合同编号：2026 第 05 号

西宁市物业服务合同

甲方（小区业主委员会）：西宁市城中区南川西路沈新巷红星小区业主委员会

乙方（物业服务企业）：西宁青发物业管理有限责任公司

西宁市住房保障和房产管理局

西宁市市场监督管理局

二〇二六年六月

说　明

1．本合同为示范文本，由西宁市住房保障和房产管理局、西宁市市场监督管理局共同制定，供业主大会（业主委员会）或业主与物业服务企业签约时使用。

2．本合同文本中所称物业服务，是指物业服务企业接受业主大会（业主委员会）或业主委托，按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

3．本合同所称的甲方为业主大会（业主委员会），乙方为业主大会（业主委员会）通过招投标或按规定以协议方式选聘的物业服务企业。

4．合同双方在签约之前应当仔细阅读本示范文本的内容。经双方协商一致，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、修改、增补或删减。

5．在签订合同时，合同双方应当出示有关证明文件。

6．物业服务经营方式分为包干制、酬金制等。包干制是指由业主向物业服务企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或者承担的物业服务计费方式。酬金制是指在预收的物业服务费中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业服务企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。

红星小区物业服务合同

甲方（小区业主委员会）：西宁市城中区南川西路沈新巷红星小区业主委员会

代表人：张生兰

授权委托人（代理人）：

住所：西宁市城中区南川西路沈新巷 123 号

邮编：

统一社会信用代码：

乙方（物业服务企业）：西宁青发物业管理有限责任公司

法定代表人：李艳

授权委托人（代理人）：

住所：西宁市城东区八一中路 23 号

邮编：

统一社会信用代码：91630100710419420T

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《青海省物业管理条例》《西宁市物业管理条例》《青海省住宅物业服务收费管理办法》等相关法律法规的规定，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对红星小区提供物业服务事宜，订立本合同。

本合同在西宁市住房保障和房产管理局、西宁市市场监督管理局发布示范文本基础上，经甲乙双方协商对部分条款进行修改、增补，修改增补内容与原文本具有同等法律效力。

第一章 物业区域基本情况

第一条 物业区域基本情况

物业名称：红星小区

物业类型：住宅小区

坐落位置：西宁市城中区南川西路沈新巷 123 号

占地面积：

总建筑面积：48700.83 平方米。

总栋数：7 栋（2 栋高层、5 栋多层）

总户数：426 户（408 户业主+18 户商铺）

第二章 物业服务内容与质量

第二条 在物业管理区域内，乙方提供的物业服务包括以下内容：

1. 物业共用部位的维修、养护和管理；
2. 物业共用设施设备的运行、维护和管理；
3. 物业共用部位和公共区域环境卫生维护；
4. 公共绿化的养护和管理；
5. 车辆停放管理服务；
6. 公共区域的秩序维护、安全防范等事项的协助管理服务；
7. 物业使用中对业主禁止行为的告知、劝阻、报告；
8. 装饰装修活动管理服务；
9. 物业档案及物业服务档案保管；
10. _____

_____。

1、**全域高清监控升级：**全面更换小区老旧监控设备，重新规划点位、布线、安装调试，实现园区出入口、主次道路、单元门口、围墙全域无死角覆盖，达标安防合规标准。

2、**单元门整体换新：**小区 21 个单元门全部拆除换新，新门满足防盗、防风、密闭达标要求。楼本体改造优先依托政府项目实施，无政府资金支持时，无政府改造项目及资金支持的，待小区公共收益资金到位后，逐步推进单元门更换工作。

3、**园区管网改造：**小区管网改造已获批政府立项，乙方须于 2027 年全程配合政府完成项目落地实施。

四、供暖服务约定

小区供暖服务合同按政府合同范本实行一年一签制度。

五、高层直饮水改造

水泵本体震动、管道共振。该改造方案采用增压水泵实现高层供水，水泵运行会产生本体震动及管道共振现象。若减震、隔音措施处置不到位，夜间运行有可能产生噪音，对部分业主休息造成影响。影响业主休息，需要征求业主意见，业主不愿意不做改造。

六、其他约定

本协议一式两份，甲乙双方各执一份，双方签字盖章后生效。

（以下无正文）

第三条 在物业管理区域内，乙方接受部分业主或单个业主委托的其他特约服务，或者单个业主委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务的，服务内容和费用由委托方与乙方另行商定。

