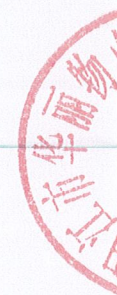


物业管理服务合同

项目名称：国家税务总局阳江市江城区税务局物业管理服务项目

项目编号：07-08-04A-2024-D-E16542



签订日期：2024 年 0 月 / 日

甲方名称：国家税务总局阳江市江城区税务局

地址：阳江市江城区西平北路 333 号

乙方名称：阳江市华丽物业服务有限公司

地址：阳江市江城区莲花路东怡小区 3 号

根据国家税务总局阳江市江城区税务局物业管理服务项目的采购结果，按照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》及国家有关法律法规规定，经双方协商，本着平等互利和诚实信用的原则，一致同意签订本合同如下。

第一条 合同履行期限

合同履行期限：2024 年 10 月 1 日起至 2025 年 9 月 30 日止，服务期限内物业管理服务合同每年一签，合同期限均为 1 年。甲方每年度对乙方的服务质量进行综合考核，考核合格方可再续签下一年合同。

第二条 合同金额及付款方式

本合同金额为人民币大写贰佰叁拾柒万贰仟捌佰捌拾捌元（小写：¥2,372,888.00 元）。

结算及付款方式：

（一）结算方式

物业管理服务费据实结算，具体计算方法如下：根据乙方实际提供的物业管理服务费（包括加班费等）和考核验收情况据实结算，计算公式：物业管理服务费支付金额=乙方实际提供的物业管理服务费（包括加班费等）-考核扣罚金额。

（二）付款方式

（1）每次按合同支付款项前，乙方应先向甲方开具提供与支付金额相符的有效发票作为甲方付款的前提，且收款方、出具发票方、合同乙方均必须与中标人名称一致。甲方收到发票等相关资料并审核无误后在 20 个工作日内办理支付手续。

（2）本项目据实结算，乙方须按照法律规定及甲方的要求开具发票。

（3）如遇财政拨款未到位情况，上述付款期限顺延，乙方不得追究甲方的相关法律责任。

第三条 服务内容及要求

1、本项目需提供的物业管理服务，具体如下，包括但不限于：

1. 保安服务；

2. 保洁服务；
3. 电工服务；
4. 绿化养护服务等。

2、服务地点包括但不限于：

- (1) 国家税务总局阳江市江城区税务局西平北路办公区；
- (2) 国家税务总局阳江市江城区税务局城北税务分局办公区；
- (3) 国家税务总局阳江市江城区税务局城南税务分局办公区；
- (4) 国家税务总局阳江市江城区税务局第二税务分局办公区；
- (5) 国家税务总局阳江市江城区税务局白沙税务所办公区。

说明：上述服务地点如需调整的，甲方和乙方可以进行协商，并根据甲方的实际服务需要进行调整。

第四条 考核及验收标准

1、甲方对乙方的物业管理服务数量和质量情况进行考核及验收，并对造成失误、过错、事故的，当月处罚并追究相关责任，其考核扣罚费用下月据实结算。

2、招标文件条款明确的责任及罚则所涉及的投诉类型、失误、过错大小、事故性质、有效性的确定由甲方与乙方在合同签订时协商予以明确，分歧异议部分，以甲方后勤主管部门的意见为准。

