

合同编号: BSJY-20250127-01

## 建设工程监理合同

建设工程名称: 保山市隆阳区城乡燃气智能微管网燃气工程监理服务

委托人(甲方): 保山家悦住房租赁有限公司

监理人(乙方): 云南青山项目管理有限公司

合同签订日期: 2025年 1月 27日

中华人民共和国住房和城乡建设部

制定

国家市场监督管理总局



## 第一部分 协议书

委托人（甲方）：保山家悦住房租赁有限公司

监理人（乙方）：云南青山项目管理有限公司

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：保山市隆阳区城乡燃气智能微管网燃气工程监理服务。

2. 工程地点：保山市隆阳区。

3. 工程规模：建设 165 座 2 立方米小型丙烷储罐供气站，完成 62862 户居民的用户开发及其配套庭院管道工程的建设（庭院管道共计建设 2706.2 公里，户内管道 440.03 公里，共计 3146.24 公里）；建设 1 套生产运营客服系统，包括 1 套运营监控平台系统、7 座乡镇服务站、5 台带泵槽车及 1 台生产运营抢险车。具体以招标人实际委托为准。

4. 建安费：40840.20 万元，最终以竣工结算审计金额为准。

5. 监理服务期：自合同签订之日起，至竣工验收交付使用后且缺陷责任期满，完成所有监理工作（包括但不限于竣工结算审核、竣工资料审核、监理自身资料归档移交、配合整个工程的审计及验收、参与工程质量安全事故的调查和处理等）为止。

6. 质量验收标准：严格执行《建设工程监理规范》（GB50319-2013）、《建设工程质量管理条例》和国家现行工程建设强制性标准，认真、全面履行《监理合同》及监理服务承诺，符合相关专业验收规范的质量验收规定，保证使用功能齐备，实现零缺陷交付生产，顺利通过业主、相关部门的验收，达到合格。

### 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. 专用条件；
3. 通用条件；
4. 中标通知书；

5. 投标文件;

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

上述各项合同文件适用顺序自上而下, 包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改, 属于同一类内容的文件, 应以最新签署的为准。专用合同条款及其附件须经合同当事人签字或盖章

#### 四、总监理工程师

总监理工程师姓名: 陈旭文, 身份证号码: 530103196712103311, 注册号: 53003125。

#### 五、签约酬金

本项目暂估建安费 408402000.00 元, 中标费率为: 0.76%, 合同暂估金额(含税价): 小写¥3103855.20 元; (大写: 叁佰壹拾万零叁仟捌佰伍拾伍元贰角零分)。  
结算时按照最终监理人完成区域经审计机构审定的建安费乘以中标费率计算总监理工程师费。

支付方式:

(1) 每个季度支付一次, 支付监理费金额=每个季度实际完成的并经委托人和造价审定的建安产值× 0.76% (中标费率) ×80% ;

(2) 监理结算价格以最终审计审定金额为准, 竣工资料、交付及备案完毕, 并完成竣工结算审计后, 累计支付到最终审定金额的 97%;

(3) 扣留结算总价 3% 的监理费, 作为工程保修期 (缺陷责任期) 的监理质量保证金, 如工程保修期 (缺陷责任期) 内没有发生因监理人服务不到位导致的质量问题, 承包人工程保修期 (缺陷责任期) 满后 30 日内, 全额无息支付给监理人。

包括:

1. 暂估监理酬金: /。

2. 相关服务酬金: /。

(4) 甲方每次付款前, 乙方应向甲方提供支付金额相同的增值税专用发票 (税率为 6%), 税费由乙方承担, 因乙方未提供发票的, 甲方有权拒绝付款。

#### 六、期限

监理期限:

自本合同签订之日起, 至竣工验收交付使用后且缺陷责任期满, 完成所有监理工



作（包括但不限于竣工结算审核、竣工资料审核、监理自身资料归档移交、配合整个工程的审计及验收、参与工程质量安全事故的调查和处理等）为止。

#### 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。
3. 监理服务质量及工程质量要求：监理服务质量要求符合《建设工程监理规范》（GB50319-2013），符合住建部颁布的《建设工程施工质量验收统一标准》和相关行业工程质量验收标准。保证使用功能齐备，实现零缺陷交付生产，顺利通过业主、相关部门的验收，质量达到一次性验收合格。

