

湾里街道区域内道路及背街巷物业管理 服务合同

委 托 方：芜湖市鸠江区人民政府湾里街道办事处

(以下简称甲方)

受委托方：安徽鸠兹物业服务有限公司 (以下简称乙方)

为推行城市管理市场化、规范化运作，不断提高城市管理的效率和水平，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《安徽省城市市容和环境卫生管理条例》、《芜湖市城市管理考核标准（2012 年度）》（芜城管〔2012〕2 号）、《湾里街道道路及背街巷物业管理项目招标要求》及《湾里街道市场化运作道路考核办法（暂行）》（湾城管委〔2017〕10 号）等相关文件要求，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，经甲方公开招标，乙方中标，现甲方委托乙方对芜湖市鸠江区湾里街道区域内道路及背街巷物业管理实行专业化、一体化的管理服务，特制定本委托管理合同，双方共同遵守。

第一条 乙方管理范围及服务项目

一、管理范围

九华北路，凤鸣湖南路延伸段，武夷山路，齐落山路，长江北路，银湖北路，水阳江路，清和路、月牙路，港一路，余庆路，芜轴路，光华星城南门道路，越秀路，二十里老 205 国道，九华北路与武夷山路四岔路口，金湾米市四岔路口，水阳江路与齐落山路四岔路口，长江北路与武夷山路四岔路口。

（区域界定由街道城市管理办（市容）部门与所涉及的社区解

释为准)

二、服务项目及人员配备

(一) 服务项目

1、环境卫生保洁。道路沿街店面流动摊点、占道经营、乱堆放、乱设广告牌、牛皮癣、乱张贴等市容乱象管理协助工作。杂草清理及绿化修剪工作。文明劝导，协助秩序管理。

2、生活垃圾、生活废弃物、建筑垃圾、装潢垃圾及渣土等偷倒行为的管控和清理。

3、数字化案卷及领导督办案件的整改、回复、看守；

4、无条件组织人员配合做好街道布置的临时性、阶段性（含检查、突击整治、重宾保障、乱搭乱建拆除等活动）的工作任务。

5、各道路、水塘、水系、渠坝周边的杂草及毁绿种菜的管控和清理，绿化保洁修剪、水面漂浮物的清理。

(二) 人员配备

物管保洁员共 60 人。分项为：

1、九华北路，三兴化工至官陡街道交界处，包括大绿化地块、摊群点 1 处，九华北路东西两侧铁路桥下（含银湖垃圾处理站周边，金圃花鸟市场周边），金湾米市立交全境（含延伸至高速入口）、上塘湾水系周边、机务车辆段铁路沿线、九华北路三塘段至杨王段、杨王段沿九华北路居民门前]，凤鸣湖南路延伸段（北尚升辉财富大酒店路口南侧斑马线至官陡街道交界处，含连接九华北路支巷），武夷山路（南侧金湾小区至信德半岛交界处）。物管保洁员 11 人。

2、齐落山路，九华北路至银湖北路，含澳然天成小区乐

1. 物管
3. 长江北
山交界处含国防
园村庄巷子 10 条
保洁员 8 人

场。物管保洁员 6 人。

3、长江北路，港一路以北至港湾路，鞍山路以北至四褐山交界处含国防学校拆迁地块周边，武夷山路以北至合南工业园村庄巷子 10 条，合南工业园至港湾路村庄巷子 9 条，物管保洁员 8 人。

