

宁波市海军装备园综合管理服务委托合同

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：宁波中国港口博物馆

法定代表人：冯毅

住所地：宁波市北仑区春晓街道港博路6号

联系电话：057426915528

受委托方（以下简称乙方）：宁波银亿物业管理有限公司

法定代表人：屠赛利

住所地：宁波市鄞州区东岸国际B座16楼

联系电话：057487039102

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等法律、法规的规定及公开招标的结果，在平等、自愿的基础上，经协商一致，就甲方委托乙方管理事项达成以下协议。

第二条 基本情况

服务类型：公共文化设施及场馆

坐落位置：宁波市北仑区春晓街道

建筑面积及其他经济指标：总用地面积5244平方米，展厅面积648平方米，绿化面积1706平方米。潜艇码头面积2000平方。

第二章 委托管理事项和管理期限

第三条 本合同就甲方委托乙方管理的事项仅做如下简要说明，具体详见甲方发出的综合管理《招标文件》及乙方的综合管理《投标文件》（盖章）阐述之相关内容。

1、设备设施管理：负责园区设施、设备的日常管理、日常巡视、应急处理，范围包括园区及潜艇码头供配电及照明系统、暖通系统、给排水系统、消防系统、安保监控系统、建筑智能化和弱电系统、室内外配套工程、落水管、污水井、门窗设施、外围公共设施、附属设施等，以及对其他外来服务和施工单位的监督、管理、配合等服务。

2、客户服务：负责园区展厅管理、日常讲解等服务。

3、安保服务：负责公共秩序维护管理与服务；负责外围日常安全保卫工作，负责做好突发事件、重大活动的安全保卫工作，负责治安、交通与消防管理工作，包括门岗服务、巡视管理服务、车辆管理服务、监控管理服务、治安管理服务。

4、环境服务与管理：负责公共区域的保洁；负责指定区域的保洁；负责内外环境的管理，负责外围的绿化养护工作。

5、相关的工程图纸、档案、竣工验收资料等整理。

第四条 本合同期内委托管理期限为一年，具体日期自2023年2月9日0时至2024年2月8日24时止。

第三章 管理服务要求与标准

第五条 乙方以甲方满意度为指针，导入ISO9001质量管理体系、ISO14001环境管理体系及OHSAS18000（或GB/T28001）职业健康安全管理体系，严格按照既定目标管理园区。

第六条 乙方须按下列约定，实现管理目标：

- 1、进驻单位总体管理满意率在95%以上；
- 2、房屋及设备、设施完好率98%以上；
- 3、保洁管理无盲点，管理服务范围保持环境整洁，工作垃圾日产日清，有效保洁率95%以上；

- 4、投诉处理和回访率应达到 100%;
- 5、绿化完好率 95%以上;
- 6、道路、停车场完好率达到 98%以上;
- 7、事故发生率控制在园区安全责任考核目标要求内。

第七条 乙方在甲方的管理下做好节能工作,实现能耗逐年下降。(具体节能考核目标和能耗管理可由甲方另行制定,乙方应严格遵守)。

第八条 服务的质量标准。乙方应在本合同履行期限内,对本项目的服务达到甲方在招标文件中提出的、乙方在投标文件中承诺的、以及在服务方案中具体表明的质量标准。

第四章 双方权利义务

第九条 甲方权利义务

- (一) 代表和维护产权人、使用人的合法权益;审定乙方制定的管理方案、制度;
- (二) 检查监督乙方招标文书及管理方案的实施和制度的实行情况;
- (三) 审议乙方制订的年度管理计划、节能方案和能耗分析报告;
- (四) 按本合同的规定支付管理费和能耗费,并按有关规定提供给乙方必要的管理用房;
- (五) 负责对乙方执行日常工作的监督及乙方派驻现场的管理人员的监督;
- (六) 协助乙方做好管理工作的宣传教育和文化活动;
- (七) 处理合同期间在管理工作中需甲方出面协调的问题;
- (八) 负责对乙方管理业务及管理人员的满意率考评;
- (九) 享有对专有部分、共用部分和公共设施的占有、使用、收益的权利,享有资源经营的支配权。

第十条 乙方权利义务

- (一) 根据有关法律、法规及本合同的约定,制定管理方案及实施管理方案,按方案书的承诺履行合同,并配合甲方监管人员的业务检查,接受监管考核制度的约束,其考核结果作为服务费正常支付的重要依据;
- (二) 对使用人违反法规、规章的行为,根据情节轻重,采取批评、规劝、警告、制止等措施或提请有关部门处理;
- (三) 选聘专业公司承担专项管理业务,但不得将管理责任转让第三方;
- (四) 负责编制园区设施、设备的年度维修保养计划,经甲方书面同意后,由乙方组织实施;
- (五) 协助甲方对装修等工程进行现场指导和监管;
- (六) 乙方应按照甲方要求做好日常节能工作,加强用能设备管理和能耗管理,并制订具体的节能管理措施;
- (七) 对公共设施不得擅自占用和改变使用功能,如需扩建或完善配套项目,须事先征得甲方书面同意,并报有关部门批准后,方可实施;
- (八) 乙方应服从和配合甲方经营管理;
- (九) 本合同终止时,乙方必须在 5 天内向甲方移交全部管理用房、甲方资产及管理的全部档案资料,如乙方迟延移交或移交不符合甲方要求的,则每迟延一天,乙方应向甲方支付违约金 2000 元;
- (十) 如因乙方原因,给甲方或第三方造成人身伤害、财产损失的,由乙方承担全部法律责任,赔偿全部损失。

