

合同编号：ZYZC-G-F-260002-1

国家税务总局巴彦淖尔市临河区税务局

物业管理服务合同

甲方：国家税务总局巴彦淖尔市临河区税务局

乙方：巴彦淖尔市尚善物业管理有限公司

履约地点：临河区税务局机关办公楼及基层派出税务机构

签订日期：2026年3月19日



物业管理服务合同

合同编号：ZYZC-G-F-260002-1

项目名称：国家税务总局巴彦淖尔市临河区税务局物业管理项目

采购人（甲方）：国家税务总局巴彦淖尔市临河区税务局

供应商（乙方）：巴彦淖尔市尚善物业管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》及国家和地方相关法律、法规的规定，甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方通过政府采购确定乙方为国家税务总局巴彦淖尔市临河区税务局物业管理项目的供应商，订立本物业管理服务合同。

第一条 项目概况

项目名称：国家税务总局巴彦淖尔市临河区税务局物业管理项目

履约位置：巴彦淖尔市临河区胜利北路与解放东街交叉路口，此外，另设四处基层税务所派出机构（新华镇税务所，狼山镇税务所，干召庙镇税务分局，乌兰图克镇税务所）。

服务事项：国家税务总局巴彦淖尔市临河区税务局机关办公楼办公区域保洁、门卫、消防值班、日常水电暖维修、会务服务、职工餐饮（早餐）等，以及基层税务所派出机构综合物业服务等。

服务面积：国家税务总局巴彦淖尔市临河区税务局机关办公大楼26000m²（含地下室共17层），另设四处基层税务所派出机构，其宗地面积分别为：新华镇税务所2194.76m²，狼山镇税务所1169.59m²，

干召庙镇税务分局891.61m²，乌兰图克镇税务所3353.73m²），总面积为33609.69m²，常驻工作人员400余人。

第二条 合同委托服务期限

按照招标文件【ZYZC-G-F-260002-1】的规定，乙方负责对甲方位于内蒙古自治区巴彦淖尔市临河区胜利北路与解放东街交叉路口的国家税务总局巴彦淖尔市临河区税务局机关办公楼区域提供物业服务，服务期限为三年。物业服务合同一年一签。合同期满前30日内，由甲方对乙方进行年度考核，考核达标后双方协商一致续签下一年度物业服务合同。

本合同为第一年服务合同，服务期限为一年，自2026年3月19日起至 2027年 3月18日止。

第三条 服务范围

详见合同附件一《物业管理服务范围》

第四条 服务内容

详见合同附件一《物业管理服务内容》

第五条 服务质量标准

详见合同附件一《物业管理服务质量标准》

第六条 合同价款

物业服务费（含税）壹年总金额：（大写）壹佰叁拾贰万叁仟陆佰壹拾肆元零陆角人民币（¥：1323614.60元），服务费计算依据以投标人相关报价明细为准。

第七条 物业服务费构成

物业服务费包括：物业服务成本、税金和合理的利润。具体由以下项目组成：

- (1) 乙方管理、服务人员的工资、社会保险、社会福利等；
- (2) 物业区域内秩序维护费用；
- (3) 物业区域内清洁卫生费用；
- (4) 物业区域内绿化养护费用；
- (5) 物业共同部位、共用设施设备的日常运行、维修、保养费用，及配套设施设备和相关场地的日常维修、养护和管理，包含电梯设备日常维护，不含电梯年检费、电梯中修、大修费用；
- (6) 乙方办公费用；
- (7) 法定的税费；
- (8) 企业合理的利润；
- (9) 相关法律法规规定的其他费用。

第八条 物业服务费用及付款方式

1、本合同项下中标物业服务费用计算单位为人民币。

2、合同生效后，甲方按月支付物业服务费。

(1) 甲方在每月支付乙方上月物业服务费。

(2) 合同履行期间，乙方负责向甲方开具符合财务要求的发票。

乙方开户行名称：内蒙古农村商业银行股份有限公司巴彦淖尔临

河区支行

账号：8512401220000000034916

收款单位名称：巴彦淖尔市尚善物业管理有限公司

纳税人识别号：91150802MA0MWDGK2R

第九条 甲方权利义务

1、甲方对乙方提供的物业服务内容享有监督权和检查权，有权对乙方服务质量提出意见和建议。审定乙方拟定的管理制度、服务标准和服务计划，监督和检查管理工作的实施及制度的执行情况，发现质量问题提出整改意见，直至达到质量标准。