4. 该项目监理酬金需支付到 云南青山项目管理有限公司 基本账户，并由 云南青山项目管理有限公司 提供相应的发票，监理人无委托收款。

#### 八、合同订立

1. 订立时间： 2025 年 1 月 27 日。
2. 订立地点： 保山市隆阳区。
3. 本合同自双方法定代表人或其授权的代理人签章（签字）并盖章之日起生效，本合同一式 玖 份，均具有同等法律效力，甲方执 肆 份，乙方执 伍 份。



委托人：保山家悦住房租赁有限公司（盖章）

住所：云南省保山市隆阳区永昌街道办事处和平路和平小区C区27栋2楼

邮政编码：678000

法定代表人

或其授权的代理人：



开户银行：富滇银行股份有限公司保山兰城路支行

账号：1208-7599-0050-0000-0157-5

电话：0875-2239969

电子邮箱：/



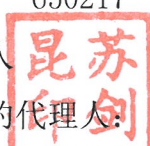
监理人：云南青山项目管理有限公司（盖章）

住所：中国（云南）自由贸易试验区昆明片区经开区经东路17-3号

邮政编码：650217

法定代表人

或其授权的代理人：



开户银行：建设银行昆明世纪金源支行

账号：53001615361052501287

电话：0871-63148295

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规定职责的服务活动。

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，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，并列明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增加或减少时，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

监理人员外出考察发生的费用由监理人自行承担。

### 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

#### 1.1 解释

1.1.1 本合同文件除使用中文外，还可用\_\_\_\_/\_\_\_\_。

1.1.2 约定本合同文件的解释顺序为：按通用条款执行。

### 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：完成本项目施工阶段及缺陷责任期内的全过程监理，包括但不限于对本项目开工前的准备工作、建设过程中的质量控制、进度控制、投资控制、合同管理、信息管理以及项目竣工验收和交付使用等，（含设计变更及签证）所包括的内容及临时工程的监理以及委托人指定的与本工程合同相关的其它监理任务，直至工程竣工及保修全过程监理服务。

#### 2.1.2 监理工作内容还包括：

（1）从本工程的施工阶段开始，直至工程全面竣工交付使用及保修阶段的全过程的质量、进度、投资、安全文明控制、合同、资料、信息管理、现场施工单位组织协调；竣工验收阶段的监理工作；

（2）审核项目承包单位（或施工单位）提出的施工组织设计、施工技术方案和施工进度计划；

（3）审查和控制工程建设所需的施工材料、设备的质量和品牌，对不符合合同要求的或不能满足施工质量要求的，要督促项目承包单位采取措施限期解决；

（4）督促、检查项目承包单位严格执行工程承包合同和国家工程技术规范标准，发现问题应及时指令承包单位采取措施进行处理，必要时指令承包单位停工整改；

（5）定期向委托人报告工程施工进度、工程质量、工程投资和相关控制措施的情况；

（6）组织工程建设质量综合评定，签署工程检验认可书和工程付款凭证；

（7）工程竣工后，整理合同文件和有关工程技术档案材料，参与工程竣工预验收和相关验收文件的签署；负责对承包单位报送的竣工资料进行审核并确认；

（8）在工程保修阶段，负责检查工程质量状况，承担质量责任，并督促承包单位保修。

此外，监理人还应配合委托人做好施工图设计的审核、优化工作并提出意见。并根据施工图的要求为委托人提供后续招标及施工管理的相关咨询意见。

## 2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：(1) 《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国安全生产法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》等相关国家现行法律、法规；

(2) 委托人对监理人的授权、本工程相关合同；

(3) 《建设工程委托监理合同》《建设工程监理规范》《建设工程施工质量验收统一标准》及国家、云南省现行相关规范、标准；

(4) 委托人提出的设计施工图，及有关标准说明；

(5) 委托人监理招标文件的有关规定和要求；

2.2.2 相关服务依据包括：国家现行法律、法规、规范。

## 2.3 项目监理机构和人员

### 2.3.4 更换监理人员的其他情形：

(1) 监理人员应按合同约定的《人员配置表》的资格和相应数量的标准配备。若发现进场人员与《人员配置表》的资格和相应数量的标准配备不一致的，委托人有权要求监理人一次性向委托人支付 100000 元的违约金。同时还应立即更换，如拒不整改的，委托人有权在知道该事由之日起 7 个工作日内以书面形式通知监理人解除合同，且不属于违约，将不承担任何损失赔偿。合同解除的，委托人不支付任何费用，已经支付的，监理人应全额退还，给委托人造成损失（包括直接损失、间接损失及为主张权利所支付的一切费用）的，监理人应赔偿。

