**碧辉人家**

**前期物业服务协议**

****

**碧辉人家前期物业服务协议**

（编号： ）

# 第一章 总 则

甲方（业主）：

身份证号：

居住地址：

联系电话：

乙方（物业服务企业）：广东碧桂园物业服务股份有限公司台州分公司

负责人：陈宇辉

注册地址:浙江省台州市椒江区金域华府15幢三单元701室

社会信用代码: 91331002MA29WENU34

资质等级:一级资质； 邮编： 318000

根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方已购买的由台州碧辉置业有限公司（以下简称“房产公司”）负责开发建设的碧辉人家商品住宅区（以下简称“本园区”）    幢   单元   号（以下简称“该物业”）交付后由乙方提供的物业管理服务事宜达成一致，特订立本协议。

**第一条** 甲方同意房产公司按照法律、法规和有关规定，选聘乙方对本园区实施前期物业管理服务，授权乙方代为查验本园区的物业共用部位、共用设施设备。

# 第二章 物业管理服务内容

**第二条** 乙方按下列服务内容及标准向甲方及该物业使用人提供物业管理服务：

1、房屋建筑共用部位的维护和管理服务。

服务内容与标准：根据房屋建筑共用部位的使用情况及使用时间，定期对房屋建筑共用部位进行巡查及日常维护。发现房屋建筑共用部位有损坏的，依照相关规定及标准，在甲方、业主或物业使用人的配合下，组织对损坏部位进行修复，使受损的房屋共用部位基本恢复原状及外观，保持房屋建筑共用部位处于正常使用状态。

2、共用设施设备的维护和管理服务。

服务内容与标准：根据共用设施设备的使用及养护要求，定期对共用设施设备进行巡查及日常维护。发现共用设施设备有损坏的，依照相关规定及标准，在甲方、业主或物业使用人的配合下，组织对受损部位进行维修，保持共用设施设备处于正常使用状态。

3、公共文体康乐场所及其设施设备的维护和管理服务。

服务内容与标准：根据本园区公共文体康乐场所及其设施设备的使用和运行情况，定期进行巡查及日常维护，对有损坏的设施设备进行维修、维护，保持公共文体康乐场所及其设施设备处于正常使用状态。

4、公共绿化与园艺小品的养护和管理服务。

服务内容与标准：根据植物的生长特性对花草树木进行施肥、浇水、防病防虫、除草、培土，修枝整理、补栽补种、处理枯枝落叶、清理场地，对受损的园艺小品进行修复。

5、公共环境卫生的管理服务。

服务内容与标准：依照相关规定及服务标准，对本园区内的公共道路、公共楼梯等公共场所进行保洁服务，保持本园区公共区域公共环境的整洁。

6、车辆停放秩序的管理服务。

服务内容与标准：根据本园区的实际情况，巡检、维护本园区公共区域交通标识、指引、警示等标志；配合公安部门维持本园区公共区域的交通及车辆停放秩序。

7、协助公安部门维护公共秩序及公共安全防范管理。

服务内容与标准：根据本园区的实际情况，协助公安部门做好本园区的公共秩序维护、公共安全防范工作。制定安全防范制度，对公共区域设定合理的巡查管理方案，并按照该方案开展巡查服务。发现违法犯罪活动，依法采取措施制止，并及时报告、配合公安部门处理。

8、装饰装修管理服务。

服务内容与标准：依照相关法律法规规定，制定本园区装饰装修管理规定，告知业主装饰装修的注意事项，对违法违规建设行为进行制止并向当地政府主管部门报告，配合当地政府主管部门管理本园区的装饰装修活动。

9、对本园区相关的工程图纸、竣工验收资料等档案资料的管理服务。

服务内容与标准：对本园区相关的工程图纸及竣工验收资料收集齐全、分类清楚，并建立相应档案，完善使用登记制度。

**第三条** 甲方或该物业使用人委托乙方对其物业的自用部位、自用设施设备提供特约服务的，甲、乙双方遵从以下原则：

1、乙方可视自身能力及实际情况决定是否向甲方或该物业使用人提供服务。若因乙方不能向甲方或该物业使用人提供服务而造成甲方或该物业使用人的不便或损害，乙方不承担责任。

2、乙方向甲方或该物业使用人提供服务，服务费用以实际工作量、工作的难易程度和耗材等决定，乙方应尽可能在提供服务前告知甲方或该物业使用人预计发生的服务费用，具体的服务收费以乙方最终出具的账单为准。

