

# 辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造

## 第三方管理项目合同

委托单位：辉县市房产服务中心

代建单位：辉县市豫华建设发展有限公司

项目管理单位：精源国际工程咨询有限公司

签订日期：2024年元月

# 项目管理合同书

项目委托单位：辉县市房产服务中心

代建单位：辉县市豫华建设发展有限公司

项目管理单位：精源国际工程咨询有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《建筑工程项目管理规范》及相关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经各方协商一致，签订本合同。

## 一、项目概况

项目名称：辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造第三方管理项目

建设地点：辉县市学院路以东，药贸路以南，苏门大道以北，卫源路以西。

建设规模：项目用地面积约193.2亩，总建筑面积约379446.54平方米，建设安置房 2000 套。

资金来源：专项债券和自筹资金，已落实。

## 二、建设工程项目管理的任务、范围和内容

根据相关法律法规和批准的设计文件，按照行业规范要求，对项目进行施工准备阶段、施工阶段及保修阶段等项目全阶段全方位专业化管理和服务，全天候入驻现场，协助委托/代建单位实现项目建设预期目标。

## 三、项目管理目标

质量控制目标：合格；

投资控制目标：控制在施工标合同价款范围内；

安全控制目标：零死亡、无重大安全事故

工期控制目标：按正式书面确定的项目总进度计划完成工程建设并验收移交使用；除地震、战争、自然灾害及其它不可抗力等因素和经委托方确认的工期变更外。

服务周期：18个月（随施工工期顺延或提前终止）

#### 四、项目管理费

金额（大写）：施工合同18个月，总价暂定546600元（伍拾肆万陆仟陆佰元整）。

本合同服务周期以开工令日期起算，期限随施工工期而定，由委托单位/代建单位根据项目施工进展情况决定是否顺延或提前终止。顺延时：若工期延长6个月以内（24个月）合同总价不予调增；工期延长6个月以上且预计增加金额不超过合同总额10%时，各方按照政府采购政策等相关规定另行协商。提前终止时：终止前项目管理单位已提供服务部分按照合同约定予以结算。

#### 五、本合同由以下文件组成：

- 1、双方认可的有关工程的变更书面文件或协议修正文件；
- 2、建设工程项目管理合同书；
- 3、专用合同条款；
- 4、通用合同条款；
- 5、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。

6、因不可抗拒因素导致施工工期延期的，根据实际情况顺延。

六、本合同中的有关词语含义与本合同通用合同条款中赋予它们的定义相同。

七、建设单位/代建单位承诺：遵守本合同中的各项约定，为项目管理单位提供项目建设的必要条件。代建单位根据委托代建协议履行相关代建职责。

八、项目管理单位承诺：遵守本合同中的各项约定，按照项目管理范围和内容，承担项目管理任务。

九、本合同自各方签字盖章之日起生效。

十、本合同一式 玖 份，具有同等法律效力，委托人执 叁 份，代建单位执 叁 份，项目管理单位执 叁 份。

(此页无正文)

发包人:

法定代表人或其委托代理人:

统一社会信用代码: 12410782417219112A

地址: 辉县市太行大道交通大厦

邮政编码: 453600

电话: 0373-6259407

项目管理单位: 精源国际工程咨询有限公司

法定代表人或其委托代理人:

统一社会信用代码: 91410105671672633B

地址: 河南自贸试验区(郑州)金水路80号绿地新都会2号楼2单元8层803

邮政编码: 450000

电话: 18695942444

开户银行: 郑州银行股份有限公司正光路支

行

账号: 93801880111687602

代建单位:

法定或其委托代理人(签字):

统一社会信用代码: 91410782MA9MUWAQ0D

地址: 辉县市百泉镇共和路北段路西 86 号

邮政编码: 453600

邮箱: hxyuhua@163.com

开户银行: 中国邮政储蓄银行辉县市城北街支行

账号: 941004010098980011

时间: 2024 年元月 5 日

# 第一部分 通用合同条款

## 第一章 词语定义、适用的法律法规、语言

### 第一条 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”是指委托单位委托实施项目管理的项目。

(2) “委托单位”是指承担直接投资责任的、委托项目管理业务的一方，以及其合法继承人。

(3) “项目管理单位”是指按照项目管理合同的约定，承担项目组织管理工作的一方。

(4) “项目管理机构”是指由项目管理单位组建实施具体项目管理工作的机构。

(5) “项目经理”是指由项目管理单位任命全面履行本合同的负责人。

(6) “正常工作”是指双方在合同中约定，建设单位委托的项目管理工作。

(7) “附加工作”是指：①委托单位委托项目管理范围以外，通过书面协议另外增加的工作内容；②由于委托单位原因，使项目管理工作受到阻碍或延误，造成因增加工作量或持续时间而增加的工作。