第四条 乙方提供的物业服务质量按第 1 种执行。

1. 物业服务质量标准等级按照西宁市《住宅物业星级服务规范》（DB6301/T 4—2023）规定的 1 级标准执行。

2. 物业公司对小区进行公共区域维护、环境卫生与绿化养护、秩序维护与安全管理的基本服务工作。

第三章 物业服务收费与经营

第五条 本物业管理区域物业服务费选择以下第 1 种方式：

1. 包干制

物业服务费主要用于以下开支：

（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、检测费用；

（3）物业管理区域清洁卫生费用；

（4）物业管理区域绿化养护费用；

（5）物业管理区域秩序维护费用；

（6）办公费用；

（7）物业服务企业固定资产折旧；

（8）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

（9）法定税费；

（10）物业服务企业的合理利润；

包干制服务费不含下列费用：

（1）物业共用部位、共用设施设备维修更新、改造费用；

（2）产权归专业经营单位的专业经营设施设备的运行、维修、养护、更新费用；

乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和标准提供服务。

2. 酬金制

物业服务费由物业服务支出和乙方的酬金构成。

物业服务支出为所交纳的业主所有，由乙方代管，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、检测费用；

（3）物业管理区域清洁卫生费用；

（4）物业管理区域绿化养护费用；

（5）物业管理区域秩序维护费用；

（6）办公费用；

（7）物业服务企业固定资产折旧；

（8）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

乙方采取以下第 种方式提取酬金：

（1）乙方按 （每月 / 每季 / 每半年） 元的标准从预收的物业服务费中提取。

（2）乙方 （每月 / 每季 / 每半年）按应收的物业服务费 % 的比例提取。

物业服务支出应全部用于本合同约定的支出。物业服务支出年度结算后结余部分，转入下一年度继续使用；物业服务支出年度结算后不足部分，由全体业主按比例承担。

第六条 物业服务费标准

物业服务费用由业主按其拥有物业的建筑面积交纳，具体标准如下：

多层住宅：0.4 元 / 月 / 平方米；
高层住宅：1.05 元 / 月 / 平方米；
商业物业：1.5 元 / 月 / 平方米；

依法将住宅变更为其他用途的，应根据变更后的物业性质，按相应收费标准交费。

物业服务费的调整方式：按照政府文件规定执行。

缴费期限：

业主 / 物业使用人可选择按年度或半年度缴纳物业服务费。选择按年度缴纳的，应当于每年 12 月 15 日前足额缴清本年度的物业服务费。选择半年度缴纳的，当年 7 月 1 日至 12 月 31 日期间的物业服务费，应于当年 12 月 15 日前缴清；次年 1 月 1 日至 6 月 30 日期间的物业服务费，应于当年 6 月 15 日前缴清。

缴费优惠约定：

业主按期足额缴纳全年所有费用，可享受减免 2 个月物业费优惠。优惠仅限物业费，减免费用抵扣当期缴费周期最后两个月费用，不折现、不跨年结转。缴费期内房屋产权变更的，优惠终止、不予退费。欠费业主不享受本优惠；已享受优惠但后续逾期欠费的，物业服

务人有权撤销优惠并追缴减免款项。每套房屋每年仅限享受一次，不与其他折扣叠加。

第七条 物业服务实行酬金制方式计费的，乙方应向全体业主公布物业管理年度计划和物业服务费年度预决算，并每年向全体业主公布物业服务费的收支情况，业主、业主大会或者业主委员会对公布的物业服务费的年度预决算和收支情况提出异议的，乙方应当自收到异议之日起日内书面答复。对物业服务费收支情况有争议的，采取以下方式解决：

1. 协商；

2. 专业机构审计，费用由甲方承担，如聘请专业机构对采取酬金制的物业服务费收支情况进行审计，乙方应当予以配合且不得转移、隐匿、篡改、毁弃会计凭证、会计账簿、财务会计报告以及其他与财务收支有关的资料；

第八条 本合同约定期限起始之 **2026 年 7 月 1 日**起的物业服务**费由业主承担。**

业主出租房屋时，应当将本合同以及有关费用交纳情况等事项告知承租人，并自租赁合同签订之日起 1 日内，将出租情况告知乙方。

业主长期空置物业时，应当告知乙方，并与乙方就专有部分的养护、维修、管理等事项进行协商，采取措施防止漏水、漏气等事故的发生。业主和乙方按照如下程序办理空置手续：由业主本人向物业公司提出书面申请，物业公司安排人员对业主水电表进行抄录，且提出申请的房屋年用水量不得超过 3 吨，年用电量不得超出 50 度，方可按照

