**世纪雅苑**

**物 业 服 务 合 同**

肇庆华盈物业服务有限公司

**第一章 总则**

**第一条** 本合同当事人

聘请方（以下简称甲方）：世纪雅苑业主委员会

地址：肇庆市鼎湖区坑口54区港口路世纪雅苑

联系电话：13360258808

受聘方（以下简称乙方）： 肇庆华盈物业服务有限公司

法定代表人：梁燕玲

地址：肇庆市鼎湖区坑口民乐大道20号阳光峰景1号楼217房

联系电话：0758-6137099

根据中华人民共和国相关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方聘请乙方对世纪雅苑（物业名称）项目提供物业服务，订立本合同。

**第二条** 物业基本情况

物业名称：世纪雅苑（下称本物业）

物业类型： 商 住

座落位置：肇庆市鼎湖区坑口54区港口路世纪雅苑

四 至： 见宗地图

住宅收费面积：电梯约53760平方米；步梯约23160平方米

商铺收费面积：约3000平方米；小车车库约： 个，摩托车车房约： 个；露天小车位约： 个；

合同履行期限为 五 年。自 年 月 日起至 年 月 日。

**第三条** 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，本物业的全体业主和物业使用人均应对履行本合同承担相应的责任。

**第二章 双方的权利和义务**

**第四条** 甲乙双方的权利义务

1、甲方的权利义务

（1）2015年1月1日，开发商与星荷物业物业服务有限公司（下称“前手物业公司”）签订《世纪雅苑小区物业服务合同书》，委托前手物业公司对世纪雅苑项目提供物业服务，合同期限为 年。甲方保证，本合同签订前已与前手物业公司解除或终止《世纪雅苑小区物业服务合同书》，前手物业公司已经退出世纪雅苑项目。

（2）负责协调乙方制定管理规约并将其作为物业服务合同的附件要求业主和物业使用人遵守。

（3）对乙方拟定的物业管理制度提出完善建议。

（4）检查监督乙方服务工作的实施及制度的执行情况。

（5）检查监督乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算。

（6）在合同签订之日起 30 日内向乙方提供不低于 50 平方米建筑面积管理用房无偿使用。

（7）合同签订同时负责向乙方移交如下档案资料：

①竣工总平面图、单体建筑、结构、设计竣工图、配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

②设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

③物业质量保修文件和物业使用说明书；

④房屋销售和产权归属清单；

⑤配套设施的归属和收益清单；

⑥物业服务所必须的其他资料。

（8）依照本合同向乙方交纳物业服务费用。对违反本合同约定、逾期不交纳物业服务费的本物业区域内的交纳义务人，应督促其交纳。

（9）协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题。

（10）协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

（11）甲方及其他业主或物业使用人不得占用、损坏本小区的共用部位、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，并在约定的期限内恢复原状，如逾期恢复的，乙方有权利自行采取适当措施排除影响，所产生的费用由相关责任人承担。乙方有权要求责任人在乙方通知按时足额向乙方支付上述费用，否则，每逾期一日，乙方有权要求责任人以应付未付标金额为基数，按日万分之六的标准向乙方支付违约金。

（12）为乙方开展物业服务工作提供所需要的证明与协助。

（13）备案的有关事项发生变更的，甲方应当自变更之日起十五日内书面报告物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门和街道办事处、乡镇人民政府及乙方。

（14）乙方进驻前，本小区已损坏的公共部位、共用设施设备或其他遗留问题（详见附件三《物业共用设施设备明细及确认表》）不属于乙方提供物业服务的范围，上述事项由甲方负责处理并承担相关费用，如甲方未及时处理引起的责任、损失、赔偿或其他相关政府部门的处罚等责任均由甲方自行承担，与乙方无关。如乙方垫付了相关费用，乙方有权要求甲方、相关业主限期返还。

（15）前手物业公司向业主或物业使用人预收或赠送的所有物业服务相关费用（包括但不限于:物业服务费、各种代收代缴费用及押金等），由甲方与前手物业公司、当事业主、物业使用人协调处理，与乙方无关，甲方、业主、物业使用人不得以向前手物业公司缴纳了任何款项为由拒绝向乙方缴纳物业服务费或其他应交款项。

