

合同编号：MJJT20230501

# 前期物业服务合同

甲方（开发建设单位）：曲靖美景房地产置业有限公司



乙方（物业服务人）：曲靖美诚物业管理有限公司



合同签订日期：2023年5月29日

合同签订地点：云南省曲靖市麒麟区益宁街道珠江源大道与金江路交汇处清荷苑小区9幢7号

# 前期物业服务合同

特别说明：

1、本合同文本均为打印形成，如有手写、涂改部分需同时加盖双方印章方可生效，否则不发生效力。

2、本合同经双方协商一致确定，双方签订本合同则视为已认真阅读并充分理解了合同条款的全部内容，符合双方真实的意思表示。

3、本合同一式【4】份，甲方执【2】份，乙方执【2】份。

甲方（开发建设单位）：曲靖美景房地产置业有限公司

统一社会信用代码：91530303MA7EA39A4U

法定代表人：舒志国

住所地：云南省曲靖市麒麟区益宁街道珠江源大道与金江路交汇处清荷苑小区9幢7号

联系电话：0874-3517697

乙方（物业服务人）：曲靖美诚物业管理有限公司

统一社会信用代码：91530303MA6QKC3J8Q

法定代表人：余昊然

住所地：云南省曲靖市沾益区龙华街道华林社区办公楼

联系电话：18608895815



根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》相关法律、法规、规章和文件规定，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对曲靖美诚物业管理有限公司（物业区域名称）提供前期物业服务事宜，订立本合同。

## 第一章 术语和定义

### 第一条 术语和定义

本合同中除特别说明外，下列词语具有本条所赋予的含义：

1、物业：指已经建成并投入使用的各类房屋及其与之相配套的设施、设备和相关场地。

2、物业服务区域：指根据本物业建设用地规划许可证确定的红线图范围，结合物业的共用设施设备、社区建设等因素划定的物业服务地域范围。

3、业主：指通过购买等合法方式取得本物业专有部分所有权的物业权利人。

4、物业使用人：指通过租赁、设立居住权等合法方式取得物业使用权和经允许在本物业活动的人员（包括雇员、访客等）。

5、物业服务人：指物业服务企业或其他管理人。

6、共用部位：指单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共同使用的部位，一般包括：业主共同使用的楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、电梯机房、走廊通道、门厅、传达室、内天井以及房屋承重结构（注：房屋承重结构是指房屋的基础、楼板、屋顶、梁、柱、承重墙体等）、外墙面、走廊墙、园区内公共道路等部位。



7、共用设施设备：指单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共同使用的附属设施设备，一般包括电梯、天线、照明、消防设施、绿地、路灯、沟渠、池、井、垃圾房、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等。

## 第二章 物业基本情况

### 第二条 物业基本情况

- 1、物业名称：曲靖美诚物业管理有限公司。
- 2、物业地址：云南省曲靖市沾益区龙华街道华林社区办公楼。
- 3、物业类型：住宅
- 4、占地面积：38914 平方米，具体四至如下：  
东至 规划路；南至 靖宁东路；  
西至 规划路；北至 规划路；
- 5、建筑面积：158405.16 m<sup>2</sup>。
- 6、物业服务期限自交房之日起至物业区域内成立业主委员会并签署新的物业服务合同或者决定自行管理时止。
- 7、乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人。业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。
- 8、法律、行政法规、本合同及（临时）管理规约中对物业使用的规定对本物业的全体业主和物业使用人（包括经允许进入物业区域的雇员、访客等）等具有约束力。
- 9、物业使用人（包括经允许进入物业区域的雇员、访客等）



不享有法律、行政法规、本合同及（临时）管理规约中专属于业主的权利。

9、甲方在交房前或者作为业主、物业使用人在物业区域内开展相关活动时，应当遵守本合同项下对物业区域管理的约定、规定和制度。

### 第三章 物业服务内容与质量

第三条 在物业管理区域内（专有区域除外），乙方提供的物业服务包括以下内容：

- 1、物业共用部位的维修、养护和管理。
- 2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理。
- 3、物业共用部位和公共场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通。
- 4、公共绿化的养护和管理。
- 5、公共交通秩序与车辆停放秩序管理。
- 6、协助政府部门开展公共秩序维护、安全防范、应急处置措施和其他管理措施等。
- 7、日常消防安全管理。
- 8、装饰装修管理服务。
- 9、物业档案资料管理。
- 10、经营物业服务区域内的共有部分，管理和使用公共收益、维修基金。
- 11、采取合理措施制止或向有关行政主管部门报告物业服务区域内违反有关治安、环保、消防等法律法规和（临时）管理规约的行为。



