第四章合同部分

**合同编号：**

**施工合同**

**工程名称:**汇德大厦项目度第三方维保（建筑、装修、防水专业）

**发包人:**深圳市地铁集团有限公司

**承包人:**

**二0二二年九月**

**汇德大厦项目第三方维保**

**（建筑、装修、防水专业）工程**

**甲方：**深圳市地铁集团有限公司（发包人）

**乙方：**（承包人）

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及相关法律、法规，依照招标结果及招标文件要求，甲乙双方遵循平等、自愿和诚实信用的原则，就甲方房屋修缮工程建设施工事项协商一致，订立本合同。

一、合同组成

组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

1.本合同；

2.中标通知书；

3.投标承诺函；

4.规范标准及有关技术文件；

5.单项维修施工委托单；

6.维修技术方案或维修工程内容确定表；

7.招标文件；

8.投标文件及澄清回复文件；

9.甲方有关通知及会议纪要；

10.双方有关工程的洽商或变更的书面记录、信函、传真文件等；

二、服务内容和范围

乙方服务内容和范围：甲方委托的房屋维修工程（建筑专业）的勘查、方案编制、施工工作。范围包括且不限于房屋、室内外设施、设备、构筑物、附属物、管道、线缆等的维修。具体维修内容和预估造价由甲乙双方通过签订《单项维修施工委托单》约定。甲方有权调整、取消维修项目或增加、减少维修项目工作内容，乙方不得对工程服务内容和范围发生变化提出任何额外索赔，并保证按合同要求完成减少或增加的所有工程内容。

三、主体资格

1、乙方必须具备有效的营业执照、安全生产许可证和相应的专业资质。

2、乙方须设立项目管理组负责本合同约定服务事项的实施工作，项目管理组成员及资格最低要求如下：

1）驻点技术管理员1名：建筑工程、土木工程、电气或给排水工程专业，具备3年以上（含3年）建筑工程相关工作经验（受权办理任务承接、数据签收、负责维修方案编制、报审、监督、质检工作等）。

2）安全员1名：持安全资格证书C本；

3、签订本合同时，乙方将项目管理组成员任命书及成员信息报甲方备案。项目管理组成员应相对固定，如乙方更换项目经理及受权人，乙方须提前1个月以书面形式告知甲方，经甲方同意后方可变更，并重新备案。

4、乙方须指定驻点技术管理员手机号码作为接收项目信息的专用号码，并保证该号码的收发信息畅通。签订本合同时，乙方将该号码的授权书报甲方备案。

5、合同实施期间，乙方的营业执照、资质范围等级、主体分拆合并等重大事项变更，须告知甲方。乙方任命的项目管理组成员资格证、上岗证等资格文件以及有关设备合格年审证等证件过期、变更、注销等应告知甲方，乙方应及时补充人员或设备满足项目实施需要。

6、乙方项目管理组管理人员须具备良好的沟通能力、协调能力和服务意识，并具备较强的紧急维修组织能力和服务意识。

四、保证金

1、乙方收到中标通知书后，须在15个工作日向甲方提交1万元人民币的履约保函作为履约保证金后，方可签订合同。逾期未提交者，视为弃权，甲方可在落选单位中抽签替补。

2、履约保证金因违约事项被甲方扣减后，乙方须及时补足履约保证金（15日前当月内补足，15日后下月补足）。

3、签订本合同时，乙方须将工程款收款账号、工程款签收人报甲方备案。

五、承包商考评

1、甲方根据相关标准规范并结合维修项目特点，根据《深圳地铁置业集团有限公司合同单位履约评价工作指引(试行)》及有关办法、规定对乙方考评。

2、如乙方出现维保不力的情况，甲方可对乙方采取暂停或终止乙方承接资格等措施。考评情况可作为下一轮招标采购的评分参考依据。

3、甲方实行样板维修考评。甲乙双方合作初期（通常为第一次单项维修施工委托），乙方须按单项维修施工委托单及相关技术、材料、工艺要求，完成样板维修项目施工。样板维修通过竣工验收后，乙方须严格按照样板项目的标准开展后续维修服务工作。

