

建设工程监理合同

GF-2012-0202

工程名称：常州经济开发区城镇老旧小区改造三期——延陵

东路片区东片整治提升工程工程监理服务项目

工程地点：延陵东路片区东片

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）：常州市武进区戚墅堰街道办事处

监理人（全称）：江苏天明工程咨询有限公司

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：常州经济开发区城镇老旧小区改造三期一延陵东路片区东片整治提升工程工程 工程监理服务项目

2. 工程地点：延陵东路片区东片

3. 工程概况：常州经济开发区城镇老旧小区改造三期一延陵东路片区东片整治提升，整治范围东至惠济桥，南至运河沿线，西至五一路地道，北至城际铁路，整治面积约 27.3 万平方米。改造涉及 39 幢住宅楼，约 1189 户居民，改造内容主要包括：供电、通信架空杆线入地迁改，新建天然气管网，道路修复，建筑立面出新，道路黑色化，雨污分流，片区绿化提升，完善标识系统，增补停车设施（含非机动车）与公共活动场地，新建公共照明与智慧安防设施，实施消防安全设施改造及其他配套项目等。

4. 工程造价：_____

5. 项目批文：_____

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；
3. 磋商响应文件；
4. 专用条件；
5. 通用条件；
6. 附录，即：监理人对工程监理机构组成的人员和设备清单

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：王风刚，

身份证号码：321083197510025354

证号：32020436

五、签约酬金标准

签约酬金（大写）：（¥ 万元）。

六、期限

项目开工至项目竣工验收，具体以委托人通知为准。

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，并按本合同约定支付酬金。

八、合同订立

1. 订立时间：同委托人签字盖章时间。
2. 订立地点：。
3. 本合同一式捌份，具有同等法律效力，双方各执肆份。

委托人：常州市武进区戚墅堰街道办事处（盖章） 监理人：江苏天明工程咨询有限公司（盖章）

住所：

住所：

法定代表人或其授权代理人

法定代表人或其授权代理人

（签字）：

（签字）：

开户银行：

开户银行：中国建设银行常州湖塘支行

账号：

账号：32050162673800001501



第二部分通用条件

略

第三部分专用条件

1. 定义与解释

1.2 解释

1.2.2 约定本合同文件的解释顺序为：

- (1) 协议书；
- (2) 中标通知书；
- (3) 专用条件及附录；
- (4) 通用条件；
- (5) 磋商响应文件文件。

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：工程施工（具体括施工前期准备阶段，施工阶段，竣工验收阶段）及保修阶段全过程监理，包含但不限于对工程进行进度、质量、投资、安全四控制，合同管理、信息管理，组织协调施工现场各方面关系，以及在工程实施过程中各种工程变更、索赔、验收及配合竣工结算、决算审计等均属于本监理范围：

- 1、协助委托人与工程相关承包人签订施工合同；
- 2、协助委托人做好开工前的准备工作；
- 3、审查承包人的施工组织设计、专项施工方案，并编写有针对性的监理细则；
- 4、协调各承包人各工种间的配合；
- 5、协助委托人确定分包单位；
- 6、参与有关材料、检验其合格证、质保书及试验报告等；对乙供材核定承包人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。对于甲供材及甲供乙购材应配合委托人做好采购前的数量的确认，采购后对材料、构件、设备的规格、质量、数量进行把关。
- 7、参加委托人主持的工程图纸会审，确认工程设计变更及签证、审核工程量，且每周定期主持召开监理例会，并整理会议纪要。
- 8、审查施工进度计划，督促工程施工进度。对施工单位因自身原因无故拖延工期应及时通过联系单的形式要求施工单位进行整改，3次以上整改不满足监理人要求，应及时向委托人汇报并向施工单位发停工通知书。
- 9、监理人应对工程质量进行严格管理，负责检查工程质量，采取实物见证送样，抽样数据并记录。
- 10、督促履行工程承包合同，主持协商合同条款变更，协调双方的争议。
- 11、根据合同付款方法，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）。

