

23-007

永红街道 2023 年老旧小区改造 项目管理服务

合

同

书

甲方：常州市钟楼区永红街道办事处

乙方：江苏天宁建设项目管理咨询有限公司

永红街道 2023 年老旧小区改造项目管理服务合同

委托单位（甲方）：常州市钟楼区永红街道办事处

受托单位（乙方）：江苏天宁建设项目管理咨询有限公司

项目编号：QFCJC-2022047

依据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》以及有关法律、法规的规定，甲方、乙方经协商一致订立本合同。

根据招标项目编号为 QFCJC-2022047 号：永红街道 2023 年老旧小区改造项目管理服务项目（以下简称：“本项目”）的招标结果，确定乙方为成交供应商。

一、项目概况

1、项目名称：永红街道 2023 年老旧小区改造项目管理服务

2、项目内容：本项目为永红街道 2023 年老旧小区改造项目管理服务，项目总投资约 34940.48 万元，其中建安工程费约 31137.36 万元，包括但不限于工程管理（进度、质量、安全、造价等）、合同管理、项目验收、现场扬尘管控及安全巡查工作等全部内容。

3、项目地点：永红街道辖区内

4、服务范围：本项目共分为 3 个区块，一区块共 5 个小区：电子社区辖区内的电子新村、会馆滨新村、会馆滨公寓、体育花苑 1-22 幢、电子散居楼（木梳路 7 号、7-1 号）、周家村（42 号、62 号）、会馆滨菜场二楼、劳动西路（25、27、29、31、33 号），涉及 67 幢建筑物、单元数 159 个，覆盖户数 1808 户，涉及总建筑面积约 16.67 万平方米；二区块共 5 个小区：上书房社区、花南社区辖区内的丽丰园、金谷花园、花园南村、花园散居楼（怀德中路 183、185、193、195、197 号、南陈村、煤气厂宿舍 1 栋、徐家新村 3 栋）、上书房散居楼（怀德中路 157、157-1、161、163 号；怀德中路 177、179、181 号），涉及 78 幢建筑物、单元数 236 个，覆盖户数 3327 户，涉及总建筑面积约 28.03 万平方米；三区块共 6 个小区：锦阳花苑社区、荆川里社区、陈渡新苑社区、陈渡村委辖区内的荆川东园 1-7、清园（1-5、6-10、11-14 幢）、锦阳散居楼（荆川东园 8-11 幢）、荆川里散居楼（清潭花苑 18 栋）、陈渡新苑散居楼（武进家具厂宿舍）、陈渡村委散居楼（陈家村 176 号（生化厂宿舍）、陈渡路 119 号、荷叶 60 号），涉及 32 幢建筑物、单元数 97 个，覆盖户数 1142 户，涉及总建筑面积约 8.09 万平方米。

二、服务期限：项目管理合同签订之日起至项目质量验收止。

三、合同组成部分

下列文件为本合同不可分割部分：

- （1）中标（成交）通知书；
- （2）乙方的响应文件；
- （3）乙方在招投标过程中所作的其它承诺、声明、书面澄清等；
- （4）磋商文件及其附件；

(5) 合同附件。

以上文件与本合同具有同等法律效力。

四、合同价款及付款

1、本项目合同价款总金额为人民币捌拾玖万元整（¥890,000.00）。

1.1 考核奖惩办法：

1.1.1 甲方根据本合同约定，在甲乙双方权利义务对等的前提下制订具体考核奖惩办法。

1.1.2 甲方依据乙方项目管理中质量控制、进度控制、成本控制、安全文明管理、合同信息管理、项目内外部相关单位协调、廉政建设、现场扬尘管控及安全巡查等方面进行阶段性检查、考评，以书面形式经双方签字后成为考核结果，甲方可根据此结果进行奖罚。

