

# 渤海财产保险股份有限公司

## 物业管理责任保险条款

### 总则

**第一条** 本保险合同由保险条款、投保单、保险单、保险凭证以及批单组成。凡涉及本保险合同的约定，均应采用书面形式。

**第二条** 凡取得物业管理资质证书并依法在工商行政管理部门登记注册的物业管理者，均可作为本保险的被保险人。

### 保险责任

**第三条** 在本保险期间内，被保险人在本保险单明细表中列明区域内从事物业管理工作过程中，因过失导致意外事故而致使第三者人身伤亡或财产损失，依照中华人民共和国法律（不包括港澳台地区法律）应由被保险人承担的经济赔偿责任，保险人在本保险合同约定的赔偿限额内负责赔偿。

**第四条** 保险事故发生后，被保险人因保险事故而被提起仲裁或者诉讼的，对应由被保险人支付的仲裁或诉讼费用以及事先经保险人书面同意支付的其它必要的、合理的费用（以下简称“法律费用”），保险人在本保险合同约定的赔偿限额内负责赔偿。

### 责任免除

**第五条** 下列原因造成的损失、费用和责任，保险人不负赔偿责任：

- （一）被保险人或其代表及雇员的故意行为；
- （二）战争、军事行动、武装冲突、恐怖活动、罢工、暴动、民众骚乱、盗窃、抢劫；
- （三）核反应、核辐射及放射性污染；
- （四）大气、土地和水污染及其他污染；
- （五）火灾、爆炸、地震、雷击、暴风、暴雨、洪水、台风等自然灾害，但因被保险人管理、维护不善，造成灾害来临时本不应发生的损失除外；
- （六）物业管理区域内房屋建筑、设施以及第三者电器设备本身缺陷所导致的损失；
- （七）行政行为或司法行为。
- （八）直接或间接由于计算机 2000 年问题。

**第六条** 下列损失、费用和责任，保险人不负赔偿责任：

- （一）被保险人或其代表及雇员自身的人身伤亡以及被保险人或其代表及雇员所有或

其保管、控制的非物业财产损失；

(二) 被保险人与他人签订的协议中所约定的责任，但即使没有这种协议，被保险人仍应承担的法律责任不在此限；

(三) 物业管理资质证书被资质审批部门吊销期间所发生的损失；

(四) 被保险人将物业管理区域内的专项服务业务委托给他人导致的第三者的人身伤亡及财产损失；

(五) 保险事故引起的第三者间接损失和精神损害及被保险人减产、停产等间接损失；

(六) 供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位未依法承担物业管理区域内相关管线和设备维修、养护责任发生的损失；

(七) 本保险单明细表中列明区域内机动车辆及非机动车辆的损失；

(八) 游泳场所内发生的第三者人身伤亡及财产损失；

(九) 电梯运行事故或故障导致的第三者人身伤亡及财产损失；

(十) 罚款、违约金或惩罚性赔款；

(十一) 保险单明细表或有关条款中规定的应由被保险人自行负担的免赔额。

**第七条** 其他不属于本保险责任范围内的损失、费用和责任，保险人不负责赔偿。

### 赔偿限额及免赔额

**第八条** 本保险合同的赔偿限额包括每次事故赔偿限额、每次事故人身伤亡赔偿限额、每次事故财产损失赔偿限额和累计赔偿限额。

各项赔偿限额由投保人与保险人协商确定，并在保险合同中载明。

**第九条** 每次事故免赔额（率）由投保人与保险人协商确定，并在保险合同中载明。

### 保险期间

**第十条** 除另有约定外，保险期间为一年，以保险单载明的起讫时间为准。

### 保险费

**第十一条** 本合同的保险费按本合同约定的费率标准计收。投保人按照本合同约定向保险人支付保险费。

### 保险人义务

**第十二条** 订立本保险合同时，采用保险人提供的格式条款的，保险人向投保人提供的投保单应当附格式条款，保险人应当向投保人说明本保险合同的内容。对本保险合同中免除

保险人责任的条款，保险人在订立合同时应当在投保单、保险单或者其他保险凭证上作出足以引起投保人注意的提示，并对该条款的内容以书面或者口头形式向投保人作出明确说明；未作提示或者明确说明的，该条款不产生效力。

