

物业管理服务采购项目

合 同

合同编号: GXSW-KWBD5G2019147-02

甲 方: 国家税务总局柳州市税务局



乙 方: 广西印象物业服务有限责任公司



根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国合同法》等有关法律法规规定，国家税务总局柳州市税务局（采购单位名称）（以下简称：“甲方”）通过公开招标采购（采购方式）确定广西印象物业服务有限责任公司（以下简称：“乙方”）为物业管理服务项目 02 标的中标供应商。甲乙双方同意签署《物业管理服务项目合同》（合同编号：GXSW-KWBD5G2019147-02，以下简称：“合同”）。

1. 合同文件

下列文件是构成本合同不可分割的部分：

- (1) 合同条款；
- (2) 报价表；
- (3) 投标（响应）文件技术部分；
- (4) 其他。

2. 合同标的（根据实际情况填写）

服务名称	数量	单位	具体服务承诺（包括但不限于服务内容、范围 and 基本要求）
物业管理服务	1	项	详见附件

3. 合同金额

本合同总金额为人民币陆拾陆万贰仟陆佰捌拾捌元整（¥662,688.00）。本合同项下所有服务的全部税费均已包含于合同价中，甲方不再另行支付。

4. 合同签订地

柳州

5. 合同生效

本合同一式7份，经甲乙双方法定代表人或其授权代表签字盖章，并在甲方收到乙方提交的履约保证金后生效。

甲方：（采购单位名称）

法定代表人或其授权代表签字（签章）：

盖章：

日期：2020年1月6日

乙方：（供应商名称）

法定代表人或其授权代表签字（签章）：



日期：2020年1月6日

一、合同条款

合同条款前附表

序号	内容
1	合同名称：物业管理服务采购合同 合同编号：GXSW-KWBD5G2019147-02
2	甲方名称：国家税务总局柳州市税务局 甲方地址：柳州市潭中东路 26 号 甲方联系人：罗美旋 吴菊 电话：0772-5333678 5333921
3	乙方名称：广西印象物业服务有限责任公司 乙方地址：南宁市良庆区凯旋路 16 号广西裕达集团南宁五象总部基地广东大厦十九层 1901 号 乙方联系人：韦世娟 电话：0771-5673216 乙方开户银行名称：农行南宁市桂城支行 账号：20016701040008513
4	合同金额：人民币陆拾陆万贰仟陆佰捌拾捌元整（¥662,688.00）
5	服务时间、地点：详见附件
6	服务履行期：1 年
7	验收方式及标准：符合国家相关规定及供应商作出的承诺。
8	付款方式：无预付款，采取先服务后付费的方式，即甲方每季度的第二个月 15 日前支付乙方当季度的物业管理服务费，每季度支付一次，以此类推。乙方在申请付款时将同等金额、合法有效的发票开具给甲方，否则甲方有权顺延付款。
9	履约保证金及其返还：履约保证金 01 标：人民币陆万元整（¥60000.00）；02 标：人民币壹万元整（¥10000.00）；03 标：人民币壹万元整（¥10000.00），应在签署合同前，以电汇、转帐等非现金形式提供。 收款人户名：国家税务总局柳州市税务局 开户银行：中国银行柳州市高新支行 银行账号：611977005491

	合同履行完成后 10 个工作日无息返还履约保证金。
10	☐ 违约金约定： ☐ 损失赔偿约定：
11	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。
12	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 <u>柳州市</u> 仲裁委员会按照仲裁程序在柳州市(仲裁地)仲裁 ☐ 向人民法院提起诉讼

