

御龙苑二期项目 前期物业服务合同

(住宅全委包干制)

师宗汇泰房地产开发有限公司

曲靖汇和物业管理有限公司

签订日期: 2020 年 11 月 8 日

(本页为故意留白)

御龙苑二期项目前期物业服务合同

合同双方当事人

甲方（物业建设单位）名称：师宗汇泰房地产开发有限公司

法定代表人：冯秀蓉

地址：曲靖市师宗县凤凰大道（帝豪大酒店对面）

统一社会信用代码：91530323MA6PXBNA92

联系电话：0874-6083988

乙方：曲靖汇和物业管理有限公司

法定代表人：李韵贤

统一社会信用代码：91530300MAC31N7559

地址：云南省曲靖市希尔顿欢朋酒店 2 楼

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《云南省物业管理条例》等及相关法律、法规和规章，以公平、平等、自愿为原则，就甲方选聘乙方为御龙苑二期物业管理服务方的事宜，协商一致订立本合同。

第一章 物业管理服务区域

第一条 本物业基本情况

- 1、物业名称：御龙苑二期。
- 2、物业类型：住宅、商业。
- 3、坐落位置：曲靖市师宗县凤凰大道（帝豪大酒店对面）。
- 4、建筑面积：总建筑面积 32086.02 m²，其中地上 32086.02 m²（住宅建筑面积 32086.02 m²），地下 5389.81 m²。

- 5、总户数：住宅 230 户，商铺 1 户。
- 6、其他情况： / 。
- 7、物业管理区域范围示意图由甲方向乙方提交。
- 8、物业管理区域内房屋及配套的设施设备和相关场地构成细目由甲方向乙方提交。

第二条 乙方参与本物业的竣工验收，并在物业移交接管时与甲方办理物业管理书面交接手续；业主共有设施设备经承接查验移交乙方后，维护管理责任由乙方承担；未移交给乙方或者经承接查验不符合接管标准的，维护管理责任和整改责任由甲方承担。物业共有部位、共有设施设备属人为损坏的，其维修、更新费用由责任人承担。物业管理区域内供水、供电、供气、通讯、有线电视等相关管线和设施设备的维修、养护费用，由有关单位依法承担。保修期内的，按国家《建设工程质量管理条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》等规定由甲方承担，超过保修期的，由公共收入中列支，公共收入不够支出的，由公共维修基金承担或受益人承担。

第二章 物业管理服务标准

第三条 乙方提供的物业服务包括管辖范围规划红线内属物业管理范围内的房屋建筑本体、场地、所有公共部位和公共设施设备等方面的管理服务，具体内容包括：

1、物业共用部位、共用设施的日常维护和管理；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）、非承重的户外墙面、屋面、大堂、楼梯间、公共门厅、走廊通道、电梯井等。

2、物业区域内的共有部位、公共区域、设施内公共秩序的维护；共用上下水和地下排水管道、水箱、加压水泵、电梯、天线、共用线路、照明、暖气线路、煤气线路、消防设施、共用智能化设备、其它机电设备等。

3、公共环境卫生的清洁、垃圾的收集和清运，定期进行四害消杀；公共绿地、道路、路灯、沟、渠、池、井、公益性文体设施等

- 4、预防治安、消防事件的发生，协助公安、消防、社区等处理已发生的相关事件；
- 5、对小区车辆停放进行管理，对与通行相关的标识、标志按照相关规定进行的安放及维护。对于可能由于标识未能设置或设置不合理而引起的问题加以识别并进行调整修改。

6、业户/商户装修管理：按甲方书面审定图纸要求和现场业户/商铺装修管理标准要求，严格按照业户/商户装修手册内容的规定对业户/商户装修活动进行管理。

7、提供物业服务期间形成的所有档案进行管理，在乙方明确诉求时按照相关规定对档案进行合理调取查看、复印，当公、检、法相关单位出示相关文件及证件后，配合完成相关档案调取工作。

