

国家税务总局天津市河西区税务局

# 物业服务合同

天津市鑫源物业管理有限责任公司

2022年9月



## 合同条款

采购人（甲方）：国家税务总局天津市河西区税务局  
供应商（乙方）：天津市鑫源物业管理有限责任公司

甲、乙双方根据项目（项目编号：TGPC-2022-D-0485）的政府采购结果和招标文件的要求，并经双方协商一致，达成本合同：

### 第一条委托物业的基本情况

物业名称：天津市鑫源物业管理有限责任公司

物业类型：小微企业

坐落位置：河西区广东路恒和园2号

物业管理区域：恒和园A栋西侧1-10层、院内南侧平房、徽州道37号至39号1-3层、九龙路68号泰达园底商1-2层。

大楼总建筑面积：9830平米

### 第二条物业服务内容及标准

（一）房屋本体和共用部位的维修、养护和管理：

见项目需求书（三）项目设施维修养护要求

（二）共用设施设备运行、维修、养护：

1. 供、配电设施设备：

见项目需求书（八）供配电系统管理维护要求

2. 给、排水设施设备：

见项目需求书（三）项目设施维修养护要求

3. 升降系统：

见项目需求书（六）电梯管理要求

4. 消防系统：

见项目需求书（五）消防系统

5. 空气调节系统：

见项目需求书（七）中央空调系统管理维护要求

6. 智能化系统：

无

7. 楼宇自动化系统（通讯系统等）：

办公区内电话线路，网线路维护修理。

#### 8. 停车场管理系统:

见项目需求书（四）公共秩序维护要求

#### 9.其他:

（三）共用部位和共用场地的环境保洁和绿化养护:

（四）物业装饰装修的管理:

（五）车辆行驶和停放秩序的服务、管理:

（六）物业管理区域内公共秩序的维护和消防管理:

（七）物业档案的建立、保管和使用:

（八）其他委托事项:

- 1、代收代缴水电费，先行垫付。
- 2、代收职工电动汽车应急充电费用。
- 3、自用部位委托维修服务，包含水电、照明、办公家具、房间粉刷等。
- 4、自用部位灭火器配备和维护。
- 5、由乙方负责在设备设施维修中采用节能产品降低能耗指标。

#### 第三条物业服务合同期限

物业服务合同期限为 27.5 个月。

自 2022 年 9 月 12 日起至 2024 年 12 月 31 日终止。

#### 第四条甲方权利义务

- （一）代表和维护采购人所有人员在物业管理服务活动中的合法权益;
- （二）制定、修改管理规约，监督采购人所有人员遵守管理规约;
- （三）审定物业服务合同内容，选聘、解聘物业服务企业;
- （四）审定乙方提出的物业管理服务年度计划及管理制度，监督并配合乙方管理服务工作的实施及制度的执行;

(五) 制定、修改、审议物业管理区域内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或者物业服务企业提出的其他管理事项；

(六) 负责提供物业管理服务所需相关文件和资料；

(七) 其他：

1、无

2、无

3、无

#### 第五条乙方权利义务

(一) 依照国家、本市有关规定和本合同约定，制定物业管理服务方案和制度，对物业及其共用设施设备、消防、公共秩序及环境卫生等进行管理服务；

(二) 在本物业管理区域内的显著位置，将服务内容、服务标准和收费项目、收费标准等有关情况进行公示；

(三) 依照本合同约定向采购人收取物业管理服务费；

(四) 建立物业项目的管理档案；

(五) 对采购人违反国家和本市有关物业管理方面的法律、法规和规章及管理规约的行为，进行劝阻、制止，并向甲方和有关部门报告；

(六) 对侵害物业共用部位、共用设施设备的行为要求责任人停止侵害、排除妨害、恢复原状；

(七) 不得将物业项目全部委托给他人管理，但可以将专项服务委托专业公司承担；

(八) 负责编制物业的年度维修养护计划，并组织实施；

(九) 提前将装饰装修房屋的有关规定书面告知采购人，当采购人装饰装修房屋时，对不符合安全要求和影响公共利益的行为，进行劝阻制止，劝阻无效时向有关行政管理部门报告；

(十) 负责编制物业服务年度计划；

(十一) 对本物业的共用部位、设施及场地不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或者完善配套设施设备，经甲方同意后报有关部门批准方可以实施；

(十二) 本合同终止乙方不再管理本物业时，在合同终止之日起十日内，除向甲方移交本合同规定的资料外，还必须办理下列移交事项：

- 1、预收的物业管理服务费等收益余额；
- 2、物业管理项目的档案资料；
- 3、物业管理用房和属于采购人的场地、设施设备。

(十三) 应当协助公安部门做好物业管理区域内的公共秩序维护和安全防范工作。在本物业管理区域内发生治安案件或者各类灾害事故时，应当及时向公安和有关部门报告，并积极协助做好调查和救助工作；

