

国家税务总局田林县税务局

物业管理服务合同

根据国家税务总局田林县税务局物业管理服务采购（采购项目编号：TLSW2022001）竞争性谈判结果，依照《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就国家税务总局田林县税务局（委托方）选聘南宁碧莉物业服务有限公司百色分公司（受托方）对国家税务总局田林县税务局小区（物业名称）提供物业管理服务事宜，订立本合同。

合同条款前附表

序号	内容
1	合同名称：国家税务总局田林县税务局物业管理服务合同 合同编号：TLSW2022001
2	甲方名称：国家税务总局田林县税务局 甲方地址：田林县乐里镇南堤路 53 号 甲方联系人：文博 电话：13977612488
3	乙方名称：南宁碧莉物业服务有限公司百色分公司 乙方地址：百色市右江区东合一路光华苑小区物业楼 乙方联系人：黄雪尘 电话：18977646469 乙方开户银行名称：中国农业银行百色市城西分理处 账号：20606301040000887

4	合同金额：686600 元
5	服务时间：2022 年 4 月 1 日-2023 年 3 月 31 日 服务地点：国家税务总局田林县税务局
6	服务履行期：2022 年 4 月 1 日-2023 年 3 月 31 日
7	验收方式及标准：
8	付款方式：甲方在每月结束后 10 个工作日内支付该月款项
9	履约保证金及其返还：
10	☐ 违约金约定： ☐ 损失赔偿约定：
11	误期赔偿费约定：如果乙方没有按照合同规定的时间交货和提供服务，甲方有权从货款或履约保证金中扣除误期赔偿费而不影响合同项下的其他补救方法。赔偿费按每日加收合同金额的 0.5%(各单位可根据实际情况重新设定)计收，直至交货或提供服务为止。但误期赔偿费的最高限额不超过合同价的 15%(各单位可根据实际情况重新设定)。
12	合同履行期限：自合同生效之日起至合同全部权利义务履行完毕之日止。
13	合同纠纷的解决方式： 首先通过双方协商解决，协商解决不成，则通过以下途径之一解决纠纷(请在方框内画“√”选择)： ☐ 提请_____仲裁委员会按照仲裁程序在_____(仲裁地)仲裁 ☐ 向人民法院提起诉讼

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况

物业名称：国家税务总局田林县税务局小区；

物业类型：综合物业；

座落位置：广西田林县乐里镇南堤路；

1.项目基本情况

南堤路 53 号局机关大院办公区、宿舍区，南堤路 39 号办公区、宿舍区，南堤路 32 号办公楼、宿舍区等区域管理服务（包括物业、保安、保洁、绿化等服务），职工食堂服务。

其中：南堤路 53 号局机关大院办公区：总建筑面积 9212 平方米；附属楼面积 642 平方米；职工住宅面积 6060 平方米（物业服务费由产权人自理）。

2.物业服务事项

按照《采购内容及项目要求》中管理服务内容所有要求执行。

第二条 在物业管理区域内，乙方提供的物业管理服务包括

以下内容：

1.物业公共部位的管理，公共部位和办公场地的清洁卫生、生活垃圾收集及日常使用物资的配送、发放；物业范围内的除“四害”。

2.物业公共设施、设备的清洁、保洁和管理。

3.物业公共部分、部位、会议室、办公室绿化植物等摆放与护理。

4.会议室的会务服务。

- 5.公共绿化的养护和管理。
- 6.物业区域内车辆停放管理及交通设施、设备的维护和管理。
- 7.公共秩序维护、安全防范等事项的管理和服务（包括执勤、巡视、防火、防盗及协助处理突发事件等工作）。
- 8.食堂餐饮服务。
- 9.物业管理区域内装饰、装修行为管理。
- 10.各办公室及个人订阅的报刊、杂志、邮件等的签收。
- 11.统一办理员工的养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险等，发放物业工作人员工资。
- 12.物业管理服务各项质量标准详见附件。

注：乙方提供的车辆停放管理及公共秩序维护、安全防范等事项属协助性管理，不承担保险的责任。

第二章 服务费用与服务质量保证金

第三条 物业管理服务费及支付方式

1.物业管理服务费

根据双方协定，服务期限壹年（自 2022 年 4 月 1 日起至 2023 年 3 月 31 日止），物业管理服务费用的合同总金额为人民币（大写）陆拾捌万陆仟陆佰元整（¥ 686600.00）。见《合同条款前附表》

2. 物业管理服务费的支付方式

(1) 按月支付，甲方每月向乙方支付物业管理服务费金额为人民币（大写）伍万柒仟贰佰壹拾陆元陆角柒分（¥ 57216.67）。甲方每月初收到乙方开具的有效发票后于十个工作日内以转账方式支付上月物业服务费。

(2) 预付方式：甲方可以提前预付几个月的物业管理服务费给乙方，物业管理服务费每月金额为人民币（大写）伍万柒仟贰佰壹拾陆元陆角柒分（¥ 57216.67）。乙方开具的有效发票须注明甲方预付费月份，甲方预付的物业管理服务费均以转账方式支付。

3. 乙方实施的清洁卫生、绿化养护、秩序维护管理所需工具、设备、用品及水电由甲方提供（如清洁工具、洒水管、绿化工具、对讲机、警棍等）；乙方门卫使用的电话费由甲方负责。