2、乙方的权利义务

（1）根据有关法律、法规、规章及本合同的约定，制定物业服务工作计划并组织实施，根据法律法规和《管理规约》的授权制定物业服务的各项制度。

（2）对业主和物业使用人违反管理规约行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止、公示、报请政府相关部门处理及采取法律途径等措施。

（3）对违反本合同约定、物业管理法规政策、业主公约的行为进行处理：包括责令停止违规行为、要求赔偿经济损失及支付违约金等。

（4）物业区域内未经乙方同意不得乱设广告牌以及相关设施，广告牌设置由乙方负责监督使用，乙方扣除广告牌总收入的【】%作为经营成本后，剩余部分归甲方全体业主所有。

（5）不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能，但乙方根据项目实际情况，向甲方申请，对部分共用部位、共用设施设备（包括但不限于：临时停车位、空置场地、外墙等）自行或委托第三方进行管理、经营，乙方扣除经营总收入的【】%作为经营成本后，剩余部分归甲方全体业主所有；

（6）根据本合同向业主或使用人收取物业服务费用及其他费用，并有权依法对逾期或拒不缴纳物业服务费的业主或物业使用人加收违约金或依法提出诉讼。

（7）可以选聘专业服务公司承担物业区域内的专项服务项目，但不得将本区域内的全部物业服务委托给第三方，因第三方提供服务产生的责任仍由乙方向甲方负责和承担。

（8）负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等年度维修养护计划和大中修方案。

（9）向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，当业主和物业使用人装修物业时，告知有关限制条件，订立书面约定，并负责监督。

（10）负责建立健全的物业管理档案资料，编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告。

（11）每 12 个月向全体业主/物业使用人公布一次公共收支帐目。

（12）对本物业的共用设施不得擅自占用和改变使用功能，如在本物业内扩建或完善配套项目，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施。

（13）本合同终止前三个月，业主、物业使用人或甲方付清相关费用后，向甲方移交其所提供的全部物业管理档案资料和物业办公用房、经营用房及本物业的公共财产等。

**第三章 物业服务事项**

**第五条** 房屋共用部位的维护和管理

房屋共用部位的维修、养护和管理，包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅。

**第六条** 房屋共用设施设备及其运行的维护和管理

1、共用设施、设备的日常维护养护、运行和管理，包括：共用照明、公共防盗门、闸、配电房及智能化系统；

2、市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、化粪池、沟渠、池、井、园林等公共设施；

3**、**公用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

**第七条** 公共环境卫生，包括公共场所、通道、小区道路、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运除四害及公共排污管道和化粪池的清理。

**第八条** 负责交通秩序与车辆停放秩序的管理

1、指挥车辆按指定位置停放；

2、标明交通标志；

3、维持本物业区域内的交通秩序。

**第九条** 维持公共秩序，包括门岗执勤、巡视等

1、协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序；

2、实行24小时治安视频安全监控、保安亭值班守卫及巡视；

3、本条约定的事项不含业主、使用人的人身与财产保险和财产保管责任，乙方与业主、物业使用人另行签订合同的除外。

**第十条** 管理与物业相关的工程图纸、住用户档案与竣工验收资料，并对档案资料做好保密工作。

**第十一条** 组织开展社区文化娱乐活动。

**第四章 甲乙双方的合作模式**

**第十二条** 甲乙双方同意按以下操作模式进行合作：

1、甲、乙双方签订本合同后，甲方应在30个工作日内完成与乙方全面接管管理的工作移交。

2、甲、乙双方同意自乙方进驻接管之日（即 年 月 日）起，乙方有权收取世纪雅苑的所有物业服务相关费用。

3、房屋共用部位、共用设施、设备、公共场地的维修、养护等费用的承担方式：

（1）房屋共用部位的小修、养护费用，由乙方承担。大中修、更新费用，由甲方按规定通过专项维修资金或根据相关法规条例规定的责任人承担。法规条例未规定的，由全体业主和物业使用人承担。

（2）房屋共用设施、设备的小修、养护费用，由乙方承担。大中修、更新费用，由甲方按规定通过专项维修资金或根据相关法规条例规定的责任人承担。法规条例未规定的，由全体业主和物业使用人承担。

