

建设工程监理合同

(G F—2012—0202)

住房和城乡建设部

制定

国家工商行政管理总局

第一部分 协议书

委托人（全称）：南京市建邺区莲花北苑物业管理委员会

监理人（全称）：步宇工程咨询集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就下述工程委托监理与相关服务事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

1. 工程名称：莲花北苑消防系统维修改造项目监理；
2. 工程地点：南京市建邺区友谊街 38 号莲花北苑小区；
3. 工程规模：莲花北苑占地面积 17 万平方，建筑面积 50.56 万平方；
4. 工程概算投资额或建筑安装工程费：项目计划总投资 8753792.92 元。

二、词语限定

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

1. 协议书；
2. 中标通知书（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；
3. 投标文件（适用于招标工程）或监理与相关服务建议书（适用于非招标工程）、招标文件；
4. 专用条件；
5. 通用条件；
6. 附录，即：

附录 A 相关服务的范围和内容

附录 B 委托人派遣的人员和提供的房屋、资料、设备

本合同签订后，双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

四、总监理工程师

总监理工程师姓名：王元球，身份证号码：320826196411230054，注册号：33010450。

五、签约酬金

签约酬金（大写）：以工程结算审计价为计费基数，按发改价格（2007）670 号文的 82 %。

包括：

1. 监理酬金:以工程结算审计价为计费基数,按发改价格(2007)670号文的 82 %。

2. 相关服务酬金: 无。

其中:

(1) 勘察阶段服务酬金: 无。

(2) 设计阶段服务酬金: 无。

(3) 保修阶段服务酬金: 无。

(4) 其他相关服务酬金: 无。

六、期限

1. 监理期限:

工期: 90 日历天, 具体开工日期以甲方通知为准。

2. 相关服务期限:

(1) 勘察阶段服务期限自/年/月/日始, 至/年/月/日止。

(2) 设计阶段服务期限自/年/月/日始, 至/年/月/日止。

(3) 保修阶段服务期限自/年/月/日始, 至/年/月/日止。

(4) 其他相关服务期限自/年/月/日始, 至/年/月/日止。

七、双方承诺

1. 监理人向委托人承诺, 按照本合同约定提供监理与相关服务。

2. 委托人向监理人承诺, 按照本合同约定派遣相应的人员, 提供房屋、资料、设备, 并按本合同约定支付酬金。

八、合同订立

1. 订立时间: 2024 年 12 月 27 日。

2. 订立地点: 南京市建邺区。

3. 本合同一式肆份, 具有同等法律效力, 双方各执贰份。

委托人: (盖章)

住所:

邮政编码:

法定代表人或其授权

的代理人: (签字)

开户银行:

监理人: (盖章)

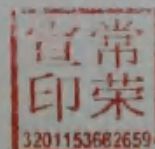
住所:

邮政编码:

法定代表人或其授权

的代理人: (签字)

开户银行:



账号:

电话:

传真:

电子邮箱:

账号:

电话:

传真:

电子邮箱:



第二部分 通用条件

1. 定义与解释

1.1 定义

除根据上下文另有其意义外，组成本合同的全部文件中的下列名词和用语应具有本款所赋予的含义：

1.1.1 “工程”是指按照本合同约定实施监理与相关服务的建设工程。

1.1.2 “委托人”是指本合同中委托监理与相关服务的一方，及其合法的继承人或受让人。

1.1.3 “监理人”是指本合同中提供监理与相关服务的一方，及其合法的继承人。

1.1.4 “承包人”是指在工程范围内与委托人签订勘察、设计、施工等有关合同的当事人，及其合法的继承人。

1.1.5 “监理”是指监理人受委托人的委托，依照法律法规、工程建设标准、勘察设计文件及合同，在施工阶段对建设工程质量、进度、造价进行控制，对合同、信息进行管理，对工程建设相关方的关系进行协调，并履行建设工程安全生产管理法定职责的服务活动。