# 第三章 物业服务费用

**第四条** 本园区的物业服务费采取包干制方式。

1、乙方按以下方式及标准计收该物业的物业服务费：

（1）甲方交纳物业服务费的方式、标准按该物业的房屋建筑面积（建筑面积是指该物业的套内建筑面积与应分摊的公用建筑面积之和）每月每平方米 元及 /

面积每月每平方米 / 元计收。

该物业的套内建筑面积为： 平方米；

该物业分摊的公用建筑面积为： 平方米；

合计该物业的房屋建筑面积为： 平方米；

按上述计算方式、标准，甲方应按 元/月向乙方交纳物业服务费。

上述约定面积如与房管部门的最终测绘面积有差异，以房管部门的最终测绘面积为准。

（2）甲方同意按以下第 ① 种方式向乙方支付其所有的车位的物业服务费（实际收费名称以当地政府审批的收费名称为准，下同）：

①以“个”为计价单位，其中：

汽车车位 60 元 1 月•个；

摩托车、电动车、助力车车位 / 元 / 月•个；

自行车车位 / 元 / 月•个。

②按面积计收，其中：

汽车车位 / 元 / 月•平方米；

摩托车、电动车、助力车车位 / 元 / 月•平方米；

自行车车位 / 元 / 月•平方米。

2、甲方及本园区的其他业主、物业使用人交纳的物业服务费主要用于以下开支：

（1）乙方工作人员的工资、奖金、社会保险和按规定提取的福利费等；

（2）本园区共用部位、共用设施设备的日常维护保养费用；

（3）本园区公共绿化养护费用；

（4）本园区公共环境清洁卫生费用；

（5）本园区公共安全防范及秩序维护费用；

（6）乙方的办公费用、固定资产折旧费用和管理费分摊；

（7）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

（8）法定税费；

（9）经乙方与业主协商同意后的其他费用。

除以上支出项目外，国家、地方法规政策规定直接向甲方及本园区的其他业主、物业使用人征收的其他费用，均不计入物业服务费支出。甲方的家庭财产与人身安全保险由甲方自行办理。

3、本园区所产生的以下费用支出，按照以下标准分摊：

（1）本园区所产生的以下 / 费用支出，由乙方单独列账，由相应设计配置使用的业主或物业使用人按其实际用水量分摊：

①二次供水共用设施设备运行所产生的水费；

②二次供水共用设施设备运行所产生的电费；

③按质监部门规定对二次供水共用设施设备运行进行检测的费用；

④其他： / 。

如本园区内二次供水共用设施设备的运行、维修维护移交由供水部门负责，则二次供水共用设施备的运行、维修、维护费的计收方式及标准由供水部门与业主或物业使用人另行约定。

（2）本园区所产生的以下 / 费用支出，由乙方单独列账，由相应设计配置使用的业主或物业使用人按其所有（使用）的物业建筑面积分摊：

①□消防□ / 等共用设施设备运行产生的水费；

②□电梯 □消防 □安防 □发电机 □ / 等共用设施设备运行产生的电费；

③按质监部门规定对□电梯、□消防、□安防、□发电机、□ /

 等共用设施设备进行检测的费用；

④其他： / 。

（3）除上述（1）、（2）项共用设施设备运行所产生的费用外，本园区以下②费用，由乙方单独列账，由本园区的全体业主或物业使用人按其所有（使用）的物业建筑面积分摊：

①公共照明、公共用水及因提供本协议第二条约定的物业服务内容所产生的水、电费用和公共水、电损耗费用；

②其他： / 。

 甲方或物业使用人的实际用水量以甲方或物业使用人的计费水表计量的水量为准；甲方或物业使用人所有（使用）的物业建筑面积以房管部门的最终测绘面积为准。

若当地相关行政主管部门对小区共用部位、共用设施设备公共水电费的分摊有相关法律、法规规定的，本园区公共水电费的分摊按相关法律、法规的规定执行。

4、包括但不限于水、电、燃气、通信、有线电视、垃圾处理、污水处理、防雷设施检测等费用由相关公司、部门按规定标准向甲方或该物业使用人收取。如有需要，有关部门可委托乙方代收代交上述费用，并签订有偿服务合同，由乙方向委托单位收取相应的手续费。甲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。

