

(GF—2012—0202)

合同编号：20250623

建设工程监理合同

工程名称：普洱市景谷傣族彝族自治县密闭式热泵电烤房建设项目
监理服务

委 托 人：景谷傣族彝族自治县林业投资有限公司

监 理 人：云南恒建工程管理有限公司

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): 景谷傣族彝族自治县林业投资有限公司

监理人(全称): 云南恒建工程管理有限公司

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: 普洱市景谷傣族彝族自治县密闭式热泵电烤房建设项目监理服务;

2. 工程地点: 景谷县威远镇、永平镇、正兴镇、凤山镇、景谷镇、半坡乡、勐班乡、碧安乡;

3. 工程规模: 建设密闭式热泵电能烤房 2400 座、冷冻一体电能烤房 200 座;拆除老旧烤房 2308 座、土地平整 177282 平方米、场地硬化 72000 平方米、条形基础开挖 1800 立方米、模板安装 60000 平方米、烤房条形基础砼浇筑 10500 立方米、烤房独立基础砼浇筑 2025 立方米、基础回填夯实 9000 立方米、余土外运 9000 立方米、场地排水沟 44580 米; 10 千伏线路投资(主线到变压器) 70 座、变压器 70 座、低压投资 2600 座、发电机投资 2600 座; 编烟棚 51953 平方米、附属用房 4552 平方米、围墙 2600 座、大门 75 项。

注:本次建设规模及内容中不包含永平镇、威远镇片区的 150 座电能烤房。

4. 工程概算投资额或建筑安装工程费: 37859.54 万元。

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);
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: 普东斌, 身份证号码: 532901197212080616,
注册号: 53005233。

五、签约酬金

本工程监理费按最终审定的工程结算总造价为计费基数, 综合费率 1.15%。
暂按概算投资额 37859.54 万元计算, 暂定签约酬金为人民币肆佰叁拾伍万叁仟捌佰肆拾柒元壹角 (¥4,353,847.10 元), 最终以实际完成工程量结算金额为准
进行支付调整。

包括:

1. 监理酬金: ¥ 4353847.1 元。

2. 相关服务酬金: /。

3. 支付条款补充

工程进度款支付按实际完成工程量比例同步支付监理费, 工程竣工结算后
完成监理费最终结算支付。

其中:

(1) 勘察阶段服务酬金: /。

(2) 设计阶段服务酬金: /。

(3) 保修阶段服务酬金: /。

(4) 其他相关服务酬金: /。

六、其他补充条款

1. 工程变更处理

“因工程规模调整导致的监理服务变更, 双方应签订补充协议。变更幅度超
过 10%时, 监理费应相应调整。”

2. 结算依据

最终监理费结算以财政/审计部门审定的工程结算金额为准, 监理人应配合

提供结算所需资料。

3. 监理期限调整

监理服务期限随工程实际工期相应顺延，不另增加监理费用（非监理人原因导致的工期延误）。”

七、期限

1. 监理期限：

自监理合同签订之日起至本工程竣工验收，直至工程保修期满止。

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。

八、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。

九、合同订立

1. 订立时间： 2025 年 6 月 23 日。
2. 订立地点： 景谷傣族彝族自治县林业投资有限公司办公室。
3. 本合同一式 陆 份，具有同等法律效力，双方各执 叁 份。

委 托 人： 景谷傣族彝族自治县林
业投资有限公司



监 理 人： 云南恒建工程管
理有限公司



地 址： 景谷傣族彝族自治县威
远镇人民路 153 号

地 址： 景谷傣族彝族自治县威
远镇人民路 199 号

法定代表人： 何 晖

法定代表人： 谢正伟

授权代理人：

授权代理人：

开 户 银 行： 中国农业银行股份有限
公司景谷县支行

开 户 银 行： 富滇银行股份有限公司
普洱景谷支行

账 号： 24089501040001118

账 号： 120879830070000000969

电 话： 13769091989

电 话： 13769433237

统一社会信用代码： 91530824432426064B

统一社会信用代码： 91530103MA6QEWWQ1R

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。合同条款如有歧义，由委托人解释为准。

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。监理服务范围应覆盖工程施工、竣工、保修等全周期，监理人不得以任何理由缩减服务范围或内容，所有服务内容以委托人需求为准。

