

合同编号：

湖北省武汉市人民检察院
物业服务合同

二〇二五年十二月

武汉市人民检察院物业管理服务合同

甲方（委托方）：湖北省武汉市人民检察院

通讯地址：武汉市江岸区云林街28号

邮政编码：430000

乙方（受托方）：武汉汇得行靓江物业服务有限公司

统一社会信用代码：914201027282689074

企业资质证书号：（建）114118

通讯地址：武汉市江岸区二七街道黄家墩192号2层201室

邮政编码：430000

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《武汉市物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就湖北省武汉市人民检察院物业服务有关事宜，订立本合同。

第一条 物业项目（以下简称“本物业”）基本情况：

名称：湖北省武汉市人民检察院。

物业类型：办公楼。

服务范围：江岸区台北街道（乡、镇）云林街28号，建筑总栋数3栋，总建筑面积4.14万平方米。

第二条 乙方提供的物业服务内容

一、水电冷暖保障及维修服务

1、做好大院供水、供电、供冷、供暖、电梯保障和服务工作；

- 2、做好大院水电冷暖设施设备和电梯维修保养工作；
- 3、做好大院配电房高低压预防性实验检测工作；
- 4、做好大院净水系统的维护和保养工作，定期更换滤芯。

二、环境保洁服务

1、负责大院公共区域的卫生保洁，包括：路面、亭廊、座椅、健身器材、各种灯具、垃圾容器等设施设备的循环保洁，如遇冰冻和雨雪天气，须提前采取防范措施，及时组织人力疏通道路，确保院内通行安全；

2、负责各办公楼内楼梯、走廊、卫生间、茶水间等公区的循环保洁；

3、负责重要办公室及会议室各部位的保洁、开水供应，以及床铺整理洗换，并根据需求适时调整和变更等；

4、负责卫生间内耗品补充，包括：洗手液、卫生纸、擦手纸等；

5、重大节日及大型活动，配合甲方进行有关布置及组织清洁卫生大扫除；

6、负责大院地下管道的疏通和化粪池清掏工作；

7、负责大院生活垃圾清运工作。

三、消毒消杀服务

1、负责各办公楼公区走道、楼梯、卫生间、茶水间、会议室、办公室等区域及其配套设施设备的消毒；

2、负责外围公共区域停车场、非机动车棚、绿化带、垃圾中转站、垃圾桶等区域及其配套设施设备的消毒；

3、负责各出入口岗亭、收发室、值班室等区域的消毒；

4、负责大院办公区室内外公共区域及附属设备机房的蚊、蝇、蟑螂、老鼠等有害生物的防治；

5、负责大院垃圾中转站、垃圾桶周边有害生物的防治；

6、负责大院绿化带、地下污水井等区域的有害生物防治；

7、每年根据季节适时调整消杀频次和消杀方式。

四、绿植养护服务

1、负责院内室外绿化区域的日常养护；

2、办公楼大厅及重要会议室的绿植配备及日常养护。

五、客户接待服务

1、负责电话接听、咨询服务工作；

2、负责来访人员接待工作；

3、负责客户报修接待处理工作；

4、负责客户投诉接待处理工作。

六、会务服务

负责全院的会议服务及接待服务，包括：会场布置、茶水供应、相关设施设备的开启和关闭等服务。

七、运动场馆服务

1、运动场馆的日常管理及维护；

2、运动场馆的日常清洁卫生服务。

八、图书点服务

1、负责图书借阅工作，做好图书借阅记录和归还记录；

2、负责图书清点工作，确保书籍无缺失、无损坏等。

九、房屋维修服务

负责大院房屋及公共设施的小修小补(所需物品材料由甲方负责)。

十、临时性物业服务工作

负责院内大件物品的搬运等甲方赋予的其他临时性服务工作。

十一、安全生产工作

受甲方委托建立健全应急管理相关的责任制度、预案体系、应急救援队伍、物资与装备保障、监测预警、应急响应、电梯等特种设备的应急处置与救援、教育培训、应急演练、报告反馈、安全生产、记录归档等运行机制并有效落实，规范突发事件应对工作，有效预防、及时控制和最大限度消除危害，保障办公楼安全和正常秩序。与甲方签订突发事件安全责任书，明确管理职责，强化风险防控意识，定期组织专项排查。

