

物业服务合同

甲方：长春市南关区人民检察院
单位地址：长春市南关区卫星路 5333 号

乙方：长春房地（集团）有限责任公司物业发展公司
单位地址：长春市朝阳区前进大街 1 号 1-3 楼

为营造长春市南关区人民检察院办公楼优美整洁、安全方便、舒适文明的办公环境，规范物业服务，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《长春市物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲方确定乙方为物业服务单位，双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就本物业区域内物业服务的相关事宜，订立本合同。

第一条 物业服务对象及基本情况

服务对象：长春市南关区人民检察院
物业类型：机关办公楼
坐落位置：长春市南关区卫星路 5333 号
建筑面积：1.1 万平方米

第二条 物业服务的主要内容及标准

- 负责物业办公楼内外服务区域的公共秩序维护、安全巡视外来车辆与人员控制、监控室内监控器的看守、灭火器、消防栓设施巡查；
- 设立消防管理岗位，指派 1 名具有专业消防资质的人员，每周两次对消防设施设备的运行情况进行检查，做好设施设备检查记录，发现问题及时排除；随时处理消防设施设备发生的故障，如发生费用由甲方承担；保证节假日、夜班期间发生异常情况第一时间到达现场进行处置。
- 负责办公楼内共用部位、公共场所、健身房、淋浴室及院内步道、停车场、地下车库、绿化带内的日常卫生清扫工作及公共区域内特殊时期消毒工作（不含高空作业、大厅地面结晶养护及外墙清洗项目），垃圾收集并清运至定时收缴垃圾的市政环卫车处；大型清洗设备由甲方提供，如：多功能洗地机，单擦机，洗尘吸水机，高压水枪等；设备所用消耗品由甲方负责。



- 4、领导办公室、休息室、公共会议室的日常卫生清洁工作；
- 5、负责领导日常会务摆台、接待服务；负责发放各楼层报刊；
- 6、物业档案资料管理工作；
- 7、甲乙双方商定的其他委托管理服务事项。
- 8、本项目物业服务标准见《长春市南关区人民检察院物业服务方案》
- 9、负责院内 200 平米的全年清雪工作. 清雪设备由乙方提供.

第三条 甲方的权利、义务

一、甲方权利

- 1、审定乙方拟定的年度物业服务方案；
- 2、甲方有权对乙方的物业服务情况进行监督、检查，对发现的问题，乙方应及时整改，逾期未整改的，甲方有权要求乙方给予直接经济损失赔偿；
- 3、甲方有权要求乙方服从甲方的日常行政管理、规章制度；
- 4、对不服从甲方规章制度、违反物业服务合同的员工，甲方有权要求乙方进行调换。

二、甲方义务

- 1、按照合同约定按时支付物业服务费；
- 2、协助乙方做好物业服务工作；
- 3、协助乙方规范对物业服务区域内甲方人员违反公众管理制度的行为；
- 4、协调、配合乙方共同处理本合同生效前发生的相关遗留问题；
- 5、法律、法规规定的其他义务。

第四条 乙方的权利、义务

一、乙方权利

- 1、制定年度物业服务方案，并按照方案中规定的标准进行专业、规范服务；
- 2、按照本合同和有关规定向甲方收取物业服务费用；
- 3、根据甲方授权，采取规劝、警告等措施制止使用人违反公众管理制度的行为；
- 4、依照法律、法规规定和本合同约定享有的其他权利。

二、乙方义务

- 1、承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施进行查验，并



做好书面记录和签认工作；

2、应按照《长春市南关区人民检察院物业服务方案》的规定提供物业服务；

3、乙方未经甲方允许，不得擅自改变物业服务区域内共用部分、共用设施设备的用途；对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能；

4、乙方秩序维护人员（保安员）要尽职尽责，做好 12309 的安检保障工作，不得缺岗漏岗，如因秩序维护人员失职导致机关大楼发生被盗，物品损坏等情况，损失由乙方承担；

5、由于甲方工作性质特殊，乙方要严格保证甲方楼内安全，防止意外情况发生；

6、乙方要指定专门人员对甲方大楼及院墙内公共区域进行日常巡视检查，发现安全隐患要及时报告甲方；

7、乙方要加强上岗人员管理，保证上岗人员身体健康、无违法记录，技术岗位持证上岗，如遇人员调整，及时将人员信息情况向甲方备案；

8、如非甲方原因，乙方人员工作期间发生疾病或意外事故的，责任及后果由乙方自行承担；

9、本合同终止时，应当在三日内将物业服务用房和物业服务相关资料、物件、设施及时如数地移交给甲方，不得以任何理由拒绝或拖延；

10、未经甲方同意不得将物业服务项目转委托第三方；

第五条 服务收费及缴费方式

1、本物业五个月物业服务费为人民币大写：贰拾柒万叁仟叁佰肆拾叁元整（¥273,343.00元）；

2、缴费方式：甲方分两次缴纳物业服务费，第一次缴纳金额为人民币大写：拾叁万陆仟陆佰柒拾壹元伍角；小写：¥136,671.5元。第二次缴纳金额为人民币大写：拾叁万陆仟陆佰柒拾壹元伍角；小写：¥136,671.5元。

