

国家税务总局常州市税务局物业管理服务项目

合  
同  
书

采购人（以下简称甲方）：国家税务总局常州市税务局  
供应商（以下简称乙方）：常州中房物业有限公司

# 物业管理服务委托合同

项目编号：常采公[2022]0238号

甲方：国家税务总局常州市税务局

签订地点：常州

乙方：常州中房物业有限公司

签订时间：2022年12月1日

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，甲乙双方协商一致签订本合同。

## 第一条 合同标的

### 一、项目概况

甲方将国家税务总局常州市税务局河海路办公区委托乙方实行物业管理服务。

- 1、座落位置：常州市新北区河海中路96号；
- 2、占地面积：合计21483.9平方米
- 3、建筑面积：合计32971.57平方米
- 4、物业类型：机关办公大楼。

### 二、委托物业管理服务事项详见采购文件。

三、物业服务委托管理期限：2022年12月1日至2025年11月30日，合同壹年壹签。本次合同期限为2022年12月1日至2023年11月30日止。（前三个月为试用期，试用期满合格后，合同方为有效。甲方在每年年末前对乙方进行考核，考核不合格，不再与服务单位续签下年度服务合同）。

## 第二条 委托管理事项

### 一、物业托管服务范围：

按照专业化的要求配置管理服务人员，包括秩序维护、环境及卫生保洁、客服、公共设施设备维修。

### 二、对标的物业托管的标准要求：

1、本项目具有明显的专业特色，对此乙方要有针对性，具有相关政策水平，树立良好服务形象，延续并提升服务品质，明确管理质量目标和长效管理方式，具有一整套清晰的，并与税务局物业服务特色相吻合的管理方案。

2、根据税务局的管理要求，具有物业管理内容的整体设想和规程策划，分别对秩序维护管理工作、保洁及其他工作等内容，制订物业管理服务质量目标及服务响应时间等。

3、与甲方作息制度相匹配，合理安排长效管理与突击性任务的关系，做到保障有

力。

### 三、工作时间和人员配置

1、乙方管理与服务人员实行每天8小时工作制，周六、周日轮休；管理处主任、主管周六、周日轮流值班。

2、确保人员素质良好、身体健康。

### 第三条 合同价款

一、本合同项下物业服务费用人民币价款（壹年，投标分项报价表附后）为贰佰零贰万玖仟伍佰伍拾陆圆整（大写），每季度物业服务费为：伍拾万零柒仟叁佰捌拾玖元/季。本合同执行期间不因常州市市区最低工资标准、社会保险缴费基数调整而调整合同总价。

二、本合同执行期间如遇特殊情况需要增加或减少物业服务人员的，由甲方根据实际情况调整的岗位和人数，按照物业公司本次投标报价中的各岗位单价按实结算物业服务费。

三、下列费用由甲方另行承担：

1、所有设施（设备）运行、维修、保养的能耗费用（水、电、气等）；维保材料费、零配件费及大中修、改造、更新费用；

2、设施（设备）的年检、校验、领证和水箱清洗等费用；

3、维修保养所需的耗材、物料，乙方实行申领制。

4、玻璃幕墙、外墙面、大厅吊灯、大厅立柱和顶部、延伸室外的雨棚、球场顶篷、地毯清洗的保洁费用；地板打蜡、地砖镜面维护保养费用。

5、除扫把、拖把、尘推、鸡毛掸、各种清洁剂、抹布、垃圾袋、玻璃水、不锈钢清洁剂、洗手液、卫生纸、地毯清洁剂等以外的清洁消杀及保洁耗材费用。

6、因甲方特殊要求，致使乙方所发生的其它费用。

### 第四条 组成本合同的有关文件

下列关于常采公[2022]0238号的采购文件或本次采购活动方式相适应的文件及有关附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

一、乙方的投标文件；

二、中标通知书；

三、甲乙双方商定的其他文件。

### 第五条 双方权利义务

一、甲方权利义务：

1、代表和维护产权人及使用人的合法权益；



- 2、不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动；
- 3、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；
- 4、审定乙方撰写的管理制度、流程；并监督乙方对制度流程的完善、改进；
- 5、检查监督乙方服务工作的实施及制度的执行情况，对违约情况进行处罚；
- 6、审定乙方提出的物业管理工作计划；
- 7、提供乙方进行物业管理服务所必须的水、电供应；
- 8、提供办公桌椅和员工更衣柜；
- 9、甲方提供为完成本项目服务日常设施设备耗材及垃圾外运费；
- 10、协助乙方做好物业服务管理工作；
- 11、按时支付物业服务费；
- 12、法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

