

常州市金坛区

政府采购合同

项目编号： 坛政采公【2023】4 号

项目名称： 国家税务总局常州市金坛区税务局物业管理服务

使用单位： 国家税务总局常州市金坛区税务局

服务单位： 江苏高科物业管理有限公司

国家税务总局常州市金坛区税务局

物业管理服务采购合同

项目编号：坛政采公【2023】4号

采购人（以下称甲方）：国家税务总局常州市金坛区税务局

供应商：（以下称乙方）江苏高科物业管理有限公司

集中采购机构：常州市金坛区政府采购中心

根据《中华人民共和国政府采购法》、等法律法规的规定，甲乙双方按照常州市金坛区政府采购中心的采购结果签订本合同。

第一条 合同标的

甲方将国家税务总局常州市金坛区税务局办公楼及派出机构的物业服务委托乙方实行物业管理服务。

一、项目基本情况：

- 1、座落位置：常州市金坛区税务局办公楼及派出机构（华城中路、东环二路、东门大街、金城、儒林、直溪、薛埠、朱林）
- 2、管理面积：10 万平方米；
- 3、绿地面积：1.5 万平方米。
- 4、物业类型：政府机关办公楼

二、委托物业管理服务事项：包括秩序维护服务、车辆停放管理、环境保洁服务、绿化服务、设施设备日常使用管理、水电维修、会议服务等。

三、物业管理服务委托管理期限为叁年（合同一年一签）：第一年管理期限为：2023 年 06 月 01 日至 2024 年 05 月 31 日。

第二条 委托管理服务内容

- 1、公共设施设备日常使用管理；
- 2、环境保洁及会议服务；
- 3、车辆停车管理及安保服务；
- 4、后勤食堂餐饮服务；
- 5、绿化维护服务；
- 6、车辆驾驶服务；
- 7、水电综合维修。

第三条 合同总价款

本合同项下物业管理服务费用人民币总价款（壹年）叁佰叁拾壹万捌仟叁佰肆拾贰圆整（小写¥3318342元）（含税价）。其中101万元用于13名驾驶员工资考核不得挪作他用。

第四条 组成本合同的有关文件

下列关于常州市金坛区政府采购坛政采公【2023】4号的招标文件或与本次采购活动方式相适应的文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：

- （1）乙方提供的投标报价表；
- （2）投标分项报价表；
- （3）服务要求及相关条款；
- （4）成交通知书；
- （5）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、审定乙方撰写的物业管理服务管理制度；
- 5、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- 6、在合同生效之日起向乙方提供管理用房（产权属甲方），由乙方无偿使用，具体位置和面积根据实际情况商定；
- 7、提供乙方进行物业管理服务所必须的水、电供应；乙方物业人员工作期间的联络工具、相应的办公值班用具等相关工作的必需品由甲方配备。
- 8、协助乙方做好物业服务管理工作，为乙方员工提供必要的工作用餐及服务公共区域内的消耗品；
- 9、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、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管理工作，并委派有岗位资质的人员履行本合同；
- 3、自主开展各项物业管理活动，但不得侵害甲方、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益；
- 4、根据有关法律、法规的规定和本合同的规定，向甲方收取物业服务费用；建立、保存物业管理帐目，及时向甲方公告本管理区域内的重大物业服务事项；
- 5、可选聘专营公司承担本物业的专项物业管理业务，但不得将本物业的整体物业管理及责任转嫁给第三方；

6、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商，经甲方同意报有关部门方可实施；

7、按本合同第七条第1、2款规定，对甲方的违约行为进行处理；

8、合同终止时，向甲方移交全部物业管理用房、档案资料和属甲方所有的其他资产，并办理交接手续；

9、合同期内，如遇最低工资、社保、公积金缴费基数调整和社会工资水平上涨等不可预见因素，甲方应按相关政策要求同步上调续签合同的物业服务费。

10、根据甲方要求，提供各服务工种的详细的考勤制度、规章条例及奖惩办法。

11、应对紧急抢险或突发情况，安排全员到岗，提供人员及设备力量配合甲方工作。

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、因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害；

4、因甲方或第三者之故意、过失所致的损害；

5、因甲方或物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害；

6、因乙方书面建议甲方改善或改进物业管理措施，而甲方未采纳所致的损害；

7、因甲方或物业使用人指挥调派乙方工作人员所致的损害；

8、本合同标的物之共用部分（含共用部位、共用设备设施）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；

9、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、甲方及物业使用人的合法利益，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 款项支付

1、本合同项下所有款项均以人民币支付。

合同生效后按约定时间及地点提供服务，费用采取月结，每月结束后10日内向中标供应商支付上月度物业管理费用；付款前乙方应向甲方提供等额的增值税发票，逾期提供的甲方有权顺延付款且不承担违约责任。

2、以上款项按约定向乙方支付。

第七条 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，乙方有权要求甲方补偿其损失。

2、甲方未按合同规定的期限向乙方支付款项的，每逾期1天甲方向乙方偿付按当月欠款总额的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，甲方有权要求乙方补偿其损失。

4、乙方无正当理由，违反本合同第三条的有关规定，擅自收费或擅自提高收费标准的，对擅自收费部分或超出标准的部分，甲方有权要求乙方双倍返还；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

5、乙方在承担上述3、4款一项或多项违约责任后，仍应继续履行合同规定的义务（甲方解除合同的除外）。甲方未能及时追究乙方的任何一项违约责任并不表明甲方放弃追究乙方该项或其他违约责任。

6、乙方若违反投标文件中所要求的用工年龄将扣除相关费用。

第八条 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。如遇政策、法规调整等因素、需变更或终止本合同时，甲方不承担任何违约责任。

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管理用房和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。

第九条 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。

第十一条 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。

第十二条 合同生效及其他

1、本合同自签订之日起生效。

2、本合同一式伍份，甲方二份，乙方二份，政府采购中心一份。

3、政府采购中心为集中采购机构，根据甲方的授权代其采购确定乙方为成交单位，但不承担本合同规定的甲方的权利和义务。

4、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。

5、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（采购人）：（盖章）

法定代表人：

代理人：

电话：

开户银行：

账号：

单位地址：

日期： 年 月 日



乙方（供应商）：（盖章）

法定代表人：

代理人：

电话：

开户银行：

账号：

单位地址：

日期： 年 月 日