1.1.6 “相关服务”是指监理人受委托人的委托，按照本合同约定，在勘察、设计、保修等阶段提供的服务活动。

1.1.7 “正常工作”指本合同订立时通用条件和专用条件中约定的监理人的工作。

1.1.8 “附加工作”是指本合同约定的正常工作以外监理人的工作。

1.1.9 “项目监理机构”是指监理人派驻工程负责履行本合同的组织机构。

1.1.10 “总监理工程师”是指由监理人的法定代表人书面授权，全面负责履行本合同、主持项目监理机构工作的注册监理工程师。

1.1.11 “酬金”是指监理人履行本合同义务，委托人按照本合同约定给付监理人的金额。

1.1.12 “正常工作酬金”是指监理人完成正常工作，委托人应给付监理人并在协议书中载明的签约酬金额。

1.1.13 “附加工作酬金”是指监理人完成附加工作，委托人应给付监理人的金额。

1.1.14 “一方”是指委托人或监理人；“双方”是指委托人和监理人；“第三方”是指除委托人和监理人以外的有关方。

1.1.15 “书面形式”是指合同书、信件和数据电文（包括电报、电传、传真、电

子数据交换和电子邮件)等可以有形地表现所载内容的形式。

1.1.16 “天”是指第一天零时至第二天零时的时间。

1.1.17 “月”是指按公历从一个月中任何一天开始的一个公历月时间。

1.1.18 “不可抗力”是指委托人和监理人在订立本合同时不可预见,在工程施工过程中不可避免发生并不能克服的自然灾害和社会性突发事件,如地震、海啸、瘟疫、水灾、骚乱、暴动、战争和专用条件约定的其他情形。

1.2 解释

1.2.1 本合同使用中文书写、解释和说明。如专用条件约定使用两种及以上语言文字时,应以中文为准。

1.2.2 组成本合同的下列文件彼此应能相互解释、互为说明。除专用条件另有约定外,本合同文件的解释顺序如下:

- (1) 协议书;
- (2) 中标通知书(适用于招标工程)或委托书(适用于非招标工程);
- (3) 专用条件及附录 A、附录 B;
- (4) 通用条件;
- (5) 投标文件(适用于招标工程)或监理与相关服务建议书(适用于非招标工程)。

双方签订的补充协议与其他文件发生矛盾或歧义时,属于同一类内容的文件,应以最新签署的为准。

2. 监理人的义务

2.1 监理的范围和工作内容

2.1.1 监理范围在专用条件中约定。

2.1.2 除专用条件另有约定外,监理工作内容包括:

- (1) 收到工程设计文件后编制监理规划,并在第一次工地会议 7 天前报委托人。根据有关规定和监理工作需要,编制监理实施细则;
- (2) 熟悉工程设计文件,并参加由委托人主持的图纸会审和设计交底会议;
- (3) 参加由委托人主持的第一次工地会议;主持监理例会并根据工程需要主持或参加专题会议;
- (4) 审查施工承包人提交的施工组织设计,重点审查其中的质量安全技术措施、专项施工方案与工程建设强制性标准的符合性;
- (5) 检查施工承包人工程质量、安全生产管理制度及组织机构和人员资格;
- (6) 检查施工承包人专职安全生产管理人员的配备情况;

- (7) 审查施工承包人提交的施工进度计划，核查承包人对施工进度计划的调整；
- (8) 检查施工承包人的试验室；
- (9) 审核施工分包人资质条件；
- (10) 查验施工承包人的施工测量放线成果；
- (11) 审查工程开工条件，对条件具备的签发开工令；
- (12) 审查施工承包人报送的工程材料、构配件、设备质量证明文件的有效性和符合性，并按规定对用于工程的材料采取平行检验或见证取样方式进行抽检；
- (13) 审核施工承包人提交的工程款支付申请，签发或出具工程款支付证书，并报委托人审核、批准；
- (14) 在巡视、旁站和检验过程中，发现工程质量、施工安全存在事故隐患的，要求施工承包人整改并报委托人；
- (15) 经委托人同意，签发工程暂停令和复工令；
- (16) 审查施工承包人提交的采用新材料、新工艺、新技术、新设备的论证材料及相关验收标准；
- (17) 验收隐蔽工程、分部分项工程；
- (18) 审查施工承包人提交的工程变更申请，协调处理施工进度调整、费用索赔、合同争议等事项；
- (19) 审查施工承包人提交的竣工验收申请，编写工程质量评估报告；
- (20) 参加工程竣工验收，签署竣工验收意见；
- (21) 审查施工承包人提交的竣工结算申请并报委托人；
- (22) 编制、整理工程监理归档文件并报委托人。

2.1.3 相关服务的范围和内容在附录 A 中约定。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：

- (1) 适用的法律、行政法规及部门规章；
- (2) 与工程有关的标准；
- (3) 工程设计及有关文件；
- (4) 本合同及委托人与第三方签订的与实施工程有关的其他合同。

双方根据工程的行业和地域特点，在专用条件中具体约定监理依据。

2.2.2 相关服务依据在专用条件中约定。

2.3 项目监理机构和人员

2.3.1 监理人应组建满足工作需要的项目监理机构，配备必要的检测设备。项目监理机构的主要人员应具有相应的资格条件。

2.3.2 本合同履行过程中，总监理工程师及重要岗位监理人员应保持相对稳定，以保证监理工作正常进行。

2.3.3 监理人可根据工程进展和工作需要调整项目监理机构人员。监理人更换总监理工程师时，应提前 7 天向委托人书面报告，经委托人同意后方可更换；监理人更换项目监理机构其他监理人员，应以相当资格与能力的人员替换，并通知委托人。

