**合同编号： 号**

**深圳市前期物业服务合同**

**（示范文本）**

**甲方（建设单位）**：

**乙方（物业服务企业）：**

**深圳市住房和建设局 监制**

**使用说明**

一、本合同为前期物业服务合同示范文本，适用于建设单位与前期物业服务企业订立合同时使用。合同双方当事人在签约之前应当仔细阅读本示范文本的内容。

二、本合同为物业管理区域依法成立业主大会之前，建设单位与物业服务企业就物业管理服务签订的前期物业服务合同，对全体业主具有约束力。

三、本合同文本**□**中选择的内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，应由双方当事人协商确定。□中选择的内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不做约定的，应当在空格部位打×，以示删除。合同签订后未被修改的文本印刷条款视为双方同意的内容。

四、为体现合同双方的自愿原则，本合同中相关条款附有空白行，可供合同双方自行约定。经双方当事人协商确定，可以根据实际情况对本合同条款的内容（包括选择内容、填写空格部位的内容）进行选择、修改、增补或删减。

五、在签订本合同时，合同双方应当出示有关信用证明及签约主体资格的证书、证明文件。

### 第一章 合同主体

**甲方(建设单位)：**

统一社会信用代码：

法定代表人：

联系电话：

委托代理人：

联系电话：

通讯地址：

邮政编码：

**乙方（物业服务企业）**:

统一社会信用代码：

法定代表人：

联系电话：

委托代理人：

联系电话：

通讯地址：

邮政编码：

根据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国合同法》《深圳经济特区物业管理条例》（以下简称“《条例》”）等有关法律、法规规定，甲、乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就位于深圳市 区 街道 项目（物业管理区域名称，下称“本物业管理区域”）的前期物业管理服务事宜,协商一致订立本合同。

### 第二章 物业管理区域情况

第一条 物业管理区域基本情况

名称: ；

类型: ；

坐落位置: ；

建筑面积: 平方米；

区域四至:

东至： ；

南至： ；

西至： ；

北至： 。

本物业管理区域基本情况详见合同附件1、附件2。

第二条 物业管理用房

本物业管理区域的物业管理用房包括物业服务办公用房、业主委员会办公用房、物业管理设施设备用房。

物业服务办公用房建筑面积为 平方米，位于

 [幢] [座] 单元  层 室；

业主委员会办公用房建筑面积为 平方米，位于

 [幢] [座] 单元 层 室；

物业管理设施设备用房建筑面积为 平方米，位于

 [幢] [座] 单元 层 室。

（注：物业管理用房为多处时，双方可在横线处自行增加内容。）

第三条 物业公示信息

**（一）公示的内容**

乙方应按照《条例》的规定，将下列信息在本物业管理区域显著位置公开张贴并同时在物业管理信息平台发布，时间不少于十日，并接受甲方和全体业主的监督。

1.乙方的营业执照、项目负责人的基本情况、联系方式以及物业服务投诉电话；

2.物业服务内容、服务标准、收费项目、收费标准、收费方式等；

3.电梯、消防、监控、人民防空等专项设施设备的日常维修保养单位名称、资质、联系方式、应急处置方案等；

4.上一年度物业服务合同履行以及物业服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算；

5.公共水电费用分摊情况、物业管理费与物业专项维修资金使用情况；

6.业主进行房屋装饰装修活动的情况。

7.

上述公示信息如有发生变化，乙方应于该情况发生的 天内向本物业管理区域进行公示。

**（二）公示时间**

1.乙方应在 （日期）向本物业管理区域全体业主公布上一年度物业服务合同履行以及物业服务项目收支情况、本年度物业服务项目收支预算。

2.乙方应在 （日期）定期与数据共享银行核对本物业管理区域业主共有资金账目并按季度公示。

本物业管理区域内共有物业收益收支情况应当在业主共有资金中予以公示。

3.乙方应当将车位（库）的使用情况按月予以公示，公示内容包括可以使用车位、车库的总数，车位（库）使用信息等。

### 第三章 物业管理服务内容和标准

第四条 物业项目资料移交

 甲方应 前（期限）向乙方移交以下资料：

（一）竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

（二）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（三）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（四）业主名册；