5、甲方或该物业使用人可委托乙方对其物业的自用部位、自用设施设备提供特约服务，在遵从本协议第三条约定的原则基础上，服务的内容和费用由乙方与委托方另行商定。

**第五条** 乙方按照约定的方式及标准计收物业服务费，按本协议约定的服务内容及标准提供服务。

在消费者物价指数（CPI）年度同比增长低于1%的情况下，本园区的物业管理运营由乙方采取包干制的方式自负盈亏。

如当地消费者物价指数（CPI）的年度同比增长大于或等于1%，乙方可按当地消费者物价指数（CPI）的年度增长幅度调整物业服务费的计收标准。自本协议生效之日起，当地消费者物价指数（CPI）年度同比增长小于1%，但消费者物价指数（CPI）累计年度增长率大于或等于2%的，乙方可按当地消费者物价指数（CPI）的累计年度增长幅度调整物业服务费的计收标准。

物业服务费的调整计收由乙方按相关法规规定执行。

**第六条**自业主与甲方签订的《商品房买卖合同》约定的商品房交付之日的次月1日、实际收楼之日（二者以时间在前者为准）的次月1日起，无论业主是否居住或使用该物业均应全额交纳物业服务费、本合同约定的各项分摊费用（如有）。

物业服务费用按年度预收，甲方、业主或物业使用人同意按照《商品房买卖合同》约定的物业交付之日、实际收楼之日（二者以时间在前者为准起）的当日，向乙方预交次月1日起12个月的首年度物业服务费。在首次12个月计费周期届满前30日内，甲方、业主或物业使用人应当将前述计费周期届满时自然年度内剩余期限的物业服务费全额交纳给乙方；从第三次计费周期开始物业服务费按自然年度交纳，即甲方、业主或物业使用人应当于每年12月1日前将下一自然年度内自1月1日至12月31日的物业服务费交纳给乙方。

若当地相关行政主管部门对物业服务费的收取有相关法律、法规规定的，则按该法律、法规的规定执行，且甲方需到乙方处办理相关手续。

# 第四章 物业的经营与管理

**第七条 车位的经营与管理**

1、经规划批准建设的车库、车位的所有权及相应的土地使用权归属房产公司，房产公司有权通过出售或出租等有偿方式处分，且应当首先满足业主的需要。本园区内占用业主共有的道路或业主共有的绿地的车位归全体业主共有，甲方授权乙方以有偿使用方式经营。

2、本园区采取“停车位有偿使用，车辆有偿停放”的管理模式，甲方应遵守《碧辉人家临时管理规约》及乙方所制定的停车管理制度，服从乙方对小区停车位的管理，禁止车辆乱停乱放。

（1）车位所有权人应按本协议第四条约定向乙方支付车位物业服务费。

（2）甲方或该物业使用人使用本园区的车位，应向车位所有权人、经授权的车位经营者（乙方）交纳停车位的场地使用费（实际收费名称以当地政府审批的收费名称为准，下同）。

车位所有权人、经授权的车位经营者（乙方）可选择逐次计费、短期有偿使用、长期有偿使用的方式将车位交给第三人有偿使用。如短期或长期有偿使用车位的，车位使用人须与车位所有权人、经授权的车位经营者（乙方）签订书面的车位使用协议，明确双方在车位使用方面的权利和义务以及相关的注意事项。

如需临停逐次计费的，若当地政府规定须按照其批准的收费标准收取费用的，则经授权的车位经营者（乙方）按照政府部门批准的收费标准收费；若当地规定无须政府部门价格审批，由车位使用人与经授权的车位经营者（乙方）自行约定的，则按照以下标准计费： 由物业服务企业按照市场调节价定价，经明码标价后收取停车费用。

3、停车位的场地使用费和物业服务费并不包含对车辆及其车内财物的保管费用，乙方对车辆的损坏或丢失等事故不承担保管责任。如对车辆停放有保管要求的，车位所有权人、车位使用人须与乙方另行签订保管协议，交纳保管费用。

 **第八条** 甲方同意委托乙方对本园区内物业共用部位、共用设施设备提供经营管理服务（包括但不限于业主共有的车位、外墙及电梯空间、道路和绿地，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，以及其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的公共场所、公共设施和物业服务用房等），乙方按经营收入总额的 30 %提取增值管理服务费后，剩余部分全部纳入园区服务资金，用于支付未计入物业服务成本的相关经营成本。