1. 定义

本合同下列术语应解释为：

1.1 “甲方”是指采购人。

1.2 “乙方”是指中标/成交供应商。

1.3 “合同”系指甲乙双方签署的、合同中载明的甲乙双方所达成的协议，包括所有的附件、附录和上述文件所提到的构成合同的所有文件。

1.4 “服务”是指乙方按照招标(采购)、投标(响应)文件要求，向采购人提供的技术支持服务。

1.5 “项目现场”是指甲方指定的最终服务地点。

1.6 “天”除非特别指出，“天”均为自然天。

2. 服务标准

2.1 乙方为甲方交付的服务应符合招标(采购)文件所述的内容，如果没有提及适用标准，则应符合相应的国家标准。这些标准必须是有关机构发布的最新版本的标准。

2.2 除非技术要求中另有规定，计量单位均采用中华人民共和国法定计量单位。

3. 服务

3.1 乙方应按照合同的规定，提供下列服务甲方提供符合要求的服务。

4. 知识产权

4.1 乙方应保证所提供的服务免受第三方提出侵犯其知识产权(专利权、商标权、版权等)的起诉。因侵害他人知识产权而产生的法律责任，全部由供应商承担。

4.2 甲方委托乙方开发的产品，甲方享有知识产权，未经甲方许可不得转让任何第三人。

5. 保密条款

5.1 甲乙双方应对在本合同签订或履行过程中所接触的对方信息，包括但不限于知识产权、技术资料、技术诀窍、内部管理及其他相关信息，负有保密义务。

5.2 乙方在使用甲方为乙方及其工作人员提供的数据、程序、用户名、口令、资料及甲方相关的业务和技术文档，包括税收政策、方案设计细节、程序文件、数据结构，以及相关业务系统的硬软件、文档、测试和测试产生的数据时，应遵循以下规定：

- (1)应以审慎态度避免泄露、公开或传播甲方的信息；
- (2)未经甲方书面许可，不得对有关信息进行修改、补充、复制；
- (3)未经甲方书面许可，不得将信息以任何方式(如 E-mail)携带出甲方场所；
- (4)未经甲方书面许可，不得将信息透露给任何其他人；
- (5)甲方以书面形式提出的其他保密措施。

5.3 保密期限不受合同有效期的限制，在合同有效期结束后，信息接受方仍应承担保密义务，直至

该等信息成为公开信息。

5.4 甲乙双方如出现泄密行为，泄密方应承担相关的法律责任，包括但不限于对由此给对方造成的经济损失进行赔偿。

6. 服务质量保证

6.1 乙方应保证所提供的服务，符合合同规定的技术要求。如不符时，乙方应负全责并尽快处理解决，由此造成的损失和相关费用由乙方负责，甲方保留终止合同及索赔的权利。

6.2 乙方应保证通过执行合同中全部方案后，可以取得本合同规定的结果，达到本合同规定的预期目标。对任何情况下出现问题的，应尽快提出解决方案。

6.3 如果乙方提供的服务和解决方案不符合甲方要求，或在规定的时间内没有弥补缺陷，甲方有权采取一切必要的补救措施，由此产生的费用全部由乙方负责。

7. 履约保证金

7.1 乙方应在签署合同前，以银行保函、银行电汇或履约担保函形式向甲方提供。

7.2 履约保证金具体金额及返还要求见合同条款前附表。

7.3 如乙方未能履行合同规定的义务，甲方有权按照本合同的约定从履约保证金中进行相应扣除。乙方应在甲方扣除履约保证金后 15 天内，及时补充扣除部分金额。

7.4 乙方不履行合同，或者履行合同义务不符合约定使得合同目的不能实现，履约保证金不予退还，给甲方造成的损失超过履约保证金数额的，还应当对超过部分予以赔偿。

7.5 甲方制定的《物业管理服务考核办法》作为日常抽查及定期考核乙方物业服务质量的重要依据，若在抽查、考核中发现问题的，甲方有权按照本合同的约定从履约保证金中进行相应扣除。乙方应在甲方扣除履约保证金后 15 天内，及时补充扣除部分金额。

8. 服务时间、地点与验收

8.1 服务地点：合同条款前附表指定地点。

8.2 服务时间：合同条款前附表指定时间。

8.3 甲方应在乙方完成相关服务工作后及时对服务质量、技术指标、服务成果进行验收。

9. 违约责任

9.1 服务缺陷的补救措施和索赔

(1) 如果乙方提供的服务不符合本合同约定以及招标文件、投标文件关于服务的要求和承诺，乙方应按照甲方同意的下列一种或几种方式结合起来解决索赔事宜：

① 乙方同意将服务款项目退还给甲方，由此发生的一切费用和损失由乙方承担。如甲方以适当的条件和方法购买与未履约标的相类似的服务，乙方应负担新购买类似服务所超出的费用。

