

BF——2014——0206

北京市建设工程监理合同

委 托 人 : 北京经济技术开发区公共资源管理服务中心

监 理 人 : 北京天宇顺德工程咨询有限公司

项目名称 : 经海街道办公场地装修 (监 理)

合同编号 : _____

北京市住房和城乡建设委员会

北京市工商行政管理局

二〇一四年四月 制定

第一部分 合同协议书

委托人（全称）：北京经济技术开发区公共资源管理服务中心

监理人（全称）：北京天宇顺德工程咨询有限公司

根据有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，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：经海街道办公场地装修（监理）；

2. 工程地点：北京经济开发区路东区 III-4 街区, E2F1 地块；

3. 工程规模：\；

4. 工程监理范围：对本工程的质量、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，并履行法定及合同约定的建设工程安全生产管理职责；涵盖项目实施所需的设备、材料的供货、施工、安装、调试、验收及保修阶段全过程监理服务。

重点是依据项目合同、设计方案及有关监理规范，做好“四控，三管，一协调”工作。（质量控制、投资控制、进度控制和变更控制；合同管理、风险管理和安全管理；发包方及承建单位之间的协调）。

5. 工程概算投资额或建筑安装工程费：6266000.00 元。

6. 监理目标：施工过程中及竣工后不发生安全 and 质量事故，完成工程和监理合同约定内容，工程竣工验收合格。

二、词语定义

合同协议书中相关词语的含义与合同通用条款中的定义与解释相同。

三、组成合同的文件，且按以下顺序进行解释：

1. 合同协议书
2. 在实施过程中双方共同签署的补充与修正文件
3. 合同专用条款
4. 中标通知书（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；
5. 投标函及投标函附录；
6. 投标文件中的拟投入监理与相关服务人员、设备计划、监理大纲及相关

服务方案（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）；

7. 合同通用条款；

8. 本工程适用的监理与相关服务有关的规范、规程，及其他合同文件。

合同签订后，双方依法签订的补充协议也是合同文件的组成部分。

四、总监理工程师

总监理工程师姓名：倪文刚，身份证号码：133031197609060619，注册号：11011175。

五、签约酬金与补偿费用

（一）签约酬金预算总额（含税费）：¥ 195000 元（大写：壹拾玖万伍仟元整）。

酬金总额包括：

1. 监理酬金预算金额（含税费）：195000 元。

2. 相关服务酬金预算金额：（含税费）： / 元。

其中：

（1）保修期服务酬金预算金额： / 元。

（2）其他相关服务酬金预算金额： / 元。

（二）委托人不提供或部分提供相应的人员、房屋、资料、设备、设施时的补偿费用（大写）： / 元（¥ / 元）。

六、期限

1. 监理期限：

工程计划自 2021 年 9 月 1 日开工，至 2021 年 11 月 15 日竣工；共计 75 天。具体施工阶段监理服务期为本合同工程开工前至工程竣工验收通过且结算完成之日。

2. 相关服务期限：

（1）保修期服务期限自实际竣工日期至 24 个月 止（如遇与施工保修期不一致，以施工保修期为准）。

（2）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，按照合同约定提供相应的人员、房屋、资料、设

备、设施，并按照合同约定支付酬金。

八、特别约定：

监理人理解并同意：因本项目所需资金为政府拨款，如因政府或有关部门拨付的款项未及时到位造成延期支付，则应付款项待款项拨付到位后再支付，不视为委托人逾期付款，委托人不承任何担违约责任；监理人不得因此影响履行义务，亦不得因此擅自停止监理工作，否则应承担违约责任，本约定适用于本合同涉及及的所有委托人付款事项。