2、付款方式：现金或支票。

3、付款时间：

3.1 合同签订后支付合同金额的 10%；

3.2 工程完工质量验收合格后 10 日内支付合同金额的 60%；

3.3 工程审计结束后 30 日内付清合同余款。以上费用不计息。

五、项目管理依据

1、国家现行的法律、法规、条例和项目管理的有关规定；

2、政府主管部门和行业发布的建设工程设计、施工、监理及验收技术规范、规程，质量检验、评定、验收标准；

3、当地各级政府发布的有关建设工程的法规和文件；

4、委托项目管理合同；

5、工程技术文件（包括审图合格的施工图纸、设计变更、设备资料、技术手册、往来文件等）；

6、设备制造厂商提供的设备图纸和技术文件；

7、经甲方批准的项目实施方案、项目实施计划、项目投资概预算；

8、甲方与项目有关的第三方签订的合同（含招、投标文件，招标答疑，谈判纪要等）及有关合法、有效的各种文件；

9、乙方制订的经甲方批准的本项目建设管理制度。

六、项目管理服务内容

包括但不限于工程管理（进度、质量、安全、造价等）、合同管理、项目验收、现场扬尘管控及安全巡查工作等全过程项目管理。

1、完成委托项目从正式开始施工到项目质量验收的全过程项目管理工作：

1.1 乙方根据甲方确定的项目实施阶段的控制目标，制定实施阶段项目管理制度、项目管理程序、项目进度控制计划。

1.2 乙方负责对设计、勘察、监理、施工、招标代理、跟踪审计、供应商、检测单位等进行日常管理。

1.3 乙方对工程施工阶段的工程质量、进度、投资、信息、文档进行管理，督促各参建单位

严格执行合同约定。编制年度计划、用款计划申请；每季度末月 20 日前，编报工程项目建设资金使用情况及下季度计划；负责建设资金的支付管理流程，建立完善的资金支付管理制度，协助甲方设立项目专项资金账户，确保建设资金专款专用。

1.4 乙方协调处理施工过程中的设计技术变更等工作，协调相关矛盾。负责处理工程变更，签证工作。原则上对已批准的施工图纸不允许变更，如根据实际情况需变更的应采取审批程序，严禁未经批准擅自变更；工程签证须对工程量、工期和费用进行审核批准后，方可施行；重大变更和签证事先向甲方申报。

1.5 乙方负责组织开展工程各类中间验收、专项验收（如质监、消防、规划、环保、防雷、房管等验收）及质量验收和备案工作。

1.6 乙方配合甲方进行工程结算和审计，在项目实施过程中督促、配合跟踪审计单位人员的跟踪审计工作。

1.7 乙方负责各工程参建单位将工程质量档案资料整理、汇编、移交，办理工程档案备案手续。

1.8 乙方负责项目相关问题整改工作。

1.9 合同约定的其它职责。

1.10 乙方对项目现场文明生产、安全生产、施工人员治安管理等制订明确具体的控制措施，对突发事故有合理的应急处理预案。

2、完成委托项目的现场扬尘管控及安全巡查工作：

乙方现场扬尘管控按照“钟楼区工地大气污染防治手册”的指导要求完成。安全巡查工作按照“钟安发【2020】5号文”及“关于进一步加强我市小型建设工程安全生产监管工作的实施意见”的指导要求完成。

七、项目管理目标

乙方应在合同确定后一月内提交项目管理规划实施规划，应包括质量目标、进度目标、成本目标的相关内容，并包括相应的控制管理措施。项目管理必须按照甲方进度要求推进项目，具备竣工交付条件 60 天内完成所有竣工备案、资料归档（质量验收通过后 30 天内完成资料和现场的移交）。由于乙方原因造成项目进度延误，每延迟一天扣罚项目管理费 3000 元。

八、合同的开始、完成、变更与终止：

1、合同生效：本合同经双方法人代表或其授权委托人在合同上签字盖章后生效。

2、开始服务日期：合同签订之日起。

3、完成服务日期：项目质量验收止。

4、变更：如果情况变更，致使本合同需要修改时，必须经双方书面同意才能成立。

5、转让：乙方不得在没有甲方的书面同意下以任何方式将本合同所规定的义务转交给其他单位完成。

6、合同顺延、推迟或终止。

6.1 因纯乙方原因（依据甲方、乙方来往文件）造成项目管理服务期拖延，拖延时间甲方不支付项目管理服务费。

6.2 如甲方书面通知乙方，本项目将被推迟或终止，乙方应在不损害项目利益的条件下尽快采取步骤结束服务。服务费按实际服务终止生效日期前的工作内容一次结清。

九、双方的权利、义务和责任：

1、甲方的权利、义务和责任：

1.1 甲方的权利

1.1.1 甲方有权要求更换违反职业道德或无法履行工作职责的乙方现场工程项目管理成员，由此产生一切费用由乙方承担。所有这些要求都必须以书面形式提出并述明具体理由。

1.1.2 甲方有权要求乙方赔偿因擅自变更建设内容、提高建设标准，致使工期延长、投资增加或工程质量不合格所造成的损失，按实际损失额赔偿（原则不超过合同金额税后总费用）。