（3）市政公用设施和附属建筑物、构筑物的小修、养护费用，由乙方承担。大中修、更新费用，由甲方按规定通过专项维修资金或根据相关法规条例规定的责任人承担。法规条例未规定的，由全体业主和物业使用人承担。

（4）公共绿地的养护费用，由乙方承担。改造、更新费用，由甲方按规定通过专项维修资金或根据相关法规条例规定的责任人承担。法规条例未规定的，由全体业主和物业使用人承担。

（5）附属配套建筑和现有设施现状以双方确认的附件三为准，未完善部分应当由甲方与开发商协商完善。若甲方不能解决的，甲方或业主、物业使用人不得以乙方不符合服务标准等任何理由拒付服务费、要求乙方完善。附属配套建筑和现有设施的小修、养护费用，由乙方承担。大中修、更新费用，由甲方按规定通过专项维修资金或根据相关法规条例规定的责任人承担。法规条例未规定的，由全体业主和物业使用人承担。

（6）小修、中修、大修的界定：

小修工程：总费用在1000元以下(1000元)。

中修、大修工程：总费用在1000元以上。

为保证服务质量，乙方应根据物业服务合同服务内容的约定，合理配置人员：人员编制应保证不少于13人。

4、由于专项维修资金属于法律规定专款专用资金，业主购房时缴交的物业维修资金是由国家独立设立账户存放由住建部门监管使用，业委会与物业公司只需清晰维修资金使用情况及剩余资金的明细即可，如需使用物业维修资金，则需要根据《住宅专项维修资金管理办法》中的要求向所在地住建部门合法合规的进行申请使用，故甲方在物业管理项目移交时，需及时准确的向乙方出具小区目前所有维修资金款项账目明细，方便乙方对该账目进行监管，并协助乙方到有关部门办理相关变更手续。

5、如本小区业主无缴存物业维修基金的，发生应由维修基金支付的情形的，应由全体业主/共有业主承担，与乙方无关。

**第五章 物业服务费用**

**第十三条** 乙方负责向业主和物业使用人收取下列费用（不包括房屋共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的费用）：

1、物业服务费

2、停车服务费

3、各类有偿服务费

**第十四条** 物业服务费收费标准

1、本物业区域物业服务收费方式按乙方与业主约定的费用标准进行收费。物业服务费由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

（1）住宅步梯房：以建筑面积为计费单位，前两年按0.85元/平方米/月向业主/物业使用人收取；第三年起1元/平方米/月向业主/物业使用人收取。

（2）住宅电梯房：以建筑面积为计费单位，前两年按1.3元/平方米/月向业主/物业使用人收取；第三年起1.5元/平方米/月向业主/物业使用人收取。

（3）商铺：以建筑面积为计费单位，按1元/平方米/月向业主/物业使用人收取。

（6）公建配套停车场地由乙方进行经营管理，并按物价部门核准向临时车位使用人收取车位管理费，所得收益归属乙方所有，具体收费标准如下：

小区自有产权车位：

汽车：30元/月/个向业主收取/车位使用人收取。

摩托车：8元/月/个向业主收取/车位使用人收取。

2、因市场物价变动或社会经济增长情况需要调整物业服务收费标准的，经甲乙双方协商一致后进行调整。

3、业主或使用人应于每月10日前支付当月物业服务费及水电分摊费等费用，车位管理费按实际发生时支付。

**第十五条** 物业服务费的开支构成

物业服务费主要用于以下开支：

1、乙方员工的工资、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，包括有关部门收取的各项定期检测、审核费用，以及按单个项目计算维修、更换的小修部分费用；