#### 第四条 物业服务质量标准

##### （一）物业共用部位的维修、养护和管理

1、共用部位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、通风窗等。

2、根据房屋实际使用年限和保修期，检查共用部位的使用状况，需要小修的及时组织修复。

3、建立完善的装饰装修管理制度，装修前告知装修人有关装饰装修的禁止行为和注意事项，对装修施工现场进行巡查。

4、主出入口设置平面示意图，主要路口设置路标；各楼层和公共配套设施、场地设置标志。

##### （二）物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理

1、公用设施设备指共用的电梯、上下给水管道、落水管、水箱、供电线路、通讯线路、照明、消防设施、绿地、花草、道路、电梯、沟渠、池、井、非经营性车场、车库、公益性文体设施和公用设施设备使用的房屋、安全防范系统、环境卫生设施、物业区域围墙等。

2、建立共用设施设备档案和设施设备巡查制度。

3、共用设施设备定期组织巡查，需要小修的及时组织修复。

4、载人电梯 24 小时运行（突发性故障和维修保养期间除外）。每月例行保养，电梯困人时接到通知后迅速到达现场处理。

5、定期对二次供水水箱进行清洗，水质符合国家相关卫生要求。

6、对可能发生的突发设备故障有应急处理方案。



(三) 物业共用部位和的清洁卫生, 垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通

- 1、物业共用部位日常清洁。
- 2、共用雨、污水管道\化粪池\定期检查, 及时清掏。

(四) 物业公共绿化的养护和管理

- 1、有专职人员实施绿化养护管理。
- 2、保证灌木生长良好, 对缺苗、枯死的植被在生长季节及时补栽补种, 修剪整齐美观。
- 3、定期组织浇灌、施肥和松土, 做好防涝、防冻。

(五) 物业公共秩序的维护

- 1、在主出入口建立 24 小时安保值勤或运用安防系统实现 24 小时监控管理。
- 2、对进出车辆实施管理, 引导车辆有序通行、停放, 维护物业区域交通秩序。
- 3、对火灾、治安、公共卫生等突发事件及时报告有关部门, 并协助采取相应措施。

(六) 物业安全防范等事项的协助管理

- 1、依照有关消防法律、法规和规章, 建立健全消防安全管理和责任制度, 做好消防安全工作。
- 2、消防设施有明显标识, 定期消防巡视, 检查和维护。
- 3、定期开展消防和安全宣传, 组织实施消防演习。
- 4、执行“预防为主, 防消结合”, 做好日常消防工作。

(七) 物业综合管理服务

- 1、建立物业档案资料并妥善保存, 管理制度健全。



- 2、管理服务人员统一着装、佩戴标志，行为规范。
- 3、公布日常服务电话，接受报修服务（报修时间：24 小时），急修在接到报修后 20 分钟到达，其它报修按约定时间到达。
- 4、通报物业管理区域内有关物业服务的重大事项，及时答复对物业服务情况提出的询问。
- 5、提供对专有或自用部分提供有偿服务，收费项目与收费标准由乙方确定并公示。
- 6、定期对物业服务的事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况，以及维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开和报告。
- 7、及时发布有关停水、停电、停气的通知（突发故障导致的情况除外）。

#### 第四章 物业的承接和查验

##### 第五条 乙方前期介入承接服务：

- 1、提出项目规划设计建议。
- 2、提出项目设施设备功能完善建议。
- 3、拟定项目《前期管理规约》及《业主手册》。
- 4、参与销售的配合。
- 5、项目房屋承接查验。
- 6、项目设施设备验收移交。
- 7、项目交付配合服务。
- 8、项目装修管理服务。

**第六条** 甲方与乙方应当于物业交付前 15 日，按照《物业承接查验办法》（建房〔2010〕165 号）规定，完成对本合同物业



共用部位、共用设施设备的承接查验工作，并签订物业承接查验协议，作为界定各自在开发建设和物业服务方面承担责任的依据。查验中双方确认的问题应做好书面记录，甲方承诺在合理期限内予以解决。甲方应当依法移交的供水、供电供气、供热、通讯和有线电视等专营设施设备，不作为乙方现场检查和验收的内容。查验结果作为界定甲、乙双方各自在开发建设和物业服务方面承担责任的依据。承接查验所需全部费用由曲靖美诚物业管理有限公司承担。