**第九条** 乙方可无偿使用本园区内的物业服务用房，但不得转让或改变其用途。

**第十条** 专项维修资金的交纳、管理、使用、续筹根据国家的法律、法规及当地政府主管部门的规定执行。

专项维修资金用于本园区共用部位、共用设施设备在保修期满后的维修、更新、改造等费用支出，属全体业主共同所有。

**第十一条** 为维持区内良好的治安环境，本园区实行封闭式管理。乙方可根据实际情况，在需要时对整个园区实行分区域管理。车辆及行人均需凭乙方发放的“碧辉人家出入证”或者经本园区的业主同意后方可进入相关园区，因此甲方在办理收楼手续后，应根据需要为自己或该物业使用人办理“碧辉人家出入证”，并同时遵守如下约定：

1、遵守乙方为维护本园区内的公共秩序或其他物业使用人的权益而制定的出入管理制度及出入证使用须知。

2、办证手续为：

（1）新办园区出入证：办理收楼手续后，由业主本人或受托人凭业主书面委托书及办证资料（包括：一张办证人身份证复印件、两张一寸彩色免冠近照；租户及装修工人还需根据当地公安部门的要求带备出租屋登记文件或居住证）前往乙方物业服务中心，如实填写出入证办理登记表并按约定标准交纳办证费用办理新证。

（2）补办遗失或损坏的园区出入证：持卡人须持身份证明文件，带备两张一寸彩色免冠近照，到乙方物业服务中心如实填写出入证办理登记表并按约定标准交纳办证费用办理补发证。

（3）延长园区出入证的有效期：由业主本人或受托人凭业主书面委托书，持需延期的出入证前往乙方物业服务中心办理。

3、办证收费标准，详见附件一。

**第十二条** 甲方或该物业使用人对该物业进行房屋装饰装修(含精装房二次装修)，依法须向乙方办理申报登记手续，并与乙方签订《碧辉人家物业装饰装修管理服务协议》，按法律法规的规定向乙方交纳相关费用，具体收费在甲、乙双方签订的《碧辉人家物业装饰装修管理服务协议》中约定。该物业装饰装修完毕，如乙方损坏、占用物业共用部位及共用设施设备的，乙方应承担由此造成的一切责任。甲方须遵守乙方制定的关于装修管理的各项制度，包括但不限于装饰装修须知、装修工人及材料进入苑区管理制度、廉洁施工等制度。

装饰装修期间所产生的垃圾由甲方或该物业使用人自行清理，如需乙方协助清理的，甲方或该物业使用人可委托乙方提供特约服务，具体收费标准由乙方与委托方另行商定。

1. 该物业的房屋产权发生变更时，甲方须交清该物业产权发生变更前尚未交纳的物业服务费、本协议约定的各项分摊费用，有偿服务费及其他费用，结余的专项维修资金则按法律、法规的规定不予退还，随房屋的所有权同时过户。

# 第五章 甲方的权利和义务

**第十四条** 甲方的权利和义务包括：

1、按照本协议约定，享有接受乙方提供物业管理服务的权利。

2、监督乙方的物业管理服务行为，就物业管理服务的有关问题向乙方提出意见和建议。

3、按照法律、法规及本协议的约定，按时按标准交纳物业服务费、本协议约定的各项分摊费用、专项维修资金及另行约定的其他有偿服务费用。

4、遵守本协议《碧辉人家临时管理规约》及乙方为维护本园区公共秩序、公共安全，保障公共财物安全等方面而制定的物业管理制度，并有义务告知该物业使用人及访客，督促其遵守有关本协议及《碧辉人家临时管理规约》等物业管理制度的约定。

5、由于乙方只对本园区内公共区域的安全防范提供有限的协助管理服务，因此甲方及该物业使用人须注意人身财产及防火、防盗安全，对其未成年人、年老长者、无民事行为能力者、限制民事行为能力者负责监护或照看，支持并协助乙方对本园区开展安全防范工作，共同打击违法犯罪活动。

6、在不影响他人正常生活的前提下，与其他业主及物业使用人共同使用本园区的公共场所及设施，同时应保管好自身财物，注意保护自己及该物业使用人的人身安全，慎防危险的发生；对非因乙方过错造成的人身及财产损害，乙方不需承担责任。

7、依法合理使用房屋建筑共用部位、共用设施设备和公共场所（地），同时应积极配合乙方或其他物业使用人进行及时的维修、保养；不得占用、损坏本园区的共用部位、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，应事先通知乙方，且经乙方同意，并在约定的期限内恢复原状。