第五章 管理服务费用及支付方式

第十一条 管理服务费标准按乙方投标文件的商务标内容确定,服务范围和服务标准按投标文件执行,合同含税总金额: 1380550 元整 (大写: 壹佰叁拾捌万零伍佰伍拾元整)。其

中，年度服务费用为 1080550 元/年（大写：壹佰肆零捌万零伍佰伍拾元整）；年度运行费用为 300000 元/年（大写：叁拾万元整）。

第十二条 支付方式

甲方按月将管理费支付给乙方，每月 10 日前支付上月服务费（节假日顺延），乙方应在甲方支付管理费前向甲方开具相应的发票，否则甲方有权顺延支付时间。年度末由甲方按照乙方承诺的服务目标及技术规程进行考核，如考核合格，甲方即向乙方退还履约金 1 万元。

（如出现与标书中服务承诺重大偏离，可按合同和考核办法扣除相应的费用后支付，对人员到岗率实行每月考核，如有人员不到位情况，则扣减相应费用，按实际到岗率同比率扣减相应服务费用，具体操作办法由乙方制订，递交甲方备案核准。）

第十三条 能耗费由甲方支付。

第十四条 房屋及设施、设备的大中小维修费用由甲方承担。

第十五条 乙方在进场管理前向甲方缴纳进场履约金 1 万元，作为赔偿和履行合同的保证金，合同到期退还，甲方有权在履约金中扣除乙方应向甲方支付的全部费用。

第六章 违约责任

第十六条 由于甲方未履行本合同中所约定之内容，使乙方不能完成管理目标的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同，造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第十七条 由于乙方未按合同约定的质量标准履行服务职责，从而不能完成管理服务目标的，甲方有权要求乙方在一定期限内整改，逾期未整改或整改不符合甲方要求的，甲方有权终止合同，乙方应向甲方支付合同总额 20% 的违约金，造成甲方损失的，乙方应赔偿甲方的全部损失。

第十八条 如乙方违反本合同约定的，甲方可要求乙方整改，直至乙方达到服务质量标准后，甲方再支付相应的服务费用，并且甲方可要求乙方支付合同总额 20% 的违约金，造成甲方损失的，乙方应赔偿甲方的全部损失。

第十九条 如因乙方服务质量问题导致甲方无法实现合同目的时，甲方有权单方面解除合同，乙方应向甲方支付合同总额 20% 的违约金，造成甲方损失的，乙方应赔偿甲方的全部损失。

第二十条 如因乙方原因，导致甲方被第三方索赔的，则乙方应向甲方赔偿甲方被索赔的款项、为此支出的全部费用（包括但不限于律师费、诉讼费用、鉴定费、差旅费等）以及全部损失。

第二十一条 如乙方违反本合同约定的，则乙方应承担甲方为实现债权所产生的全部费用（包括但不限于律师费、诉讼费用、鉴定费、保全担保费、差旅费等）。

第二十二条 所有乙方应向甲方支付的费用（包括违约金、赔偿等），甲方均有权在管理服务费用中进行扣减。

第二十三条 甲乙双方中任何一方无法律依据或合同依据提前终止合同，造成另一方经济损失的，违约方应赔偿另一方一个月管理费作为违约金，造成经济损失的，应给予经济赔偿。

第二十四条 争议之解决方式：在本合同执行中如发生争议，甲乙双方应通过友好协商解决，协商不成的，可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第七章 附则

第二十五条 乙方提供的服务资质必须符合国家规定对管理的要求。

第二十六条 双方可对本合同之条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与合同具有同等效力。

第二十七条 乙方的原投标文件及经甲方书面同意修改的年度管理方案作为合同的主要组成部分。

第二十八条 本合同及附件和补充协议未规定之事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规执行。

第二十九条 本合同在履行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律、法规规定及时协商处理。

第三十条 因房屋建造质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲乙双方协调做好善后处理（产生质量事故的直接原因以政府主管部门的鉴定为准，以此确定责任主体）。由乙方原因造成达不到使用功能或设备故障及资产管理不当的行为，造成重大事故的或财产损失的，由乙方负责处理及承担损失。

第三十一条 本合同期满后，如不续订合同，应在合同期满前六十天内向对方提出书面意见。如需延续合同的，则双方以补充协议的方式约定合同延续的时间。

第三十二条 本合同正本一式叁份，甲乙双方各执壹份，区公共资源交易中心一份，具有同等法律效力。

第三十三条 本合同由双方代表签字盖章，并在甲方收到乙方履约保证金后，即开始生效。
(以下无正文)

甲方：(盖章)

法定代表人或授权代表(签字):

联系方式：(电话)

合同签订时间：2017年2月8日

合同签订地点：宁波市北仑区_____

乙方：(盖章)

法定代表人或授权代表(签字):

联系方式：(电话)

