**物业管理服务合同书**

 合同编号： XHWY20230012

 甲　　方：国家税务总局上海市徐汇区税务局 (招标人名称)

乙　　方：上海东湖物业管理有限公司 (供应商名称)

合同编号：

合同项目名称：国家税务总局上海市徐汇区税务局物业管理服务

合同双方：

甲方（招标人）：国家税务总局上海市徐汇区税务局

地址：上海市虹桥路188号

邮政编码：200030

电话：

传真：

联系人：

乙方（供应商）：上海东湖物业管理有限公司

地址：上海市静安区威海路755号12楼

邮政编码：200041

电话：

传真：

联系人：

开户银行：

账号：

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》、《物业管理条例》、《公共机构节能条例》等法律法规的规定以及国家税务总局上海市徐汇区税务局物业管理项目招标投标结果，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，就国家税务总局上海市徐汇区税务局物业管理服务事宜，经双方协商一致，订立本合同。

**一、合同主要要素：**

1、甲方向乙方提供位于虹桥路188号的物业管理用房及其配套设施设备，乙方应在本合同履行期限内，按合同约定的质量标准和要求，为甲方提供合格的物业管理服务。甲方有权按照合同约定对乙方提供的物业管理服务进行考核。

2、本合同金额：人民币叁佰玖拾叁万陆千伍佰柒拾陆元整/年(￥3936576元/年含税价)，增值税税率为6%,税额: ￥222825.05元 ,不含税金额: ￥3713750.94元。除按合同文件规定的暂列金额部分按实际发生情况进行结算外，与达到本合同文件规定要求与标准完成本物业服务项目有关的所有费用应包含在合同金额中，招标人不再另行支付任何费用,由乙方包干使用。

3、服务期限：本项目物业服务采购采用一次招标三年沿用、合同一年一签的方式实施，项目服务期限自2023年1月起，期限三年。

4、服务地点：

 ①局本部：上海市虹桥路188号3楼至12楼（建筑面积11609.94㎡);

 ②驻外税务所：第三税务所（上海市上中路466号2楼，建筑面积157.16㎡)

 ③驻外税务所：第十三税务所(上海市罗秀路108号,建筑面积925㎡）

 ④驻外税务所：第十六、十七所(上海市桂平路410号2楼,建筑面积1424.66㎡）

5、付款方式：双方约定物业管理服务费按季度支付。合同签订日起60天内，甲方向乙方支付第一季度物业管理服务费。自第二季度起，甲方在对上一季度考核合格后，支付下季度费用，支付期限由甲乙双方商定。

6、履约保证金：收取，收取金额：合同金额的百分之五。

7、其它：无

**二、合同文件的组成和解释顺序如下：**

1、本合同执行中双方共同签署的补充与修正文件及双方确认的明确双方权利、义务的会谈纪要；

2.本合同书及附件

3.本项目中标或成交通知书

3.乙方的本项目投标文件或响应文件

4.本项目招标文件或采购文件中的合同条款

5.本项目招标文件或采购文件中的采购需求

6.其他合同文件（需列明）

上述文件互相补充和解释，如有不明确或不一致之处，按照上述文件次序在先者为准。同一层次合同文件有矛盾的，以时间较后的为准。

**三、合同条款：**

1. **一般规定**

（一）遵守法律

1、甲乙双方在履行合同期间需遵守国家和本市有关法律法规和行业规范标准要求，对法律法规文件规定的物业管理服务单位需要获得的许可证、执照、证件、批件等，乙方需依法取得，并且在合同期间保证前述许可、证照的有效性，及相应的资质等级不降低。

2、乙方应按时向所雇用人员发放工资，并按照规定办理有关保险，依法缴纳相应税费。

（二）保密责任

甲乙双方在订立和履行合同过程中负有保密责任，双方签订的保密协议作为合同附件。

（三）廉政责任

甲乙双方在物业项目招投标和履约过程中应严格遵守相关廉政建设法律法规和工作纪律要求，严格履行合同义务。双方签订的廉政协议作为合同附件。

**第二条 物业管理服务范围**

乙方所接受的物业管理服务范围是物业建筑产权标注区域，及其配套设施设备等资产在内的管理服务，不涉及资产的所有权。物业建筑产权区域、配套设施设备具体情况详见合同附件。

