金华市物业承接查验协议书

**（示范文本 2023）**

甲方（物业服务人）：

乙方（建设单位）：

为维护业主的合法权益，明确甲乙双方责任，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《浙江省物业管理条例》、《金华市物业管理条例》等有关法律法规规章之规定，甲乙双方对 （项目名称）的承接查验事宜，达成如下协议：

**第一条 物业基本情况**

物业项目名称： ；

物业类型： （住宅、非住宅、综合）；

座落位置： 市 区（县、市） 街道 路 号；

物业管理区域四至范围（规划平面图）：

东至 ；

南至 ；

西至 ；

北至 ；

占地面积： 平方米；

总建筑面积： 平方米；其中住宅 平方米，非住宅  平方米。

分期建设的项目，具体情况为：

。

（物业管理区域划分意见书或规划平面图见附件一，物业构成明细见附件二）

**第二条 承接查验内容**

一、 乙方已依法向甲方移交如下基础资料（与交档案馆资料相符）：

1、 ；

2、 ；

3、 ；

4、 ；

5、 ；

6、 ；

7、 ；

8、 ；

9、 ；

10、 ；

乙方尚未向甲方移交的资料：

1、 ；

2、 ；

3、 ；

4、 ；

5、 ；

6、 ；

其中1： 、 、 、 、

于现场查验 日前向甲方移交；

2： 、 、 、 、

、 于物业交付使用后 日内向甲方移交。

二、现场查验：查验范围为物业共用部位、共用设备设施、物业服务用房、设备设施用房等业主共有财产。

1、共用设备：包括电梯、消防设备、监控设备、水泵、水箱、避雷设施、楼道灯、电视天线、发电机、变配电设备、给排水管线、电线、供暖及空调设备等。

2、共用设施：包括消防设施、安防监控设施、人防设施、道路、绿地、人造景观、围墙、大门、信报箱、宣传栏、路灯、排水沟、渠、池、雨污水窨井及地下总管、化粪池、垃圾容器、污水处理设施、机动车（非机动车）停车设施、休闲娱乐设施、垃圾转运设施以及物业服务用房等。

3、共用部位：包括建筑物的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及外墙、门厅、楼梯间、走廊、楼道、扶手、护栏、电梯井道、架空层及设备间等。

三、物业共用部位、设施、设备的查验结论： ，详见单项验收报告 。

经甲方查验，乙方确认，上述物业共用部位、设施、设备存在的问题如下：

1、 ；

2、 ；

3、 ；

4、 ；

5、 ；

6、 ；

经甲乙双方协商一致，就存在的问题确定解决方法如下：

1、 ；

2、 ；

3、 ；

4、 ；

5、 ；

6、 ；

**第三条 承接查验及交接时间**

一、现场查验时间： 年 月 日至 年 月 日。

二、物业交接工作：

物业交接工作应当形成书面记录。交接记录应当包括移交资料明细、物业服务用房、物业共用部位、共用设施设备明细、交接时间、交接方式等内容，由甲乙双方共同签章确认。

乙方将物业服务用房、共用部位、共用设施设备交接给甲方，按 下列方式：（选\_\_\_\_\_\_）

1、现场查验后即交接给甲方，不合格项目乙方另行整改；

2、现场查验合格，双方办理交接手续后交付甲方。

**第四条 承接查验标准**

承接查验标准：应当符合经规划部门批准的规划设计方案和经设计部门批准的建设图纸资料，及国家强制性法规和规范性文件要求；若不符合的，需经整改；整改完毕后，甲方应重新组织承接查验。