**第七条** 乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

- （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）供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等准许使用文件；
- （四）物业质量保修文件和物业使用说明文件；
- （五）业主清册（包括业主姓名、联系地址和电话，房屋建筑面积、交付时间等）；
- （六）其他：无。

**第八条** 物业承接查验协议生效后，当事人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。

**第九条** 物业交接后，甲方未能按照物业承接查验协议的约定，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。



**第十条** 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,甲方应当负责修复,给业主造成经济损失的,甲方应当依法承担赔偿责任。

**第十一条** 乙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。

**第十二条** 甲方和乙方应当将物业承接查验情况书面告知业主。

**第十三条** 甲方应保证交付使用的物业符合国家规定的规划、设计、施工验收标准,按照不低于国家规定的质量保修期限和保修范围承担物业保修责任。如甲方委托乙方代为履行保修责任的,双方应当另行订立委托协议。

**第十四条** 甲方应向乙方无偿提供符合法定要求的物业服务用房。物业服务用房属全体业主共有,乙方在物业服务期限内无偿使用并负责维护管理,但不得擅自改变其用途。

## **第五章 物业服务费用(包干制)**

**特别说明:**本章节费用依据《中华人民共和国价格法》、《物业管理条例》、《云南省物业服务收费管理实施办法》等制定,如因相关法律法规调整致使价格发生变动的,在乙方进行公示后的次日按调整后的标准执行。

### **第十五条 物业服务相关费用收费标准**

#### **(一) 物业相关费用组成**

1、物业服务费:物业服务费由业主按其拥有物业的建筑面积交纳,依法将住宅变更其他用途的,应根据变更后的物业性质,按相应收费标准交费,具体标准如下:



(1) 多层（高层）住宅：1.88元/月/平方米；

(2) 别墅：/元/月/平方米；

(3) 商业（商铺）物业：/元/月/平方米；

(4) 写字楼：/元/月/平方米；

(5) /：/元/月/平方米。

## 2、设施设备运行维护费用

(1) 二次加压费：10元/户·月。

(2) 电梯运行维护费：/。

（备注：物业服务费用和设施设备费用自签订物业服务合同之日起按年度支付，每年度费用届满前一个月内应支付下一年度整年度的费用。）

## 3、其他费用

(1) 生活垃圾处理费：11元/户·月。

(2) 其他车位物业费：45.00元/个·月。

（备注：其他费用按政府有关规定代收代付，付款时间按照有关规定执行，乙方垫付该费用时，有权要求一并支付。）

（二）物业租赁、借用、设立居住权或其他物业使用人约定由物业使用人缴纳物业相关费用的，业主仍对欠付的费用承担连带支付责任。

（三）业主转让房屋时，应在转让后三十日内通知乙方，由业主和受让人一同办理费用结清手续，业主未及时履行通知义务的，对转让后产生的物业相关费用承担连带支付责任。

## 第十六条 物业服务相关费用收费标准（开发建设单位）

（一）本合同约定期限起始之日起至出售房屋交付之日前发生



的物业相关费用由甲方承担，房屋交付之日起的物业相关费用由业主或物业使用人承担。符合交付条件的物业，物业买受人逾期不办理交付手续的，物业相关费用自甲方书面通知物业买受人办理交付手续之日起由物业买受人交纳。

（二）物业管理区域内已竣工但尚未出售的物业、因甲方原因未能按时交付物业买受人的物业及甲方的自有物业，其物业相关费用由甲方交纳。

（三）由甲方承担物业相关费用支付责任的，应按照如下期限向乙方支付费用：  /  。

（四）乙方的优惠承诺：  /  。（备注：计算物业相关费用支付时，按照本条优惠承诺进行减免。除本协议约定的优惠内容外，如甲方在签订商品房购销合同时对业主作出其他有关物业相关费用减免的承诺或者书面约定的，甲方应对该部分减免按照本合同或者乙方与业主签订的物业服务合同的收费标准予以补足。）

### **第十七条 停车位费用**

（一）物业服务区域内设置机动车或非机动车停车位的，乙方有权收取相关费用，具体如下：

1、车位物业服务费：购买和使用物业管理区域内规划用于停放机动车的车库(场)内的车位，由车位所有人、使用人缴纳车位物业服务费。该费用由乙方与车位所有人、使用人另行签订车位物业服务合同。

2、车位场地使用费：占用物业管理区域内业主共有道路或者其他公共区域停放机动车的，交纳车位场地使用费。该费用由乙方收取，扣除成本（车位物业服务费）后作为本物业的共有部