8、对该物业的自用及共用部位，甲方和该物业使用人有义务进行定期检查，及时保养维修，消除危及有利害关系业户的安全隐患；若造成公共利益或他人利益损害的，由甲方依法承担相应的法律责任。

9、在不侵害他人合法权益的前提下，按照安全、公平、合理的原则，正确处理该物业给排水管网、排气、采光、通风、维修、通行、卫生、环保、装修等方面的相邻关系。

10、甲方应依法对该物业进行房屋的装饰装修，并向乙方办理申报登记手续，签订《碧辉人家物业装饰装修管理服务协议》，严格按照有关法律、法规及《碧辉人家物业装饰装修管理服务协议》约定的内容进行房屋装饰装修活动。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，甲方依法承担相应责任。

11、甲方不得有下列影响房屋建筑使用安全的行为：

1. 擅自变动房屋建筑主体和承重结构；
2. 违法存放爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性等危险物品；
3. 超过设计使用负荷使用房屋建筑；
4. 损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材；
5. 占用、堵塞、封闭房屋建筑的疏散通道、安全出口以及其他妨碍安全疏散的行为；
6. 在人员密集场所门窗上设置障碍物；
7. 损坏或者擅自拆改供水、排水、供电、供气、供热、防雷装置、电梯等设施设备；
8. 其他违反法律、法规、规章的行为。
9. 转让该物业时，甲方须通知乙方，并陪同受让方与乙方签订《碧辉人家前期物业服务协议》和《碧辉人家临时管理规约》，交回曾办理的本园区出入证，结清物业服务费、本协议约定的各项分摊费用、有偿服务费及其他费用，并办理好其他相关手续，否则甲方需对由此而造成的一切后果承担连带责任。
10. 若存在第三方（含房产公司）代甲方支付物业服务相关费用情形时，甲方充分理解并同意：该商品房物业服务相关费用缴交的义务主体为其本人，第三方的代付行为并不能免除甲方按本协议及其他协议（如家政等专项物业服务协议）约定向乙方缴纳物业服务相关费用的义务。如第三方未按约定金额及时间代付物业服务相关费用的，乙方有权要求甲方支付，甲方支付物业服务费用后，可另行向第三方主张相关权益。
11. 法律、法规规定的其他权利和义务。

# 第六章 乙方的权利和义务

**第十五条** 乙方的权利和义务包括：

1、为维护本园区内的共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序及保障公共财物的安全，乙方应根据本园区的实际情况，依照有关法律、法规及《碧辉人家临时管理规约》的有关规定，制定物业管理制度并告知甲方。

2、乙方可委托专业公司承担本园区的专项服务业务，但不得将本园区的整体管理责任转让给第三方。

3、在不侵害甲方及其他物业使用人的合法权益前提下，乙方可自主开展各项经营管理活动。

4、对损坏共用部位或共用设施设备的，乙方可责成当事人对损坏的共用部位或共用设施设备恢复原状或赔偿。

5、乙方可根据实际情况向甲方提供房屋自用部位、自用设施设备的维修养护等有偿服务。

6、对欠费的甲方、物业使用人可拒绝或停止提供有偿服务，直至其履行交费义务为止。

7、按照本协议约定的收费项目、标准向甲方或该物业使用人收取物业服务费、本协议约定的各项分摊费用和其他费用。

8、按本协议的约定向甲方及该物业使用人提供物业管理服务。

9、乙方可采取规劝、制止，提请有关行政管理部门处理，使用法律手段等必要措施，制止甲方或该物业使用人违反本园区内物业管理制度的行为。

10、因维修物业等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知相关业主，并在约定的期限内恢复原状。

11、建立、健全本园区的物业管理档案资料。

12、甲方办理该物业装饰装修的申报登记手续时，乙方应将装饰装修物业的注意事项和禁止行为告知甲方，并与甲方签订《碧辉人家物业装饰装修管理服务协议》，如甲方违规装饰装修该物业，乙方可责令其停工，并禁止其施工人员进入本园区。

