

项目管理委托服务合同

项目名称：通州区农村“煤改气”项目壁挂炉和灶具设备售后服务监督管理（第三方长效管护服务）项目

委 托 人：北京市通州区城市管理委员会

项目管理人：北京康顺通工程项目管理有限公司

2022 年 2 月



合同协议书

委托人：北京市通州区城市管理委员会

地址：北京市通州区西海子西路 12 号

法定代表人：柳德利

电话：69531786

传真：69531786

项目管理人：北京康顺通工程项目管理有限公司

地址：北京市昌平区延寿镇黑山寨村（原黑山寨办事处）院内 170 号

法定代表人：卢卫星

电话：67856345

传真：67856871

依照《中华人民共和国民法典》和中华人民共和国有关法律法规，委托人同意将通州区农村“煤改气”项目壁挂炉和灶具设备售后服务监督管理（第三方长效管护服务）项目（以下简称“本项目”）委托给项目管理人实施项目管理，按照平等、自愿和诚实信用的原则，就项目管理工作协商一致，订立本合同。

一、项目概况：

项目名称：通州区农村“煤改气”项目壁挂炉和灶具设备售后服务监督管理（第三方长效管护服务）项目

服务地点：北京市通州区

服务内容：通州区农村“煤改气”项目壁挂炉和灶具设备售后服务监督管理，督促属地落实煤改清洁能源长效管护工作

服务期限：本项目合同期限为自合同签订之日起一年。

二、项目管理服务

项目管理人向委托人承诺，按本合同的规定承担本合同约定范围内的项目管理服务工作。

三、项目管理目标

建立健全“煤改气”项目设备后期运行服务机制，做好农村“煤改气”项目

采暖设备后期运行和区级应急保障管理工作，确保已实施农村“煤改气”改造用户冬季正常取暖。

四、项目管理服务费

本工程项目管理服务费：人民币 1397800 元/年。

五、本合同的组成

下列文件均为本合同的组成部分：

- 1、本合同协议书
- 2、双方认可的有关工程的变更、洽商等书面文件或协议修正文件
- 3、本合同专用条款
- 4、本合同通用条款
- 5、已批准的项目建议书
- 6、已批准的设计概算
- 7、本项目的技术性文件
- 8、标准、规范及有关技术文件

构成本合同的文件若存在歧义或不一致时，则按上述排列次序进行解释。

六、定义与解释

本合同中的有关词语含义与本合同第二部分《通用合同条款》中分别赋予它们的含义相同。

七、合同生效

本合同正本一式 2 份，双方各执 1 份。副本 2 份，双方各执 1 份，具有同等法律效力。

本合同经双方各自的授权代表签署、加盖单位公章或合同专用章之日起生效。

委托人：（公章）

项目管理人：（公章）

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

2022年2月23日

2022年2月23日

通用合同条款

第(1)章 词语定义、适用范围和法规

第一条 下列词语除合同特殊条款或者上下文另有约定外，应具有本条所赋予的含义：

“本项目”或者“项目”是指合同协议书所指定的，委托人委托项目管理人实施项目管理的项目，在本合同中是通州区农村“煤改气”项目壁挂炉和灶具设备售后服务监督管理（第三方长效管护服务）项目。

“委托人”是指本合同协议书所指的、聘请项目管理人提供项目管理服务的一方以及其合法继承人和/或允许的受让人。

- 1、“项目管理人”是指本合同协议书所指的、受委托人聘请提供项目管理服务及承担有关责任的一方及其合法继承人和/或允许的受让人。
- 2、“项目管理部”是指项目管理人派驻本项目现场实施项目管理服务业务的机构。
- 3、“项目经理”是指经委托人同意，项目管理人派到项目管理部全面履行本合同的全权负责人。
- 4、“项目管理服务”是指项目管理人根据本合同规定所提供的服务，包括正常服务、附加服务和额外服务。
- 5、“正常服务”是指委托人委托的工作范围和内容。
- 6、“附加服务”是指：①委托人委托项目管理正常服务以外，通过双方书面协议另外增加的工作内容；②由于委托人原因，使项目管理工作受到妨碍或延误，因增加工作量或持续时间而增加的工作。
- 7、“额外服务”是指正常服务和附加服务以外或由于应由委托人负责的原因而暂停或终止项目管理服务业务，其善后工作及恢复项目管理服务业务的工作。
- 8、“不可抗力”是指本合同当事人不能合理预见、避免、控制和克服的、使得该方无法履行合同义务的客观事件，包括但不限于战争、暴乱、地

