**综合楼南楼停车场管理服务合作协议**

甲方：南通科苑综合服务有限公司

乙方：

为进一步规范园区管理、促进园区工作的良好秩序、美化园区环境、提升园区为入驻企业的服务意识，经甲乙双方共同协商就甲方停车场的管理服务达成一致共识。由乙方在甲方设定条件的情况下**同意**负责承包综合楼产权证五幢南停车场（包含地下停车场）的服务管理工作。现将具体条款和停车管理的责任范围等拟定合同如下：

**一、停车管理服务的承包地点**

　　南通市崇川区58号综合楼（产权证5幢）南停车场（包含地下停车场）。

**二、停车管理服务对外承包的设定条件说明及范围内容**

**１、设定条件说明：**该停车场作为园区南楼的附属设施，占地面积约**850**平方米，停车位**130**个（包含综合楼地下室）。是主要服务于入驻整个南楼的单位、人才公寓、商业(含酒店、食堂、中华牛肉面馆及文峰超市)以及来我南楼开会办事等人员的车辆**免费**停放。

**入驻南楼单位停车位分配表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **入驻单位** | **入驻的平方／间** | **入驻情况** | **机动免费车位** | **备　 注** |
| **1** | 人才公寓 | 共**60**间 | 18年－19年入驻率80%以上 | **36** | 服务要灵活机动，可录入车牌号、免费停车票、发放通行证以及部分停车位可以相对固定等。 |
| **2** | 妇幼保健院 | 二层和六层部分共**622.2**平方米 |  | **14** |
| **3** | 众诚消防 | 三层共**731**平方米 |  | **16** |
| **4** | 文峰超市 | **66**平方米 |  | **2** |
| **5** | 无锡劦诚酒店 | **5200**平方米（**100**个房间不含大厅） |  | **48** |
| **6** | 食堂 | 一层 |  | **4** |
| **7** | 食堂西边的中华牛肉面馆 | **168**平方米 |  | **2** |
| **8** | 来我园区南楼办事（上下级及兄弟单位）、开会等人员的车辆及公共服务车（以产研究书面通知为准） | | | 机动 | 一律免费 |

　　以上停车位分配是我公司根据**目前**对入驻的单位所占用的面积及实际情况综合考虑而定，在协议期内，入驻的单位车位数量如有变动，我公司有权利对入驻单位的车位数量在合理范围内根据实际情况作一定的调整，乙方必须**全力配合**。

1. **管理服务承包的范围内容**

（1）负责停车场秩序的维护维修、安全和卫生清理等；

（2）负停车场车辆统计管理；

（3）负责进出车辆的临时收费、固定车位等收费及配合甲方对停车通行证的发放管理；

（4）负责停车场的一切安全及消防设施设备的布置使用等；

（5）甲方向乙方交付空调一台和收费岗亭一个。其余设备由乙方自行投资。

**三、管理服务的期限**

管理服务合作协议合同的期限为 3年，自2019年　　月　　日起至2022年 　月 　日。

在合作协议合同期间甲方对乙方进行考核：考核得分在**优秀**以上的，其管理服务合作协议合同期限可再向后**延续一年，**同时管理服务合作年费用不变；

考核得分在**良好（含良好）以上**其管理服务合作协议合同期限可再向后**延续一年，**同时管理服务合作年费用在前一年的基础上递增20％；

考核得分低于合格**（含合格）的，**其管理服务合作协议合同期限不再向后**延。详见附件２考核表**

**四、合同付款方式**

按照“先付后包，按年支付”的原则,**合作费用的交付不受乙方经营状况的影响，按年（前三年每年不变）固定支付。**乙方于合同签订当日向甲方支付第一笔合作年费用人民币￥　　　　 元大写：**人民币** 整）后期每笔合作费用**乙方须提前1个月**支付给甲方。具体支付时间如下：

第二笔于 　 年 月 　 日支付合作费用人民币　元（大写：**人民币** 整）

第三笔于 　 年 月 　 日支付合作费用人民币　元（大写：**人民币** 整）

第四笔合作费用由甲方（在合同的第12个季度中）对乙方考核后，考核得分在**优秀**以上其管理服务合作协议合同期限可再向后**延续一年，**同时管理服务合作年费用不变，于 　 年 月 　 日支付人民币　　　　元（大写：**人民币“按考核的成绩而定，见附件２”**整）；考核得分在**良好**以上其管理服务合作协议合同期限可再向后**延续一年，**同时管理服务合作年费用在前一年的基础上**递增20％**；于 　 年 月 　 日支付人民币　　　　元（大写：**人民币“按考核的成绩而定，见附件２”**整）。

