

# 三亚市临春岭森林公园综合管理服务

## 委 托 合 同



# 三亚市临春岭森林公园综合管理服务 委托合同

委托人(以下简称甲方): 三亚市林业局

受托人(以下简称乙方): 三亚大小洞天发展有限公司

见证方: 海南中采工程咨询有限公司

甲乙双方根据项目名称: 三亚市临春岭森林公园项目  
(项目编号: HNZCGC2019178) 的招标文件及该项目的投标文件和三亚市招投标〔2019〕1326 中标通知书要求, 由三亚大小洞天发展有限公司取得继续托管临春岭公园管理资格。为将临春岭森林公园打造成 5A 级景区的市政公园, 根据《中华人民共和国合同法》等法律法规的规定, 甲乙双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则, 订立本合同。

## 一、托管项目概况

### 第一条 基本情况

1.1. 公园名称: 三亚市临春岭森林公园

1.2. 公园地点: 三亚市凤凰路临春段东侧

1.3. 管理范围:

功能区域	面积 (平方米)	备注
外围停车场	1,350.00	指园区正门外围停车场
设备房	250.00	
管理用房	3,298.00	
园区道路	32,415.30	
园区内基建	1,850.00	包括公共厕所、亭栏
木栈道	8,129.00	
园区内资源综合管护	1,213,321.20	按 65%覆盖率计算
总计	1,260,613.50	
说明	园区内资源综合管护 1,213,321.20 平方米, 其服务内容主要包括对园区内资源进行巡护、消防、绿化养护、病虫害处理等, 不等同为物业管理面积。	

第二条 乙方提供管理服务的受益人为甲方和公园的使

用人，甲乙双方均应对履行本合同承担相应的责任。

## 二、托管期限

### 第三条 托管期限：

3.1. 托管期限为三年，即 2019 年 7 月 15 日至 2022 年 7 月 14 日。合同一年一签，本合同有效期至 2020 年 7 月 14 日。

3.2. 托管期限内，未经甲方书面同意，乙方不得擅自将公园管理权转让、出租和抵押。

3.3. 本合同约定的托管年限届满，乙方需要继续管理森林公园的，应当至迟于届满前 60 日内向甲方提交续期申请书。乙方管理期间未出现违约行为，则乙方有优先续约权。

3.4. 托管期间如项目经费无法落实或政府取消托管，甲方付清乙方管理期费用，本合同自行终止。

## 三、双方权利义务

### 第四条 甲方权利义务

4.1. 代表和维护产权人、使用人的合法权益。

4.2. 协助乙方做好管理工作。

4.3. 审定乙方管理制度和管理服务年度计划，并提出合

理建议，督促乙方健全应有的制度规划、工作规范，检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行力情况。

4.4. 在合同生效之日起向乙方提供6间管理用房（产权属甲方）；在不影响环境的前提下，提供场地给乙方新建2间简易仓库（约70平米）。待条件具备提供保安员宿舍（供20人住宿）。乙方要制定管理用房使用方案并报甲方备案。合同到期后乙方将房屋归还甲方。

4.5. 负责移交的公园设施设备满足公园正常管理和使用。

4.6. 负责收集、整理公园管理所需的图纸、资料、档案、等材料，如因乙方工作需要需甲方配合提供相关材料复印件。

4.7. 甲方将公园内停车场、主广场经营点（2栋共计64平方米）交乙方管理，以及在管理期内增加的其他基础配套设施。

4.8. 本次续签合同需甲方处理、协调第一次签订合同生效前发生的遗留问题，并承担相应法律责任。

4.9. 乙方提出的管理服务年度计划和方案在执行过程中，甲方根据实际情况，在满足乙方按照法律法规规章及管

理方案要求对公园进行科学管理的前提下，可以要求乙方调整管理方案。

4.10. 按时支付相关经费给乙方。

#### **第五条 乙方权利义务**

5.1. 乙方应根据公园管理标准设置相应的管理机构，配备相应的管理人员。依法与上述配备的管理人员签订书面劳动或劳务合同，及时发放工资或报酬，处理相应的劳动或劳务纠纷。

5.2. 乙方应根据甲方提供的开办经费配备相应的设施设备，设施设备要作为固定资产登记造册，合同期满移交甲方。

5.3. 乙方所有管理人员，按照国有企业相关规定管理。

5.4. 乙方要有熟练、专职、有上岗证及资格证的专业工程技术人员，负责区域内各种设施、建筑物的维修保养以及供配电系统、消防监控系统、音响系统、给排水系统、安保监控系统、门禁系统、公共照明系统等设备系统的运行、维护、保养工作。