九、合同订立生效及未尽事宜

1. 订立时间：2021年9月1日

2. 订立地点：北京经济技术开发区荣华中路15号朝林大厦

3. 本合同自双方签字并加盖公章之日起生效。

4. 本合同内填空文字和打印文字具有同等法律效力。合同一式陆份，双方各执叁份，均具有同等法律效力。

5. 本合同未尽事宜，双方另行签订补充协议，补充协议是合同文件的组成部分。

6. 如出现本合同及补充协议仍有未尽事宜的情形，或本合同及补充协议的约定与法律政策相悖的情形，均按照法律政策执行。

委托人：北京经济技术开发区公共资源管理服务中心 监理人：北京天宇顺德工程咨询有限公司

组织机构代码：

统一社会信用代码：91110105754194403K

资质证书编号：

住所：

住所：

邮政编码：

邮政编码：

法定代表人或其委托

法定代表人或其委托

代理人：（签字或盖章）

代理人：（签字或盖章）

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：

电话：

电话：

传真：

传真：

电子邮箱：

电子邮箱：

第二部分 合同通用条款

1. 一般约定

1.1 词语定义

除根据上下文另有意义或合同专用条款另有约定外，合同中的下列名词和用语应当具有本款所赋予的含义：

1.1.1 “工程”是指按照合同约定实施监理与相关服务的建设工程。

1.1.2 “合同”是指合同协议书、中标通知书（适用于招标工程）、投标文件中的投标函及投标函附录、拟投入监理与相关服务人员、设备及监理大纲及相关服务方案（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）、合同专用条款、合同通用条款以及其他合同文件。

1.1.3 “委托人”是指合同协议书中指明，委托监理与相关服务的当事人，及其合法的继承人或受让人。

1.1.4 “监理人”是指合同协议书中指明，具备相应资质的，提供监理与相关服务的当事人，及其合法的继承人。

1.1.5 “承包人”是指在工程范围内与委托人签订施工合同的当事人，及其合法的继承人。当相关服务包括勘察、设计等相关服务时，承包人包括与委托人签订勘察、设计等有关合同的当事人及其合法的继承人。

1.1.6 “监理”是指监理人根据法律法规、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及合同约定职责的服务活动。

1.1.7 “相关服务”是指监理人按照合同约定提供的施工阶段监理以外的其他服务，包括保修期提供的服务等。

1.1.8 “正常工作”是指合同订立时约定的监理人在监理与相关服务期限和范围内的工作。

1.1.9 “附加工作”是指合同约定正常工作以外的监理人工作。

1.1.10 “项目监理与相关服务机构”是指监理人派驻本工程负责履行合同的组织机构。

1.1.11 “总监理工程师”是指由监理人的法定代表人书面授权，全面负责履行合同、主持项目监理与相关服务机构工作的注册监理工程师。

1.1.12 “委托人代表”是指由委托人任命的，在委托授权范围内代表委托人行使合同约定的权利并履行约定义务的委托代理人。

1.1.13 “酬金”是指监理人履行合同义务，委托人按照合同约定给付监理人的金额。

1.1.14 “正常工作酬金”是指监理人完成正常工作，委托人应当给付监理人并在合同协议书中载明的签约酬金额。

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

1.1.16 “补偿费用”是指委托人不提供或部分提供相应的人员、房屋、资料、设备、设施时应当补偿的费用。

1.1.17 “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。

1.1.18 “书面形式”是指信件和数据电文（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。

1.1.19 “监理与相关服务期限”是指合同协议书中约定的监理人提供监理与相关服务的期限。

1.1.20 “天”是指第一天零时至第二天零时的时间。

1.1.21 “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、战争和专用条款约定的其他情形。

1.2 解释

合同使用中文书写、解释和说明。如合同专用条款约定使用两种及以上语言文字时，应当以中文为准。

1.3 合同文件组成与解释顺序

组成合同的下列文件彼此应当相互解释、互为说明。除合同专用条款另有约定外，合同文件的解释顺序如下：

(1) 合同协议书；

(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) 投标函及投标函附录；

(4) 投标文件中的拟投入监理与相关服务人员、设备计划、监理大纲及相关服务方案（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）；

(5) 合同专用条款；

(6) 合同通用条款；

(7) 本工程适用的监理与相关服务有关的规范、规程，及其他合同文件。

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，以最新签署的为准，但招标工程的补充协议不得背离合同的实质性内容。

1.4 通知

与合同有关的通知均应当采用书面形式，并在送达对方时生效，收件人应当签收或回复。

1.5 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，保密事项及保密期限在合同专用条款中约定。

1.6 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。除合同专用条款另有约定外，如果监理人在合同履行期间及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。

2. 监理人的义务

2.1 监理与相关服务的工程范围和服务内容

2.1.1 监理与相关服务的工程范围在合同专用条款中约定。

2.1.2 除合同专用条款另有约定外，监理内容指监理人根据法律法规、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，并履行法定及合同约定的安全生产管理职责。