**第十三条** 本保险合同成立后，保险人应当及时向投保人签发保险单或者其他保险凭证。

**第十四条** 保险人依据第十八条所取得的保险合同解除权，自保险人知道有解除事由之日起，超过三十日不行使而消灭。

保险人在合同订立时已经知道投保人未如实告知的情况的，保险人不得解除合同；发生保险事故的，保险人应当承担赔偿责任。

**第十五条** 保险人按照保险合同第二十五条的约定，认为被保险人提供的有关索赔的证明和资料不完整的，应当及时一次性通知投保人、被保险人补充提供。

**第十六条** 保险人收到被保险人的赔偿保险金的请求后，应当及时作出核定；情形复杂的，应当在三十日内作出核定，但本保险合同另有约定的除外。

保险人应当将核定结果通知被保险人；对属于保险责任的，在与被保险人达成赔偿保险金的协议后十日内，履行赔偿保险金义务。本保险合同对赔偿保险金的期限有约定的，保险人应当按照约定履行赔偿保险金的义务。保险人核定后，对不属于保险责任的，应当自作出核定之日起三日内向被保险人发出拒绝赔偿保险金通知书，并说明理由。

**第十七条** 保险人自收到赔偿保险金的请求和有关证明、资料之日起六十日内，对其赔偿保险金的数额不能确定的，应当根据已有证明和资料可以确定的数额先予支付；保险人最终确定赔偿的数额后，应当支付相应的差额。

## 投保人、被保险人义务

**第十八条** 订立保险合同，保险人就保险标的或者被保险人的有关情况提出询问的，投保人应当如实告知，并提供物业管理资质证书及保险人要求提供的其他材料。

投保人故意或者因重大过失未履行如实告知义务，足以影响保险人决定是否同意承保或者提高保险费率的，保险人有权解除本保险合同。

**投保人故意不履行如实告知义务的，保险人对于合同解除前发生的保险事故，不承担赔偿保险金的责任，并不退还保险费。**

**投保人因重大过失未履行如实告知义务，对保险事故的发生有严重影响的，保险人对于合同解除前发生的保险事故，不承担赔偿保险金的责任，但应当退还保险费。**

**第十九条** 除另有约定外，投保人应当在保险合同成立时交付保险费。合同有约定的，被保险人应按约定如期缴付保险费，未按约定缴付保险费的，保险人不承担保险责任。

**第二十条** 被保险人应当遵守国家及当地主管部门颁布的有关安全法规及管理规定，讲求职业道德，尽职尽责做好物业管理工作，加强管理，采取合理的预防措施，尽力避免或减少责任事故的发生，维护保险标的的安全。

保险人可以对被保险人遵守前款约定的情况进行检查，向投保人、被保险人提出消除不安全因素和隐患的书面建议，投保人、被保险人应该认真付诸实施。

投保人、被保险人未按照约定履行其对保险标的的安全应尽责任的，保险人有权要求增加保险费或者解除合同。

**第二十一条** 在本保险有效期限内，保险标的危险程度显著增加的，被保险人应及时通知保险人，保险人可以按照合同约定增加保险费或者解除本保险合同。

**被保险人未履行前款约定的通知义务，因保险标的的危险程度显著增加而发生的保险事故，保险人不承担赔偿保险金的责任。**

**第二十二条** 发生本保险责任范围内的事故时，被保险人应该：

(一) 尽力采取必要、合理的措施，防止或减少损失，否则，对因此扩大的损失，**保险人不承担赔偿责任；**

(二) 及时通知保险人，并书面说明事故发生的原因、经过和损失情况；**故意或者因重大过失未及时通知，致使保险事故的性质、原因、损失程度等难以确定的，保险人对无法确定的部分，不承担赔偿责任，**但保险人通过其他途径已经及时知道或者应当及时知道保险事故发生的除外；