13、法律、法规规定的其他权利和义务。

# 第七章 违约责任

**第十六条** 物业服务费、本协议约定的各项分摊费用按约定由甲方交纳，若甲方与物业使用人约定由物业使用人交纳的，从其约定，若物业使用人逾期交纳的，甲方负连带责任。甲方或物业使用人逾期交纳物业服务费、本协议约定的各项分摊费用的，从应交费用之日的次月1日起，每逾期一日按应付费用的3‰交纳违约金；情节严重的，乙方可依法向人民法院起诉。

**第十七条** 甲方不履行或延迟履行本协议第五章的约定义务，乙方有权要求甲方在合理的期限内履行，由此造成其他业主或物业使用人或乙方经济损失的，甲方应依法给予赔偿并承担由此产生的相关责任；对该物业使用人或访客因违反本协议或《碧辉人家临时管理规约》等物业管理制度的约定而造成乙方损失的，由甲方承担连带责任。

**第十八条** 乙方不履行本协议第六章的约定义务，甲方有权要求乙方在合理的期限内履行；造成甲方经济损失的，乙方应给予赔偿。

**第十九条** 甲方同意如连续 3 个月本园区物业服务费缴交率（实缴物业费与应交物业费的比值）低于90%，或缴交物业服务费的户数占应交物业服务费的户数比例低于90%的，经乙方催收无效，乙方有权按相关法规规定依法终止本协议。

**第二十条** 本协议在履行期间，如遇到不可抗力致使本协议无法履行的，双方应当按照有关法律法规及时协商处理。

**第二十一条** 甲方或该物业使用人违反法律、法规禁止性规定或《碧辉人家临时管理规约》禁止性约定的，乙方可根据情节轻重，采取规劝、制止、提请相关政府部门处理等措施，由此产生的相关责任由甲方承担。

**第二十二条** 甲方或该物业使用人的通讯方式、方法如有变更，应以书面形式及时通知乙方，否则由此造成的损失由甲方承担。

**第二十三条** 为维护公众、业主和物业使用人的切身利益，本园区内如发生燃气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、强台风、暴雨、地震及协助政府部门或司法机关执行紧急任务等突发事件，乙方采取紧急措施造成甲方或该物业使用人财产损失的，按有关法律、法规和有关规定处理。

**第二十四条** 双方一致同意，以下事由所致伤害，乙方不负赔偿责任：

1、因不可抗力因素或非乙方能控制的其他事由，包括但不限于因自然灾害、政府行为或法律、法规及政策变动所致损害。

2、本园区内发生的刑事、治安案件（包括但不限于抢劫、盗窃、火灾、爆炸等）或第三人行为所致损害，因乙方过错造成的除外。

3、甲方或该物业使用人有违规行为（包括但不限于违规装饰装修、加建、占用公用场地等行为），乙方或相关职能部门为了维护本园区其他物业使用人及公众的权益而采取措施阻止甲方或该物业使用人的违规行为所造成的损害。

4、因非乙方责任出现供水、供电、供气、通信、有线电视及其他共用设施设备运行障碍所致损害。

5、甲方或该物业使用人未经乙方同意，擅自委托乙方工作人员提供服务所致的任何损害。

6、乙方已履行本协议约定义务，但因该物业本身固有瑕疵所致损害。

7、甲方或该物业使用人因违反本协议或《碧辉人家临时管理规约》等物业管理制度的约定而造成自身财产损失或人身损害的。

8、乙方为公共利益或他人的合法权益免受现实和紧急的损害危险而采取的紧急避险行为，给甲方或物业使用人造成的损害。

9、任何非乙方过错所致损害。

# 第八章 附 则

**第二十五条** 本协议中下列词语的涵义是：

1、业主：指物业所有权人。

2、物业使用人：指物业承租人和实际使用物业的其他人。

3、物业的自用部分：指由单个业主独立使用并具有排他性的房屋、空间、场地及相关设施设备。

4、物业的共用部位、共用设施设备：指本园区内单个业主自用部分以外的，属于多个或全体业主共同所有或使用的房屋、空间、场地及相关设施设备。

**第二十六条** 本协议签订后，甲乙双方需要变更协议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法律效力。

**第二十七条** 本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等法律效力。本协议中标注“□”和“以下　　　”为可选择项，双方应在协商一致的前提下选择相对应项，选择项具有同等法律效力。