（五）共有物业不动产登记簿；

（六） ；

（七）物业管理服务必需的其他资料。

第五条 物业管理服务内容

本物业管理区域倡导绿色、智慧物业管理。乙方应尽可能采用新技术、新方法提高物业管理质量和服务水平，营造安全、舒适、文明、和谐、美好的工作和生活环境。经甲、乙双方约定，乙方提供的物业管理服务包括以下内容：

（一）物业共有部位、共有设施设备的日常维护、运行（详见合同附件3）；

（二）公共环境绿化服务；

（三）物业共有部位的清洁卫生服务；

（四）公共秩序维护；

（五）电梯的日常维护和管理；

（六）装饰装修管理服务；

（七）物业及设施设备查验、改造、维修、运行、保养、共有物业经营等档案资料管理服务；

（八）业主、物业使用人档案资料管理服务；

（九）配合供水、排水、供电、供气、通信等相关专营单位移交、维修养护、改造相关设施设备或者设置管线；

（十）配合住建、城管、消防、公安、环保、水务等相关政府部门做好房屋安全、文明养宠、垃圾分类、消防治安、公共卫生等事务；

（十一）物业使用禁止性行为的管理；

（十二）其他： ；

（十三）按照法律、法规、规章规定和《临时管理规约》约定的物业管理服务事项。

第六条 物业管理服务标准

（一）乙方按照双方协商一致的物业管理服务标准（详见合同附件4）提供物业管理服务，并将物业管理服务标准在本物业管理区域内进行公示。

（二）本物业管理区域物业管理服务实行项目负责人制度。乙方指定 为本物业管理区域项目的负责人，负责本项目的整体运营和管理。

乙方如更换项目负责人，应当及时告知甲方和本物业管理区域全体业主，并予以公示。

（三）乙方应定期听取甲方、业主对乙方项目负责人的评价，乙方结合相应评价，督促项目负责人依法依规承担相关责任，改进服务，提升业主满意度。

### 第四章 物业管理服务相关费用

第七条 业主共有资金主要包括：

（一）共有物业收益；

（二）物业专项维修资金；

（三）物业管理费；

（四）业主依据《临时管理规约》或者业主共同决定分摊的费用；

（五）其他合法收入，包括： 、 、

 。

第八条 业主共有资金管理

（一）乙方应当自本合同生效之日起十日内在与物业管理信息平台共享相关数据的银行（以下简称“数据共享银行”）设立本物业管理区域的业主共有资金共管账户。

（二）乙方应当每季度在本物业管理区域显著位置公开张贴业主共有资金共管账户收支情况，并同时在物业管理信息平台发布，时间不少于十日。

（三）乙方不得转移、隐匿、篡改、毁弃、或消极提供会计凭证、会计账簿、财务会计报告以及其他与财务收支有关的资料。

（四）在本物业管理区域的业主大会决定设立业主共有资金基本账户后的十五日内，乙方应按业主大会决议将业主共有资金转入业主共有资金基本账户，并撤销业主共有资金共管账户。

（五）乙方应当接受本物业管理区域首次业主大会会议筹备组、业主大会对业主共有资金收支情况的监督。

第九条 业主共有资金的支出

除物业专项维修资金外，本物业管理区域内的业主共有资金用于下列支出：

（一）业主共同决定聘请的人员费用；

（二）经业主共同决定的其他年度预算支出；

（三）乙方管理服务人员工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（四）物业管理用房的日常运行、维护费用；