(十四) 接受采购人的监督；

(十五) 接受物业管理行政主管部门的监督指导；

(十六) 其他：

无

#### 第六条物业管理服务费用

本物业管理区域内的物业管理服务费采取包干制的形式，合同期服务费用为  
大写：叁佰陆拾肆万柒仟肆佰捌拾元整（小写：3647480）。

乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。

付款方式如下：

按季度支付物业费 and 代垫的水电费，以汇款方式支付。

#### 第七条物业管理用房

在合同生效之日起日内，甲方向乙方无偿提供并移交建筑平方米、坐落于的物业管理用房，用于物业管理服务活动。物业管理用房属采购人所有，乙方负责维修、养护，不得买卖和抵押；任何单位和个人不得占用或者改作他用。

#### 第八条物业及物业管理交接

自本合同生效之日起，由甲方向乙方移交下列资金、物品和资料：

- (一) 竣工总平面图，单体建筑、结构、设备的竣工图，附属配套设施、地下管网工程竣工图等资料；
- (二) 物业竣工验收资料；
- (三) 共用设施设备安装、使用、维护和保养技术资料；

- (四) 物业质量保证书和使用说明书;
- (五) 物业管理服务费等余额;
- (六) 物业管理需要的其他资料;
- (七) 物业管理用房和属于采购人的场地、设施设备。

第九条 采购人装饰装修房屋,应当遵守国家和本市有关规定。

采购人应当与物业服务企业签订装饰装修管理服务协议。装饰装修管理服务协议一般包括装饰装修工程的内容和期限、允许施工的时间、废弃物的清运和处置以及相关费用等。

#### 第十条 违约责任

(一) 甲方违反合同第四条的约定,使乙方未完成规定的管理服务目标,乙方有权要求甲方解决,逾期未解决的,甲方承担违约责任;造成乙方经济损失的,甲方应当给予乙方经济赔偿。

(二) 乙方违反本合同第二、五条的约定,未能达到约定的管理服务目标,甲方有权要求乙方在日内整改,逾期未整改的,乙方承担违约责任;造成甲方经济损失的,乙方应当给予甲方经济赔偿。

(三) 乙方违反本合同第六条约定,擅自提高收费标准的,甲方有权要求乙方清退;造成甲方经济损失的,乙方应当给予甲方经济赔偿。

(四) 合同期满,乙方未按规定时间向甲方办理移交事项,乙方向甲方支付违约金元。

(五) 若采购人部分人员拒绝、阻碍乙方对物业共用部位、共用设施设备进行维修、养护,造成损失的,甲方应当承担赔偿责任。

(六) 甲、乙任何一方无正当理由提前终止合同的,应当向对方支付 元 的违约金;违约方还应当承担超过违约金部分的经济损失。

(七) 其他:

无

#### 第十一条 质量纠纷的约定

因房屋建筑质量、设施设备质量或者安装技术等原因,达不到使用功能,造成重大事故的,由甲方向开发建设单位反映并作善后处理。产生质量事故的直接原因,以有资质的鉴定部门的鉴定为准。

## 第十二条不可抗力的约定

本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应当按有关法律规定及时协商处理。

## 第十三条免责条款

以下情况乙方不承担责任：

- 1、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；
- 2、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采购人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；
- 3、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。

## 第十四条合同的解除

本合同因任何一方原因而无法继续履行的，解除合同的一方应当在三个月前将解除时间、原因书面告知合同另一方，解除前应报请政府采购主管部门备案（通知）。

合同解除后，按照有关规定办理相关交接手续。

## 第十五条争议处理

由于甲、乙双方在履行本合同过程中出现问题，由甲、乙双方直接协商解决，包括采用诉诸法律的手段。

本合同未作明示约定，而又有相关法律、法规规定的，从其规定。本合同发生争议产生的诉讼，由合同履行所在地人民法院管辖。

## 第十六条合同附件

有关涉及本合同乙方向天津市政府采购中心所提交的投标文件及有关澄清资料和服务承诺均视为本合同不可分割的部分，对乙方具有约束力。

本合同及其附件和合同特殊条款中未规定的事宜，均遵照国家和本市有关法律、法规和规章执行。

## 第十七条合同生效

本合同一式4份，甲方持2份，乙方持2份，均具同等效力，签字盖章后生效。

采购人-甲方(公章):

地址: 广东路65号

法定代表人:

委托代理人:

电话:

时间: 2022年9月23日

供应商-乙方(公章):

地址: 广东路恒和园2号

法定代表人:

委托代理人:

电话: 23253612

### 合同特殊条款

合同特殊条款是合同一般条款的补充和修改。如果两者之间有抵触,应以特殊条款为准。

合同特殊条款由甲、乙双方根据采购项目的具体情况协商拟订。