2.1.3 除合同专用条款另有约定外，委托人委托的下列内容，应当作为监理相关服务内容：

2.1.3.1 保修期内定期回访，调查和确认缺陷原因及责任，检查缺陷修复质量；

2.1.3.2 委托人要求监理人外出考察；

2.1.3.3 委托人要求监理人进行的材料和设备检测；

2.1.3.4 委托人要求监理人组织相关咨询论证会以及聘请相关专家；

2.1.3.5 其他相关服务的内容在合同专用条款中约定。

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、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) 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；

(5) 国家及本市监理服务规范、规程。

双方可根据工程的行业特点，在合同专用条款中补充约定具体监理依据。

2.2.2 相关服务依据在合同专用条款中约定。

2.3 项目监理与相关服务机构和人员

2.3.1 监理人应当根据合同约定组建满足工作需要的项目监理与相关服务机构，配备必要的检测设备。项目监理与相关服务机构的主要人员应当具有相应的资格条件。

2.3.2 合同履行过程中，总监理工程师及重要岗位监理人员应当保持相对稳定，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与相关服务机构人员。监理人更换总监理工程师时，应当提前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与相关服务其他监理人员，应当以相当资格与能力的人员替换，并通知委托人。

2.3.4 监理人应当及时更换有下列情形之一的监理人员：

(1) 不能胜任岗位职责的；

- (2) 严重违反职业道德的；
- (3) 有严重过失行为的；
- (4) 有违法行为不能履行职责的；
- (5) 涉嫌犯罪的；
- (6) 合同专用条款约定的其他情形。

2.3.5 委托人有权要求监理人更换不能胜任本职工作的项目监理与相关服务机构人员。

2.4 履行职责

监理人应当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合同履行职责。

2.4.1 在合同约定的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，监理人应当及时处置并回复。当委托人与承包人之间发生合同争议时，监理人应当协调委托人、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，监理人应当提供必要的证明资料。

2.4.3 监理人应当在合同专用条款约定的授权范围内，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，应当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，应当在发出指令后的 24 小时内以书面形式报委托人。

2.4.4 除合同专用条款另有约定外，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更换。

2.4.5 监理人在实施监理过程中，发现存在安全事故隐患的，应当要求承包人整改；情况严重的，应当要求承包人暂时停止施工，并及时报告委托人。承包人拒不整改或者不停止施工的，监理人应当及时向有关主管部门报告。

2.5 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。

2.6 保险

监理人应当按法律、法规规定，为派驻现场的监理与相关服务机构人员办理

相关保险,保证现场监理人员的安全。

2.7 提交报告

监理人应当按合同专用条款约定的种类、时间和份数向委托人提交监理与相关服务的报告。

2.8 文件资料

在合同履行期内,监理人应当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。

2.9 使用委托人的财产

监理人免费使用合同专用条款中约定的由委托人提供的人员、房屋、设备、设施。除合同专用条款另有约定外,委托人提供的设备、设施属于委托人的财产,监理人应当妥善使用和保管,在合同终止时将这些设备、设施的清单提交委托人,并按合同专用条款约定的时间和方式移交。

3. 委托人的义务

3.1 告知

委托人应当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与相关服务机构的权限。如有变更,应当及时通知承包人。

3.2 提供资料

委托人应当按照合同专用条款约定,免费向监理人提供与工程有关的资料。在合同履行过程中,委托人应当及时向监理人提供与工程有关的最新资料。

3.3 提供工作条件

委托人应当为监理人完成监理与相关服务提供必要的条件。

3.3.1 委托人应当按照合同专用条款约定,提供相应的人员、房屋、设备、设施,供监理人免费使用。如委托人不提供或部分提供相应的人员、房屋、资料、设备、设施时应当进行补偿。

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

3.4 委托人代表

委托人应当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，应当提前 7 天通知监理人。

委托人代表的姓名在合同专用条款中明确。

3.5 委托人意见或要求

在合同约定的监理和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当通知监理人，由监理人向承包人发出相应指令。