2.3.4 监理人应及时更换有下列情形之一的监理人员：

- (1) 严重过失行为的；
- (2) 有违法行为不能履行职责的；
- (3) 涉嫌犯罪的；
- (4) 不能胜任岗位职责的；
- (5) 严重违反职业道德的；
- (6) 专用条件约定的其他情形。

2.3.5 委托人可要求监理人更换不能胜任本职工作的项目监理机构人员。

2.4 履行职责

监理人应遵循职业道德准则和行为规范，严格按照法律法规、工程建设有关标准及本合同履行职责。

2.4.1 在监理与相关服务范围内，委托人和承包人提出的意见和要求，监理人应及时提出处置意见。当委托人与承包人之间发生合同争议时，监理人应协助委托人、承包人协商解决。

2.4.2 当委托人与承包人之间的合同争议提交仲裁机构仲裁或人民法院审理时，监理人应提供必要的证明资料。

2.4.3 监理人应在专用条件约定的授权范围内，处理委托人与承包人所签订合同的变更事宜。如果变更超过授权范围，应以书面形式报委托人批准。

在紧急情况下，为了保护财产和人身安全，监理人所发出的指令未能事先报委托人批准时，应在发出指令后的 24 小时内以书面形式报委托人。

2.4.4 除专用条件另有约定外，监理人发现承包人的人员不能胜任本职工作的，有权要求承包人予以调换。

2.5 提交报告

监理人应按专用条件约定的种类、时间和份数向委托人提交监理与相关服务的报告。

2.6 文件资料

在本合同履行期内，监理人应在现场保留工作所用的图纸、报告及记录监理工作的相关文件。工程竣工后，应当按照档案管理规定将监理有关文件归档。

2.7 使用委托人的财产

监理人无偿使用附录 B 中由委托人派遣的人员和提供的房屋、资料、设备。除专用条件另有约定外，委托人提供的房屋、设备属于委托人的财产，监理人应妥善使用和保管，在本合同终止时将这些房屋、设备的清单提交委托人，并按专用条件约定的时间和方式移交。

3. 委托人的义务

3.1 告知

委托人应在委托人与承包人签订的合同中明确监理人、总监理工程师和授予项目监理机构的权限。如有变更，应及时通知承包人。

3.2 提供资料

委托人应按照附录 B 约定，无偿向监理人提供工程有关的资料。在本合同履行过程中，委托人应及时向监理人提供最新的与工程有关的资料。

3.3 提供工作条件

委托人应为监理人完成监理与相关服务提供必要的条件。

3.3.1 委托人应按照附录 B 约定，派遣相应的人员，提供房屋、设备，供监理人无偿使用。

3.3.2 委托人应负责协调工程建设中所有外部关系，为监理人履行本合同提供必要的外部条件。

3.4 委托人代表

委托人应授权一名熟悉工程情况的代表，负责与监理人联系。委托人应在双方签订本合同后 7 天内，将委托人代表的姓名和职责书面告知监理人。当委托人更换委托人代表时，应提前 7 天通知监理人。

3.5 委托人意见或要求

在本合同约定的监理与相关服务工作范围内，委托人对承包人的任何意见或要求应

通知监理人，由监理人向承包人发出相应指令。

3.6 答复

委托人应在专用条件约定的时间内，对监理人以书面形式提交并要求作出决定的事宜，给予书面答复。逾期未答复的，视为委托人认可。

3.7 支付

委托人应按本合同约定，向监理人支付酬金。

4. 违约责任

4.1 监理人的违约责任

监理人未履行本合同义务的，应承担相应的责任。

4.1.1 因监理人违反本合同约定给委托人造成损失的，监理人应当赔偿委托人损失。赔偿金额的确定方法在专用条件中约定。监理人承担部分赔偿责任的，其承担赔偿金额由双方协商确定。

4.1.2 监理人向委托人的索赔不成立时，监理人应赔偿委托人由此发生的费用。

4.2 委托人的违约责任

委托人未履行本合同义务的，应承担相应的责任。

4.2.1 委托人违反本合同约定造成监理人损失的，委托人应予以赔偿。

4.2.2 委托人向监理人的索赔不成立时，应赔偿监理人由此引起的费用。

4.2.3 委托人未能按期支付酬金超过 28 天，应按专用条件约定支付逾期付款利息。

4.3 除外责任

因非监理人的原因，且监理人无过错，发生工程质量事故、安全事故、工期延误等造成的损失，监理人不承担赔偿责任。

因不可抗力导致本合同全部或部分不能履行时，双方各自承担其因此而造成的损失、损害。

5. 支付

5.1 支付货币

除专用条件另有约定外，酬金均以人民币支付。涉及外币支付的，所采用的货币种类、比例和汇率在专用条件中约定。

5.2 支付申请

监理人应在本合同约定的每次应付款时间的 7 天前，向委托人提交支付申请书。支付申请书应当说明当期应付款总额，并列出当期应支付的款项及其金额。

5.3 支付酬金

支付的酬金包括正常工作酬金、附加工作酬金、合理化建议奖励金额及费用。

5.4 有争议部分的付款

委托人对监理人提交的支付申请书有异议时，应当在收到监理人提交的支付申请书后7天内，以书面形式向监理人发出异议通知。无异议部分的款项应按期支付，有异议部分的款项按第7条约定办理。