（五）物业共有部位、共有设施设备的日常运行、维护费用；

（六）物业管理区域内清洁卫生、绿化养护、秩序维护费用；

（七）物业共有部位、共有设施设备的公众责任保险费用；

（八）物业服务费；

（九）物业服务企业固定资产折旧；

（十）业主共同决定经营收入的法定税费；

（十一）补充物业专项维修资金；

（十二）其他费用： 、 ；

（十三）经业主共同决定或者依法应当支出的其他费用。

第十条 物业管理费支付标准

本物业管理区域内，物业交付前物业管理费支付标准由甲、乙双方另行约定。

物业交付后，业主应按其拥有物业的建筑面积进行支付，具体标准如下：

[多层住宅]： 元/平方米/月；

[高层住宅]： 元/平方米/月；

[别墅]： 元/平方米/月；

[公寓]： 元/平方米/月；

[办公楼]： 元/平方米/月；

[商业物业]： 元/平方米/月；

 物业： 元/平方米/月。

第十一条 物业管理费的支付方式与违约金

（一）对于本物业管理区域内，已竣工但甲方尚未交付给物业买受人的物业，该部分物业的物业管理费由甲方全额承担。

（二）物业交付使用后，业主应在每月 前（日期）向业主共有资金账户支付物业管理费。

（三）甲方、业主应当按照本合同约定按时足额支付物业管理费，逾期不支付物业管理费的，乙方应当积极督促。逾期交纳的，业主按照 为标准支付违约金。该违约金系业主共有资金，应纳入业主共有资金统一管理，违约方应直接支付至业主共有资金账户。

第十二条 物业服务费的提取标准和方式

乙方按本合同第十条约定预收的物业管理费中按下述第 种方式提取物业服务费，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由本物业管理区域内全体业主共同享有或者承担。

（一）每月　 日前在预收的物业管理费中按　　%的比例提取物业服务费。

（二）每月　 日前在预收的物业管理费中提取　　万元的物业服务费。

第十三条 停车位（库）的物业管理服务及相关费用

（一）停车场收费包括：车位使用费、车位物业管理服务费。

具体收费标准按照附件5《车位（库）物业管理服务及相关费用协议》进行收取。

（二）业主对机动车车辆停放有保管要求的，与乙方另行约定。

第十四条 物业专项维修资金管理

（一）业主应当按照法律法规规定或业主共同决定交纳和续筹物业专项维修资金。

（二）物业专项维修资金用于本物业管理区域内共有部位及共有设施设备的安全检测鉴定、维修、更新和改造。

（三）乙方应当将本物业管理区域日常收取的专项维修资金移交市物业专项维修资金管理机构统一管理，依法依规按时代缴和申请使用物业专项维修资金。

（四）业主未按照规定缴纳物业专项维修资金的，乙方应督促其缴纳。

（五）本合同第九条约定属于业主共有资金支出范围的，不得使用物业专项维修资金支出。

第十五条 共有物业收益

**（一）共有部位和共有设施设备经营业务收入**

1.利用物业共有部位、共有设施设备进行经营，所得收益依法归属全体业主共有。

2.未经本物业管理区域内业主共同决定，乙方不得擅自利用共有物业开展经营业务。如该经营业务由乙方与第三方签订书面协议，则该协议需报全体业主共同决定授权的主体审核批准方可签订，且乙方应保管好该协议并接受全体业主的监督。

**（二）共有物业经营收益管理**

乙方按照业主共同决定代为经营共有物业的，扣除乙方管理服务成本后，所得收益存入业主共有资金账户，并接受全体业主监督。

第十六条 公用事业服务项目收费

（一）业主、物业使用人应按照规定支付供水、排水、供电、供气、通讯、有线电视等公用事业服务费用。

（二）乙方接受供水、排水、供电、供气、通讯、有线电视等市政公用事业服务单位委托代收上述费用的，可以向委托单位收取代办手续费，但不得向业主、物业使用人收取手续费等额外费用，不得限制或变相限制业主或物业使用人购买。

（三）未经供水、排水、供电、供气、通讯、有线电视等相关专营单位或者业主授权、行政决定或者司法裁决，乙方不得对共有物业或者物业专有部分实施停水、停电、停气等。但是，可能对业主利益或者公共安全造成重大损失的紧急情形除外。