3.6 答复

委托人应当在合同专用条款约定的时间内，对监理人以书面形式提交并要求做出决定的事宜，给予书面答复。逾期未答复的，视为委托人认可。

3.7 支付

委托人应当按合同约定，向监理人支付酬金。

3.8 合理化建议的奖励

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，委托人应当予以奖励。奖励金额的确定方法在合同专用条款中约定。

3.9 保障监理人的权利

委托人应当保证监理人为履行合同而正常行使合同授予的对工程的监督、管理相应权利。

4. 违约

4.1 监理人的违约

4.1.1 监理人的违约情形

4.1.1.1 监理人明确表示或者以行为表明不履行合同义务，或履行义务不符合约定；

4.1.1.2 监理人违反合同的约定，将监理与相关服务的任何部分转让或分包；

4.1.1.3 违反合同专用条款约定的其他情形。

4.1.2 监理人的违约责任

4.1.2.1 监理人违反合同约定，在第 6.3 款约定的时间内，拒绝改正的，委托人有权解除合同；

4.1.2.2 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合同专用条款中约定。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。

4.2 委托人的违约

4.2.1 委托人的违约情形

4.2.1.1 明确表示或者以行为表明不履行合同义务，或履行义务不符合约定；

4.2.1.2 未按合同约定支付酬金；

4.2.1.3 违反合同专用条款约定的其他情形。

4.2.2 委托人的违约责任

4.2.2.1 委托人违反合同的约定并造成监理人的经济损失，应当向监理人赔偿，赔偿金额的确定方法在合同专用条款中约定。

4.2.2.2 委托人未能按期支付酬金超过 28 天，应当支付逾期付款利息，监理人可依据第 6.3.2 项解除合同，逾期付款利息按下述方法确定：

逾期付款利息 = 当期应付酬金总额 × 中国人民银行发布的同期同类贷款利率 × 拖延支付天数

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，监理人不承担违约责任。

因不可抗力导致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

除合同专用条款另有约定外，酬金均以人民币支付。

5.2 首付款

除合同专用条款另有约定外，委托人应当在双方签订合同后 14 天内向监理人支付首付款，额度为签约监理酬金的 20%。

5.3 中期支付

5.3.1 监理酬金

委托人采用总价平均、分期支付的方式按月向监理人支付监理酬金。具体支付方式在合同专用条款中约定。

5.3.2 相关服务酬金

相关服务酬金按合同约定的人工日费用，根据实际工作时间支付。具体支付方式在合同专用条款中约定。

5.3.3 附加工作酬金

附加工作酬金经双方确定后按月支付。具体支付方式在合同专用条款中约定。

5.3.4 补偿费用

补偿费用的支付方法在合同专用条款中约定。

5.3.5 合理化建议奖励

监理人提出合理化建议奖励金额的支付方法在合同专用条款中约定。

5.3.6 竣工支付

工程竣工验收时，委托人累计支付的酬金比例应当不少于合同约定酬金总和的 90%。

如委托人未按约定支付，监理人可不签署工程竣工验收及移交竣工文件。

5.3.7 支付申请

监理人应当在合同约定的每个支付周期结束后的 7 天内，以书面形式向委托人提交支付申请书。支付申请书应当说明当期应付酬金和费用总额及细目、金额。

支付申请书应当包括以下内容：

- (1) 截至本次付款周期应当支付的酬金；
- (2) 根据第 4.1、4.2 款确定的违约金和赔偿金；
- (3) 根据第 5.3.4 项约定的补偿费用；
- (4) 根据第 5.3.5 项约定应当支付的合理化建议奖励；

(5) 根据第 6.2 款应当增加或扣减的变更金额；

(6) 根据合同应当增加和扣减的其他金额。

5.3.8 支付时限

除合同专用条款另有约定外，委托人应当在收到监理支付申请后 7 天内予以审批，在批复后 14 天内向监理人支付酬金。

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当按照期支付，有异议部分的款项按第 7 条约定办理。

5.5 结算

工程竣工后，监理与相关服务结算价款依据本合同文件约定的结算方法进行调整，并于工程竣工结算后 28 天内一次性支付剩余监理与相关服务酬金。

6. 合同生效、变更与终止

6.1 生效

除法律另有规定或合同专用条款另有约定外，委托人和监理人的法定代表人或其授权代理人在合同协议书上签字并盖单位章后合同生效。

6.2 变更

6.2.1 附加工作

除合同专用条款另有约定外，在履行合同过程中发生以下情形之一，视为附加工作，委托人应向监理人支付附加工作酬金。除下列第 6.2.1.4 目的情形外，附加工作酬金的确定方法为：