震、火灾、爆炸、瘟疫等。不可抗力不包括因一方或其代理人或雇员的疏忽或故意行为而造成的事件，例如项目管理人的人员的罢工，也不包括资金短缺或无力支付。

9、“日”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

10、“月”是指根据公历从一个月份中任何一天开始到下一个月相应日期的前一天的时间段。

11、“专业工作单位”是指从事设备供货、安装、售后服务等工作，具备相应资质的单位。

第二条 本合同适用的法律是指国家的法律、行政法规，以及部门规章或项目所在地的地方法规、地方规章。

第三条 本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。

第(2)章 陈述与保证

第四条 委托人的陈述与保证

- 1、委托人是依据中国法律合法设立和存续的公司，是本项目的所有权人；
- 2、委托人有权委托项目管理人提供本项目的项目管理服务；
- 3、委托人已得到所有必要的授权和批准，与项目管理人签订本合同。

第五条 项目管理人的陈述与保证

- 1、项目管理人是依据中国法律合法设立和存续的公司，有签署本合同的权利；
- 2、项目管理人具有所有必要的资格、资质、经验、知识、技能、合格的人员以及必要的设施和设备，以提供本项目的项目管理服务；
- 3、项目管理人已得到所有必要的授权和批准，与委托人签订本合同；
- 4、在任何法院、行政机关或仲裁机构不存在针对或影响项目管理人的、可能对其履行和完成其在本合同项下义务的能力产生不利影响的未决诉讼、起诉或程序；
- 5、项目管理人对委托人提供的所有资料和信息均为合法、真实和完整的。

第（3）章 委托人权利

第六条 委托人有权根据实际情况对本项目的项目管理服务范围、期限、工作进度进行调整。

第七条 委托人有权对项目管理服务、项目质量和进度进行监督，并参与项目验收工作，对项目管理人提出的资金使用计划进行审核，对项目管理人合同执行情况和资金使用情况进行监督。

第八条 委托人有权要求项目管理人提交项目管理服务工作月度报告及项目管理服务范围内的专项报告。

第九条 委托人有权对项目管理人组织的竣工结算和财务决算进行监督、审核。

第十条 委托人在必要时，有权授权第三方对项目管理人发出指令或对项目管理人所作的任何决定、变更、意见、指示等进行复查、鉴定、评估或审核。

第十一条 委托人有权对项目管理人的违规行为予以纠正，并要求项目管理人赔偿因其有损委托人利益的决定和行为，致使工期延长、投资增加或质量不合格所造成的损失。

第十二条 委托人有权要求项目管理人限期撤换不称职的项目管理部人员。项目管理人调换项目经理需经委托人同意。

第（4）章 项目管理人权利

第十三条 项目管理人根据委托人授权，享有以下项目组织、管理及协调权：

- 1、 在项目管理过程中，有关事项包括对属地长效管护工作考核、资金支付有向委托人的建议权；
- 2、 煤改气项目政策落实、相关单位的组织协调，重要协调事项应事先与委托人协商。
- 3、 煤改气项目相关管理政策、制度的实施，过程管理及开展应急保障工作调度等工作应事先与委托人协商。