分收益。该费用由乙方指定并向相关政府部门报备，业主按照法律规定的表决方式通过后可以作出调整的决定（车位物业服务费除外），该决定作出后对全体业主具有约束力。

## （二）车位物业服务的内容

1、车位物业服务内容包括如下方面：（1）停车场共用车位和共用部位的维护。（2）停车场配套的设施、设备（包括照明、通排风、给排水、消防、标识、道闸等系统）的维护、管理。（3）停车场的公共环境清洁卫生。（4）车辆出入的指引、疏导。

2、车位物业服务费主要用于以下开支：（1）停车库（位）服务人员的工资、社会保险费用。（2）停车库（位）共有部位的维护费用。（3）停车库（位）配套的共用设施、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）停车库（位）的配套的共用设施、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。

## （三）停车位的优先保障

甲方应保证物业区域内的停车位优先满足业主或物业使用人购买和租赁使用。

**第十八条** 甲方、业主和物业使用人认为乙方的服务存在违反法律、行政法规或者本合同约定的情形时，应在该行为或情形出现之日起六十日内向乙方书面提出或者通过法律途径主张权利，逾期视为对乙方的服务无异议。乙方已经按照约定和有关规定提供服务的，甲方、业主和物业使用人不得以未接受或者无需接受相关物业服务（包括但不限于物业空置、未使用、未入住、未装修等情形）为由拒绝支付相关费用。



**第十九条** 付款方式为转账或现金，乙方应当出具相应收款凭据。乙方的工作人员要求付款给个人或者个人账户的，付款方有权拒绝并有权向乙方提出举报。付款给个人或者个人账户的，乙方不承担任何责任。

**第二十条** 甲方、业主和物业使用人应按照本合同的约定内容交纳物业相关费用。甲方在缴费期限届满后仍未缴纳的属于逾期交纳，每逾期一日应按欠费总额的万分之五向乙方支付违约金，违约金上限为每年度物业费的30%。乙方为维护自身合法权益支付的合理费用（包括但不限于律师代理费、诉讼费、保全费、保全担保费、差旅费、鉴定费、评估费）均由违约方承担。

**第二十一条** 乙方按照约定标准收取物业服务相关费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。物业费由物业服务成本、法定税费和企业的合理利润构成，不包含物业共用部位、公共设施设备的中修、大修和更新改造费用。

## **第六章 物业的经营与管理**

**第二十二条** 乙方可以依照法律规定和合同约定对本物业的共有部分进行经营，包括建筑区划内的道路、绿地、其他公共场所、公用设施、物业服务用房（但属于城镇公共绿地、道路或者明示属于个人的除外），乙方可以自行选择具体合作对象或者自营。乙方经营共有部分产生的收入属于公共收益，在扣除合理成本（税费、人工费、服务费）之后属于全体业主共有。

**第二十三条** 乙方可以依照法律规定和合同约定对全体业主共有的资金进行统一管理和使用，但使用范围仅限于电梯、屋



顶、外墙、无障碍设施、安防设备、公共场地、公共设施等有利于本物业共有部分、公共利益的维修（大修、中修）、更新、改造（参照专项维修基金使用规则使用）以及因该部分事项产生的必要合理开支。乙方对公共收益、维修基金的使用可以自行选择具体实施单位。

**第二十四条** 乙方应对本物业公共收益、维修基金的管理单独设立银行账户进行资金管理，同时建立收支台账和合同档案，定期（不低于每年度一次）对账目进行公示，公示的地点为乙方的物业服务中心或者通过电子信息的方式发送，相关合同档案置于乙方的物业服务中心备查。自乙方进行公示之日起六十日内，对收支情况有异议的可以向乙方书面提出或者通过法律途径主张权利，乙方应当对此予以书面答复，逾期视为对乙方的公示内容无异议。

**第二十五条** 乙方可以依照法律规定和合同约定对公共收益、维修基金等全体业主共有的资金经营、管理、使用过程中发生的纠纷、争议可以以乙方的名义提起诉讼或者应诉，乙方可以将该事项交由专业的机构（如律师事务所、评估机构、会计师事务所等）具体实施，由此产生的支出或收入的全部资金可以在上述账目中列支。

**第二十六条** 乙方可以依照法律规定和合同约定对本物业中发生的任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道等损害他人合法权益和公共利益的行为，依照法律、法规以及（临时）管理规约，要求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失。