5.5. 乙方负责区域内园林绿化和公共区域的花卉的养

护工作。

5.6. 乙方负责区域内地面以及公共区域及公用设施的环境清洁卫生。

5.7. 乙方负责辖区区域内的安全保卫巡查工作，包括维护公共秩序、安全监控、门岗执勤验证，治安突发事件的应急方案及处理。

5.8. 乙方负责建立园区资源管护和森林消防安全管理制度，落实三级防火管理体系，组织森林消防队伍，制定火灾发生时的人员疏散及抢险方案，定期组织消防演习，加强消防安全的宣传和防范意识。

5.9. 乙方要制定合理的保险投保计划，负责购买公共责任保险（保额不低于2000万元），费用由乙方承担。

5.10. 乙方各类管理人员按岗位着装要统一。言行规范，要注意仪容仪表，公众形象。

5.11. 乙方要建立资料的收集、分类整理、归档管理制度。在日常管理中要建立交接班、项目故障与维修、保养等登记制度。

5.12. 乙方在做好工作的同时，有责任向甲方提供合理

化建议，以提高管理效率和管理质量。

5.13. 乙方工作人员发生违法、违规行为的、所造成一切后果及损失，由乙方承担责任和负责赔偿。

5.14. 托管期内因乙方过错发生的各种事故：包括治安、交通、防火、劳资纠纷等事件均由乙方承担一切责任。发生上述事故时，如果法院判决甲方承担责任，甲方有权向乙方追偿。

5.15. 托管期内，如因乙方的责任引起罢工等劳资纠纷问题，影响正常工作的，甲方有权临时另行聘请员工，确保正常工作，所产生的费用在管理费中扣减作为甲方另行聘请员工的加班工资（按甲方聘请员工工资的3倍扣减）。一年内累计出现两次这类事件，甲方有权解除与乙方签订的合同。

5.16. 乙方要与甲方建立沟通平台，并接受甲方的业务指导。

5.17. 公共秩序：实行24小时安保制度；秩序维护人员有明显标志，工作规范、作风严谨；可能危及市民安全处设有明显标志和防范措施；杜绝因管理责任引发的重大刑事案



件。

5.18. 消防：消防控制中心及消防系统配件齐全，完好无损，可随时起用；配备专职或兼职消防人员，定期演练，开展消防知识及法规的宣传教育；制订完善的突发性火灾等灾害应急方案，设立消防疏散示意图，紧急疏散通道畅通，照明设施、引路标志完好；无火灾及其它安全隐患。

5.19. 乙方负责公园停车场和广场经营的管理，主广场经营点仅限于公司内部经营管理，不得对外承包，特殊情况经主管部门核准后实施。

5.20. 乙方必须接受甲方的定期工作考核，考核成绩与甲方支付的服务费相挂钩。考核分为每月抽查、每季度核查和特殊接待前的核查三种，每月根据考核表进行服务评分，评分为良即得分为85分(含85分)以上为合格标准，甲方对乙方的不同项目进行分别考核(考核标准按附件《三亚市临春岭森林公园综合管理服务实施方案》内容执行)。

5.21. 乙方应按照公园管理内容和标准要求，按质按量提供相应服务。

#### **四、管理内容及标准要求**

##### **第六条 管理内容、标准及要求**

## (一)管理内容

6.1.1. 公园保洁:负责项目范围内的包括但不限于广场、水池、园林建筑小品、人行道、木栈道人行通道及管理用房等位置清扫保洁、洒水清洗、室内外垃圾清运、排水口清洁维护、设施清洗、外墙清洗、公厕卫生管理(含公厕卫生保洁、排粪管道疏通及化粪池清理等),设备设施清洗保洁、设备用房保洁等。

6.1.2. 绿化管养:负责项目范围内包括但不限于绿地、乔木、树木的保洁、修剪、松土、施肥、除杂草、病虫害防治、绿地排水和灌溉设施维护管养服务、除四害、白蚁防治等工作。

6.1.3. 土建维护:公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理,包括但不限于广场、公共区域、停车场、经营点、人行通道、市政道路、木栈道人行通道、排水排污系统、沟渠、池、井(包括水泵房集水井),排水排污系统管道、各类井(包括水泵房集水井)的疏通及清淤工作等。

6.1.4. 公用设施、设备的维修、养护、运行和管理,包括但不限于:公共照明系统、供配电系统、给排水机电系

统、弱电系统(监控、音响等)、消防系统及空调系统等。

6.1.5. 维护公共秩序,包括但不限于安全监控、消防、巡视门岗值勤等。

6.1.6. 综合服务:设置管理公司办公地点并有专门的接待场所;每天不少于12小时业务接待,并提供24小时热线电话咨询和应急处理服务;根据不同的需要提供便民及综合服务,接受甲方和市民对物业管理服务报修、求助、建议、问询、质疑、投诉等各类信息的收集和反馈,并及时处理,有回访制度和记录。

6.1.7. 停车场管理:保持停车场正常管理秩序。

6.1.8. 其他服务:配合甲方安排的其他相关服务工作和专项维护工作。

## **(二)管理标准**

按照二级管理标准执行(具体见《三亚市临春岭森林公园综合管理服务实施方案》)

