, 由乙方在本合同期限内无偿使用, 但不得改变其用途。

本合同终止时, 乙方应当将物业管理用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财产及时如数地移交给甲方。

第七章 违约责任

第二十五条

在物业管理服务过程中发生下列事由之一的, 甲方不承担责任:

- (一) 因不可抗力导致物业管理服务中断的;
- (二) 业主或物业使用人专有及约定专用部分的火灾、盗窃等治安、刑事案件所导致的损害;
- (三) 物业管理区域内发生的车辆毁损、灭失, 财物被盗等财产损失, 或人身伤亡事件的, 由责任方承担刑事或民事责任, 甲方不承担责任;
- (四) 因业主、物业使用人或第三者之故意或过失所导致, 或业主、物业使用人违反本合同、临时管理规约和其它物业管理服务规定所导致的一切相关损害;
- (五) 甲方已履行本合同约定义务, 但因物业本身固有瑕疵造成损失的;
- (六) 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和物业使用人, 暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的;
- (七) 因非甲方责任出现供水、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;
- (八) 甲方书面建议改善自用、共用及约定共用部分设施或改进管理措施, 而乙方或物业使用人未采纳所导致的损害;
- (九) 其他非甲方违反本协议义务而产生的损害。

第二十六条

甲方应在物业管理区域内显著地方设置公告栏, 用于张贴各项管理制度以及根据临时管理规约应告知全体业主的通知及布告。除根据法律法规规定需要当面送达或以其他方式送达的相关通告外, 在公告栏上张贴通告连续十天后, 即视为已向每位业主及物业使用人送达相关通告。

双方的联络方式以合同载明的电话、传真、通信地址为准。各方保证对所提供资料的真实性负责。乙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一份通知约定为准。

第二十七条

若本协议任何条文因国家或地方法规的变更而无效、非法或不能执行时,将按照新的法律法规的要求执行,但本协议其余条文的有效性、合法性及可执行性并不因此而改变。

第二十八条

甲、乙双方一致同意在履行本协议时,若发生任何争议应首先进行协商解决,协商不成的,向本小区所在地人民法院提起诉讼。

第二十九条

本协议一式二份,甲、乙双方各执一份。本协议自甲、乙双方签字盖章之日起生效。

附件:1、物业构成明细

附件:2、融信龙洲府物业管理服务标准

甲方:

(物业企业签章)



乙方:

委托代理人:

年 月 日

附件一:

序号	物业类型	建筑面积 (平方米)	备注
1	洋房	117248.31	
2	住宅底商	5813.81	
3	高层	77020.13	
4	车库	79601.02	
5	叠拼	32630.52	

公用设施、设备 (以最终综合验收为准)

- 1、化粪池 2 个;
- 2、垃圾房 1 个;
- 3、水泵房 2 个;
- 4、二次供水系统 1 套;
- 5、消防水池 1 座, 生活水池 1 座, 消防水箱 1 个;
- 6、电梯 135 部;
- 7、火灾自动报警及联动控制系统 1 套 ;
- 8、消防喷淋、消火栓系统各 1 套;
- 9、防排烟设施 1 套;
- 10、公共照明设施 1 套;
- 11、综合保安监控系统 1 套;
- 12、综合布线系统 1 套;
- 13、背景音乐及紧急广播系统 1 套;
- 14、避雷设施 1 套 ;
- 15、露天停车位 6 个;
- 16、发电机 2 台;
- 17、专用配电房 2 个。

附件二:

融信龙洲府物业管理服务标准

物业管理服务标准为《重庆市物业服务收费管理办法》四级标准:

一、基本要求

1、日常服务应符合国家《物业管理条例》和《重庆市物业管理条例》的有关规定以及物业服务合同的约定。服务与被服务双方签订规范的物业服务合同,双方权利义务关系明确。公布物业服务内容、标准及物业服务收费标准。

2、管理人员、专业技术人员按照国家有关规定取得物业管理职业资格证书或者岗位证书,且小区经理有两年以上小区经理任职经理。管理服务人员统一着装、佩戴标志,行为规范,服务主动、热情。

3、科学合理配备物业管理服务人员,人均管理面积**2500-2900**平方米。

4、建立健全物业管理方案和质量管理、财务管理、档案管理、秩序维护等制度。

5、按规划要求使用物业管理用房,不得擅自改变用途。

6、设有服务接待中心,配置办公家具及电话、传真机、计算机等办公设施设备。每天**12**小时有管理人员接待业主和物业使用人,处理物业服务合同范围内的公共性事务,受理业主和物业使用人的咨询和投诉,答复率**100%**,有效投诉处理率**100%**。

7、实行**24**小时报修值班制度。公示**24**小时应急服务电话。急修**20**分钟内到达现场,其他报修按双方约定时间到达现场,回访率**100%**,有完整的报修、维修和回访记录。

8、提供物业服务合同之外的特约服务和代办服务的,应公示服务项目与收费价目。

9、按规定使用专项维修资金,公布专项维修资金使用情况。

10、每年进行**2**次以上业主满意度测评,覆盖率达到**85%**以上,履约满意率达到**85%**以上,对管理服务中薄弱环节适时整改。

11、公示共用部位收益和使用情况。

12、能提供并公示**3**种以上(含**3**种)便民(无偿)服务;重要节假日进行专题布置,每年组织**3**次以上(含**3**次)社区活动。

二、共用部位、共用设施设备维修维护

1、建立共用部位、共用设施设备档案,对房屋共用部位、共用设施设备进行日常管理和维修养护,运行、检修和保养等记录齐全。

2、定期检查、巡查房屋共用部位、共用设施设备的使用状况,发现损坏,按规定维修。

3、每日巡查**1**次小区房屋楼栋单元门、楼栋通道以及其他共用部位的门窗等,发现问题主动及时维修养护;每周巡查**1**次房屋外檐、门窗,保持楼内共用部位玻璃、配件完好,开闭灵活;每周巡查**1**次围墙、楼内墙面、顶面,遇有损坏,及时修补;每月检查**1**次雨水井、化粪池,保持畅通;化粪池