前述约定的事项不含专有区域内业主及物业使用人的人身、财产保险、保管责任及消防管理责任。双方另行签订人身、财产保险和财产保管专项合同的，按合同约定执行。

- 8、物业管理区域内按照规划建设的公共建筑、共用设施及建筑共用部分，不得改变用途。业主依法确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当在依法办理有关手续后告知乙方。乙方确需改变公共建筑、共用设施及建筑共用部分用途的，应当提请业主大会讨论决定同意后，由业主依法办理有关手续。

9、法律法规规定应由乙方提供的其他服务。

第四条 特约服务管理

1、按甲方已获得第三方认可的公示服务承诺、服务项目与收费标准，由乙方向业户/商户提供有偿维修、维护、清洁、清运、物品租用及其他多元化经营性服务等特约服务。

2、根据物业管理法规的相关规定，乙方可在不影响业主正常使用本物业公共部分的场地、设施、设备的情况下，利用小区共用部位、共用设施资源，独立自主地开展各项经营活动，乙方承诺上述经营活动以不损害甲方利益及小区全体业主的合法权益为前提；若因该等经营活动引发客户投诉等，乙方应及时根据业主意见进行处理。并承担

责任。

3、利用住宅共用部位、共用设施设备经营所得全部收入按年总收入计算在扣除23.93%经营管理成本，包括但不限于人工成本、能耗及税金后，剩余收益归全体业主所有，可用于：

□维修、更新、改造、增设共用设施设备；

□弥补物业服务费的不足；

□业主公益活动的开展；

□补充住宅专项维修资金；

□其他事项：

_____ / _____。

4、乙方应定期将利用住宅共用部位、共用设施设备经营所得收入、开支情况向业主公示。

第三章 物业服务质量

第五条 物业管理范围内日常服务含公共卫生、绿化与建筑小品、房屋建筑公用部位、公用设施设备的维修养护与管理、治安防范、交通、车辆停放秩序及停车场的管理、装饰装修管理、消防管理、社区文化建设