a. 因非监理人原因工程工期延长，按下列方法确定：

附加工作酬金=增加的监理与相关服务时间（天）×正常工作酬金÷合同协议书约定的监理与相关服务期限（天）

b. 实际情况发生变化导致履行中的合同全部或部分中止，监理人完成善后工作以及恢复服务前准备工作的工作酬金按下列方法确定：

附加工作酬金=善后或准备工作的时间（天）×正常工作酬金÷合同协议书

约定的监理与相关服务期限（天）

6.2.1.1 除不可抗力外，因非监理人原因，工程工期延长；

6.2.1.2 因非监理人原因监理与相关服务受到延误或阻碍或暂停；

6.2.1.3 实际情况发生变化，使监理人不能完成全部或部分工作，监理人进行善后工作以及恢复服务准备工作，监理人用于恢复服务的时间不得超过 28 天；

6.2.1.4 监理与相关服务内容增加，附加工作酬金应该按照增加的内容占正常工作范围内监理与相关服务内容的比例计算，具体比例由双方根据增加的内容通过协商确定。

6.2.2 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，双方应当遵照执行。由此引起监理与相关服务的范围、时间、酬金变化的，双方应当通过协商进行相应调整。

6.2.3 因非监理人原因，工程投资额（建筑安装工程费）增加，正常工作酬金应当按以下方法调整：

正常工作酬金增加额=工程投资（建筑安装工程费）增加额×正常工作酬金÷工程概算投资额（建筑安装工程费）

6.2.4 因非监理人原因工程投资额（建筑安装工程费）减少，正常工作酬金应当按以下方法调整：正常工作酬金减少额=工程投资（建筑安装工程费）减少额×正常工作酬金÷工程概算投资额（建筑安装工程费）。因非监理人原因监理与相关服务内容减少，正常工作酬金应作相应调整，调整减少金额按照减少的内容占正常工作范围内监理与相关服务内容的比例计算，具体比例由双方根据减少的内容通过协商确定。

工程投资额（建筑安装工程费）或监理与相关服务内容未发生变化，工程提前竣工，不减少监理人酬金。

6.2.5 任何一方提出变更请求时，双方经协商一致后可进行变更。

6.3 暂停履行与解除

6.3.1 委托人发出通知

当监理人发生第 4.1.1 项情况时，委托人应当通知监理人限期改正。若委托人在发出通知后 7 天内没有收到监理人书面形式的合理解释，则可在 7 天内发出解除合同的通知，自通知到达监理人时合同解除。

6.3.2 监理人发出通知

当委托人发生下列情况时，监理人可向委托人发出解除合同的通知，自通知到达委托人时合同解除，委托人应当将监理与相关服务的酬金支付至合同解除日。

6.3.2.1 监理人在合同专用条款中约定的支付之日起 28 天后仍未收到委托人按合同约定应付的酬金，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，监理人可发出解除合同的通知。

6.3.2.2 在合同有效期内，因非监理人的原因导致工程施工全部或部分暂停，委托人可以书面形式通知监理人要求暂停全部或部分工作。监理人应当立即安排停止工作，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当由委托人予以补偿。

暂停部分监理与相关服务且暂停时间超过 182 天，监理人可发出解除合同约定该部分义务的通知；暂停全部工作且暂停时间超过 182 天，监理人可发出解除合同的通知。

6.3.3 双方协商一致

在合同有效期内，由于双方无法预见和控制的原因导致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，可以解除合同或监理人的部分义务。在解除之前，监理人应当作出合理安排，使开支减至最小。

因解除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，应当由委托人予以补偿，补偿金额由双方协商确定。

6.3.4 不可抗力导致合同暂停或解除

因不可抗力致使合同不能履行或只能部分履行时，一方应当立即书面通知另一方，暂停或解除合同。

6.4 终止

6.4.1 下列条件之一成就时，合同权利义务即告终止：

- (1) 按第 6.3 款约定双方解除合同；
- (2) 监理人完成合同约定的全部工作。

6.4.2 合同权利义务终止后，合同约定的有关结算、清理、争议解决方式的条款仍然有效。

7. 争议解决

7.1 协商

双方应当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合同争议，可以将其提交给合同专用条款约定的或事后达成协议选定的调解人进行调解。

