

# 新闻中心幼儿园迁址装修改造工程

## 项目管理服务合同

项目名称：新闻中心幼儿园迁址装修改造工程项目管理

委托人：常州市钟楼区新闻街道办事处

受托人：江苏广泰工程管理有限公司

签订地点：常州市钟楼区新闻街道办事处

签订时间：2023年5月31日

## 第一部分 协议书

委 托 人：常州市钟楼区新闻街道办事处（以下简称甲方）

受 托 人：江苏广泰工程管理有限公司（以下简称乙方）

甲乙双方根据《中华人民共和国合同法》等有关法律法规的规定，本着诚实信用、平等、自愿、互利的原则，经友好协商，现就委托人委托受托人进行项目管理事宜签订本合同，以资共同遵守。

### 第一条 项目概况

1. 项目名称：新闻中心幼儿园迁址装修改造工程项目管理服务
2. 建设单位：常州市钟楼区新闻街道办事处
3. 项目地点：钟楼区新闸镇
4. 项目规模：改造面积 7593.86 平方米；包括室内装修工程，外立面改造工程、室外改造工程、景观工程、设施设备购置等项目管理服务。
5. 项目管理服务期：项目管理合同签订之日起至项目竣工验收止。
6. 工程总投资：约 2000 万元

### 第二条 委托方式

甲方现委托乙方负责该项目建设内容中前期管理、内外部矛盾协调、质量管理、安全管理、成本管理、进度管理直至整个项目竣工交付验收等环节的所有工程项目管理内容。

### 第三条 项目管理的基本原则

一、甲方作为项目的建设单位和投资单位，拥有项目建设中的投资决策权、知情权、监督权及对乙方的考核权。甲方依法享有项目的投资收益，承担项目投资风险。

二、乙方根据本协议的约定履行委托管理职责和义务，负责协调项目内外矛盾，使项目顺利按目标推进。负责对设计、招标代理、监理、检测等中介服务单位进行管理和协调。负责对施工单位的质量、安全、进度等行为进行管理。

三、乙方按照管理工作的需要组织人员设立项目管理团队，做到专业和辅助人员齐全，并向甲方报送委派的管理团队主要成员名单，经甲方批准，并对甲方负责，管理团队根据本合同的约定或甲方特别授权许可行使项目日常经营管理权，努力实现项目管理各项目标。

#### 四、施工现场管理总则

乙方负责对本项目质量控制、工期控制、安全监督管理及相应现场组织协调工作。乙方负责对本项目监

理单位和施工单位和各参建方的管理工作，并组织开展各类交底、例会、专项会议、督查、验收、考核等工作。乙方应在开工前对监理、施工方和各参建方明确管理方式和方法，明确各方职责，明确统一各类与本项目相关的用表格式，经甲方同意后，书面告知各参建方。乙方应按招标中确定的考核管理办法，严格对各参建方的考核。

五、项目管理费仅限为甲方支付给乙方为完成本项目建设目标任务所做的项目管理服务工作中发生的费用，不包含以下费用：

1、应由甲方交纳的各项报批报建费用；

2、与项目有关的技术评审费、业务费、招待费、考察费等；

3、项目建议书、可行性研究报告编制费、方案及初步设计费、施工图设计及审图费；

4、环境影响评价费、环境监测费、地质灾害评估费、雷电灾害评估费、地形测绘费、面积测绘费、地质勘察费、招标代理费、造价咨询费、工程监理费、工程检测费、工程施工费等需由甲方另行委托专业单位的相关费用。

5、应当由甲方列支的其它费用。

#### 第四条 项目管理工作内容

甲方委托乙方完成该项目管理的具体工作如下：

一、项目管理总构架策划（质量、进度、投资等方面的总目标、总体任务分解、制定项目管理制度、管理程序等）；

二、招标采购及合同管理（包括审查项目招标方案、施工、设备材料供应等所有参建单位的招标采购及合同管理）；

三、设计管理（包括设计质量管理、设计进度管理、设计概算管理等）；

四、工程报建、报批手续办理；

五、施工现场管理（包括监督所有参建单位严格履行合同；制定奖励考核制度奖优罚劣；协调各方关系按计划推进各项工作；参加各类验收确保工程质量；审查与投资相关的各类施工方案、技术核定、设计变更等工作）；