2、甲方按合同约定向乙方支付物业服务费用。

3、甲方协助乙方做好引导办公楼内职工自觉遵守“国家税务总局巴彦淖尔市临河区税务局物业服务”相关制度，共同维护办公楼环境，爱护办公楼设施。

4、甲方有权向乙方索取乙方专业服务人员或由乙方聘请的第三方专业服务人员（或企业）的各类资质证明文件，并进行核实。

5、甲方在履行合同中如给乙方增加物业服务事项时，双方签订物业服务补充合同，甲方给增加相应物业服务费用。

6、甲方协助乙方解决工作现场遇到的特殊问题。

7、法律、法规、规章规定的由甲方承担的其他权责和义务。

第十条 乙方权利义务

1、乙方及时委派充足的工作人员履行本合同，负责对甲方提供合同约定的物业服务。

2、人员管理与劳动关系

(1) 乙方应委派具备相应岗位职业资格及健康证明的充足人员履行本合同。乙方应在合同签订后及时向甲方提供本项目全体服务人员的名单、岗位、劳动合同复印件及健康证明等文件。前述人员发生变动时，应提前3日书面通知甲方，并经甲方同意后方可更换，新进人员须同样具备相应资质。

(2) 甲方仅为服务人员的用工单位，乙方为员工的唯一用人单位，员工与甲方之间不存在任何形式的劳动关系、雇佣关系，仅存在用工管理关系。乙方应对其人员的一切行为及劳动争议承担全部责任。

3、乙方根据本合同约定及时提供发票，向甲方收取物业服务费。

4、乙方接受项目行业管理部门及政府有关部门的指导，在业务上受甲方的指导和监督检查。乙方对服务范围内出现的质量问题、安全隐患等负有及时处理并向甲方报告的义务。

5、乙方根据有关法律、法规要求，结合物业服务项目和办公楼的特点，严格制定相应的服务标准和管理制度，确保物业服务工作质量均达到质量标准。

6、乙方人员要统一着装，衣帽整洁，佩戴乙方公司统一标牌，遵守甲方各项内部规章制度和作息时间。

7、乙方人员要工作热情、礼貌待客，在工作期间不得随意离开工作岗位，若乙方主管负责人不在作业现场，乙方临时负责人应接受甲方主管物业负责人监督指导，并按约定的各项工作标准进行检查。

8、乙方要教育员工爱护办公楼内、外建筑物及室内各种设施、设备，注意节水节电。

9、乙方须对作业人员进行专业培训，强、弱电及高空清洗等专业性岗位由具有专业知识和专业技能人员担任。在甲方区域工作期间，乙方人员所发生的意外及事故所造成的损害及赔偿全部由乙方负责处理，甲方不承担任何责任。

10、法律、法规、规章规定的由乙方承担的其他权责和义务。

第十一条 乙方物业服务承诺

1、乙方保证按照合同要求认真完成所管物业内容，确保各项服务质量达到合同约定标准，保证甲方满意。服务作业完毕应主动接受甲方进行检查；对不合格部分，乙方应进行整改，直到达到质量标准为止。

2、乙方在物业管理区域的各项服务，工作时间必须满足甲方的工作要求，包括星期日及公共假期。如遇特殊情况，甲方可要求乙方调整工作时间直至全天二十四小时工作。

3、在合同期间，乙方所有人员仅与乙方建立劳动合同关系，且所有人员使用须符合有关法律规定。乙方应对乙方人员以及第三方全权负责（如乙方应对其员工投保人身意外险、投保第三责任险），须按《中华人民共和国劳动合同法》和政府有关各部门规定为全体服务人员缴纳所有相关的社会保险及其他相关费用。乙方人员或第三方发生任何事故或与乙方发生劳动争议均由乙方自行全权负责，相关费用乙方自行承担，以保证甲方在乙方人员索赔时不承担任何责任。