2.1.2 除专用条件另有约定外，监理工作内容包括，且监理人不得以任何理

由减少服务内容或降低服务标准，所有服务标准以委托人要求为准：

(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;监理人派驻人员每月驻场不得少于 22 个工作日,缺勤按 2000 元/人/天扣除监理费。

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,经委托人同意且新任总监通过委托人组织的专业能力测试后方可更换;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 委托人有权单方要求监理人更换任何不称职或不适合的项目监理机构人员,监理人须无条件配合,且更换人员资质不得低于原人员标准。

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。涉及工程变更、暂停、复工、验收等重大事项, 须经委托人书面批准, 监理人不得以紧急情况为由事后补报, 除非涉及人身安全。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。委托人有权随时查阅、复制全部监理资料及原始记录。工程竣工后, 应当按照委托人确定的标准和要求将监理有关文件归档、整理并移交, 监理人对资料完整性、规范性负全部责任。

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。委托人有权根据实际需要随时调整或撤回所提供的房屋、设备、资料等，监理人不得据此主张违约或索赔。委托人未能按时提供不构成违约，监理人应自行采取措施保障服务连续性。

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。若监理人未按合同履职或服务

质量不达标，委托人有权暂停支付、扣减酬金或要求返工，监理人不得据此主张违约或索赔。

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。监理人承担的违约金、赔偿金应优先于酬金支付，委托人有权直接从应付酬金中扣除。

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

因不可抗力或委托人明确过错导致的工程质量事故、安全事故、工期延误等造成的损失，监理人不承担赔偿责任。但如监理人存在重大过失或未履行基本注意义务的，不适用本条免责。其他情形下，监理人应承担相应责任。

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。

6.3 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。监

理人解除或暂停合同后，应及时完成资料整理、工程交接、监理成果移交等善后工作，并协助委托人平稳过渡，直至委托人书面确认交接完成。未履行上述义务的，监理人应承担相应违约责任。

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。委托人有权单方解除合同，且不承担任何违约责任。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。委托人接到通知后，如在 14 天内未支付或未提出监理人可以接受的延期支付安排，监理人应首先与委托人协商解决，并给予委托人额外 14 天的宽限期。仅在委托人经协商后仍无合理答复或支付安排的情况下，监理人方可发出解除本合同的通知。监理人解除合同前，须书面说明解除理由及相关证据，并经委托人确认。同时，暂停期间监理人仍应履行安全监护等基本义务，确保工程现场安全，并不得主张任何附加工作酬金。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。监理人须无条件配合委托人完成交接、资料移交等工作，否则承担违约责任。

6.4 终止

以下条件全部满足且经委托人书面确认时，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\n 监理人员外出考察发生的费用需经委托人事前书面批准，并在委托人确认的预算范围内，委托人审核后按实际发生、合理标准结算。委托人有权拒绝支付超出预算或不合理的费用。

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。监理人不得与承包人、供应商等第三方存在任何利益关联或收受任何利益，否则视为重大违约，委托人有权单方解除合同并追究全部责任。监理人应配合委托人接受上级主管部门、审计、纪检等检查，否则承担违约责任。

8.6 保密

双方不得泄露对方声明的保密资料，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

所有与工程相关的资料、数据、报告、成果等知识产权归委托人所有，监理人仅享有为履行本合同目的的使用权，不得擅自披露、出版、转让。监理人对其编制的文件拥有著作权，但不得损害委托人权益。