物业竣工图纸及物业构成明细应作为合同附件，物业构成明细以甲乙双方实际验收交接清单为准。

**第三条 物业管理服务的内容和要求**

具体服务内容和要求详见项目招标文件和乙方的投标文件。

除上述约定的物业管理服务内容外，甲方因机关正常运营需要，需委托乙方提供其它服务（合同文件服务范围以外的服务，如通讯、理发、送水、洗衣、自行车免费租赁、物品搬移等服务，以及甲乙双方协商约定的突击性、临时性服务等）的，视为延伸服务，延伸服务的内容、标准和服务费用由双方另行约定。

**第四条 专项服务分包**

1、乙方对专业性强，技术要求高的管理服务项目，经甲方书面同意后，可进行专业分包，但不得将物业管理服务合同约定的全部事项一并委托给他人。除乙方投标文件中已说明的委托专项服务事项外，乙方一律不得进行对外专业分包。

2、乙方所选定的专业分包单位，必须具有相应的专业资质。乙方所签订的分包合同的服务标准不得低于本合同的服务标准，并对专业服务企业的服务行为承担连带责任。专业分包单位不得将专业分包项目再次转包。

3、分包合同不能免除乙方在本合同中应承担的任何义务和责任。乙方应对分包服务项目进行相应监督管理，保证合同的履行。

**第五条 管理服务的质量标准、权利瑕疵担保、检查与考核**

乙方应在本合同履行期限内，对本物业的管理服务达到甲方在招标书中提出的、乙方在投标书中承诺的以及在管理服务方案中具体表明的质量标准。详见招标文件和乙方的投标文件。

**（一）管理服务的质量标准**

1、乙方应在本合同履行期限内，按合同约定的质量标准和要求为甲方提供物业管理服务，对本物业的管理服务达到甲方在招标文件（采购文件）中提出的、乙方在投标文件（响应文件）中承诺的以及在管理服务方案中具体表明的质量标准，并接受甲方监督及检查、考核。

2、招标文件（采购文件）规定的规范及要求明确的，乙方所提供的服务标准及质量要求应当符合招标文件（采购文件）规定的规范及要求，且应不低于国家强制性标准。

3、招标文件（采购文件）规定的规范及要求不明确的，乙方的服务标准及质量要求应按照最新的国家、地方标准或行业标准或企业标准确定，均有标准的以高者（严格者）为准。没有国家、地方标准、行业标准或企业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准确定。

4、乙方所提供的物业管理服务还应符合上海市之有关规定。

5、乙方应建立和完善履行合同的内部质量保证体系，并依照甲方要求提供其相关内部规章制度，便于甲方的监督检查。

6、乙方应保证履行合同的人员数量和素质、软件和硬件设备的配置等符合其在投标文件（响应文件）中所作的响应及承诺，并应接受甲方的监督检查。

**（二）权利瑕疵担保**

1、 乙方保证对其提供的服务享有合法的权利，甲方接受乙方服务不会因此而侵犯任何人的合法权益。

2、乙方保证其提供服务没有侵犯任何第三人的物权、知识产权和商业秘密等权利。

3、如所提供服务构成上述侵权的，则由乙方承担全部责任，甲方不对此承担任何责任。

**（三）检查与考核**

1、甲方有权在其认为必要时，对乙方是否能够按照合同约定提供物业管理服务进行履约检查，以确保乙方所提供的物业管理服务能够依约满足甲方之项目需求，但不得因履约检查妨碍乙方的正常工作，乙方应予积极配合。

2、乙方按照合同文件中的约定，定期向甲方提交服务报告，甲方按照合同文件中的相关约定进行定期考核，甲方将根据考核结果决定是否支付费用及续签合同。

3、合同履行期间，甲方有权将履行过程中出现的问题反馈给乙方，双方当事人应以书面形式约定需要完善和改进的内容。

4、合同期满或者履行完毕后，甲方有权（包括依法邀请国家认可的质量检测机构参加）按照合同约定的标准，组织对乙方履约情况的考核。

**第六条 合同期限**

1、本项目实行一次招标三年延用，分三个年度分别签订合同。本项目服务期限为3年，自2023年1月1日起至2025年12月31 日止。其中本合同服务期限为1年，自2024年1月1日起至2024年12 月31 日止。