规定执行空置房收费标准。空置时间超过半年的，按正常标准的 **70%** 收取物业费。

房屋空置不自动生效，未提交书面空置申请，不适用空置房收费标准。

本条规定由业主或物业使用人承担的物业服务费按（每月 / 每季 / 每半年）交纳给乙方，业主或物业使用人应在（每月第 日 / 每季的第 月第 日 / 每年 月 日）之前履行交纳义务。

业主转让物业时应结清物业服务费及其它相关费用。

第九条 机动车停放管理服务收费

（一）停车位物业服务费

物业管理区域内规划用于停放机动车的车库（场）内的车位，物业服务企业提供相应服务的，由车位所有权人向乙方交纳停车位服务费。

停车位服务费按如下标准收取：**小区业主车辆 100 元 / 月 / 辆，一次性交缴纳一年按 800 元 / 年 / 辆；《红星小区村民车辆 240 元 / 年 / 辆，**且每户只能登记一辆车（凡出租、出售房屋均不享受此优惠）**》；临时停车收费标准按《西宁市临时停车收费标准》执行。**

停车位服务包括如下内容：

1. 停车场共用车位和共用部位的维护；

2. 停车场配套的设施、设备（包括照明、通排风、给排水、消防、标识、道闸等系统）的维护、管理；

3. 停车场的公共环境清洁卫生；

4. 车辆出入的指引、疏导；

车位物业服务费主要用于以下开支：

1. 停车库（位）服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

2. 停车库（位）共有部位的维护费用（业主自有车位的维修养护费用由其自行承担）；

3. 停车库（位）配套的共用设施、设备（包括照明、通排风、给排水、消防、标识、道闸等系统）的维护费用；

4. 停车库（位）的配套的共用设施、设备的运行费用；

5. 停车场的公共环境清洁卫生费用；

6. 法定税费；

7. 物业服务企业的合理利润；

8. 物业企业收取的物业费不够支付本年度的全部费用支出（物业企业亏损费用）；

9. 物业企业垫付款进行物业维修维护费用。

（二）车位场地使用费

占用物业管理区域内业主共有道路或者其他公共区域停放机动车的，交纳车位场地使用费。车位场地使用费按如下标准收取：_____

_____

_____。

第十条 乙方利用业主共用部位、共用设施设备进行经营的，应当征得相关业主同意后，按照规定办理有关手续，经营收益属于全体业主共有。利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的收入以及**车位场地使用费等收益资金归全体业主共有，由乙方代为收取。乙方按收益资金的**

30% 提取管理服务费用（红星小区村民每年每辆车 240 元均为物业服务费再不提取公共收益），用于支付经营、管理及收取、保管资金开支。

收益资金在扣除管理服务费用后，剩余资金按第 1、2、3、4 种方式支出：

1. 公共设施设备维保维护维修费用；

2. 公共用水用电及水电亏损费用；

3. 乙方为物业管理区域业主共有部位维修设施设备及公共区域大修垫付费用。（例如外墙面大修、单元门整体更换、电梯钢丝绳更换、监控设施设备更换工程，上述设施属于小区共有共用部分、共用设施设备，维修改造所需费用由全体业主共同承担，维修资金优先从小区公共收益中列支，公共收益不足部分再另行按规定筹措。）

4. 交存住宅专项维修资金；

乙方代为收取的物业共用部位、共用设施设备经营收入和车位场地使用费等收益资金，应当单独列账，独立核算，按季度将收支明细在物业管理区域的显著位置予以公示。公示时间不少于一个月。

第十一条 委托乙方管理业主共有资金的，**乙方应当于本合同签订后 30 日内开立业主共有资金专户，与乙方其他资金分开管理。**

账户名称：_____

账号：_____

开户行：_____

乙方应当将全部业主共有资金存入该账户，并按照**《中华人民共和国**

会计法》等相关规定和共有资金财务管理制度，设置会计账户，进行会计核算制作并妥善保管会计凭证、会计账簿、财务会计报告等会计资料；不得伪造、变造、隐匿、故意销毁共有资金的会计资料。甲方有权随时查阅共有资金账簿资料，乙方应当予以配合。

第十二条 甲、乙双方均不得擅自处分业主共有部分，不得擅自挪用、侵占业主共有资金。乙方制定的共有资金使用规则、年度使用计划，须经业主大会决定后方可使用。针对本小区部分业主在州县、集中召开业主大会不便的情形，公共收益实施大修项目执行流程为：方案申报、属地报备、业委会审核、业主公示、资金拨付、竣工验收归档：工程完工后，由业委会、物业、可选业主代表共同开展竣工核验，做好施工合同、票据、验收单、影像资料全套档案留存，维修决算结果事后向全体业主公示，所有台账全程可供业主查询。