6. 合同生效、变更、暂停、解除与终止

6.1 生效

除法律另有规定或者专用条件另有约定外，委托人和监理人的法定代表人或其授权代理人在协议书上签字并盖单位章后本合同生效。

6.2 变更

6.2.1 任何一方提出变更请求时，双方经协商一致后可进行变更。

6.2.2 除不可抗力外，因非监理人原因导致监理人履行合同期限延长、内容增加时，监理人应当将此情况与可能产生的影响及时通知委托人。增加的监理工作时间、工作内容应视为附加工作。附加工作酬金的确定方法在专用条件中约定。

6.2.3 合同生效后，如果实际情况发生变化使得监理人不能完成全部或部分工作时，监理人应立即通知委托人。除不可抗力外，其善后工作以及恢复服务的准备工作应为附加工作，附加工作酬金的确定方法在专用条件中约定。监理人用于恢复服务的准备时间不应超过28天。

6.2.4 合同签订后，遇有与工程相关的法律法规、标准颁布或修订的，双方应遵照执行。由此引起监理与相关服务的范围、时间、酬金变化的，双方应通过协商进行相应调整。

6.2.5 因非监理人原因造成工程概算投资额或建筑安装工程费增加时，正常工作酬金应作相应调整。调整方法在专用条件中约定。

6.2.6 因工程规模、监理范围的变化导致监理人的正常工作量减少时，正常工作酬金应作相应调整。调整方法在专用条件中约定。

6.3 暂停与解除

除双方协商一致可以解除本合同外，当一方无正当理由未履行本合同约定的义务时，另一方可以根据本合同约定暂停履行本合同直至解除本合同。

6.3.1 在本合同有效期内，由于双方无法预见和控制的原因导致本合同全部或部分无法继续履行或继续履行已无意义，经双方协商一致，可以解除本合同或监理人的部分义务。在解除之前，监理人应作出合理安排，使开支减至最小。

因解除本合同或解除监理人的部分义务导致监理人遭受的损失，除依法可以免除责任的情况外，应由委托人予以补偿，补偿金额由双方协商确定。

解除本合同的协议必须采取书面形式，协议未达成之前，本合同仍然有效。

6.3.2 在本合同有效期内，因非监理人的原因导致工程施工全部或部分暂停，委托人可通知监理人要求暂停全部或部分工作。监理人应立即安排停止工作，并将开支减至最小。除不可抗力外，由此导致监理人遭受的损失应由委托人予以补偿。

暂停部分监理与相关服务时间超过 182 天，监理人可发出解除本合同约定的该部分义务的通知；暂停全部工作时间超过 182 天，监理人可发出解除本合同的通知，本合同自通知到达委托人时解除。委托人应将监理与相关服务的酬金支付至本合同解除日，且应承担第 4.2 款约定的责任。

6.3.3 当监理人无正当理由未履行本合同约定的义务时，委托人应通知监理人限期改正。若委托人在监理人接到通知后的 7 天内未收到监理人书面形式的合理解释，则可在 7 天内发出解除本合同的通知，自通知到达监理人时本合同解除。委托人应将监理与相关服务的酬金支付至限期改正通知到达监理人之日，但监理人应承担第 4.1 款约定的责任。

6.3.4 监理人在专用条件 5.3 中约定的支付之日起 28 天后仍未收到委托人按本合同约定应付的款项，可向委托人发出催付通知。委托人接到通知 14 天后仍未支付或未提出监理人可以接受的延期支付安排，监理人可向委托人发出暂停工作的通知并可自行暂停全部或部分工作。暂停工作后 14 天内监理人仍未获得委托人应付酬金或委托人的合理答复，监理人可向委托人发出解除本合同的通知，自通知到达委托人时本合同解除。委托人应承担第 4.2.3 款约定的责任。

