

编号：

文澜花园前期物业服务协议

(试行示范文本)



江门市住房和城乡建设局

说 明

1. 本协议为前期物业服务协议示范文本。协议双方当事人在签约之前应当仔细阅读本示范文本的内容。
2. 可以对本示范文本的条款内容（包括选择内容、填写空格部位的内容）进行选择或增补。
3. 前期物业服务是指自《前期物业服务协议》生效之日起至业主大会选聘或续聘物业服务企业之日为止的物业服务管理。
4. 本示范文本所称的甲方为为物业建设单位通过招投标的方式或者经房产管理部门批准采用协议方式选聘的物业服务企业，乙方业主。
5. 物业服务收费方式分为包干制和酬金制。

文澜花园前期物业服务协议

甲方：融信世欧物业服务集团有限公司江门分公司（物业服务企业）

负责人：国 宁

地址：广东省广州市黄埔区科学大道 99 号科汇金谷 A4 栋 301B 房

联系电话：020—31609682

邮编：529000

乙方：_____（业主）

身份证号：_____

地址：_____

联系电话：_____

邮编：_____

第一章 总则

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》及相关法律、法规，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就乙方已购买的由江门市融昌房地产开发有限公司（以下简称建设单位）负责开发建设的文澜花园小区中的_____单元交付后由甲方提供的物业服务事宜达成一致，特订立本协议。

第一条 乙方同意建设单位按照法律、法规和有关规定，选聘甲方对本小区实施前期物业服务。

第二章 服务内容与质量

第二条 在物业管理区域内，甲方提供的前期物业服务包括以下内容：

一、房屋建筑共用部位的日常维修、养护和管理（物业共用部位详

见附件一)；

二、共用设施、设备的运行、维修、养护和管理（物业共用设施设备详见附件二）。可选聘专业公司承担上述的专项管理与服务业务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方；甲方与所选定的专业性服务企业签订的合同不得低于本协议的服务标准；

三、共用绿地、花木、建筑小品等的日常养护和管理；

四、公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的日常清洁卫生、垃圾的收集、清运；

五、交通与车辆停放秩序的日常管理；

六、维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤；发生安全事故，及时向有关部门报告，采取相应措施，协助做好救助工作；

七、管理与物业相关的工程图纸、住（用）户档案与竣工验收资料，建立、健全本物业的物业管理档案资料；

八、组织、配合社区居委会开展文化娱乐活动；

九、负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后可由甲方组织实施；

十、乙方的房屋专有部分（含室内的公共管道）、自有设施和设备的维修、养护，由乙方或物业使用人自行负责；如乙方或物业使用人委托甲方处理，且经甲方同意的，甲方有权要求合理收费；

第三条 在物业管理区域内，甲方提供的其他服务包括以下事项：

1、委托性特约服务；

2、代办服务。

第四条 甲方提供的前期物业服务应达到双方约定的质量标准：

1. 物业共用部位的维修、养护和管理服务基本要求。

(1) 对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全；

(2) 根据房屋实际使用年限，检查房屋共用部位的使用状况，需要维修，属于小修范围内的，及时组织修复；属于大、中修范围的，及时编制维修计划和住宅专项维修资金使用计划。向业主大会或业主委员会

提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修或更新改造；未成立业主大会和业主委员会的，需征询业主意见，组织维修或更新改造。有小区公共收益的，在小区显著位置公示无异议后，可使用公共收益进行维修或更新改造（单项维修金额 2000 元及以上的为大修，500 元及以上至 2000 元的为中修，500 元以下的为小修）；

（3）每日巡查一次小区房屋单元门、楼梯通道以及其他共用部位的门窗、玻璃等，做好巡查记录，并及时维修养护；

（4）物业管理区域内的庭院灯开放时间为18:00-6:00，错开形式开放。游泳池为每年 / 月至 / 月开放，开放时间为 / ，下雨天是/否开放。景观喷水池开启时间为 / ，每月/季度/年清洁 / 次；

2. 物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理服务基本要求。

（1）对共用设施设备进行日常管理和维修养护；

（2）建立共用设施设备档案（设备台账），设施设备的运行、检修、维修、保养等记录齐全；

（3）设施设备标志齐全、规范、责任人明确；操作、维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范；设施设备运行正常；