7.3 仲裁或诉讼

双方均有权不经调解直接向合同专用条款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。

第三部分 合同专用条款

1. 定义与解释

1.3 合同文件组成与解释顺序

1.3 组成合同文件的其他文件：执行通用条款。

1.5 保密

监理人的保密事项和期限：本工程自签订监理合同之日起至本工程竣工结算完成后，监理人不得对外泄露或提供与本工程相关的一切资料，包括但不限于委托人提供的资料、施工过程中形成的资料、竣工相关资料及委托人未公开的信息和资料等。若监理人违反此保密约定，应向委托人支付 10 万元作为违约金，给委托人造成损失的，监理人应赔偿委托人全部损失。

委托人的保密事项和期限：本工程签订监理合同之日起至本工程竣工结算完成之日止，不得对外泄露监理人对本工程编制的所有文件。

第三方申明的保密事项和期限：本工程自签订合同之日起至本工程竣工结算完成之日止，不得对外泄露第三方提供的相关工程资料。

2. 监理人义务

2.1 监理与相关服务的工程范围和服务内容

2.1.1 监理与相关服务的工程范围包括：招标范围内所有工作内容在施工阶段、验收及保修阶段的全部监理工作，包括但不限于对建设工程质量、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，并履行法定及合同约定的安全生产管理职责。涵盖项目实施所需的设备、材料的供货、安装、调试及验收全过程监理服务。

重点是依据项目合同、设计方案及有关监理规范，做好“四控，三管，一协调”工作。（质量控制、投资控制、进度控制和变更控制；合同管理、风险管理和安全管理；发包方及承建单位之间的协调）

2.1.3.5 其他相关服务的内容：工程保修期内：（1）定期回访，调查和确认缺陷原因及责任，检查缺陷修复质量；（2）委托人要求监理人进行的材料和设备

检测；(3)对委托人或使用单位提出的工程质量缺陷，监理人应安排监理人员进行检查和记录，并应要求施工单位予以修复，同时应监督实施，合格后应予以签认；(4)监理人应对工程质量缺陷原因进行调查，并应与委托人、施工单位协商确定责任归属；(5)对非施工单位原因造成的工程质量缺陷，应核实施工单位申报的修复工程费用，并应签认工程款支付证书，同时应报委托人审批。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据：(1) 依据国家和北京市有关工程建设的法律、法规、技术标准、规程、规范；(2) 本工程招标文件；(3) 委托人与监理人、承包人签订的各项合同文件及相关补充与修订文件；(4) 委托人提供的与本工程有关的政府批文、设计文件、有关工程的洽商和变更及其他相关资料文件。

2.2.2 相关服务依据：

(1) 委托人与监理人签订的委托监理合同；

(2) 委托人与承包人依法签订的工程施工合同；

(3) 委托人与设计单位签订的设计合同；

(4) 本合同约定的监理事项中涉及的其他各类合同；

(5) 工程项目施工图纸及说明文件，有关各方面签订的工程洽商，为本工程指定的技术文件及规定；

(6) 本工程的相关主管部门批复的文件、计划主管部门的立项批复、建设主管部门批准的年度施工计划；

(7) 《建设工程监理规程》(DBJ01-41-2002)、《建设工程监理规范》(GB/T50319-2013)等国家和北京市现行有关工程建设和建设监理的法律、法规、规范、规程、技术标准、要求、通知及其他规范性文件。

2.3 项目监理与相关服务机构和人员

2.3.4 更换监理人员的其他情形：_____ / _____。

2.4 履行职责

2.4.3.1 对监理人的授权范围：(1) 对工程有关规划设计、生产工艺、施工功能等向委托人的建议权；(2) 监理人对设计技术问题可以向设计人员提出建议，对设计质量问题应书面报告委托人并要求设计人员更正；审批施工组织设计及技术方案有权向承包人提出建议，并书面报告委托人；(3) 组织工程建设各协作单