(三) 保护事故现场，允许并且协助保险人进行事故调查，**对于拒绝或者妨碍保险人进行事故调查导致无法认定事故原因或核实损失情况的，保险人对无法确定或核实的部分不承担赔偿责任。**

**第二十三条** 被保险人收到第三者或其代理人的损害赔偿请求时，应立即通知保险人。未经保险人书面同意，**被保险人对第三者或其代理人作出的任何承诺、拒绝、出价、约定、付款或赔偿，保险人不受其约束。对于被保险人自行承诺或支付的赔偿金额，保险人有权重新核定，不属于本保险责任范围或超出应赔偿限额的，保险人不承担赔偿责任。**在处理索赔过程中，保险人有权自行处理由其承担最终赔偿责任的任何索赔案件，被保险人有义务向保险人提供其所能提供的资料和协助。

**第二十四条** 被保险人获悉可能发生诉讼、仲裁时，应立即以书面形式通知保险人；接到法院传票或其他法律文书后，应将其副本及时送交保险人。保险人有权以被保险人的名义处理有关诉讼或仲裁事宜，被保险人应提供有关文件，并给予必要的协助。

**对因未及时提供上述通知或必要协助导致扩大的损失，保险人不承担赔偿责任。**

**第二十五条** 被保险人向保险人申请索赔时，需提供：

- (一) 出险通知书、书面索赔申请书；
- (二) 保险单正本；
- (三) 营业执照及物业管理资质证书；
- (四) 事故经过说明；
- (五) 相关职权机关出具的事故证明；
- (六) 受害人的索赔申请和损失清单；
- (七) 经过法院或仲裁机关裁判的，应提供生效裁判文书（包括裁定书、判决书、判决书、调解书等）；
- (八) 投保人、被保险人所能提供的与确认保险事故的性质、原因、损失程度等有关的其他证明和资料。

被保险人未履行前款约定的索赔材料提供义务，导致保险人无法核实损失情况的，保险人对无法核实部分不承担赔偿责任。

## 赔偿处理

**第二十六条** 保险人的赔偿以下列方式之一确定的被保险人的赔偿责任为基础：

- (一) 被保险人和向其提出损害赔偿请求的第三者或其代理人协商，并经保险人确认；
- (二) 仲裁机构裁决；
- (三) 人民法院判决；
- (四) 保险人认可的其它方式。

**第二十七条** 被保险人给第三者造成损害，被保险人未向该第三者赔偿的，保险人不得向被保险人赔偿保险金。

**第二十八条** 发生保险责任范围内的损失，保险人按以下方式计算赔偿：

(一) 对于每次事故造成的损失，保险人在每次事故赔偿限额内计算赔偿，其中对每次事故每人人身伤亡赔偿金额不得超过每次事故每人人身伤亡赔偿限额，每次事故财产损失赔偿金额不得超过每次事故财产损失赔偿限额；

(二) 在依据本条第(一)项计算的基础上，保险人在扣除本保险合同载明的每次事故免赔额或由合同载明的根据每次事故免赔率计算的每次事故免赔额后进行赔偿，但对于人身伤亡的赔偿不扣除每次事故免赔额；