4、银湖北路，芜湖职业技术学院西门段；银湖北路方特一期，含贵宾通道、铁路沿线及科技馆周边。物管保洁员 5 人。

5、水阳江路，中石化加油站至武夷山路南侧蓝领公寓门面房。物管保洁员 4 人。

6、清和路，含铁路沿线、长江大桥铁路桥底下大兵修理厂处沿线。物管保洁员 2 人。

7、月牙路，含村庄内部及铁路沿线全境。物管保洁员 4 人。

8、港一路，银湖北路至长江北路。物管保洁员 3 人。

9、余庆路，（长江北路至长江大堤为止，包括天合厂区的两侧）物管保洁员 4 人。

10、芜轴路，物管保洁员 3 人。

11、光华星城南门道路，含晚间道路秩序管理至 23 点。物管保洁员 3 人。

12、越秀路，长江北路东侧港湾嘉园小区至经开区交界处，包含摊群点 1 处。物管保洁员 1 人。

13、二十里老 205 国道，杨王机务段北侧至杨塘湾三兴化工南侧老村庄道路、二十里至杨王二号令小区路段及周边水塘。物管保洁员 4 人。

14、水阳江路与齐落山路四岔路口，长江北路与武夷山路

四岔路口。物管保洁员 2 人。

第二条 作业要求

一、政策依据

1、《2020 年全国城市文明程度指数测评体系》、《2020 年未成年人思想道德建设工作测评体系》、《鸠江区城市文明程度指数测评考核方案》（鸠文明〔2021〕3 号）、《芜湖市城市管理考评标准（2012 年度）》、《关于印发《鸠江区“清洁城乡美化家园”环境整治考核办法（试行）》的通知》（鸠整治组〔2017〕1 号）、《湾里街道市场化运作道路考核办法（暂行）》（湾城管委〔2018〕9 号）。

2、芜湖市城市管理局等八部门《关于在全市实施生活垃圾分类的通告》。

3、中标后至物业合同履行期满，省、市、区出台的新政策、新考核。

4、市、区、街城市管理的要求，做好责任段区的卫生保洁、物管工作。

5、每月考核成绩由当月市、区、街、社区（含月度考核）及数字化城管考核等各类成绩扣分汇总得出。每月总扣除金额大于且等于 6000 元，甲方有权终止合同。

月考核制度：考核人员由街道分管领导、街道城市管理办（市容）部门负责人和社区分管领导共同参加、共同考核、共同签字，制作月考核表，其表含月考核罚金。

二、服务要求

（一）物管保洁员服务要求

1、积极宣传、贯彻和执行市容和环境卫生的法律、法规和各项规章制度，完成上级布置的各项城市管理工作任务；

、负
乱挂乱搭乱建
3、规范非机动
区门口周边的非机动
交通秩序。

2、负责责任路段的出店经营、占道经营、流动摊贩以及乱摆乱挂乱搭乱建的宣传劝导和前置管理。

3、规范非机动车辆乱停乱放，确保城市主次要道路、小区门口周边的非机动车划定区域内停放有序，不得影响市容和交通秩序。

4、无马路摊点、无马路店、无马路经营和无马路堆放物。

5、清除人行道、绿化带、路沿侧石等处散落的垃圾，发现生活垃圾、建筑垃圾等及时清扫、清运，日产日清，不得将垃圾倒入绿化带内。

6、环境整洁，卫生状况良好，无乱扔杂物、无随地吐痰，无损坏花草树木；杂物、枯枝、树叶等垃圾物，日产日清，不得扫入下水井道，要运送到垃圾临时堆放池或集中堆放点。

7、无点状垃圾，无堆状、片状垃圾，无积泥、油污，无焚烧垃圾。

8、垃圾密闭收集，垃圾容器外表日清日洁、无破损，垃圾不满溢，每天外运垃圾中转站。

9、无乱张贴、乱涂写、乱设广告牌；建筑物、构筑物设施外观无乱写、乱贴、乱画，无乱搭乱建。

10、严禁在道路、绿化带内焚烧垃圾、树叶、杂物等。

11、清理责任区域内生活垃圾、建筑垃圾及渣土等。

12、负责责任区域内数字化案卷、督办案件的整改、回复、看守。

13、工作时间：4月至10月6:00-19:00,11月至次年3月份6:00-18:30，遇到突击任务，根据任务需要，无条件服从工作时间安排，水阳江路与齐落山路、长江北路与武夷山路