2、本合同到期前一个月，甲方对乙方的履约情况进行考核。考核通过的，在合同服务内容不变的条件下，甲方与乙方就下一年度服务价格进行协商，协商一致后双方续签下一年度合同。在服务内容、要求不变的情况下，第二和第三年度合同总价原则上不得高于招标时所确定的第一年度合同价格。如乙方年度考核未通过，或者第二和第三年度因服务内容、人工成本变化等原因导致合同价格变动较大、价格变动幅度超过招标时所确定的第一年度合同总金额10%的，则本合同到期后，双方不再续签下一年度合同。甲方有权自主决定是否与乙方续签合同，且不因拒绝与乙方续签合同而承担任何责任。

**第七条 合同价款**

1、本合同价款按招标文件内容、范围，第一年合计：大写人民币叁佰玖拾叁万陆千伍佰柒拾陆元整 (￥3936576元)。本合同价款包含乙方按照本合同规定要求与标准履行物业管理服务所需的全部费用。除合同约定外，甲方无需支付其他任何费用。

2、除根据合同约定在物业管理服务过程中需进行增减款项外，合同价款不作调整。

**第八条 支付方式**

（一）支付时间

1、乙方应当在与甲方订立合同时主动告知甲方其是否属于中小企业。如在本合同签署后7日内仍未告知的，视为乙方不属于中小企业。

双方约定，物业管理服务费按季支付，每季支付:大写人民币玖拾捌万肆仟壹佰肆拾肆元整(￥984144元)。

甲方在对乙方上一期提供的物业管理服务考核合格后，按照本合同约定支付本期费用，考核日期为每季度服务结束。支付期限由甲乙双方另行商定。

2、合同总金额的5%作为履约保证金，待合同解除或终止并扣除乙方应当向甲方支付的考核扣款、违约金、赔偿金及其他款项（如有）后，由甲方向乙方指定账户一次性返还，履约保证金不计利息。

（二）付款程序

1、在乙方按照合同约定的标准完成物业管理服务各项工作，经甲方考核符合要求并确认无误后，乙方应当向甲方提供与甲方应支付的物业管理服务费等额、合法、正规、有效的增值税专用发票。甲方需在收到发票的5个工作日内将费用一次性汇入乙方指定账户。乙方应保证账户的真实有效，因账户不实引起的一切责任和损失由乙方自行承担。前述任一付款条件未达成的，甲方有权拒绝付款，且不承担任何责任：

乙方户名：上海东湖物业管理有限公司

乙方开户行：

乙方银行账号：

乙方如需变更上述银行账户的，应最晚于变更前30个工作日内向甲方以书面形式进行通知。

2、如乙方本期提供的物业管理服务工作未达到所承诺的服务标准和要求，甲方有权要求乙方整改。乙方未经整改达标前，甲方有权拒绝支付当期及后续的物业管理服务费用。如乙方提供的物业管理服务经两次整改仍不合格，甲方有权解除物业管理服务合同，并不再支付任何费用。

3、乙方确认，甲方向乙方支付任何费用不意味着甲方认可乙方服务成果、服务质量等符合本合同约定；如双方就服务成果、服务质量、内容等是否符合本合同约定或甲方要求存在争议的，乙方不得以甲方已支付服务费为由进行抗辩。

4、乙方确认，甲方向乙方支付费用之前，有权先行扣除乙方应支付给甲方的考核扣款、违约金、赔偿金及其他款项（如有）。乙方不得以甲方扣除款项为由变更开具给甲方的增值税专用发票金额。

**第九条 甲方的权利义务**

1、审定乙方编制的物业管理服务方案、年度管理服务计划、年度维修计划和有关费用预算等，监督乙方管理服务工作的实施。甲方有权按照合同约定和法律规定的标准规范，对乙方实施的物业管理服务提出修改和变更建议。甲方对乙方物业管理服务的审定和建议不免除或减轻乙方应当承担的任何责任。

2、负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，便于乙方开展工作。

3、制定、审议、修改物业管理区域共用部位和共用设施设备使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度。审核涉及本物业公共部位固定资产配置、绿化和设备改造等事项，并根据批准的方案委托乙方实施。

4、对乙方的工作享有知情权、监督权、否决权，对物业管理服务质量进行监督检查和考核，对乙方不符合法律法规规定、本合同约定或质量标准的管理服务，甲方有权向乙方提出整改意见，要求乙方提供书面的情况说明、制定整改计划等，整改落实。

