

物业服务协议

CTWY-RCJJ-2025-010

甲方（业主）：昆明市官渡区人民检察院

乙方（物业服务企业）：云南城投物业服务有限公司

甲方所购买房屋销售合同编号: _____

物业类型: (住宅/写字楼/商业/车位)

座落位置: 融城金阶 项目 A 栋 10 层 1001.1002.1003 室

建筑面积: 930.53 平方米

车位: _____ 号

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等有关法律、法规，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就官渡区未成年人“一站式”综合保护中心项目物业服务达成如下协议：

第一条 物业服务内容

- 一、房屋建筑及其公共服务设施的使用管理、日常维护、巡视检查；
- 二、公共园林绿地的管理养护；
- 三、公共环境卫生的管理维护；
- 四、公共秩序的维护；
- 五、入住管理；
- 六、物业装饰装修施工监督管理；
- 七、车辆行驶、停放的秩序维护及场地的日常维护；

八、物业档案资料的管理；

九、组织社区文化活动；

十、专项维修资金的使用发起、使用管理、续筹。

第二条 物业服务标准

一、乙方为甲方提供房屋共用部位的日常管理维护服务。

共用部位是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、房顶等、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、通风窗等。

二、乙方为甲方提供房屋共用设施设备的日常管理维护服务。

共用设施设备是指共用的电梯、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、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋、安全防范系统、邮政信箱、环境卫生设施、小区围墙等。

三、乙方为甲方提供小区公共环境卫生保洁和绿化管理及养护服务。

（一）公共环境卫生保洁工作

- 1、实行 8 小时标准化清扫保洁服务。
- 2、每日对保洁服务范围内的区域进行一次清洁，做到房屋共用部位保持清洁，无废弃杂物。
- 3、按政府有关规定定期向服务范围内喷洒消毒剂、杀虫剂，投放灭鼠药。
- 4、在雨、雪天及时对区内道路积水、积雪进行清扫。
- 5、设定垃圾集纳地点，每日将服务范围内的垃圾归集到集纳地，对垃圾箱、桶及垃圾进行管理。

（二）公共绿化管理及养护工作

- 1、绿地无杂物、无侵占现象，基本无裸露土地。
- 2、花草树木及时修剪，无明显枯枝、死枝及病虫害现象，树木无钉、拴、捆、绑现象。
- 3、精心养护，保持园艺造型美观、别致，无损坏。

四、公共秩序维护和消防管理

（一）秩序维护

- 1、对进出小区的车辆实施管理，引导车辆有序通行、停放。
- 2、对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，发生事件时及时报告有关部门，并协助采取相应措施。
- 3、协助公安部门维护本小区的公共秩序。
- 4、建立安全管理制度，教育秩序维护员依法履行职责。
- 5、做好本物业的公共秩序维护和安全防范工作，实行 24 小时门卫值班制度，每天不定时巡逻。

（二）消防管理

- 1、有健全的消防管理制度，建立消防责任制。
- 2、消防设施有明显标识，定期对消防设施进行巡视、检查和维修。
- 3、定期进行消防训练，确保物业工作人员掌握消防基本技能。
- 4、贯彻执行“预防为主、防消结合”的方针，搞好小区的日常消防工作。

五、交通秩序与车辆停放

（一）认真指挥出入车辆，维护小区交通秩序，要求进入小区车辆需按规定的行驶路线行驶，禁止乱停乱放、占用消防通道等行为的发生，各种车辆应停放在各自的专用停车场，否则造成的一切后果由甲方/车辆使用人承担。