六、甲供材管理（包括甲供材技术准备、市场调研、招标采购、现场管理、结算等工作）；

七、组织专业验收工作；

八、建设单位档案管理（包括建设单位档案的收集、整理、保管、汇编、移交、备案等工作）；

九、其它委托工作内容：\_\_\_\_/\_\_\_\_。

## 第五条 项目管理工作期限

项目管理工作期限：项目管理合同签订之日起至项目竣工验收止。

## 第六条 项目投资管理目标

- 一、以批准的投资概算为投资管理总目标，为阶段性管理目标，对相关专业单位承诺的造价目标实行管理。
- 二、施工图纸、工程变更须经甲方及相关单位确认。
- 三、政府相关部门规费及有关企业的服务性收费按实计取。
- 四、其他调整概算的情况按本合同文件的通用条款执行。

## 第七条 项目工期管理目标

以甲乙双方协商确定的项目总进度计划为工期管理总目标，以造价管理部门核定的建设工期为阶段性工期管理目标，对相关专业单位承诺的工期目标实行管理。

## 第八条 工程质量管理目标

以甲乙双方协商确定的工程质量目标为质量管理总目标，对相关专业单位承诺的质量目标实行管理。

## 第九条 项目管理组成及相关权利义务

- 一、乙方根据项目建设管理的需要，乙方派驻相关专业管理人员组成管理团队，负责具体实施本合同约定的管理事项，并以甲方名义对外开展工作。
- 二、甲方委派的项目负责人的姓名为\_\_\_\_\_，乙方委派的项目负责人的姓名为董一舟。
- 三、甲方应在5个工作日内就乙方书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复，超过本合同通用条款规定期限无答复的则视为认可。
- 四、甲乙双方任何一方代表更换的，必须提前【30】个工作日以书面方式通知另一方。如乙方未经甲方同意更换项目负责人，甲方有权对乙方进行经济处罚。
- 五、乙方向甲方汇报项目工作进展的方式和时间：定期或不定期将工程进展情况及工程情况书面汇报甲方。
- 六、甲方为乙方提供的现场办公和生活条件：甲方无偿为乙方提供必需的现场办公用房。