1.1.3 工程规模、设计标准、使用功能的确认权，签证费用及工程款的最终签发权，对承包单位和甲供材料、设备采购的择优选择权归甲方所有。

1.1.4 甲方有权要求乙方提交项目管理工作月报和工程项目管理专项报告。

1.1.5 如甲方发现乙方管理混乱、质量及安全监督不到位、资料保存不完整、管理人员职业操守存在问题时，第一次口头警告，第二次发现同样问题时，有权处 2000-5000 元/次罚款。

1.1.6 由于纯乙方原因造成工作脱节，影响施工进度的，甲方有权处 5000-10000 元/次罚款。

1.2 甲方的义务

1.2.1 甲方应支持乙方的工作。在整个项目建设过程中，甲方为乙方提供工作便利或创造条件。甲方授权为其代表，负责与乙方的联系。对乙方提交决策的事宜应在规定的时间内给予书面答复（包含电子文件答复）和签署相关文件，如更换甲方代表，需提前一周书面通知乙方。

1.2.2 甲方应当在双方约定的时间内向乙方书面提供与工程有关的为顺利开展工程项目管理服务所需的资料，包括有关政府部门批文、设计文件等。

1.2.3 提供工程项目管理现场人员所需的办公用房、通讯和基本食宿条件。

1.2.4 负责向项目其他参与方，如设计单位、施工单位、监理单位、材料设备供应单位以及甲方内部各职能部门明确乙方的工作性质和身份，要求其服从乙方现场管理制度，并提供支持与配合。

1.3 甲方的责任：

1.3.1 甲方应按本合同相应条款的规定及时向乙方支付工程项目管理服务费用。

1.3.2 该项目实施中发生的各类工程建设的国家税收、政府规费、工程款、中介咨询服务费等全部费用由甲方承担，逾期支付由甲方承担责任。

1.3.3 甲方负责项目咨询单位、勘察单位、设计单位、监理单位、招标代理等单位的择优选择权并支付相应费用。

1.3.4 参建各方与甲方的合同中，作为甲方授权的管理方写入合同，以便更好地实施项目管理工作，如因甲方原因，选取了不称职的施工、监理、全过程审计等单位，经乙方提出后未予撤换

或采取有效惩罚措施的，所造成一切后果与乙方无关。

2、乙方的权利、义务和责任：

2.1 乙方的权利

2.1.1 甲方在委托的工程范围内，授予乙方以下权利：

2.1.2 在选取本工程的监理单位、施工单位、设备材料采购人、分包单位及材料设备供应商时有考察权和建议权；

2.1.3 工程建设有关事项包括工程规模、设计标准、规划设计、生产工艺设计和使用功能要求的知情权和建议权；

2.1.4 工程建筑、结构设计和其他专业设计中的技术问题，按照安全和优化的原则，有建议权；负责联系、落实经甲方同意的设计变更和变更图纸的工作。

2.1.5 对工程变更产生的费用有初审权，所有签证生效要求必须由甲方、乙方、监理、全过程审计、施工五方会签；

2.1.6 工程施工进度的检查监督权，以及工程实际竣工（质量验收）日期提前或超过合同竣工（质量验收）期限的核查权和工期延误的处罚权。

2.1.7 在工程承包合同约定的工程造价范围内，工程款支付复核权和建议权，以及结算工程款的初审权与否定建议权。乙方应对工程款的拨付确认签字。

2.1.8 在项目管理过程中乙方如发现承包商工作不力或发现承包单位管理人员与投标文件中管理人员不符合，或存在挂靠、转包现象，甲方应视为承包商违约并按合同条款对承包商作出处罚，乙方可向甲方建议调换承包商有关人员。

2.1.9 负责督促监理编制工程监理规划、实施细则、专项方案；督促监理组织和审查参建各方编制的工程项目制度、方案，并监督实施规划的贯彻和实施。乙方对违反工程项目现场实施规划的参建各方有一定额度处罚的权力。

2.2 乙方的义务

2.2.1 遵守法律、法规和条例：乙方应按照国家、江苏省和常州市的有关法律、法规和条例提供工程项目管理服务。

2.2.2 拒收工程管理费用以外的其他任何费用。本合同第四条的由乙方向甲方收取的工程项目管理费用，是乙方在履行本合同过程中所能得到的唯一报酬。

2.2.3 提供工程管理服务：乙方应按本合同第六条规定的服务内容，提供工程项目管理服务。乙方对其在本合同的服务应负有责任。

2.2.4 乙方按照本合同约定根据管理工作的需要积极组织人员设立项目管理机构，并向甲方报送委派的项目经理以及管理机构主要成员名单。并任命为项目部经理，负责该项目的管理工作。