(2) 监理人根据工程项目的实际进展情况和节点工程，经委托人批准后以满足工程需要的原则可对相应专业监理工程师进行人员数量上的调配，并及时更换不称职的监理人员；但是如《人员配置表》的人员不按时到位或不称职，除负责更正外还需按以下标准支付违约金：第一次支付 30000 元/人的违约金；第二次支付 50000 元/人的违约金；第三次委托人有权单方解除本合同，且不属于违约，将不承担任何损失赔偿，并要求监理人应承担补足损失（包括直接损失、间接损失及为主张权利所支付的一切费用）的违约责任。违约金委托人有权从当期监理费中直接扣除，不足部分由监理人补足。

## 2.4 履行职责

2.4.1 对监理人的授权范围：本项目的全过程监理, 包含但不限于质量控制、进

度控制、投资控制、安全文明施工监督管理，合同资料管理，工程内部协调等。对工程质量事故、工程进度及工期和工程投资的变更，应书面向委托人详细报告，并征得委托人的书面同意后方可发布有关指令。

2.4.2 监理人有权要求承包人调换其人员的限制条件：按照通用条件 2.4.4 条执行。

## 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：在规定时间内提供监理规划、监理月报及约定的专项报告一式肆份。

(1) 合同签订后 15 日历天内提交经总监理工程师签字认可的监理规划、监理实施细则。

(2) 监理人每周必须按委托人规定的时间提交经总监理工程师签字认可的监理周报，每月必须按委托人规定的时间提交经总监理工程师签字认可的监理月报，若没有按时提交经总监理工程师签字认可的监理周报或监理月报，监理人应承担 5000 元/次的违约金。累计发生三次视为严重违约，委托人有权要求监理人一次性支付 5 万元的违约金，该违约金与前述 5000 元/次的违约金独立承担支付；累计发生五次视为根本违约，委托人有权单方解除合同，且不属于违约，将不承担任何损失赔偿。合同解除的，委托人不支付任何费用，已经支付的，监理人应全额退还，给委托人造成损失(包括直接损失、间接损失及为主张权利所支付的一切费用)的，监理人应赔偿。

(3) 工程竣工后 15 日历天内提交完整的工程监理报告、监理总结。

## 2.6 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。

## 3. 委托人义务

### 3.1 委托人代表

委托人代表为：赵钢，联系电话：13708657737。

### 3.2 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)，但最高不超过本工程监理酬金。

总监理工程师原则上不得更改。如因特殊情况需更改的，必须书面报委托人同意。若擅自更改，委托人可按 20000 元/天向监理人主张违约金，同时监理人超出 30 日未按发包人要求整改的视为监理人严重违约，委托人有权自动解除本合同，且不属于违约，将不承担任何损失赔偿。

驻点监理人员不得中途更改。如因特殊情况需更改的，必须书面报委托人同意。若擅自更改，第一次擅自换人，监理人需向委托人支付 5000 元的违约金；第二次擅自换人，监理人需向委托人支付 10000 元违约金，第三次擅自换人，监理人需向委托人支付 20000 元违约金，擅自更换三次以上的视为监理人严重违约，委托人有权自动解除本合同，且不属于违约，将不承担任何损失赔偿。

4.2 委托人的违约责任： 无 。

4.3 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 × 银行同期存款利率 × 拖延支付天数

## 5. 支付

### 5.1 支付货币

币种为： 人民币 ， 比例为： / ， 汇率为： / 。

### 5.2 支付酬金计算方法

#### 5.2.1 计算方式

本工程监理服务费按照项目建安费的 0.76% 计取，结算时按照最终监理人完成区域审计机构审定的建安费乘以费率计算总监理服务费。本项目暂估建安费 408402000.00 元，暂估总监理服务费（小写：¥3103855.20 元）（大写：叁佰壹拾万零叁仟捌佰伍拾伍元贰角零分）。