12、组织工程竣工预验收，并提出整改意见报委托人，参加工程竣工验收，并由总监签署竣工报告。

14、按月审核工程变更工程量及价格。

15、督促施工承包单位依约进行工程验收及保修。

16、监理动态管理贯彻始终，建立监理工作台帐制度。

2.1.2 监理工作内容还包括：编制监理日志、建立施工安全台帐、每月末向委托人提交《月监理报告》其内容应包含：当月施工进度情况，月进度计划完成情况，工程总体形象进度，当月质检、安检情况汇总，月计量成果，下月工作计划，联系单收发执行情况汇总，当月变更情况汇总，需委托人确认的问题汇总。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国民法典》、《工程建设监理规定》、《江苏省工程建设管理条例》、《江苏省建设工程项目监理机构主要管理人员配备标准》（2017）第（35号）公告和省、市建委发布的建设监理的规定；该工程项目的上级各部门的批准文件；国家有关法律、法规；工程施工的强制标准、规范和规程；工程设计文件；工程承包合同等。

2.2.2 相关服务依据包括：核对并确认工程施工竣工图文件并签署意见；工程结算时对需确认的工程承包人用于工程施工的人、材、机进退场时间进行确认，应符合监理日记中的原始记录；参与工程质量保修期的保修的实施，并认定保修责任。

2.3 项目监理机构和人员

2.3.4 更换监理人员其他情形：项目监理机构人员更换需经委托人书面同意后方可更换，项目总监及专业安全监理工程师更换不得超过一次，总监变更后需重新办理人员备案。

2.4 履行职责

2.4.3 对监理人的授权范围：对工程施工质量、安全全面负责，有权要求工程承包人对施工质量不合格的分部分项工程进行返工整改、有权因工程施工现场存在安全隐患要求承包人限期整改，整改到位后方可继续施工。对承包人违反工程承包合同的行为有权向承包人发出监理工程师指令，要求承包人向发包人承担违约责任；对于工程量的变更权监理人必书面写明原因递交委托人批准；协助造价咨询人员做好工程施工的计量认定，监理人应对工程施工计量基础数据、初步计量结果负责；监理人无权对变更子目的定价权；监理人有权对承包合同内的总体施工方案、专项施工方案进行审批；监理人有权对变更工程的施工方案进行审批。

在涉及工程延期5天内的变更，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：有充分证明材料并经委托人同意。

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：监理规划在监理人拿到施工图文件后3日内报送委托人，一式三份；监理实施细则应在设计交底后3日内报送委托人，一式三份；监理月报，每月28日报送委托人，一式三份；工程项目监理总结及质量保修期监理服务安排计划，竣工验收后15日内，报送委托人，一式三份。以上报告均需提供电子版。

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所有权属于：房屋所有人。

监理人应在本合同终止后3天内移交委托人无偿提供的房屋。

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7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 × 正常工作酬金 ÷ 工程概算投资额（或建筑安装工程费）

4.1.2 因监理人违约造成损失的，监理人承担的直接经济损失包括：实际损失、预期利益损失、诉讼费、律师费、公证费、鉴定费、评估费等。

4.2 委托人的违约责任

4.2.3 委托人逾期付款利息按下列方法确定：

逾期付款利息 = 当期应付款总额 × 银行同期贷款利率 × 拖延支付天数

5. 支付

5.1 支付货币

币种为：人民币。

5.3 支付酬金

委托人同意按以下的计算方法、支付时间与金额，支付监理人的报酬：

5.3.1、本工程监理酬金：

本工程监理酬金：固定总价（监理费不因工程造价及工期增减而变更监理费）

5.3.2、监理费酬金支付如下：

（一）合同签订，支付合同总价 10%的预付款；

（二）合同工程实际完成工程量达到 60%，并经采购人、跟踪审计确认后，30 天内，采购人应付至监理合同价的 50%；

（三）合同工程竣工结算完成后，30 天内，采购人应付至监理服务费用结算价的 90%；

（四）合同工程缺陷责任期及保修期满后，30 天内，采购人应按监理服务费用结算价付清工程余款，期间不得计息；

（五）采购人付款前，成交供应商均应提供付款申请单及等额的增值税普通发票；否则，采购人付款可以顺延。

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：协议书双方签字盖章。

6.2 变更

6.2.2 除不可抗力外，因非监理人原因导致本合同期限延长时，附加工作酬金按下列方

法确定：无。

7. 争议解决

7.2 调解

本合同争议进行调解时，双方协商解决。

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) 向工程所在地人民法院提起诉讼。

8. 其他

8.2 检测费用

委托人应在检测工作完成后90天内支付检测费用。

8.4 奖励

合理化建议的奖励金额按下列方法确定为：双方协商后一致后，委托人书面确认。

8.6 保密

委托人声明的保密事项和期限：无。

监理人声明的保密事项和期限：无。

第三方声明的保密事项和期限：无。

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

9.1、在合同签字生效后一周内，监理人应组成以为总监理工程师的项目监理机构投入工作(人员配备情况按《江苏省建设工程项目监理机构主要管理人员配备标准》【2017】第 35号公告执行))，同时本合同上确认的监理人员须根据工程情况进场工作。