(二) 甲方/车辆使用人需自行购买车辆相关保险, 车辆停放到位后, 须关好门窗, 车内贵重物品自行带走, 否则造成的后果由甲方/车辆使用人自行承担。

(三) 在小区内发生交通事故, 需及时报告并协助有关部门处理。

六、房屋装饰装修管理

对甲方房屋的装修活动进行管理, 对违反国家规定, 不符合建筑装饰的、破坏房屋主体结构、损害房屋外观的装修行为给予制止, 以确保房屋的建筑安全和使用安全。

(一) 建立健全装饰装修管理制度。

(二) 查验甲方装修方案, 与甲方、施工单位签订《装修管理服务协议》, 告知甲方装修注意事项。

(三) 装修期间, 对装修现场进行巡视与检查, 严格治安、消防和房屋安全管理; 对出入小区的装修车辆、装修人员实行出入证管理, 调解因装修引发的邻里纠纷。

(四) 甲方装修结束后进行检查, 对违反《装修管理规定》的进行处理, 问题严重的报政府相关部门, 督促甲方及装修人员及时清运装修垃圾, 集中堆放到指定地点。

七、乙方根据甲方的需求, 为甲方提供相应的有偿服务。

八、物业服务相关费用

(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)

一、物业服务费由业主按照不动产权证书记载的房屋建筑面积预先交纳; 未办理不动产权证书的, 按房屋测绘机构实测报告载明的房屋建筑面积预先交纳; 未进行实测的, 暂按房屋买卖合同记载的面积预先交纳,

具体标准如下:

1、住宅物业服务费: 1.8 元/平方米·月 (含基础服务费、电梯及消防维保年检费、电梯电费);

2、住宅商业物业服务费: 5.5 元/平方米·月 (含基础服务费、电梯及消防维保年检费、电梯电费);

3、集中商业物业服务费: 5.5 元/平方米·月 (含基础服务费、电梯及消防维保年检费、电梯电费);

4、写字楼物业服务费: 8.5 元/平方米·月 (含基础服务费、电梯及消防维保年检费、电梯电费); 根据中共云南省组织部等 10 部门联发的《关于做好社区组织工作用房和居民公益性服务设施建设的实施意见》(云民基(2008)7 号文件)第四条“加强管理,充分发挥社区组织的工作用房和公益性服务设施的用途”,对组织开展工作和进行公益性服务的单位减免部分物业管理费。融城金阶项目 A 座 10 楼用于公益性服务活动。乙方同意减免融城金阶项目 A 座 10 楼 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日物业费,减免后 2025 年 1 月至 12 月物业费管理费为人民币 75000.00 元 (柒万伍仟元正)。

5、二次供水加压运行费: 6 元/户·月;

6、车位物业服务费: 60 元/个·月 (仅为车位公共卫生、照明费用,不含车辆保险费、车辆及车内财物保管费)。

二、装修垃圾清运,由业主自行负责,如乙方接受业主委托清运的,收取装修垃圾清运费,以乙方公示的标准为准。生活垃圾清运费按政府核定标准及相关规定执行。

三、依法将住宅变更其他用途的,物业服务费收费标准按照变更前

与变更后的不同物业性质中较高的收费标准进行收费。

四、甲方应按规定向供水、供电、供暖、燃气、通讯、环卫等专业单位交纳水、电、供暖、燃气、信息、环卫等有关费用。

五、乙方按照上述标准收取物业服务费，并按本协议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。

九、物业服务费交纳时间

一、业主的物业服务费应当从其房屋交付之日的次月起计收。前期物业服务合同生效之日至出售房屋交付之日的当月发生的物业服务费用，由建设单位承担。业主应于办理接房手续当日一次性支付自开发商公告交房日期的次月起至次年 12 月 31 日止的物业服务费。

二、物业服务费按年缴纳，业主应于每年 12 月 31 日前支付下一年度物业服务费。因业主原因未接房、逾期接房、未装修、未入住或使用其物业的，仍须按期全额缴纳物业服务费用。