**第五条 双方的权利义务**

一、甲方的权利义务

1、甲方应当对乙方移交的资料进行清点和核查，重点核查共用设施设备出厂、安装、试验和运行的合格证明文件。

2、甲方应当对物业共用部位、共用设施设备进行现场检查和验收。

3、甲方应当综合运用核对、观察、使用、检测和试验等方法现场查验，重点查验物业共用部位、共用设施设备的配置标准、外观质量和使用功能。

4、甲方应当将物业共用部位、共用设施设备的数量和质量不符合约定或者规定的情形，书面通知乙方。

5、甲方应当配合乙方及时解决查验不合格项目，并参加复验。

6、甲方应当配合乙方以所约定的方式办理物业交接手续，交接物业服务用房以及其他物业共用部位、共用设施设备。

7、甲方应当将承接查验有关的文件、资料和记录建立档案，并妥善保管。物业承接查验档案属于全体业主所有。前期物业服务合同终止，业主大会选聘新的物业服务企业的，甲方应当在前期物业服务合同终止之日起10日内，向业主委员会移交物业承接查验档案。

8、甲方擅自承接未经查验的物业，因物业共用部位、共用设施设备缺陷给业主造成损害的，甲方应当承担相应的赔偿责任。

9、承接查验合格物业交接后30日内，甲方应向当地住房和城乡建设部门等报送符合验收要求的相关材料，办理备案手续。

10、甲方应当将物业承接查验备案情况在物业区域内显著位置公示。

二、乙方的权利义务

1、乙方与物业买受人签订的物业买卖合同，应当约定所交付物业的共用部位、共用设施设备的配置和建设标准。

2、乙方制定的临时管理规约，应当对全体业主同意授权甲方代为查验物业共用部位、共用设施设备的事项作出约定。

3、乙方应当按照国家有关规定和物业买卖合同的约定，移交权属明确、资料完整、质量合格、功能完备、配套齐全的物业。

4、乙方应当在物业交付使用30日前，与甲方完成物业共用部位、共用设施设备的承接查验工作。

5、现场查验20日前，乙方应当向甲方移交竣工验收资料、设备清单及技术资料、配套设施准许使用文件、物业质量保修文件和物业使用说明文件等。

6、乙方应当委派专业人员参与现场查验，与甲方共同确认现场查验的结果。对查验不合格项目，乙方应当及时解决并组织甲方复验。

7、乙方应当与甲方约定办理物业交接手续方式，向甲方移交物业服务用房以及其他物业共用部位、共用设施设备。

8、乙方不得以物业交付期限届满为由，要求甲方承接不符合交用条件或者未经查验的物业。

9、乙方承担物业承接查验费用。

**第六条 违约责任**

一、物业承接查验协议生效后，任何一方不履行协议约定的交接义务，导致前期物业服务合同无法履行的，应当承担违约责任。

二、物业交接后，乙方未能及时解决物业共用部位、共用设施设备存在的问题，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

三、物业交接后，发现隐蔽工程质量问题，影响房屋结构安全和正常使用的，乙方应当负责修复；给业主造成经济损失的，乙方应当依法承担赔偿责任。

四、自物业交接之日起，甲方应当全面履行前期物业服务合同约定的、法律法规规定的以及行业规范确定的维修、养护和管理义务，承担因管理服务不当致使物业共用部位、共用设施设备毁损或者灭失的责任。

**第七条 保修条款**

一、乙方应当按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业共用部位、共用设施设备的保修责任。

二、乙方委托甲方提供物业共用部位、共用设施设备的保修服务，服务内容和费用由双方另行约定。

**第八条 争议解决方式**

本协议执行中如发生争议，则双方协商解决；如协商不成，任何一方可以申请当地住房和城乡建设部门调解，也可按照法律规定向人民法院提起诉讼。

**第九条 其他事项**

一、本协议作为前期物业服务合同的补充协议，与前期物业服务合同具有同等法律效力。

二、本协议甲乙双方盖章后生效。

三、本协议一式三份，甲乙双方各执一份，报当地住房和城乡建设部门备案一份。

甲方（物业服务人）： 乙方（建设单位）：

法定代表人： 法定代表人：

授权代表： 授权代表：

年 月 日 年 月 日