位的协调，并事先向委托人书面报告有关协调事项；(4) 征得委托人书面同意，
监理人有权发布开工令、停工令、复工令，在紧急情况下未能事先报告，则应在
24 小时内做出书面报告；(5) 有对工程上使用的原材料、机械设备及施工工程
的检验权；(6) 有对工程施工进度的检查监督权；(7) 有对工程款支付的审查权。

2.4.3.2 监理人需要经委托人事先批准而行使的权利：(1) 洽商变更的签订；
(2) 设计变更的签订；(3) 工程量计量确认；(4) 进度请款单的确认；(5) 施
工进度的更改或对工期给予延长的批准；(6) 确认施工单位使用新材料、新产品、
新工艺、新技术；(7) 结算审核报告的确认；(8) 工程验收报告的确认。

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。

2.4.3.3 监理人行使相关权利时应当出示已经委托人批准的相关证明。

2.7 提交报告

监理人应当提交报告的种类（包括监理规划、监理月报及约定的专项报告）、
时间和份数：①监理人于第一次工地例会后一周内向委托人提供监理规划；②监
理人每月 25 日前向委托人提交监理工作月报，专项事宜提交专项报告。③监
理人每次向相关单位发出整改通知等材料后 1 日内向委托人提交所发出的材料（原
件）；如对方回复，则应在收到对方回复材料后 1 日内向委托人提交该材料（原
件）；④监理人于工程竣工验收合格后 30 日内向委托人提交完整的、符合竣工验
收备案条件的监理材料 3 套；⑤监理人应在委托人指定期限内向委托人提交委
托人认为应当提交的其他材料。

2.9 使用委托人的财产

委托人提供的人员、房屋、设备、设施：

由委托人提供的房屋、设备、设施的所有权属于：委托人。

在合同终止后，监理人应当在30天内移交委托人免费提供的房屋、设备、
设施，移交的方式和时间：工程竣工验收合格后 30 日内，监理人一次性向委
托人移交其免费提供的房屋、设备、设施。

3. 委托人义务

3.2 提供资料

委托人免费向监理人提供与工程有关的资料：在委托合同签订后 7 天内提供，当时不具备的则在文件生效后 7 日内提供下属文件除注明外均为复印件；

- (1) 全部设计图纸及设计说明文件（原件）1 套
- (2) 委托人与承包单位签订的施工合同副本 1 份
- (3) 施工承包单位招标文件及中标报价书 1 份
- (4) 与本工程有关的政府批复文件 1 份
- (5) 其他与本工程有关的资料文件 1 份

3.4 委托人代表

委托人代表为： 待定 。

3.6 答复

委托人同意在 7 天内，对监理人书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复。

3.8 合理化建议的奖励

监理人提出合理化建议的奖励金额按下列方法确定：

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 0 %。

4. 违约

4.1 监理人的违约

4.1.1.3 若监理人具有以下违约情形，监理人应按本监理酬金总额的 30% 支付违约金，给委托人造成损失的，监理人应赔偿委托人全部损失，且委托人有权不支付监理酬金，委托人有权解除本合同：

1、未经委托人书面同意，监理人擅自更换总监理工程师或专业监理工程师、监理部人员；

2、监理人在责任期内未认真履行职责，使工程质量、进度、造价、安全发生问题，给委托人造成经济损失。

3、监理人或其工作人员没有监理资质。

4、监理人或其工作人员与承包人串通损害委托人利益或拒绝履行监理义务

等故意违反合同义务的行为。

5、未经委托人书面同意，擅自将本合同部分或全部内容转包给第三方。

4.1.2.2 监理人违约金和赔偿金额按下列方法确定：

1、对于监理人未经委托人书面同意擅自更换总监理工程师和专业监理工程师、监理部人员的行为（指给委托人造成经济损失的行为）或监理人或其工作人员没有监理资质的，监理人应按本合同监理酬金总额的 30% 支付违约金，且委托人有权解除合同，不支付监理酬金，监理人应返还委托人已支付的监理酬金。

2、由于监理人在责任期内失职或具有过错，给委托人造成损失的，监理人均应赔偿委托人全部损失。

3、若监理人延迟履行本合同义务，每延迟一天，应按本合同监理酬金总额的 5% 支付违约金，延迟履行义务达 5 天的，委托人有权解除本合同。

4、若监理人未履行本合同约定义务，在委托人通知的期限内仍未履行的，监理人应按本合同监理酬金总额的 30% 支付违约金，且委托人有权解除合同，不支付监理酬金，监理人应返还委托人已支付的监理酬金。

