

编号: (2023) 0534

金牛山公园管护

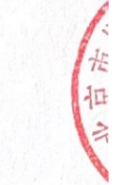
服务合同

项目名称: 金牛山公园管护

甲 方: 北京市顺义区牛栏山镇人民政府

乙 方: 北京永馨物业管理有限公司

签署日期: 2023年 11月 7日



第一章 总则

第一条 合同当事人

委托方（甲方）：北京市顺义区牛栏山镇人民政府

受托方（乙方）：北京永馨物业管理有限公司

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将牛栏山镇金牛山公园管理管护项目委托于乙方实行日常维护、运行管理，双方订立本合同。

第二条 项目基本情况

1、项目类型：城市公园

2、坐落位置：北京市顺义新城牛栏山

3、四至：东起潮白河右堤路，西至下坡屯北延长线，南起金牛北路，北至史家口村南边界。

4、占地面积：总面积 140756 平方米，（其中建筑占地 801 平方米，道路面积 3924 平方米，广场面积 26903 平方米，水体面积 7484 平方米，绿化面积 104428 平方米）。

5、建筑物面积：建筑占地 801 平方米，道路面积 3924 平方米，广场面积 26903 平方米。

第三条 合同构成

1、合同文件及补充文件

2、投标函及其附件

3、投标文件

4、招标文件

5、相关承诺及往来函件

双方共同签署或认可的符合现行法律、法规、规章及规范性文件，且符合本合同实质性约定的指令、洽商、纪要或同类性质的文件，均构成合同文件的有效补充。

第二章 委托管理事项

1. 房屋建筑的维修、养护和管理，包括但不限于：屋面、屋顶、外墙面、门窗、结构等。

2. 共用设施、设备的维修、养护运行和管理，包括但不限于：园林小品（园

灯、导游牌、果皮箱、园桌椅、栏杆、健身器材、井盖)、园路及铺装场地、园艺设施(主要为喷灌、喷泉)、园林电气设备(主要为广播、电视监控系统、景观照明,以及电子屏、水泵、配电箱、变压器、电动门、派接柜等)、标识标牌、垃圾桶。

3. 市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理,包括但不限于:道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场、围墙栏杆。

4. 公共绿地、花木、建筑小品、喷水池、铺装地面等的养护与维修。

5. 公共环境卫生,包括但不限于:园区、厕所、道路、停车场、水体清洁、草坪等的清洁卫生、监控设施、游乐设施、健身器材、标识标牌栏杆及建筑外墙面、门窗等清洁,垃圾箱及垃圾的分类、收集和清运、消纳。

6. 停车场交通与车辆秩序的疏导与管理。

7. 维持公共秩序,包括但不限于:安全监控、巡视、门岗执勤、小区治安。

8. 管理与公园相关的工程图纸、业主和租户档案与竣工验收资料、工程维修记录等。

9. 对游园人员违反相关管理规定的行为,针对具体行为并根据情节轻重采取规劝、制止、公告、起诉等措施。

10. 承担安全防范、消防管理等责任并采取有效措施。

11. 其它委托事项

第三章 委托管理期限

第四条 委托管理期限:自签订之日起有效期2年。

第四章 双方权利义务

第五条 甲方权利义务

- 1、审定乙方拟定的服务方案和制度。
- 2、检查监督乙方工作实施及制度的执行情况,抽查乙方运行管理情况、员工薪酬发放及社会保险缴纳情况等。
- 3、甲方在合同生效后为乙方进驻园区提供管理用房,乙方无偿使用。
- 4、对乙方聘请的第三方服务商具有监管权利。
- 5、无偿使用公园场地、组织文体活动等权利。