(8) “额外工作”是指正常工作和附加工作以外或由于委托单位原因而暂停或终止项目管理业务，其善后工作及恢复项目管理业务的工作。

(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前一天的时间段。

第二条 建设工程项目管理合同适用的法律是指国家的法律、行政法规，以及专用合同条款中约定的部门规章或工程所在地的地方法规、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。如专用条件约定使用两种以上(含两种)语言文字时，汉语应为解释和说明本合同的标准语言文字。

## 第二章各方的(合同)权利

### 委托单位权利

第四条 委托单位有权对项目管理工作进行稽查，对违规行为予以纠正。

第五条 委托单位有对工程规模、设计标准、生产工艺设计和设计使用功能要求的认定权，以及对工程设计变更的审批权。

第六条 委托单位有工程设计单位、施工单位、监理单位、材料设备供货单位的选定权，以及与其订立合同的签订权。

第七条 委托单位有对项目各项费用支出的审核确认权。

第八条 委托单位有权要求项目管理机构提交项目管理业务范围内的专项报告。

第九条 委托单位有要求项目管理单位更换不称职的项目管理机构工作人员。

### 项目管理单位权利

第十条 项目管理单位根据建设单位的授权以及有关法律、法规的规定，享有以下项目建设的组织、管理及协调权：

1、主持项目各参与方的协调工作，重要协调项应当事先向建设单位报告。

2、管理监理、材料、设备采购和施工承包合同，对监理单位、施工单位、材料和设备采购单位上报的相关业务内容进行审核。

3、工程施工进度、质量、安全的检查、监督。

4、协助建设单位对项目建设资金的使用进行管理。

5、协助建设单位与有关单位商定处理保修、返修内容和费用。

6、委托单位授权的其他事项。

第十一条 项目管理机构在建设单位授权下，可对任何第三方合同规定的义务提出变更。如果由此严重影响了工程费用、质量、工期，则这种变更须经建设单位事先批准。

第十二条 项目管理单位有权拒绝建设单位提出的本合同约定之外的要求。

第十三条 项目管理单位有权按专用合同条款约定取得项目管理报酬。

## 第三章各方的(合同)义务



## 委托单位义务

第十四条 在双方约定的时间内，向项目管理单位提供与工程有关的，为项目管理单位所需要的工程资料和必要的现场办公条件。

第十五条 在约定的时间内，就项目管理单位书面提交要求作出决定的一切事宜作出书面决定。

第十六条 授权一名熟悉本工程情况、能迅速作出决定的常驻代表，负责与项目管理单位联系。更换常驻代表时提前通知项目管理单位。

第十七条 协助项目管理单位协调与项目管理有关的各政府行政主管部门的关系。

第十八条 监督项目的建设实施，并参与项目的竣工验收和移交。

第十九条 按专用合同条款约定向项目管理单位核拨项目管理费。

第二十条 在项目管理单位工作完成后，组织对项目管理单位进行客观、全面、公正的绩效评价。

## 项目管理单位义务

第二十一条 项目管理机构在履行本合同的义务期间，应遵守国家及地方法律法规、工程建设程序，执行工程建设强制性标准，遵守职业道德，公正、诚信地工作，维护建设单位的合法权益。

第二十二条 项目管理单位应当根据委托的项目管理合同约定，选派专业人员担任项目经理，组建项目管理机构，配备满足工程项

目管理需要的专业技术管理人员，履行项目管理合同。项目管理机构应按专用合同条款的约定及时向建设单位汇报工作进展。

第二十三条 项目管理单位应按批准的建设规模、建设内容和建设标准实施组织管理，严格控制项目投资，确保工程质量，按期交付使用。项目管理单位不得在实施过程中利用洽商或者补签其他协议，随意变更建设规模、建设标准、建设内容和投资额。

第二十四条 项目管理单位应组织办理以下事宜

- 1、 协助办理土地征用、规划许可等项目施工各项相关手续；
- 2、 协助建设项目进行工程监理、施工、设备材料采购招标；
- 3、 协助委托单位审查与监理、施工及建筑材料、设备、构配件供应等企业签订的合同，并监督实施；
- 4、 协助委托单位及时了解施工过程中现场情况及其他与工程施工相关的进展，推动项目顺利实施，积极提出合理化建议并按建设单位要求进行落实；
- 5、 协助委托单位及时处理工程索赔，组织进行工程竣工结算和工程决算；
- 6、 协助委托单位组织竣工验收，并将验收合格的项目在规定时间内向运行管理单位办理移交手续；
- 7、 协助委托单位组织生产试运行及工程保修期管理。