1、公共环境卫生：指物业管理区域范围内，业主户门以外。

(1) 有健全的保洁制度，清洁卫生实行责任制，有明确的分工和责任范围，按政府有关规定在服务范围区域内定期进行卫生消杀；

(2) 物业共用部位保持清洁，无乱张贴，无擅自占用和堆放杂物现象；设定垃圾集纳地点，并每日将服务范围内的垃圾归集到指定地点；

(3) 每日对保洁服务范围内的区域进行 1 次清扫，做到服务范围内无废弃杂物，

在雨季应及时对服务范围内主干路积水进行清扫；

2、绿化与建筑小品、房屋建筑公用部位、公用设施设备的维修养护与管理：指除业主专有部位以外的共同使用部分、设施设备及绿化及其中的建筑。

(1) 根据需要制定维修养护管理制度并实施，保证共用部位、共用设施设备的正常使用并不改变用途；

(2) 花草树木长势良好，合理控制水肥、无破坏、践踏、占用现象；

(3) 道路、活动场地、边沟涵洞、雨水、污水管等基本完好通畅，化粪池定期吸粪，雨水井等相关设施无破损。

3、治安防范：指专有物业区域外的公共区域秩序维护和公共财产的看管。

(1) 有专业治安防范队伍，实行 24 小时值班及巡逻制度，夜间对服务范围内重点部位，道路进行不少于 2 次的防范检查和巡逻，计划能与记录相对应；

(2) 小区主要出入口全天有专人值守，车辆行驶通畅，存在安全隐患处有明显标志和防范措施；

(3) 制定突发事件应急方案，发生安全、消防或交通事故时及时向有关部门报警，并协助相关部门进行处理；

4、交通、车辆停放秩序、及停车场的管理：指物业管理区域内交通秩序的维护及对车辆停放秩序的管理。

(1) 制定机动车停放管理制度和执行方案；维护通行秩序，指挥停车场车辆停放有序并定时巡逻，

(2) 对进出本区的机动车辆进行登记，有效提示行驶方向及速度；针对使用固定车位及长期停放的车辆，建立车辆档案；

(3) 若小区内发生交通事故，保护好现场并及时报警。

5、装饰装修管理

(1) 制定装饰装修管理服务制度，按国家有关规定在装饰装修工程开工前查验装饰装修当事人提交的各项申报材料、与装饰装修当事人签订装饰装修管理服务协议；

(2) 按照装饰装修管理服务协议实施管理，对装修期间产生的建筑垃圾、弃土监督业主或物业使用人自行清理至统一清运处置场所，若发现有违反规定或协议的行为，应及时劝阻或报告有关部门依法处理；

(3) 装饰装修工程竣工后，按《房屋装饰装修管理服务协议》进行现场检查，对违反法律、法规和装饰装修管理服务协议的，明确具体事由及须整改的内容做好检查记录并定期回访做好监督。对于存在安全隐患或侵害第三人权利且拒不改正的及时报告有关部门。

6、消防管理：公共区域消防设施的维护和消防管理，包括但不限于中控室、自动喷淋系统、烟感系统、广播系统、消防栓。

(1) 健全消防管理制度，建立消防责任制，建立消防设施设备台帐，消防设施有明显标志，定期对消防设施进行例行巡视，检查和保养；

(2) 制订突发火灾的应急方案，设立消防疏散示意图，照明设施、引路标志完好，紧急疏散通道畅通，消防控制中心 24 小时值班；

(3) 定期进行消防训练，保证有关人员掌握消防基本技能，及时发现问题并及时作出相应处理措施；

7、社区文化建设：制定社区文化活动计划并实施；

第六条 定期服务：按政府相关管理标准和要求

1、每月用水清洗公共道路、景观水池各一次；清疏排水系统一次；检修发电机、水泵各一次；每 6 个月清疏化粪池一次；

2、每日清理生活垃圾一次；

第七条 综合管理：物业管理区域内涉及共用财产和公共事务的管理。

1、管理规章制度健全，服务质量标准完善，制定物业管理服务工作计划并组织实施；全体员工统一着装，培训合格上岗；协助成立业主委员会的筹备工作；

2、关于业主房产档案、管理服务、收费情况实现数字化管理；管理与物业相关的工程图纸、业主和物业使用人档案和竣工验收资料，物业管理档案资料齐全；

3、每年一次对房屋及设施设备进行安全普查，针对业主或物业使用人的咨询、投诉、公共性事务及时受理与接待，夜间安排人员值班处理急迫性报修 30 钟内到现场；

第八条 特约服务：符合政府相关管理标准和要求

一、房屋建筑共用部位、共用设施设备的中修、大修、更新及改造服务内容：

(1) 编制物业年度维修计划及维修预算；

(2) 建立并落实维修服务承诺制并建立维修回访记录；

(3) 保修期内的，由物业建设单位承担；保修期后由相关产权人共同承担；

二、部分共用设施设备的中修、大修、更新及改造：电梯、发电机、消防设施设备、防盗对讲系统、智能化设备。

(1) 保修期内的，由物业建设单位承担；保修期后由相关产权人共同承担。

(2) 其他特约服务：根据客户需求另行提供服务；

第九条 有偿服务

业主或物业使用人对其房屋自用部位、自用设施设备向乙方提出维修养护服务等要求的，乙方认为有能力承担的可以接受，乙方提供有偿服务时，收费标准由双方商定。

第十条 其它服务：根据客户需求另行提供服务；

第四章 物业管理服务费用及收取方式

第十一条 物业管理服务费

1、收取方式：

本物业采用包干制方式收取物业服务费，乙方按每月每平方米建筑面积（包括房屋

套内建筑面积和公摊的建筑面积)约定的收费标准向业主收取物业服务费,盈余或者亏损均由物业服务企业享有或者承担(物业服务费,不包括房屋共用部位以及共用设施设备大中修、更新、改造的费用)。

