

物 业 服 务 合 同

甲方（业主）：北京市东城区人民检察院

乙方（物业服务企业）：北京市天创兴旺物业管理有限公司



北京市物业服务合同

甲方【业主】：北京市东城区人民检察院

通讯地址：

邮政编码： 联系电话：

【法定代理人】

乙方（物业服务企业）：北京市天创兴旺物业管理有限公司

营业执照注册号：

物业服务企业资质证书号：京物企资二（2005）006号

组织机构代码：10135871-4

【法定代表人】杨文博

通讯地址：北京市西城区复兴门南大街甲2号天银大厦天创
物业

邮政编码：100031 联系电话：66410738

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国消费者权益保护法》、《物业管理条例》及《北京市物业管理办法》等有关法律、法规和规章的规定，甲、乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就乙方为甲方提供物业服务的有关事宜，协商订立本合同。

第一章 物业项目基本情况

第一条 本物业项目(以下简称“本物业”)基本情况如下:

坐落位置:北京市东城区珠市口东大街 10-3 号

规划建筑面积:22080 平方米(地上 18703 平方米、地下 3377 平方米)。

第二条 物业管理区域:北京市东城区人民检察院东城区珠市口东大街 10-3 号办公场所所属范围。主要物业构成明细见附件一。

第三条 物业服务用房主要用于物业服务企业客服接待、项目档案资料保存、工具物料存放、人员值班备勤等。

第二章 物业服务事项、标准及有关约定

第四条 乙方指定物业服务项目负责人为: 孙红昌, 联系电话: 17301355776。乙方更换项目负责人的,应当于 5 个工作日内通知甲方。甲方要求更换项目负责人的,乙方应当于 30 日内更换。

第五条 物业服务期限: 2024 年 1 月 1 日-2024 年 12 月 31 日。本合同生效日期以双方签订日期起计算。

第六条 乙方物业服务概述:(详情见附件三)

1. 完成甲方楼宇内、外基础设施的巡检、维修和保养,制订物业服务工作计划并组织实施,根据甲方监管部门安排完成甲方新工程项目的磋商、监管、工人资质审查、进场、施工、用水用电安全、垃圾倾倒、工人管理及协调施工期间相关工作,协助甲方完成工程项目验收工作,负责项目维保

期结束后的巡检、维修和保养。保管相关工程图纸、档案与竣工验收等资料；根据法律、法规和管理规约的授权制订物业服务的有关制度。

2. 负责本物业管理区域内共用部位和各类基础设施的日常维修、养护和管理。

3. 接收甲方及甲方授权部门提交的《东城检察院设施维修报备单》，并按规定时间和要求完成维修和报修。本项目部完成不了的，视不同情况可通知设备维保方进行维修；或与本公司沟通联系，选派专业团队进行维修处理；或与第三方具有专业资质维修单位沟通联系，配合实地查看损坏（设施）设备，完成工期和报价预算工作，并将两项内容报备甲方监管部门备案，经甲方监管部门审核同意后，负责损坏（设施）设备维修期间的工人资质审查、进场、施工、用水用电安全、垃圾倾倒、工人管理及协调施工期间相关工作，协助甲方完成（设施）设备维修后验收工作。

4. 负责本物业管理区域内共用设施设备的日常维修、养护、运行和管理。

5. 负责共有绿地、景观的养护和管理。

6. 负责清洁卫生服务，包括物业共用部位、公共区域的清洁卫生，垃圾的收集等。

7. 其他服务事项。

第七条物业服务标准（详见附件二）。

第八条乙方对甲方专有部分提供维修养护或其他特约服务的，应当与甲方签订特约服务协议，服务事项、标准及

费用由双方在协议中约定。

第九条乙方接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等公用事业服务单位委托代收使用费用的，不得向甲方收取手续费等额外费用，不得限制或变相限制甲方购买或使用。

第三章物业服务收费

第十条物业费由甲方按拥有物业的建筑面积缴纳，物业费为：大写人民币：贰佰陆拾贰万捌仟伍佰元整（小写：¥2628500.00元）；付款方式：甲乙双方签订合同后，甲方支付费用的50%，即大写人民币：壹佰叁拾壹万肆仟贰佰伍拾元整（小写：1314250.00元），剩余费用分三、四两个季度支付，即每季度支付人民币大写：陆拾伍万柒仟壹佰贰拾伍元整（小写：657125.00元）。

