

四季珑玥华府 前期物业服务合同补充协议

甲方：慈溪市金桂置业有限公司

法定代表人：林 强

联系地址：浙江省慈溪市古塘街道周家路

联系电话：

乙方：福建融信世欧物业管理集团有限公司慈溪分公司

负责人：郭 辉

联系地址：浙江省慈溪市白沙路街道承兴大厦<18-3>室 10 号

联系电话：0571—81956075-8057

依据《中华人民共和国合同法》等法律、法规，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就双方签订的《四季珑玥华府前期物业服务合同》之未尽事宜，订立本补充协议，以资共同遵守。

第一条 物业开办费

物业开办费是指乙方接管项目时产生的物业自用的物资购买、人员提前到岗以及交付活动中物业相关费用。

甲方应当依照《宁波市住宅小区物业管理条例实施意见》缴交前期物业开办费，用于交付前的物业管理。缴交标准按物业建设工程规划许可证载明的地上总建筑面积，不得低于低、多层房屋 7 元/平方米，中高层房屋 9 元/平方米，高层房屋 11 元/平方米，向辖区物业主管部门缴交。其中 70%（1221339.52 元）应在物业管理招投标开始前交纳，其余 30%（523431.2 元）在物业交付联合检查之前交清。规定物业开办费由甲方承担，按照当地政府要求支付给主管部门，另外根据该文件“辖区物业主管部门有权提取前期物业服务费按总额 5%（87238.5 元）作为物业管理行业发展资金”物业服务企业仅收取前期物业服务费的 95%（1657532.2 元）。

物业开办费明细表			
物业种类	面积	单价	缴纳费用
高层住宅	124763	11 元	1372393 元
多层住宅	53196.82	7 元	372377.74 元
合计费用		1744770.74 元	

第二条 物业用房装修费

在物业交付3个月前，甲方完成物业管理办公用房的装修，整体装修风格需符合乙方办公要求。

第三条 空置费

纳入物业管理范围的已竣工但尚未出售，或者尚未交付给物业买受人的物业，其物业服务费第一年由甲方全额缴纳，第二年按照《宁波市物业服务收费管理实施细则》规定缴纳80%，其中“尚未交付”包括甲方已售但物业买受人未领房屋，该部分物业服务费第一年由甲方全额缴纳，第二年按照《宁波市物业服务收费管理实施细则》规定缴纳80%，若物业买受人办理领房手续并向乙方缴纳该期间物业服务费的，则由乙方将该部分物业服务费返还给甲方；因房屋质量问题导致物业买受人拒付物业服务费的由甲方全额缴纳。上述费用由甲方每季度向乙方支付一次。

空置地下产权车位管理费，由甲方按下列比例支付：交付1年内管理费按照30%的比例支付，交付满1年管理费按照50%的比例支付，费用每季度结算一次。

第四条 其它费用

交付领房布置、园区开荒保洁以及公共区域的成品保护工作（根据项目实际情况来确定）由甲方完成，乙方协助交付领房期间发生的费用由甲方按实承担（除项目服务中心人员外，其他协助人员发生的所有费用）。乙方参与甲方组织的分户检验工作，产生的相关费用由甲方据实承担。

双方约定：项目为一次性交付，交付时间为2020年9月30日，交付可收费面积多层179367.32 m²，高层124763 m²，多层53196.82 m²，收费车位1657个，若实际未按约定交付的，则产生的差额部分由甲方按实承担。

第五条 物业维保

双方约定，甲方应与各类设施设备、绿化相关单位约定免费维保期为自物业交付之日起满两年，若实际低于两年的，产生的相关维保费用由甲方按实承担。同时对于上述维保期内甲方与维保单位约定的服务标准不得低于甲乙双方在《四季珑玥华府前期物业服务合同》中约定的服务标准。

第六条 本补充协议中未规定的事宜，均遵守中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第七条 本补充协议执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第八条 本补充协议在履行中如发生争议，双方应协商解决，如协商不成时，可提请项目所在地人民法院诉讼解决。

第九条 本补充协议连同附件共3页，壹式4份，甲乙双方各执2份，具有同等法律效力。

第十条 本补充协议自甲乙双方盖章起生效。

第十一条 本协议附件是本补充协议不可分割的一部分，与本补充协议具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

代表人：

乙方（盖章）：

代表人：

签订日期：2018年11月05日