## **(三)管理要求**

6.3.1. 除公园内已建设的经营点外,公园内其它场地营利性经营活动,经主管部门核准后实施。

6.3.2. 公园后续建设,严格按照市政府批准的公园建设

规划实施, 管理单位不得在公园内进行任何土建和设施建设。

6.3.3. 因特殊情况确需进行设施建设或临建, 必须报林业局并经市政府批准后方可实施。

## 五、管理经费及付款方式

### 第七条 管理经费

#### (一) 本合同项下管理经费

7.1.1. 管理经费根据中标通知书上的费用标准按季度支付。管理经费为 5524200.15 元/年, 每季度支付 1381050 元。其中: 1、管理人员薪资福利费用 3363820.00 元; 2. 日常运营维护费用 2160380.15 元, 包括但不限于: 清洁及绿化费用秩序管理费用、公共设备维护保养费用、公共区域水电费用、保险费用、综合不可预见费用等。

7.1.2. 关于维护和现有工程项目的交付, 在交付后保质期内所产生的费用由原施工方承担, 由甲方协调原施工方履行维保责任。

7.1.3 本项目管理经费采取包干制, 为管理维护工作的所有费用, 包括但不限于人工、材料费, 设备费, 机械费, 服务费, 税金等, 由甲方每季度第一个月向财政部门申请直接

支付。合同期内除发生本合同第八条约定的情况外，管理经费不作调整。

## (二)付款方式

7.2.1. 按季度考核评分标准确定付款比例。季度评为“优”者按 100% 拨付管理经费，“良”者按 95% 支付管理经费，“中”者按 90% 支付管理经费，“差”者按 80% 支付管理经费。

7.2.2. 付款时间：按季度支付，管理单位接管公园第一季度全额拨付，以后每季度首月 10 日前根据上一季度考核情况一次性拨付本季度管理经费。

7.2.3. 付款要求：乙方每季度第一个月 5 日前提交本季度款项请款报告并提供等额的正式发票，向甲方申请付款；甲方于每季度第一个月 10 日前（如遇节假日顺延至第一个工作日）办理本季度款项审核和支付审批工作，如乙方提供管理服务不足一个月时按日计算。款项由财政部门直接支付至乙方以下银行账户：

乙方账户名称：三亚大小洞天发展有限公司临春岭分公司

开户银行：695663505

开户账号:中国民生银行三亚分行

### **第八条 新增项目**

本项目在实施过程中,发生了下列情况之一或另有约定的,可作为新增项目进行计算,报市财政局财评后确定。

- (1) 经甲方书面确认超出合同范围的项目和数量;
- (2) 经甲方书面同意另行委托的其他零星工作;
- (3) 如遇台风、水灾、雷击等不可抗力导致的损失;
- (4) 政府每年工资、社保、住房公积金基数调整增加的费用;

## **六、违约责任**

### **第九条 双方约定违约责任如下:**

9.1. 乙方违反本合同规定,所提供的服务未达到合同要求,评分为差,甲方书面提出整改通知,累计提出达三次,乙方未按要求及时整改的,甲方有权单方解除合同,由此造成甲方经济损失的,乙方应给予赔偿。

9.2. 如甲方延迟支付管理经费超过一个季度,乙方有权单方解除合同,并向甲方追索所欠管理经费。

## **七、不可抗力**

**第十条** 由于不可预见、不可避免、不可克服等不可抗力的原因,一方不能履行合同义务的,应当在不可抗力发生之日起3日内以书面形式通知对方,证明不可抗力事件的存在。

**第十一条** 不可抗力事件发生后,甲方和乙方应当积极寻求以合理的方式履行本合同。如不可抗力无法消除,致使合同目的无法实现的,双方均有权解除合同,且均不互相索赔。

## 八、附则

**第十二条** 本合同之附件均为合同的有效组成部分,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效力

**第十三条** 本合同在履行中发生争议,由双方协商或调解解决,协商或调解不成时,双方同意采取以下第2种方式解决:

1. 向海南仲裁委员会申请在三亚市进行仲裁;
2. 向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

**第十四条** 其他

14.1. 本合同一式 7 份，具有同等法律效力，甲方执 3 份、乙方执 2 份。招标代理机构 2 份。

14.2. 合同自双方签字盖章后生效。

14.3. 甲乙双方合同签订后，乙方在 10 天内入园作业。

附件：《三亚市临春岭森林公园综合管理服务实施方案》

	
甲方（盖章）	乙方（盖章）
法人代表或授权委托人： 	法人代表或授权委托人： 
地址：三亚市吉阳区 凤凰路 146-2 号	地址：三亚市崖城南山 大小洞天旅游区
电话：0898-88689001	电话：0898-88704481

甲乙双方签约日期：2019年7月15日

招标代理机构：海南中采工程咨询有限公司（盖章）

日期：2019年7月17日

