

5. 负责制定《碧桂园·朗悦湾临时管理规约》，并将其和《碧桂园·朗悦湾前期物业服务协议》作为商品房买卖合同的附件，要求物业买受人书面承诺遵守《碧桂园·朗悦湾临时管理规约》和《碧桂园·朗悦湾前期物业服务协议》。

6. 审议乙方制定的物业服务方案。

7. 监督乙方各项物业服务工作的实施。

8. 负责与每位购房业主签订《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》。

9. 协调、处理涉及本物业的物业管理服务工作。

10. 其他：\_\_\_\_\_。

## 第十二条 乙方的权利和义务：

1. 设立专门机构负责本物业的物业服务工作，并委派具有岗位资格的人员从事管理服务工作。

2. 根据有关法律法规及本合同的约定，制订本物业的物业服务方案。

3. 承接本物业的物业服务时，会同甲方对本物业共用部位、共用设施设备进行查验，并做好书面记录和签确工作。

4. 根据有关法律、法规的规定和本合同的约定，向甲方、业主或物业使用人收取物业服务费、本合同约定的各项分摊费用。

5. 对业主和物业使用人违法违规或违反《碧桂园·朗悦湾临时管理规约》、《碧桂园·朗悦湾前期物业服务协议》的行为依法进行劝谕、制止、向政府行政执部门报告处理。

6. 负责编制房屋、附属建筑物、设施设备、绿化等的年度维修计划和大、中修、更新、改造方案并组织实施。

7. 可选聘专业公司承担本物业的专项服务工作，但不得将本物业的服务责任转让给第三方。

8. 乙方可根据当地的经济水平、风俗习惯和人们的生活习性，为本物业的业主和物业使用人提供特约服务和便民服务。

9. 不得擅自占用和改变本物业公共区域内的共用设施使用功能，如需在本物业管理区域内改建、扩建或完善配套项目，乙方须经甲方和业主同意或报有关部门批准方可实施。

10. 建立、健全本物业服务的档案资料。

## 第六章 物业服务用房

第十三条 甲方应按照有关法律、法规的规定向乙方提供能够直接投入使用的物