第十七条 共有部位、共有设施设备维修费用的承担方式

（一）保修期内的,费用由甲方承担。

（二）物业管理费不足以支付保修责任范围之外的共有物业维修、养护费用时，甲方应当及时补足。

第十八条 业主特约服务收费

乙方应业主、物业使用人的需求对专有部位、专有设施设备提供维修养护或其他特约服务的，收费金额应以乙方公示的特约收费标准为基础，由乙方与具体业主、物业使用人另行约定收取。

### 第五章 双方权利与义务

第十九条 甲方及业主的权利义务

**（一）甲方的权利义务**

1.对乙方提供的物业管理服务有知情、监督、建议等权利。

2.监督、配合及协助乙方按照本合同和《临时管理规约》等相关物业管理制度的规定开展各项物业管理服务工作。

3.在销售物业时，将本合同和《临时管理规约》作为房地产买卖合同的附件。

4.不得要求乙方提供物业管理服务内容以外的无偿服务。

5.应在乙方办理接管 日前，提供符合办公要求的物业服务办公用房，由乙方无偿使用。

6.如实告知、负责协调、处理本合同生效前发生的遗留问题。

7.按照法律、法规、规章规定和房地产买卖合同的约定，移交权属明确、资料完整、质量合格、功能完善、配套齐全的物业。

8.按照法律法规的规定和商品房质量保证书的约定，承担物业保修责任。

9. 。

10.法律、法规、规章及《临时管理规约》等物业管理制度文件规定的其他权利义务。

**（二）业主的权利义务**

1.对乙方提供的物业管理服务有知情、监督、建议等权利。

2.监督、配合及协助乙方按照本合同和《临时管理规约》等相关物业管理制度的规定开展各项物业管理服务工作。

3.按时如额支付物业管理费，且不得要求乙方提供本合同以外的无偿服务。

4.本物业管理区域业主、物业使用人应当按照规定分类投放生活垃圾，减少生活垃圾产生量，促进资源节约。

5.法律、法规、规章及《临时管理规约》等物业管理制度文件规定的其他权利义务。

第二十条 乙方权利义务

（一）根据法律、法规和规章规定和《临时管理规约》及本合同的约定，制订物业管理服务有关方案、制度并组织实施。按照物业管理服务标准和内容提供物业服务，收取物业服务费用、特约服务费用、 等费用。

（二）结合本物业管理区域的实际情况，制定物业管理服务计划，负责编制房屋、附属建筑物、设施设备、绿化的年度维修养护计划和年度费用预算和决算报告。

（三）可以选聘专业机构承担本物业管理区域内的特种设备维修养护、清洁卫生、园林绿化、工程施工等专项服务。但是，不得将本物业管理区域内的全部物业服务一并委托给其他单位或个人。乙方与所选定的专业机构签订合同的服务标准不得低于本合同，并对专业机构的服务行为承担连带责任。

（四）妥善保管和正确使用本物业管理区域的档案资料，及时记载有关变更信息。妥善管理业主和物业使用人的居住、物业档案信息，不得擅自向第三方提供或以任何方式泄露该信息。

（五）及时向甲方、业主和物业使用人通报本物业管理区域内有关物业管理服务的重大事项，接受甲方和业主的监督。

（六）对甲方、业主和物业使用人违反《临时管理规约》等其他物业管理制度的行为，采取告知、劝说和建议等方式督促甲方、业主和物业使用人改正。

（七）不得擅自占用共有部位、共有设施设备或改变用途，不得擅自占用、挖掘道路、场地。

确需临时占用、挖掘道路、场地的，应按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在本物业管理区域内进行公示，施工过程中尽可能减少对正常秩序的影响，并及时恢复原状。

在紧急情况下，乙方为了公共利益可以先行施工，但事后应予以说明。

（八）乙方应当加强对本物业管理区域内天面、外墙、楼梯间等共有物业的日常巡查。如发现业主、物业使用人使用的窗户、阳台、搁置物、悬挂物存在安全隐患的，应当通知业主或者物业使用人及时处理；发现有影响相关专营设施安全情形的，应当及时报告相关专营单位。