每年清掏2次；每周巡查1次场地、道路平整通畅，发现损坏按规定修复。

4、按照住宅装饰装修管理有规定和业主管理规约（业主临时管理规约）要求，建立住宅装饰装修管理制度。发现影响房屋外观、危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象，应及时劝阻，劝阻无效应及时报告业主委员会和有关主管部门。

5、对侵害物业共用部位、共用设备的行为，要求责任人停止侵害、恢复原状，对拒不改正的，书面报告有关部门处理。

6、有安全标识、管理标识，标识完好。小区主出入口设有小区平面示意图，主要路口设有路标。各组团、栋及单元（门）和公共配套设施，场地有明显标志。危及人身安全的设施设备有明显警示标志和防范措施。对可能发生的各种突发设备故障有应急方案。

7、载人电梯24小时运行（正常维保和检修期间除外）。

8、消防设施设备完好，可随时启用；消防通道畅通；设备房保持整洁、通风。

9、路灯、楼道灯完好率不低于95%，接到业主或物业使用人报修后2小时修复。

三、公共秩序维护

1、人员要求：统一着装，佩戴统一标志，仪容仪表整洁规范，语言文明规范，配备对讲装置；专职保安人员，以中青年为主，45周岁以下的占总数的60%以上，身体健康，工作认真负责并定期接受培训。

2、小区各出入口24小时值守，其中主出入口7:00—19:00立岗，不依不靠，并有详细的交接班记录；对外机动车实行询问登记。

3、按照规定路线和时间每2小时巡查一次，做好巡查记录。重点部位应设巡更点，监控中心有巡更记录。对重点区域、重点部位每2小时至少巡查1次；实施24小时监控。

4、小区设有监控中心，应具备4项技防设施，如录像监控（监控点应至少覆盖单元进出口、小区主要道路出入口）、楼宇对讲、周界报警、门禁系统，24小时开通，并有人驻守，注视各设备所传达的信息，监控视频应保存一个月以上。

5、对出入小区的车辆实施证、卡管理，地面墙面按车辆道路行驶要求设立完善的指示牌和地标，车辆行驶有规定路线，引导车辆有序通行和停放。

6、对进出小区的装修人员实行临时出入证管理。

7、建立火灾、治安、公共卫生等突发事件应急预案，接到火警、警情和住户紧急求助等异常情况时，5分钟内赶到现场，并采取相应的应对措施。

四、保洁服务

1、按楼层设置垃圾收集点，每日清理1次，垃圾袋装化，垃圾点周围地面无散落垃圾、无污迹、无异味。

2、室外果皮箱、垃圾桶合理设置。每日清理2次、擦拭1次，箱（桶）无满溢、无污迹、无异味。

3、小区道路、广场、停车场、绿地等每日清扫2次；电梯厅、楼道、一层共用大厅等公共区域日常设专人循环保洁，保持干净整洁无杂物。

五、绿化养护管理

1、绿地保存率100%。

2、有专业人员实施绿化养护管理。草坪生长良好,及时修剪和补栽补种,每年普修5遍以上,杂草、杂物面积不大于5%。

3、定期组织浇灌、施肥和松土,做好防涝、防冻。

4、定期喷洒药物,预防病虫害,每年喷洒药物不少于3次。

5、花卉、绿篱、树木根据其品种和生产情况,及时修剪整形,保持观赏效果,无枯枝死杈。

6、花卉布置一年不少于3次(含3次)。

超等级标准应选择以下标准:

住宅前期物业服务超过《重庆市住宅物业服务等级标准》的服务标准

住宅前期物业服务在达到《重庆市住宅物业服务等级标准》四级的基础上,并提供以下服务:

一、必须具备的服务:

1.区域内的管道、护栏、灯杆每两年做1次全面维护,室外铁艺、金属栏杆、消火栓每两年做1次刷漆、防护。

2.外墙每两年做1次清洗。

3.实施精细化管理,人均服务面积小于 2500m^2 ($<2500\text{m}^2$)的,或因引进科技技术(如巡逻车、扫地车、APP等)提高相应服务标准的。

4.按规划设计配置的室外健身设施(如儿童游乐设施、篮球场、网球场、游泳池、羽毛球场等)三个(含)以上的,每一年做1次养护。

5.按规划设计配置的公用附属设施(如照明设施等)的用水、用电等必需能耗,在扣除电梯能耗、清洁用水、绿化用水外,仍超过 $0.15\text{元}/(\text{月}\cdot\text{m}^2)$ 标准的。

6.服务中心每天14小时有服务人员接待。业主报修后15分钟内到达现场。

7.公共区域保洁服务时间冬季到晚上8点,夏季到晚上9点。

二、可以选择的服务

8.物业区域主入口四季设置鲜花。

9.石材养护面积占物业区域总建筑面积0.5%以上的,每年做1次养护。

10.每年开展2次消防安全演练,并邀请业主参与。

11.每年开展1次电梯困人应急演练,并邀请业主参与。

12.每年组织4次(含)以上业主社区活动。