2、费用收取标准:

◆ 住宅按【建筑面积】物业费每月每平方米 0.88 元收取

◆ 商铺按【建筑面积】物业费每月每平方米 2 元收取

具体收费标准以最终通过备案价格执行

3、预收的物业服务支出为所交纳的业主所有,由乙方代管,并由乙方按已公示的

预算方案主要用于以下开支:

- (1) 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;
- (2) 物业共有部位、共有设施设备的日常运行、维护费用;
- (3) 物业管理区域清洁卫生费用;
- (4) 物业管理区域绿化养护费用;
- (5) 物业管理区域秩序维护费用;
- (6) 办公费用、税费;
- (7) 物业服务企业规定资产折旧;
- (8) 物业共有部位、共有设施设备及公众责任保险费用;

预收的物业服务支出应当全部用于本合同约定的支出。物业服务支出年度结算后结余部分,转入下一年度继续使用,物业服务支出年度结算不足部分,由业主承担。

第十二条 费用收取要求

1、自甲方向已售出物业发出入伙通知书中确定的物业交付之日起,由业主或物业使用人按年交纳物业服务费。乙方在首次收取业主或物业使用人物业服务费时,可预收一年的物业服务费。

2、出租物业的,物业管理服务费用由业主交纳(业主与承租人约定由承租人交纳的,从其约定,但业主承担连带责任,同时业主应向乙方提供签署确认的租赁合同等文

件)。

3、业主转让物业的，须交清转让之前的物业管理服务费用和其他相关费用。

4、已售出且交付物业买受人使用的物业或者由于物业买受人的原因未按时收楼或空置物业的，自甲方向物业买受人发出入伙通知书中确定的物业交付之日起，由买受人按照本合同第四章第十一条约定的收费标准，向乙方交纳物业服务费。

5、已售出，但因甲方原因未能按时交付给物业买受人的物业，自甲方向物业买受人发出入伙通知书中确定的物业交付之日起，由甲方按本合同第四章第十一条约定的收费标准，交纳物业买受人延期收楼期间的物业服务费，以上费用乙方不得再向物业买受人收取。

6、在合同期内，乙方不得随意调整物业服务费收费标准。本合同约定的收费标准在合同期内如因市场普遍调整（包括法律法规规定、政府指导定价），乙方可将收费标准提请业主大会或全体业主书面表决，经依法表决通过并报政府相关部门核准后可以调整原收费标准；

7、业主或物业使用人逾期交纳物业服务费的，按以下第（2）项处理：

（1）从逾期之日起每天___/___元交纳滞纳金；

（2）从逾期之日起每天按应交物业服务费的万分之五交纳滞纳金；

（3）物业使用人不履行交费义务时，由业主承担连带交费责任；

8、业主或物业使用人无正当理由不交物业服务费的，乙方可采取暂停服务（停止门禁卡使用）、发催款函、公告、请求第三方调解、申请支付令或向法院起诉等措施。

第十三条 费用收取类别

一、停车费用

1、物业管理区域内符合投入使用法定条件的车位均由乙方进行管理，规划内车位为___77___个，规划外车位___/___个，地上露天车位___/___个，车库___/___个，业主和物业使用

人对未出售的车位、车库有优先使用权。为维护各业主的合法权益，对于使用停车场地的均应缴纳车位服务费、停车管理等。

2、车位使用人应按车库车位 150 元/个/月的标准由乙方代收停车费；乙方从停车费中按 100% 的标准提取车位管理服务费。停车场车位所有权或使用权由业主购置的，车位使用人应按地上普通车位 25 元/个/月的标准向乙方交纳车位管理服务费(含电费)。