(三) 在保险期间内，保险人对多次事故损失的累计赔偿金额不超过累计赔偿限额。

**第二十九条** 除合同另有约定外，对每次事故法律费用的赔偿金额，保险人在第二十八条计算的赔偿金额以外另行计算，但不超过保险单中载明的每次事故赔偿限额的10%。

在保险期间内如果发生多次保险事故的，保险人对法律费用的累计赔偿金额不超过保险单中载明的累计赔偿限额的10%。

**第三十条** 发生保险事故时，如果被保险人的损失在有相同保障的其他保险项下也能够获得赔偿，则本保险人按照本保险合同的累计赔偿限额与其他保险合同及本合同的累计赔偿限额总和的比例承担赔偿责任。

**其他保险人应承担的赔偿金额，本保险人不负责垫付。**若被保险人未如实告知导致保险人多支付赔偿金的，保险人有权向被保险人追回多支付的部分。

**第三十一条** 发生保险责任范围内的损失，应由有关责任方负责赔偿的，保险人自向被保险人赔偿保险金之日起，在赔偿金额范围内代位行使被保险人对有关责任方请求赔偿的权利，被保险人应当向保险人提供必要的文件和所知道的有关情况。

被保险人已经从有关责任方取得赔偿的，保险人赔偿保险金时，可以相应扣减被保险人已从有关责任方取得的赔偿金额。

**保险事故发生后，在保险人未赔偿保险金之前，被保险人放弃对有关责任方请求赔偿权利的，保险人不承担赔偿责任；**保险人向被保险人赔偿保险金后，被保险人未经保险人

同意放弃对有关责任方请求赔偿权利的，该行为无效；由于被保险人故意或者因重大过失致使保险人不能行使代位请求赔偿的权利的，保险人可以扣减或者要求返还相应的保险金。

**第三十二条** 被保险人向保险人请求赔偿保险金的诉讼时效期间为二年，自其知道或者应当知道保险事故发生之日起计算。

### 争议处理和法律适用

**第三十三条** 因履行本保险合同发生的争议，由当事人协商解决。协商不成的，提交保险单载明的仲裁机构仲裁；保险单未载明仲裁机构且争议发生后未达成仲裁协议的，依法向中华人民共和国人民法院起诉。

**第三十四条** 本保险合同的争议处理适用中华人民共和国法律（不包括港澳台地区法律）。

### 其他事项

**第三十五条** 保险责任开始前，投保人要求解除保险合同的，按本保险合同约定向保险人支付退保手续费，保险人应当退还剩余部分保险费；保险人要求解除保险合同的，不得向投保人收取手续费并应退还已收取的保险费。

保险责任开始后，投保人要求解除保险合同的，自通知保险人之日起，保险合同解除。保险人按照保险责任开始之日起至合同解除之日止期间按短期费率计收保险费，并退还剩余部分保险费；保险人要求解除保险合同的，保险人依照《中华人民共和国保险法》的有关规定处理，应提前十五日向投保人发出解约通知书，自保险合同责任开始之日起至合同解除之日止期间与保险期间的日比例计收保险费，并退还剩余部分保险费。

### 释义

**第三十六条** 本合同中除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

- 1、**保险人**：指渤海财产保险股份有限公司
- 2、**物业财产**：指由被保险人管理的、保单明细表中列明区域内的共用道路、场地、房屋及配套设施设备。
- 3、**每次事故**：是指一名或多名索赔者基于同一原因或理由，单独或共同向被保险人提出的，属于保险责任范围内的一项或一系列索赔或民事诉讼，本合同将其视为一次保险事故，在本合同中简称为每次事故。

## 附录

### 短期费率表

实际保险期间不足一年时，保险费按短期费率计收（见下表）：

| 保险期间<br>(个月)     | 一  | 二  | 三  | 四  | 五  | 六  | 七  | 八  | 九  | 十  | 十一 | 十二  |
|------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|
| 短期费率% (年度费率的百分比) | 10 | 20 | 30 | 40 | 50 | 60 | 70 | 80 | 85 | 90 | 95 | 100 |