5、为乙方的管理服务提供合同文件规定的工作条件，包括办公用房、设备工具库房（包含合同文件规定应由甲方提供的相关工具、物料）、员工更衣及休息场所等，以及甲方掌握的物业管理服务所必需的图、档、卡、册等资料。

6、对乙方的节能工作进行指导，下达有关物业年度节能指标，督促乙方加大节能管理力度，提高用能设施设备的能源利用效率。

7、根据有关部门的要求，指导、协调乙方妥善处理与物业管理服务相关的控烟、爱国卫生等工作。

8、定期召开协调会议，与乙方沟通协调物业管理服务相关事宜，组织实施第三方物业管理服务满意度测评，配合乙方提升本物业的服务质量。

9、加强对机关工作人员的安全教育，并遵守有关安全规定。

10、乙方在提供服务时，应当遵守甲方的规章制度。乙方应向其人员告知甲方相关管理制度并提供到岗前培训。甲方不因签署、履行本合同和/或对乙方人员进行现场监管、指示、建议，而与乙方人员建立任何劳动关系、劳务关系或劳务派遣关系，也不因此代替乙方对其人员承担任何责任。

11、本合同履行期间，如遇主管部门通知停水停电的，乙方应自行采取措施应对停水、停电期间的工作安排。如乙方未采取措施或未采取有效措施应对停水、停电期间的工作的，由此产生的全部损失由乙方承担。

12、本合同履行完毕、解除或终止的，或者甲方提出请求的，乙方应当根据甲方的要求立即撤回乙方人员和乙方物品（如有），未及时撤回的物品、设备设施等，视为乙方放弃物权、甲方有权进行处置，由此产生的费用及损失由乙方承担。

13、法律法规规定的其他权利

**第十条 乙方的权利义务**

1、乙方确认，在合同履行期内，按照法律法规的规定和合同约定，向甲方全面、忠实、勤勉地履行合同约定的物业管理服务义务。

2、乙方确认，在承接物业时，已经对物业工程技术档案资料、共用部位、设施设备等进行查验,并做好书面确认工作；对所有图、档、卡、册等资料应做好管理和建档工作。

3、乙方应在本物业管理服务区域设立专门机构负责物业的日常管理工作，并按要求委派符合岗位资格要求的人员履行本合同。

4、根据法律法规的规定及本物业的实际情况开展物业管理服务，编制物业管理服务方案、年度管理服务计划、年度维修养护计划和合同文件规定应由甲方承担的相关费用预算，报送甲方审定。

5、乙方保证其具有签订和履行本合同的资格、许可和能力，并保证于本合同履行期间持续合法、有效；保证从事本物业管理服务项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质，做好从业人员有关政治素养方面的审核。如需调整主要管理人员及技术骨干应事先通报甲方，对甲方提出认为不适合的在岗人员，乙方应在接到甲方变更在岗人员要求后及时作出调整。

6、非经甲方书面许可，不得改变物业管理区域内共用部位、共用设施设备的用途；不得占用、挖掘物业管理区域内道路和场地；确因工作需要，乙方应事前以书面形式向甲方提出申请并经同意后，方可实施，施工不得影响机关工作秩序。

7、对有违反或影响本合同执行，包括影响机关正常办公秩序的行为，乙方应根据甲方的整改意见及时整改，并于甲方提出意见的10个工作日内将整改情况书面汇报至甲方。

8、协助甲方做好物业管理区域内各项节能管理工作，对物业管理服务人员进行节能管理专业培训，加大节能管理力度，完成甲方下达的物业公共部位年度节能指标。

9、乙方应协助甲方做好本物业管理区域的安全生产和事故防范工作，对从事本物业的从业人员应进行安全操作培训；遵守有关环境保护和职业健康管理职责要求。根据甲方要求，采取详细的事故防范措施，制定应急预案，并组织演练，避免发生安全事故。发生安全事故时，乙方在采取应急措施的同时，及时向甲方报告，保护好现场、协助做好处置工作。

10、按要求组织成立服务质量监督检查部门，定期对物业管理服务质量进行内部监督检查，及时向甲方通报本物业管理服务区域有关物业管理服务的重大事项，稳步提升物业管理服务质量。