6.3.5 因不可抗力致使本合同部分或全部不能履行时，一方应立即通知另一方，可暂停或解除本合同。

6.3.6 本合同解除后，本合同约定的有关结算、清理、争议解决方式的条件仍然有效。

6.4 终止

以下条件全部满足时，本合同即告终止：

- (1) 监理人完成本合同约定的全部工作；
- (2) 委托人与监理人结清并支付全部酬金。

7. 争议解决

7.1 协商

双方应本着诚信原则协商解决彼此间的争议。

7.2 调解

如果双方不能在 14 天内或双方商定的其他时间内解决本合同争议，可以将其提交给专用条件约定的或事后达成协议的调解人进行调解。

7.3 仲裁或诉讼

双方均有权不经调解直接向专用条件约定的仲裁机构申请仲裁或向有管辖权的人民法院提起诉讼。

8. 其他

8.1 外出考察费用

经委托人同意，监理人员外出考察发生的费用由委托人审核后支付。

8.2 检测费用

委托人要求监理人进行的材料和设备检测所发生的费用，由委托人支付，支付时间在专用条件中约定。

8.3 咨询费用

经委托人同意，根据工程需要由监理人组织的相关咨询论证会以及聘请相关专家等发生的费用由委托人支付，支付时间在专用条件中约定。

8.4 奖励

监理人在服务过程中提出的合理化建议，使委托人获得经济效益的，双方在专用条件中约定奖励金额的确定方法。奖励金额在合理化建议被采纳后，与最近一期的正常工作酬金同期支付。

8.5 守法诚信

监理人及其工作人员不得从与实施工程有关的第三方处获得任何经济利益。

8.6 保密

双方不得泄露对方申明的保密资料，亦不得泄露与实施工程有关的第三方所提供的保密资料，保密事项在专用条件中约定。

8.7 通知

本合同涉及的通知均应当采用书面形式，并在送达对方时生效，收件人应书面签收。

8.8 著作权

监理人对其编制的文件拥有著作权。

监理人可单独或与他人联合出版有关监理与相关服务的资料。除专用条件另有约定外，如果监理人在本合同履行期间及本合同终止后两年内出版涉及本工程的有关监理与

相关服务的资料，应当征得委托人的同意。

第三部分 专用条件

1. 定义与解释

1.2 解释

1.2.1 本合同文件除使用中文外，还可用___/___。

1.2.2 约定本合同文件的解释顺序为：1、本合同协议书；2、中标（成交）通知书；3、明确双方权利、义务的纪要、协议；4、专用合同条款及其附件；5、招标/采购文件（含工程量清单及说明）及其所附的图纸等；6、投标/响应文件及其相关澄清、承诺说明；7、本合同通用条款；8、标准、规范及有关技术文件、技术要求；9、开工前的图纸会审纪要；10、在工程实施过程中，双方有关工程的洽商、变更等书面协议或文件。专用条款中的合同文件的优先顺序为本合同第一解释顺序但不得与招标/采购文件冲突。

2. 监理人义务

2.1 监理的范围和内容

2.1.1 监理范围包括：施工及保修阶段的“四控制、二管理、一协调”。（工程所包含的莲花北苑消防系统维修改造项目监理 工程施工阶段及保修阶段全过程监理，包括对工程进行进度控制、质量控制、投资控制、安全控制和合同管理、信息管理、安全生产监督管理及协调施工现场各方关系等）。

2.1.2 监理工作内容还包括：

- 1、由总监主持编写监理规划并及时报业主审批。
- 2、协助业主与施工单位签定施工合同。
- 3、协助业主做好开工前的准备工作。
- 4、审定施工单位的施工组织设计，并编写有针对性的监理细则。
- 5、协调业主、监理及施工三方的关系。
- 6、协调各施工单位各工种间的配合。
- 7、参与有关材料、设备供货厂家的考察及订货，核验其合格证、质保书及试验报告等，核定施工单位开具的材料设备清单，检查工程所用材料、构件、设备的规格、质量、数量，并对质量有疑问的材料，采取实物抽样复试，不合格的材料不得用于工程。材料的价格控制，乙供材料、设备价格需签证。
- 8、主持工程图纸会审、设计交底，确认工程设计变更及签证、核定工程量，且每

周定期主持召开监理例会，并整理会议纪要。

9、审定施工进度计划，督促工程施工进度，负责检查工程质量，采取实物见证送样，抽样数据并记录。

10、组织工程初检，并提出整改意见报业主，最后组织工程竣工验收，并由总监签署竣工报告。

11、督促履行工程承包合同，主持协商合同条款变更，调解合同双方的争议。

12、根据合同付款办法，由总监出具工程付款签证，定期报送监理月报，记录监理日志。根据情况需要，不定期出具监理业务范围内的专项报告（包括质量分析报告）。

13、按月核定变更工程量及价款。

14、监理动态管理贯彻始终，监理资料建立监理工作台帐制度。

15、负责对工程建设进行安全监督。

16、业主委托的其它事宜。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：1、《建设工程质量管理条例》、《建筑安装工程质量验收标准规范》、《建设工程监理规范》、《实施工程建设强制性标准监督规定》，国家关于工程建设的政策、法规、规范及标准，以及江苏省、南京市建设管理办法等有关规定和办法。2、建设主管部门批准的建设计划。3、本工程设计文件、图纸、设计变更，以及本工程的监理大纲、监理方案等技术性文件。4、业主其他的有关规定。