开票信息和付款信息

(1) 甲方开票信息：

名称：昆明市官渡区人民检察院

开户银行：建行昆明官南路支行，

账号：53050161554708888888

(2) 乙方收款信息

名称：云南城投物业服务有限公司

开户行：招商银行昆明世纪城支行

账号：871902691110101

十、专项维修资金的管理与使用

甲方应当按照国家有关规定交纳专项维修资金，专项维修资金的缴纳金额、使用和续筹办法根据相关法律法规、政府主管部门规定文件执行。

十一、双方的权利义务：

（一）甲方的权利义务

- 1、参加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、监督乙方的物业服务行为，就物业服务的有关问题向乙方提出意见和建议。
- 3、遵守《管理规约》、《装修管理规定》和其它相关的管理规定。
- 4、甲方不得擅自改变房屋的使用功能。
- 5、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、装饰装修等原因确实需要合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先征得乙方同意，并在约定的期限内将使用区域（或设施设备）恢复原状，造成损失的，按损失情况赔偿。
- 6、对违反本小区的物业管理规定造成损失、损害的，应承担相应的赔偿责任。
- 7、为保持整洁、完好、统一的房屋外观，小区内建筑外墙、屋顶、共用部位、公共设施设备上严禁张贴、悬挂、布置、安装与物业服务无关的广告宣传物件。
- 8、依据本协议按时足额交纳物业服务费用和相关费用。
- 9、甲方出租物业时，物业服务费用甲方与物业实际使用人约定由物业实际使用人交纳物业服务费的，从其约定。物业所有权人对实际使用人应支付的物业费、违约金等费用负连带责任。

- 10、甲方房屋转让时，须交清转让之前的物业管理服务费用，同时通

知乙方，并协助乙方与买受方签订新协议，若因未办理前述手续导致乙方难以向受让方收取物业管理服务费，转让方对房屋受让方所欠物业费、违约金等费用承担连带责任。

11、按照安全和睦、公平合理的原则，正确处理邻里关系，不得侵害他人的合法权益。甲方的家庭财产与人身安全的保险由甲方自行办理。

12、甲方车辆如需长期进入并停放小区内，必须向乙方进行登记，办理出入证明，并严格遵守物业管理的车辆行驶及停放规定，如经乙方同意进入并需临时停放的车辆，须按乙方规定停放在指定位置并交纳相关停车费用；非乙方指定的地点（如道路、广场）一律不得停放，否则乙方有权拒绝甲方车辆进入小区内。

13、不得在本物业内违章搭建、私设摊点；

14、不得在本物业内非指定位置倾倒或抛弃垃圾、杂物；

15、不得在本物业内违规饲养动物，合规饲养者对动物加以有效约束，不影响他人居家生活和人身安全，造成他人人身及财产损害的，甲方负全部责任。

16、不得从室内向外抛掷任何物品，对易坠落的物品做好安全防护，定期检查，防止跌落，台风暴雨来临前及时加固或收回室内。

17、控制装修、音响、娱乐活动等可能产生的噪音，以不干扰邻居正常生活为度。

18、不得圈占公共绿地，不在公共绿地种植蔬菜、花草树木或搭花架等，但特定业主按照《商品房买卖合同》享有相关部分的除外。

19、对违反本小区的物业管理规定造成其他业主损失、损害的，应承担相应的民事责任。

（二）乙方的权利义务：

1、对小区房屋共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、物业公共部分的安全、交通秩序等项目进行日常的维修、养护与管理。

2、可委托专业公司承担本小区的专项物业管理，但不得将全部管理责任转让给第三方。

3、依据本协议向甲方收取物业服务费用和相关费用。

4、建立健全小区的物业管理档案、资料。

5、编制物业服务工作计划及财务年度计划。

6、提前将装饰装修房屋的注意事项和限制条件书面告知甲方，并与甲方签订《装修管理服务协议》。

7、向甲方提供房屋自用部位、自用设施设备的维修等有偿服务。乙方可接受委托为甲方专有部分提供维修养护、家政的，其收费项目与收费标准由乙方确定。

十二、共有部分经营收益

一、属于全体业主共有的物业管理用房和（或）物业共用部位和（或）业主共有的场地以及物业管理区域内配套设施在业主大会及业委会成立之前由乙方经营管理。上述各项公共部分的经营管理收入扣除乙方经营管理必要的成本（比例为 40%）后，其余收入（比例为 60%）作为收益归全体业主共有。上述费用可以用于共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造和养护，配套设施等之大中修所需。具体使用程序由乙方与业主另行协商和（或）意见征询函等方式与业主协商确定。