4、如甲方考评须罚扣乙方违约金时，直接从乙方的履约保证金中扣除。

六、单项维修施工委托

1、甲方可根据管理需要，按以下原则委托单项维修工程：

维修不受区域限制，甲方根据工程特点、承包人服务水平、承包人已承接的工程数量等情况在符合资格的承包人中进行任务分配、调剂。

2、如经考评，乙方被暂停或停止维修项目承接资格，甲方将从其余符合考评资格条件的承包人中确定一家承包人，承接乙方任务区域内的维修任务。

3、乙方无正当理由，拒绝接受甲方委托的紧急维修、抢修任务，或接受任务后不作为的，甲方可依据《物业开发总部合同单位履约评价办法》及有关办法、规定考评处理。

七、现场勘查和方案编制

1、乙方接受委托任务后，须将技术管理员和其它技术人员派驻驻点，以及时响应维修任务。项目技术管理员为维修业务直接对接人。甲方将对派驻人员的出勤情况进行严格监督、考评。

2、甲方按维修项目的紧急程度，将维修项目分为正常维修工程、紧急维修工程和抢修工程。

1）.正常维修工程：指有计划进行的维修工作。

2）.紧急维修工程：指因相关事项一定程度上影响住户正常生活、经营，须立刻进行维修的项目。

3）.抢修工程：指相关事项涉及人身安全、公共安全，对社会生活影响较大，必须立刻进行维修的项目。

3、第三方维保单位接到维修申报或维修任务后，技术管理员须按时间要求（正常维修1天内；紧急维修1天内；抢修即刻）及时预约甲方或甲方委托人一同进行现场勘查，现场拟订维修方案，并按时间要求（正常维修勘查后2天内；紧急维修勘查后1天内）及时编制书面维修方案和预算，报甲方或甲方委托人审核确定。抢修项目，现场勘查时，第三方维保单位须将现场照片和拟订方案通过通讯工具及时向甲方或甲方委托人报告。经甲方或甲方委托人同意后，先行实施抢修。抢修完成后2天内补报相应书面维修方案和预算。

4、单项维修工程的预算（估算）只是委托单的暂估价，不作为工程款结算依据。

八、开工条件

1、乙方须具备高度的服务意识，储备人力、物力，随时做好进场紧急维修、急修准备。单项维修工程开工时间要求如下：

正常维修工程：甲方确定维修方案后第二天内；

紧急维修工程：《单项维修施工委托单》约定的开工日期；

抢修工程：接到紧急维修指令后，驻点小区1个小时内，驻点片区2个小区内；

对非紧急维修工程的有人房维修，乙方最迟应在维修方案确定后次日与物业取得联系，协商进场施工事宜。

2、单项维修工程开工前，乙方应详细勘查施工现场，在落实国家、行业安全文明施工等相关要求及本合同相关约定后，向甲方或甲方委托人申请开工。甲方或甲方委托人对开工条件进行检查核实后，准予开工。如属危险性较大的分部分项工程，须编制专项施工方案，经审批后方可开工。

**3、**乙方须到项目所在地物业办理施工进场手续。维修期间，乙方须服从物业对施工现场的协调管理。

4、对于有人房维修项目，乙方须制作维修服务评价卡，施工前将评价卡交住户，接受住户监督。评价卡须载明施工单位、项目负责人、联系人、联系电话、投诉电话等信息。维修完成后，住户在评价卡上填写回馈意见。甲方将根据回馈意见对乙方进行考评。

