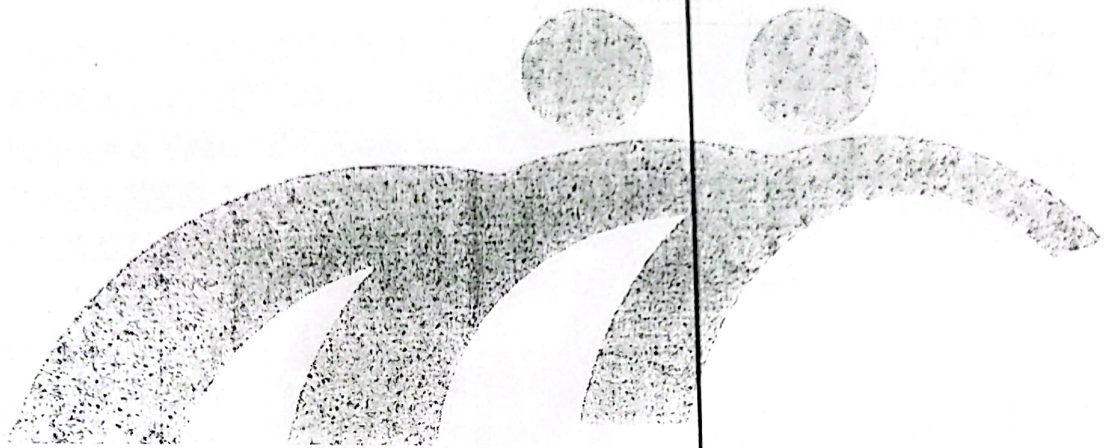


# 常州市福利院四号楼改造项目项目管理服务 项目合同



委托单位： 常州市福利院

项目管理单位： 江苏春为全过程工程咨询有限公司

日期： 2022 年 1 月 8 日

委托单位：常州市福利院（以下简称甲方）

项目管理单位：江苏春为全过程工程咨询有限公司（以下简称乙方）

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程项目管理规范》及其它有关法律、法规、规章，就常州市福利院四号楼改造工程（以下简称本项目）的项目管理等事宜，达成一致意见，特订立本合同。

### 一、工程概况：

1、工程名称：常州市福利院四号楼改造工程

2、委托单位：常州市福利院

3、工程建设地点：常州市福利院

4、工程建设项目内容：本工程投资约2400万元。项目内容包括但不限于：工程全过程管理，从配合办理项目前期手续开始至项目竣工验收及档案资料移交完毕、竣工决算、移交和保修期结束之日止的建设全过程项目管理，包括配合办理项目前期准备和初步设计工作，申报各项报建审查手续；在项目实施阶段，进行设计管理、采购管理、设备材料、施工管理、投资控制和竣工验收等工作，并对工程项目进行质量、进度、投资、合同、信息、安全等方面的有效统筹管理和控制，直到办理竣工验收手续和竣工决算、资产移交使用单位、保修期满和办理产权等实施过程的建设管理工作及各种手续的报建管理工作。

### 二、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、经有关行政主管部门批准的工程建设文件（包括项目建议书、可行性研究报告、规划许可证、施工许可证等）；
- 4、当地各级政府发布的有关建设工程的法规和文件；
- 5、委托项目管理合同；
- 6、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）；
- 7、设备制造厂商提供的设备图纸和技术文件；
- 8、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；
- 9、建设单位签订的与项目有关的第三方合同（含招、投标文件，招标答疑，谈判纪要等）及有关的合法、有效的各种文件。
- 10、项目管理单位制订的经建设单位批准的本项目建设管理制度。

### 三、本次项目管理咨询委托服务范围和主要工作内容：

- 1、工程施工前准备阶段，包括施工方案确定施工图质量检查、组织施工图纸会审；
- 2、负责办理各类前期和后期手续，包括规划方案审核、图纸审核、消防审核、规划许可证、施工许可证、排污许可证、通水、通电等（注：由于土地等前置条件未符合相关要求，各类前期和后期手续客观上不能办理，乙方应依据现有条件，协助甲方完成相关手续，并做好资料的收集和整理工作，待条件具备时，尽量补全相关资料）；