第十四条 项目管理人有权拒绝委托人提出的本合同约定以外的要求。

第十五条 项目管理人有权按照本合同的规定取得项目管理服务报酬。

第（5）章 委托人义务

第十六条 委托人应协助项目管理人与项目管理服务项目有关的各政府行政主管部门关系的协调，为项目管理公司工作提供便利。

第十七条 委托人应按项目管理服务合同规定支付项目管理费。

第十八条 委托人应在合同约定的时间内就项目管理人书面提交并要求做出决定的一切事宜给予书面答复。

第十九条 委托人协助项目管理人办理须以委托人名义办理的各项建设手续，并根据项目管理人申请，经双方与有关部门交涉认可后，由委托人及时交纳各种相关政策性费用。

第二十条 委托人应当在合同约定的时间内免费向项目管理人提供与为项目管理工作的资料。

第二十一条 委托人应协助项目管理人办理与本项目相关的其他事宜。

第（6）章 项目管理人义务

第二十二条 项目管理人对本项目实行全过程管理。项目管理人在履行本合同义务期间，应遵守国家有关法律、法规、维护委托人的合法权益，确保本项目的实施合法、合规。

第二十三条 项目管理人应严格按照合同约定的项目管理服务工作范围和内容完成项目管理服务工作，并按月向委托人汇报项目管理服务工作进展情况。

第二十四条 项目管理人使用的委托人提供或者支付费用的设施和物品，属于委托人的财产。在项目管理工作完成或中止时，应将其设施和剩余的物品按委托人的指示移交给委托人。

第二十五条 项目管理人应根据项目进度需要及合同执行情况，向委托人提出资金使用计划申请。

第二十六条 项目管理人应根据项目进度需要及合同执行情况要求委托人拨付资金，并接受委托人监督。

第二十七条 定期向委托人汇报工程进度，接受委托人的监督和管理。

第二十八条 项目管理人应严格按照国家相关规定，组织工程竣工结算，并接受委托人的监督、审核。

第二十九条 项目管理服务过程中若发生重大伤亡及其他安全事故，项目管理人应承担相应的管理责任，并应及时通知委托人。

第（7）章 违约与赔偿

第三十条 委托人应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务，如有违反，给项目管理人造成直接经济损失的，应当承担违约责任。

第三十一条 项目管理人在责任期内，应当履行约定的义务。如果因项目管理人过失而造成了委托人的经济损失，应当向委托人赔偿。项目管理人根据本合同或者任何适用法律的规定应向委托人作出赔偿的，委托人可以扣减项目管理服务费，或者要求项目管理人另行作出赔偿。

第（8）章 不可抗力

第三十二条 如果任何一方在本合同签署之后因任何不可抗力事件的发生而不能履行本合同的条款和条件，受不可抗力阻止的一方应在不可抗力事件发生之日起的十四（14）日之内通知另一方，该通知应说明不可抗力事件的发生并声明该事件为不可抗力事件，并应在事件发生后十四（14）日内，向对方提供不可抗力的详情，以及不能履行、或者部分不能履行、或者需要延期履行理由的有效证明，该证明文件应由不可抗力发生地的公证机构出具。按其对本合同的影响程度，双方协商决定是否解除本合同、或者部分免除履行本合同、或者延期履行本合同。

第三十三条 任何一方由于不可抗力且自身无过错造成的部分或者全部不能履行本合同的义务将不视为违约，并且不应因此导致对任何损害、损失或违约金的索赔，但应在条件允许的情况下采取一切必要的补救措施，以减少因不可抗力造成的损失。在此情况下，双方仍有义务采取合理可行的措施履行本合同。不可抗力事件消除后，受不可抗力影响的一方应尽快向另一方发出不

可抗力事件消除的通知，而另一方收到该通知后应予以确认。

第（9）章 合同生效、变更与终止

第三十四条 本合同自签订之日起生效。

第三十五条 由于委托人的原因致使项目管理服务工作受到阻碍、延误、暂停或终止，以至发生了附加服务或延长了持续时间，项目管理人应将此情况与可能产生的影响及时通知委托人，委托人应采取相应的措施。完成项目管理服务工作的时间相应延长，并按照本合同约定得到附加服务的报酬。

第三十六条 在本合同签订后，实际情况发生变化，使得项目管理人不能全部或部分执行项目管理服务业务时，项目管理人应当立即通知委托人。该项目管理服务业务的完成时间应予延长。当恢复执行项目管理服务业务时，应当增加不超过 14 天的时间用于恢复执行项目管理服务业务。在此期间，项目管理人应自行承担有关的费用。

第三十七条 项目管理人在应当获得项目管理服务费之日起 30 天内仍未收到支付单据，而委托人又未对项目管理人提出任何书面解释时，或已暂停执行项目管理服务业务时限超过六个月的，项目管理人可向委托人发出终止合同的意向通知，发出意向通知后 14 日内未得到委托人答复，可进一步发出终止合同的通知，如果第二次通知发出后 42 日内仍未得到委托人答复，可终止合同或自行暂停或继续暂停执行全部或部分项目管理服务业务。委托人应承担违约责任。

第三十八条 项目管理人由于非自己的原因而暂停或终止执行项目管理服务业务，其善后工作以及恢复执行项目管理服务业务的工作，应当视为额外服务，有权根据本合同约定获得额外服务的报酬。