**5、**对于空房维修项目，乙方须制作项目信息表，施工前将信息表粘贴于进户门位置，接受管理处及其他住户监督。信息表须载明施工单位、项目负责人、联系人、联系电话、投诉电话等信息。甲方将对信息表粘贴情况进行检查考评。

6、项目管理人员、施工人员，进入施工现场须佩戴工牌。进入现场时，须向住户或管理处工作人员出示工牌，接受监督。

**7、**乙方施工管理人员、工人不得在施工房屋内居住。

8、维修施工现场所需水电均由乙方联系相关部门接驳、安装及拆除。水电费用包含在单项维修合同价中，由乙方结清。

9、乙方进行维修开挖前，须向相关部门充分了解各类管线、涵洞的设置及走向，对地下设施进行保护，禁止野蛮施工、盲目施工。因乙方保护措施不当造成的地下设施设备损毁责任，由乙方承担。

九、安全文明施工

**1、**乙方须认真贯彻执行国家、地方和行业安全生产法律、法规及相关规定，建立健全安全生产规章制度，设立安全生产管理机构、认真履行安全生产职责。签订本合同时，乙方须将公司和项目管理组安全生产管理机构情况报甲方备案。

2、具体维修项目开工前，乙方须做好安全文明施工教育，逐级落实安全技术交底，认真勘察项目施工现场，确保作业环境安全。

**3、**乙方必须为进入施工现场的施工管理人员、施工作业人员购买意外伤害保险，并提供合格的安全防护用品。

4、乙方负责施工场地安全保卫、围挡围护、交通疏导等工作，并根据施工现场实际情况设置安全、文明施工保护设施、安全标志等。

**5、**维修施工过程中，乙方如存在违章操作、违反安全规程、忽视安全隐患，应立即进行整改。甲方可根据有关办法、规定对乙方考评。

6、维修实施过程中，乙方应充分考虑维修项目物业、租户及相邻住户要求，注重施工过程的环境保护，降低和减少噪音污染、大气污染，落实建设主管部门、环保部门相关安全文明施工管理规定。如乙方违反上述约定，甲方可根据有关办法、规定对乙方考评。

**7、**乙方在维修实施过程中应与住户保持良好的沟通，做到礼貌用语，避免产生纠纷。未征得住户同意不得在室内吸烟、不穿鞋套。如因乙方原因与租户产生纠纷致使甲方名誉、利益受损，责任由乙方承担。甲方可根据有关办法、规定对乙方考评。

8、乙方应按甲方及甲方委托人要求，清运施工场地及临时占用场地的余土、垃圾。做到工完场清，保持现场清洁整齐。

**9、**在维修项目实施过程中，发生安全事故或造成财产损失的，乙方除承担相应法律、法规规定的责任和义务外。甲方有权在应付工程款中扣除赔偿款，不足部分甲方或有关权利人有权向乙方追偿。

十、工程质量

**1、**乙方须认真贯彻执行国家、地方和行业相关工程质量法律、法规及相关规定，建立健全质量管理体系，落实质量责任制度。

2、维修施工前，乙方应充分掌握项目的设计文件和维修技术要求。如有疑问，应及时向甲方反映。否则，所引起的责任及损失，全部由乙方承担。

**3、**乙方须落实技术培训和技术交底制度。维修施工的所有人员应进行技术培训和技术交底，确保施工质量。

4、维修施工材料规定：

1） 用于工程的施工材料、成品或半成品必须是合格产品，相关合格证、检测报告须作为工程数据进行备案存档。

2）.用于工程的施工材料、成品或半成品规格、型号、及参考品牌范围等内容，须将样品报甲方确认后，方可使用。

3）经甲方查实，乙方在维修工程项目中使用假冒伪劣产品、材料，或未经甲方同意，使用不符合工程技术文件要求的产品、材料，乙方须立即整改，并承担一切责任。甲方可根据有关办法、规定对乙方考评。