11、自费投保物业公众责任险，并应当确保保险在合同履行期内持续有效。

12、乙方应在年底前向甲方提交物业管理服务年度总结报告；合同期限届满前，乙方应向甲方提交物业管理服务总结报告；合同期限届满且不再续签新合同时，乙方应向甲方移交房屋、物料、设备、工具、档案和图纸资料，并填写移交清单，由双方签收；全部手续完成后签署物业移交确认书。

13、乙方应保守甲方的各项保密信息（具体内容详见本合同约定），未经甲方书面同意，不得向第三方泄露甲方具有的纳税人信息和其他应当保密的信息。乙方应保证员工保守甲方的各项保密信息。

14、本合同履行期内，乙方仅能因提供物业管理服务之目的依法取得和使用个人信息，并应确保信息及其电子数据的安全。

15、乙方应确保合法用工，保证其委派人员均是与乙方签订有效劳动合同、仅在乙方全职工作的人员，并保证该劳动关系在本合同履行期间合法存续。乙方应当及时、足额向员工支付薪酬福利、加班费和津补贴，并缴纳包括工伤保险等在内的各项社会保险。乙方应当为其委派履行本合同的员工发放工资、缴纳包括工伤保险等在内的各项社会保险，并为其购买商业意外险。乙方工作人员为履行本合同（包括但不限于往返甲方工作场所及在甲方场所内发生的）一切人身损害或财产损失等责任均由乙方承担，甲方不承担任何责任；乙方委派的具体工作人员与甲方发生纠纷的，由乙方负责处理并承担全部责任，造成甲方损失的，乙方应予全部承担。

16、本合同履行期内，乙方使用法律规定的特种设备的，应当建立岗位责任、隐患治理、应急救援等安全管理制度，建立特种设备安全技术档案，制定操作规程，保证特种设备安全运行。乙方应对其使用的特种设备及其安全附件、安全保护装置进行经常性维护保养和定期自行检查，并作出记录。乙方应当确保特种设备操作人员具有法律规定的资质并在本合同履行期内持续有效。

17、本合同履行期内，乙方对其提供物业管理服务的区域负有安全保障义务。因乙方原因造成第三人人身损害或财产损失的，由乙方承担全部赔偿责任，甲方不对此承担任何责任。

18、乙方应对其提供服务现场承担最终的、绝对的安全生产责任，在合同履行期内确保提供的物业管理服务遵守相关的安全生产操作规程、规范。

19、未经甲方事先书面同意，乙方不得使用本合同中涉及的总体描述或任何资料，作为向其他客户或潜在客户出示的介绍资料。

20、法律法规规定和本合同约定的其他义务。

**第十一条 物业管理用房**

1、甲方根据相关要求向乙方提供的物业管理用房位于虹桥路188号 ，总建筑面积为 60 平方米。

2、物业管理用房属业主所有，供乙方在本合同期限内使用。未经甲方书面同意，乙方不得改变其用途。

**第十二条 违约责任**

1、如果乙方违反任何其在本合同中所作的陈述、保证、承诺或任何其他义务、不能全面履行合同条款的，即视为构成违约。除本合同另有约定外，乙方应向甲方支付违约金。乙方违约，经甲方催告后仍未于甲方要求的期限内整改的，甲方有权解除本协议并要求乙方赔偿损失。

2、乙方按合同约定的质量标准履行物业管理服务职责而甲方逾期支付物业管理服务费用的，每逾期一天，甲方按未付物业费用金额的 万分之五 向乙方支付违约金，除此之外甲方无需向乙方支付其他任何费用。

3、乙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责，但未给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方整改，乙方在双方协定期限内达到甲方或第三方评估机构认定的管理服务质量标准后，甲方应支付相应的管理服务费用；乙方延迟按合同约定的质量标准履行管理服务职责超过30日的，甲方有权解除本合同，并要求乙方赔偿一切损失。

4、乙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责，给甲方造成损失的，甲方可要求乙方按实赔偿；因乙方管理服务质量问题导致甲方无法实现合同目的的，甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿一切损失。

5、因乙方原因导致重大火灾、失窃等事件或其他违反法律、法规和规章规定的行为的，甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿相关的一切损失。

6、乙方对投标时及合同中承诺的主要管理人员安排情况自行变动而未经招标人同意的，将按照违约处理，甲方有权要求乙方按照合同约定支付违约金；情况严重的，甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿一切损失。