第二十五条 项目管理单位应建立完整的项目建设档案，在项目完成后将工程管理档案及相关资料向主管部门档案馆移交，并报委托单位存档。未征得委托单位同意，不得泄霞与本工程有关信息资料，否则承担相应的违约责任，违约金上限为本合同价款的10%。

第二十六条 项目管理机构使用委托单位提供的设施和物品属于委托单位的财产。在项目管理工作完成或终止时，应将其设施和剩余的物品库存清单提交给委托单位，并按双方约定的时间和移交方式移交此类设施和物品。

## 第四章 责任

### 委托单位责任

第二十七条 委托单位应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务，避免出现任何未按合同的约定履行或未适当履行的行为。

第二十八条 委托单位有权就因项目管理单位原因造成的损失提出索赔，如果该索赔要求未能成立，则索赔提出方应补偿由该索赔给他方造成的各项费用支出和损失。

第二十九条 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，委托单位应与项目管理单位协商解决，不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或非合同双方责任造成的爆炸、火灾，一定级别的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。

### 项目管理单位责任

第三十条 项目管理单位应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务，避免任何未按合同的约定履行或未适当履行的行为。

第三十一条 因不可抗力导致合同不能全部或部分履行，项目管理单位应与建设单位协商解决。不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或非合同三方责任造成的爆炸、火灾，一定级别的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。

## 第五章 合同生效、变更与终止

第三十二条 由于委托单位的原因致使项目管理工作发生延误、暂停或终止，项目管理单位应将此情况与可能产生的影响及时书面通知委托单位/委托代建单位，委托单位/委托代建单位应采取相应的措施。由于委托单位/委托代建单位未采取相应措施，给项目带来重大安全隐患的，项目管理单位可暂停执行全部或部分项目管理业务，直至提出解除合同。

第三十三条 当项目管理单位未履行全部或部分项目管理义务，而又无正当理由，委托单位可发出通知直至解除合同，项目管理单位承担全部违约责任。

第三十四条 当事人一方要求变更或解除合同时，应当在30日前以书面形式通知其他各方。因解除合同使其他各方遭受损失的，除依法可以免除责任的情况外，应由责任方负责赔偿。

第三十五条 项目管理单位协助委托/代建单位办理完成项目移交手续，并经相关单位审核通过工程竣工决算，项目管理单位收到项目管理报酬尾款后，本合同即终止。

## 第六章 争议的解决

第三十六条 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，可向项目所在地人民法院起诉。

## 第二部分 专用合同条款

第一条 词语定义：执行通用条款。

第二条 合同适用的法律及依据：《中华人民共和国民法典》、《建筑工程项目管理规范》等相关法律、法规以及规范性文件。

第三条 委托/代建单位为项目管理单位提供的工程资料和必要的现场办公条件：批准性建设文件、地质勘察资料、设计文件、工程建设相关合同、现场办公场所。

第四条 委托/代建单位应在3天内就项目管理单位书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复。

第五条 委托/代建单位的联系人：李涛

管理公司的负责人：王静，管理公司派驻项目现场专业人员人数4人，根据项目需要，委托人/代建单位要求时应无条件增派至6人。项目负责人具备工程类相关专业高级职称，其他管理人员具备工程类相关专业中级职称。

其中：项目负责人王静，具备高级工程师资格；

其他管理人员1姚银娟，具备高级工程师资格

其他管理人员2刘小军，具备高级工程师资格

其他管理人员3车会龙，具备中级工程师资格

项目管理单位派驻人员未达到4人时，由委托/代建单位在支付管理费时扣减对应部分费用。项目负责人及其他管理人员离开施工场地需经委托人批准，擅自离开工地未请假或未经批准而不参加工地会议的，每次须向委托/代建单位支付1000元违约金。

第六条 项目管理单位应建立项目工作日志，每日向委托/代建单位汇报项目进展情况，重大事项随时沟通汇报。每月末或委托/代建单位要求时，以书面形式报送项目工作进展。

第七条 委托单位应按如下方式、时间、金额向项目管理单位核拨建设项目管理费：按季度付款，每季度91100元。

第八条 逾期支付违约责任：没有违约金。

第九条 支付项目管理费前，管理公司需开具等额增值税发票。