② 根据服务的质量状况以及甲方所遭受的损失，经过甲乙双方商定降低服务的价格。

(2)如果在甲方发出索赔通知后 10 日内乙方未作答复,上述索赔应视为已被乙方接受。如果乙方未能在甲方发出索赔通知后 10 日内或甲方同意延长的期限内,按照上述规定的任何一种方法采取补救措施,甲方有权从应付服务款中扣除索赔金额或者没收履约保证金,如不足以弥补甲方损失的,甲方有权进一步要求乙方赔偿。

9.2 迟延履行违约责任

(1)乙方应按照本合同规定的时间、地点提供服务。

(2)在履行合同过程中,如果乙方遇到可能妨碍按时提供服务的情形时,应及时以书面形式将迟延的事实、可能迟延的期限和理由通知甲方。甲方在收到乙方通知后,应尽快对情况进行评价,并确定是否同意延期提供服务。

(3)除甲乙双方另有约定外,如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务,且没有在甲方同意的延长的期限内进行补救时,甲方有权从服务款、履约保证金中扣除或要求乙方另行支付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)。

(4)如果乙方延迟履约超过 30 日,甲方有权终止全部或部分合同,并依其认为适当的条件和方法购买与未履约类似的服务,乙方应负担购买类似服务所超出的费用。但是,乙方应继续执行合同中未终止的部分。

9.3 未履行合同义务的违约责任

(1)守约方有权终止全部或部分合同。

(2)没收全额履约保证金。

(3)由违约一方支付违约金,违约金标准见合同条款前附表(各单位可根据实际情况自行约定)。

(4)违约金不足以弥补守约方实际损失、可预见或者应当预见的损失,由违约方全额予以赔偿。

10. 不可抗力

10.1 如果合同双方因不可抗力而导致合同实施延误或合同无法实施,不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。

10.2 本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的客观情况,但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于:战争、严重火灾、洪水、台风、地震等。

10.3 在不可抗力事件发生后,当事方应及时将不可抗力情况通知合同对方,在不可抗力事件结束后 3 日内以书面形式将不可抗力的情况和原因通知合同对方,并提供相应的证明文件。合同各方应尽可能继续履行合同义务,并积极寻求采取合理的措施履行不受不可抗力影响的其他事项。合同各方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行的协议。

11. 合同纠纷的解决方式

11.1 合同各方应通过友好协商,解决在执行合同过程中所发生的或与合同有关的一切争端。如协商30日内(根据实际情况设定)不能解决,可以按合同规定的方式提起仲裁或诉讼。

11.2 仲裁裁决应为最终裁决,对双方均具有约束力。

11.3 仲裁费除仲裁机关另有裁决外应由败诉方负担。

11.4 诉讼应由服务所在地人民法院管辖。诉讼费除人民法院另有判决外应由败诉方负担。

11.5 如仲裁或诉讼事项不影响合同其他部分的履行,则在仲裁或诉讼期间,除正在进行仲裁或诉讼的部分外,合同的其他部分应继续执行。

12. 合同修改或变更

12.1 如无重大变故,甲方双方不得擅自变更合同。

12.2 如确需变更合同,甲乙双方应签署书面变更协议。变更协议为本合同不可分割的一部分。

12.3 在不改变合同其他条款的前提下,甲方有权在合同价款10%的范围内追加与合同标的相同的货物或服务,并就此与乙方签订补充合同,乙方不得拒绝。

13. 合同中止

13.1 合同在履行过程中,因采购计划调整,甲方可以要求中止履行,待计划确定后继续履行;合同履行过程中因供应商就采购过程或结果提起投诉的,甲方认为有必要或财政部责令中止的,应当中止合同的履行。

14. 违约终止合同

14.1 若出现如下情况,在甲方对乙方违约行为而采取的任何补救措施不受影响的情况下,甲方可向乙方发出书面通知书,提出终止部分或全部合同。

14.1.1 如果乙方未能在合同规定的期限或甲方同意延长的期限内提供服务;