第四章 物业的交接验收

第十三条 甲方应当于 年 月 日前通知乙方交接验收物业，甲方与乙方应当于物业交付前 15 日，按照《物业承接查验办法》（建房〔2010〕165 号）规定，完成对本合同附件 3、附件 4 规定的物业共用部位、共用设施设备的交接验收工作，并签订物业交接验收协议，作为界定各自在物业服务方面承担责任的依据。验收中双方确认的问题应做好书面记录，甲方承诺在合理期限内予以解决。

第十四条 乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

（一）物业管理区域划分资料；

（二）建设用地规划许可证和建设工程规划许可证复印件、附图；

（三）竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图、消防验收等竣工验收资料；

（四）共用设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料；

（五）供水、供电、供气、供热、通信、有线电视等准许使用文件；

（六）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（七）业主清册（包括业主姓名、联系地址和电话，房屋建筑面积、交付时间等）；

（八）。

第十五条 交接验收所需全部费用由甲方承担。

第十六条 物业交接验收协议生效后，当事人一方不履行协议约定的交接义务，导致物业服务合同无法履行的，应当承担违约责任。

第十七条 物业交接后，甲方未能按照物业交接验收协议的约定，及时解决物业共用部位、共用设施设备存在的问题，导致业主人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

第十八条 物业交接后，发现隐蔽工程质量问题，影响房屋结构安全和正常使用的，业主应当自行负责修复并承担一切经济损失。如该隐蔽工程属于原建设单位保修责任范围，甲方应当协调建设单位履行修复义务。

第十九条 乙方应当将交接验收有关的文件、资料和记录建立档案并妥善保管。

第二十条 甲方和乙方应当将物业交接验收情况书面告知业主。

第二十一条 甲方应保证交付使用的物业符合国家规定的规划、

设计、施工验收标准。如甲方委托乙方代为履行维修责任的，双方应当另行订立委托协议。

第五章 物业的使用与维护

第二十二条 乙方应协助甲方制定本物业区域内的《管理规约》，约定物业共用部位和共用设施设备使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度。

乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方、业主（物业使用人）应给予必要配合并遵守履行。

第二十三条 乙方发现业主（物业使用人）有违反物业管理法律法规、《管理规约》和物业区域内物业管理制度的行为时，应当予以及时劝阻、制止、报告。

第二十四条 乙方应及时向全体业主通告本物业服务区域内的重大事项，受理业主（物业使用人）的建议、意见和投诉，并定期公布相关信息，接受甲方、业主和物业使用人的监督，不断提高物业服务质量和管理水平。

第二十五条 因物业维修或者公共利益，甲方或乙方确需临时占用、挖掘本物业区域内道路、场地的，应当提前告知对方和相关业主，并采取措施保障安全，在约定期限内恢复原状。按规定应报行政管理部门审批的，应当遵守相关规定。

第二十六条 乙方应当采取排查隐患、整治危险、设立警示标志、设置围蔽设施等必要的安全保障措施，做好业主共用部位、共用设施设备的安全管理。

第二十七条 乙方与装饰装修房屋的业主（物业使用人）应签订书面的装饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修保证金等事项进行约定，并事先告知业主（物业使用人）装饰装修中的禁止行为和注意事项。

乙方应当对装饰装修活动现场进行巡查，发现装饰装修人和建筑装饰装修施工方有违反法律、法规、规章或其他禁止行为的，应当予以劝阻、制止，劝阻、制止无效的，应当及时报告相关部门。

第二十八条 甲方应于 2026 年 9 月 15 日前向乙方无偿提供符合法定要求的物业服务用房。物业服务用房属全体业主共有，乙方在物业服务期限内无偿使用并负责维护管理，但不得擅自改变其用途。物业服务用房建筑面积为 100 平方米。

