

国家税务总局乌兰察布市税务局市
局机关物业管理服务采购项目
采购合同

甲方：国家税务总局乌兰察布市税务局

乙方：内蒙古维邦物业服务股份有限公司

签订时间：2023.5.31

签订地点：乌兰察布市



项目名称：国家税务总局乌兰察布市税务局市局机关物业管理服务采购项目

采购方式：公开招标

采购人（甲方）：国家税务总局乌兰察布市税务局

供应商（乙方）：内蒙古维邦物业服务股份有限公司

为保护供需双方合法权益，根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等相关法律法规的规定并严格遵循采购文件（采购编号：NMXZ-2023045）中相关规定，甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方选聘乙方对 国家税务总局乌兰察布市税务局市局机关 提供物业服务事宜，订立本合同。

一、乙方向甲方提供的服务内容

1、根据招标文件及中标结果公告，乙方向甲方提供的服务内容：

本服务项目位于乌兰察布市税务局院内，总占地面积 37770 平方米，建筑面积约 15000 平方米。对办公楼及其他建筑环境卫生服务、监控维护值守服务、电梯运行维护、照明亮化、给排水、供热管道维修保养服务、会议服务等进行物业管理服务。

2、服务项目名称、服务具体内容、服务方式、服务要求、服务成果及与之相关的货物等详细内容，见合同附件—投标文件服务内容。

3、服务期限：本合同期限为 12 个月，自 2023 年 6 月 1 日起至 2024 年 5 月 31 日止。

4、服务地点：国家税务总局乌兰察布市税务局

5、乙方代表及联系电话：田玉敏 13374742244（填写姓名和联系电话）

6、甲方代表及联系电话：蒙建华 15147427737（填写姓名和联系电话）

二、合同条件

2.1 签订合同

2.1.1 采购人应当自中标通知书发出之日起三十日内，按照招标文件和中标人投标文件的约定，与中标人签订书面合同。所签订合同不得对招标文件和中标人投标文件作实质性修改。

2.1.2 签订的合同以招标文件合同条款为基础。采购人不得向中标人提出任何不合理的要求，作为签订合同的条件，不得与中标人私下订立背离合同实质性

内容的协议。

2.1.3 招标文件、投标文件、书面承诺和中标通知书均作为采购合同的组成部分，且具有法律效力。中标人应严格履行采购合同规定的各项义务和责任，否则将依法处理。

2.1.4 中标人不得分包履行合同，否则将依法承担法律责任。

当中标人放弃中标结果或者因被质疑、投诉，经查属实或者因不可抗力而不能履行合同的，由采购人可从推荐中标候选人名单中按顺序重新确定中标人或重新组织招标。

2.1.5 法律、行政法规规定应当办理批准、登记等手续后生效的合同，依照其规定。

2.2 追加合同期限

政府购买服务合同履行期限一般不超过1年；在预算保障的前提下，对于购买内容相对固定、连续性强、经费来源稳定、价格变化幅度小的政府购买服务项目，可以签订履行期限不超过3年的政府购买服务合同。

采购合同双方当事人不得擅自变更、中止或者终止合同。采购合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当变更、中止或者终止。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方都有过错的，各自承担责任。

2.3 质量与验收

招标文件中的服务满足国标、部标、行业标准或者双方技术协议或者招标文件、投标文件、书面承诺的技术要求。如对服务以及质量有争议，采购人组织相关部门对服务和质量进行检验或者验收，未达到服务要求的，中标人有权要求供应商承担质量检验或者验收款，并依法承担违约责任。

三、服务项目及要求

本合同所提供的服务项目内容：

- 1、物业管理区域内共用场所设备设施的使用管理以及日常维护、维修，保持房屋建筑的完好和设施设备的正常运行，含150元以下小型维修材料；
- 2、物业管理区域内公共环境秩序管理和日常卫生保洁服务、物品设施更换、卫生间的备品(洗手液、筒纸等)整理等日常服务，按时完成规定的环境保洁服务，提供整洁、卫生、安全、美观的环境；