3、附属配套建筑和设施的维修、养护和管理费用；

4、物业区域内清洁卫生费用；

5、物业区域内绿化养护费用；

6、物业区域内秩序维护费用；

7、乙方办公费用；

8、乙方固定资产折旧；

9、物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

10、法定税费；

11、管理费分摊；

12、乙方的经营利润；

13、政府部门向乙方收取的各项行政事业性收费，但业主委托乙方代收代缴属于业主应当缴纳的行政事业性收费除外。

**第十六条** 乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定服务内容和质量标准提供物业服务，服务期间的盈余或者亏损均由乙方享有或者承担。

**第十七条** 业主和物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护，乙方可接受委托并合理收费，由当事人按实际发生费用计付，收费标准由乙方与业主或物业使用人协定。

**第十八条** 其它服务事项

1、小区业主家政服务（有偿服务）。

2、提供小区物业转让、出租信息服务（有偿服务）。

3、家居电器维修、室内装饰装修及管道疏通服务等（有偿服务）。

**第十九条** 其它乙方向业主和物业使用人提供的服务项目和收费标准如下：

1、业主需要进行装修时需缴交装修押金3000元/户；装修公共区域清洁费：带电梯500元/户、无带电梯300元/户、复式650元/户，装修期间产生的装修垃圾由业主自行清理；施工人员临时出入证工本费10元/个；上述费用由乙方向装修公司或业主收取。装修完毕，经乙方初验合格后，如无违章/规装修，装修押金在三个月复验合格后以不计利息的方式全额退还。如有违章/规，从此款中扣减。

2、上述收费为暂定标准，乙方有权按市场价进行调整。

**第六章 专项维修资金的管理与使用**

**第二十条** 专项维修资金的用途

专项维修资金专用于本物业区域内的物业共用部位、共用设施设备的维修和正常使用。

1、共用部位一般包括住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

2、共用设施设备一般包括电梯、天线、照明、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、排水排污设施、人防设备、防盗监控设备、电梯、供水、高低压用电设备、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等；其他符合《物业维修基金使用管理规定》与本物业区域公共利益有密切联系的设施设备。

**第二十一条** 专项维修资金的管理使用

1、专项维修资金的管理

（1）业主大会成立前，商品住宅业主、非住宅业主交存的住宅专项维修资金，由物业所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门代管。

（2）业主大会成立后，住宅专项维修资金划转后的账目管理单位，由业主大会决定。业主大会或甲方应当建立住宅专项维修资金管理制度和设立专用帐户进行管理专项维修资金。

（3）签订合同时，业主大会或甲方需及时准确的将该物业的所有维修资金缴交明细及剩余金额及曾使用明细一并移交给乙方知悉，并监管和协助乙方申请小区维修基金的使用。

2、专项维修资金的使用

对于需要维修的项目，乙方负责小修部分，超过小修范围外的中修、大修或变更、更换、改造、更新等需要动用专项维修资金的（具体标准见第十二条第3款第6项），由乙方提出使用方案，经业主大会依法通过后乙方方可组织实施。