第三十九条 当委托人认为项目管理人无正当理由而又未履行项目管理服务时，可向项目管理人发出指明其未履行义务的通知。若委托人发出通知后 7 天内没收到满意答复，可在第一个通知发出后 7 天内发出终止本合同的通知，合同即行终止。项目管理人承担违约责任。

第四十条 当事人一方根据本合同通用条款第4条和第5条规定作出的陈述和保证有重要不实或者违反时,另一方当事人有权向对方发出终止本合同的通知,合同即行终止。

第四十一条 除本合同其他条款另有规定外,当事人一方要求变更或解除合同,应当在30日前以书面形式通知另一方。因解除合同使另一方遭受损失的,除依法可以免除责任的情况外,应由责任方负责赔偿。

第(10)章 项目管理服务费

第四十二条 正常的项目管理服务、附加服务和额外服务的报酬,按照本合同约定的方法计算,并按约定的时间和数额支付。

第四十三条 如果委托人在规定的支付期限内未支付项目管理服务报酬,自规定支付之日起,应当向项目管理人支付滞纳金。滞纳金从规定支付期限最后一日起计算。

第四十四条 如果委托人对项目管理人提交的支付通知书中报酬或部分报酬项目提出异议,应当在收到支付通知书3天内向项目管理人发出表示异议的通知,但委托人不得拖延其他无异议报酬项目的支付。

第(11)章 其他

第四十五条 项目管理人不得接受工程项目参建各方的任何报酬或经济利益。项目管理人不得参加合同规定与委托人的利益相冲突的任何活动。

第四十六条 项目管理人在项目管理服务工作中提出的合理化建议,使委托人得到了经济效益,委托人可以给予适当经济奖励。

第四十七条 项目管理人对于由其编制的所有文件拥有版权,委托人仅有权为本工程使用或复制此类文件。

第四十八条 本合同未尽事宜,双方可协商并另行签订补充协议。

第(12)章 争议的解决

第四十九条 在合同执行过程中引起的争议,应当协商解决,如未能达成一致,应按合同条款约定解决。

合同专用条款

第一条 本合同适用的法律、标准及及项目管理服务依据

1、《中华人民共和国民法典》、建设部《工程项目建设管理单位管理暂行办法》以及其他有关相关法律、行政法规。

2、其他有关合同文件及行业标准、北京市颁布的煤改气相关政策。

第二条 项目管理服务范围及内容如下：

（一）范围：对通州区农村煤改气项目长效管护工作进行区级监督管理，督促属地落实煤改清洁能源长效管护工作，涉及的西集镇、永乐店镇、漷县镇、张家湾镇、马驹桥镇、潞城镇、于家务乡、宋庄镇、台湖镇共9个乡镇103个村共计约5.8万余户。

（二）内容

1、协助区城市管理委落实市、区两级煤改气政策，对相关单位落实“煤改气”项目长效管护工作情况进行督导。

2、协助区城市管理委对乡镇长效管护工作进行考核，检查督促各乡镇制定本乡镇农村“煤改气”长效管护工作方案。确保乡镇管理的第三方服务企业、设备及售后服务企业及时处理设备问题，保证百姓供暖需求。

3、协助区城市管理委督促属地及时组织、落实供暖季前巡检工作，并按照时间点通过入户抽查的形式，协助考核属地长效管护工作完成情况。

4、通过对售后服务网点的设置、易损配件、整机备品、售后人员配置等方面进行检查，督促属地加强长效管护工作。

5、协助区城市管理委办理农村“煤改气”相关的12345热线电话的情况调查及回复工作，协助督促属地及时解决农村煤改气用户的12345诉求，并根据办理率、办结率等指标协助区域管委对各乡镇长效管护工作进行考核。。

6、协助区城市管理委督促各乡镇建立“煤改气”应急机制，协助负责全区农村煤改气项目应急保障工作的检查、监管工作，如遇突发事件，组织

相关部门及各乡镇启动应急预案，调度各乡镇应急保障队伍及应急物资，迅速有效处置应急事件，降低用户经济损失，及时恢复正常供暖。

7、协助区城市管理委督导乡镇组织设备企业全面使用“农村取暖工单处理助手”APP 程序完成派单、接单工作，利用信息化手段快速办理相关诉求，实现接诉即办。

8、协助区城市管理委在供暖季设置 24 小时区级监督举报电话，调度各部门、设备企业及时解决用户诉求。

9、在供暖季中每周、每月，协助区城市管理委对 12345 市民服务热线进行统计分析，出周报、月报并进行通报，配合区城市管理委组织召开调度会，对问题突出的乡镇、设备企业进行约谈。