第三章 物业的经营与管理

第四条 本物业管理区域内的会所属甲方所有，乙方介入后，甲方提供必要的物业服务用房（如办公房、宿舍）给乙方无偿使用，乙方不得改变其用途。

第四章 物业的承接验收

第五条 乙方承接物业时，甲方应配合乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验。

第六条 甲乙双方确认查验过的物业共用部位、共用设施设备存在问题；甲方应承担解决问题的责任，解决办法如下：

1.整改_____；

2.更换_____。

第七条 对于本合同签订后承接的物业共用部位、共用设施设备，甲乙双方应按照前条规定进行查验并签订确认书，作为界定各自在物业管理方面承担责任的依据。

第八条 乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

- 1.设备竣工图，配套设施图等竣工验收资料；
- 2.设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

第五章 物业的使用与维护

第九条 乙方应配合甲方制定本物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。

乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方、业主和物业使用人应给予必要配合。

第十条 乙方可采取规劝、函件、起诉等必要措施，制止业主、物业使用人违反本物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

第十一条 乙方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理业主和物业使用人的投诉，接受甲方和物业使用人的监督。

第六章 甲方的权利和义务

第十二条 与乙方议定年度管理计划、年度费用预算。

第十三条 对乙方的管理实施监督检查，每年进行一次全面考评，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，有权终止和合同。

第十四条 甲方在合同生效之日起五日内按规定向乙方提供本物业所有的物业及物业管理工作档案、资料，并在乙方管理期满时予以收回。

第十五条 协助乙方做好物业管理工作，负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷。

第十六条 甲方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。

第十七条 法规政策规定由甲方承担的其他责任。

第七章 乙方的权利和义务

第十八条 根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制定该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理活动。

第十九条 遵照国家、地方物业管理服务收费规定，按物业管理的服务项目、服务内容、服务深度，测算物业管理服务收费标准，并向甲方提供测算依据，严格按合同规定的收费标准收取，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务。

第二十条 协助甲方编制房屋及附属设施、设备年度维修养护计划或重大更新改造计划。

第二十一条 有权聘请专营公司承担本物业的专项管理业务并支付费用，但不得将整体管理责任及利益转让给其他人或单位，不得将重要专项业务承包给个人。

第二十二条 接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方的监督。

第二十三条 对物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能。

第二十四条 建立本物业的物业管理档案并负责及时记录有关变更情况。

第二十五条 本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案等资料。

第八章 违约责任

第二十六条 甲方违反本合同第三条、第四条、第五条、第六条、第七条、第八条的约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同第二条约定的服务内容和质量标准的，由甲方赔偿由此给业主和物业使用人造成的损失。

第二十七条 如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿；乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同。

第二十八条 如因乙方原因，造成不能完成规定管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿；甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。

第二十九条 因甲方房屋建筑、设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的或发生偷盗案件价值折合人民币5000 元以上的，由乙方承担责任并负责善后处理（产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准）。

第三十条 乙方不按约定配足管理人员和工作人员的，甲方有权扣发乙方管理服务费，每人每月（不足一个月按一个月计算）扣 1000 元。

第三十一条 乙方管理服务范围达不到标准的，甲方有权进行处理，第一次提出警告，第二次甲方扣乙方管理服务费每次 500 元。

第三十二条 乙方清退人员或因乙方工作达不到本合同规定的工作标准和要求终止合同的，乙方所使用的住房由乙方负责及时清退给甲方；如不及时（5 日内）退还，每月按 300 元的租赁费支付给甲方，此费从物业管理服务费中扣除；超期使用房屋所产生的水电费亦由乙方承担。

第三十三条 甲方违反本合同第六条、第七条的约定，未能按时足额交纳物业服务费用（物业服务资金）的，应按每日 5‰ 的标准向乙方支付违约金。

第三十四条 属于小修及日常养护范围的乙方可提供无偿维修服务。小修及日常养护范围包括：

- 1.各楼层熔断丝、插座、插头、漏电开关、电源插座、各种灯头、灯座的故障维修。

- 2.各楼层各种水龙头失灵故障，各种水阀渗油和损坏，各种卫生洁具损坏。

3.局部油漆锈蚀的窗户、栏杆、扶手的上漆。

第九章 其他事项

第三十五条 本合同期限为壹年，自2022年4月1日起至2023年3月31日止。

第三十六条 本合同期满前1个月，甲、乙双方应就延长本合同期限达成协议；双方未能达成协议的，甲方应在本合同期满前选聘新的物业服务企业。

第三十七条 本合同终止时，乙方应将物业管理服务用房、物业管理相关资料等属于甲方所有的财物及时完整地移交给甲方。

第三十八条 本合同约定的内容，对本物业区域内的其他物业买受人或使用人都具有同等效力。

第三十九条 甲方与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，甲方应承担连带责任。

第四十条 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第四十一条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第 2 种方式处理：

1.向_____仲裁委员会申请仲裁；

2.向人民法院提起诉讼。

第四十二条 合同中未尽事宜，由双方协商作出补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。本合同一式二份，甲方、乙方各执壹份，具有同等法律效力。

附件：《物业管理服务项目及分项标准》

委托方（章）



法定代表人：

委托代理人：

电话：

传真：

开户银行：

账号：

邮政编码：

2022年3月31日

受托方（章）：



法定代表人：

委托代理人：

电话：0776-2808315

传真：0776-2808315

开户银行：农业银行百色城西分理处

账号：20606301040000887

邮政编码：533000

2022年3月31日