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 (无) 。

1.2.2 约定本合同文件的解释顺序为： 执行标准条件 。

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：

(1) 施工阶段的质量控制内容

1) 熟悉施工图，参加设计交底会议，提出相关建议或意见。

如监理人未在发现工程质量事故后 24 小时内启动处置程序，每延误 24 小时，按事故预估损失的 5% 向委托人支付违约金，且不影响委托人追究其他责任。

2) 审查施工组织设计，核实并签发施工必须遵循的设计要求、采用的技术标准、技术规程规范等质量文件。

3) 审批工程项目单位工程、分部分项工程和检验批的划分，并依据监理规划分析、调整和确定质量控制重点、质量控制工作流程和监理措施，制定质量控制的各项实施细则、规定及其他管理制度。

4) 检查督促承包人建立健全适合于本工程的质量管理体系，并能切实发挥作用，督促承包人进行全面质量管理工作。

5) 协助委托人移交与项目施工有关的测量控制点；审查承包人提交的测量报告，并依据监理规范要求检查和复核有关测量成果。

6) 审查承包人自建的试验室或委托试验的试验室；审查承包人按合同规定进行的材料、工艺试验及确定各项施工参数的试验。

7) 审查进场工程材料的质量证明文件及承包人按有关规定进行的试验检测结果。必要时，监理人可按合同约定进行一定数量的抽样检测试验。

8) 对施工质量进行全过程的监督管理，在加强现场管理工作的前提下对重要部位。隐蔽工程和关键工序应采取旁站监理；对施工质量情况及时做好记录和统计工作，对现质量问题的施工现场及时进行拍照或录像。

9) 组织或参与质量事故的调查，审核事故处理方案，并监督质量事故的处理。

10) 组织并主持定期或不定期的质量检查会和分析会, 分析、通报施工质量情况, 协调有关单位间的施工活动以消除影响质量的各种外部干扰因素。

11) 对工程项目的检验批、分部分项工程、单位工程等及时进行施工质量验收和质量评定工作。

12) 审查竣工资料, 组织竣工预验收。

13) 参与委托人组织的竣工验收, 提交质量评估报告。

(2) 施工阶段的投资控制内容

1) 审核、分析施工单位的投标报价;

2) 编制施工阶段各年度、季度、月度资金使用计划并控制其执行;

3) 每月进行投资计划值与实际值的比较,

4) 工程付款审核;

5) 审核其他付款申请单;

6) 审核及处理各项施工索赔中与资金有关的事宜。

(3) 施工阶段的进度控制内容

1) 熟悉招标文件和合同文件中有关进度的条款;

2) 审查、分析各施工单位的进度计划;

3) 审核施工总进度计划, 并在项目施工过程中控制其执行, 必要时, 及时调整施工总进度;

4) 审核项目施工各阶段、年、季、月度的进度计划, 并控制执行, 必要时作调整;

5) 每月进行进度计划值与实际值的比较, 并向建设单位提交报告;

(4) 施工阶段的合同管理内容

1) 合理划分子项目, 明确各子项目的范围;

2) 根据项目的合同结构, 绘制项目合同结构图;

3) 协助委托方处理有关索赔事宜, 并处理合同纠纷;

4) 进行各类合同的跟踪管理并定期提供合同管理的各种报告。

(5) 施工阶段的信息管理内容

1) 进行各种工程信息的收集、整理、存档(含电子版);

2) 定期提供各类工程项目管理报表;

3) 建立工程会议制度;