- 3、物业管理区域内车辆行驶、停放、出入检查管理；
- 4、物业管理区域内日间、夜间安全巡查、人员来访安全检查、物业管理区域内共用设施设备防盗、防火、防灾等安全检查及必要维护；
- 5、物业管理区域内水、电、暖、气、热水系统、空调、电梯、照明、卫生等设施、管线、管道的检查、维护维修管理；
- 6、会议服务，会议室保洁、倒水、摆台布置等会议需要的相关服务；
- 7、增加理发服务，设置单位理发室；
- 8、太阳能热水管路维护管理人员薪资、保险，不含维修费用；
- 9、物业管理人员的工资、保险，不含其它费用；
- 10、招标文件约定的供应商自行收费内容；
- 11、机关办公楼内两部电梯、职工餐厅一部电梯的维保及费用；
- 12、其他一般物业管理常规的服务内容。

（与投标文件中投标服务响应表一直）。

四、乙方提供服务质量

（一）乙方提供的服务应同时满足：

1. 符合国家法律法规和规范性文件对服务质量的要求；
2. 符合甲方招标文件对服务的质量要求；
3. 符合乙方在投标文件中对服务质量作出的书面承诺、声明或保证。上述质量要求作为甲方对乙方服务质量的验收依据。

（二）乙方应根据国家法律法规和规范性文件的规定、招标文件的相关要求、投标文件及乙方承诺、声明或保证，向甲方提供相应的服务质量证明文件。

五、甲方的权利和义务

- 1、负责制定物业管理项目、要求和标准；
- 2、审定供应商拟定的物业管理计划、制度等；
- 3、监督检查供应商物业管理工作的实施及制度的执行情况；并可以对供应商提供的服务提出建议或要求供应商应当采纳；
- 4、按合同规定向供应商提供管理用房及值班用房；
- 5、负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料，并与合同生效之

日起七日内向供应商移交；

6、协调处理合同生效前发生的管理遗留问题；

7、按合同规定及时支付供应商费用。

六、乙方的权利和义务

1、根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制定物业管理办法，规章制度，实施细则；

2、对采购人违反法律、法规的行为，有权提请有关部门处理；

3、按合同规定，有权要求采购人按时支付费用；

4、负责编制房屋及附属设施、设备的年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由供应商组织实施；

5、不得将本物业管理项目及责任转让给第三方；

6、接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受采购人的监督；

7、定期向采购人汇报物业管理的实施情况

8、对本物业管理项目的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业项目内扩建完善的配套项目，须报采购人和有关部门批准后方可实施；

9、建立本物业管理项目的档案管理并负责机会记载有关变更情况；

10、本合同终止时，供应商必须向采购人移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料以及采购人提供的其他设备等。

11、主动接受甲方的监督管理，定期征询甲方服务意见和建议。

12、制止违反物业管理制度的行为发生。

13、负责派驻物业服务人员的管理，遵守法律法规有关规定、要求，并定期进行岗位培训，从而不断提高服务质量。

14、因乙方过失造成甲方工作人员及其他第三方人身及财产损害或造成公共财物损失的，由乙方承担相应责任。

15、乙方需要按时向其员工支付劳动报酬，若乙方未按时发放其服务人员工资，甲方有权在乙方出具服务人员应发工资明细表后，直接向其服务人员代发工资，并自应付乙方任何费用中直接扣除，乙方对此无异议；且每发生一次，乙方应向甲方支付 5000 元作为违约金；若甲方代发工资数额超过甲方应支付乙方服