乙方认为需要使用专项维修资金但业主大会不同意使用的，因其造成的不良后果由全体业主及物业使用人自行承担，乙方不承担责任。

**第二十二条** 专项维修资金的续筹

业主分户账面住宅专项维修资金余额不足首期交存额30%的，应当及时续交。

当专项维修资金不足以支付或未能及时补足的，由全体业主按建筑面积分摊维修费用。

**第七章 物业服务质量**

**第二十三条** 乙方须按下列约定，实现物业服务目标。

1、房屋外观：

（1）根据《住宅室内装饰装修管理办法》维护房屋外观（进驻前造成的或甲方故意隐瞒有关情况的除外），保持房屋外立面的完整、整洁及美观性；

（2）按管理及城规管理部门的相关要求，对各种临时建筑实行监控管理。

2、设备运行：

（1）运转正常并无重大设备故障（进驻前造成的或甲方故意隐瞒有关情况的除外）；

（2）确保不因乙方原因出现特大故障。

3、共用部位、共用设施设备的维修、养护：

根据物业服务相关法规条例进行维护，保证能正常使用（进驻前造成的或甲方故意隐瞒有关情况的除外）；

4、环境卫生：

（1）维持小区舒适整洁的公共环境为业主创造良好的生活环境；

（2）小区内实行垃圾桶装化，日产日清；

（3）小区内马路无摊点、市场，商业网点牌匾美观整齐，管理有序；

（4）小区内无乱堆、乱放、乱贴、乱画、乱刻和乱挂现象；

（5）共用场地定期清洁地面无油渍等污染现象。

5、绿化：

（1）保持小区绿化处于良好的生长状态；

（2）绿化由专人养护和管理。对绿地、花木等定期浇水、施肥、除虫、修剪、清除枯叶。

6、交通秩序：

（1）保持车道通畅停放有序；

（2）甲方委托乙方经营管理的停车场，车辆停放有序，场地清洁卫生、无破损，车辆管理制度完善；

（3）车库门禁系统确保维护及时（若有）。

7、安全管理：

（1）实行24小时保安值班，维持小区良好的公共治安和秩序；

（2）值班人员有明显标志，熟悉辖区情况，工作规范，作风严谨，有值班巡逻记录，各项管理措施落实。

8、急修：60分钟内到场维修；

小修：1天内到场维修。

**第二十四条**业主或物业使用人违反本合同的约定，致使乙方的服务无法达到本合同约定的服务内容和标准的，乙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。

**第八章 违约责任**

**第二十五条** 甲方违约责任

业主和物业使用人逾期支付物业服务费的，从逾期之日起，每逾期一日，按应付未付服务费的3‰支付违约金。逾期支付物业服务费的，乙方有权以诉讼的方式追偿。逾期支付物业服务费超过6个月的，乙方也有权在小区进行公示或公告拖欠物业服务费业主情况或法院判决文书，甲方、业主和物业使用人不得以乙方侵犯其隐私权等任何理由要求清除或提出任何赔偿。

**第二十六条** 乙方违约责任

乙方违反本合同的约定，未能达到约定的物业服务目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改且有超过50%业主反对的，甲方有权终止合同。

**第二十七条** 提前解约责任

乙方承诺在本物业区域内有50%的业主对其服务质量不满意的，甲方督促乙方限期完成整改，乙方逾期不予整改或整改后仍有50%或以上业主不满意的，甲方按照相关条例和约定，依法依规依程序提前解聘乙方，乙方须在十天内交接离场，并将在服务期间内所预收的物业费退回甲方，乙方在小区设立或改造的设备系统不得拆除或搬走。

1、鉴于乙方在签订合同前已投资约30万元以上对小区进行整改（监控更换工程、门禁系统更换工程、道闸系统更换工程、园林绿化整改工程、增设摩托车棚工程等），如乙方按本合同第二十七条、第三十条约定或甲方单方原因要求提前解除本合同的，补偿方式如下:

服务时间不足一年的，退还整改工程费25万元；一年以上不足两年的，退还整改工程费20万元；两年以上不足三年的，退还整改工程费15万元；满三年解聘的不再补偿。

该补偿款如有新物业公司进驻（以甲方与新物业公司签署的《物业服务协议》为准），则由甲方向新进物业公司收取，再转交乙方进行退还；如无新进物业公司，则甲方需在乙方退场之日起计6个月内，向乙方退还。甲方同意乙方有权从本小区的维修基金进行列支退还。

2、除本合同约定情形外，甲、乙双方均不得无故单方面解除本合同，否则视为违约，守约可要求违约方支付10万元的违约金。

**第二十八条** 突发事件处理

为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，由受益人承担损失或当事人按有关规定处理。

**第二十九条** 乙方免责条款

以下情况乙方不承担责任：

1、天灾、地震等不可抗力的事由所致的损害；

2、暴力、抢劫、破坏、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害；

3、因本合同标的物本身有瑕疵所致的损害；

4、因甲方或第三方故意过失所致的损害；

5、业主或物业使用人专有部分的火灾盗窃等所致的损害；

6、因业主延迟交付物业服务费所致的损害；

7、因甲方指挥调派乙方工作人员所致的损害；

8、因乙方建议甲方改善共用部分（含共用部分共用设备设施）或改进管理措施，而甲方未采纳所致的损害；

9、合同标的物的共用部分自然或人为的任何损害，但因乙方故意或重大过失所致的，不在此限；

10、停车场内车辆被盗、被破坏或车内财物被窃的损害，乙方承诺另有保管责任时或管理工作失职除外；

11、由于甲方、业主或物业使用人的原因导致乙方的服务无法达到合同要求的。

12、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业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

13、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，乙方已采取应急措施的。

14、因客观原因，导致公共设施设备维修不到位造成的损失。

15、为维护公众、业主、物业使用人的切身权益，在不可预见的情况下，如发生煤气泄露、漏电、疫情、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方因采取紧急避险措施造成业主必要的财产损失的，当事人双方按照有关法律法规处理。

