

北京市建设工程监理合同

2024 年 8 月 27 日



第一部分 合同协议书

委托人（全称）：北京市朝阳区东风乡人民政府

监理人（全称）：北京园磊工程管理有限公司

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：东风老旧小区综合整治项目（石佛营西里一区至五区）公区施工-监理；
2. 工程地点：北京市朝阳区东风乡；
3. 工程规模：改造面积 87605 平方米；
4. 工程范围：包括建筑工程、庭院工程、绿化工程、给排水工程、安防工程、路灯工程、电气工程等工程范围内的相关的监理服务；
5. 工程概算投资额或建筑安装工程费：53283856.51 元。

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

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。

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：王翔，身份证号码 230206197011060417，注册号：11009640。

五、签约酬金与补偿费用

（一）签约酬金（大写）：壹佰贰拾叁万元整（¥ 1230000.00 元）。不含税价 1160377.36 元，增值税税额 69622.64 元（增值税税率 6%）；

包括：

1. 监理酬金：1230000.00 元。
2. 相关服务酬金： / 。

(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 (¥ /)

六、期限

1. 监理期限:

自 2024 年 8 月 24 日始, 至 2025 年 6 月 30 日止; 共计 310 日历天。

2. 相关服务期限:

(1) 保修期服务期限自实际竣工日期至 / 年 / 月 / 日止。

(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、合同签订及生效

1. 签订时间: 2024 年 8 月 27 日。

2. 签订地点: 北京市朝阳区。

3. 合同一式 8 份, 甲方执 5 份, 乙方执 3 份, 自双方签字盖章后生效。

委托人: (盖章)

统一社会信用代码:

住所: 北京市朝阳区星火西路 9 号

邮政编码:

法定代表人或其委托

代理人: (签字)

开户银行:

账号:

电话: 010-85811134

传真:

电子邮箱:

监理人: (盖章)

统一社会信用代码: 91110109726339628B

资质证书编号: E111001545

住所: 北京市门头沟区滨河绮霞苑 1 号楼 2 层底商 1 号 203 室

邮政编码: 102300

法定代表人或其委托

代理人: (签字)

开户银行: 农业银行北京北三环支行

账号: 11020801040016872

电话: 010-82020107

传真: /

电子邮箱: yuanlei54321@126.com

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。

4.1 监理人的违约

4.1.1.3 监理人违约的其他情形：___/___。

4.1.2.2 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（中标金额）
÷工程概算投资额（或建筑安装工程费）。

4.2 委托人的违约

4.2.1.3 委托人违约的其他情形：___/___。

4.2.2.1 委托人赔偿金额按下列方法确定：赔偿金=当期应付款总额×银行同期贷款利率×拖延
支付天数。

5. 支付

5.3 中期支付

5.3.1 监理酬金

监理酬金具体支付方式：

合同签订后，委托人向监理人支付本合同签约酬金的 30%；工程进度完成 50%后，委托人向监
理人支付本合同签约酬金的 20%；工程竣工验收合格后，委托人向监理人支付本合同签约酬金的
30%；待工程竣工结算，且监理人提交合格、全部监理资料，相关部门审计后依据审定金额支付剩
余尾款。

以上付款方式均以区老旧办联席会批复及财政补贴到账时间为准。

5.3.2 相关服务酬金

相关服务酬金具体支付方式：___/___。

5.3.3 附加工作酬金

附加工作酬金具体支付方式：___/___。

5.3.4 补偿费用

补偿费用的支付方法：双方另行协商确定。

5.3.5 合理化建议奖励

合理化建议奖励的支付方法：双方另行协商确定。

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 北京 仲裁委员会进行仲裁。
- (2) 向 北京市朝阳区 人民法院提起诉讼。

8. 补充条款

8.1 监理单位履约的强制要求：

1). 为确保监理合同的正常实施，监理人必须依据投标文件设置监理工程师办公室人员，包括总监理工程师、现场各专业监理工程师、现场各专业造价审核人员、现场监理工程师助理等。其中各专业监理工程师及专业造价审核人员应满足各专业产权单位的要求，若无法配备齐全，可聘请满足要求的相应人员或委托第三方开展相应工作，费用包含在投标报价中。

2). 为确保监理合同的正常实施，任何监理人员的更换必须报请委托人批准，原则上，监理单位的监理工程师、主任工程师、合约工程师在合同期间内不得更换；

3). 监理合同中确定的主要岗位的成员在合同期间内，经委托人同意原则上最多可调换 2 人次；

4). 监理机构主要岗位人员出现下列情形之一，可申请变更：

- (1) 与中标监理人解除劳动合同。
- (2) 因自身健康状况无法继续担任现岗位工作。
- (3) 委托人认为该管理人员无法胜任现岗位工作而提出更换。
- (4) 因执业资格被吊销，不再符合任职条件。
- (5) 因触犯刑法被处以拘役、有期徒刑等处罚。
- (6) 有关法律、法规规定的其他情形。

5). 未经委托人批准的人员，不得在本工程中从事监理工作；

6). 监理人员临时离岗 3 天以上，监理办必须报请委托人同意，并安排资历相应人员补充岗位。

7). 变更调整后到岗人员的资格等级（职称、执业资格、类似工程业绩）不得低于投标时所报人员资格等级，否则不予办理。除非拟到岗人员的工作能力可以满足任职条件并得到建设单位认可，能够胜任本岗位工作，可予以酌情办理。

8). 变更调整后人员仍不能全时到岗履约的，工程指挥部应拒绝办理。