（九）本物业管理区域内需另行配备相关设施设备的，乙方应与甲方、业主协商解决。

（十）物业装饰装修前，乙方应当告知业主、物业使用人相关的禁止行为和注意事项，并将装饰装修的时间、地点等情况在该业主、物业使用人所在建筑物内进行公示。除法律法规规定收取装修保证金、垃圾清运费、　 　（费用名称）外，乙方不得以任何名目向业主、物业使用人另行收取其他费用。

乙方依法依规按照相关政府部门的要求对装饰装修进行监督，对未经备案私自开工或存在隐患的项目，应采取制止措施，并通报甲方、全体业主。情节严重的，乙方应及时上报物业所在地街道办事处。

（十一）乙方按照法律、法规和规章的规定履行其在本物业管理区域的生活垃圾分类投放管理人职责，有权对任何单位和个人违反生活垃圾分类规定的行为予以劝阻、投诉和举报。

（十二）乙方在不侵犯他人隐私的情况下，可通过在

 安装监控摄像头等方式就抛掷物品危害他人身财产安全、破坏环境卫生等行为收集相应证据。乙方需妥善保管录音录像等证据，不得擅自毁损破坏或未经法定程序擅自向第三方公开。

（十三）加强物业管理区域内物业安全使用管理，对因自身原因造成的安全事故承担责任并负责善后处理。

（十四）乙方应当遵守安全生产、公共卫生、治安消防、防灾管理等有关公共安全法律、法规的规定，制定本物业管理区域安全防范应急预案，在相关部门指导下做好本物业管理区域的安全管理工作。安全防范应急预案应当报区住房和建设部门备案。

当本物业管理区域内发生安全事故或者其他突发事件时，乙方应当及时采取应急措施，并按照规定向有关政府部门或者相关专营单位报告，协助做好相关工作。

（十五）乙方不得将本物业管理区域的业主共有资金转入非本物业管理区域的业主共有资金共管账户等其他账户。

（十六）对相关政府部门需进入本物业管理区域的宣传、检查、执法、救援等公共事务，乙方应当予以积极配合。

（十七） 。

第二十一条 突发事件处理

 为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助生命、协助相关政府部门处理突发事件等，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，相关当事人应按有关规定处理。

### 第六章 合同时效

第二十二条 合同期限

本合同期限自 年 月 日起至 年 月 日止，本合同最长期限不得超过两年。但在本合同期限内，业主共同决定与其选聘的新物业服务企业签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

第二十三条 接管前处理

本合同终止后，在新物业服务企业接管本物业管理区域之前，乙方应当继续提供物业管理服务，各方的权利义务继续按照本合同执行。

第二十四条 不可抗力的终止

因不可抗力致使合同无法继续履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，其他事宜由甲、乙双方及业主依法协商处理。

第二十五条 终止后处理

（一）本合同终止后，甲、乙双方及业主应共同做好债权债务处理事宜，包括业主共有资金的结算、对外与第三方订立的协议进行处置等。

（二）甲、乙双方及业主应相互配合，做好物业管理服务的交接和善后工作。

### 第七章 违约责任及免责约定

第二十六条 甲方违约责任

甲方或业主违反本合同约定，导致乙方未能完成物业管理服务内容或物业管理服务内容无法达到约定标准的，乙方有权要求甲方或业主限期予以解决；逾期未解决的，乙方可按

 标准向甲方或业主主张违约金；造成损失的，乙方可要求甲方或业主承担相应的法律责任。

第二十七条 乙方违约责任

1. 乙方违反本合同义务，或不能完成本合同约定服务内容和标准的，甲方或业主有权要求乙方在合理期限内进行整改，乙方逾期未能完成整改的，甲方或业主可按 标准向乙方主张违约金。如乙方违约行为给业主、物业使用人造成损失的，有关当事人可要求乙方承担相应的法律责任。
2. 乙方未按《条例》规定向甲方或甲方指定主体进行移交资金、资料和物品，或拒不退出本物业管理区域的，按照标准