3、临时停车的，乙方按政府规定标准向车位使用人收取临时场地使用费，临时场地使用费归乙方所有。

4、乙方不因收取临时场地使用费或车位管理服务费而承担车辆及车内物品保管责任，需要进行车辆保管服务的，应与乙方另行约定。为避免纠纷，乙方应在收取停车费或车位管理服务费时向业主、车位使用人明示上述约定。

5、车位服务费主要用于以下开支：

- (1) 停车场服务人员工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- (2) 停车场共有部位的维护费用（产权归业主所有的车位，维护费用由其自行承担）；
- (3) 停车场配套的共有设施设备（包括照明、通排风、给排水、消防、标识、道闸等系统）的维护费用；
- (4) 停车场配套的共有设施设备的运行费用；
- (5) 停车场的公共环境清洁卫生费用；
- (6) 法定税费；
- (7) 其他保障车位使用的必要性费用。

二、空置房管理服务费

1、空置房管理服务费：入伙工作按甲方确定的入伙日期进行，乙方按照入伙之日起计收因甲方原因而造成的空置物业（未销售）的物业管理服务费，甲方按本合同第四章第十一条约定的标准，向乙方全额交纳物业服务费。

2、甲乙双方应于每月 5 日前完成空置房管理服务费结算，结算完成后由乙方

向甲方开具增值税专用发票，甲方每月 10 日前完成费用支付。

三、开办费

甲方支付乙方开办费合计金额 / 元。

四、保修费

本物业竣工验收交付使用后，其共用部位、共用设施设备的大、中修和更新、改造费用按以下方式承担：

1、保修期内，对本物业因质量问题发生业主（租用户）维修请求时，由乙方通知甲方或根据甲方委托通知承建商在指定时间内修复；承建商在指定时间内未能修复时，乙方向甲方书面呈报相应维修项的费用预算并经甲方确认后，由甲方在确认后三日内从承建商质量保证金内拨付相应的工程预付费用给乙方，用于委托维修，维修完工验收后，由甲方按实际发生的维修费用与乙方进行结算。如甲方不同意乙方维修项目的费用预算时，由甲方自行承担维修责任及相关费用。

2、甲方移交给乙方管理的设施设备，应该符合基本的使用要求。为确保承建商履行维修责任，对于移交时留有尾款的所有设施设备，尾款结算必须经过乙方签字确认。

五、专项维修费

物业共用部位、共用设施设备专项维修资金：业主应当按照下列规定筹集和使用维修资金：

- 1、专项维修资金使用和管理按照政府有关规定执行。
- 2、业主在出售、转让、抵押或者赠予其物业时，所缴纳的专项维修资金不再返还并将继续用作物业共用部位、共用设备设施的维修、更新。
- 3、本物业依照法律及曲靖市相关规定的方式筹集专项维修资金（可多种方式同时使用），专项维修资金的使用与管理，按照法律、法规和有关规定进行。
- 4、业主大会不批准乙方所编制的专项维修资金使用方案或因资金不足所引致的经

济损失及法律责任，由业主承担。

六、特约服务费用

受业主、物业使用人委托，乙方可向业主/物业使用人的房屋自用部位、自用设备提供维修养护及其他特约维修保养服务，所需费用按乙方的收费标准执行或由委托人与乙方另行协商确定。

七、物业共用部位、共用设施设备的保险费用

1、本物业竣工验收交付使用后，物业共用部位、共用设施设备保险的购买，由乙方代办，保险费用从物业服务总收入中支出，计入成本。具体投保的保险险种为：根据国家及相关政府部门规定进行办理，包括但不限于财产险、公众责任险。

2、业主或物业使用人的家庭财产与人身安全保险，由业主或使用人自行办理。

第十四条 业主自用物业存在安全隐患，危及公共利益及他人合法权益的，责任人应当及时维修养护，其他有关业主应当给予配合。存在安全隐患的业主不履行维修养护责任的，经业主大会同意可委托乙方负责维修养护，费用由该业主承担。造成公共利益或他人合法权益受损的，责任人应当承担相应赔偿责任。