第三条 乙方提供的物业服务应达到约定的质量标准见附件 1 《物业管理服务质量标准》；乙方为项目配备的物业服务人员编制不少于 34 人。

第四条 服务期3年，每一合同年度结束后，甲方根据考核情况确定是否续签服务合同。

第五条 本物业服务合同期限为1年，自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。

第六条 本物业管理区域物业服务收费方式为包干制。

一、物业服务费用由甲方按季度支付。物业服务年费用总额为：人民币 2720000.00 元（大写人民币贰佰柒拾贰万元整）。

二、物业服务费用主要用于以下开支：

1、物业服务人员的工资、社会保险和节日加班费、餐费和按规定提取的福利费等。

2、物业管理区域清洁卫生服务费用，包括耗材、工具等费用（含卫生间耗品补充、地下管道疏通、生活垃圾清运费）。

3、室外绿化区域和室内重要区域的绿化服务费用，包括绿化服务所用的耗材、工具等费用（含绿植购置费）。

4、物业管理区域消毒消杀服务费用。

5、设施设备日常维保费用（含净水系统滤芯更换费用、水电冷暖公共设施设备维修保养费用，电梯维修保养费用，配电房高低压预防性实验检测费用，门锁更换费用）。

6、水电冷暖保障服务费用。

7、会务服务、运动场馆服务、图书点服务费用。

8、物业服务公司行政办公费用、固定资产折旧费用、法定税费。

9、其他费用。

乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担，除双方另有约定外，甲方不再支付其他任何费用。

第七条 付款方式

一、合同总金额为人民币 2720000.00 元（大写人民币贰佰柒拾贰万元整）。按季度支付，每季度支付金额为人民币 680000.00 元（大写人民币陆拾捌万元整）。

二、付款时间及方式：

1、付款时间：甲方根据每季度检查考核结果，在收到乙方提供

的增值税普通发票后支付当季服务费。

2、付款方式：以转账方式直接转入乙方银行账户。

付款方式说明：甲方根据乙方每季度完成情况进行评估、考核打分后付款。按百分制进行扣分，扣分取均值，评分结果以书面形式告知乙方，并按下列标准支付物业服务费。

(1) 评分为 90-100 分的，按每季度支付基数的 100% 支付。即人民币 680000.00 元（大写人民币陆拾捌万元整）。

(2) 评分为 85-89 分的，按每季度支付基数的 95% 支付。即人民币 646000.00 元（大写人民币陆拾肆万陆仟元整）。

(3) 评分为 80-84 分的，按每季度支付基数的 90% 支付。即人民币 612000.00 元（大写人民币陆拾壹万贰仟元整）。

(4) 评分为 80 分以下的，视为乙方当季度物业服务质量不合格，甲方不支付当季度物业服务费用。

(5) 合同期内，甲方可发出整改书面通知书或口头通知，乙方 10 日内未予整改的，甲方可扣除当月的物业管理费用；20 日内未整改的，甲方有权终止合同，并追求乙方责任。

3、乙方指定专职人员与甲方进行物业服务费用的结算工作。

4、乙方公司账号

| | |
|---------|------------------------|
| 收款人单位全称 | 武汉汇得行靛江物业服务有限公司 |
| 账 号 | 1707 9301 0400 0873 0 |
| 开 户 行 | 农行武汉分行营业部 |
| 税 号 | 9142 0102 7282 6890 74 |

