



LOUVRE NO. NINE

— 献给城市的极少数 —

蓝天·卢浮9号

前期物业服务协议

PROPHASE REALTY SERVICE AGREEMENT

PAR LOUVRE GLORY
比肩卢浮宫的荣耀

协议编号: _____

甲方: 河南新康桥物业服务有限公司

法定代表人: 周巧红

营业执照: 郑州市二七区大学路西、桃源路南9幢1单元5层507-4号

资质证书: (建) 112024

联系电话: 0371-55628128

委托代理人: 何璐璐 18716817115

乙方: 驻马店市城乡一体化示范区管理委员会

国籍: _____

住所地: _____

身份证、护照、营业执照号码: 114128003589419216

联系电话: 0396-2632369

委托代理人: 李宇宇

甲方是指: 房地产开发单位通过招标方式选聘的物业服务企业;

乙方是指: 购房人(业主)。

根据国家相关法律、法规、条例的规定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, 甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上, 就蓝天·卢浮9号前期物业管理服务达成本协议。

第一条 物业及乙方所购房屋情况:

1、本物业名称: 蓝天·卢浮9号

2、本物业地址: 驻马店市驿城区铜山大道与金雀路交叉口

3、乙方所购《商品房买卖合同》编号: 租赁。

4、乙方所购房屋位置: D13# 105.106.204

5、乙方所购房屋类型: 商铺;

6、买卖合同的房屋建筑面积: 461.83m²。

第二条 本协议期限

本协议期限为约定的前期物业服务区域内首套房屋销售之日起, 至该区域房屋整体交付使用后2年止。(最后一批集中交付为整体交付时间。) 本协议到期后自动续约, 每次续约期限为两年, 续约不受次数限制。但是有下列情形之一的可以终止本协议:

1、本期限内业主大会依法成立, 依法选聘物业服务企业, 并与物业服务企业签订物业服务合同;

- 2、本协议到期前，甲方依法通知乙方不再续签；
- 3、合同期内如遇不可抗力，致使合同无法履行时。
- 4、满足法律规定的其他合同解除条件。

第三条 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、根据有关法律法规和政策，结合本项目实际情况，拟定本物业的管理方案，并将制定的物业管理公共规章制度书面告知乙方；
- 3、建立健全本物业的物业管理档案资料；
- 4、对违反《临时管理规约》及物业管理制度所约定的行为，有权以批评、规劝、公示、诉讼等必要措施予以制止。
- 5、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；
- 6、依据本协议向乙方收取物业服务费用；
- 7、编制物业服务管理方案及财务年度计划；
- 8、每年向乙方公布物业服务费用收支帐目；
- 9、在业主办理装修手续时，提前将装饰装修房屋的注意事项和限制条件书面告知乙方，并与乙方签定《房屋装饰装修管理协议》；
- 10、向乙方提供房屋自用部位、自用设施设备维修养护等有偿服务；
- 11、法律法规规定的其他权利义务。

二、乙方的权利义务

- 1、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；
- 2、监督甲方的物业管理服务行为，就物业质量以及物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议；
- 3、同意并遵守甲方制定的本物业的物业管理公共规章制度，服从甲方的管理服务行为；
- 4、依据本协议向甲方按时足额交纳物业服务费用；
- 5、依据政府有关规定和《商品房买卖合同》约定，缴纳房屋维修资金；
- 6、装饰装修房屋时，应事先通知物业服务公司且办理装修手续，并自觉遵守政府及甲方有关房屋装修管理的法规、管理规定；
- 7、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，应事先书面通知甲方，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，给予赔偿；
- 8、转让或出租房屋时，应将本协议作为房屋转让协议或租赁协议的附件，乙方有义务事先结清欠费，并将转让或出租情况书面告知甲方。凡是房屋转让的，乙方必须要求相关受让方与甲方签订本协议和遵守《临时管理规约》；否则视为乙方违约，应承担转让房屋前一年物业服务费的违约金责任；
- 9、对承租人、使用人及访客等违反本物业的公共规章制度和《临时管理规约》等造成本物业损失、损害的行为人须承担民事责任，同时乙方应承担连带责任；

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，不得侵害他人的合法权益。对因毗邻关系业主单元的房屋维修时所需进入乙方单元的，乙方应予以配合；

11、私家花园、乙方户内可通达的平台等不得违章搭建建筑物、构筑物。在不影响结构安全与使用功能、不损坏原建筑风格的前提下安装花架、遮阳（雨）篷等，需经该幢（栋）楼专有部分面积占建筑面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主同意及有利害关系的业主同意，并依法办理相关手续，按照统一款式安装；平台内种植灌木、花卉不得超过女儿墙高度；不得堆放易燃易爆物品；保持平台的环境卫生；

12、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，并且方案经甲方审核后方可进行安装；

13、所有房屋屋面不得安装太阳能热水器、卫星接收天线等设施设备；

14、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；

15、法律、法规规定的其他权利义务。

第四条 物业服务内容

一、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、门厅、楼梯间、走廊通道、屋面、烟道、单元门等。

二、房屋共用设施设备及其运行的维护和管理

共用设施设备是指共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、通讯线路、照明、锅炉、供热线路、供气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋、物业管理用房、避雷设施、园林景观等。