（4）对共用设施设备定期组织巡查，作好巡查记录，需要维修，属于小修范围内的，及时组织修复；属于大、中修范围的，及时编制维修计划和住宅专项维修资金使用计划。向业主大会或业主委员会提出报告与建议，根据业主大会的决定，组织维修或更新改造；未成立业主大会和业主委员会的，需征询业主意见，组织维修或更新改造；

3. 物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通等服务基本要求。

（1）按要求设置垃圾分类投放站，按照“厨余垃圾、其它垃圾、有害垃圾、可回收物”设置四分类桶。每天至少清运 2 次；

（2）合理设置果皮箱和垃圾桶，每天清运 2 次；

（3）小区道路、广场等每日清扫 3 次，楼道每日清扫 1 次，共用部位玻璃每月清洁 1 次；

(4) 服务区域内共用雨、污水管道每年疏通不少于 1 次，雨、污水井每季度检查不少于 1 次，视检查情况及时清掏；

(5) 雨天应及时对区域内道路积水进行清扫；

(6) 无卫生死角；

(7) 定期开展除“四害”工作，配合开展病媒生物防控工作；

4. 共用绿化地养护和管理基本要求。

物业管理区域内的绿化为每月 2 次；绿化充分，无大面积裸露土地；绿地整洁，植物无虫害、无斑秃、无折损等现象；绿地无破坏、占用等现象；绿化区所产生的垃圾及时定期清运。

5. 车辆停放管理服务基本要求。

(1) 车辆在规定位置停放有序；

(2) 24 小时巡逻；

6. 公共秩序维护、安全防范等协助管理服务标准。

(1) 对火灾等突发事件有应急预案；

(2) 对重点区域、重点部位每 1 小时至少巡查 1 次；

(3) 小区实行 封闭式 管理，共开放 3 个出入口，小区 24 小时保安巡逻值勤；

(4) 对进出小区的车辆进行管理，引导车辆有序通行、停放；

(5) 有发生治安案件、刑事案件、交通事故的处置预案；发生时，应立即采取措施，并及时报警和配合公安部门进行处理；

7. 装饰装修管理服务基本要求。

(1) 按照住宅装饰装修管理有关规定，建立完善的装饰装修管理制度；

(2) 查验乙方装修方案，与乙方、施工单位签订装修管理协议，按照《江门市发展和改革局 江门市住房和城乡建设局关于物业服务收费管理实施细则》要求，就允许施工的时间、建筑垃圾和余泥渣土清运费、装修保证金(押金)的收取以及不予退还的情形、装修人员出入证押金(或工本费)等事项进行约定，并事先书面告知业主或物业使用人装饰装修中的禁止行为和注意事项；

(3) 严禁越权与任何装修或搬运公司签订搬运协议；不得向装修、搬运队伍收取“进场费”、“驻点费”等任何费用；

(4) 装修期间，对装修现场进行巡视与检查，严格开展治安、消防和房屋安全管理，发现在物业管理区域内发生《广东省物业管理条例》第五十五条所列举行为的，物业服务企业应及时予以劝阻、制止；劝阻、制止无效的，物业服务企业应当及时报告有关行政主管部门；对进出小区的装修车辆、装修人员实行出入证管理，调解因装修引发的邻里纠纷；

(5) 乙方装修结束后，按装修协议进行验收；

8. 对消防管理服务质量要求。

(1) 有健全的消防管理制度，建立消防责任制；

(2) 消防设施有明显标志，每月定期检查消防设施，保证能够随时启用；

(3) 配备专职或兼职消防管理人员；

(4) 消防通道畅通无阻；

(5) 发生火灾，及时报警，协助消防人员做好疏散、救助工作；

9. 对档案管理的质量要求。

甲方要妥善保管好以下档案资料：规划图、竣工总平面图；单体建筑、结构、设备竣工图；附属配套设施、地下管网工程竣工图；物业质量保修文件和物业使用说明文件；其他竣工验收资料；设施设备安装、使用说明；产品合格证明和维护保养等技术资料；业主基本情况资料；物业服务所必需的其他资料。

第五条 乙方可委托甲方对其物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

第三章 物业服务费用

第六条 本物业管理区域物业服务收费选择以下第1种方式：

1. 包干制

包干制是指由乙方方向甲方支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均

由甲方享有或者承担的物业服务计费方式。物业服务费用由乙方按其拥有物业的法定产权建筑面积(已办理不动产权证的,以房地产证记载的建筑面积为准。不动产权证未记载建筑面积或未办理不动产权证的,以商品房买卖合同中约定的建筑面积为准;尚未出售的,按照商品房预售建筑面积为准)交纳,具体标准如下:

该物业的建筑面积为:_____平方米(该物业为:多层住宅☐/总层数在七层(含)以上的高层住宅☐/别墅☐/办公楼☐/商业物业☐);

该物业的建筑面积每月每平方米_____元(注:高层住宅: 2.4 元/月·平方米(房屋的总层数在七层(含)以上、商业物业: 3.5 元/月·平方米);

该物业的花园面积为:_____平方米;

花园面积每月每平方米_____元;

按上述计算方式和标准,乙方应按_____元/月向甲方交纳物业服务费。

上述

物业服务费用主要用于以下开支:

- (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)物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;
- (3)物业管理区域绿化养护费用;
- (4)物业管理区域清洁卫生费用;
- (5)物业管理区域秩序维护费用;
- (6)物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用;
- (7)办公费用;
- (8)管理费分摊;
- (9)物业服务企业固定资产折旧;
- (10)法定税费;
- (11)物业服务企业的利润;
- (12)经业主同意的其它费用;

甲方按照上述标准收取物业服务费用,并按本协议约定的服务内容

和质量标准提供服务。

上述物业服务费用不包含物业管理区域内二次供水、共用设施设备维修、更新和改造费用，不包含 业主共用场地路灯、住宅大楼内走廊、楼梯、电梯、增压水泵、中央空调等业主共同使用的设施设备产生的水电费、燃气费，不包含 （填包含或不包含）居民生活垃圾处理费、排污费用。

不包含共用水电费的，物业管理区域内共用水电费分摊问题，按照《江门市发展和改革局 江门市住房和城乡建设局关于物业服务收费管理实施细则》等法律法规规定作如下约定：物业管理区域内业主共用场地路灯、住宅大楼内走廊、楼梯、电梯、增压水泵、中央空调等业主共同使用的设施设备产生的水电费用按照业主专有部分占建筑总面积的比例分摊。可分摊的共用水电需设置独立计量表，费用单独列帐，定期向业主公布共用水电分摊的用量、总金额以及各业主应负担的金额等。

第七条 乙方应于建设单位交付物业后按时交纳物业服务费用、公摊水电费，物业服务费用、公摊水电费按月交纳，乙方或使用人应在每月5日前交纳。

公摊水电费、物业服务收费方式可采用银行代收代缴方式，并做如下约定：业主委托银行代收代缴纳物业服务费、公摊水电费，每月20日进行银行划扣缴纳 物业服务费、公摊水电费。

乙方约定由使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。乙方与使用人之间的交费约定，乙方应及时书面告知甲方。物业发生产权或者租赁权转移时，乙方或者使用人应当结清物业服务费用。

第八条 代收代缴收费服务。除物业服务费的支出项目外，国家、地方法规政策规定直接向乙方及其他业主、物业使用人征收的其他费用，均不计入物业服务费支出。水、电、燃气、通讯、有线电视、垃圾处理、污水处理等费用由相关单位、部门按规定标准向乙方收取。如有需要，有关部门可委托甲方代收代交上述费用，并签订有偿服务合同，由甲方向委托单位收取相应的手续费。乙方或该物业使用人应当按时交纳上述费用，并承担不按时交费的责任。因委托银行代扣收物业服务费而产生

的手续费按以下方式____ 2 ____执行：

1. 由甲方全额支付；
2. 由乙方全额支付；

第九条 小区出入证办理费用。房地产开发单位在房屋交付使用时，为每户新收楼单位业主免费配置 3 张小区出入证，机动车按一车位一证的方式免费配置 1 张车辆出入证。此后业主因遗失、损毁补办，或因生活需要在免费配送数量以外自愿另行增购小区出入证或补办车辆出入证的，由发卡单位按人民币____ 50 ____元/证的标准收取工本费。

第四章 物业的经营与管理

第十条 乙方或物业使用人使用本物业区域内的车位，应遵守临时管理规约的规定，并交纳停车费用，停车场收费分别采取以下方式：

1. 停车场属于建设单位所有、委托甲方管理的，业主和物业使用人有优先使用权，车位使用人应按露天摩托车车位____/____（元/个·月）、露天小车车位____ 250 ____（元/个·月），车库摩托车车位____/____（元/个·月）、车库小车车位____ 400 ____（元/个·月）的标准向甲方交纳停车费，