第四章权利与义务

第十一条甲方的权利义务：

1. 有权要求乙方按合同约定提供物业服务。
2. 监督乙方履行本合同，对乙方提供的物业服务有检查、建议、督促的权利，对乙方因履行职责不当，造成甲方损失的，有权要求乙方进行赔偿。
3. 按有关规定及本合同约定缴纳物业服务费和特约服务费；
4. 甲方对乙方在服务过程中出现的问题，有权向乙方发

送《纠正问题通知单》，当季连续发出5次（含5次），扣除乙方当季服务费10000元，发出6次以上，扣除乙方当季服务费50000元。

5. 对乙方根据合同和有关规章制度提供的管理服务给予必要配合。

6. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

7. 遵守管理规约以及物业管理区域内物业共用部分的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。

第十二条乙方的权利义务：

1. 根据合同约定，收取物业服务费、特约服务费。

2. 按本合同约定的物业服务事项和标准提供物业服务。

3. 妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，不得将甲方信息用于物业管理活动之外的其他用途。

4. 及时向甲方主管部门通报本物业管理区域内有关物业服务的重大事项，及时处理甲方工作人员的投诉，接受甲方工作人员的监督。

5. 乙方因违反操作规程、工作失误、巡检不及时、发现问题未能及时反馈，导致甲方设施损坏，经双方共同确认，确无维修价值或维修后可能会影响正常使用的，乙方负责设备更换。经双方共同确认，可以维修且不影响后续使用的，乙方负责联系维修方及维修费，后续设备出现的一切问题由乙方负责。

7. 乙方因违反操作规程或因工作失误，造成甲方人员伤亡、

亡的，除追究乙方和当事人法律责任外，还需赔偿当事人所有损失。

8. 对甲方工作巡检发现的问题及时整改并按规定时限反馈。对甲方发出的《纠违通知书》按规定时限和要求进行反馈。

9. 对甲方单位内部进行的基础设施改造和建设，乙方需派人全程协助甲方对项目可行性、工程方资质及合同、工期及用料等内容进行审查核实。施工期间安排专人负责现场监理，并做好登记。协助甲方做好项目的验收工作，在施工维保期结束后，自动负责后期的维修保养。

10. 因乙方不当使用甲方提供的燃气、水、电、暖气等，造成人员、财产损失的，由乙方承担赔偿责任；

11. 乙方自行雇佣的餐厅服务人员与甲方不存在劳动关系或者劳务派遣关系。

12. 乙方项目员工在甲方场所内遭受人身、财产损害的，甲方不承担赔偿责任；在甲方提供宿舍住宿期间，自行承担管理职责，并接受甲方监督。

13. 乙方负责与项目员工签订劳动合同，支付工资、保险、福利等费用，配发疾病防疫、劳保等必需品，并承担项目人员在执行工作任务时，因履职不当或违法行为所造成的相关损失和责任；乙方应当依法为本公司派遣到甲方服务的员工缴纳工伤保险，否则在员工在完成工作遭受损害时，乙方自行对该员工承担赔偿责任，甲方不承担相应责任。

14. 乙方员工因工作失误或违反操作规程，造成甲方、驻

甲方其他第三方人员伤亡、财产损害、损失的，除追究乙方和当事人法律责任外，还需赔偿受害人所有损失。

15. 严禁从事本职工作以外的兼职，严禁利用甲方资源从事营利活动。

16. 对甲方工作人员违反本合同和管理规约的行为，采取告知、劝阻和向甲方主管部门报告等方式配合甲方主管部门督促甲方工作人员改正。

17. 不得擅自占用本物业管理区域内的共用部分或擅自改变其使用用途。不得利用本物业进行经营活动。不得擅自占用、挖掘本物业管理区域内的道路、场地，确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应当按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在物业管理区域内公示，施工过程中尽可能减少对甲方的影响，并及时恢复原状。

18. 可将本物业管理区域内的专项服务委托给专业性服务企业，但不得将全部物业服务一并委托给其他单位或个人。乙方应当将委托事项及受托企业的信息报甲方主管部门备案。乙方与受托企业签订的合同中约定的服务标准，不得低于本合同约定。乙方应当对受托企业的服务行为进行监督，并对受托企业的服务行为承担责任。

19. 乙方实施锅炉、电梯、电气、制冷以及有限空间、高空等涉及人身安全的作业，应当具备相应资质或委托具备相应资质的单位实施，委托其他单位实施的，应当明确各自的安全管理责任。