**第二十八条** 本协议中涉及的币种，均指人民币。

**第二十九条** 在本协议履行过程中，乙方以甲方在本园区内的物业地址为送达地址向甲方送达一切文件，甲方如有特别要求，应书面通知乙方，由此增加的额外费用由甲方承担。

**第三十条** 本协议在履行中发生争议，由甲乙双方协商解决；协商不成的，任何一方均可依法向人民法院起诉。

**第三十一条** 本协议及补充协议壹式 贰 份，甲、乙双方各执 壹 份，均具有同等法律效力。在签订本协议前，由乙方将协议样本送达有关部门备案。

**第三十二条** 本协议中未约定的事项，均按照有关法律法规和规章执行。

**第三十三条** 本协议经甲乙双方签署后生效，至本园区内全体业主依法选聘物业服务企业并与其签订的物业服务合同生效时，本协议自动终止。

**甲方（签章）： 乙方（签章）：**

**业主： 负责人：**

**日 期： 年 月 日 日 期： 年 月 日**

# 附件一：办证收费标准

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **收费项目** | **办理对象** | **情况** | **收费标准** | **备注** |
| （IC卡）业主、住户证 | 1、业主2、业主的直系亲属（包括：配偶、子女、父母及配偶的父母） | 1、办理新收楼手续后，可免费办理 3 张业主或住户证 |  免费 | 1、乙方为甲方及其直系亲属免费配送 3 张业主或住户证，转名单位业主不在上述免费配送范围内。此后甲方新办、遗失、损毁补办证件，均按本附件中的收费标准执行。2、业主证的有效期限与甲方拥有该物业的产权期限一致。3、住户证最长的有效期限可至业主拥有该物业的产权期限届满，具体期限由业主书面授权说明。4、办证后工本费不予退还。 |
| 1、新办业主/住户证2、补办遗失的业主/住户证3、更换有外表性损坏的故障出入证 | 工本费： 50 元/张 |
| 1、自签领卡起一年内更换无任何外表性损坏的故障出入证 | 免费 |
| （IC卡）临时出入证 | 1、业户的其他亲友2、租户3、业户的佣人/司机 | 1、新办临时出入证2、补办遗失的临时出入证3、更换有外表性损坏的故障出入证 | 按金： 100 元/张工本费： 50 元/张 | 1、临时出入证的一次性有效期限最长为 半 年。2、到期后如需退证，须持临时出入证及按金收据前往乙方物业服务中心办理退证手续，若该证无任何外表性损坏的可退回按金，否则按金不予退还。3、办证后工本费不予退还；**4、临街商铺（非园区内）原则上不得办理。** |
| 1、更换无任何外表性损坏的故障出入证2、延长临时出入证的有效期 | 免费 |
|  （纸卡）装修工人出入证 | 业主办理装修申报登记后所聘请的装修工人 | 1、新办装修工人出入证2、补办遗失的装修工人出入证 | 按金： 100 元/张工本费： 10 元/张 | 1、有效期最长与装修申报工期一致。2、装修完毕后，须持出入证及按金收据前往乙方物业服务中心办理退证手续，退回按金，否则按金不予退还。3、办证后工本费不予退还。 |
| 1、延长装修工期 | 免费 |

**（续上表）**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **收费项目** | **办理对象** | **情况** | **收费标准** | **备注** |
| （ID卡）汽车车位证 | 1、自购车位业主2、长期租用固定车位业户 | 1、新办汽车车位证2、补办遗失的汽车车位证 | 工本费： 30 元/张 | 1、汽车车位证的有效期与车位产权期限或使用期限一致。2、一个汽车车位限办理一张汽车车位证。3、延长租用车位期限的，必须凭有效的租赁协议及汽车车位证到乙方物业服务中心办理。4、办证后工本费不予退还。 |
| 1、自购车位业主2、长期租用固定车位业户 | 1、自签领卡起一年内更换无任何外表性损坏的故障汽车车位证2、延长汽车车位证有效期 | 免费 |
| 汽车车位证 | 短期租用固定车位业户 | 1、新办汽车车位证2、补办遗失的汽车车位证 | 按金：100元/张工本费： 30元/张 | 1、有效期限与车位使用期限一致。2、一个汽车车位限办理 一 张汽车车位证。3、延长租用车位期限的，必须凭有效的租赁协议及汽车车位证到乙方物业服务中心办理。4、办证后工本费不予退还。 |
| 1、自签领卡起一年内更换无任何外表性损坏的故障汽车车位证。2、延长汽车车位证有效期 | 免费 |

上述收费标准可根据国家或地方法律、法规有关规定及当地消费者物价指数的变动幅度予以调整。