注：保险期间不足1个月的，按1个月计算；保险期间在1个月以上，不足2个月的，按2个月计算；保险期间在2个月以上，不足3个月的，按3个月计算，依此类推。

## 物业管理责任保险附加险条款

### 游泳场所责任附加险条款

#### 第一条 保险责任

本保险单明细表中列明的游泳池在正常开放时间内被保险人的下列损失和费用，保险人负赔偿责任：

(一) 被保险人管理游泳场所过程中因过失导致的第三者在游泳场所内死亡或伤残依法应由被保险人承担的经济赔偿责任；

(二) 发生保险事故后，被保险人支付的必要合理的施救费用。

#### 第二条 赔偿限额与免赔额（率）

赔偿限额包括每次事故赔偿限额、每人人身伤亡赔偿限额、累计赔偿限额，由投保人与保险人协商确定，并在保险合同中载明。

每次事故免赔额（率）由投保人与保险人在签订保险合同中协商确定，并在保险合同中载明。

#### 第三条 责任免除

下列情况下发生的损失，保险人不承担赔偿责任：

(一) 游泳池正常开放时间内没有合格救生员值勤；

(二) 游泳者在游泳场所内感染传染性疾病；

### **（三）游泳者故意行为。**

本保险为物业管理责任保险的附加险，本条款与主险条款内容相抵触时，以本条款为准，未尽之处，以主险条款为准。

## **停车场责任附加险条款**

凡依法取得停车场有效经营许可证的物业管理者均可投保本附加险。

### **第一条 保险责任**

凡持被保险人发放的有效停车卡或出入卡停放在保险单明细表中列明停车场内的机动车辆，因下列原因造成的损失，保险人负责赔偿被保险人依照中华人民共和国法律（不含港澳台地区法律）应当承担的经济赔偿责任：

- （一）整车被盗；
- （二）空中物体坠落或建筑物倒塌导致机动车辆损毁。

### **第二条 除外责任**

对下列损失，保险人不负赔偿责任：

- （一）车辆本身的缺陷或进场前已经发生的损失；
- （二）车载货物及车内物品损失；
- （三）未锁车门导致的整车被盗损失；
- （四）被保险人明确指定机动车辆停放位置的，未按指定位置随意停放的机动车辆的损失；
- （五）他人碰撞车辆或恶意行为导致的损失；
- （六）非全车被盗，仅车上零部件或附属设备被盗发生的损失；
- （七）不属于保险责任的其他任何损失。

### **第三条 赔偿限额及免赔额（率）**

本保险合同的赔偿限额包括每次事故赔偿限额、每次事故每车赔偿限额、累计赔偿限额。各项赔偿限额由投保人与保险人协商确定，并在保险合同中载明。

每次事故免赔额（率）由投保人与保险人协商确定，并在保险合同中载明。

本保险为物业管理责任保险的附加险，本条款与主险条款内容相抵触时，以本条款为准，未尽之处，以主险条款为准。



## 电梯责任附加险条款

### 第一条 保险责任

在本保险单明细表中列明区域内的电梯（包括客用电梯、货用电梯、人货两用电梯和自动扶梯）在运行过程中发生意外事故造成搭乘人员的人身伤亡或财产损失，保险人负责赔偿被保险人依照中华人民共和国法律（不含港澳台地区法律）应承担的经济赔偿责任。

### 第二条 除外责任

保险人对下列各项不负赔偿责任：

- （一）电梯维修保养人员、安全检测人员的人身伤亡及财产损失；
- （二）发生火警时，使用非消防用电梯所造成的人员伤亡及财产损失；
- （三）电梯乘坐人数或装载货物重量超过该电梯最大负荷量导致的人身伤亡及财产损失；
- （四）未取得有效的电梯准用证、非经具有相应资质的合法企业生产、安装、维修的电梯在运行过程中导致的损失；
- （五）电梯未按国家有关规定接受检验或检验不合格导致人身伤亡或财产损失；
- （六）根据电梯使用说明应该配备电梯司机的电梯未配备合格的电梯司机所发生的损失；
- （七）被保险人发现有妨碍电梯安全运行的技术故障后，仍使电梯带故障运行所导致的损失。

### 第三条 赔偿限额及免赔额（率）

本合同的赔偿限额包括每次事故赔偿限额、每人人身伤亡赔偿限额、每次事故财产损失赔偿限额、累计赔偿限额。各项赔偿限额由投保人与保险人协商确定，并在保险合同中载明。

每次事故免赔额（率）由投保人与保险人协商确定，并在保险合同中载明。

本保险为物业管理责任保险的附加险，本条款与主险条款内容相抵触时，以本条款为准，未尽之处，以主险条款为准。