**第二十七条** 本章中乙方经授权行使的事项属于本物业全体业主共同决定事项的组成部分，该事项的解除应按照法律规定由全体业主按照表决方式作出决定，该决定作出后对全体业主具有约束力。

## **第七章 物业的使用、维护和管理**

**第二十八条** 乙方协助甲方制定本物业管理区域内共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度和（临时）管理规约，采取合理措施制止或向有关行政主管部门报告物业服务区域内违反有关治安、环保、消防等法律法规和（临时）管理规约的行为，业主和物业使用人应给予必要配合并遵守履行。

**第二十九条** 乙方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，受理业主和物业使用人的建议、意见和投诉，接受业主和物业使用人的监督，并定期公布相关信息接受业主和物业使用人监督，不断提高物业服务质量和管理水平。

**第三十条** 物业装饰装修前，乙方与业主或物业使用人签订书面装饰装修服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、履行协议担保等事项进行约定，乙方应当告知相关的禁止行为和注意事项，并将装饰装修的时间、地点等情况在业主所在楼内公示。业主或物业使用人应遵守乙方提示的合理注意事项，配合乙方进行必要的现场检查，发现装饰装修人和建筑装饰装修施工方有违反法律、法规、规章或其他禁止行为的，应当予以劝阻、制止，对劝阻、制止无效的，有权报告相关部门。



**第三十一条** 乙方按照合同约定和物业的使用性质，妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分，维护物业服务区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全，并根据有关法律、法规及本合同的约定收取物业服务费用。乙方不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费，但因欠付相关费用导致供给单位停止供给不属于乙方的责任。

**第三十二条** 乙方可以将物业服务区域内的部分专项服务事项委托给专业性服务组织或者其他第三人，但不得将全部物业服务转委托给第三人或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人。

**第三十三条** 乙方协助政府部门执行行政命令、应急措施或者处置突发性事件（如火灾、水浸、爆炸等）时，为了保证业主和物业使用人公共利益的安全，有权采取必要措施（包括但不限于关闭通道、门、窗，或者暂停提供通讯、供水、供电、供气、空调、照明、排水、排污等服务等）或者进入物业专有区域进行紧急处理，处理应急事件造成的损失由引发事件的主体承担。

**第三十四条** 业主有权参加业主代表大会，享有选举权、被选举权和监督权，就物业服务的有关问题提出意见或建议，对物业维护保养、清洁卫生、维修等提供必要地便利条件。

**第三十五条** 业主和物业使用人应遵守法律、法规以及（临时）管理规约，相关行为应当符合节约资源、保护生态环境的要求。对于乙方协助政府部门执行行政命令、应急措施或者处置突发性事件时，采取的必要措施或者进入物业专有区域的行为给予



必要地理解、配合和支持。

**第三十六条** 业主和物业使用人不得在公共区域堆放、悬挂、弃置物品、垃圾及实施法律法规禁止的行为，禁止从建筑物中抛掷物品，不得损坏、拆除、改造、占用公用设施、场地。需要占用或挖掘物业区域内道路、场地的，应取得乙方书面同意或行政机关批准，做好安全防护措施，并在期限内恢复原状。

**第三十七条** 业主和物业使用人应按照安全、公平、合理的原则，正确处理给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不影响他人的正常生产生活及经营。

**第三十八条** 业主和物业使用人应配合乙方开展消防安全检查、评比、达标工作，不得占用、遮挡、阻拦消防通道和挪动、损坏各种消防设施设备。

**第三十九条** 乙方提供的物业服务仅限于一般的安全防范，业主和物业使用人应当自行做好人员、财产的安全保障，采取必要的保管措施，落实门、窗、现金、贵重物品的管理和防盗教育。对非因乙方故意或者重大过失造成的损失，乙方不承担责任。

**第四十条** 业主和物业使用人对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利，但行使权利应遵守物业区域内公共设施使用和管理的相关规定，不得危及建筑物的安全和损害他人的合法权益。

**第四十一条** 业主和物业使用人不得违反法律、法规以及（临时）管理规约，将住宅改变为经营性用房，将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及（临时）管理规约外，还应当经有利害关系的其他业主或物业使用人一致同意。



**第四十二条** 业主和物业使用人转让、出租物业专有部分、设立居住权或者依法改变共有部分用途的，应当及时将相关情况告知乙方。

**第四十三条** 业主和物业使用人对建筑物专有部分以外的共有部分享有权利，承担义务，不得以放弃权利为由不履行义务。业主和物业使用人转让建筑物内的住宅、经营性用房，其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。符合筹集维修基金情况时，按照专有部分面积所占比例确定费用分摊。