3、甲方对乙方管理服务期间每月综合考评一次，累计有两个月得分低于 80 分，则视为不合格，甲方有权终止合同。

4、乙方如有违反或未达到招标文件内★号项要求，视为 0 分考评，甲方有权终止合同，重新组织招标。有分歧异议的，以甲方的意见为准。

5、甲方和乙方共同参与乙方服务工作人员考勤管理，乙方服务工作人员出勤率应达规定人数的 100%，每日全勤奖励加 0.3 分，每缺勤 1 次扣 0.5 分。

6、在经营活动中存在违反税收法规财务制度及其他违法违规记录，扣 20 分。

7、在经营中是否履行合同承诺。很好履行合同承诺得 3 分；基本履行合同承诺不得分；未履行合同承诺每次扣 3 分。

8、提倡节约能源，不准浪费水、电及消耗品等公共资源，违反则扣 0.5 分/次。

9、严格执行和遵守各项管理制度，不准违反工作纪律、违规操作，违反扣 1 分。

10、一般过错的有效投诉，扣罚 60 元/次。

11、一般过错的重（反）复性有效投诉，扣罚 120 元/次。

12、较大过错的有效投诉，扣罚 180 元/次。

13、较大过错的的重（反）复性有效投诉，扣罚 480 元/次。

14、重大过错的有效投诉，扣罚 720 元/次。

15、重大过错的重（反）复性有效投诉，扣罚 1800 元/次。

16、一般事故过错的扣罚 1.5-2.4 万元/次。

17、较大事故过错的扣罚 3-6 万元/次。

18、重大事故过错的扣罚 6-15 万元/次。

19、违反以下条款每条每个事项扣 0.5 分

(1) 工作或执勤时，乙方的所有服务人员必须身着制服，佩证上岗，制服不准混穿；

(2) 乙方的所有服务人员的制服要保持整洁、平整，不得敞胸露怀、卷袖子、挽裤腿；

(3) 上班时须精神振作、精力集中，不得袖手、插手、背手；

(4) 值班在岗时站姿、坐姿姿态端正，保持立正姿势，不得东摇西晃、坐卧、倚靠、躺卧、打盹、吸烟、吃东西、电话聊天、看书报、下棋、玩弄手机、听看音频视频，不得聊天，大声说话，喧闹，嘻哈玩笑，随意走动、乱堆乱放；

(5) 上班人员提前十五分钟达到各执勤工作岗位，办理接班手续、做好交班记录和物品出入登记，没人顶接不准擅自离开岗位；

(6) 值班人员不准在岗就餐，值班时不得会客；

(7) 工作有礼有节，热情受理各种问题，对发现的问题要及时解决，解决不了的及时汇报并做好登记管理；

(8) 工作场所保持整洁、不准随意粘贴、悬挂与堆放与工作无关的物品；

(9) 有效投诉一次。

20、如有气味、噪音、饮水等影响了甲方正常工作秩序，乙方没能及时处理和制止，每次扣减物业管理费¥2000 元。

21、按规定准时关闭空调、电脑、照明、抽风及非须使用的电气设备，若造成浪费，每次扣减物业管理费¥100 元。

22、招标文件和合同其它约定相关事项。

第五条 权利和义务

1、甲方权利和义务

(1) 代表和维护产权人、使用人的合法权益。

(2) 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

(3) 负责收集、整理管理所需全部档案、资料，适时提供给乙方。

(4) 对乙方不称职的工作人员，甲方有权要求乙方限期更换。

(5) 协助乙方做好管理工作。

(6) 按时支付管理费给乙方。

(7) 本项目招标文件、投标文件及合同附件中约定的甲方其它权利义务。

2、乙方权利义务

(1) 根据有关法律法规及本合同的约定，制订管理制度，并经甲方审定后实施。

(2) 乙方违反招标文件或合同约定，擅自转包，甲方有权解除合同，并限期乙方在规定的时间内移交物业管理有关档案资料。

(3) 负责编制管理年度计划。

(4) 在服务期内，乙方必须做好工作人员所需要的安全教育及安全措施，保证工作人员的安全。如乙方工作人员或其指派人员在甲方工作范围内发生任何事故的，一切责任由乙方负责承担，与甲方无关。

(5) 乙方的服务人员要有符合国家规定的上岗证，不得有违法犯罪、劳教等不良记录，重要岗位人员聘用要经甲方审定，同时，乙方的服务人员须听从甲方调动指挥。

(6) 乙方用工以及其员工的工资、社会保险、公积金等薪酬、福利，必须符合国家劳动用工以及相关法律法规规定。

(7) 本合同终止时，乙方必须在甲方要求的时间内及时移交全部管理有关档案资料。

(8) 本项目招标文件及合同附件中约定的乙方其它权利义务。

第六条 履约保证金

1、乙方须在中标结果公告期满后 20 个自然日内按合同签订年度中标金额的 5 %向甲方提交履约保证金或出具相等担保额度的履约保函。合同期限届满前，保函金额或保证金被甲方扣减的，乙方应在收到通知后 10 天内补足，否则，甲方有权视为乙方未按规定提供履约保函或履约保证金。