三、环境卫生及绿化养护

1、公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、生活垃圾的收集和清运等（不含建筑装饰垃圾收集和清运）；

2、公共绿地、花木、建筑小品等的养护与管理；

四、公共秩序及消防

1、安全防范，维持公共秩序，包括但不限于安全监控、安全巡视、门岗执勤，遇警及时报警等；

2、做好消防宣传教育工作，加强消防培训及演练，积极配合当地消防部门做好消防安全的防范工作。

五、交通秩序及车辆停放服务

六、房屋装饰装修管理

按照建设部110号令《住宅室内装饰装修管理办法》、驻马店市房地产管理局关于加强住宅装饰装修施工管理的通知》的规定执行。

服务内容不含业主专有部分的维修养护、家政服务以及业主、使用人的人身与财产（如车辆等）保管责任，但业主与甲方协商一致另有约定的除外。

七、物业其他公共事务的管理服务

八、业主委托的其他物业管理服务事项

第五条 前期物业服务质量

一、房屋外观：

完好、整洁、统一，观瞻效果良好。

二、设备运行：

保障设施设备正常运行。

三、共用部位、共用设施设备的维护和管理：

日、月、年检相结合，维修及时，保障设施设备正常使用。

四、环境卫生：

1、公共走道无杂物，门窗扶手无明显污迹；

2、墙面无明显灰尘与蜘蛛网。

五、绿化：

1、按时对花草修剪、除杂草、浇灌、施肥；

2、及时进行枯死花草的清理与虫害的消杀。

六、交通秩序与车辆停放：

1、交通标识明显完好；

2、车辆按要求整齐停放。

七、公共秩序：

无因失职或玩忽职守引起重大事故发生。

八、消防：

1、安全检查每周一次；

2、防火标识明显，消防器材完好。

九、房屋共用部位、共用设施设备小修和急修：

（一）小修

1、按承诺时间到达现场处理；

2、水电在24小时之内解决。

（二）急修

1、30分钟内到达现场处理；

2、一般要求在12小时内完成。

第六条 前期物业服务相关费用

一、物业服务费

本物业管理区域物业服务收费实行包干制。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：

别墅： 1 元/月·平方米，
洋房： 1 元/月·平方米，
高层住宅： 1 元/月·平方米，
商业： 3 元/月·平方米。

1、物业服务费自售房单位通知乙方入伙之日起计算，乙方未入伙或未入住期间的物业管理费由乙方全额承担。（本条款所称入伙，是指业主或使用人收到书面入伙通知书并办理完结相应手续，业主或使用人收到入伙通知后在限定期限内不办理相应手续的，视为入伙。）如实际交付时间早于入伙通知书约定的交付时间，乙方应自实际交付之日起缴纳物业服务费。

2、物业服务费收费面积在房产证取得前以商品房买卖合同中约定的面积为准，房产证取得后，以房屋所有权证登记的面积为准，房屋所有权证取得前所缴纳的物业服务费用，多缴纳的不予退还，少缴纳的不予补缴。

3、房屋交付后因乙方未入住、装修等原因而空置的物业，物业服务费由乙方全额缴纳给甲方。

4、乙方办理交付手续时预付 一年 的物业服务费，此后物业服务费按每 六个月 预交一次，业主或物业使用人应于到期前最后一月的25号前，向甲方预付 下半年 的物业服务费，在所交年度首月1日及以后交纳的视为逾期交纳。

5、依法将住宅变为其他用途的，应根据变更后的物业性质的收费标准交纳物业服务费。

6、乙方出租物业的，物业服务费根据双方约定由乙方或承租人交纳，乙方应当将书面约定提交甲方备案，但乙方负有连带交纳责任。

7、乙方转让物业时，有义务告知甲方并告知受让方与甲方签订本协议且须交清转让之前的物业服务费用及相关应缴费用。

8、在本协议履行期间，如遇当地最低工资标准上浮，甲方有权对物业服务费在原价格基础上上浮，上浮的计算方式依据下列公式计算：上浮后物业服务费=上浮前物业服务费×40%+上浮前物业服务费×60%×(1+最低工资上浮比例)。

9、甲方通过有效的服务与管理，使该小区取得“市级物业管理示范住宅小区”、“省级物业管理示范住宅小区”或“全国物业管理示范住宅小区”称号时，甲方可在次年将物业服务费在现缴纳物业服务费基础上上浮，上浮标准相应分别为5%、5%和5%。

二、机动车位服务费用：

1、共有产权车位，乙方按照临时停放向甲方交纳车辆停放服务费，收费标准符合政府法规要求并在小区进行公示。

2、车位所有权属业主的（使用权由业主购置或开发商附赠），车位所有权人应按停车场车位物业服务协议中车位收费标准向甲方交纳车辆停放服务费。

3、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停车场车位物业服务协议中车位收费标准向甲方交纳车辆停放服务费（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）。

