**广州日报社**

**物业经营与管理专项法律服务合同**

**甲方：**

法定代表人： 职务：

营业执照号码：

住所：

邮政编码：

联系人：

联系电话： 传真：

电子信箱：

**乙方：**

住所：

邮政编码：

电话：

传真：

负责律师：

联系电话：

电子信箱：

督导合伙人：

以上甲方和乙方合并称为“双方”，甲方或乙方单独称为“一方”。

因业务发展、维护自身利益需要，甲方聘请乙方作为律师提供物业经营与管理专项法律顾问服务。根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国律师法》的有关规定，甲乙双方按照诚实信用原则订立此合同，以资共同信守。

**一、服务期间**

本合同项下法律顾问的服务期间为贰年，从2023年4月日起至2025年月日止。

**二、服务范围和内容**

（一）本合同服务范围：产权登记在广州日报社名下的物业，以及由广州日报社实际控制、实际使用的物业（包括广报中心及其他零散物业等，以下统称“报社物业”）。

（二）服务内容：

1.解答报社物业经营与管理过程中的日常法律咨询，应要求提供书面法律意见和建议；

2.协助修订报社物业经营与管理类模板，协助草拟、制订、审查或修改合同、协商函及其他法律文书；

3.代为发布有关声明、公告、致函等文书；

4.代为签署、送达或者接受法律文件、司法文书等；

5.提供与物业经营与管理业务相关的法律信息和资料；

6.应要求参与报社物业经营与管理业务相关的磋商和谈判，包括但不限于合同谈判和其他重大商务谈判等，准备或审核谈判所需的资料及有关的法律法规，协助制定谈判方案，根据业务具体需要进行法律评估、分析和论证，提供法律意见；

7.就报社物业经营与管理业务所涉及的具体法律事项出具法律意见书、法律风险评估方案；

8.针对报社物业经营与管理业务的经营、管理重大决策的合法性、可行性、风险预测及对策提供法律依据和法律意见，必要时参加工作会议；

9.进行总结分析，对报社物业经营与管理业务的经营及管理活动中法律风险防范提出意见、建议；

10.应要求对经营管理工作人员进行法律知识辅导或者培训，以增强工作人员的法律意识和法律知识水平；

11.应要求免费出具律师函、具体事项法律意见、法律咨询意见等文书。定期向甲方进行汇报，对报社物业经营与管理业务专项法律工作及工作所涉的相关问题进行总结分析，并提出针对性的意见；

12.协助草拟、审查、修订物业经营与管理管理规章制度。根据法律法规以及监管规则对相关文件进行审查，对当中存在的潜在法律风险、法律问题、法律隐患进行提示，提出相关改进意见和建议，并协助修订等工作；

13.应要求每周固定派律师驻点；

14.应要求对客户进行风险调查，及时反馈至甲方业务部门并提出法律应对措施；

15.其他与物业经营与管理业务相关的法律服务。

**第三条 法律服务方式**

（一）乙方委派 组成律师团队为甲方提供本合同约定的服务，其中【】为团队负责人，【】 为主办律师（不少于两人）。团队负责人、主办律师、驻场律师原则上不予调整。律师团队其他人员需调整的，应提前五个工作日书面通知甲方，并应征得甲方同意。

（二）甲方可通过电话、短信、微信、邮件等方式向乙方发出服务需求，乙方反馈意见的方式和时限以甲方具体要求为准。

（三）乙方安排【】为驻场律师，每周按甲方要求到甲方处办公（驻场地点：广报中心南塔24楼）（不少于8小时/周，按甲方考勤要求执行）。

**第四条 法律服务费用**

（一）合同期限内，乙方提供本合同服务的法律服务费用总金额为【】 万元整(￥ 元)。

以上法律服务费为含税价，已包含乙方完成本合同项下所有的法律服务内容所产生的所有费用，包括但不限于律师费、服务费、交通费、快递费、材料费、伙食费等各项费用（应甲方要求需到除广州市之外出差的，差旅费参照甲方标准执行，具体费用据实结算）。

1. 法律服务费用分三期支付：

第一期 本合同签订并生效之日起10个工作日内，甲方向乙方支付合同总金额的20%，即人民币【】万元(￥ 元)；

第二期 在本合同履行期满一年后10个工作日内，支付合同总金额的50%，即人民币【】万元(￥ 元)；

第三期 在合同履行期满二年且按甲方要求提供合同期完整的工作报告后10个工作日内，支付合同总金额的30%，即人民币【】万元(￥ 元)。

（三）乙方请款时需提交请款函，经甲方审核通过，乙方须提供等额合法有效增值程专用发票，否则甲方有权不予付款。因乙方未及时提供发票或请款资料等原因致使甲方逾期付款的，责任由乙方承担。因乙方提供的发票不规范、不合法引起税务问题的，乙方应承担向甲方赔偿的责任，包括但不限于税款、滞纳金、罚款及相关损失等。

（四）乙方指定的收款账户：

开户名：【】

账 号：【】

开户行：【】

（五）开具发票细则

甲方为□【小规模纳税人】；□【一般纳税人】（需勾选对应选项），

乙方为一般纳税人，甲方要求乙方开具：

□【增值税普通发票】；□【增值税专用发票】（需勾选对应选项）。

双方账户及税务信息条款如下，甲方如需改变账户信息，应在开票前以书面形式通知乙方：

|  |  |
| --- | --- |
| 甲方名称： | 乙方名称： |
| 纳税人识别号：  或统一社会信用代码： | 纳税人识别号： |
| 户名： | 户名： |
| 开户行： | 开户行： |
| 账号： | 账号： |
| 地址： | 地址： |
| 联系电话： | 联系电话： |