第十五条 本物业区域内新增设的公共设施设备其费用由全体业主按其业权建筑面积的比例分摊。

第十六条 未经乙方确认，甲方不得单方面向业主承诺减免物业服务费用，否则应承担其承诺减免部分的费用。

第五章双方权利义务

第十七条 甲方权利义务

1、按照国家有关规定和物业管理服务合同的约定，向乙方移交质量合格、功能完备、配套齐全的物业，以及与权属有关的所有书面资料。

2、制定确认《业主手册》并在交付或销售物业时向业主（指买受人）/物业使用人释明前期物业服务的相关事宜，并获得买受人做出遵守的书面承诺。

3、有权检查监督乙方物业管理服务的实施情况，有权对乙方所提供的各项物业管理和服务进行监督，并提出意见和建议。协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动，不干涉乙方依法开展的物业服务各项正常活动。

4、本物业竣工验收交付使用前 30 日，协助乙方对物业进行承接查验。甲方交付给乙方管理的房屋、设施、设备及资料应达到国家规定的验收标准。

5、根据相关法律、法规的规定，在本物业竣工验收交付业主使用前三十日，向乙方提供法定的物业管理用房，且管理用房已具备基本装修和水电功能，可直接投入使用。物业管理办公用房不低于 120 平方米、物业管理员工生活用房不低于 1 平方米。履行本合同约定的甲方责任，按照法律、法规和有关规定及本合同约定，协助乙方做好物业管理工作。

6、甲方应依据建标(1991)第 69 号 ZBP30001-90《房屋接管验收标准》及建房[2010]165 号《物业承接查验办法》等有关政策法规和乙方办理物业承接验收手续，物业承接必须达到的条件包括但不限于：

- (1) 本物业工程竣工后，消防系统经消防主管部门验收合格；
- (2) 本物业竣工后，业主入伙之前，在本物业设置安装环保配套设施，垃圾房（垃圾中转站）能直接投入使用，垃圾桶、防蚊闸等配备齐全；
- (3) 本物业内应保证水、电通畅；
- (4) 物业内场地平整、无堆土，对于需分阶段竣工交付使用的在建工程，应采取围护等措施隔离；
- (5) 负责物业全套标识及导向系统、楼层消防疏散指示牌及疏散图的设计、制作及安装；

(6) 本物业实施围合式封闭管理, 硬件设施应满足封闭要求。

(7) 小区信报系统及公共信息发布栏(宣传栏)、通讯信号覆盖、互联网、有线电视等公共生活配套设备设施完备;

7、按照法律规定的保修期限、范围, 承担物业的保修责任, 负责处理甲方遗留问题引发的纠纷; 自本物业竣工验收交付使用后, 经甲方与乙方完成承接查验手续, 在正常使用和维护的情况下, 由甲方按照房屋质量保证书、房屋使用说明书以及当地政策法规的要求, 承担保修维修责任。如当地政策法规有调整的, 按照新的政策法规执行。

8、按时足额向乙方支付本合同约定的应当由甲方承担的各项费用

9、因维修物业或者为公益事宜, 需临时占用、挖掘道路、场地的, 应在约定的期限内恢复原状。

10、国家法律、法规政策及《业主手册》规定由乙方履行的其他义务。

第十八条 乙方权利义务

1、根据有关法律、法规及本合同的约定, 设立/安排专门服务部门或人员负责日常工作的开展, 并委派具有相应专业要求的物业服务人员按相关规定和本合同约定提供物业服务。

2、在办理业主入住手续 60 日前, 向甲方提交本物业的《交楼入住配合工作计划》, 同时应制作物业管理方案报甲方备案。

3、甲方委托乙方办理入伙事宜, 乙方根据甲方的入伙时间提前做好入伙的相关准备工作, 因甲方原因造成入伙时间的延迟, 导致乙方在入伙准备过程中产生的相关成本费用由甲方承担。