2.2.2 相关服务依据包括：监理人与委托人签订的监理合同。

2.3 项目监理机构和人员

2.3.2 在委托监理合同签订后，实际情况发生变化，使得监理人不能全部或部分执行监理业务时，监理人应当立即通知委托人。

监理人承诺本工程的总监为 王元球，现场常驻代表为 王元球，现场监理组人员在合同期间，运用合理的技能，认真勤奋的工作，以工程质量控制为中心，对工程质量、进度、安全、造价进行全过程全方位的动态管理。

本工程要求现场监理不得更换，总监每天在工地不少于 8 小时，每周不少于 5 天，未经委托人现场人员同意，每少一天，罚款 3000 元，必须按时召开工程例会，总监必须参加，若有特殊原因，必须报委托人批准。本工程要求实行旁站监理，根据施工方的进度，合理安排现场监理交接班，不能由于监理交接不到位而影响整个工程的进度，如

果由于监理没有及时办理验收手续，导致委托人利益受损，监理方必须赔偿委托人的损失，委托人有权因此中止合同，并另行委托其他监理人。

2.3.4 更换监理人员的其他情形：未经委托人同意，监理人不得擅自更换总监，每更换 1 次按 0.5 万元向委托人支付违约金，但如委托人认为总监、现场监理人员不能胜任监理工作并提交更换，监理方必须予以组织更换能胜任的人员。

2.3.5 在实际工作中如发现监理组人员的行为违反职业道德或监理人员的工作能力及工作态度不能胜任本工程的需要，建设单位有权要求监理单位立即更换人员。监理单位应无条件立即更换。如出现质量、安全事故，监理费下浮 10%（监理负有责任的），且不影响其它损失计算。

2.4 履行职责

2.4.3 对监理人的授权范围：施工及保修阶段的“四控制、二管理、一协调”。

在涉及工程延期 / 天内和（或）金额 / 万元内的变更，监理人不需请示委托人即可向承包人发布变更通知。

2.4.4 监理人有权要求承包人调换其人员的限制条件：监理人在委托人授权下，可对任何承包人合同规定的义务提出变更。如果由此严重影响了工程费用或质量、或进度，则这种变更须经委托人事先批准。在紧急情况下未能事先报委托人批准时，监理人所做的变更也应尽快通知委托人。在监理过程中如发现工程承包人人员不按施工合同约定执行、不服从管理、不按规范要求施工，监理单位可要求承包人调换有关人员。

2.5 提交报告

监理人应提交报告的种类（包括监理规划、监理月报及约定的专项报告）、时间和份数：监理规划进场后 7 天；监理月报每月 25 日；例会纪要会后 3 天。

2.7 使用委托人的财产

附录 B 中由委托人无偿提供的房屋、设备的所有权属于：委托人。

监理人应在本合同终止后 7 天内移交委托人无偿提供的房屋、设备，移交的时间和方式为：按清单一次性移交。

3. 委托人义务

3.4 委托人代表

委托人代表为： / 。

3.6 答复

委托人同意在 14 天内，对监理人书面提交并要求做出决定的事宜给予书面答复。

4. 违约责任

4.1 监理人的违约责任

4.1.1 监理人赔偿金额按下列方法确定：

赔偿金=直接经济损失*报酬比率（扣除税金）

注：累计赔偿金不得超过监理酬金（扣除税金）。

1、如监理人员与施工单位串通弄虚作假，降低工程质量，将不合格材料按照合格签字，给委托人造成损失的，应按《建设工程质量管理条例》有关规定执行。若是监理人员与施工单位串通弄虚作假，签发不实的经济和工期签证，应赔偿委托人的损失，赔偿金额按委托人的实际损失计算。

2、工程未达到监理合同约定的质量等级时，属监理人责任的，监理人应赔偿因监理人原因引起的委托人的全部损失，责任不清的，监理人应负连带赔偿责任，赔偿金额按委托人实际损失的 50% 计算。