20. 发生重大灾害、疫情等特殊情况，需乙方人员（全部

或个体)撤离甲方驻地,或采取隔离等措施的,均有乙方组织实施;

21. 负责对地库隔油池(不含)至洗衣房提升井进行清理疏通,确保畅通无积水。

22. 乙方工作人员原则上不得安排在本物业中住宿,需临时留宿的,应提前向甲方主管部门申请,经同意后方可安排。

23. 乙方公司主要负责人每月需到甲方对本项目所涉及内容进行检查指导,并就检查结果、当月项目存在的主要问题以及公司具体举措等内容,与甲方职能部门负责人进行面对面沟通。

24. 有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第五章 合同终止

第十三条 本合同到期自然终止。

第十四条 甲方通过招标形式确定下一年度物业服务企业。乙方可继续参与竞标。

第十五条 本合同终止后尚未有新的物业服务企业承接的,乙方继续为甲方提供物业管理服务,直到新的中标物业服务公司进驻,在此期间的物业服务费按新一年合同的金额及实际服务时间结算,费用由中标方公司代为支付。

第十六条 本合同终止后,甲乙双方应当共同做好交接事宜,包括物业服务费的清算、对外签订的各种协议的执行、物业共用部分查验交接以及移交相关档案资料等。

第六章违约责任

第十七条乙方管理服务达不到本合同约定的服务内容和标准的，应当承担采取补救措施或赔偿损失等违约责任。

甲、乙双方对物业服务质量发生争议的，双方可共同委托物业服务评估监理单位就乙方的物业服务质量是否符合本合同约定的服务标准进行评估。

除不可预见的情况外，乙方擅自停水、停电的，甲方有权要求乙方限期解决，乙方应当承担相应的民事责任并赔偿甲方经济损失。

甲方定期或不定期对乙方服务项目进行检查，对乙方未按合同履行，经多次提出仍未整改或发生责任事故的，可除追究当事人责任外，扣除乙方季度服务费的3%至5%。

第十八条甲、乙双方均不得提前解除本合同，否则解约方应当承担相应的违约责任；造成损失的，解约方应当承担相应的赔偿责任。

第十九条乙方违反本合同第十条的约定，擅自提高物业服务费标准的，甲方就超额部分有权拒绝缴纳。

第二十条乙方在本合同期限内擅自停止物业服务的，甲方可要求乙方继续履行，采取补救措施，并应当按1%的标准向甲方支付违约金；前述行为给甲方造成损失的，乙方应当赔偿相应的损失。

第二十一条乙方在本合同终止后拒不撤出本物业管理区域的，甲方有权要求乙方按时撤出物业管理区域，并应当

按 1%的标准向甲方支付违约金；前述行为给甲方造成损失的，乙方应当赔偿相应的损失。

第二十二條乙方违反本合同约定，擅自将甲方信息用于物业管理活动之外的，应当按全年物业费 1%的标准向甲方支付违约金。如违约金数额不足以弥补业主所遭受的直接损失的，乙方应当补足。

第二十三條甲方违反本合同约定，经乙方书面催缴，未能按时足额缴纳物业服务费，应当按全年物业费的标准 1%的标准向乙方支付违约金。

第二十四條除本合同另有约定外，甲、乙双方可以结合具体情况对违约责任进行补充。任何一方的违约行为给他方造成损失的，均应当承担相应的赔偿责任。

第二十五條因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

第二十六條为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，应当按有关规定处理。

第二十七條乙方有确凿证据证明属于以下情况的，可免于承担违约责任：

1. 由于甲方自身的责任导致乙方的服务无法达到合同约定的；

2. 因维修保养本物业管理区域内的共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方，暂时停水、停电、停止共用设

设施设备使用等造成损失，并及时组织相关人员及时抢修无效的；

3. 经具有专业资质单位鉴定后，非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第七章争议解决

第二十八条合同履行过程中发生争议的，双方可通过协商解决或向物业所在地物业纠纷人民调解委员会申请调解的方式解决；不愿协商、调解或协商、调解不成的，可按以下方式解决：向项目所在地人民法院提起诉讼

第二十九条本合同经双方签字（盖章）后生效。

第三十条本合同正本连同附件一式四份，甲方、乙方各执两份，具有同等法律效力。

第八章附则

第三十一条其他约定：见附件四

甲方：



乙方：



2024年5月31日