 向甲方或业主支付违约金。

（三）本款违约金均系业主共有资金，应纳入业主共有资金统一管理，违约方应直接支付至业主共有资金账户。

第二十八条 提前解约责任

除本合同第六章规定的合同终止情形外，甲、乙双方及业主均不得提前解除本合同，否则无过错方可要求按

标准向违约方主张违约金；造成损失的，无过错方可要求其承担相应的法律责任。

业主所收取的违约金系业主共有资金，应纳入业主共有资金统一管理，违约方应直接支付至业主共有资金账户。

第二十九条 本合同其他相关违约责任的约定：

（一） 。

（二） 。

第三十条 乙方免责条款

下列情形之一的，乙方不承担违约责任：

（一）由于甲方、业主或物业使用人的原因导致乙方的服务无法达到合同要求的。

（二）因维修养护物业共有部位、共有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、通讯、有线电视及其他共有设施设备运行造成损失的。

（三）非乙方责任出现供水、排水、供电、供气、通讯、有线电视及其他共有设施设备运行障碍造成损失，乙方已采取应急措施的。

（四） 。

### 第八章 争议解决

第三十一条 争议解决

因合同的解释或履行发生争议，双方应协商解决，协商不成的，可采取以下方式处理：

（一）向有管辖权的人民法院提起诉讼。

（二）向 申请仲裁。

### 第九章 附 则

第三十二条 其他约定

（一）本合同未尽事宜，国家有相关规定的，依规定解决；没有规定的，由双方协商解决，并签订书面协议。

（二）对本合同的任何修改、补充或变更应经双方书面确认,并作为本合同附件，与本合同具有同等的法律效力。

（三）本合同正文连同附件共 页，一式 份。本合同副本报区住房和建设部门备案，甲、乙方、 各执 份，具有同等法律效力。

（四）本合同经双方法定代表人或授权代表人签字并签章后生效。

（正文完）

本合同附件包含如下：

附件一.规划平面图

附件二.物业构成明细

附件三.物业共用部位、共有设施设备明细

附件四. 物业管理服务标准

附件五.车位（库）物业管理服务及相关费用协议

（本页无正文，系深圳市 区 街道 物业管理区域前期物业服务合同签字页）

**甲方： 乙方：**

授权代表： 授权代表：

签订日期: 年 月 日 签订日期: 年 月 日

签订地点：深圳市 区

附件1

规划平面图

附件2

**物业构成明细**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 类 型 | 幢 数 | 套（单元）数 | 建筑面积（平方米） |
| 高层住宅 |  |  |  |
| 多层住宅 |  |  |  |
| 别 墅 |  |  |  |
| 商业用房 |  |  |  |
| 工业用房 |  |  |  |
| 办公楼 |  |  |  |
| 车 库 |  |  |  |
| 会 所 |  |  |  |
| 学 校 |  |  |  |
| 幼儿园 |  |  |  |
|  用房 |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 合 计 |  |  |  |
| 备 注 |  |  |  |

附件3

物业共有部位、共有设施设备明细

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 物业管理区域内房屋建筑本体之外的共有设施设备情况  | 小区车辆出入口 | 个 | 人行出入口 | 个 |
| 道路 | ㎡ | 车行道 | ㎡ |
| 绿化面积 | ㎡ | 园林建筑小品 | 座 |
| 污水管长 | m | 污水检查井 | 座 |
| 雨水管长 | m | 雨水检查井 | 座 |
| 雨水进水井 | m | 化粪池 | 座 |
| 路灯 | 个 | 地灯 | 个 |
| 草坪灯 | 个 | 其他照明设施 | 个 |
| 垃圾箱 | 个 | 垃圾房建筑面积 | ㎡ |
| 体育设施 |  |
| 儿童娱乐设施 |  |
| 休闲设施 |  |
| 房屋建筑本体共有部位及本体共有设施设备 | 电梯 | 数量 | 台 | 功率 | 千瓦 |
| 品牌型号 |  | 启用时间 |  |
| 配电房变压器 | 数量 | 台 | 容量 | 千瓦 |
| 品牌型号 |  | 启用时间 | 千瓦 |
| 发电机组 | 功率 |  | 品牌型号 |  |
| 启用时间 |  |
| 生活蓄水池 |  | 消防水池 |  | 消防水箱 |  |
| 生活水泵 |  | 功率 |  | 启用时间 |  |
| 消防水泵 |  | 功率 |  | 启用时间 |  |
| 排污水泵 |  | 功率 |  | 启用时间 |  |
| 消防系统情况 |  |
| 智能化系统情况 |  |
| 其他设施设备情况 |  |
| 业主委员会活动用房 | 坐落位置 。 |
| 物业服务办公用房 | 坐落位置 。 |
| 物业管理员工宿舍 | 坐落位置 。 |