注：监理酬金需支付到 云南青山项目管理有限公司的基本账户。

开户银行：中国建设银行股份有限公司昆明世纪金源支行

账号：53001615361052501287

乙方须确保上述账号准确性，否则因此导致乙方未能及时收款等损失由乙方自行承担。

#### 5.2.2 支付方式：

（5）每个季度支付一次，支付监理费金额=每个季度实际完成的并经委托人和造



价审定的建安产值×0.76%（中标费率）×80%；

（6）监理结算价格以最终审计审定金额为准，竣工资料、交付及备案完毕，并完成竣工结算审计后，累计支付到最终审定金额的 97% ；

（7）扣留结算总价 3%的监理费，作为工程保修期（缺陷责任期）的监理质量保证金，如工程保修期（缺陷责任期）内没有发生因监理人服务不到位导致的质量问题，承包人工程保修期（缺陷责任期）满后 30 个日内，全额无息支付给监理人。

### 5.3 增值税发票的约定

#### 5.3.1 双方开票信息：

	委托人	监理人
单位名称	保山家悦住房租赁有限公司	云南青山项目管理有限公司
法定代表人或委托代理人	何杰	苏剑昆
公司住所	云南省保山市隆阳区永昌街道办事处和平路和平小区C区27栋2楼	中国（云南）自由贸易试验区昆明片区经开区经东路17-3号
联系电话	0875-2239969	0871-63148295
纳税人识别号	91530502MADEET1M53	9153010070977808X2
开户银行	富滇银行股份有限公司保山兰城路支行	建设银行昆明世纪金源支行
银行账户	1208-7599-0050-0000-0157-5	5300-1615-3610-5250-1287

5.3.2 本合同监理人增值税纳税人类别：一般纳税人（☒） 小规模纳税人（☐）。

5.3.3 增值税发票类型：增值税专用发票（☒）增值税普通发票（☐）。

5.3.4 增值税发票提供方式：自开（☒）代开（☐）【注：代开发票必须加盖税局代开发票专用章】。

5.3.5 增值税发票的备注栏注明监理服务发生地（市、区）名称及项目名称。

5.3.6 监理服务费支付应在委托人按相关规定流程审定后，监理人按款项收取金额向委托人提供增值税专用发票后办理款项支付手续，逾期付款不支付利息。

5.3.7 监理人就本合同约定之业务向委托人开具真实、合法、有效发票，因监理人开



具的增值税专用发票不符合国家关于增值税专用发票规定的，或涉嫌虚开增值税专用发票等违反法律规定的行为，监理人应向委托人承担赔偿责任以及损失金额 10% 的违约责任，且不排除监理人向委托人开具合法发票的义务。

5.3.8 合同标的、内容应与发票载明一致，委托人未取得合规的增值税发票前有权拒绝履行支付义务且不属于委托人逾期支付，由此引起的不利后果由监理人承担。

5.3.9 监理人应在收到付款通知后 5 个工作日内向委托人开具合法有效的增值税专用发票，并向委托人送达增值税专用发票发票联和抵扣联时，送达日期不得超过自开票日期起 60 天（包含节假日）。逾期送达给委托人造成损失的，监理人应向委托人承担赔偿责任以及损失金额 10% 的违约责任。

## 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：自双方法定代表人或其授权的代理人签章（签字）并盖章之日起生效。

### 6.2 变更

6.2.1 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：

附加工作酬金=本合同期限延长时间（天）×正常工作酬金÷协议书约定的监理与相关服务期限（天）

#### 6.2.2 附加工作酬金按下列方法确定：

附加工作酬金=善后工作及恢复服务的准备工作时间（天）×正常工作酬金÷协议书约定的监理与相关服务期限（天）

#### 6.2.3 正常工作酬金增加额按下列方法确定：

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

6.2.4 因工程规模、监理范围的变化导致监理人的正常工作量增加或减少时，按增加或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

### 7.1 调解

本合同争议进行调解时，可提交上级行政主管部门进行调解。

### 7.2 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 保山市 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

### 8.1 检测费用

若有，可另行协商签订补充协议。

### 8.2 咨询费用

若有，可另行协商签订补充协议。

### 8.3 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     /    。

### 8.4 保密

委托人申明的保密事项和期限（长期）：监理人应保护委托人的知识产权，监理人对于委托人交付的资料文件应当如数在监理期满时一并返还，监理人不得向第三人泄露、转让委托人提交的图纸等资料文件及监理人因本次事务知悉的委托人的商业秘密，如发生以上情况，监理人应承担 5000 元的违约金，违约金不足以弥补给委托人所造成的损失（包括直接损失、间接损失及为主张权利所支付的一切费用）的，监理人还应补足。