## **第八章 违约责任**

**第四十四条** 甲方违反本合同的约定，致使乙方无法提供和达到本合同约定的服务内容和标准的，乙方有权要求甲方解决，甲方拒绝整改的，乙方有权终止合同。造成乙方、业主和物业使用人损失的，甲方应当给予乙方和业主和物业使用人赔偿。

**第四十五条** 乙方违反本合同的约定，服务质量达不到本合同约定的标准的，甲方、业主和物业使用人有权要求乙方解决。乙方拒绝整改的，经业主按照法律规定的表决条件进行表决通过后，甲方有权终止合同。给甲方、业主和物业使用人造成损失的，应向甲方、业主和物业使用人赔偿损失。

**第四十六条** 乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务费用标准、增设本合同约定物业服务范围公共事务的收费项目或重复收费的，业主和物业使用人有权拒绝交纳擅自提高或重复收取的部分费用，造成业主和物业使用人损失的，应当给予赔偿。

**第四十七条** 甲方违反本合同的约定，拒绝或拖延履行保修义务的，业主和物业使用人可以自行或者委托乙方修复，修复费



用及造成的其他损失由甲方承担。

## 第九章 免责条款

第四十八条 因为下列事由所导致之损害或导致乙方不能履行本合同约定义务的，不承担违约和赔偿责任：

1、雷暴、台风、雪灾、地震、火灾、泥石流、洪水、暴雨等不可抗力及非乙方能够控制的其它事由（包括但不限于政府行为或政策法规变动等所致之损害）。

2、本物业内发生治安、刑事案件（包括但不限于军事行为、武装冲突、暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾、盗窃等），但因乙方故意或重大过失而直接导致的情况除外。

3、因物业本身固有瑕疵所致的一切相关损害。

4、因甲方、业主和物业使用人或其他第三者故意或过失，或违反本合同、（临时）管理规约及其它物业管理规定、未经乙方书面同意擅自交乙方工作人员提供服务所致的一切相关损害。

5、乙方已建议改善自用、共用及约定共用部分设施设备或改进管理措施，而责任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）。

6、迟延交纳物业服务费用期间产生之任何损害。

7、因维修养护物业共用部位、共用设施设备等情况的需要且事先已告知后，暂时的停水、停电、停止供热、停止共用设施设备使用等造成的损失以及非因乙方责任出现供水、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的损失。

8、其它不可归责于乙方的事由而导致的任何损失。

## 第十章 其他



**第四十九条** 本合同终止或者解除时，乙方应按照法律规定办理移交手续，定期限或者合理期限内退出物业服务区域，将物业服务用房、相关设施、物业服务所必需的相关资料等交还给业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人，配合新物业服务人做好交接工作，并如实告知物业的使用和管理状况。

**第五十条** 甲方与物业买受人签订的房屋买卖合同，应当包含本合同约定的内容。物业买受人签订房屋买卖合同、签订物业服务合同或者以其他形式具备业主或物业使用人身份，即为对接受本合同内容的承诺。

**第五十一条** 本合同及其附件、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、法规执行，除非合同明确约定外，其他标准（包括非强制性标准、地方和行业标准等）均不作为权利义务的依据。

**第五十二条** 本合同发生争议时可以通过协商和解或向有关行政部门依法申请调解，协商不成可以向物业项目所在地人民法院提起诉讼。

**第五十三条** 任何一方依照本合同要求发出的通知或其它联系函件（包括司法送达材料），以本合同记载的住所地（住所）、在本物业的地址、联系电话为信息的接收端，信息发生变化的，应当在五日内通知对方。通知或联系函件按以下方式确定送达：1、专人递交的，在专人交到指定地址之日视为送达。2、以电子信息（短信、微信、传真、电子邮件等）方式发出的，在信息发送后的第一个工作日即视为送达。3、以特快专递方式发出的，特快专递签收（含代收）、拒收或无法送达时均视为送达。



第五十四条 本合同自双方签章之日起生效。本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，涉及业主权益的应在物业管理区域公示。

(以下为签章页，无正文)

甲方（签章）：曲靖美景房地产置业有限公司



法定代表人(或经办代表人)：



乙方（签章）：曲靖美诚物业管理有限公司



法定代表人(或经办代表人)：



日 期：2023 年 05 月 29 日