## 二、乙方权利义务：

- 1、根据有关法律、法规、本合同的规定及本物业的实际情况，制定物业服务管理制度及管理方案、年度管理计划等工作目标；
- 2、定期向甲方呈报服务计划；
- 3、在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常物业服务管理工作，并委派管理人员驻点履行本合同；
- 4、负责报价范围内的材料消耗；
- 5、自主开展各项管理活动，但不得侵害甲方及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益；
- 6、乙方各岗位员工要求统一服装，并由乙方负责其员工工作服的配备和洗涤。
- 7、乙方服务人员 100% 经过岗前或在岗培训合格才能独立上岗。
- 8、乙方有责任配合甲方接受上级领导部门的监督、检查，并提供必须的资料。
- 9、乙方自行负责其招聘员工的一切工资、福利、社会保险；如发生工伤、疾病乃至死亡的一切责任及费用由乙方全部负责；乙方应严格遵守国家有关的法律、法规及行业标准。
- 10、根据有关法律、法规的规定和本合同的规定，按时开具发票，向甲方收取物业服务费用；
- 11、建立、保存物业档案，及时向甲方公告本管理区域内的重大服务事项；
- 12、乙方不得擅自转让本合同项下的各项业务；
- 13、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能；
- 14、合同终止时，向甲方移交相关物业管理档案资料和属甲方所有的其他资产，并办理交接手续；

15、双方合同期满后或不再续签合同的情况下，乙方需按原合同履行至甲方新招的服务单位进场为止。费用按原合同相应结算。

16、法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

三、在管理过程中，因下列因素所致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，乙方均不负赔偿之责：

1、天灾、地震等不可抗力事由所致的损害；

2、暴动、持械抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害，但因乙方故意或过失所致，不在此限；

3、因维修养护需要，事先经甲方同意并通知或公告，暂时停水、停电、停止设施设备使用等造成损失的；因非乙方责任出现供水、供电、供气及其他设施设备运行障碍造成损失的；

4、因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害；

5、因甲方或第三者之故意、过失所致的损害；

6、因甲方或专有部分的火灾、盗窃等所致的损害；

7、因乙方书面建议甲方改善或改进而甲方未采纳所致的损害；

8、因甲方指挥调派乙方工作人员所致的损害；

9、本合同标的物之共用部分（含共用部位、共用设施设备）自然或人为的任何损坏。但因乙方故意或重大过失所致的，不在此限；

10、除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由的。

四、为维护公众、甲方的合法利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，按有关法律规定处理。

#### 第六条 质量保证

1、建立质量管理体系并有效运行，物业管理服务能够接受质量审核。

2、各项承诺指标及所采取的措施详见“投标文件”。

3、其他物业管理服务质量要求按常州市有关标准执行。

#### 第七条 款项支付

1、本合同项下所有款项均以人民币支付。

2、物业管理服务费的结算形式：于每季度结束后5日内考核。考核得分达90分及以上，季度物业费全额支付，低于90分的每少1分，扣5000元。

3、支付合同款项时，一律不得向乙方以外的任何第三方办理付款手续。开户行和账号以采购合同签订的为准；如果乙方要求变更，则乙方必须提供加盖了公章、财务专用章的证明文件，报经甲方审查同意。



4、法定节假日的加班费已含在合同总价内。

#### 第八条 违约责任

1、甲方无正当理由，违反本合同第五条的有关规定，使乙方未能完成规定管理目标的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决，造成乙方经济损失的，由甲方向乙方偿付合同总价 5%的违约金。

2、甲方未按合同规定的期限向乙方支付款项的，每逾期 10 天甲方向乙方偿付欠款总额的 5%滞纳金，但累计滞纳金总额不超过欠款总额的 5%。

3、乙方无正当理由，违反本合同第五条及第六条的有关规定，未能达到规定管理目标及质量保证的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改，造成甲方经济损失的，甲方有权扣留乙方全部履约保证金，同时乙方应向甲方支付合同总价 5%的违约金。

4、如非乙方违反合同约定方面的原因，甲方单方提出终止或不续签本合同，根据《劳动合同法》第四十条第（三）款，甲方应承担乙方在甲方服务的所有人员一年一个月工资标准的经济补偿金。

#### 第九条 合同的变更和终止

1、除《政府采购法》第 49 条、第 50 条第二款规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

2、本合同终止时，乙方应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交物业管理的全部档案资料等。

3、本物业管理合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业前，除甲方要求乙方提前撤离外，新老物业管理公司的交接过渡期最长为 1 个月，在此期间乙方应提供过渡期物业管理服务，过渡期物业管理服务标准和服务费标准不变，由乙方收取；1 个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

#### 第十条 合同的转让

乙方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务。

#### 第十一条 争议的解决

1、因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决争议，则采取以下第(2)种方式解决争议：

(1) 向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；

(2) 向常州仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

2、在仲裁期间，本合同应继续履行。

#### 第十二条 诚实信用

乙方应诚实信用，严格按照谈判文件要求和承诺履行合同，不向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

第十三条 合同生效及其他

- 1、本合同自签订之日起生效。
- 2、本合同一式陆份，甲乙双方各执贰份，政府采购管理部门贰份。
- 3、本合同执行期间如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。
- 4、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释，条款中如与国家规定、条例有抵触的，则该条款无效并按国家规定和条例执行，合同的其它条款继续有效。

甲方（盖章）：

法定代表人：

委托代理人：



日期：2022年 12月 1日

乙方（盖章）：

法定代表人：

委托代理人：



日期：2022年 月 日