甲方逾期交付物业服务用房，每逾期一日，甲方按小区每月物业费总收入千分之一向乙方支付违约金；因物业服务用房缺失造成乙方无法正常开展物业服务，由甲方承担相应责任。

第六章 双方的权利和义务

第二十九条 甲方权利和义务

1. 执行业主大会的决议、决定，制定并遵守管理规约，监督物业服务的实施情况；

2. 及时向乙方提供物业服务区域内业主姓名、房号、房屋面积，是否有储藏室、车位、车库及联系方式等便于乙方进行物业管理和服务的相关资料；

3. 向乙方交付物业服务用房及相关配套设施、设备，配合乙方进行

物业查验；

4. 及时了解业主、物业使用人的意见和建议，审定乙方制定的物业服务方案，监督和协助乙方履行物业服务合同；

5. 审核专项维修资金的使用、续筹方案，并监督实施，审议乙方提出的物业共用部位、共用设施设备维修、更新、改造的报告；

6. 监督物业服务区域内物业共用部位、共用设施设备的收益使用情况；

7. 负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题以及业主、物业使用人与乙方之间的纠纷，不因此影响乙方工作；

8. 监督管理规约的实施，督促业主、物业使用人按时支付物业服务费；

9. 对业主、物业使用人违反法律、法规及管理规约的行为予以劝阻、制止，劝阻、制止无效的，及时报告相关部门。

第三十条 乙方权利和义务

1. 负责物业服务区域的日常物业服务工作，并委派相应专业的管理服务人员履行本合同，提供质价相符的服务；

2. 根据法律、法规有关规定和本合同约定，开展各项物业服务活动，不得侵害业主、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业服务的便利获取不当利益；

3. 根据有关法律、法规规定和本合同约定，向业主或物业使用人收取物业服务费，通过合法有效的方式解决拖欠物业服务费的问题；

4. 建立健全物业服务信息公开制度，按规定在物业服务区域显著位

置公示服务标准和收费渠道、联系（投诉）渠道和联系方式、公共收益等信息；

5. 接受甲方、业主和物业使用人的监督，定期向甲方、业主报告物业服务合同履行情况，通过线上沟通或者线下座谈会等形式及时答复业主关于物业服务情况的询问，及时向全体业主通告有关物业服务的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉；

6. 结合物业服务区域的实际情况，编制物业服务方案、年度服务计划、年度维修养护计划、年度费用预算和决算报告；

7. 选聘专业公司承担物业服务区域的保洁、绿化养护、设施设备维保、秩序维护的专项服务，对专业公司的服务行为承担连带责任；严禁将全部物业服务业务整体委托给第三方管理。乙方选定、更换外包单位，外包合同副本抄送甲方备案。

8. 维护物业服务区域内公共秩序，采取各种有效安全防范措施，做好物业服务区域内的安全防范工作，发生安全事故时，及时采取应急措施，并向甲方和有关部门报告，协助做好救助工作；

9. 对装饰装修活动现场进行巡查，提前将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项书面告知业主，并就施工时间、废弃物清运与处置等事项，按规定与业主或物业使用人签订装饰装修管理服务协议；

10. 对物业服务区域内违反装修、治安、环保、消防等法律、法规、规章或其他禁止行为，予以劝阻、制止，劝阻、制止无效的，及时报告甲方和相关部门，并协助处理；

11. 不得擅自改变物业服务区域内共有部分的用途；

12. 依法履行保密义务，不得泄露业主、物业使用人的个人信息；不得擅自将小区监控影像资料等提供给他人；

13. 定期回访业主，与业主沟通，采纳业主合理意见，不断改进完善服务；

14. 法律、法规规定的其他权利义务；

15. 其他相关的权利和义务：。

第七章 违约责任

第三十一条 甲方、业主（物业使用人）违反本合同的约定，未按时足额交纳物业服务费的，自逾期次日起按每日万分之零点五标准向乙方支付违约金。乙方不得采取停水、停电、停气方式催收物业费。经催告，甲方、业主（物业使用人）拒绝交纳的，乙方可向人民法院起诉。

第三十二条 乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务费用标准、增设本合同约定物业服务范围公共事务的收费项目或重复收费的，甲方、业主（物业使用人）有权拒绝。

第三十三条 在乙方无过错的情形下，以下情况乙方不承担违约责任：

（一）因物业专有部分内专有部位及专有设施设备固有瑕疵造成损失的，但因乙方故意或乙方违反本合同义务而直接导致的情况除外；

（二）因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等专营设施设备以及其他共用设施设备运行故障造成损失的；

（三）乙方按本合同履行协助做好物业区域内的安全防范义务，但发

生不可预见、不可避免的治安或刑事案件（包括但不限于抢劫、破坏、爆炸、火灾、盗窃、车辆剐蹭等）的；

（四）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（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；