3、本工程采用施工全过程项目管理；包括工程建筑、结构、装饰装修、强弱电、给排水、通风空调、采暖、智能化监控布线、消防、电梯工程等；

4、室外工程：包括污水管线、雨水管线、消防管线、强弱电线路、电信线路、广电线路、燃气管线（如果有）、道路工程、路灯照明、景观工程等；

5、本工程配套工程：包括但不限于变配电间、燃气增压间、门卫间；

6、配合甲方做好与项目有关的设计单位、监理单位、施工单位和材料设备采购等单位的选择和招标工作；督促招标代理编制招标方案和招标计划；

7、负责联系、落实经建设单位同意的设计变更和变更图纸的工作；

8、负责初审：变更签证、工程进度款和结算款；

9、协助甲方编制本工程建设资金使用计划草案和缴纳各类规费；

10、督促监理单位落实各施工单位的进度计划、材料进场计划、人员进场计划。

11、督促监理单位落实项目质量控制、安全文明、投资控制和现场协调机制。督促监理单位组织工程中间验收、各单项工程的预验收；

12、依据本合同条款负责处理监理和总包均不能解决的工程矛盾，如乙方仍解决不了的工程矛盾及时向甲方汇报。条件具备时，负责落实项目竣工验收；

13、监督各参建单位依据合同开展工作，对各参建单位依据合同条款实施奖惩；

14、负责项目施工档案资料的收集、整理、汇编并移交甲方。需移交城建档案馆的资料督促各参建单位自行完成；

15、其它未一一细列、但不属于本次项目管理范围的内容需取得甲方授权委托书后才能开展。

#### 四、项目管理目标：

乙方应在合同确定后 15 天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。经甲方同意后，该规划将作为甲方考核乙方管理能力的依据，其中进度、成本目标不仅作为甲方对乙方奖励的重要条款，也作为评定乙方能否成为长期合作的单位的依据。

#### 五、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：乙方于 合同签订之日起 开始提供工程项目管理服务。

3、完成服务日期：整个项目交付使用及工程资料档案移交给甲方之日完成服务。

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 在项目管理服务期间，因甲方原因造成项目管理服务期拖延，顺延项目管理服务费甲乙双方另行商定。

6.2 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。

6.3 如甲方书面通知乙方，本工程将被推迟或终止，乙方应在不损害项目利益的前提下



尽快采取步骤结束服务。服务费按实际服务终止生效日期、终止影响及服务内容经双方协商一致后一次结清。

## 六、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班子成员,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说明具体理由。

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)。

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500-3000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班子所需的临时办公用房。

1.2.4负责向项目其他参与方,如设计单位、施工单位、监理、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 对乙方提交的所有书面请求,甲方应在文件要求的时效内批复,否则视为同意乙方的意见或建议,因此造成工期延误以及其它后果,由甲方承担责任。

1.3.5承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、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、设备材料采购单位、分包单位及材料设备供应商时有考察权和和建议权；

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，但涉及任何工程设计、工程量的变更，均需甲方书面确认；负责联系、落实经建设单位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、过程审计、施工五方汇签；

2.1.6 工程施工进度的检查监督权，以及工程实际竣工日期提前或超过合同竣工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、实施细则等专项方案；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。本合同第九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（三）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 乙方依据服务范围的授权对甲方与第三方签订的合同公正地行使管理权（或处理权），但对于可能对费用、质量、进度产生影响的任何变更，必须事先报请甲方同意。

2.2.7 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。



2.2.8乙方负责前期、设计的人员，在前期阶段应每周不少于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、阶段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，所承担责任不得超过税后项目管理服务费用。

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和通气。

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。如果因工程建设进度的推迟或延误而超过约定的工期，双方应进一步约定相应延长的合同期。

## 七、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) 乙方未能按本合同约定履行合同义务；

(2) 因乙方的原因不能按照合同约定的竣工日期或顺延后的竣工日期竣工；

(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；

(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；

(5) 因乙方擅自发出的错误指令，导致质量安全事故；

(6) 当服务完成或终止时，未按甲方的指示完整移交甲方购买并交付给委托管理方使用的物品。

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并要求乙方支付5万元违约金：

(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）；

(2) 与参建单位、监理单位等串通作出损害甲方利益的；

(3) 懈怠履行项目管理服务工作导致工期延误的；

(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。

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、甲方的违约情形：

乙方按合同约定提出的项目管理费用付款申请，在送达后十五天内甲方仍未付款，乙方可以书面形式通知甲方，又超过十天后甲方仍未付款而项目管理继续履行工作职责的，按当年人民银行一年期贷款利率计取相应利息。

3、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。

八、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。

九、本项目约定的服务费用：

1、收费标准：

1.1 项目管理收费标准：

1.1.1 本项目项目管理费采用总价包干，项目管理费为人民币38.8万元。该费用不随服务期限的调整而调整。

2、付款方式：银行转账或汇款。

3、付款期限：

3.1 项目管理的付款期限：

合同签订后十日内，甲方向乙方支付暂定管理费基数的20%，计7.76万元；

进场三个月后十日内，甲方向乙方支付暂定管理费基数的30%，计11.64万元；

竣工验收通过后十日内，甲方向乙方支付暂定管理费基数的40%，计15.52万元；

审计结束后十日内，甲方向乙方支付管理费余款。

十、争议和仲裁：

本协议在执行中如发生争议时，双方应当及时协商解决。如未能达成一致，可以提交建设行政主管部门协调，仍不能达成一致时，根据双方约定由常州市人民法院处理。

十一、其它约定事项：

1、乙方根据项目需要组建项目管理班子，根据项目进展动态调整工程项目管理班子的现场人员，但需甲方同意。

2、乙方根据建设各阶段的实际需要，派驻各专业工程师至现场服务。

3、如果因甲方的原因，该项目终止，就乙方的服务费用，甲乙双方友好协商。

十二、本协议正本一式四份，具有同等法律效力，双方各执贰份。双方签字盖章后生效。

建设单位（甲方）



法人代表或委托授权人：

陈瑞博

地 址：

管理单位（乙方）



江苏春为全过程工程咨询有限公司

法人代表或委托授权人：

2022.3.8

地 址：江苏武进经济开发区腾龙路2号