2.2.5 乙方在履行本合同期间，应努力为甲方提供与其水平相适应的咨询意见，认真、勤奋地工作，协助甲方实现项目预定的目标。

2.2.6 项目管理过程中若发生伤亡及其他安全事故，乙方应立即督促监理单位组织施工单位

进行应急处理并做好善后工作。

2.2.7 乙方项目负责人应每周不少于2次向甲方汇报工作进展，并不定期告知项目的过程状态，项目负责人应参加甲方组织的例会、专题会议。

2.3 乙方的责任

2.3.1 责任的范围：如由于乙方未经甲方同意擅自变更设计或发出错误指令所造成的直接经济损失应由乙方承担，乙方赔偿按实际损失额赔偿，甲方有权在服务费中抵扣，并保留进一步追诉的权利。

2.3.2 乙方应在各施工阶段及时办理各类审批手续，不得影响施工进度，若纯乙方原因影响施工进度，甲方有权处以一定的经济处罚。

2.3.3 乙方应该制定各类项目管理制度，收集整理各类管理资料，以便甲方随时查阅，并保障项目规范高效实施。

2.3.4 乙方应将现场发生的重大事项及时向甲方汇报。

2.3.5 乙方不得为追求投资节约而擅自缩小工程范围、降低工程质量标准、增大概算投资，否则应该承担相应的违约责任。

2.3.6 甲方向乙方发出的书面指示和指令，乙方应积极落实和协调解决。

2.3.7 由于第三方（监理、设计、施工、供货、配套单位）原因造成甲方的损失，乙方应协助甲方，依据甲方与第三方合同追究责任人的经济赔偿。

2.3.8 乙方责任的届满：乙方的责任期即委托工程项目管理合同的有效期。

十、对违约的认定和索赔

1、乙方的违约情形：

1.1 如乙方违约，乙方承担违约责任，赔偿因其违约对甲方造成的损失：

1.1.1 乙方未能按本合同约定履行合同义务；

1.1.2 因乙方的原因不能按照合同约定的竣工（质量验收）日期或顺延后的竣工（质量验收）日期竣工（验收）；

1.1.3 因乙方的原因导致工程质量达不到合同约定的质量标准；

1.1.4 乙方未经甲方同意，随意更换项目管理人员，或其长期不在岗的；

1.1.5 因乙方擅自发出的错误指令，导致质量安全事故。

1.2 如乙方发生以下重大违规行为的，甲方有权解除本合同：

1.2.1 虚报、谎报、隐瞒必须上报的工程管理情况（包括但不限于工程进度、质量情况、安全建设情况）；

1.2.2 与参建单位、监理单位等串通作出损害甲方利益的；

1.2.3 懈怠履行项目管理服务工作导致工期延误的；

1.2.4 擅自同意设计变更、缩小工程范围、降低工程质量，及未按本合同约定擅自作出决定等的。

1.3 当一方违约后，另一方要求违约方继续履行合同时，违约方承担上述违约责任后仍应继续

履行合同。由于一方违约而导致本协议解除，违约方需按现行法律法规承担解除相关合同而承担的违约金、赔偿金及处理争议的费用。

2、由于违约或终止而发生的对损失的索赔，甲方与乙方应协商确定。

十一、保密：

本项目中所涉及的双方的文件、图纸和其他任何商业信息，未经另外一方许可，一方不得以任何形式用于合同之外的目的或向其他方泄露任何方的资料。

十二、合同的解除和转让

1、合同的解除

(1) 有下列情形之一，合同一方可以解除合同：

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；因合同一方违约导致合同不能履行，另一方有权解除合同。

(2) 有权解除合同的一方，应当在违约事实或不可抗力发生之后三十天内书面通知对方以主张解除合同，合同在书面通知到达对方时解除。

2、合同的转让

合同的部分和全部都不得转让。

十三、争议解决

甲乙双方在合同履行期间发生争议时，可以和解或者要求有关主管部门调解。一方不愿和解、调解或者和解、调解不成的，双方可以选择以下(2)方式解决争议：

(1) 双方约定向常州仲裁委员会申请仲裁。

(2) 向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

十四、其他约定

1、因乙方原因，未完成本合同约定的总工期目标，每延迟一天扣罚项目管理费 3000 元。

2、因乙方原因，未完成本合同约定的质量目标，扣罚项目管理费总额的 10%。

3、因乙方原因，未完成本合同约定的文明施工目标，扣罚项目管理费总额的 5%。

4、因乙方原因，造成重大安全事故，乙方除全额承担受害人经济赔偿责任和相应的法律责任外，扣罚项目管理费总额的 5%。

5、乙方拟定的项目负责人、主要项目管理人员经甲方同意，方可更换。乙方自行更换项目负责人，扣罚项目管理费 2 万元；乙方自行更换专业项目管理人员，每发生一人次扣罚项目管理费 1 万元。如情节严重，乙方愿接受可能导致的甲方解除委托合同的后果。