3、在物业服务过程中所发生的能源消耗（如水、电、暖、电话、网络宽带、有线电视等）费用，由甲方负责缴纳；

4、在合约履行中，乙方可接受甲方委托，提供其他专项服务，其费用由甲方按实际发生的费用另行计付。



第六条 物业服务用房

1、甲方在本合同签订 10 日内按照有关规定，向乙方提供固定的物业服务用房。其中包括：物业服务企业的办公用房、仓库、宿舍；

2、物业服务用房属甲方所有，由乙方在本合同期限内无偿使用，但不得擅自改变其用途。本合同终止时，乙方应当将物业服务用房移交给甲方。

第七条 物业服务合同期限

1、本合同期限为五个月，自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 5 月 31 日止；

2、本合同终止后，如甲方选聘新的物业服务企业，在新的物业公司接管本物业项目之前，乙方应当应甲方的要求暂时（一般不超过一个月）继续为甲方提供物业服务，甲方也应继续支付符合本合同约定标准的物业服务费，因市场调节价或政策性原因发生人员及材料等相关费用上涨，在暂管期间，甲方需按市场价格补缴物业服务费差额。

第八条 违约责任

1、甲乙双方不履行本合同约定的义务，一方可要求另一方履行，由此造成的损失，责任方应承担相应的赔偿责任；

2、双方约定，以下条件下所致的损害，可构成对乙方的免责事由：

(1) 因不可抗力而导致的中断服务；

(2) 因建筑物本身固有的瑕疵造成的损害；

(3) 因房屋建筑质量，设施设备质量或安装技术等原因，达不到使用功能或因维修不及时导致物业服务质量达不到要求的；

(4) 因政府有关部门原因而非乙方责任造成的供水、供电、供热、供冷、通讯、有线电视及其他共用设施设备的障碍和损失；

3、如乙方不能按照《长春市南关区人民检察院物业服务方案》要求达到服务标准或因乙方工作人员疏忽而造成损失的，甲方有权要求乙方整改并经督促乙方仍未整改到位或仍无法满足服务标准，甲方有权终止本合同，乙方需退还 20% 合同金额作为赔偿金；

4、在合同履行期间，如乙方无故中途退出而影响甲方正常工作秩序的，甲方有权终止本合同，并要求乙方按合同金额的 20% 给予经济损失赔偿；

5、在合同履行期间，如甲方无故要求乙方中途退出而影响乙方



的正常管理秩序，导致影响甲方正常工作秩序的，乙方免责。同时，乙方有权终止本合同，甲方预支的物业服务费不予退还，如甲方预支的服务费不足合同总金额的 20%，甲方应当赔偿不足部分作为赔偿金支付给乙方。

第九条 乙方为本物业项目派驻的物业服务人员共计 18 人，物业服务费以这 18 人的构成基础测算而定，如需增减人员，经双方协商后，按实际情况另行测算物业服务费，并签订补充协议。


第十条 物业服务标准及物业服务费用测算见《长春市南关区人民检察院物业服务方案》和《长春市南关区人民检察院物业服务费用测算》，《长春市南关区人民检察院物业服务方案》和《长春市南关区人民检察院物业服务费用测算》作为本合同附件具有同等效力，其他未尽事宜，双方可协商后进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具同等效力。

第十一条 本合同在履行中如遇争议，双方可以通过协商解决。如协商不成，可在乙方所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

第十二条 本合同执行期间，遇有国家修改相关法律法规及标准，相关费用比测算费用上涨时，甲方需按新法律法规及标准补足物业服务费差额，遇有市场经济调节因素而致使相关费用上涨时，双方另行协商解决。

第十三条 本合同共五页，一式六份，甲乙双方各执三份，具同等法律效力。

第十四条 本合同自甲乙双方签订之日起生效。

甲方（公章）：
代表人（签名）：

联系电话：

2024 年 12 月 26 日

乙方（公章）：
合同专用章
代表人（签名）：

联系电话：

2024 年 12 月 26 日

