
都邦财产保险股份有限公司

物业管理责任保险条款

(保监会备案编号: 都邦[2009]N129 号)

总则

第一条 本保险合同由保险条款、保险单、投保单等投保文件、批单、批注、声明及其他合法有效的书面协议构成。

第二条 凡在中华人民共和国境内(不包括港澳台地区)依法设立并登记注册、合法经营并根据国务院颁布的《物业管理条例》和地方省市的实施办法而制订有物业服务合同的物业管理企业,均可作为本保险合同的被保险人。

保险责任

第三条 在本保险合同保险期间且在物业服务合同规定的服务期限内,被保险人在保险单列明的物业管理区域内从事物业管理时,因管理上的疏忽或过失而发生意外事故造成第三者的人身伤亡和财产损失,依法应由被保险人承担的下列经济赔偿责任,保险人按照本保险合同的约定负责赔偿:

(一) 第三者人身伤亡或财产损失;

(二) 事先经保险人书面同意的仲裁、诉讼以及律师费用;

(三) 发生保险责任事故后,被保险人为缩小或减少对第三者人身伤亡或财产损失的赔偿责任所支付的必要的、合理的费用。

上述第一项和第二项每次事故总赔偿金额不得超过本保险单明细表中列明的每次事故赔偿限额;第三项每次事故赔偿金额不得超过本保险单明细表中列明的每次事故赔偿限额。

责任免除

第四条 下列原因造成的损失、费用和责任,保险人不负责赔偿:

(一) 被保险人及其代表的故意行为或违法行为;

(二) 盗窃、抢劫;

(三) 战争、敌对行为、军事行动、武装冲突、恐怖活动、罢工、骚乱、暴动;

(四) 政府有关当局没收、征用;

(五) 核反应、核辐射和放射性污染;

(六) 地震、海啸、雷击、暴雨、洪水、火山爆发、龙卷风、台风、暴风、地崩、地面下沉下陷等自然灾害,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;

-
- (七) 停放或行驶在被保险人管理物业范围内的机动车辆所发生的所有意外事故;
 - (八) 被保险人管理物业范围内的电梯(包括电梯、液压电梯、自动扶梯和自动人行道)发生的所有意外事故;
 - (九) 被保险人管理物业范围内, 被保险人经营的游泳池发生的所有意外事故;
 - (十) 烟熏、大气、土地、水污染及其他污染;
 - (十一) 震动、移动或减弱支撑;
 - (十二) 未经有关监督管理部门验收或经验收但不合格的固定场所或设备所发生意外事故。

第五条 被保险人的下列各项损失、费用和责任, 保险人不负责赔偿:

- (一) 被保险人或其代表、雇佣人员、为其服务的任何人员的人身伤亡赔偿责任, 以及上述人员所有的或由其保管或控制的非物业财产损失赔偿责任;
- (二) 罚款、罚金、违约金或惩罚性赔款;
- (三) 被保险人根据非经政府有关部门核准, 且保险人未书面认可的协议应承担的责任;
- (四) 被保险人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。

第六条 因下列情形引起的损失、费用和责任, 保险人不负责赔偿:

- (一) 被保险人超越其资质等级承接物业管理业务;
- (二) 被保险人将一个物业管理区域内的全部物业管理业务一并委托给他人;
- (三) 被保险人使用他人的资质证书承接物业管理业务。

第七条 下列各项损失、费用和责任, 保险人不负责赔偿:

- (一) 保险单列明的应由被保险人自行负担的免赔额;
- (二) 因本保险合同所列保险事故造成的停产、减产、停电等损失以及各种间接损失;
- (三) 精神损害赔偿。

第八条 其他不属于本保险合同保险责任范围内的一切损失、费用和责任, 保险人不负责赔偿。

赔偿限额与免赔额

第九条 本保险合同的每次事故赔偿限额和累计赔偿限额由被保险人与保险人参照本保险费率规章在投保时协商确定, 但保险人对第三者人身伤亡每次事故每人最高赔偿限额为十万元。

第十条 免赔额由保险人和投保人协商确定, 并在本保险合同中载明。

保险期间

第十一条 本保险合同的保险期间为一年,自保险单上注明起保日的正午十二时起至期满日的正午十二时止。

保险人义务

第十二条 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其他保险凭证。

第十三条 保险人按照本保险合同的约定,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。

第十四条 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。保险合同对赔偿或者给付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。。保险人依照前款约定作出核定后,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。