附件4

物业管理服务标准

附件5

车位（库）物业管理服务及相关费用协议

甲方（全称）：

　　乙方（全称）：

甲方和乙方根据《深圳经济特区物业管理条例》《深圳市停车场规划建设和机动车停放管理条例》，经协商一致就

 （物业项目全称）签订车位（库）物业管理服务及相关费用协议。

一、车位（库）物业使用及物业管理服务原则

（一）本物业管理区域内车位、停车库（以下简称“车位（库）”）交由乙方统一进行管理。

（二）任何单位和个人不得擅自改变经批准建成的车位（库）的功能或挪作他用。

（三）本物业管理区域内车位（库）按照《中华人民共和国物权法》《深圳经济特区物业管理条例》等法律规定优先满足本物业管理区域内业主使用。

（四）本物业管理区域内车位（库）管理情况接受全体业主的监督。

（五）甲、乙双方及业主应严格遵守本物业管理区域内相关车位（库）管理制度。

二、车位（库）情况、费用标准及收益分配

（一）本物业管理区域内车位（库）总数 个，其中地面 个，地下 个。

（二）业主按以下标准支付车位使用费

1.月卡车位标准

室内车位：      元/月，露天车位：      元/月

2.临时停车收费标准

室内车位：      元/月，每辆每天最高不超过      元；

露天车位：      元/月，每辆每天最高不超过      元。

3.大车及摩托车等机动车收费标准见本物业管理区域公示的《停车场收费标价牌》。

本物业管理区域成立首届业主大会后，将通过业主大会决议的模式，根据市场调节车位使用费。

（三）费用分配

1.规划内车位（库）收益由甲、乙双方另行约定。

2.使用业主共有部位的车位（库）使用费统一纳入本物业管理区域业主共有资金进行管理。乙方可从车位使用费中归属于业主共有资金部分按 为标准收取车位物业管理服务费。

三、车位（库）物业管理服务具体要求

（一）乙方应依据《深圳经济特区物业管理条例》《深圳市停车场规划建设和机动车停放管理条例》《深圳市经营性停车场设施管理办法》等法律法规的规定，遵照本合同和《临时管理规约》等物业管理制度对本物业管理区域车位（库）进行统一的物业管理服务。

乙方与车位（库）使用人签订的车位（库）服务协议，明确双方相应的权利义务。

（二）车位（库）的照明、排水、通风、消防应当符合国家标准和行业规范的要求，乙方应保持前述条件或者必要的设施的正常运转。

（三）乙方应当在车位（库）设置值班岗亭、道闸、监控设备等封闭式安全管理设施。

（四）乙方应在车位（库）出入口的显著位置明示停车场标志、费用标准和管理制度。

（五）乙方负责进出车辆的登记。

（六）乙方维护场内车辆停放秩序和行使秩序，疏导停车场出入口交通。

（七）乙方应做好停车场防火、防水等安全防范工作。对装载危险品的机动车，乙方不得同意其进入本物业管理区域停放。

（八）乙方应对临时停放车辆进行登记后方可放行，登记内容包括车主联系方式、到访事项等，以便紧急联络。

（九）乙方应执行市公安交管部门制定的停车场管理规定。

（十） 。