监理人申明的保密事项和期限（长期）：委托人应保护监理人的投标书、监理规划、报告书、文件、数据等，未经监理人同意，委托人不得复制、泄露、擅自修改、传送或向第三人转让或用于本合同外的项目；如发生上述情况，委托人应负法律责任，监理人有权索赔。

第三方申明的保密事项和期限（长期）：监理人应保护设计人、承包人等提供的图纸、合同等资料文件，监理人不得复制、泄露、擅自修改、传送或向第三人转让或用于本合同外的项目；如发生上述情况，监理人应负法律责任，设计人、承包人等有权索赔。如因此使委托人遭受损失或索赔的，委托人有权要求监理人承担一切损失（包括直接损失、间接损失、为主张权利所支付的一切费用及索赔损失等）。

### 8.5 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：经委托人书面同意。

### 8.6. 补充条款：

8.6.1 项目总监、专业监理工程师及其他监理人员进场时必须接受委托人对以上人员资质的审核，委托人有权拒绝无资质、无专业技术、不懂施工规范的监理人员进场。若发现无资质、无专业技术、不懂施工规范的监理人员进场，监理人应向委托人支付 10000 元/人/次的违约金；委托人有权责令整改，委托人发出整改通知后 2 天内还不整改则还向委托人支付 20000 元/人/次的违约金，若继续不整改视为根本违约，委托人有权单方解除本合同。合同解除的，委托人不支付任何费用，已经支付的，监理人应全额退还，给委托人造成损失（包括直接损失、间接损失及为主张权利所支付的一切费用）的，监理人应赔偿。

8.6.2 项目总监必须常驻工地，每周不少于 5 天，考勤以委托人指定的负责人考核为主。若发现项目总监常驻工地每周少于 5 天，监理人应承担 5000 元/次的违约金，委托人有权从当期监理费中直接扣除。累计出现三次视为根本违约，委托人有权单方面解除合同，合同解除的，委托人不支付任何费用，已经支付的，监理人应全额退还，给委托人造成损失（包括直接损失、间接损失及为主张权利所支付的一切费用）的，监理人应赔偿。项目总监如有特殊情况需向业主方提出申请，申请批准后可以请假或者调整其他工作人员负责。

8.6.3 相关专业监理工程师必须按监理规划和工程实施要求的时间节点进场。专业监理工程师必须常驻工地，每周不少于 5 天，考勤以委托人指定的负责人考核为主。若发现相关专业监理工程师常驻工地每周少于 5 天，监理人应承担 5000 元/次的违约金，委托人有权从当期监理费中直接扣除。专业监理工程师如有特殊情况需向业主方提出申请，申请批准后可以请假或者调整其他工作人员负责。

8.6.4 监理人在所监理的工程项目实施过程中必须按相关规范和监理实施细则的要求开展监理工作，如未能按要求开展工作的，给委托人造成损失（包括直接损失、间接损失及为主张权利所支付的一切费用）的，监理人应承担赔偿责任；若损失无法计算的，监理人应承担 150000 元的违约金。

8.6.5 本项目设总监代表。

8.6.6 合同监理周期到期前一个月，监理人必须向委托人提交书面申请，明示监理人退场时间，在征得委托人下发的退场通知后方可退场，否则视为违约，应承担向委托人支付 10000 元违约金的违约责任，违约金不足以弥补给委托人所造成的损失（包括直接损失、间接损失及为主张权利所支付的一切费用）的，监理人还应补足。

8.6.7 监理人员必须服从委托人的相关管理规定及制度。监理人的工作人员在项目工程场所内导致或遭受的人身伤害事故、财产损失由监理人自行承担责任与费用。

8.6.8 委托人将对监理人员工作情况进行每月考核,考核分 90 分以上的视为合格考核分低于 90 分,每低一分监理人需要承担 10000 元违约金。考核打分办法由委托人根据监理人监理大纲及国家相关监理规范制定。

#### 8.6.9 缺陷责任期

缺陷责任期的具体期限:缺陷责任期自工程竣工验收合格之日起计算,缺陷责任期为 24 个月。

#### 8.6.10 质量保证金

关于是否扣留质量保证金的约定:以相关部门的审定结算造价的 3% 作为质量保证金,保修金根据工程质量保修书约定的缺陷责任期满后在 30 天内无息退还。

9. 本合同自双方法定代表人或其授权的代理人签章(签字)并盖章之日起生效,

10. 本合同一式玖份,具有同等法律效力,甲方执肆份,乙方执伍份。

委托人:保山家悦住房租赁有限公司(盖章)