三、因国家规定的相关政策及甲方增加服务内容等因素变动，确需调整物业管理服务费时，双方协商解决。

四、特约服务：合同约定服务内容以外的临时性委托服务、临时性代买材料及费用标准由双方按具体事宜另行协商确定，不包括在合同金额内，可同每季度物业服务费一并核算支付。

第八条 乙方不得利用物业共用部位、共用设施设备进行广告、租赁、商业促销等经营活动。

第九条 甲方权利和义务

一、权利

1、对本物业管理区域内的物业服务事项有知情权和监督权。

2、审定和认可乙方制订的物业服务方案、年度服务计划、年度维修养护计划，并对乙方的日常物业管理服务质量作监督评价，对存在的问题通知乙方整改。

3、协助乙方项目服务中心做好物业管理服务工作。及时向乙方反映物业使用人的投诉和意见，配合乙方项目服务中心处理对外事务及有关部门对物业管理服务工作提出的问题。

4、委托乙方管理的设备设施应达到国家或地方相关的质量标准，乙方有义务配合甲方进行设备设施的维修。

5、甲方有权向乙方投诉其工作人员的服务态度、质量问题并知悉处理结果。对不符合甲方要求的人员有权要求乙方更换。

6、监督、检查乙方各项方案和计划的实施，并每年对乙方按照本合同约定履行物业服务情况进行考核。

7、监督委托乙方实施的设备维修工作执行情况。

8、监督乙方对物业共用部位、共用设施设备的管理和维护情况。

9、法律、法规规定其他权利。

二、义务

(一) 在乙方入驻 5 日前, 无偿提供符合使用要求的物业服务用房, 位于 武汉市人民检察院后勤服务用房, 建筑面积约 63 平方米。物业管理用房属甲方所有, 乙方在本合同期限内无偿使用, 但不得改变其用途。

(二) 甲方向乙方移交下列资料

- 1、设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料;
- 2、物业质量保修文件和物业使用说明文件;
- 3、物业管理必需的其他资料。

(三) 负责协调、处理、解决本合同生效前发生的与物业服务活动相关的遗留问题, 不因此影响乙方工作。

(四) 支持乙方做好物业管理区域内的物业服务工作, 不得过分干预乙方依法、依本合同约定内容所进行的物业服务活动。

(五) 甲方负责协调、处理、解决本合同生效前发生的与物业服务活动相关的遗留问题, 不因此影响乙方工作。

(六) 甲方支持乙方做好物业管理区域内的物业服务工作, 不得过分干预乙方依法、依本合同约定内容所进行的物业服务活动。

(七) 甲方应按照合同约定及时支付物业管理费。

(八) 乙方承接物业时, 甲方应组织乙方、原管理单位等三方按《武汉市物业管理承接验收规程》对物业共用部位、共用设施设备进行查验、移交。

(九) 经甲乙双方共同查验，对确认的物业共用部位、共用设施设备存在的问题双方应签订确认书，作为界定各自承担责任的依据。

(十) 法律、法规规定其他义务。

第十一条 乙方权利和义务

一、权利

1、根据法律、法规的有关规定和本合同的约定，开展各项物业服务活动。

2、根据法律、法规的有关规定，制定本物业管理区域内相关物业管理制度报甲方审批后实行。

3、根据有关法律、法规的规定和本合同的约定，向甲方收取物业服务费等相关费用，通过合法有效的方式解决拖欠物业服务费用的问题。

4、对甲方和物业使用人违反本合同的行为，可采取告知、劝阻和向有关主管部门报告等方式督促业主和物业使用人改正。

5、经甲方同意，可以选聘专业性服务企业承担本物业管理区域内的专项服务项目，但不得将本物业管理区域内的全部物业管理服务一并委托给第三方。

6、法律、法规规定其他权利。

二、义务

1、根据《武汉市人民检察院物业服务考核评分表》和投标文件所作的承诺开展物业管理服务工作。

2、为保证物业管理服务工作正常有效开展，乙方负责组成固定的专业服务队伍，制定和建立物业服务管理相关制度和记录，经甲方

认可并备案。

3、乙方配备服务工具，服务人员统一着装上岗，并承担服务人员、工具等相关的安全责任。

4、在任何情况下（灾害天气期间或重大活动期间），乙方均应服从甲方要求和安排，做好物业服务工作。

5、接受社会监督，对甲方提出的合理整改要求必须在24小时内进行，并将整改结果报甲方。

6、准时参加甲方召开的会议。

7、乙方应制定安全生产管理制度，确保物业服务全过程全方面安全，对物业服务人员开展安全培训，按照有关安全生产制度规定和操作流程作业。合同履行期间内非因甲方原因导致的安全事故，由乙方负责。

8、乙方应确定一名负责人作为代表长期驻场与甲方对接，该负责人应能全权代表乙方开展物业服务及相关管理工作。若已确定的乙方代表无法胜任工作的，甲方有权要求更换。

9、乙方应严格遵守保密义务，未经甲方允许不得将因履行合同所获悉的甲方信息透露给第三方。乙方应加强物业服务人员保密培训，严格限制保密信息传播，因乙方违反保密义务造成甲方损失的，乙方应程度赔偿责任。