## 第十条 与委托管理相关的费用

### 一、项目管理费用

1、管理费：**380000元（大写：叁拾捌万元）**

### 二、项目管理费用付款方式

施工许可证办理完成或合同签订人员进场一周内支付合同价的30%；工程竣工验收合格一周内付至合同价的80%；工程审计审定后一周内付至合同价的100%。

## 第十一条 合同订立

1. 订立时间：2023年5月31日。

2. 订立地点：常州市。

3. 本合同一式伍份，具有同等法律效力，双方各执贰份。

4. 争议的解决方式：本合同在履行过程中发生争议时，当事人双方应当及时协商解决。协商不成时，

双方约定如下：

(1) 提请常州市仲裁委员会进行仲裁。

(2) 向项目所在地人民法院提起诉讼。

委托人：常州市钟楼区新闸街道办事处（公章） 受托人：江苏广泰工程管理有限公司（公章）

法定代表人或其授权的代理人：

（签字）

法定代表人或其授权的代理人：

（签字）

电话：\_\_\_\_\_

电话：0519-85609115

传真：\_\_\_\_\_

传真：/

电子邮箱：\_\_\_\_\_

电子邮箱：czgsha@126.com

开户银行：\_\_\_\_\_

开户银行：江苏银行常州兰陵支行

账号：\_\_\_\_\_

账号：80100188000044908

## 第二部分 通用条款

### 第一条 词语定义、适用的法律法规、语言

#### 一、 词语定义

下列词语除专用合同条款另有约定外，应具有本条所赋予的定义：

- (1) “项目”是指甲方委托乙方实施项目的项目。
- (2) “项目负责人”是指由甲方或乙方各自任命全面履行本合同的负责人。
- (3) “正常工作”是指双方在合同中约定，甲方委托的项目工作。
- (4) “附加工作”是指：①甲方委托项目范围以外，通过书面协议另外增加的工作内容；②由于甲方原因，使项目工作受到阻碍、延误或延期、暂停或终止，造成因增加工作量或持续时间而增加的工作。
- (5) “书面形式”是指合同书、信件和数据电文（包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）等可以有形地表现所载内容的形式。
- (6) “不可抗力”是指甲方和乙方在订立本合同时不可预见，在履行本合同过程中不可避免发生并不能克服的自然灾害和社会性突发事件，如地震、海啸、瘟疫、水灾、骚乱、暴动、战争等。

二、 委托项目合同适用的法律是指国家的法律、法规，以及工程所在地的地方行政规定。

三、 本合同文件使用汉语言文字书写、解释和说明。

### 第二条 甲方职责

一、 确定项目负责人，负责与乙方进行对口联络，在不超过 5 个工作日以内就乙方以书面形式提交并要求作出决定的一切事宜给予书面答复。各种书面文件、指令、答复以甲方项目负责人签字盖章为准。更换项目负责人应提前 7 天书面通知乙方。