两个四岔路口高峰岗上岗时间由街道城市管理办（市容）临时通知时间为准，平时岗位由服务单位统筹安排。

（二）设备配置要求

1、工具、桶具、车辆、其他配备工具等。

按照芜湖市城市管理局等八部门《关于在全市实施生活垃圾分类的通告》的要求设置分类及配备，其中垃圾桶（100%高密度聚乙烯（HDPE）原生料注塑而成，规格1020*580*735mm），共65个，其中九华北路17个，银湖北路及贵宾通道5个，齐落山路12个，水阳江路16个，余庆路2个，芜轴路3个，老205国道10个。按以上要求，垃圾桶每半年由中标单位全部更换一次。垃圾桶外观整洁，桶盖完好，发现破损及时更换（以上垃圾桶的摆放位置与数量，根据实际情况进行调配）。

2、物管保洁员60人，每人配备扫帚簸箕1套，帽子、袖标、反光背心各1件、垃圾夹1把，大扫帚1把，铁锹1把。按以上要求，保洁工具根据使用完好情况，中标单位保障工具数量齐整，每三个月由中标单位全部更换一次。

3、标准化密闭垃圾清运车3辆，以保障区域内垃圾日产日清，且符合芜湖市城市管理局等八部门《关于在全市实施生活垃圾分类的通告》要求以及市、区两级垃圾清运的具体要求。

4、工具、桶具、车辆、其他配备工具等，除有规定的数量外，其他应根据人员及作业量的需要，随时配比配齐。

第三条 合同期限

本项目服务期限为三年，本合同期限为一年，自2024年1月16日至2025年1月15日。

第四条 合同价款

根据市招标办中标通知书，中标价为人民币壹佰陆拾零肆玖佰陆拾元伍角捌分/年（¥1604960.58 元）。

第五条 履行保证金

为保证合同顺利履行，中标单位须按照招标文件规定方式提供履约保证金捌万零贰佰肆拾捌元整（¥80248），中标人拒绝提供的视为放弃。

第六条 付款方式

一、支付依据为街道分管领导、街道城市管理办（市容）负责人和社区分管领导共同签字的月考核表，其表含月考核罚金。

二、次月 15 日内实际支付月价款=应支付年中标价款的 1/12-月考核罚金。

第七条 用工管理

一、乙方必须依法与所聘人员签订劳动合同，办理相关手续，制订管理措施，并交甲方备案。人员的年工资标准不得低于芜湖市最低工资标准（1380 元/人/月）。严格按照国家和芜湖市规定给所有的员工缴纳各种社会保险（包括养老、医疗、工伤、生育险、失业保险等）员工各种社会保险必须在芜湖市交纳，由乙方承担社保等五险费用 742 元/人/月，共计 2122 元/人/月，并在高温、严寒季节和国家法定节日给予一定的补助。

二、乙方聘用员工人数应严格按照招标要求配备到位，以了解、熟悉城市管理工作，善于沟通、遵纪守法、服从管理、爱岗敬业的人员优先；芜湖市常住户口，物业合同履行期满男员工年龄不超过 60 周岁，女员工年龄不超过 55 周岁；双眼矫正视力不低于 4.8，五官端正，身体健康，能胜任岗位要求。

依据合同、
2、根据招标准
3、按照法律、
业管理服务，必须
所在社区的管理和监

三、乙方根据工作任务的要求，将依据工作量对各标、人员进行适时适当地调整，应在总人数不变的前提下，进行位微调，并以书面请示的方式通知甲方管理人员，获甲方批准后方可调整。

四、乙方要加强员工安全管理，应给员工提供相应安全保障。乙方及其所聘人员在工作中发生伤亡事故等，由乙方负责。

第八条 权利与义务

一、甲方的权利和义务

1、甲方每月对乙方进行监督和考核。监督和考核标准为《芜湖市城市管理考评标准》、《全国城市文明程度指数测评体系》和《湾里街道市场化运作道路考核办法（暂行）》。依据市、区、街、社区四级督查汇兑所得扣分情况扣除相应的物业管理费用，并根据督查考核情况汇总成当月综合考核成绩，乙方如获奖则相应给予奖励。