**五、甲乙双方的权利责任及义务。**

**１、甲方的权利责任及义务**

（1）甲方有权利，对乙方的经营行为进行监督及管理；

　　（2）如因乙方经营不善而造成重大影响和经济损失，甲方有权终止合同，并且因此所造成一切损失及所有赔偿费用都由乙方自行承担。

　　（3）甲方委派**专人**配合乙方实施管理服务工作，并协商各方关系，方便乙方日常工作的顺利实施。

　　（4）在协议合同期内停车场发生的所有纠纷，均与甲方无关，由乙方自行解决。

（5）协议合同期满后，若乙方不再合作服务，甲方有权收回进行场所，同时对乙方所投资的停车系统及硬件设备等归甲方所有，届时乙方不得随意破坏。

（6）协议合同期内，乙方不得以任何方式进行**转租外包**，若经发现甲方有权利提前终止合作协议合同，并且不退还任何费用等（包括乙方所投资的停车系统及硬件设备等）。

**２、乙方的权利责任及义务**

（1）乙方按照消防的要求及规定，自行布置停车场的消防设施设备（费用由乙方自行处理）。

（2）对进入停车场的车辆，乙方有责任有权利有义务进行检查和提醒，严禁易燃易爆化学品等危险品进入停车场。尤其是夏天对进入停车场的车辆要友情提醒，车内不得放置打火机等易爆物品。确保停车场的车辆和人员的安全。

（3）对停车场的管理人员要要持证上岗、定期培训。达到要对消防设施设备熟练操作，对突发事件要有果断正确的处理的能力。

（4）乙方在保障好入驻我园区企业等人员车辆的情况下自主经营，自负盈亏，自负安全。同时遵守甲方的各项管理制度和协议规定的责任要求，对该停车场实行科学化综合化管理服务。

（5）乙方有权利依照本协议合同的内容对停车场进行管理与收费，可利用剩余车位和车辆流动进出的间际所留下的空车位进行对外合理收费达到平衡管理人员等费用自接，其空车位对外收费标准，按南通市物价部门的有关规定执行。

（6）在协议合同期内乙方自觉接收甲方的检查和监督，停车场区域内的卫生由乙方负责清理打扫，随时保持停车场的卫生整洁；同时保证园区停车场内的通道及消防通道畅通，并承担相应的责任。

（7）乙方应科学合理安排入驻我园区企业的停车协调服务工作，并制定符合我园区的停车管理规定，全面配合好我园区组织的会议及各项活动车辆停车位的保障。

（8）乙方应制定员工操作规程，行为规范等制度，确保管理服务顺利实施和指挥车辆停放，维持停车的正常秩序。

（9）因乙方管理不善或乙方的工作人员疏忽造成车辆损坏等一切费用由乙方负责赔偿；相关部门对停车场的检查罚单或行政处罚等都由乙方负责交付，均与甲方无关。

（10）乙方所派驻的车辆管理服务人员与甲方不存在任何劳务关系，若发生任何劳务纠纷或**合同期内的安全事故等均与甲方无关**，由乙方自行解决，**并承担一切责任和损失**。

（11）协议合同期满后，若甲方不再与乙方合作服务续约，乙方所投资的停车系统及硬件设备等归甲方所有，届时乙方不得随意破坏。

（12）乙方需服从管理，积极参与或配合甲方组织的相关活动，在协议合同期内禁止利用其停车场从事非法集资、传销等违法违规活动。

（13）协议合同期满后甲方有权收回停车场，甲方在合同终止日前２个月内组织下一轮的合作招标工作，乙方必须配合甲方做好重新招标潜在投标人的现场踏勘工作（如有）。

**六**、**违约责任**

　　1、协议合同期内，除发生不可抗力的事件（如战争、地震、政府行为或要求） 致使本协议无法继续履行或本协议合同另有约定外，任何一方不得单方解除本协议合同。

　　2、甲方于本协议期届满前**擅自**解除协议合同的，甲方应对乙方所投资的停车系统及硬件设备进行（以发票为准）赔偿。

3、**乙方有下列行为之一的，甲方有权无条件解除协议合同，**并不向乙方退还乙方所投资的停车系统及硬件等设备，同时乙方应向甲方支付本协议合同约定3年承包总额的10%作为违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，甲方有权追偿（包括但不限于甲方发生的诉讼费、律师费等）：