4、根据有关法律、法规政策及本合同的规定, 结合物业管理的实际情况, 负责编制房屋、附属建筑物、设施设备、绿化的物业年度维修养护计划、方案、预算并组织实施; 制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则等并及时向业主或物业使用人告

知，有必要签订书面文件的及时进行签订。

5、向业主或物业使用人收取物业服务费及其他费用。每 6 个月向业主或物业使用人公布一次物业服务总收入和总支出账目。

6、不得擅自占用物业的共用部位、共用设施或改变其使用功能，保证建筑外观与形式的统一。如需在物业内扩建完善配套项目，须经甲方/业主大会同意，并报政府有关部门批准后方可实施。

7、乙方在物业管理过程中，针对业主或物业使用人的名单、个人信息或资料等资源，不得以任何方式透漏给任何第三方（法定义务的使用除外）。

8、乙方应及时向甲方、全体业主及物业使用人通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受甲方、业主和物业使用人的监督；负责接待、受理业主对甲方的意见、投诉，作好解释、协调工作，并协助业主及时与甲方相关部门进行沟通反映，解决问题，不得推诿、拒绝受理业主投诉和进行法定及合同约定责任内的维修保养。

9、本合同终止且乙方不再继续服务本物业时，乙方必须向业主大会、业主委员会、新的物业服务企业或甲方移交各类物业管理用房及物业管理全部档案资料等属于全体业主所有的财物；清理与业主或物业使用人发生的债权债务，与新的物业服务企业妥善交接，按时退出物业管理区域。保证小区设备设施等各系统的正常运行并办理交接，保证公共秩序、保洁、垃圾清运以及其他各项物业服务的正常运行并办理交接。业主或物业使用人欠交物业服务费等费用的，乙方可依法追讨，但不得以此为理由不移交物业管理权和退出物业管理区域。

10、国家法律、法规政策及《业主手册》规定由乙方履行的其他义务。

第六章 违约责任

第十九条 在保修期内因房屋建造质量、设备设施质量或安装质量等原因，使物业

或者物业的一部分达不到正常使用功能或造成重大事故的，由甲乙双方共同查明责任原因，并由责任方依法作善后处理。产生质量事故的直接原因，以具有国家规定资质的鉴定机构的鉴定结论为准，责任的承担则以法院生效判决为准。

第二十条 业主或物业使用人违反法律、法规和有关规定、《前期物业服务协议》及《临时管理规约》时，乙方应当制止也可在法律规定的范围内根据情节轻重，采取规劝、公告、制止或提请有关部门处理等措施。物业使用人违反《前期物业服务协议》及《临时管理规约》约定的，业主应承担连带责任。

第二十一条 本合同在执行期间，如遇到不可抗力致使合同无法履行时，甲乙双方应当按照有关法律、法规及有关规定协商处理。

第二十二条 合同履行过程中甲乙双方未能按照合同约定全面履行义务的视为违约，守约方有权要求违约方在收到书面通知三十日内针对违约行为进行整改，如预期仍未有效改进的，守约方有权与违约方解除合同。违约方除承担履行合同总金额 20% 的违约责任外，因违约方行为导致守约方损失的亦由违约方承担。若守约方为维护自身合法权益提起诉讼的，因此产生的费用均由违约方承担。包括但不限于诉讼费、律师费、诉讼费、差旅费。

第二十三条 因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担相应责任并负责善后处理。产生质量事故的直接原因，以具有国家规定资质的鉴定机构的鉴定结论为准，责任的承担则以法院生效判决为准。

第二十四条 物业管理区域内如发生燃气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、强台风、暴雨、救人、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方为维护公众、业主或物业使用人的人身和财产利益，在迫不得已的情况下因采取紧急措施造成业主或物业使用人财产损失的，双方按有关法律、法规和有关规定处理。