4、乙方在承包的物业服务工作范围内，若甲方如因物业服务工作未达到物业服务质量标准，被有关社会职能部门（环卫、城管等）处罚，责任由乙方承担。

第十二条 考核办法与奖惩

1、物业服务考核实行百分制，考核工作由甲方全体部门以部门为单位进行评分考核，按照考核标准实施月度和年度考核，从正式开始物业服务起每自然月最后一天及每年度合同结束前十五日内进行考核，如遇节假日则顺延至下一工作日进行。

2、月得分在90分以下，乙方须及时整改，次月得分仍在90分以下，每低于90分一分，扣除物业服务费用200元，若考核成绩连续三个月得分在70分以下以及年度考核在80分以下，乙方则为严重违约，甲方有权解除合同。

3、考核评分项目及标准，详见附件二《物业管理服务考核奖惩办法》。

第十三条 安全防护与损害赔偿

1、乙方人员应当遵守国家法律法规以及甲方的规章制度，并按照乙方的管理方案（主要涉及安全作业方面）进行服务，做好各种防护措施，不得擅自挪用甲方的物品。要加强管理，安全工作。

2、乙方工作人员在工作期间发生工伤事故由乙方负责处理，如因用工不当产生的纠纷等给甲方造成损失，责任由乙方承担。

3、乙方在作业中，如发现甲方物业设施设备有破损、跑、冒、滴、漏等迹象，应及时维修并立即向甲方通报。由于乙方工作不到位、违章作业在日常物业服务工作中给甲方设施、设备造成损失，乙方应承担赔偿责任。

4、乙方在所管的物业工作职责范围内，非甲方原因或不可抗力造成的违法行为、侵权行为等，致使甲方或第三人受到财产损失或人身损害，责任由乙方承担。

5、乙方应严格执行门岗登记、楼内安全巡查、监控可疑人员及外来人员的工作，如因乙方工作人员故意或重大过失造成甲方办公楼公共区域发生人身、财产损害等事件，乙方应承担相应赔偿责任。

第十四条 违约责任

1、如乙方未按合同要求进行优质的物业服务，给甲方造成重大影响和损失，或乙方服务未能达标符合本合同第十二条约定的解除情形，甲方有权解除合同并要求乙方承担剩余服务费金额 10%的违约金。

2、甲乙双方中一方中途违反合同约定变更或终止合同未及时通知对方并协商一致，应赔偿对方因此造成的损失，并支付剩余月份物业服务费用金额的10%作为违约金。

3、甲乙双方违反本合同约定之行为都属违约行为，都应承担相应的法律责任。

第十五条 合同变更与终止

1、合同的变更须双方协商，并采用书面形式。

2、本合同规定的履行期限届满后，乙方全部完成合同并且管理成绩优秀，甲乙双方无书面异议可续签合同。

3、合同期间双方都有权利提出终止合同，但需提前二个月通知对方并合理解释，双方协商一致解除，否则视为违约。

第十六条 不可抗力

1、在合同履行过程中，如遇不可抗力因素，双方协商可以顺延，以补充合同方式解决。

2、声称受到不可抗力事件影响的一方应尽可能在最短的时间内通过书面形式将不可抗力事件的发生通知另一方，并在该不可抗力事件发生后10日内向另一方提供关于此种不可抗力事件及其持续时间的适当证据及合同不能履行或者需要延期履行的书面资料。声称不可抗力事件导致其对本合同的履行在客观上成为不可能或不实际的一方，有责任尽一切合理的努力消除或减轻此等不可抗力事件的影响。不可抗力事件或其影响终止或消除后，双方须立即恢复履行各自在本合同项下的各项义务。

3、本合同所称“不可抗力”是指受影响一方不能合理控制的，无法预料或即使可预料到也不可避免且无法克服，并于本合同签订日之后出现的，使该方对本合同全部或部分的履行在客观上成为不可能或不实际的任何事件。此等事件包括但不限于自然灾害如水灾、火灾

、旱灾、台风、地震，以及社会事件如战争（不论曾否宣战）、动乱、罢工，政府行为或法律规定等。

第十七条 合同解除

1、甲方未按合同规定向乙方支付费用，经催付后仍未支付的，乙方可以解除合同，甲方应承担违约责任并赔偿乙方损失。

2、乙方严重失职或发生严重违约符合合同约定情形，甲方可以解除合同，并按本合同相关违约责任要求赔偿。

3、合同期限届满，双方合同自然终止。

第十八条 声明及保证

1、甲方：国家税务总局巴彦淖尔市临河区税务局

(1) 甲方有权签署并有能力履行本合同。

(2) 在签署本合同时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对甲方履行本合同产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。