第十五条 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

第十六条 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。

投保人故意或者因重大过失未履行前款规定的如实告知义务,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。

前款规定的合同解除权,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。

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,但应当按日计算退还未满期保费(经过日数不足一日按一日计算)。

保险人在本保险合同订立时已经知道投保人未如实告知的情况的,保险人不得解除本保险合同;发生保险事故的,保险人应当承担赔偿保险金的责任。

第十七条 投保人应按本保险合同的约定交付保险费。否则,保险人不承担保险责任,并有权解除本保险合同。

第十八条 被保险人应向保险人提供全部受托管理物业清单,并如实回答保险人就相关情况提出的询问。

第十九条 在保险期间内,被保险人应严格遵守国家有关安全管理方面的规定,采取合

理的预防措施，防止意外事故的发生，对安全主管部门或保险人提出的消除不安全因素和隐患的建议，应认真付诸实施。

对于因被保险人未遵守上述约定而导致责任事故的，保险人不负责赔偿；对于因被保险人未遵守上述约定而导致责任事故扩大的，保险人对扩大的部分不负责赔偿。

第二十一条 在保险期间内，本保险合同重要事项变更或保险标的危险程度显著增加时，被保险人应及时书面通知保险人。对于保险标的危险程度显著增加的，保险人有权要求增加保险费或解除本保险合同。

被保险人未履行上述通知义务，因变更事项或保险标的危险程度显著增加导致保险事故的，保险人不负责赔偿。

第二十二条 保险事故发生后，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）二十四小时内通知保险人，并书面说明事故发生的原因、经过和损失情况；故意或者重大过失未及时通知，导致保险事故的性质、原因、损失程度等难以确定的，保险人对无法确定的部分，不承担赔偿保险金的责任，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，在未经保险人检查或同意之前，被保险人对发生事故的物业不得擅自改变和修复；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确定事故原因或核实损失情况的，保险人不承担赔偿责任。

第二十三条 被保险人收到第三者的损害赔偿请求时，应立即通知保险人。未经保险人书面同意，被保险人对第三者及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。必要时，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引起或扩大的损失，保险人不承担赔偿责任。

第二十五条 被保险人申请赔偿时，应提供保险单正本、县级以上医院或司法部门、仲裁机构出具的残疾鉴定诊断书、死亡证明、诊断证明（含病历）及医疗费用单据、户口注销证明、有关的法律文书（裁定书、裁决书、判决书、调解书等）、损失清单以及保险人合理要求的有效的作为赔偿依据的其他证明材料。

被保险人未履行前款约定的单证提供义务，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 保险人对每次事故的赔偿金额以法院或政府有关部门依法裁判的或经索

赔方与被保险人协商并经保险人确认的应由被保险人偿付的金额为准,但不得超过本保险单明细表中列明的每次事故赔偿限额及所含人身伤亡每人赔偿限额。在本保险期限内,保险人对被保险人多次事故的累计赔偿金额,不得超过本保险单明细表中列明的累计赔偿限额。

第二十七条 对第三者财产造成的损坏,应当尽量修复,修复前被保险人须会同保险人检验,确立修理项目、方式和费用。否则,保险人有权重新核定或者拒绝赔偿。

第二十八条 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。

第二十九条 发生保险事故时,如存在重复保险的情况,保险人仅负按比例分摊赔偿的责任。

其他保险人应承担的赔偿份额,保险人不予垫付。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。

第三十一条 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

第三十二条 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。

第三十三条 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

第三十四条 本保险合同生效后,被保险人可随时书面通知解除本保险合同。保险人自收到要求解除本保险合同的书面通知之时起,不再承担在此后所发生的保险事故的赔偿责任。

第三十五条 保险人亦可提前十五天发出书面通知解除本保险合同。保险人自本保险合同解除之时起,不再承担在此后所发生的保险事故的赔偿责任。

第三十六条 本保险合同提前解除时,保险人应向被保险人退还未到期的保险费,未到期的保险费按日平均计退。

释义

物业管理：是指对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。