4）乙方采购材料设备时，不得在相关采购合同中约定材料设备供货商保留享有用于维修项目中的任何材料、设备的所有权，否则，乙方应承担由此导致的甲方所有损失。

**5）**乙方如违反相关质量规定，造成质量事故或被责令进行质量整改但未按期完成整改的，须承担相应法律责任及赔偿责任。甲方可根据有关办法、规定对乙方考评。

6）国家、行业及工程所在地地方标准、规范存在不一致时，选用较高及最新要求的标准、规范。如较高与最新不一致的，以最新的标准、规范为准。

十一、施工工期

**1、**单项维修项目的施工工期根据维修工程量、维修事项的紧急程度，由《单项维修施工委托单》约定。

**2、**乙方须准确掌握维修方案和单项维修施工委托单要求，按现场实际情况认真编制维修施工进度计划。

3、根据施工进度计划，乙方应合理配置人员、机械、材料等资源，重点控制关键工序的质量、工期。

**4、**单项维修项目竣工时间规定如下：

竣工验收合格的，竣工时间为乙方申报竣工验收时间；

竣工验收不合格，整改后重新组织竣工验收并合格的，竣工时间为重新申报竣工验收时间。

如甲方接到重新组织竣工验收申请后，未能及时组织竣工验收的，延迟时间从工期中扣除。

5、单项维修项目，无正当理由，无法按期竣工验收的，甲方依据有关办法和规定对乙方进行处理。

**6、**单项维修项目超工期无正当理由7天的，甲方可终止对应的单项维修施工委托单，并暂停乙方承接资格一个月。乙方须在单项维修施工委托单终止后5天内退出施工场地，并将已完工程移交甲方。甲乙双方根据已完工程量进行结算。

7、非乙方原因引起的工期延误，乙方应在3天内提交《工期延长申请表》、书面说明至甲方。经核实后，工期可按核实结果进行延长。

**8、**甲方、房屋使用方等因乙方工期延误产生的经济损失，全部由乙方承担，甲方可从应付工程款中扣除相关损失费用。

十二、现场签证

**1、**乙方须严格按照甲方审定的维修方案和《单项维修施工委托单》的维修内容进行维修施工，无特殊情况，不予签证。如确因现场实际情况导致不得不进行现场签证时，乙方应在签证内容实施前5天将签证原因及事项报甲方核实批准。乙方在取得甲方书面许可后，方可进行签证内容施工。

2、未经甲方确认的现场工程量变更和现场签证所发生的费用，甲方可不予支付。

十三、工程验收

**1、**隐蔽工程隐蔽前须报甲方或甲方委托人验收，验收合格后，乙方方可对隐蔽工程进行隐蔽。乙方应做好隐蔽工程验收记录。甲方对隐蔽工程验收情况进行抽检或巡查。

2、竣工验收前，乙方应进行自检。乙方自检合格后，报甲方验收合格，乙方结清施工现场用水用电费用，将结清费用单据及房屋钥匙（如有）交甲方指定人员，并向甲方申请竣工验收。维修工程质量须符合合同约定及相关专业验收规范要求。

**3、**竣工验收按甲方制定的相关工程验收办法进行验收。维修工程须由甲方、乙方两方进行现场验收；甲方或甲方委托人对维修工程进行现场复核，并严格考评。有人居住房屋的维修，乙方须将住户服务评价卡收集后，报甲方回访复核。

4、竣工验收时，参与验收各方须根据现场情况，共同核实完成工程量，并签署核实意见。竣工验收通过后，各方共同签署工程验收证明。

**5、**单项维修工程未通过竣工验收的，乙方应在规定时间内完成整改。整改完成后，重新申请竣工验收。同一空房维修项目三次竣工验收未通过，甲方可单方面终止合同。同一有住户居住的房屋维修项目两次竣工验收未通过，甲方可单方面终止合同。累计情况及相应违约金，按考评办法进行处理。