第六条 乙方权利义务

- 1、根据有关法律、法规、行业服务标准及本合同的约定，建立服务管理机构和管理制度。
- 2、乙方与服务于本项目运行维护管理的工作人员签订劳动（或劳务）合同，并承担人员工资、福利及为其缴纳社会保险等相应法律责任。
- 3、乙方依据本项目招标中标文件所述服务方案提供各项服务。如需对服务方案进行修订，修订后的服务方案应征得甲方同意后执行。
- 4、征得甲方同意后，选聘专业公司承接本物业的专项管理业务，但不得将本项目的管理责任整体或将主要管理责任转让给第三方。乙方选聘专业公司承接本项目的专项管理业务时，须征得甲方同意，任何形式的甲方同意乙方选聘专业公司进行专项管理，均不免除乙方管理义务及责任。
- 5、负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施。上述计划应于服务年度开始 15 日前上报甲方。
- 6、向游客告知公园管理的有关规定，告知有关限制条件，并负责监督。
- 7、负责编制公园管理年度工作计划、资金使用计划及决算报告。
- 8、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施。
- 9、本合同终止时，乙方必须向甲方无条件移交全部经营性商业用房、管理用房及全部档案资料。
- 10、对在园区内张贴小广告等不文明行为予以制止，必要时报公安机关等部门进行处理。
- 11、甲乙双方约定，乙方就本合同项下的所有债权不得以任何形式（包括但不限于债权转让、质押、赠与等）转让给第三人。

第五章 质量及方式

第七条 乙方应按下列约定，实现目标管理。

- 1、达到一般公园标准，参照贰级公园管护标准。

- 2、乙方应积极引入国内先进管理经验，提高服务管理水平。
- 3、游客投诉服务实行首问负责制，建立投诉记录，已经核实及时整改。
- 4、建立消防预警机制，无消防火灾事故。
- 5、建立安保巡查机制，无安全责任事故。
- 6、验收标准及方式：由甲方组织验收，执行规范及标准为《北京市公园条例》、《北京市公园管理工作规范》及其他现行相关法律法规。

第六章 服务费用

第八条 服务费

1、本项目的服务费为：7529946 元。大写：柒佰伍拾贰万玖仟玖佰肆拾陆元整。

2、服务费按半年支付一次服务费，付款前，乙方应当向甲方提供国家正规发票，甲方收到发票后支付服务费。

3、凡甲方付款依托于财政拨款，如遇财政拨款计划有变动，以款项实际到账数额、时间为准。因财政拨款变动导致甲方实际付款时间迟于合同约定的，不构成甲方违约，甲方无需承担任何责任。

4、双方一致认可，甲方支付本合同项下款项，需经有关单位通过财政审批，若因财政审批流程延迟导致付款延迟的，不视为甲方违约，甲方不承担任何违约责任。

5、乙方收款账户如下：

户名：北京永馨物业管理有限公司

账号：020 0041 2092 0019 9254

开户行：中国工商银行股份有限公司北京中山街支行

如乙方的上述账户信息发生变更，须提前 30 个工作日书面通知甲方，否则一切后果由乙方承担。

第九条 其他收费：无

第十条 设施、设备、公共场地的维修、养护费用：

1、共用部位的小修、养护费用，由乙方管理费承担；大中修费用，由甲方承担；更新费用，另行商议。（小修：为保证设施的正常运转及维护设施的原有功能而进行的清洁、紧固、调整、润滑及检修等，即不超过设施投资总额 20%的

牛卷

1

第

有

0018

府章

维护项目。)

2、市政公用设施和附属建筑物、构筑物的小修、养护费用，按照与有关部门协议执行；大中修费用，由甲方承担；更新费用，另行商议。

3、绿化养护费用：由于本项目委托管理期限内，尚在原公园承建单位质量保修期范围内，相关绿化养护由原公园承建单位负责，乙方承担提示告知义务；改造、更新费用，另行商议。

第七章 违约责任

第十一条 甲方违反本合同第四章第五条的约定，致使乙方未完成管理目标的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，甲方应限期解决。

第十二条

1、乙方违反本合同第四章第六条、第五章第七条的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改或仍未达到约定的管理目标的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