二、若住宅专项维修资金余额不足首期应筹集金额百分之三十的，共有收益金额应当优先用于补充住宅专项维修资金，剩余部分的使用由业主

共同决定。

十三、免责事由

以下情形乙方不承担责任：

一、因不可抗力导致物业服务不能继续履行的，乙方及时通知甲方并应当在合理期限内提供证明。但乙方迟延履行后发生不可抗力的，不免除责任，乙方未采取适当措施防止损失扩大的，就扩大的损失乙方不免除责任；

二、乙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；

三、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已采用合理方式告知业主，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

四、因非乙方责任出现供水、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损失的；

五、因非乙方责任而出现需要维修的项目，但相关业主或使用人不配合而造成的损失；

六、业主改变自用部分、使用共用部分时，乙方已提出合理的建议或已提示风险的危险行为，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，而业主未采纳建议或未接受阻止，导致损害后果的；

七、因业主、物业使用人或其他第三者故意或过失，或违反本协议、临时管理规约及其它物业管理规定、未经乙方同意擅自委托乙方工作人员提供服务所致的一切相关损害；

八、在本物业内发生治安或刑事案件包括但不限于暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾等事由所导致的损害，但因乙方故意或严重过失所致的应当按照过错承担相应责任。

九、除上述各款外，其它不可归责于乙方的事由而导致的损失。

十四、违约责任

一、乙方擅自提高收费标准的，对超出标准部分，业主有权拒绝交纳；已经交纳的，乙方予以返还。

二、甲方未按时、足额交纳物业服务费，每日按逾期费用的 3% 支付违约金，并支付乙方为实现债权而支出的费用（包括但不限于诉讼费、鉴定费、律师费、邮寄费、差旅费、执行费、公告费、保全担保费等）。

三、甲方违反本协议约定，致使乙方的服务未达到本协议约定的服务内容、标准，给乙方造成损失的，甲方承担赔偿责任；给其他业主或第三人造成损失的，乙方先行赔付后向有权甲方追偿，甲方应承担乙方先行赔付的款项及其资金利息（按年息 8% 计算）、乙方因追偿支付的诉讼费、鉴定费、律师费、邮寄费、差旅费、执行费、公告费、保全费、保全担保费等费用。

四、本协议在履行过程中发生争议，双方协商和解，和解不成时，则向物业项目所在地人民法院提起诉讼。

十五、其他

一、本协议甲方作为项目原始产权人，将房屋出售的，买受人成为业主后，自其房屋交付之日（以买卖合同约定的交付日期或开发商通知的交付日期中较早日期为准）始受本协议约束，本协议中未处处区分甲方及业主，故虽用语提及“甲方”但实质义务与业主有关的，仍由业主承担义务，业主不得以非协议当事人予以拒绝。

二、本协议生效后，经审计物业服务支出年度结算不足时，乙方可以根据物价上涨、服务成本上升等实际，乙方可以以征询函形式或者政府主

管部门认可方式征询业主意见，意见应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意提高物业服务费用的，新收费标准在意见统计确认之次月予以实施。

三、如甲方无另行书面告知，乙方有权选择甲方签订买卖合同时所留通讯地址或所购买的房屋地址之一作为书面通知的邮寄地址。在乙方以中国邮政的挂号信或特快专递发送书面通知之日起第5日，视为甲方收悉信件并知悉内容。即使发生退件等后果，亦视为甲方有意拒绝接收而不影响乙方的通知义务已经履行完毕。

四、本协议连同项目《业主手册》《临时管理规约》《装修管理规定》《装修管理服务协议》《防火责任书》（如有），具有同等法律效力。

五、本协议期限自开发商公告的交房日期起至项目业主委员会成立且依据相关法律签订新的《物业管理服务委托合同》止。

六、本协议一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，自双方盖章（若为自然人签署，则应本人亲自签字按手印）之日起生效。

（以下无正文）

甲方：昆明市官渡区人民检察院 乙方：云南城投物业服务服务有限公司

法定（授权）代表人：

法定（授权）代表人：

经办人：

经办人：

联系地址：昆明市官渡区春城路 268 号 联系地址：

电话：64895386

电话：

____年__月__日

____年__月__日