住所:云南省保山市隆阳区永昌街道办事处和平路和平小区 C 区 27 栋 2 楼

邮政编码:678000

法定代表人

或其授权的代理人:



开户银行:富滇银行股份有限公司保山兰城路支行

账号:1208-7599-0050-0000-0157-5

电话:0875-2239969

电子邮箱: /

监理人:云南青山项目管理有限公司(盖章)

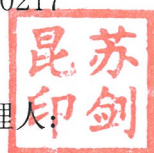


住所:中国(云南)自由贸易试验区昆明片区经开区经东路 17-3 号

邮政编码:650217

法定代表人

或其授权的代理人:



开户银行:建设银行昆明世纪金源支行

账号:5300-1615-3610-5250-1287

电话:0871-63148295

电子邮箱: /

# 廉政合作协议

甲方（委托人）：保山家悦住房租赁有限公司

乙方（监理人）：云南青山项目管理有限公司

甲、乙双方秉承“坦诚沟通、互信互利、合作共赢”的理念，为共同营造诚信、廉洁、高效、共赢的合作环境，防范腐败风险、规范合作关系，推动双方持久、健康合作，经协商签订本协议。

1、甲、乙双方在合作过程中，应严格按照《中华人民共和国反不正当竞争法》、《中华人民共和国招标投标法》、《关于禁止商业贿赂行为的暂行规定》等法律法规开展合作活动。

2、甲、乙双方应自觉遵守国家法律法规和行业行政管理规定。教育好本单位参与此次合作人员自觉抵制腐败，努力营造廉洁、公平的良好氛围。

3、甲、乙双方应严格按照合同要求履行承诺，同时有义务通过约束、监督等手段加强对合作过程的管理，确保双方人员遵纪守法。

4、乙方不得以任何名义向甲方人员或亲属赠送礼品、礼金、有价证券、消费卡或其他非物质性利益等；不得安排影响项目合作公平、公正性的宴请、娱乐消费等活动；甲方人员不得要求或接受乙方为其住房建修、婚丧嫁娶、出国等提供的资助，不得在乙方报销任何应由个人承担的费用；乙方不得以任何理由向相关部门报销宴请我公司人员的相关费用。

5、乙方不得以邀请入股分红、送干股、兼职、回扣等方式向甲方人员及其配偶、子女、特定关系人输送任何现期和预期利益；不得接受甲方人员介绍的家属或者亲友从事与合作相关的业务。

6、乙方在投标活动中不得弄虚作假，不得组织或参与串（围）标、陪标、哄抬或不合理降低报价；不得排挤其他投标人的公平竞争，损害招标人或者其他投标人的合法权益；不得违背招标文件及投标承诺将中标项目转包、分包。

7、乙方应在甲方组织的商务活动中按照招标（比选、询价、商务谈判）文件要求，





诚实守信、如实应答，不夸大产品功能和服务承诺。甲、乙双方工作人员不得为谋取私利就产品供应、数量变化、材料质量问题处理等进行违规商谈或串通。

8、乙方不得违反商业道德，在项目预、决(结)算申报和合作中提供虚假数据、票据、资料等；不得伙同、串通第三方在合作中弄虚作假损害甲方利益。

9、乙方利用合作之便危害甲方利益或客户利益的，一经查实将视情节严重，重新审视合作关系，降低合作级别，直至解除合作，并列入黑名单，5年内取消其合作资格。

10、甲、乙双方发现对方人员有行贿、受贿或其他徇私舞弊、滥用职权和有悖公平、公正等违法违纪行为时，有义务向对方纪律监察委员会或相应部门举报。甲方举报电话：0875-2239969；乙方举报电话：13759172613。

11、乙方在合作期间贿赂甲方人员，被纪检监察机关或司法机关立案查处的，甲方有权终止合同。由此给甲方造成的损失以及发生的一切费用均由乙方承担。

12、本协议一式玖份，甲方各执肆份，乙方执伍份，每份均具有法律效力。

本协议自双方法定代表人或授权委托人签章并盖章后生效，并由甲、乙双方的纪律检查委员或相应纪检监察部门（机关）监督执行。。

(以下无正文，为签署页。)

甲方（盖章）：



乙方（盖章）：



法定代表人或授权委托人：



法定代表人或授权委托人：



签订日期：2020年1月27日

签订地点：保山市隆阳区