(3) 甲方签署本合同所需的内部授权程序均已完成，本合同的签署人是甲方法定代表人或授权代表人。本合同生效后即对合同双方具有法律约束力。

2、乙方：巴彦淖尔市尚善物业管理有限公司

(1) 乙方有权签署并有能力履行本合同

(2) 在签署本合同时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对乙方履行本合同产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。

(3) 乙方为签署本合同所需的内部授权程序均已完成，本合同的签署人是乙方法定代表人或授权代表人。本合同生效后即对合同双方具有法律约束力。

第十九条 保密

1、甲乙双方保证对在讨论、签订、执行本协议过程中所获悉的属于对方的且无法自公开渠道获得的文件及资料（包括行政秘密、商业机密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他秘密）予以保密。未经该资料 and 文件的原提供方同意，另一方不得向任何第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容。但法律、法规另有规定或双方另有约定的除外。保密期限为叁年。

2、乙方会议服务人员不得随意进入领导办公室及会议室，工作中不得翻看办公室内的文件及资料，会议服务中不得记录会议内容，在工作中不传、不看、不记与单位工作有关的事情。乙方需同聘用的会议服务员签署保密协议杜绝在工作区域中接触到单位相关的文件、资料、会议内容外泄。如发生泄密问题包括但不限于追究相关责任人员及乙方公司的刑事责任、民事责任等。

第二十条 通知与送达

1、双方签订本合同时，指定以下地址以及联系方式，作为履行本合同中相关事宜的送达地址。一方除采取直接送达外，还可采取电话、短信、微信、电子邮件等电子送达方式。一方采取电话、短信、微信、电子邮件等电子送达方式的，至电话接听时或短信、微信、电子邮件发送完成时即视为送达和收到之日；一方采取普通快递送达方

式的，以另一方自行签收或邮件被退回、邮件被快递柜、快递驿站、超市、便利店、代收点等第三方代收之日即视为送达和签收之日。

甲方指定联系人：张海峰；送达地址：临河区税务局；
联系电话：13848588818；电子邮箱：linheswj@163.com。

乙方指定联系人：郝喜平；送达地址：团结南路振源酒店413；
联系电话：13614888818；电子邮箱：674284256@qq.com。

2、双方确认上述送达地址及送达方式适用于诉讼的各阶段，包括但不限于一审、二审、再审、特别程序及执行程序。

第二十一条 合同的转让

除法律规定或经双方协商同意外，本合同所规定双方的任何权利和义务，任何一方在未经征得另一方书面同意之前，不得转让给第三方。

第二十二条 争议的处理

1、本合同的签订和履行应遵守《中华人民共和国民法典》及相关法律规定并按其进行解释。

2、本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可由有关部门调解；协商或调解不成的，依法向甲方所在地人民法院起诉。

第二十三条 合同的解释

本合同未尽事宜或条款内容不明确，合同双方当事人可以根据本合同的原则、合同的目的、交易习惯及关联条款的内容，按照通常理

解对本合同作出合理解释。该解释具有约束力，除非解释与法律或本合同相抵触。

第二十四条 补充与附件

1、本合同未尽事宜，依照有关法律、法规执行，法律、法规未作规定的，甲乙双方可以达成书面补充合同。本合同的附件和补充合同均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

2、本合同的招标文件将作为合同的附件，双方需严格遵守。

第二十五条 合同的签订

1、本合同自双方法定代表人或其授权代表人签字并加盖单位公章或合同专用章之日起生效。

2、本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份。

【以下无正文】

甲方：国家税务总局巴彦淖尔市临河区税务局
法定代表人或委托代理人（签章）：

签订时间：2020年7月19日

乙方：巴彦淖尔市尚善物业管理有限公司
法定代表人或委托代理人（签章）：

签订时间：2020年7月19日

附件：

一、物业管理服务范围、内容和质量标准

二、物业管理服务考核办法

附件：

一、物业管理服务范围、内容和质量标准

二、物业管理服务考核办法