

湾里街道境内老村庄物业管理项目 委托管理合同

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：安徽省鹏徽市场管理服务集团有限公司

(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）、《湾里街道境内老村庄物业管理项目招标要求》及《湾里街道老旧村庄环境管理考核实施方案》、《湾里街道市场化运作道路考核办法（暂行）》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，现甲方委托乙方对湾里街道辖区内老村庄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、管理范围及服务项目

（一）银湖社区。（区域界定由银湖社区解释为准）

1. 范围为银湖社区管辖范围内的老村庄，含陈桥新村、通达小区（扬子银行北侧道路及银湖社区摊群点万家乐北侧道路）、灯具厂宿舍、空闲地、水面、公厕、社区管辖范围绿化修剪、杂草清除。

2. 服务项目。（1）境内老村庄的日常环境卫生保洁。道路、支巷的垃圾、牛皮癣、乱张贴、杂草清理、绿化修剪；（2）房前屋后的乱堆放的劝导；（3）周边水面的漂浮物清理打捞、湖边垃圾清理；（4）生活垃圾、生活废弃物、建筑垃圾、装潢垃圾、积存垃圾清运；（5）数字化案卷及领导督办案件的整改；（6）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、各类保障的工作任务。

（二）金湾社区（区域界定由金湾社区解释为准）

1. 范围为金湾社区管辖范围内的老村庄，含王口、王墙、竹园，王家村、杨塘湾、杨王小区、黄色大楼、铁路职工宿舍、杨王老街，老房里、二十里，三供一业小区、月牙路小区、湾里老火车站，铁路沿线、高架沿线，铁四局材料厂、蔬菜公司、水电新村、金湾老织布厂，所有铁路沿线和高架沿线、水面、柳塘、凤鸣湖、泥塘、清泥塘、桃花沟、墩子塘、二十里4处、征收地块空闲地、公厕、社区管辖范围绿化修剪、杂草清除。

2. 服务项目（1）境内老村庄的日常环境卫生保洁。道路、支巷的垃圾、牛皮癣、乱张贴、杂草清理及绿化修剪；（2）房前屋后的乱堆放的劝导；（3）柳塘、凤鸣湖、泥塘、清泥塘、桃花沟、墩子塘、二十里4处等水面的漂浮物清理打捞、湖边垃圾的清理；（4）生活垃圾、生活废弃物、建筑垃圾、装潢垃圾、积存垃圾的清运；（5）数字化案卷及领导督办案件的整改；（6）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、各类保障）的工作任务。

（三）合南社区（区域界定由合南社区解释为准）

1. 范围为合南社区管辖范围内的老村庄，含张冲小区、马冲、腰村、窑区，方岗、韦岗、新村、前后场、锅炉厂小区（含

（2）锅炉浴室周边）、长江大堤合南段及水面（含二航小区内的水域）国防学校征收地块、余庆路支巷（含天合厂区大门南侧的道路）及垃圾分类亭、征收地块空闲地、长江沿线合南段、公厕及社区管辖范围绿化修剪和杂草的清除。

2. 服务项目（1）境内老村庄的日常环境卫生保洁。道路及支巷的垃圾、牛皮癣及乱张贴、杂草清理及绿化修剪；（2）长江沿线合南段垃圾清理；（3）房前屋后的乱堆放的劝导；（4）水域（朱村水系、二航小区内的水域）水面的漂浮物清理打捞及湖边垃圾的清理；（5）生活垃圾、生活废弃物、建筑垃圾、装潢垃圾、积存垃圾的清运；（6）数字化案卷及领导督办案件的整改；（7）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、各类保障）的工作任务。

（四）石城社区（区域界定由石城社区解释为准）

1. 范围为石城社区管辖范围内的老村庄，含芜轴新村、小塘陡门、一建宿舍、外运宿舍、三工区、凤凰造漆厂、工农橡胶厂、长江沿线石城段、塘陡门（港湾嘉园东南侧地块）、征收地块空闲地、水面、公厕、社区管辖范围绿化修剪和杂草的清除。

2. 服务项目（1）境内老村庄的日常环境卫生保洁。道路及支巷的垃圾、牛皮癣及乱张贴、杂草清理及绿化修剪；（2）长江沿线石城段垃圾清理；（3）房前屋后的乱堆放的劝导；（4）社区境内水面（银湖及石城工业园内水系）水面的漂浮物清理打捞、湖边垃圾的清理；（5）生活垃圾、生活废弃物、建筑垃圾、装潢垃圾、积存垃圾的清运；（6）数字化案卷及领导督办案件的整改；（7）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、各类保障）的工作