6、施工期间，项目负责人每周在项目现场上班时间不少于 5 天，每周不少于 40 小时，如不能满足要求，每发现一次，罚款 1000 元；项目管理人员必须定点在项目现场上班时间不少于 5 天，每周不少于 40 小时，如不能满足要求，每发现一次，罚款 500 元。

7、项目例会和重要的专题会议必须由项目负责人主持召开（以会议签到为凭），如有特殊情况应提出书面申请经甲方同意后，方可由项目负责人代表代替主持；如不能满足要求，每发现一次，罚款 1000 元。

8、乙方应及时配合甲方做好项目建设期间各级领导来工程现场的后勤接待等服务工作，如不能满足要求，每发现一次，罚款 1000 元。

9、在质量验收结束后一个月内，乙方应向甲方提交 2 套完整的、符合城建档案资料归档要求的项目管理竣工资料和其他基建档案资料。

十五、缺陷责任

1、本项目缺陷责任期自实际质量验收合格日期起计算。在全部工程质量验收前，已经甲方提前验收的单位工程，其缺陷责任期的计算日期相应提前。

2、缺陷责任期内，甲方对已接收使用的工程负责日常维护工作。甲方在使用过程中，发现已接收的工程存在新的缺陷或已修复的缺陷部位或部件又遭损坏的，乙方应负责查验、督促施工单位修复，直至检验合格为止，该修复所需管理费用由乙方自行承担。但经乙方和甲方共同查验后属甲方原因造成的，由甲方承担所需管理费用。

3、非因甲方原因造成某项缺陷或损坏使某项工程或工程设备不能按原定目标使用而需要再次检查、检验和修复的，甲方有权要求乙方相应延长缺陷责任期。

十六、保修期

本项目质量保修期从工程质量验收合格之日起计算。房屋建筑地基基础工程和主体结构工程保修年限，为设计文件规定的该工程的合理使用年限；屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，为 5 年；供热与供冷系统，为 2 个采暖期、供冷期；电气管线、给排水管道、设备安装为 2 年；装修工程为 2 年；其他项目的保修期限为 2 年。市政道路工程与地下管线设施、园林工程质量保修期为 2 年。在上述保修期内出现工程质量问题，由乙方负责向甲方提供免费保修管理服务，督促施工单位履行保修责任。

十七、其他

- 1、本合同一式 伍 份，自甲乙双方签字盖章后生效，甲乙双方各执 贰 份，采购代理机构执 壹 份。
- 2、其他未尽事宜由甲、乙双方友好协商，协同解决。

甲方(盖章):

单位地址:

法定代表人:

经办人:

电话:

签订日期: 年 月 日

签订地点:

乙方(盖章):

单位地址:

法定代表人:

经办人:

电话:

2023-4-3



廉 政 合 约

协议单位:

甲方: 常州市钟楼区永红街道办事处

乙方: 江苏天宁建设项目管理咨询有限公司

为进一步加强零星工程的廉政建设,特订立如下协议。

一、甲、乙双方的权利和义务

1. 甲乙双方应严格遵守党的政策规定和国家有关法律法规,坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则,严格执行项目的合同文件,自觉按合同办事。
2. 乙方不得以任何理由向甲方工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品、消费卡等,甲方不得在乙方报销任何应由个人支付的费用。
3. 甲乙双方不得以任何理由违反廉洁自律的有关规定。如甲乙双方发现对方严重违反本协议条款的行为,有及时提醒对方、向其上级有关部门举报、建议给予处理并要求告知处理结果的权利。

二、违约责任

1. 甲、乙双方及其工作人员违反本协议有关规定的,按管理权限,依据有关规定给予经济处罚或追究党纪政纪责任;涉嫌犯罪的,移交司法机关追究刑事责任;给双方单位造成经济损失的,应予以赔偿。乙方有违反廉政合约情况并经有关职能部门核实的,保证金将予以没收并上缴国库。
2. 本协议一式伍份,由甲、乙双方各执贰份,送交甲方的监督单位壹份。

甲方单位(盖章):

法定代表人:

日期: 年 月 日



乙方单位(盖章):

法定代表人:

日期: 年 月 日