14.1.2 因乙方技术人员自身技术能力、经验不足等原因造成甲方硬件设备、应用系统发生重大紧急故障或应用系统数据丢失,带来重大影响和损失的;

14.1.3 乙方对甲方硬件设备、应用系统重大紧急故障没有及时响应,或不能在规定时间内解决处理故障,恢复系统正常运行的;

14.1.4 不能满足本项目技术需求的管理要求和规范,且经多次整改无明显改进的;

14.1.5 在合同规定的每个服务年度(12个自然月)内,在运行维护支持服务过程中,出现2次经甲乙双方确认的违规操作的。

14.2 如果甲方根据上述第14.1条的规定,终止了全部或部分合同,甲方可以适当的条件和方法购买乙方未能提供的服务,乙方应对甲方购买类似服务所超出的费用负责。同时,乙方应继续执行合同中未终止的部分。

15. 破产终止合同

15.1 如果乙方破产或无清偿能力,甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止合同而不给乙方补偿。

15.2 该终止协议将不损害或影响甲方已经采取或将要采取的任何行动或补救措施的权利。

16. 其他情况的终止合同

16.1 若合同继续履行将给甲方造成重大损失的,甲方可以终止合同而不给予乙方任何补偿。

16.2 乙方在执行合同的过程中发生重大事故,对履行合同有直接影响的,甲方可以终止合同而不给予乙方任何补偿。

16.3 甲方因重大变故取消或部分取消原来的采购任务,导致合同全部或部分内容无须继续履行的,可以终止合同而不给予乙方任何补偿。

17. 合同转让和分包

17.1 乙方不得以任何形式将合同转包,或部分或全部转让其应履行的合同义务。

17.2 除经甲方事先书面同意外,乙方不得以任何形式将合同分包。

18. 适用法律

18.1 本合同适用中华人民共和国现行法律、行政法规和规章,如合同条款与法律、行政法规和规章不一致的,按照法律、行政法规和规章修改本合同。

19. 合同语言

19.1 本合同语言为中文。

19.2 双方交换的与合同有关的信件和其他文件应用合同语言书写。

20. 合同生效

20.1 本合同应在双方签字盖章和甲方收到乙方提供的履约保证金后生效。

21. 合同效力

21.1 除本合同和甲乙双方书面签署的补充协议外,其他任何形式的双方约定和往来函件均不具有合同效力,对本项目无约束。

22. 检查和审计

22.1 在本合同的履行过程中,甲方有权对乙方的合同履行情况进行阶段性检查,并对乙方投标时提供的相关资料进行复核。

22.2 在本合同的履行过程中,如果甲乙双方发生争议或者乙方没有按照合同约定履行义务,乙方应允许甲方检查乙方与实施本合同有关的账户和记录,并由甲方指定的审计人员对其进行审计。

02 标项目采购需求

第一部分国家税务总局柳州市国税局聚宝大厦物业管理服务需求

一、物业基本概况:

1. 地点位于公园路 79 号。

2. 建筑物概况: 总占地(院落)面积: 2733.35 m², 其中: 聚宝大厦占地 1353.94 m², 立体车库占地 503.04 m², 道路、空地 876.37 m²。聚宝大厦为地下 2 层, 地上 25 层, 1 至 4 楼为商场, 5 至 25 楼为办公用房。现该楼总建筑面积: 26002.79 m², 委托给物业公司服务 19998.5 m², 其中 6 楼、8-25 楼空置。

3. 主要设备情况: 聚宝大厦办公楼自用楼层, 包括: 负 2 层(电力、动力设备层) 1365.74 m², 有配电房 1 个, 水泵房 1 个, 中央空调 2 套, 2 台供暖锅炉, 消防系统 1 套, 电梯 3 台, 生活水池 1 个。

二、物业管理服务内容:

1. 清洁卫生:

1) 办公楼: 包括: 主体结构(基础、墙体、柱、梁、楼板、屋顶)、楼梯及楼梯间、电梯间、门厅、走廊通道、户外墙面、办公室、会议室、卫生间及所有设备房。(备注: 1-4 层商场不在托管范围内。)