任务。

（五）华强社区（区域界定由华强社区解释为准）

1. 范围为芜潜小区及周边区域。

2. 服务项目（1）境内老村庄的日常环境卫生保洁。道路及支巷的垃圾、牛皮癣及乱张贴、杂草清理及绿化修剪；（2）老村庄内居民房前屋后的乱堆放的劝导；（3）生活垃圾、生活废弃物、建筑垃圾、装潢垃圾、积存垃圾的清运；（4）数字化案卷及领导督办案件的整改；（5）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、各类保障）的工作任务。

二、人员配备：

配备保洁员和垃圾清运员共 37 人。其中保洁员 23 人，垃圾清运员 14 人。各社区为：

1. 金湾社区：保洁员 11 人，垃圾清运员 4 人；
2. 银湖社区：保洁员 3 人，垃圾清运员 2 人；
3. 合南社区：保洁员 5 人，垃圾清运员 4 人；
4. 石城社区：保洁员 3 人，垃圾清运员 3 人；
5. 华强社区：保洁员 1 人，垃圾清运员 1 人。

第二条 政策依据和服务要求

一、政策依据

1. 《2021 年全国城市文明程度指数测评体系》、《2021 年未成年人思想道德建设工作测评体系》（鸠文明办〔2021〕18 号）、《鸠江区文明创建工作考核办法》（鸠办〔2022〕8 号）、《芜湖市城市管理考评标准（2012 年度）》、《鸠江区“清洁城乡、美化家园”暨“贴近群众六走进”环境整治工作暗访督查评价办法》（鸠整治组〔2019〕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

7)。

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或等于 6000 元，甲方有权终止合同。

月考核制度：考核由城管办牵头组织属地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

1. 清除村庄（社区规定范围内）道路及支巷、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。

2. 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。

3. 无点状垃圾，无堆状、片状垃圾，无积泥、油污，无焚烧垃圾。

4. 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。

5. 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，无马路堆放物。

6. 严禁在道路、绿化带内焚烧垃圾、树叶、杂物等。

7. 清理责任区域内生活垃圾、建筑垃圾及渣土等。

8. 负责责任区域内数字化案卷、督办案件的整改。

9. 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。如果遇到突击整治、重大保障等任务时，根据需要，无条件服从街道城市管理办（市容）和属地社区的工作安排。

三、设备要求

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100个。垃圾桶每半年由乙方全部更换一次；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，根据区域实际情况进行调配），费用均由乙方承担。

2. 保洁员共计23人，每人配备扫帚簸箕1套，垃圾夹1把，大扫帚1把，铁锹1把，反光背心1件。按以上要求，保洁工具根据使用完好情况，乙方保障工具数量齐整，每三个月由乙方全部更换一次，费用均由乙方承担。

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。

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5月1日至2025年4月30日。

第四条 合同价款

根据中标通知书，项目编号：WH15CG2022FW4740，中标价

为人民币壹佰贰拾捌万壹仟捌佰壹拾捌元伍角柒分/年
(¥1281818.57 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陆万肆仟零玖拾壹元整(¥64091 元),中标人拒绝提供的视为放弃。

第六条 付款方式

1. 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。

2. 次月 25 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

1. 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(1895.91 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 809.28 元/人/月,共计 2705.19 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。

2. 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。

3. 乙方根据工作任务的要求,将依据工作量对各标段内人

员进行适时适当地调整，应在总人数不变的前提下，进行岗位微调，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。

4. 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. 制定考核办法，根据考核结果于次月 25 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或分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各种纠纷。

6. 法律、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

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

先行
批准
后

理服务，必须自觉服从并接受街道城市管理办（市容）、属
他社区的管理和监督及每月的考核。

4. 严格履行请销假制度，项目经理需按时参加工作会议，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应急、市监、城管、公安、住建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。

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，如因乙方工作不利产生重大问题或造成严重不良后果，甲方有权终止合同。

4. 乙方确保人员配备数量相符，乙方人员配备数量不满37人，每发现1次，扣除当月物业管理费用5000元，累计发现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以上（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，乙方应立即退还违法违规收取的费用并及时道歉，消除对甲方造成的不利影响，甲方有权终止合同，且不退还履约保证金。

第十条 其他事项

1. 甲乙双方均执行招标文件规定，以上内容与招标文件不一致的部分，由甲乙双方协商解决。

2. 本合同有效期为一年，合同管理期满，本合同自然终止。

3. 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。

4. 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。

此月物上
损坏
每月
赔偿
费用。

5. 本合同一式捌份，具有同等法律效力，甲乙双方各执肆

6. 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：2014年4月20日