4、如甲方接受业主委托提供车辆保管服务，收费标准由甲方确定并向业主公示，车位租用人或车位所有权人、使用人须与甲方另行签订车辆保管协议并支付保管费用。

三、非机动车停放服务费用按照物价部门制定价格执行。

四、乙方应按规定向供水、供电、供暖、燃气、通讯等专业单位交纳水、电、供暖、燃气、通讯等有关费用。甲方接受乙方的委托代为交纳以上费用的，乙方须与甲方另行签订代缴协议。

第七条 维修基金的使用和分摊

- 1、专项维修基金的归集和使用按照国家和地方的有关规定执行。
- 2、在成立业主大会前需使用维修基金的，由甲方提出使用方案，由拥有或涉及相关权益物业的专有部分建筑面积占该拥有或涉及相关权益物业专有部分总建筑面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主同意后使用，使用完后，由拥有或涉及此部分权益的业主分摊。
- 3、突发情况需要即时处理时，由甲方决定使用，使用完后，由拥有或涉及此部分权益的业主确认和分摊。
- 4、相关业主不批准甲方所编制的专项维修资金使用方案，或资金不够所引致的经济损失及法律责任，由相关业主承担。

第八条 物业经营与服务

- 1、本物业管理区域内产权属于业主共有的停车位、物业共用部位、物业共用设施设备及场所及其他共有物业委托甲方经营（包括但不限于广告、房屋租赁、商业促销等经营活动）。
- 2、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、甲方利用业主共有物业设施及场所开展的经营收入，费用单独建账，扣除管理成本后，所产生的收益归属全体业主，若甲方管理过程中产生经营亏损时，可以使用该部分收益弥补经营亏损。
 - B、业主专有部分提供维修、养护、特约服务等收入，全部纳入甲方物业服务收入。

第九条 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。

第十条 免责条款

在本物业前期物业服务过程中，凡因下列事由所致的损害，不论其为直接或间接，均构成对甲方或其委托的专业公司的免责事由，甲方和其委托的专业公司均不负赔偿之责：

- 1、天灾、地震等不可抗力事由所致的损害；
- 2、暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害，但因甲方或其委托的物业服务公司故意或过失所致者，不在此限；
- 3、因乙方或第三者之故意、过失所致的损害；
- 4、乙方或物业使用人专有部分火灾、盗窃等所致的损害；
- 5、因协议/协议标的物本身固有瑕疵所致的损害；
- 6、本协议标的物之共用部分（含共用部位、共用设备设施）自然或人为的任何损坏。但因甲方和其委托的专业公司故意或有重大

过失所致的除外；

7、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；

8、因乙方或他方指挥调派甲方和其委托的物业服务公司工作人员所致的损害；

9、本协议共用部分、共用设备设施因自然损坏或其他人为的任何损坏，但因甲方或委托的物业服务公司有重大过失的除外；

10、停车场内，车辆被窃、被破坏或车内财物被窃的损害。另行书面约定有保管责任的除外。

11、甲方曾向乙方建议改善自用、共用及约定共用部分设施设备或改进管理措施，而乙方未采纳所致之损害（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）。

13、除上述各款外，其它不可归责于甲方或其委托的专业公司之事由的。

第十一条 违约责任

1、甲方违反协议，未达到服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方承担相应的法律责任。

2、乙方违反协议，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正给甲方或其他业主造成损失的，乙方承担相应的法律责任。

3、甲方违反协议，擅自提高收费标准或乱收费的，乙方有权要求甲方清退多交费用。

4、乙方未按本协议约定的交费标准和时间交纳物业服务费及相关费用的，甲方有权要求乙方补交，乙方应自本协议约定的应付款之日起，每日按应付款总额千分之三向甲方支付违约金，直至付清费用之日止。

5、乙方欠费时，甲方向乙方送达书面催交通知的，乙方应当签收。此外，甲方按照本处房产坐落或本协议约定的乙方住址向乙方邮寄的催交通知单被退回（含无人居住、拒收、地址不详等原因引起的邮件退回），或者甲方在小区显著位置发布催交公告的，应当视为甲方已经向乙方书面催交且乙方已经收到催交通知。

第十二条 其他约定

1、为维护公众、业主、物业使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，甲方和其委托的物业服务企业因采取紧急避险措施造成乙方财产损失的，按有关法律规定处理。

2、在本协议履行过程中，因一方违约，导致守约方实际经济损失超过违约方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由违约方据实承担。

3、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。

4、双方可对本协议的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本协议具有同等的效力。

5、本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等法律效力。本协议中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

6、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；如果乙方与甲方另有约定通信地址的，则以乙方发出的最后一份通知约定为准。

7、本协议由所在地房地产行政主管部门在法律允许的范围内解释。

8、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，可向本物业所在地人民法院起诉。

9、本协议一式 贰 份，甲乙双方各执 壹 份，双方签字盖章后生效。

甲方：河南新康桥物业服务有限公司
经办人：[Signature]
日期：2016.5.27



乙方：[Signature]
日期：2016.5.27