5、因监理人原因导致本合同解除或终止，监理人应按监理酬金总额的 30% 向委托人支付违约金，且无权要求委托人支付监理酬金或任何费用，监理人应返还委托人已支付的监理酬金或其他款项。监理人给委托人造成损失，应赔偿委托人所受的全部损失，承担委托人包括但不限于诉讼费、保全费、律师费、评估费、拍卖费、办案差旅费等有关支出费用。

4.2 委托人的违约

4.2.1.3 委托人违约的其他情形： 无 。

4.2.2.1 委托人赔偿金额按下列方法确定：逾期付款利息=当期应付款总额*全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率*拖延支付天数。

5. 支付

5.3 中期支付

5.3.1 监理酬金

监理酬金具体支付方式：委托人采用总价平均、分期支付的方式按月向监理人支付监理酬金，监理签约酬金扣除首付款之后*70%/工期（按月计），尾款金额

为监理费总额扣除已付款后的金额。工程竣工验收并完成结算工作且经过审计机构审定后支付监理费的余款。

委托人付款前，监理人应向委托人提供正规的发票，经委托人验证通过且完成付款审批流程后付款。如需进行审计时待审计部门审计完成后按审计部门确定金额结算付款。

监理人向委托人提供发票的形式与内容均应合法、有效、完整、准确，监理人不开具发票或开具了不合格的发票，委托人有权迟延支付应付款项直至监理人开具合格票据之日，委托人不承担任何违约责任，监理人的各项本合同项下义务仍应按合同约定履行。不合格发票包括但不限于以下情形：开具虚假、作废等无效发票或者违反国家法律法规开具、提供发票的；开具发票种类错误；开具发票税率不符合税法规定或与约定不符；发票上的信息错误；因监理人迟延送达、开具错误等原因造成发票认证失败等。

因本项目所需资金为政府拨款，因政府或有关部门拨付的款项未及时到位，造成的延期支付监理酬金，应付款项待款项拨付到位后支付，不视为委托人逾期付款，委托人不承担任何违约责任；监理人不得因此影响履行义务，亦不得因此擅自停止监理工作，否则应承担违约责任。

5.3.2 相关服务酬金

相关服务酬金具体支付方式：已包含在本合同的签约酬金总额中，委托人不再另行支付。

5.3.3 附加工作酬金

附加工作酬金具体支付方式：已包含在本合同的签约酬金总额中，委托人不再另行支付。

5.3.4 补偿费用

补偿费用的支付方法：已包含在本合同的签约酬金总额中，委托人不再另行支付。

5.3.5 合理化建议奖励

合理化建议奖励的支付方法：已包含在本合同的签约酬金总额中，委托人不再另行支付。

7. 争议解决

7.2 调解

合同争议进行调解时，可提交_____ / _____（调解人）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_____委托方所在地_____人民法院提起诉讼。

8. 通知和送达

8.1 一方向另一方发送的有关法律文件等，均按本合同记载的联系方式及通讯地址送达。一方联系方式、通讯地址发生变化的，应当及时通知到对方；在一方变更联系方式通讯地址的通知到达对方前，对方按本合同列明的联系方式及通讯地址送达的均为有效送达，由未通知方承担相应的责任。

8.2 以书面方式邮寄至本合同记载之地址时，即视为送达。如按本合同记载之地址送达被拒收或退回，拒收或退回之日视为送达。以电子邮件方式通知或送达的，自该电子邮件进入对方系统或邮箱的时间，视为送达时间，以电子邮件方式送达的视为以书面方式送达。

9. 补充条款

9.1 本工程要求质量为合格（符合国家和行业规定及本工程合同约定标准）。

9.2 委托人有权要求监理单位更换不称职的主要监理人员，直到合同终止。总监理工程师或其他监理人员更换后，仍不称职的，委托人有权解除监理合同。

9.3 本项目监理酬金最终以审计审核结果为准。

9.4 合同双方应积极配合结果查究。

9.5 工程竣工验收合格之日后 30 天内将需要存档的监理资料移交给委托方。