二、 确定项目规模，设计标准，规划、设计方案，使用功能和工艺要求，协调乙方项目管理工作范围内办理项目前期手续。

三、 负责协调与本项目有关各政府行政主管部门的关系，协调缴纳或减免应由甲方承担的各项费用。

四、 负责筹集和支付工程建设资金，实行专款专用。

五、 参与乙方项目管理工作范围内组织的该项目各阶段招投标工作并有权监督，对招投标文件进行审定。

六、 参加相关工程技术交底、重大事项协调会、定期工程例会等相关会议。

七、 负责审查和签订本建设项目合同，履行合同约定。

八、 对项目质量、工期、设计变更、重要签证、追加预算等事项按相关管理程序进行确认或申报。

九、 审批乙方报送的工程进度计划和工程款付款方案，按计划 and 付款方案支付工程进度款，按合同支

付项目管理费和奖励。

十、 甲方供应材料、设备部分应符合相关质量标准，满足工程建设要求。

十一、 参与并监督乙方组织工程竣工验收、结算审计，及时接管竣工工程和设施。

十二、 在合理期限内向乙方提供与项目建设有关的技术资料、政府有关批准文件以及与该项目有关的其他资料，并保证上述资料的准确性、可靠性和完整性。

十三、 对乙方项目管理工作范围内的工作进行监督、提出合理要求。

十四、 负责和协调本项目项目管理工作范围之外应当由甲方负责的相关事项，有权纠正乙方违规行为。

### 第三条 乙方职责

一、 成立与项目建设规模和特点相适应的项目管理部，对项目管理工作范围内事项实施组织管理，严格投资管理、确保工程质量、按期交付使用。

由项目负责人签发和接受各种文件、指令等书面材料。变更项目负责人须经甲方书面同意。

二、 负责制定项目管理大纲（或规划、方案），完善现场管理制度和 workflow，报送甲方确认后实施。

三、 对工程建设有关的项目规模，设计标准，规划、设计方案，使用功能和工艺要求，提出合理化建议。

四、 办理项目管理工作范围内工程建设各项报批手续。

五、 组织项目管理工作范围内相关招投标工作。

六、 协调和参与甲方与中标单位签订合同。

七、 批准开工令、暂停令、停工令、复工令；组织项目现场第一次会议和综合协调会；参与监理主持的工程例会。

八、 负责对项目管理工作范围内施工现场全面组织管理，编写《项目管理月度工作报告》或专项报告，定期报送甲方。

九、 组织对工程使用的建筑材料、设备和施工质量检查检验、监督管理。组织施工进度监督检查，对进度提前或延误进行确认，并通知甲方参加。

十、 负责对项目工作范围内项目建设资金组织管理，按工程进度提出资金使用计划和工程资金支付意见，报甲方审批；

十一、 负责项目因现场地质情况、设计漏项或错误、不可抗力和国家重大政策调整等因素所引起的变更和签证进行核实，并按相关规定完善相应报批手续。

十二、 组织协调本项目参建各方主体之间关系，确保项目顺利实施；重要事项应事先与甲方协商。

十三、 建立完整的项目建设档案，在工程竣工验收合格后移交。未征得有关方面同意前，不得泄露与本

项目有关的保密资料。

十四、 负责组织工程竣工验收，竣工验收应提前通知甲方参加，验收合格后向甲方或有关部门进行工程移交，同时组织造价咨询机构对工程结算进行审计。

十五、 严格执行国家和地方有关廉政规定，明确廉政制度。

十六、 对因工程发生的附加工作提出项目管理方案和计酬标准报甲方确认。

十七、 配合甲方协调解决在国家规定保修期内的质量问题。

#### **第四条 竣工移交**

一、 工程完工后，乙方应及时组织相关部门进行竣工验收，工程竣工验收应邀请甲方参加。

二、 工程竣工验收合格之日起，甲乙双方应同时办理工程实体移交，办理移交手续。乙方在甲方接管工程实体后应组织零星扫尾和整改计划工作，同时将相关保修资料进行移交。甲方若将工程项目转交物业等其他第三方管理，与之签订协议和移交过程等事项，与乙方无关。

三、 工程竣工验收合格后第一个月内，乙方应编写完成《项目管理工作报告》；并与工程相关资料一并向甲方和有关部门移交，办理移交手续。

四、 工程移交后，在工程质量保修书确定后，按质量保修书约定执行。质保期第一年内的维护、维修、测试、服务等事宜，乙方应配合甲方协调处理。

五、 工程结算审核完成且所有工程相关资料 60 天内移交甲方和有关部门。

#### **第五条 违约责任**

一、 一方未按合同约定履行或未适当履行造成工程质量问题、工期延期或延误的，按以下标准对另一方进行赔偿：

1、 质量问题赔偿金=直接经济损失×项目管理费率；

2、 工期延误赔偿金=工期延误期内的工程费用×项目管理费率；

3、 因甲方违约造成乙方在正常工作外发生附加工作，增加项目管理费由甲乙双方另行协商。

4、 赔偿金的支付：在项目管理费用尾款支付时一并处理。

二、 因乙方原因未按合同约定履行或未适当履行造成工程质量问题、工期延期或延误、总投资超项目概算等的累计赔偿金额不得超过项目管理费总额。

三、 因乙方项目负责人或现场管理人员未能正确履行合同约定职责，且造成较大经济损失或工程难以推进，另一方可提出更换项目负责人和现场管理人员。

四、 由于一方原因致使合同约定工作发生延误、暂停，另一方可提出延期通知，若延期超过 6 个月或



发生合同中止，另一方可以提出解除合同。因解除合同使对方或其他相关各方遭受损失的，除依法可以免除责任的情况外，由责任方承担赔偿责任。

五、若甲方在规定支付期限内未向乙方支付项目管理费，自规定支付之日起，应当向乙方支付滞纳金。滞纳金从规定支付期限最后一天起计算。

六、因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，根据不可抗力的影响，予以相应免责，甲乙双方对相关事宜协商解决。

## **第六章 合同生效、变更与终止**

一、本合同自甲乙双方法定代表人或其授权代理人在协议书上签字并盖单位章起生效。

二、合同如有确需变更或解除合同时，任何一方提出变更或解除请求时，由甲乙双方协商解决。一方应当在 30 日前以书面形式通知另一方和其他相关各方，若在通知发出 21 日内未答复，可在通知发出 35 日内发出终止合同通知，合同即行终止。

三、除双方协商一致可以解除合同外，当一方无正当理由未履行本合同约定的义务时，另一方可以根据本合同约定暂停履行本合同，直至解除本合同。

四、乙方完成项目移交手续，全部取得项目管理费尾款后，本合同即终止。