（五）乙方向甲方或业主提出书面建议要求修缮、改造专有或共有部位、设施设备或纠正不良行为，而甲方或业主（物业使用人）未采纳（包括但不限于高空抛物、违章装饰装修、未及时维修或改造等）造成损失的；

第八章 其他事项

第三十四条 乙方应当具有独立法人资格，具备为业主提供物业管理专业服务的能力。乙方应当自本合同签订之日起十五日内在市物业管理信息平台填报合同信息。本合同的附件、补充协议是本合同的组成部分，乙方公开作出的有利于业主的服务承诺、制定的服务细则应当认定为物业服务合同的组成部分，与合同正文具有同等法律效力。本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议。

第三十五条 本合同期限为第 1 种：

1. 自 2026 年 7 月 1 日起至 2029 年 6 月 30 日止。

2. 无固定期限。

第三十六条 本合同期满前，甲方决定不再聘用乙方的，应在期满前 **3 个月书**面通知乙方；乙方决定不再续约的，应在期满前 **3** 个

月书面通知甲方。

本合同期限届满后，业主没有依法作出续聘或者另聘物业服务人的决定，乙方继续提供物业服务的，本合同继续有效，但是服务期限为不定期。当事人可以随时解除不定期物业服务合同，但是应当提前 90 日书面通知对方。

第三十七条 本合同期满前发生下列情形的，甲方可以终止合同另行选聘物业服务企业：

（一）乙方违约无法提供和达到本合同第四条约定的服务内容和服务标准，经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，并征得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解聘原物业服务企业的；

（二）乙方提出解除合同的；

（三）乙方因解散、破产等原因无法履行合同的；

（四）因乙方承接本小区物业服务项目后，**自行垫资投入较大**，截至本合同期限届满时，**前期垫资投入成本尚未足额收回**。双方一致约定：本合同到期后，在乙方满足物业服务各项考核标准、同等合作条件的前提下，甲方优先与乙方续签物业服务合同。

第三十八条 自本合同终**止前 30 日内，**乙方应将物业服务费用预收及欠款的清算、外包合同及经营收益合同的履行及物业共有部位及共用设施设备的运行状况、相关档案资料等完整地移交给业主委员会；业主委员会解散的，移交给代管。乙方不得以任何理由拒绝、拖延移交。乙方无正当理由逾期移交的，**每逾期一日向甲方支付违约金**

人民币 500 元；逾期超过 15 日，甲方可向物业主管部门报告并通过司法途径处理。

第三十九条 业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

第四十条 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第四十一条 本合同自甲乙双方法定代表人 / 授权委托人（代理人）签字并加盖公章之日起生效。本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，涉及业主权益的应在物业区域公示。

第四十二条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决；协商不成，双方选择**第 2 种**方式处理：

1. 向仲裁委员会申请仲裁。

2. 向西宁市城中区人民法院提起诉讼。

第四十三条 本合同一式六份，甲、乙双方各执两份，由甲方于合同签订之日起十日内报送所在地街道（乡镇）和物业主管部门备案。

第四十四条 甲乙双方的联系方式以本合同明确的联系人、联系电话、地址等信息为准，双方对所提供资料的真实性、准确性负责。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，否则按本合同明确的联系方式发出通知、函件的视为已经送达，相关责任由对方承担。本合同明确的联系方式也是解决纠纷时送达各类诉讼材料的地址，因拒收、查无此人、地址不详、无法发送等原因未能收取的，视为已经送达。

第四十五条 鉴于原物业企业青海嘉宸物业管理有限公司退场交接时水电账务不清晰，为保障小区正常供水供电，过渡期内红星小区水电费代收代缴事宜暂时由红星小区业主委员会代理。此期间产生的任何经济责任与法律责任均与西宁青发物业管理有限责任公司无关，西宁青发物业管理有限责任公司不承担由此引发的任何经济责任与法律责任。

待原物业公司水电账务清算、资料移交完成后，水电代收代缴工作由西宁青发物业管理有限责任公司完成。

甲乙双方每一个月沟通一次原物业公司账务清算进度；原物业公司账务、资料全部移交完成后，由甲方出具书面确认函，乙方自收到书面确认函起承接水电费代收代缴；未收到书面确认函，乙方不承担水电费代收代缴相关责任。

甲方（盖章）：西宁市城中区南川西路沈新巷红星小区业主委员会

代表人签字：张生兰

授权委托人签字：

日期：2026 年 2 月 5 日

乙方（盖章）：西宁青发物业管理有限责任公司

法定代表人签字：

授权委托人签字：

日期：2026 年 2 月 5 日