**第五条 甲方保证与承诺**

（一）甲方有权根据本合同的约定，要求乙方提供专业、优质、高效的法律服务，并对乙方的法律服务提出合理化建议。

（二）甲方应当全面、客观和及时地向乙方提供与需求有关的文件资料和相关信息，并就该等文件资料和信息的真实性、准确性承担责任。

（三）甲方应积极配合乙方为完成法律服务事项进行的相关工作,并根据实际需要为乙方提供必要的办公条件和其它便利。

（四）甲方指派 、 为联系人，作为与乙方的经常联系人。

（五）甲方应按本合同的约定及时向乙方支付法律服务费。

**第六条 乙方保证与承诺**

（一）乙方承诺委派的律师团队成员均满足招标文件要求的条件，未经甲方书面同意，乙方不得更换。

（二）乙方应当勤勉、尽责地完成属于本合同项下的法律服务，及时依法依规、尽职尽责解答甲方的咨询，及时、准确、全面、明确出具意见，对甲方提出的修改意见或要求，应及时响应并修正，及时向甲方反馈工作进展和结果。

（三）乙方应当依据法律做出的判断，及时主动向甲方进行法律风险提示，并提出可行性的建议，尽最大努力维护甲方合法权益。

（四）乙方应当按照甲方要求按时完成相关服务事项。

（五）乙方律师在担任专项法律顾问期间,不得为甲方工作人员个人提供任何不利于甲方的咨询意见。

（六）乙方在本合同履行过程或双方约定的期限内，在涉及甲方的对抗性案件或者交易活动中，不得委派律师为与甲方具有法律上利益冲突的另一方提供法律意见或者代理。

（七）乙方对委托期间涉及或知悉的甲方的文件、资料等负保密义务。乙方应当对甲方业务单独建档，并保存完整的工作记录，对涉及甲方的原始证据、法律文件和财物等应当妥善保管，并在相关工作完成后三个工作日内将前述资料归还甲方。

（八）乙方应当每半年度向甲方提交完整的工作报告。

（九）乙方对履行合同过程中接触的各公司的资料、文件等以及在完成本合同委托工作过程中获悉的秘密信息应严格保密，未经甲方书面同意，不得向无关人员或任何第三方透露。乙方对其派出律师团队成员的泄密行为承担全部法律责任。

**第七条 合同变更和解除**

（一）双方经协商同意，可以书面变更和解除本合同。

（二）乙方有下列情形之一的，甲方有权解除本合同：

1.乙方无正当理由不提供或逾期提供本合同项下的法律服务；

2.违反本合同第六条约定的任一义务的；

3.经乙方审核的合同仍存在重大风险隐患、出具的律师函、法律意见等不够全面、准确或明确，致使同一文件被三次以上要求返稿，超过三次的；

4.乙方工作马虎、服务质量差、或对甲方的指令和书面通知，无正当理由又未提前报告取得甲方认可而公开或变相拒不执行，超过三次的；

5.因乙方律师工作严重失职、失误导致甲方蒙受损失的或产生其他较大影响的。

（三）甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除本合同：

（1）甲方的委托事项违反法律、行政法规规定，或者违反律师执业规范和执业纪律的；

（2）甲方有捏造事实、伪造证据或者隐瞒重要情节等情形的；

**第八条 违约责任**

（一）甲方依据第七条第（二）款解除合同的，有权按照乙方实际已完成工作量要求乙方退还部分或者全部已付的法律服务费，剩余未支付的费用，甲方有权根据乙方实际已完成工作量支付部分或者全部不予支付。同时，甲方有权要求乙方支付法律服务费总金额的5%作为违约金，并赔偿实际损失。

（二）乙方工作马虎、服务质量差、或对甲方的指令和书面通知，若无正当理由又未提前报告取得甲方认可，而公开或变相拒不执行的，按1000元一次向甲方支付违约金。

（三）经乙方审核的合同仍存在重大风险隐患、出具的律师函、法律意见等不够全面、准确或明确,按1000元一次向甲方支付违约金。

（四）因团队成员调整涉及工作交接事宜，乙方应妥善处理。若乙方未按照本合同约定处理不及时或不当给甲方造成的损失，乙方负责赔偿。

**第九条 争议解决**

1、本合同适用中华人民共和国法律。

2、因履行本合同或与本合同有关的任何争议，双方应首先友好协商解决。如协商不成，任何一方均有权将争议提交甲方所在地人民法院诉讼解决。

**第十条 通知和送达**

甲乙双方因履行本合同而相互发出或者提供的所有通知、文件、资料、电子邮件，均以本合同所约定的地址、传真、E-mail地址送达。一方如果迁处或者变更电话，应当书面通知对方。

**第十三条 合同生效及其他**

1、本合同自双方签署之日起生效。

2、本合同一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，每份具有同等法律效力。

**甲方： 乙方：**

（盖章） （盖章）

代表（签字）： 代表（签字）：

签署时间： 年 月 日 签署时间： 年 月 日