（1）**逾期不支付承包费用**累计超过二十（**20**）日；

（2）违反本协议合同约定，擅自**转租外包**的；

（3）乙方于本协议合同期届满前擅自退出撤场或解除协议合同，或以其他方式表明乙方不愿继续履行协议合同的；

（4）乙方**违反本协议合同任何一约定义务的**，**不服从园区管理的、不配合园区组织的相关活动等。**

（5）乙方在履行本协议合同过程中因任何原因造成甲方损失或甲方被第三人索赔的，乙方须承担由此导致的甲方产生的所有损失。

**七、**本协议合同未尽事宜，双方可共同协商签订补充协议，补充协议与本协议合同及附件具有同等法律效力。

**八、**本协议合同在履行过程中发生争议，双方应友好协商解决；协商不成的，任何一方均可向该停车场**所在地**人民法院提起诉讼。

**九、**本协议合同正文中手写或涂改的内容必须由双方当事人签字盖章后方为有效。

**十、**本协议合同及附件一式**叁份**，甲方执**贰份**，乙方执**壹份**，甲乙双方签字或盖章后生效。

**甲方：**南通科苑综合服务有限公司　**乙方：**

法定代表人： 法定代表人：

委托代理人： 委托代理人：

身 份 证号： 身 份 证号：

电　　　话：81182510 　　　　 　电　　　话：

日　　　期： 日 　期：

**附件1：书面委托书**

**委 托 书**

南通科苑综合服务有限公司系南通产业技术研究院有限公司的全资子公司，主要从事房屋租赁、修缮、管理等服务。现委托该公司负责产研院综合楼已获房屋及停车场所有权的房屋及停车场的对外租赁(合作管理)、合同签订及后续管理收款等事宜。

特此说明。

　　　　　　　　　　　　　南通产业技术研究院有限公司

　　　　　　　　　　　　　　　二〇一九年四月六日

**附件２：考核表**

**综合楼南楼停车场服务考核表**

为进一步规范园区停车位的科学管理、促进园区工作的良好秩序、美化园区环境、提升园区为入驻企业的配套服务意识，并且对乙方的工作绩效有客观评价，甲方须成立考核小组（**由资产部牵头，各部门安排1人配合**），并制定以下考核指标（总分：100分）并对乙方进行考核：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 考核扣分内容 | 扣分位置 | 考核分值 | 备注 |
| 1 | 抽查发现:对停车场的管理人员不能熟练操作消防设施设备。 （1次扣8分） |  |  |  |
| 2 | 抽查发现： 有相关部门对停车场的检查罚单或行政处罚 （1次扣8分） |  |  |  |
| 3 | 抽查发现：无人值班，擅离职守的（1次扣5分） |  |  |  |
| 4 | 抽查发现：未按南通市物价部门的有关规定收费的。（1次扣3分） |  |  |  |
| 5 | 抽查发现：停车场区域内乱放东西的。（1次扣2分） |  |  |  |
| 6 | 抽查发现：垃圾不按规定堆放的或未放入垃圾筒内的。（1次扣2分） |  |  |  |
| 7 | 抽查发现：停车场区域内卫生不干净的、不整洁的。（1次扣1分） |  |  |  |
| 8 | 每接到顾客对区域内服务不满的投诉。（1次扣3分） |  |  |  |
| 9 | 抽查发现：服务态度不佳，缺乏主动服务意识的。（1次扣3分） |  |  |  |
| 10 | 抽查发现：停车场内车辆不安规定停放的。（1次扣2分） |  |  |  |
| 11 | 抽查发现：私自乱接电源（不按规定）。（1次扣20分） |  |  |  |
| 12 | **不服从园区管理的，不配合园区组织的相关活动。**（1次扣30分） |  |  |  |
| 13 | 不符合消防管理规定、阻碍安全通道等。（1次扣8分） |  |  |  |
| 14 | 发生火灾或其他重大事故。（1次50分） |  |  |  |
| **（第　　季度）　　　　　总　得　分** | | |  |  |

考核小组在三年合作协议合同期内（每季度）按照考核表内容，不定期对乙方进行考核， 三年协议合同期内（12个季度）平均分为最终考核得分。考核得分为5个等级：考核得分在**优秀**以上其管理服务合作协议合同期限可再向后**延续一年，**同时管理服务合作年费用不变；考核得分在**良好（含良好）**以上其管理服务合作协议合同期限可再向后**延续一年，**同时管理服务合作年费用在前一年的基础上**递增20％**；考核得分低于合格**（含合格）的，**其管理服务合作协议合同期限不再向**后延。**

|  |  |
| --- | --- |
| 考核得分 | 等级 |
| 90分以上 | 优秀 |
| 80-89分 | 良好 |
| 70-79分 | 合格 |
| 60-69分 | 及格 |

**甲方：**南通科苑综合服务有限公司　**乙方：**

法定代表人： 法定代表人：

委托代理人： （专人） 委托代理人：

身 份 证号： 身 份 证号：

电　　　话：81182510 　　　　 　电　　　话：

日　　　期： 日 　期：