6、项目竣工验收移交前，施工场地范围内所有乙方完成的成品、半成品均由乙方承担保护责任。竣工验收通过后，乙方将需要移交的设施设备移交相关各方，并办理移交手续。

十四、劳务分包

**1、**乙方承接的单项维修工程必须由乙方自行完成。乙方不得将项目进行转包、违法分包，不得雇佣无劳动合同关系的人员进场施工。

2、乙方将劳务进行分包的，应将劳务发包给具有相应资质的劳务分包单位，并与劳务分包单位签订劳务分包合同。乙方须按劳务分包合同约定及时足额支付劳务费用。

**3、**乙方应及时结清雇佣工人工资。如因乙方劳资纠纷引起工人群体性事件，或对甲方名誉造成损害，甲方可终止本合同，全部责任及损失由乙方承担。

十五、工程数据

**1、**维修项目实施过程中，乙方须按甲方提供的工程数据样板格式做好工程数据签订、整理工作。工程数据须与项目实际进度情况同步。无特殊情况，甲方不予补办工程数据。

2、乙方应按甲方要求报送以下竣工资料：

1）《单项维修施工委托单》；

2）甲乙双方签字确认的已完成维修工程量；

3）设计变更图纸、变更令；

4）施工现场签证；

5）工程验收证明；

6）开、竣工报告；

7）材料进场报验单及相关合格证书、报告等；

8）结算书。

十六、合同价款、结算及支付

**1、**暂定合同价（含税总金额）：198万元（维保金额累计超过198万元或超过两年服务期限终止合同）；

2、甲方收到竣工结算资料后，对资料的格式、真实性、完整性等进行审核。对符合结算要求的结算书进行审核。对不符合结算要求的结算数据，返回乙方进行整改。乙方须在5个工作日内完成整改，并重新申报。

**3、**维修工程量及费用按下列要求计算。

1）、工程量依据《深圳市房屋修缮工程消耗量定额（2011）》、《深圳市安装工程消耗量标准(2003)》等相关定额的工程量计算规则，按实际完成且经验收合格的工程量计算；

2）、依据深圳市现行相关计价文件《深圳市房屋修缮工程消耗量定额（2011）》、《深圳市安装工程消耗量标准(2020)》等相关定额；信息价按施工当期《深圳市建设工程价格信息》平均信息价；取费按《深圳市建设工程计价规程（2017）》，其中费率执行《深圳市建设工程计价费率标准（2018）》房屋修缮工程的推荐费率；工程造价（含税）下浮 %（其中安全文明措施费不下浮），扣除相应违约金后作为最终结算造价。

3）、上述标准或规范如有发布最新发布版本，则按最新发布版本执行。

4）、如上述消耗量或定额未包含的项目可参照深圳市建筑工程、建筑装饰工程的相关消耗量标准套价。

5）、工程造价管理部门发布的价格信息没有的材料、设备价格，按《深圳市建设工程材料设备询价采购办法》（深建规﹝2015﹞5号）执行，材料、设备按本办法询价的，该材料、设备价不再按中标净下浮率进行下浮。

6）、不能按《深圳市建设工程材料设备询价采购办法》询价的材料设备价格，按照附件《深圳地铁诺德投资发展有限公司询价采购及认价操作细则（试行）》执行。

**4、**甲方对结算的审定结果进行检查，如发现乙方串通造价咨询单位蓄意提高维修结算金额，弄虚作假的，甲方可依据《深圳地铁置业集团有限公司合同单位履约评价工作指引(试行)》及有关办法、规定处理。

**5、乙方提交的结算书不得高估冒算。**

乙方结算核减率(核减率=|(乙方送审造价-甲方审定造价)/乙方送审造价|)超过10%的处罚(甲乙双方争议金额除外)如下：乙方按以下方式承担违约金：违约金=|乙方送审造价×(核减率-10%)×10%|，甲方有权在向乙方支付预付款、工程进度款、结算款等环节直接扣除或可从履约保证金、履约保函中获得索赔。

6、维修工程款支付:

1）本工程无预付款；

2）结算款：单项维修项目竣工验收1个月内支付结算余额（不含质保金）注：付款资料还需提供工人工资发放情况证明。

 3）质保金为合同总价的3%，待保修期限届满后支付。

**7、**如乙方的竣工资料及结算书超期递交，或资料结算书不符合要求致使工程款支付时间超出支付期限，导致甲方无法支付工程款，责任由乙方承担。

十七、工程保修

**1、**本维修工程项目中防水分项工程保修期为五年，其它分项工程保修期为贰年。设施设备有特殊要求的，参照设施设备保修要求进行保修。保修期从竣工验收合格之日起计。

2、乙方应按以下时间要求进行保修响应：

1）.严重影响租户计划生活或涉及人身安全、公共安全的保修，乙方应在接到通知后2小时内到场开始保修。

3、乙方应在接到通知后2天内开始保修工作；

4、乙方在接到保修通知后未进行保修或未按时进行保修，甲方有权从乙方保修款中扣除相应费用进行维修。同时甲方可将乙方违约行为上报建设主管部门和深圳市采购中心。

**5、**由乙方保修问题导致甲方、租户或第三人的名誉、人身、财产受到损害的，由乙方承担相应法律责任及经济赔偿责任。

十八、其他约定

**1、**在维修实施过程中，乙方不得假借甲方名义从事有关活动（包括语言超范围解释维修标准、维修范围、换房等），应维护甲方的名誉及利益。如因乙方原因对甲方名誉和利益造成损害，甲方可依据《深圳地铁置业集团合同单位履约评价办法》及有关办法、规定处理。

2、乙方除履行本合同规定的相关事宜外，不得将相关资料用于其他用途。乙方应对项目涉及的租户信息保密。

十九、不可抗力

如出现甲乙双方订立本合同时无法预见，并导致本合同不能继续履行的不可抗力情形，本合同可自行终止。

二十、争议及解决

合同双方同意，任何涉及本合同及其附件的争议应由双方通过友好协商解决。如协商不成，可提交有关主管部门调解。如调解仍未能达成一致意见时，提交甲方所在地人民法院提起诉讼。

二十一、合同期限及文本

**1、**本合同有效期为24个月，自2022年 月 日至2024年 月 日止。

2、本合同有效期内签定的单项维修施工委托单有效。

**3、**本合同14份，发包人执10份，承包人执4份，均具同等效力，自双方签字或盖章之日起生效。

二十二、附件：

1.《深圳地铁置业集团有限公司合同单位履约评价工作指引(试行)》

2.《深圳地铁置业集团有限公司工程维修管理工作指引》

3.《深圳地铁置业集团有限公司第三方维保单位管理规定》

4.《工程质量保修书》

5.《深圳地铁诺德投资发展有限公司询价采购及认质认价材料操作细则(试行）》

备注：上述办法如有发布最新版本，则按最新发布版本执行。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 业主(公章)： | 深圳市地铁集团有限公司 | 法定代表人或授权代表： |  |
| 住所： | 深圳市福田区福中一路1016号地铁大厦 |  |  |
| 电话： | 0755-23992600 | 传真： | 0755-23992555 |
| 开户银行： | 招行地铁大厦支行 | 开户全名： | 深圳市地铁集团有限公司 |
| 账号： |  | 邮政编码： |  |
| 项目主管部门经办人及电话： |  | 项目主管部门审核人： |  |
| 合约部门经办人及电话: |  | 合约部门审核人： |  |
| 承包商(公章)： |  | 法定代表人或授权代表： |  |
| 住所： |  |  |  |
| 电话： |  | 传真： |  |
| 开户银行： |  | 开户全名： |  |
| 账号： |  | 邮政编码： |  |
| 承包商经办人： |  | 承包商经办人电话： |  |
| 合同签署地点： | 深圳 |  |  |
| 时间： | 年月日 |  |  |