甲方从停车费中按露天摩托车车位____/____（元/个·月）、露天小车车位____ 40 ____（元/个·月），车库摩托车车位____/____（元/个·月）、车库小车车位____ 60 ____（元/个·月）的标准提取物业服务费用。

2. 停车场车位所有权或使用权由乙方购置的，车位使用人应按露天摩托车车位____/____（元/个·月）、露天小车车位____ 40 ____（元/个·月），车库摩托车车位____/____（元/个·月）、车库小车车位____ 60 ____（元/个·月）的标准向甲方交纳物业服务费。此项物业服务费用具体标准由市、区价格主管部门会同同级房地产行政主管部门制定。

3. 临时停车的，前____ 15 ____分钟免费，超过____ 15 ____分钟的，车位使用人应按摩托车车位____/____（元/个·小时）、小车车位____ 3 ____（元/个·小时）的标准向甲方交纳停车服务费。

甲方从停车服务费中按摩托车车位____/____（元/个·次、元/个·小

时)、小车露天车位____ 40 ____ (元/个·月)车库小车车位____ 60 ____ (元/个·月)的标准提取物业服务费用。

第十一条 甲方对本合同项下的车辆管理仅指对车辆行驶、停放秩序的管理,并不承担对车辆的保管义务;乙方对车辆有保管服务要求的,甲方应与停车场车位使用人(临时停车除外)签订书面的车辆保管服务协议并另行支付保管费用,明确双方在车位使用及停车管理服务等方面的权利义务。收费标准由甲方根据相关法律法规规定确定,并向全体业主公示。

第十二条 本物业管理区域内属于全体业主所有的物业共用部位、共用设施设备均统一委托甲方经营管理,甲方应单独立帐,独立核算,接受全体业主监督,并每季度将收支情况在物业管理区域显著位置公示,公示时间不少于 10 天。共有收益扣除经营管理成本后依法归全体业主共有,主要用于补充住宅专项维修资金、组织社区文化活动、公共部位或公共设施设备维修更新改造。

第五章 物业的使用与维护

第十三条 甲方可采取规劝、制止、报告有关行政主管部门、公告、诉讼等必要措施,制止乙方、物业使用人违反临时管理规约和物业管理制度的行为。

第十四条 甲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,及时处理乙方和物业使用人的投诉,接受乙方、业主、物业使用人的监督。

第十五条 物业服务用房属全体业主所有,包括物业服务企业办公用房和业主委员会办公用房,其中物业服务企业用房供甲方在协议期限内无偿使用,但不得改变其用途。

第六章 住宅专项维修资金

第十六条 住宅专项维修资金实行专户储存、专款专用、业主决策、

政府监督的原则，按政府有关规定交纳、管理和使用。

第十七条 住宅专项维修资金属于乙方所有，主要用于房屋共用部位、共用设施设备保修期满后的维修、更新和改造，不得挪作他用。

第七章 甲乙双方权责

第十八条 甲方权责

1. 履行本协议约定的甲方责任，按照法律、法规和有关规定及本协议的约定，制定物业管理制度，对乙方及其他业主或物业使用人提供物业管理服务；

2. 编制物业年度维修养护计划、方案、预算并组织实施；

3. 向乙方或非业主使用人告知使用物业的有关规定，乙方或非业主使用人装饰装修物业时，告知有关禁止行为和注意事项，订立书面协议，并负责监督；

4. 可将物业管理的专项服务委托给专业公司承担，但不得将本物业的管理整体服务内容一并转让或委托给第三方；

5. 不得擅自占用物业的共用设施或改变其使用功能；

6. 建立、妥善保管和正确使用本物业的管理档案，并负责及时记载有关变更情况；

7. 按照有关法律、法规的规定，协助业主大会的筹备工作，向业主大会筹备组提供业主清册、物业建筑的基本资料（包括物业管理区域内地上、地下的建筑物、设施设备及相关场地等）等文件资料，并在物业管理区域提供相应的人力、场地支持；配合业主成立业委会；

8. 本协议终止时，甲方必须向业主大会、业主委员会移交各类物业管理用房和物业管理全部档案资料；业主委员会尚未成立的，物业服务企业在提前三个月公告后有权按期撤场，物业管理资料移交给街道办事处（镇人民政府）或社区居委会代管。清理与业主或非业主使用人发生的装修押金、预收的物业费、停车费等债权债务，与新的物业管理公司妥善交接，按时退出物业管理区域。业主或非业主使用人欠交物业服务