7、若乙方在合同履行期间存在“围猎”甲方税务人员行为的（指以获取不正当利益为目的，采取馈赠礼品礼金、邀请娱乐旅游消费、提供便利条件等非正常交往手段“围猎”相关税务人员及其亲属），甲方有权解除合同，并要求乙方按照合同约定支付违约金。自甲方及甲方主管机关认定或通报之日起三年内，甲方可以拒绝乙方参与其政府采购活动。

**第十三条 合同解除**

1、甲方和乙方协商一致，可以书面解除合同;

2、有下列情形之一，有权解除合同的一方可以解除合同：

（1）因不可抗力致使不能实现合同目的，未受不可抗力影响的一方有权解除合同；

（2）因合同一方违约导致合同不能履行，另一方有权解除合同；

 3、法律规定或本合同约定的其他合同解除情形。

合同解除后所有的费用将停止支付。因乙方违约解除合同的，乙方仍应当按照本合同约定和相关法律规定履行违约赔偿责任。

4、除上述约定外，如乙方或乙方人员发生以下情况，甲方可单方面以书面形式解除本合同，并无需承担任何责任，甲方未予支付的费用不再支付，已经支付的费用乙方应予退还，如由此给甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方由此遭受的全部损失：

（1）因乙方管理不到位或操作不当等原因造成重大事故的；

（2）乙方与甲方工作人员串通舞弊，隐瞒、变更在服务过程中发现的甲方问题，从甲方工作人员处获取不正当利益的；

（3）乙方物业管理服务活动存在重大失误的；

（4）乙方拒绝接受甲方监督和检查的；

（5）乙方存在违法违约行为，并在甲方书面多次（三次以上）提出仍未纠正的；

（6）经营发生严重困难、濒临破产进入法定整顿期或者被清算或依法被吊销企业法人营业执照的；

（7）进行其他违法活动或被新闻媒体曝光造成恶劣影响的；

（8）被依法吊销提供本合同服务所涉及的相关证照、资格资质的；

（9）其它类似情况和合同约定的情况。

 5、法律规定或者本合同约定的甲方解除权，自解除权人知道或者应当知道解除事由之日起两年内不行使，或者经乙方催告后在一年内不行使的，该权利消灭。

**第十四条 不可抗力**

1、不可抗力，是指不能预见、不能避免且不能克服的客观情况，例如战争、严重的地震、洪水、疫情及政府采取疫情防控措施等，但一方违约或疏忽导致合同不能履行的不属于不可抗力因素。乙方在延迟履行后发生不可抗力的，不免除乙方违约责任。

2、乙方因不可抗力事件而影响履行本合同所规定的义务的，应当立即采取措施避免损失的扩大，并应在不可抗力事件发生后立即以书面形式将不可抗力的情况和原因通知甲方，并且在随后的10日内向甲方提供权威部门出具的不可抗力发生以及持续期间的充分证据。除甲方书面同意中止履行外，乙方应尽实际可能继续履行合同义务，以及寻求采取合理的方案履行不受不可抗力影响的其他事项。乙方应当对未采取措施或采取措施不当等造成的损失扩大部分向甲方承担赔偿责任。

3、若不可抗力事件延续90天以上，甲方可通过向乙方发出书面解除通知的方式单方解除本合同。

4、双方确定，发生不可抗力情形，致使本合同的履行成为不必要或不可能的，经甲乙双方协商一致后可以终止本合同，双方应另行签署书面终止协议。

**第十五条 保密**

1、乙方对甲方所提供的所有资料以及在本合同签订、过程中所接触到的甲方的服务信息、技术信息、甲方拥有的纳税人信息以及全部其他未公开资料和信息（以下统称“保密信息”，包括但不限于甲方所提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品、资料），负有保密义务。未经甲方书面许可，乙方不得向任何第三方披露，不得将保密信息的部分或全部用于本合同约定事项以外的其他用途。乙方可仅为本合同之目的向其确有知悉必要的雇员披露保密信息，但不得超过为履行本合同所需的最小必要的限度，同时须指示其雇员遵守本条规定的保密及不披露义务。乙方应当与任何接收甲方保密信息的主体签订保密协议，协议条款应事前经甲方书面同意。