务费，甲方有权要求乙方返还超付部分。

16、乙方应当保证派驻服务人员的稳定，不得随意更换或召回，如有特殊原因需调换服务人员，必须提前5日以书面形式通知甲方，经甲方同意后方可调换。

17、乙方派驻甲方的人员必须与乙方建立了劳动关系并按照社保相关法律及时足额缴纳社保费，避免产生劳务用工纠纷。因违反前述规定，给甲方造成损失的，由乙方负责赔偿。

18、乙方有人员生病、离职、增员等情况，乙方应及时与甲方沟通，以便甲方及时了解用工情况。

19、如乙方认为甲方未能履行本合同约定的各项义务时，则乙方应在情形发生之日3日内以书面形式向甲方提出履行要求。逾期，乙方未提出该等要求，则视为甲方已经完全按照本合同的约定履行前述该等义务；此后，乙方不得再以此为由向甲方主张任何责任或作为乙方未能如约履行本合同的任何抗辩理由。

七、物业服务目标

- 1、社会治安综合治理达标，未发生由于供应商原因而导致的重大安全事故。
- 2、业主满意率达到90%。
- 3、维修及时率达98%、合格率达100%。

八、甲方对乙方服务的监督

甲方对乙方提供的服务有权进行监督，当乙方服务质量、服务内容不符合约定时，甲方有权要求乙方及时进行整改，对乙方拒不改正或整改不到位的，甲方有权随时解除合同。

九、合同总价

合同总价金额为：大写人民币：壹佰壹拾捌万叁仟陆佰玖拾陆元陆角肆分（含税），小写1183696.64元（人民币）（含人员工资、社保、福利、服装费用、管理费用、税费及所有与本项目有关的全部服务和费用，除乙方不能如约履行合同义务做相应扣除外，结算时不予调整。）

十、付款方式：

（一）付款时间及付款金额：

- 1、第一次支付：待中标人6月1日驻场后，45天内支付中标金额的50%；
- 2、第二次支付：2023年12月1日起，45天内支付中标金额剩余的50%。

(二) 每次付款前,乙方应向甲方提供相应金额正规税务发票,并提供合同约定的相关资料,经甲方审核确认后付款。否则甲方的付款期限相应顺延并不承担任何逾期付款的违约责任,且乙方不得以此作为迟延或者不履行本合同项下各项义务的抗辩理由。

(三) 乙方指定的收款账户为:

用户名: 内蒙古维邦物业服务股份有限公司
开户行: 鄂尔多斯农村商业银行股份有限公司奥林支行
账号: 7504 10122 0000 0000 3854

乙方应当保证该账户信息的准确,如有变更应于变更后三日内以书面形式通知甲方,否则,甲方向该账户付款,视为已经履行付款义务。如乙方账户被注销,则甲方有权拒绝付款,直至乙方向甲方提供了新的合法有效的收款账户。

十一、工程质量问题的处理程序

1、属工程质量保修期限和范围内出现的工程质量问题由供应商书面通知采购人,由采购人联系施工单位或集宁区房产局限期修复合格。未在规定期限内修复的,由供应商委托第三方处理,发生的费用由施工单位承担。

2、属工程质量保修期限和范围外出现的公共设施设备损坏需要更换零配件的维修材料费用由采购人承担,属于供应商责任导致公共设施设备损坏由供应商负责。

十二、违约责任

1、如因甲方未按约定支付合同价款经乙方书面催告后无故仍未支付的,则按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率支付乙方逾期付款利息;如因其他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,乙方有权要求甲方限期整改。

2、乙方逾期提供服务的,每延期一日,乙方应按照合同总金额的 2% 承担违约金。延期达十日,甲方有权解除合同。

3、如乙方提供服务不符合合同约定及甲方要求或因乙方原因造成不能完成管理目标或未能如约履行本合同约定的各项义务时,甲方有权解除合同;若甲方同意乙方进行整改,需要 三 日内整改至合同约定及甲方要求。但不免除乙方违约责任的承担。乙方超 7 日仍未整改或经过整改仍不能达到合同约定或甲方要求

的标准，乙方应向甲方支付 5000 元作为违约金；累计发生 3 次的，甲方有权解除本合同。

4、甲方、乙方任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付合同总价 5%的违约金，如给对方造成经济损失的，应承担全部责任；