10、以往年度取暖季清洁取暖设备运行情况、运行效果和后期维护情况，总结长效管护工作的经验。配合区城市管理委研究工作下一步措施。

11、协助区城市管理委的其他管理工作。

第三条 委托人对项目管理服务的考核

项目管理考核分“过程考核”及“最终考核”两种考核方式。

（1）过程考核

甲方每季度对项目管理单位工作完成情况进行考核，供暖季期间每月进行考核。

（2）最终考核

合同服务期结束后 14 天内项目管理单位提交项目管理服务总结报告，甲方在收到总结报告 14 天内完成对项目管理服务最终考核。

2、考核标准

通过项目过程管理、项目管理服务内容完成、管理目标实现、售后服务监督管理实施效果等方面对购买的服务进行绩效考核，考核标准实行百分制。项目管理单位完全履行了合同要求并最终考核结果 ≥ 90 分，可正常支付尾款；如考核结果低于 90 分，将根据对“煤改气”项目的不良影响程度，对项目

管理单位处以合同额 5%-10%的罚款，具体考核标准如下：

1、协助甲方落实市、区两级煤改气长效管护工作政策，对相关单位落实“煤改气”相关政策进行督导工作开展情况。（10 分）

2、协助甲方督导乡镇建立健全属地长效管户机制，督促各乡镇建立“煤改气”应急机制，协助甲方做好全区农村煤改气项目应急保障工作的检查、监管工作。确保区、镇、村、用户四级联动的长效管护机制正常运行。（10 分）

3、协助甲方督导属地加强设备企业售后服务监管工作，确保企业合理设置售后服务网点，供暖季前完成设备入户巡检维护工作，并按照时间点通过入户抽查的形式，检查此项工作完成情况。（30 分）

4、供暖季期间定期对售后服务网点的设置、易损配件、整机备品、售后人员配置等方面进行检查，收集设备维修、配件收费等基本数据，督促属地加强长效管护工作。（15 分）

5、配合甲方在供暖季期间组织召开调度会，对问题突出的乡镇、设备企业进行约谈。协助甲方办理农村“煤改气”12345 热线诉求工作，督促属地及时解决农村煤改气用户的 12345 诉求，对 12345 市民服务热线进行统计分析，出周报、月报并进行通报，设置 24 小时区级监督举报电话，调度各部门、设备企业及时解决用户诉求。（20 分）

6、根据煤改气取暖设备运行情况、运行效果和后期维护、配件收费等情况，总结长效管护工作的经验，协助甲方研究解决存在的问题，不断完善长效管护机制。（10 分）

7、协助甲方对年度供暖季 12345 市民热线诉求数量、办理率、办结率、办理时效等指标进行统计分析，并综合各节点检查结果，协助甲方对各乡镇长效管护工作进行考核。（5 分）

第四条 项目管理人开始服务的时间为：

在本合同生效后即开始服务。

第五条 委托人应提供的项目资料及提供的时间

委托人应在本合同生效后 7 天内向项目管理人提供如下项目资料：

售后服务合同、设备用户相关资料。

委托人应在 3 个工作日内对项目管理人书面提交并要求作出决定的事宜作出书面答复。

第六条 委托人的常驻代表为 何羽卿。

第七条 项目管理人的项目经理为 赵海林。

第八条 服务期限、付款方式：

1、本工程项目管理服务费用：人民币 1397800.00 元/年；

2、项目管理服务费的支付进度如下：

合同生效后 20 日内支付合同价 30% 的项目预付款，计人民币 419340 元整；年中支付至合同价款的 80%，在项目管理人于 10 月底前提交合同价款 20% 的履约保函后 7 日内支付剩余全部合同价款；年度合同履行完毕，经甲方考核合格后 7 日内返还履约保函。

3、服务期限：

本项目合同期限为自合同签订之日起一年。

第九条 额外项目管理服务费用和计算方法如下： 按实际发生双方另行协议支付。

第十条 因项目管理人在项目实施过程中的违约行为造成委托人出现违法违规行为，项目管理人要承担相应责任。

第十一条 本合同在履行过程中发生争议时，双方应及时协商解决。如果协商仍得不到解决，双方同意通过甲方所在地的北京市通州区人民法院裁决。