2、乙方未按规定提供履约保函或履约保证金的，甲方有权单方解除合同。

3、乙方因自身原因不能按照招标文件规定签订合同或者没有有效执行合同的，甲方有权没收履约保证金并终止合同。

4、乙方提供人员应严格按照规定认真履行职责，对乙方提供的工作人员违反服务规定，造成的损失由乙方负责，损失金额超过人民币 5 万元或者造成不良社会影响的，甲方有权没收履约保证金或按履约保函担保额度索赔保证金并视情况终止合同。

5、乙方的履约保证金或履约保函在本合同顺利履行期满后 30 个工作日内，由甲方以转账（支票）形式无息归还给乙方或终止履约保函期限。

第七条 知识产权归属

乙方应当保证其所提供的服务不存在任何知识产权的瑕疵。如因乙方或其供应商侵犯第三方的专利权、商标专用权、著作权、商业秘密或其他权益产生争议，给甲方造成经济损失时，乙方应承担全部责任并承担包括但不限于律师代理费、诉讼费、调查费及其他因乙方侵犯他人的知识产权所产生的各种费用。

第八条 安全责任

乙方必须服从甲方的安全生产管理，乙方不服从管理导致生产安全事故的，由乙方承担全部责任。

第九条 事故责任与处理

1、由于乙方管理或乙方人员自身责任造成的伤、残、亡事故，要立即向甲方报告，同时由乙方参照国家现行规定负责处理，并负责事故人员及家属的全部经济补偿。

2、由于乙方以外的责任造成乙方人员伤、残、亡事故的，由乙方参照国家现行规定，先行垫付，其善后事宜由乙方处理。在事故责任确定后，乙方有权在其已经赔付金额的限度内向责任方追偿。

3、由于乙方或乙方人员违章操作，违章维护或设备设施不完善造成甲方或第三者人员的伤亡事故，由乙方参照国家现行规定负责处理，并负责伤、残、亡个人及家属的全部经济赔偿和善后处理。

第十条 保密要求

乙方为甲方提供服务过程中获得的所有文件、信息、电子数据、视听资料等资料皆属甲方的秘密，乙方不得泄露或者擅自将甲方资料提供给第三方，且乙方的保密义务不随合同的终止而消灭，若乙方泄露或者擅自将甲方资料提供给第三方，则乙方应当立即采取有效措施防止泄密扩大，及时向甲方报告，并向甲方支付年度合同总金额 2%的违约金，且甲方有权依法追究乙方的法律责任。

第十一条 违约责任

除本合同其他条款已有约定外，违约方的其他违约行为按本条约定承担违约责任：

1、任何一方单方违约解除合同的，应向对方支付年度合同总金额 2%的违约金。

2、乙方应支付的违约金、赔偿金，甲方有权从应付乙方价款、履约保证金中扣除或要求乙方出具履约保函的银行支付，并在扣收后书面告知乙方。

第十二条 争议的解决

因本合同发生的任何争议，如双方不能通过友好协商解决任何一方均可向甲方所在地人

民法院提起诉讼。

第十三条 不可抗力

任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时,应在不可抗力事件结束后 1 日内向对方通报,以减轻可能给对方造成的损失,在取得有关机构的不可抗力证明或双方谅解确认后,允许延期履行或修订合同,并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

第十四条 税费

本合同执行有关税费按规定缴纳。

第十五条 合同生效

本合同自双方签订之日起生效。

第十六条 其他

1、本合同所有附件、招标文件、投标文件、中标通知书均为合同的有效组成部分,与本合同具有同等法律效力。

2、在执行本合同的过程中,所有经双方签署确认的文件(包括会议纪要、补充协议、往来信函)即成为本合同的有效组成部分。

3、围猎条款:

乙方在合同履行期间存在“围猎”甲方税务人员行为的(指以获取不正当利益为目的,采取馈赠礼品礼金、邀请娱乐旅游消费、提供便利条件等非正常交往手段“围猎”相关税务人员及其亲属),自甲方及甲方主管机关认定或通报之日起三年内,甲方可以拒绝乙方参与其政府采购活动。

4、本合同一式陆份,甲、乙双方各执叁份,具有同等的法律效力。

甲方（盖章）：国家税务总局阳江市江城区税务局

统一社会信用代码：11441702MB2D04867X

法定代表人或授权代表签字：

签署日期：2024年10月1日

乙方（盖章）：阳江市华丽物业服务有限公司

统一社会信用代码：91441702590114373G

法定代表人或授权代表签字：

签署日期：2024年10月1日

（以下无正文）