费等费用的，甲方可依法追讨，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；

第十九条 乙方权责

1. 参加、出席业主大会或业主代表大会，享有选举权、被选举权和监督权；

2. 按照法律、法规及本协议的规定，按时按标准交纳物业服务费、住宅专项维修资金及另行约定的其他有偿服务费用；

3. 监督甲方的物业服务行为，就物业服务有关问题向甲方提出意见和建议；

4. 遵守本协议和管理规约，并有义务告知该物业使用人，督促其遵守本协议和管理规约；

5. 乙方应与甲方签订装饰装修管理服务协议，严格按照法律法规和协议的约定对该物业进行房屋的装饰装修。乙方不得拒绝和阻碍甲方依据装饰装修管理服务协议的约定，对住宅室内装饰装修活动的监督检查。在装饰装修过程中造成其他物业使用人权益受到侵害或损坏共用设施设备的，乙方应依法承担相应责任；

6. 未经依法批准不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能，因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知甲方，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，给予赔偿；

7. 承担共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新改造的费用支出；

8. 使用物业，不得有以下行为：

(1) 损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构；

(2) 违反法律法规以及临时管理规约，改变房屋用途，将住宅改变为经营性用房；

(3) 将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室（厅）、书房和厨房的上方；

(4) 破坏或者擅自改变房屋外观；

- (5) 违法搭建建筑物、构筑物;
- (6) 损坏或者擅自占用、改建物业共用部位;
- (7) 损坏或者擅自占用、移装共用设施设备;
- (8) 损毁树木、园林;
- (9) 存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险性物品或存放、铺设超负荷物品;
- (10) 乱丢垃圾, 高空抛物;
- (11) 发出超过规定标准的噪声或者影响邻居采光、通风;
- (12) 擅自在小区内及外墙设置任何形式的广告牌
- (13) 法律法规和临时管理规约禁止的其他行为。

9. 出租物业时, 将本协议中乙方的义务告知承租方, 对承租人、使用人违反本协议、临时管理规约和物业管理规定等造成的损害承担连带责任;

10. 物业产权转移时, 乙方需通知甲方, 并通知受让方与甲方签订物业服务协议和管理规约, 缴清物业服务费、有偿服务费及其他有关费用, 并办理好其他相关手续;

11、对本户区域的消防安全承担责任;

12、乙方的家庭财产与人身安全的保险由乙方自行办理;

13、其他法律法规及约定的权利义务。

第八章 违约责任

第二十条 甲方违反本协议约定, 不能完成约定的管理要求, 乙方有权要求甲方限期整改, 逾期未改正给乙方造成损失的, 甲方应予赔偿。

第二十一条 甲方违反本协议的约定和政府收费方面的规定, 擅自收费或擅自提高收费标准的, 对擅自收费部分或超出标准的部分, 乙方有权拒绝交纳; 甲方已经收取的, 应当返还, 并从收取之日起按每日应返还金额的 每日万分之四 标准支付违约金(违约金不得超过造成损失的百分之三十)。

第二十二条 乙方或物业使用人违反本协议的约定, 致使甲方的管理

服务无法达到本协议约定的服务内容和标准的，甲方不承担相应违约责任，造成乙方或其他业主、物业使用人损失的，违约人应承担赔偿责任。但乙方或物业使用人不得以其他业主或物业使用人违反协议约定为由拒绝或主张减免交纳物业服务费。

第二十三条 乙方或物业使用人违反本协议的约定，未能按时足额交纳费用(包括物业服务费、公摊费、车位物业服务费等)，从逾期之日起按每日应交金额的 每日万分之四 向甲方支付违约金(违约金不得超过造成损失的百分之三十)。

第二十四条 如乙方拖欠由甲方代收代缴的水、电、燃气、通讯、有线电视、生活垃圾处理等费用，该费用已由甲方垫付的，则甲方有权向乙方追讨，乙方应及时清偿并支付相应的违约金(滞纳金)，违约金(滞纳金)按相关行业规定的标准计收。

第二十五条 业主大会决定选聘新的物业服务企业后，甲方不按规定退出物业管理区域的，责令限期退出后逾期拒不退出的，由房地产行政主管部门处五万元以上十五万元以下的罚款；