2、乙方仅得为履行本合同之目的对保密信息进行复制。乙方不得以任何方式（如软硬盘、图纸、彩样、照片、光盘等）留存保密信息（包括但不限于素材、半成品、成品）。乙方应当妥善保管保密信息，保证保密信息不会被用以伤害甲方和公共利益，并对保密信息在乙方期间发生的被盗、泄露或其他有损保密信息保密性的事件承担全部责任，因此造成甲方损失的，乙方应负责赔偿。

3、当出现下述情况时，本条对保密信息的限制不适用。当保密信息：

（1）并非乙方的过错而已经进入公有领域的。

（2）通过该方的有关记录证明是由乙方独立开发的。

（3）乙方从没有违反对甲方的保密义务的人合法取得的。

（4）法律要求乙方披露的，但乙方应在合理的时间提前通知甲方，使其得以采取其认为必要的保护措施。

乙方独立获得的信息，如属于甲方保密信息的，乙方亦应依本合同约定承担保密责任。

4、乙方未尽保密之责任致使保密信息泄露，应立即采取一切必要的措施防止泄密进一步扩大，并及时向甲方报告。如乙方违反本合同关于保密的约定，乙方应赔偿因此而给甲方造成的一切损失（包括但不限于甲方名誉损害、经济利益损害等）。

5、乙方因在本合同履行过程中的需要所持有的一切记录着甲方保密信息的文件、配件、图表、笔记、报告、信件、传真、磁带、磁盘、仪器以及其他任何形式的载体，均归甲方所有，无论上述信息有无任何保密、商业价值。若记录着上述信息的载体是由乙方自备的，则视为乙方已同意将这些载体物的所有权转让给甲方。本合同终止时或者甲方要求的任何时间，乙方应当按照甲方的要求将保密信息之存储介质及其全部复制品归还甲方，同时制作清晰、完整、详细的书面归还清单加盖乙方公章后提交甲方，无法返还的资料、文件、信息等，乙方应根据甲方的要求于归还当日永久销毁。

6、本保密条款自保密信息提供或披露之日起至本合同终止或解除后始终有效。本合同之终止、中止、解除、撤销、无效等效力瑕疵不影响本保密条款的效力。

**第十六条 争议解决方式**

双方发生因执行本合同或与本合同有关的一切争议的，应尽可能通过协商解决；协商不成的，任何一方可向甲方所在地法院提起诉讼。争议处理期间，除正在审理的部分以外，如甲方要求的，双方应继续履行本合同。因争议引起的诉讼相关的诉讼费、代理费、保全费、保全担保费、差旅费等由败诉方承担。

**第十七条 通知**

1、除非本合同另有约定，任何一方向另一方发出根据本合同规定的通知、文件、合规账单或其他联系均须以书面方式进行，应以中文书写，并可通过人工送递、公认的快递服务或以传真发送至本合同首部所载另一方联系地址。通知视为有效送达的日期按以下方法予以确定：

（1）人工投递的通知，视作于人工投递之日送达，送达是指收件方收到并签字确认；

（2）快递送达的通知，视为公认的快递服务机构发出后第5天送达；

（3）传真发送的通知，应视作于发送日后第1个营业日送达。

2、乙方更改通讯地址的，均应提前七日以书面形式通知甲方。未书面通知并影响本合同履行或造成损失的，甲方有权要求乙方承担全部赔偿责任。

**第十八条 合同生效**

1、本合同签订后经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效。本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。乙方如由授权代表签署的，应于本合同签订前向甲方提交书面形式的合法、有效、明确的授权委托书（法定代表人签字并加盖公章）原件。

2、本合同如有未尽事宜，甲、乙双方应友好协商，另行签订补充协议。补充协议采用书面形式，经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效，与本合同具有同等法律效力。书面补充协议与本合同不一致之处，以书面补充协议的内容为准。

3、本合同附件为本合同不可分割的一部分，具有同等法律效力，附件与正文内容冲突的，以正文约定为准。

（以下无正文，为签署页）

（此页无正文，为【国家税务总局徐汇区税务局】（甲方）与【上海东湖物业管理有限公司】（乙方）签订之《物业管理服务合同》签署页）

甲 方：国家税务总局上海市徐汇区税务局 乙 方：上海东湖物业管理有限公司

住 所： 住 所:

法定代表人（委托代理人）： 法定代表人（委托代理人）：

电 话： 电 话：

开户银行： 开户银行：

账 号： 账 号：

邮政编码： 邮政编码：

签订时间： 年 月 日 签订时间： 年 月 日