16、其他法律、法规规定乙方不承担责任的情况。

**第九章 附则**

**第三十条** 期满终止

本合同期满前，甲方决定解聘或重新选聘物业服务公司的，应在期满前两个月书面通知乙方；本合同期满，乙方决定不再续约的，应在期满前三个月书面通知甲方；若乙方在12 个月内亏损共计达￥10万元的，乙方有权提前30日通知甲方单方解除本合同并撤场，而不构成违约。

**第三十一条** 期满续约

本合同期满前三个月，甲乙双方就是否续约进行沟通，如果意见不一致，且确定不能达成共识，则不再续约。合同期满后，乙方全部完成合同并且管理成绩达标，多数业主和物业使用人反映良好，在同等条件下，甲方应优先考虑与乙方续订合同。如双方同意续签，应于本合同到期前三十日内签署新的物业服务合同。

**第三十二条** 自动续约

本合同期满前两个月，甲方没有将续聘或解聘乙方、重新选聘物业服务公司的决定通知乙方的，则视为甲方同意此合同自动延续。

**第三十三条** 接管前处理

本合同终止后，任一方决定不再续约的，在新的物业服务公司接管本物业项目之前，乙方可以应甲方的要求暂时继续提供物业服务，一般不超过三个月，该期间甲方同意乙方按本条约定支付物业服务费、停车服务费等费用，即双方的权利义务继续按照本合同执行。

**第三十四条** 文件送达或通知方式

本合同一方按照本合同约定向另一方送达的文件，须以EMS、亲自递交或email的方式，送达本条所列另一方的联系方式内容。以EMS方式送达的，在投递后（以寄出的邮戳日期为准）第3日视为已送达；以直接送递方式送达的，则于另一方签收时视为送达；以email方式送达的，自进入对方电子邮箱系统之日为送达成功。一方如变更联系方式，应在变更后3日内书面通知对方，否则应承担相应责任。

甲方地址：

电话： 传真：

甲方收件人： email：

乙方地址：肇庆市鼎湖区坑口民乐大道20号阳光峰景1号楼217房

电话：0758-6137099 传真：

乙方收件人： email：

**第三十五条** 不可抗力的终止

因不可抗力致使合同无法继续履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，其他事宜由甲乙双方依法协商处理。

**第三十六条** 终止后处理

本合同终止后，甲乙双方应共同做好债权债务处理事宜，包括物业服务费用的清算、对外签订的各种协议等；甲、乙方应相互配合，做好物业服务的交接和善后工作。

**第三十七条** 任何一方如因其违约行为致使另一方通过司法途径追索的，由违约方承担守约方因此而支出的案件受理费、执行费、律师服务费等一切实现债权的费用。

**第三十八条** 争议解决

本合同在执行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，任一方均应向项目所在地的人民法院起诉。

**第三十九条** 对本合同的任何修改补充或变更应经双方书面确认。本合同附件与本合同具有同等的法律效力。

**第四十条** 本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

**第四十一条** 本合同未尽事宜，如国家有相关规定的，依规定解决；没有规定的，由双方协商解决，并签订书面补充协议；协商不成的，依国家相关法律、法规规定解决。

**第四十二条** 本合同正本连同附件一式四份，房地产行政主管部门备案一份，甲方两份、乙方一份，具有同等法律效力。

**第四十三条** 本合同经甲、乙双方盖章且法定代表人或授权代表人签字后生效。

以下附件一至五由甲方提交，附件六、七由乙方提交。

附件一：物业构成明细表

附件二：物业专用部位明细表

附件三：物业共用设施设备明细及确认表（含设施设备的交付时间、现状、已维修次数）

附件四：规划平面图、宗地图

附件五：设施设备查验确认书

附件六：整改预测费用及完成情况表

附件七：移交资料清单

甲方：世纪雅苑业主委员会

代表人签字：

（或委托代理人）：

乙方：肇庆华盈物业服务有限公司鼎湖分公司

代表人签字：

（或委托代理人）：

日期： 年 月 日

签约地点：