2、负责对乙方进行业务指导，检查、监督乙方工作实施及制度执行情况。

3、制定考核奖惩办法，根据考核结果于次月 15 日前按本合同约定，支付乙方的物业管理费。

4、在合同期限内，乙方不得将本合同项目转包给其他公司或个人，一经查实，甲方有权立即终止本合同，并全额扣除乙方履约保证金。

5、在合同期限内，在符合法律法规和上级政策的前提下，甲方配合处理因乙方原因而产生的在乙方服务范围内的各种纠纷。

6、法规政策规定由甲方承担的其他责任。

二、乙方的权利和义务

对各标
下，进行
获甲方批准

- 1、依据合同约定和考核结果，按月取得物业管理费。
- 2、根据招标文件要求，将各路段人员配齐到位。
- 3、按照法律法规及本物业管理委托合同的要求，开展物业管理服务，必须自觉服从并接受街道城市管理办（市容）、所在社区的管理和监督及每月的考核。
- 4、严格履行请销假制度，按时参加工作会议，不得缺席，有特殊情况不得到场的，需经街道分管领导同意。
- 5、接受甲方、物业管理主管部门及安全、卫生、消防、市容、建管等政府职能部门的监督、指导。
- 6、每月按时足额支付员工工资、福利，为员工购买意外伤害险等，保护员工合法权益。

第九条 违约责任

一、甲方

- 1、甲方未能按合同规定履行职责，导致乙方没有按规定完成任务的，责任由甲方承担；造成损失的，甲方给予相应经济补偿。
- 2、甲方无正当理由提前终止合同的，视为违约，按乙方履行保证金同等金额支付违约金。

二、乙方

- 1、因乙方违反本合同有关规定，导致终止合同的情况出现，甲方全额扣除乙方履约保证金。
- 2、因乙方管理不善造成安全事故的，经相关部门认定，造成的一切经济损失由乙方自行承担，甲方有权终止合同。
- 3、甲方对乙方日常工作进行监督管理，在定期或不定期的检查、抄告过程中，由乙方工作不利造成重大问题产生且造成严重不良后果的，甲方有权终止合同。

4、乙方确保人员配备数量相符，乙方人员配备满 60 人，每发现 1 次，扣除当月物业管理费用 5000 元，发现 3 次及以上，将扣除当月物业管理费用 30000 元，并有权终止合同。人员无故脱岗、不在岗、擅自离岗的，每发现 1 次，扣除当月物业管理费用 500 元/人次，依次累计。

5、设备没有配足配全的，甲方每发现 1 起，扣除当月物业管理费用 5000 元，累计发现 3 起及以上，将扣除当月物业管理费用 30000 元，并有权终止合同。保洁设备及人员装备损坏、缺失未及时补齐到位，每发现 1 起，扣除当月物业管理费用 500 元，依次累计。

6、乙方有下列行为之一的，甲方有权终止合同：

(1) 对检查发现、数字化督办和领导发现问题，乙方逾期未整改或整改不到位的，造成返工、超期，影响我街考核成绩的，每发生 1 例，扣除当月服务费 1000 元并在当月考评总成绩中扣除 1 分，以此类推。如在本月内累计扣分达到 20 分以上（含 20 分）或新闻媒体曝光两次（含两次），甲方有权终止合同，且其所缴纳的履约保证金不予退还。

(2) 乙方不服从甲方工作安排，无故不在岗或因公司其他项目工作影响本合同工作，导致工作不到位的，甲方有权终止合同，且不退还履约保证金。

(3) 乙方不得违法违规收取商户、摊贩的任何费用，如乙方违法违规收取，造成的一切损失由乙方自行承担，甲方有权终止合同，且不退还履约保证金。

第十条 其他事项

一、本合同未尽事宜，由甲乙双方协商解决。

二、本合同有效期为一年，合同管理期满，本合同自然

元, 并有现1
元, 并有现1
元, 并有现1

三、双方可对本合同的条款进行修订更改或补充, 并签订书面补充协议, 补充协议与本合同具有同等法律效力。

四、本项目招标文件、投标文件及招标阶段所有文件资料均为合同的有效组成部分, 与本合同具有同等法律效力。

五、本合同一式捌份, 具有同等法律效力, 甲乙双方各执肆份。

六、本合同自双方签字盖章后生效。

甲方法人代表
或授权人 (签字)
单位盖章:



乙方法人代表
或授权人 (签字)
单位盖章:



合同签订日期: 2024年1月15日