3、若工期延误，属监理人责任的，委托方有权索赔，索赔金额为每延误一天工期按监理费用的千分之三赔偿。

4.2 委托人的违约责任

4.2.3 委托人未能按期支付酬金超过 28 天，逾期付款利息按下列方法确定：

逾期付款利息=当期应付款未付款总额×银行同期贷款利率×（拖延支付天数-28）

5. 支付

5.1 支付货币

币种为：人民币，比例为：1，汇率为：1。

5.3 支付酬金

正常工作酬金的支付：

施工完成并工程结算审计后 30 日内付至工程结算审计价*中标监理费率的 100%。

注：本项目为固定总价合同，通用条款 6.2 所约定的附加工作酬金调整及正常工作酬金调整均不执行。

监理人应在每次付款前按要求开具等额增值税发票，否则委托人有权相应顺延付款时间且不承担违约责任。

6. 合同生效、变更、暂停、解除与终止

6.1 生效

本合同生效条件：双方均签字盖章后即生效。

6.2 变更

6.2.2 因不可抗力、法定节假日、中高考、公祭日、区域内重大活动、政府部门执行环保或其他管控要求等非监理人原因致使实际监理服务期延长，监理人应当继续履行监理人职责，监理服务期满后，发包人需要监理人提供该工程相关服务与技术的，监理人不应拒绝，超期服务不另外增加监理服务费，监理费按照 5.3 条的约定计取，其他条款与本条冲突的，按本条执行。

6.2.6 因工程规模、监理范围的变化导致监理人的正常工作量减少时，按减少工作量的比例从协议书约定的正常工作酬金中扣减相同比例的酬金。

7. 争议解决

7.2 调解

本合同争议进行调解时，可提交 / 进行调解。

7.3 仲裁或诉讼

合同争议的最终解决方式为下列第 (2) 种方式：

(1) 提请仲裁委员会进行仲裁。

(2) 向 项目所在地有管辖权的 人民法院提起诉讼。

8. 其他

8.2 检测费用

委托人应在检测工作完成后 / 天内支付检测费用。

8.3 咨询费用

委托人应在咨询工作完成后 / 天内支付咨询费用。

8.4 奖励

合理化建议的奖励金额按下列方法确定为：

奖励金额 = 工程投资节省额 × 奖励金额的比率

奖励金额的比率为 %。

8.6 保密

委托人申明的保密事项和期限：本工程相关信息长期。

监理人申明的保密事项和期限：本单位相关信息长期。

第三方申明的保密事项和期限：本工程相关信息长期。

8.8 著作权

监理人在本合同履行期间及本合同终止后两年内出版涉及本工程的有关监理与相关服务的资料的限制条件：无。

9. 补充条款

(1) 施工期间，监理人应为现场监理人员的人身意外伤害投保，并承担保险费。

(2) 项目实施中，委托人将采取有效的管理手段（如签到等）对监理项目班子人员的到位情况进行监管，总监每周巡视现场不得少于5次，并形成记录，以便甲方检查；专业监理工程师视工程进展，到岗旁站监督，不得擅自离岗；安全员每天巡视现场，工作时间不少于8小时；现场必须安排一名具有资质的监理员，每天监管时间不少于8小时。项目监理过程中如委托人根据项目进程所要求配备的监理机构人员不到位，或者委托人要求监理人所配备的监理成员无故不到场（监理人员如因特殊情况不能到场时，须先经委托人书面同意），总监理一次扣款1000元/人/天作为违约金，其他监理人员一次扣款500元/天，所有违约金都从当期监理费用中予以扣减；对累计被处罚超过五次的人员，委托人有权要求调换，如第二次调换后仍然不能胜任监理工作的，则委托人有权终止合同。

(3) 在实际工作中如发现监理组人员的行为违反职业道德或监理人员的工作能力及工作态度不能胜任本工程的需要，建设单位有权要求监理单位立即更换人员。监理单位应无条件立即更换，每更换1个监理人员按1千元向委托人提交违约金。如出现质量、安全事故，监理费下浮10%（监理负有责任的），且不影响其它损失计算。

(3) 因监理人原因需更换监理人员者，需经委托人同意并报有关部门备案后方可更换。总监原则上不允许更换，确需更换的，必须提前一周向委托人书面提出申请并获得批准，同时更换的总监在资质、业绩等方面的条件不得低于原总监。若不经委托人同意擅自变更驻场的监理人员，每更换总监一人次扣罚合同监理费的10%，每更换专业监理工程师一人次扣罚合同监理费的3%。

(4) 监理人在项目实施过程中须严格控制工程造价，控制进度款的拨付，所有经济和工期签证须经委托人有权人员签署后方生效。

(5) 保修期间，监理人应定期检查工程状况，鉴定质量问题责任，督促保修，并派员跟踪检查验收，若缺席，按500元/次扣款。

(6) 本项目中若有小区暂不进行施工时，本工程不作为工程延期范围，监理人不得索要延期费用，具体的施工监理开始时间待委托人通知，监理人须安排人员进场开展工作。

(7) 监理人应按国家建设工程监理规范要求进行监理工作。如在施工过程中发现

监理未能履行国家规定的应有职责，或未能及时处理好委托方的合理要求等，虽未造成工程损失的，发现一次按 1000 元向委托人支付违约金。

(8) 监理人员对进场材料把关不严，而导致不符合有关品牌和质量等技术参数要求的，或质量不明的材料进场的，除承担相应责任外，每发现一次扣监理酬金 5000 元，发现第二次，除扣款外委托人另有权要求调换人员；发现第三次，除扣款外委托人有权解除合同，解除合同时，合同自通知到达监理人时解除，并且委托人有权要求监理人退还已收取的全部费用，并支付合同总金额 30% 的违约金，前述违约金不足以弥补委托人全部损失的，委托人有权继续主张赔偿。