第七章合同期限

第二十五条 本合同期限至小区首届业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订新的物业服务合同生效之日时终止。

第八章 合同变更、解除和终止

第二十六条 本合同期满后，业主大会、业主委员会尚未成立，或业主大会未决定选聘新的物业服务企业的，则本合同期限自动顺延至业主委员会与新的物业服务企业签订的物业服务合同生效之日止。

业主委员会已经成立的，因业主大会重新选聘物业服务企业或因其它原因本合同终止时，乙方应在合同终止之日起 30 日内撤出本物业，移交物业管理用房以及与本物业的物业管理有关的全部档案资料。

第二十七条 本合同终止后，乙方应当协助甲方、业主委员会或新的物业服务企业做好物业服务的交接和善后工作。

第九章 附 则

第二十八条 因下列事由所致的损害，且乙方已完全履行相应职责并能够出具证明的，乙方不承担责任及赔偿：

- 1、天灾地震等不可抗力事由所致的损害或导致物业管理服务中断的。
- 2、乙方已履行本合同约定的所有义务，熟悉了解所有物业情况并对有瑕疵的物业采取了应有的察看、及时告知甲方（修复）等义务的，但因物业本身固有瑕疵造成损失的。
- 3、因维修养护物业共用部位、共用设施设备必须需要或甲方、业主或物业使用人拖欠相关费用且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设备设施使用等造成损失的。
- 4、因非乙方责任出现供水、供电、供气、通讯、有线电视及其他共用设施设备运

行障碍造成损失的。

5、在本物业内发生的治安或刑事案件包括但不限于伤害、抢劫、破坏、爆炸、火灾、盗窃等事由所致之损害，但因乙方故意或重大过失及未履行管理责任所致不在此限。

6、乙方在业主及物业使用人相互之间发生相邻纠纷时，只负责协调。

7、需使用专项资金进行的维修事项，因业主大会表决拒绝动用维修资金，专项维修资金不足或审批不及时等原因，无法修理物业而造成的损害；乙方采取了紧急避险措施的，费用及损失由责任人承担。

8、因延迟交付物业管理服务费用所致的损害。

9、因甲方指挥调派乙方工作人员所致的损害。

10、停车场内，车辆被窃、被破坏或车内财物被窃的损害。

11、除上述各项外，其它不可归责于乙方之事由的。

上述各项排除事由，并不免除或减轻乙方依法律、法规和本合同约定应履行的义务和责任，遇有乙方未履行义务和责任且上述事由同时发生的，乙方负相应责任。

第二十九条 本合同签订后甲乙双方需要变更合同条款或有其他事项需要补充约定的，应当协商一致后以书面形式签订补充协议，补充协议与本协议具有同等效力。

第三十条 本合同及补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第三十一条 甲乙双方有权选择是否向社会各界宣布甲、乙双方合作之事实。

第三十二条 相关文件的公示

1、甲方应在售楼现场将本合同、《前期物业服务协议》和《临时管理规约》等内容进行书面公示。

2、甲方与物业买受人签订的《商品房（含预售）买卖合同》，应包含前期物业管理单位的名称、前期物业管理收费标准、起始交费时间等内容，并要求物业买受人承诺

在签订《商品房(含预售)买卖合同》的同时,与乙方签订《前期物业服务协议》,并要求物业买受人对遵守《临时管理规约》做出书面承诺。

第三十三条 本合同在履行中如发生争议,双方应协商解决,协商不成的,依法向本物业所在地人民法院起诉。

第三十四条 本合同一式陆份,甲乙双方各执叁份。本合同自双方代表人签字并加盖公章之日起生效。

甲方: 师宗汇泰房地产开发有限公司

(签章)

代表人: 马希荣

(签名)

乙方: 曲靖汇和物业管理有限公司

(签章)

代表人: 李秋玲

(签名)

2020年 11 月 8 日

2020年 11 月 8 日