5、以下情况乙方不承担责任：

(1)因不可抗力导致物业服务中断的；

(2)乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；

(3)因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成的；

(4)因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的；

(5)因房屋建筑质量、设施设备质量或安装技术等原因达不到使用功能或造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理，产生质量事故的直接原因以鉴定部门的鉴定为准。

6、乙方在参与本项目采购活动过程中，如存在提供虚假承诺、证明、串通投标等违法违规行为，除承担相应的行政责任外，甲方有权解除合同。

7、乙方不得将本合同约定内容进行分包或转包给第三人实施，否则甲方有权解除合同。

8、本合同服务项目乙方匹配的项目人员，不得任意更换，如需更换，需经甲方同意，否则，每更换一人，需向甲方支付违约金 2000 元，发生 3 次以上，甲方有权解除合同。

9、乙方在入场时，应一次性带够合同约定人数，乙方全体人员未按约定时间进场，每迟延一天，应向甲方支付合同总额 2%的违约金，迟延超过 5 天，甲方有权解除本合同。如因特殊原因导致进场时未达到合同约定人数，须经甲方书面同意，否则，乙方按本条约定承担违约责任。

10、由于乙方的原因（如债务关系、经济纠纷、劳动用工纠纷等）给甲方工作带来不便或使甲方形象受损，每发生一次支付违约金 5000 元。

11、乙方严重失职造成甲方物业管理的重大损失，甲方有权单方解除合同。

12、因乙方存在其他违约行为或因乙方原因导致合同目的无法继续履行的，甲方有权解除合同。

13、乙方如违反本合同的约定，除按本合同的约定承担违约责任外，还应赔偿甲方包括但不限于直接损失、甲方向第三方的违约或赔偿损失、误工费、鉴定费、损失的评估费、律师费、诉讼费或仲裁费、保全费、保险费、公告费、执行费等在内的全部损失。

14、本合同所涉及全部违约金，甲方均有权从未付合同价款中直接扣除，乙方对此无任何异议。

15、乙方知悉并确认，本合同所涉全部违约金均为惩罚性违约金，乙方放弃在诉讼过程中申请人民法院予以调整降低的权利。

十三、合同解除与终止

1、甲方依据本合同约定或法律规定单方解除合同的，自解除合同的通知到达乙方时，合同自行终止。乙方应赔偿甲方因此造成的损失，并承担本合同总金额 20%的惩罚性违约金。

2、本合同解除或终止时，乙方应在本合同约定的时间内移交物业管理权，并在两日内安排所有人员、设备、资料撤出本物业，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，如需乙方提供过渡期服务，费用按本合同服务费用标准另行支付。乙方未按约定的时间移交物业管理权，不撤出本物业或移交管理用房等，每逾期一日，应向甲方支付 1 万元的违约金。逾期五日乙方仍未撤出相关设备、资料的，视为乙方放弃对留存的设备、资料的所有权，甲方有权自行处置，处置费用由乙方承担，且甲方无需对乙方进行任何赔偿。

3、按合同约定或法律规定，解除合同的事由发生时，解除权人可以解除合同。享有解除权的一方应当自解除事由发生之日起三年内行使解除权，期限届满不行使的，解除权消灭。

十四、知识产权及保密条款

1、本合同项下产生的任何服务成果，知识产权归属于甲方，未经甲方同意，乙方不得进行任何使用。但乙方享有署名权，乙方的任何使用都需要经过甲方同

意。

2、乙方应保证提供的服务成果不侵犯任何第三方的知识产权，并确保甲方不受到任何第三方就知识产权问题的追责，如若发生，需尽快处理，并承担由此产生的全部损失和责任。

3、本合同项下，乙方获悉的任何信息及材料等（包括但不限于产生的服务成果等相关文件及信息等），无论是口头还是书面方式获得的，未经甲方同意，均不得泄露给任何第三方，同时乙方内部也需确保以上信息只有项目人员知晓，不得泄露给乙方无关人员。否则，因为乙方泄露给甲方造成的损失，应予进行赔偿，同时，需向甲方支付伍万元违约金。