10、遵守各项管理法规和合同规定的要求，确保实现管理目标，并承担相应的法律和经济责任，自觉接受甲方监督检查。

11、自主聘用物业管理（工作）人员，做好政审资料工作，所聘用人员应符合相关法律法规规定持证上岗。因违规聘用不合规人员发

生的一切问题由乙方承担全部责任。员工的工资、社保、医保、福利等均由乙方负责。

12、建立健全物业管理档案，并及时记载物业服务管理相关数据，每月将数据资料台账整理移交给甲方。

13、在提供合同约定的物业服务同时，遵守甲方规章制度，不得影响甲方正常的工作和生活秩序。

第十二条 物业管理服务权的交付和回收

甲方应于合同签订后，于 2026 年 1 月 1 日向乙方交付物业管理服务权，乙方应于合同期满无条件向甲方交还物业管理服务权。

第十三条 违约责任

有下列情形之一的，乙方应承担违约责任，情节严重的，甲方有权解除合同：

1、乙方不能履行合同义务或履行合同义务不符合约定，经甲方限期整改仍未到位的；

2、由于乙方原因导致重大安全事故发生，造成人员伤亡的；

3、乙方违反保密义务，造成甲方损失的；

4、乙方严重违反法律法规或甲方管理制度的；

5、乙方存在其他违约行为的。

乙方承担违约责任，以甲方实际损失为限。若实际损失难以确定的，应支付合同总金额30%违约金。乙方违约的，甲方有权暂停支付物业服务费并不承担违约责任，直至乙方整改完毕。乙方因违约行为而要承担违约责任的，甲方有权从未付物业服务费中予以扣除。甲方要求解除合同的，并不免除乙方承担违约责任。

乙方有确切证据证明属于以下情况的，可不承担违约责任：

1、由于甲方或物业使用人的自身责任导致乙方的服务无法达到合同要求的。

2、因维修养护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征得甲方和物业使用人同意，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

3、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。

4、本物业管理区域内发生治安或刑事案件（包括但不限于抢劫、破坏、爆炸、火灾、盗窃等），但因乙方故意或违反本合同义务而直接导致的情况除外。

5、因物业本身固有瑕疵的受损，不在责任范围内，但因乙方故意或违反本合同义务而直接导致的情况除外。

6、乙方曾向甲方书面建议改善自用、共用部位、共用设施设备或改进管理措施，而甲方未采纳所致之损害（包括但不限于高空抛物、违章装修、未及时维修或提供维修便利等）。

第十四条 不可抗力

一、不可抗力（或甲、乙双方不能控制的原因）不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但合同一方迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

二、合同一方因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，并应当在合理期限内提供证明。

第十五条 合同履行过程中发生争议的，双方可以通过友好协商

或者向物业所在地区房屋主管部门，行业协会，区、街道、乡（镇）以及社区人民调解组织申请调解的方式解决；不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以按照以下第二种方式解决：

- 1、向武汉仲裁委员会申请仲裁；
- 2、向有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十六条 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、暖气管或水管破裂、救助人命、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，当事人可按有关规定处理。

第十七条 合同生效及其它

合同经采购双方代表签字、加盖公章（或合同章），经武汉市政府采购监督管理部门备案后即生效。

第十八条 合同的解除和转让

一、甲方和乙方协商一致，可以解除合同。

二、有下列情况之一，合同方可以解除合同：

1、因不可抗力致使不能实现合同目的，未受不可抗力影响的一方有权解除合同；

2、因合同一方违约导致合同不能履行，另一方有权解除合同。

三、有权解除合同的一方，应当在违约事实或不可抗力发生之后30天内书面通知对方提出解除合同，合同在书面通知到达对方时解除。

四、合同的部分或全部都不得转让。

五、合同解除后，乙方仍应做好后续交接工作，履行保密义务。

第十九条 本合同在执行过程中如出现未尽事宜，双方在不违背本合同和谈判文件的原则下协商解决，协商结果以书面记录在案，并经签证同意，作为本合同的附件，与本合同具有同等效力。

第二十条 本合同壹式五份，经甲、乙双方签字盖章后生效，具有同等法律效力。甲乙双方各执贰份，由乙方报物业所在区房屋主管部门存档一份。

甲方签章：
甲方代表：

日期：2015年12月29日

乙方签章：
乙方代表：

日期： 年 月 日

THE UNIVERSITY OF CHINA PRESS
100080 BEIJING, P. R. CHINA
TEL: 010-62770175
FAX: 010-62770176
WWW.UCP.EDU.CN