2、乙方如更换本项目的项目经理，需提前 30 天以书面形式向甲方提出，经甲方书面同意后方可更换。乙方更换的项目经理级别、水平不得低于原项目经理。否则视为乙方违约。乙方未取得甲方书面同意随意更换项目经理的，甲方有权终止合同，乙方应向甲方支付 10000 元/人/次违约金。

3、乙方存在违法转包情形的，甲方有权单方面终止合同、停付款项、上报监管部门，并同时要求乙方承担经济赔偿。乙方违法转包的情形包括但不限于以下内容：

(1) 乙方履行合同主体实际上已变更的；

(2) 乙方现场管理人员的隶属关系，与投标或合同签订时不一致，且未通过甲方书面同意的；

(3) 乙方行为(包括组织机构、工作协调、技术措施、方案、质量、安全责任等)未落实的。

4、甲方要求乙方项目负责人、法定代表人到达项目服务区域处理或解决相关问题，乙方以任何理由或借口不能在规定合理时间到达的，甲方有权解除合同。

第十三条 乙方服务人员未按合同约定履行义务，经甲方核实属实的，甲方有权要求乙方更换或调整不合格人员，乙方应在接到投诉后 15 日内更换不合格人员。

乙方项目经理未达管理目标的,甲方有权要求乙方更换符合条件的项目经理,乙方应在 30 日内予以更换。乙方人员违反合同约定给甲方造成损失的,乙方承担相应赔偿责任。

第十四条 乙方聘用的第三方服务商违约的,由乙方承担违约责任,并赔偿由此造成的甲方一切损失。

第十五条 甲方有权提前 30 日书面通知乙方后解除本合同,且不承担任何责任。

第十六条 乙方未按本合同约定按时发放员工工资、缴纳员工社会保险,或克扣员工工资的,应向甲方支付所涉金额的 3 倍的违约金,其中 1.5 倍金额用于发放员工工资,并应于本合同存续期间内为员工缴纳社会保险。乙方违约造成群体上访事件的,乙方承担合同价款 20%的违约金并承担相应法律责任。

第十七条 乙方收到甲方书面的撤出及交接通知后,不得以任何理由拒不撤出,拒不交接由其保管的全部资料,每逾期 1 日,乙方应向甲方支付违约金 3 万元。乙方撤出前故意损坏公园设施设备的,给予维修或按照市场价赔偿。

第十八条 除因房屋建筑质量、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,由甲方负责向开发商追索并由开发商作善后处理外,其他因物业管理责任造成的事故,由乙方承担违约赔偿责任。产生质量事故的直接原因,以政府主管部门或者有资质检查单位的鉴定为准。

第十九条 其他未尽事宜,由双方协商解决。

第八章 附则

第二十条 双方可对本合同的条款进行补充,以书面形式签订补充协议,补充协议与本合同具有同等法律效力。

第二十一条 本合同之附件为合同有效组成部分。本合同及其附件内,空格部分填写与印刷文字具有同等效力。

第二十二条 本合同一式陆份,甲乙双方各执三份,具有同等法律效力。

第二十三条 本合同执行期间,如遇战争、水灾、地震、龙卷风等自然灾害或其他不可抗力的因素致使合同无法履行时,双方应按有关法律规定及时协商处理。

第二十四条 本合同在履行中如发生争议,双方应协商解决或报请行政主管部门进行调解,协商或调解不成的,双方同意向北京市顺义区人民法院提起诉讼解决。

第二十五条 合同期满本合同自然终止,若一方有续约意向,应于本合同期满前

3个月前向对方提出书面意见，是否续约，由双方协商确定。

第二十六条 如金牛山公园交顺义区相关部门管理，资金支付以交接日期为准。

第二十七条 本合同自双方签字、盖章之日起生效。

第二十八条 如相关政策调整，无条件交政府管理。

以下无正文

甲方签章：北京市顺义区牛栏山镇



法定代表人或其

授权委托人签字：

周健

乙方签章：北京永馨物业管理



法定代表人或其

授权委托人签字：

程文博

签订日期：2023年 11月 7日

签订日期：2023年 11月 7日