2、本工程施工后，委托人将对监理人的总监理工程师及其他监理人员根据工程工期情况给予 15-30 天的考核。在此期间内，如出现总监理工程师不按规定到场，现场监理工作混乱，监理工作不到位，监理人员无故脱岗，无故接收施工单位吃请等情况，监理人应无条件更换相关监理人员，同时重新委派监理人员，委托人再次进行 10-30 天考核，仍然达不到要求的，委托人将解除监理合同，监理人应承担由此给委托人造成的全部损失。通过考察的总监和各专业监理人员不得变更。否则，监理工程师将按监理服务费的 5%/人.次处罚，监理员将按监理服务费的 2%/人.次处罚。

3、监理人应为现场监理人员人身安全投保，以防意外安全事故发生。否则责任由监理人承担。

4、任何需委托人决定的事项，监理人必须事先提出书面报告或口头请示并在 72 小时内补写书面报告，委托人需在收到报告后 72 小时内答复，否则视为委托人许可。

5、在监理行使职权的 24 小时前，委托人对监理人的授权应以书面形式通知本工程的承包人，同时抄送监理人，并在授权范围内支持监理工程师的工作，维护监理工程师在现场的权威。

6、委托人对该工程施工监理范围内任何工程款的支付，须持有总监的付款签证后，方可予以支付。

7、所有修改、变更月工程形象进度，核定主材消耗量，均应在当期《监理月报》体现报送委托人，并作为结算资料。

8、每月进场的地材数量和质量应及时检查核定后报委托人。

9、总监必须按承诺常驻现场，未经委托人批准，不得随意离开工地，所有关键事宜如对安全、质量、工期有重大影响的签证文件由总监审核并经发包人同意后签发，否则委托人有权对监理人进行处罚。

10、因监理人对工期控制不严，使本工程在规定时间内不能按时竣工，每延误一天按监理费的1%向委托人支付违约金。非监理人原因工期延误的除外。

11、监理人应认真履行监理职责，对工程造价进行严格把关；对设计图纸的深度、技术可行性应有充分的认识；施工中能给予委托人合理的建议；施工中不盲从工程承包人。

12、隐蔽工程及重要部位施工时，旁站监理必须保证跟班监理并做好监理检测记录和抽检试验记录。委托人在查看现场时如发现施工现场无旁站监理，委托人有权对监理人进行相应的处罚 500—10000 元/次并要求更换人员。


13、监理人应充分考虑监理人员的组成，确保总监理工程师驻现场每天不少于 8 小时，每周不少于 6 天的承诺，违反承诺按监理服务费的 1%/天支付违约金。若总监理工程师在该工程监理过程中未经委托人同意，累计出现 3 次每周少于 6 天在现场的，委托人有权扣除监理酬金的 15%处罚；累计出现 3 次以上每周少于 6 天在现场的，委托人有权解除监理合同，并要求监理人承担由此现而造成的全部损失。

上述罚款经监理人确认后，在监理酬金的支付时扣除。

附录 1 监理组织机构及主要人员配置表和设备清单

附录 2 总监常驻现场承诺书

附录1 监理组织机构及主要人员配置表和设备清单

序号	姓名	职务	专业	备注
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
工程项目设备投入清单				
序号	设备名称		数量及明细	
1				
2				
3				
4				
5				
监理人（盖章） 				

注：本表空白处请手工填写

附录2 总监常驻现场承诺书

致：

我公司承诺派驻王风刚监理中标总监同志（注册号：32020436）常驻施工现场，每周不少于六天，每天不少于八个工作小时到场主持该项目的监理工作，如不满足上述约定，同意委托人按照合同相关处罚约定进行处罚。