甲方损毁或者破坏属于全体业主的档案资料、财物的，由房地产行政主管部门处五万元以上二十万元以下的罚款。

第二十六条 甲乙双方损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构的，由建设行政主管部门责令限期改正，处五万元以上十万元以下的罚款；

乙方将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室(厅)、书房和厨房的上方的，由建设行政主管部门责令限期拆除，并对乙方、物业使用人处一千元以上五千元以下的罚款，对装饰装修企业处五千元以上五万元以下的罚款；逾期未拆除的，建设行政主管部门可以申请人民法院强制执行；

甲乙双方损坏或者擅自占用、改建物业共用部位，或损坏或者擅自占用、移装共用设施设备的，由房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告；对乙方可以处一万元以下的罚款；对甲方可以处二十万元以下的罚款。

第二十七条 以下情况甲方不承担责任:

1. 因不可抗力导致物业管理服务中断的;
2. 甲方已履行本协议约定义务,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、共用设施设备需要且事先已告知乙方和物业使用人,暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的;
4. 因非甲方责任出现供水、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损失的;
5. 因乙方、物业使用人之间的相邻权纠纷或甲方之外的当事人故意、过失行为产生的民事责任;
6. 因甲方书面建议完善共用部分(含共用部位、共用设备设施)或必备的措施,而乙方、关联业主或物业使用人未采纳建议所致的损害;
7. 因情况紧急需抢救其他业主或物业使用人合法生命财产所采取的必要措施如撬门、撬窗等紧急避险行为,给相关业主造成损失的;
8. 在甲方履行告知、公共提示或标识的情况下,而由甲方、物业使用人行为造成的后果及侵权责任的,甲方不承担责任 ;
9. 因乙方和物业使用人阻挠或不配合而无法正常使用物业管理服务的,甲方不承担责任;
10. 因设施设备质量或安装技术等原因达不到使用功能造成损失的,甲方不承担责任。
11. 乙方或物业使用人发生违反相关物业管理规定的行为,虽经甲方采取规劝、制止、向有关部门报告等措施后,仍未解决,其行为对其他业主、物业使用人产生妨碍、影响和损失的,甲方不承担责任;
12. 因非甲方责任导致业主或物业使用人家里发生火灾、失窃、人员伤亡等事故或治安案件与刑事案件所遭受损害的,甲方不承担责任。
13. 物业管理所无法控制的其他一切原因。

第九章 其他事项

第二十八条 本协议期限自 2020 年 4 月 26 日至业主大会选聘或续聘物业服务企业止。

第二十九条 首次成立业主大会时，业主委员会应当组织召开业主大会决定选聘或者续聘物业服务企业，并将决定书面告知甲方。

业主大会决定续聘的，业主委员会应当与甲方续签物业服务合同。

业主大会决定选聘新的物业服务企业的，甲方应当在物业服务合同终止之日起十五日内退出物业管理区域。

第三十条 本协议期满前发生下列情形，经业主同意（需征询业主意见），可以终止协议另行选聘物业服务企业：

1. 甲方违约致使协议目的不能实现的；
2. 甲方提出解除协议的；
3. 甲方因解散、破产等原因无法履行协议的。

第三十一条 本协议执行期间，甲方如遇不可抗力，或因自身原因发生停业、结业、破产或注销等情况，致使协议无法履行，应第一时间通知乙方，并提供相关证明；否则怠于通知产生的后果，由甲方承担。

第三十二条 本协议未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本协议存在冲突的，以本协议为准。双方的联络方式以其电话、传真、通信地址为准。双方保证对所提供资料的真实性负责。一方联络方式如有变更，应在变更后五日内以书面形式通知对方。其中任何业主或物业使用人的联系方式为：已办理房屋交付手续的业主，以本物业管理区域内已交付房屋为收件地址；未办理房屋交付手续的业主，则以买卖合同上载明的通信地址为联络地址；如果乙方另有约定通信地址的，则以乙方发出的最后一份通知约定为准。

第三十三条 本协议在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，可向本物业所在地人民法院提起诉讼。

第三十四条 本协议一式6份，甲、乙双方各执2份，报物业所在地房地产行政主管部门和街道办事处（镇人民政府）各一份（备案）。

甲方(签章): _____ 乙方(签章): _____

法定代表人: _____

_____年____月____日

法定代表人: _____

_____年____月____日