十五、不可抗力条款

因不可抗力致使一方不能及时或完全履行合同的，应及时通知另一方，双方互不承担责任，并在7天内提供有关不可抗力的证明。合同未履行部分是否继续履行、如何履行等问题，可由双方协商解决。

十六、通知与送达条款

1、乙方的通知与送达方式为：邮寄

乙方：内蒙古维邦物业服务股份有限公司

通讯地址：鄂尔多斯市东胜区维邦金融广场下座612

联系人：陈孔源 联系电话（手机）：15344116211

E-mail：_____，微信：_____

2、本合同涉及有关通知事项可按照本合同约定的通知与送达方式，采用邮寄、直接送达、致电或发送短信、E-mail、微信等任一方式进行，邮寄到达（拒收、退回）当日、直接送达或致电以及短信息、E-mail、微信发送当时，即视为乙方接到该通知。

3、乙方必须保证本合同约定的联络方式真实有效，乙方前述联系方式不真实、不准确或未留联系方式，一切责任均由乙方承担。联系方式如有变更，必须于变更后3日内书面通知甲方。否则，甲方按照本合同约定的通知与送达方式向其发出的任何通知均视为合法有效。乙方拒收、不在指定地址或联系不上导致通知被退回，均视为通知已经合法有效送达。

4、乙方同意，乙方在本通知与送达条款中预留的地址及电话、传真、电子邮箱等，均可作为送达诉讼（或仲裁）文书（包括但不限于起诉状、上诉状、申请书、传票、举证通知书、出庭通知书、各类裁定、判决等）的确认地址。即，只要人民法院（或仲裁委员会）将诉讼（或仲裁）文书发送至乙方预留的地址、传真、电子邮箱，即视为送达。因乙方自己提供或者确认的送达地址不准确、送达地址变更未及时告知甲方，乙方或者乙方指定的联系人拒绝签收，导致诉讼（或仲裁）文书未能被乙方实际接收的，文书退回之日视为送达之日。

十七、争议的解决方式

合同发生纠纷时，双方应协商解决，协商不成可以采用下列第2方式解决：

1、提交甲方住所所在地仲裁委员会仲裁；

2、向甲方住所所在地人民法院诉讼。

十八、合同保存

合同文本一式肆份，采购单位执两份，中标（成交）供应商、采购代理机构各执一份。合同文本保存期限为从采购结束之日起至少保存十五年。

十九、补充协议

合同未尽事宜，经双方协商可签订补充协议，所签订的补充协议与本合同具有同等的法律效力，补充协议的生效应符合本合同的有关规定。合同未尽事宜，双方另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

二十、合同生效及其他

1、本合同一式4份，甲方2份，乙方1份，招标代理机构1份。经甲乙双方签订后生效。

2、合同内容如遇国家法律、法规及政策另有规定的，从其规定。

3、本合同未尽事宜，双方协商解决

二十一、其他需要补充的内容：

1、乙方应按招标文件、投标文件及乙方在谈判过程中做出的书面说明或承诺提供及时、快速、优质的服务。

2、其他服务内容：无。

二十二、合同附件

本合同所附下列文件是构成本合同不可分割的部分,与本合同具有同等法律效力:

- 1、服务清单(双方应盖章确认)
- 2、乙方出具的报价单(函)
- 3、中标结果公告及中标通知书
- 4、甲方招标文件
- 5、乙方投标文件
- 6、甲乙双方商定的其他文件

甲方：
单位名称(公章)



法定代表人或其授权代表(签字):

张静涛

联系电话:

乙方：
单位名称(公章)



法定代表人或其授权代表(签字):

[Handwritten signature]

联系电话:

签订日期: 2023.5.31

签订日期: 2023.5.31

注: 本合同为简易版本, 使用过程中, 请结合项目特点, 充实细化。

1527010168851