2) 大楼及大楼区域外: 垃圾按要求日产日清; 公共场地保持清洁, 无纸屑、烟头等废弃物。

2. 中心秩序维护和巡逻: 包括门岗值勤、巡视、监控、防盗、防火、灭火, 在紧急情况下组织人员疏散。大门、大厅 24 小时值守, 24 小时轮流值班, 专人负责。

3. 其他服务和说明:

1) 设施、设备及其房间的维修、养护、运行和管理, 包括: 上下水管道、落水管、化粪池清理(每年一次)、照明、供水系统、消防系统、供配电系统、二次加压供水系统、中央空调、电梯、监控室、安防系统。(备注: 电梯、中央空调的维修费用不在物业公司服务范围。)

2) 停车场管理

维持好停车场秩序, 不允许擅自收取停车费, 以业主发放的停车证为准。

三、物业管理服务标准:

1. 房屋外观: 外观完好、整洁, 外墙装饰无脱落、无污迹、无乱搭乱建、公共设施无随意占用。

2. 设备运行: 保证水、电等设备运行正常、无事故隐患; 预防故障和养护及服务到位。

3. 房屋及设施、设备的维修、养护: 建立共用部位共用设施设备养护管理制度; 保证房屋共用部位、共用设施设备完好, 无随意改变用途现象。

4. 公共环境: 卫生达到国家爱卫会优等标准; 垃圾日产日清, 定期进行卫生消毒灭菌; 公共场地保持清洁, 无纸屑、烟头等废弃物; 定期对所辖物业进行虫害的杀除工作。

5. 交通秩序: 车辆进出有序, 停车场管理严格执行采购人规定; 道路畅通、车辆停放有序。

6. 治安：24 小时值班巡逻，无失窃、被盗、被劫及打架斗殴、火灾事件发生，公共秩序良好。安保人员要求 50 岁以下，经过正规培训，有责任心。

7. 各项工作须有应急预案，有专人负责；急修要求五分钟内到位，小修要求半小时内到位。

8. 物业服务制度健全，服务落实到位。

第二部分项目其它要求

一、物业管理人员配置

总服务人数 15 人，其中：项目经理 1 名，秩序维护班长 1 名，秩序维护员 8 名，工程人员 3 名（工程人员必须保证工程技术人员当中 1 人同时持有电工证和高压证，其他人员需持电工证上岗），保洁员 2 名。为保证工程维护质量可靠性、安全性及延续性，须聘用原有的工程技术人员，费用由中标服务商负责。

聚宝大厦物业需求人员情况

部门设置	岗位	工作岗位	人员配置
办公室	经理	总体工作	1 人
秩序维护组	班长	总体秩序维护工作	1 人
	秩序维护员	门岗	8 人
		大堂岗	
		停车场	
工程组	工程维护员	总体工程维护	3 人
保洁组	保洁员	物业服务区域保洁	2 人
合计			15 人

员工工资不低于柳州市最低工资标准，投标人投标前必须充分考虑物价及柳州市最低工资标准变动因素，，服务期内不得以任何理由增加服务费用。

二、劳动保障

物业服务人员的失业保险，医疗保险，社会保险和人员意外伤害等保险办理及费用的要求按国家及省市的相关规定由物业公司为公司所聘人员统一办理并承担相关费用。

三、物业管理服务费用

本项目物业管理服务费采用总包干制，投标人自行负担用于支付管理及服务人员的工资和按规定缴纳的福利费、社保费用、服装费用、安全防范、公共秩序维护费、法定税费等费用。

四、服务需求时间

物业服务期限为 1 年，拟定从 2020 年 1 月 1 日起，至 2020 年 12 月 31 日止，具体时间以合同签订为

准。由于该物业目前处于资产处置阶段，可能面临所有权变更。服务期间因所有权变更需要解除合同，采购人提前一个月通知中标供应商，中标供应商要配合采购人做好交接工作，物业费用支付到服务的当月止，在交接后十五个工作日内做好款项的结算，并解除合同。