(9) 监理人员对质量问题不能发现，或发现不向委托人汇报或瞒报、遇到质量问题处理不当及处理方法不按规定程序处理而擅自作主处理的，除承担相应的责任外，每发现一次扣监理酬金 5000-10000 元；发现第二次，除扣款外委托人有权要求调换人员；发现第三次，委托人除扣款外，有权解除合同。合同自通知到达监理人时解除，并且委托人有权要求监理人退还已收取的全部费用，并支付合同总金额 30% 的违约金，前述违约金不足以弥补委托人全部损失的，委托人有权继续主张赔偿。

(10) 对监理部人员应进行廉洁教育，凡发现有受贿、索贿行为的，根据情节严重程度，委托人将对监理人承担 10000 元的违约金，情节特别严重的，有权解除合同。合同自通知到达监理人时解除，并且委托人有权要求监理人退还已收取的全部费用，并支付合同总金额 30% 的违约金，前述违约金不足以弥补委托人全部损失的，委托人有权继续主张赔偿。

(11) 监理人应督促施工方落实安全保证体系措施，督促施工方建立和完善安全生产责任制度、管理制度和教育制度及有关安全生产的科学管理规章和操作规程；审核施工方的包括临时施工用电、脚手架、施工机具、消防等在内的安全专项方案；督促施工方对现场人员进行文明施工、安全教育，督促施工方做到现场人员必须佩戴安全帽；检查特种作业人员持证上岗情况，包括从事电工、架子工、电焊气焊工、起重机械工、塔吊等特种人员等；监理在施工过程中应定期检查，加强对施工现场的安全管理，着重加强对高处作业、脚手架、防护棚、物料提升机、施工用电、施工机具等机械、设备的安全监督。对重大事故安全隐患应当发出限期整改通知书；如现场发生安全事故，应立即通报并认真保护事故现场，不得瞒报、虚报或拖延不报。

施工现场应达到环境美化、场布合理、施工有序；在施工现场明显处设置“五牌一图”和其他标牌；合理设置施工围挡；施工作业过程中采取各种有效措施，降低施工产生的噪声；清理场地、外脚手架时应防止粉尘飞扬、污染环境；车辆进出不抛洒、不滴

漏；如需夜间施工，应符合环保规定并办理夜间施工许可证；现场材料堆放应合理布局、整齐摆放，不得混放；现场作业人员变动情况应及时掌握并做好调整手续；每天工完场清，作业场所整洁有序；建筑垃圾集中堆放并及时组织清理外运。

监理人应按国家建设工程监理规范要求进行监理工作。如在施工过程中发现监理未能督促施工方落实安全文明施工措施，未能履行国家规定的应有职责，或未能及时处理好委托方的合理要求等，虽未造成工程损失的，发现一次按 1000 元向委托人支付违约金。

工程在实施期间，施工现场发生安全或质量事故的，监理人承担 20000 元违约金，并按合同约定承担违约或赔偿责任，委托人有权根据情节轻重决定解除监理合同。合同自通知到达监理人时解除，并且委托人有权要求监理人退还已收取的全部费用，并支付合同总金额 30% 的违约金，前述违约金不足以弥补委托人全部损失的，委托人有权继续主张赔偿。

(12) 按照国家相关规定，在竣工验收前向委托人提交工程监理文件。监理文件应及时提交，不得影响工程竣工验收。

(13) 监理人未按照本合同约定提供任何一项服务的，委托人有权向其发出书面整改通知，监理人在通知规定的期限内未完成整改或整改不符合要求的，委托人有权单方面解除合同，本合同自通知到达监理人时解除，并且委托人有权要求监理人退还已收取的全部费用，并支付合同总金额 30% 的违约金，前述违约金不足以弥补委托人全部损失的，委托人有权继续主张赔偿。

(14) 委托人不对监理人及其工作人员在本合同履行过程中对任何第三方造成或遭受的任何人身及/或财产损害承担责任，若因监理人及其工作人员提供服务给委托人造成损失的或委托人已实际承担责任的，监理人应当全额赔偿。

(15) 任何一方违反本合同约定，除应依照约定承担违约责任外，还应赔偿对方因维权而支出的诉讼/仲裁费、律师费、保全费、执行费、鉴定费、评估费、公证费、拍卖费等全部合理费用。

(16) 本合同未尽事宜，由委托人与监理人双方协商解决。