4)督促各施工单位整理工程技术资料。

(6)施工阶段的组织与协调内容

1)检查施工许可等手续的办理情况，向委托人提交检查报告；

2)审查工程开工条件，检查施工前的各项准备工作；

3)复核和审查施工单位以及材料、设备、构配件等供应单位的资格；

4)协调委托人与施工单位之间的关系。

(7)施工阶段的风险管理内容

1)制订风险管理策略；

2)工程变更管理；

3)协助处理索赔及反索赔事宜；

4)协助处理与保险有关的事宜。

(8)施工阶段的现场安全文明管理内容

1)审核施工安全专项方案、督促施工单位落实安全保证体系；

2)督促施工单位履行施工安全、文明保障义务；

3)组织工地安全检查；

4)制订项目委托方的应急措施；

5)协助处理安全事故；

6)组织工地卫生及文明施工检查；

7)协调处理工地的各种纠纷；

8)组织落实工地的保卫及产品保护工作。

2.1.2 监理工作内容还包括：保修阶段的监理工作内容。

(1)制定保修阶段工作计划；

如保修阶段质量缺陷修复验收不合格累计达3次的，监理人应无条件更换相关专业工程师，且新任人员需经委托人认可。

(2)定期检查项目使用和运行情况；

(3)检查和记录工程质量缺陷，对缺陷原因进行调查分析并确定责任归属，下达指令要求承包人进行修复；

(4)审核质量缺陷修复方案，监督修复过程并进行验收；

(5)审核签署修复费用，并报委托人批准支付；

(6)整理保修阶段的各项资料；

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和实施工程有关的其他合同。

2.2.2 相关服务依据包括：

- (1)相应的法律、行政法规、部门规章、委托监理工程所在地的地方性法规和政府规章；
- (2)委托监理工程所在地的标准和规范；
- (3)委托监理工程的设计图纸等技术性文件；
- (4)本合同以及以后所签订的补充或变更协议；
- (5)委托人与第三方签订的与监理服务相关的其他合同；
- (6)委托监理工程实施过程中有关的来往函件等。

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：委托人有权单方要求更换不符合岗位要求的监理人员，监理人应在收到书面通知后 48 小时内完成更换。

2.4 履行职责

2.4.3 对监理人的授权范围：

监理人作出的所有工程变更指令必须提前 24 小时报委托人书面备案。

- (1)审查承包人提交的施工组织设计、安全技术措施及专项施工方案等各类文件。
- (2)签发项目开工令、暂停施工指示，但应事先征得委托人同意；签发进场通知、复工通知。
- (3)审核和签发工程计量、付款凭证。
- (4)核查承包人现场工作人员数量及相应岗位资格，有权要求承包人撤换不能胜任本职工作的现场工作人员。
- (5)发现承包人使用的施工设备影响工程质量或进度时，有权要求承包人增加或更换施工设备。
- (6)依据施工承包合同代表建设单位对施工单位履行合同情况进行监督管

理和处理相关事项。

监理人对承包人提出的任何工程变更,需根据变更性质和规模进行不同处理。对于涉及工程延期超过 15 天或金额变更超过 50 万元的情况,监理人必须事前征得委托人书面同意,其他情况下,监理人可自行发布变更通知,并视为已获委托人默示授权。未经委托人书面批准,监理人不得擅自变更工程内容。

2.4.4 监理人有权要求承包人调换其人员的限制条件:

为保障工程施工的连续性和顺利进行,承包人的人员应相对稳定。当承包人的人员出现不当行为时,监理人应首先提出警告,并及时书面通知委托人。若需调换,须经委托人书面同意后方可作出调换决定。委托人有权参与并作出最终决定。

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。委托人有权根据工程实际需要,单方调整报告内容、格式和提交频率,监理人应无条件配合。数: ①收到工程勘察设计文件和施工承包合同文件后 10 天内提交监理规划 2 份;②每月 5 号前提交上月的监理月报 2 份;③监理例会后 3 天内提交监理例会议纪要 2 份;④工程预验收后 3 天内提交预验收情况报告 1 份;⑤工程正式竣工验收前 7 天提交质量评估报告 2 份;⑥过程中召开专题会议、处理专项事情后 3 天内提交相关专题报告或专题会议纪要 1 份。

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: / 。

监理人使用委托人提供的设备造成损坏的,应按采购价 120%赔偿。

监理人应在本合同终止后 / 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: / 。

3. 委托人义务

3.4 委托人代表

委托人代表为: 普东斌。

3.6 答复

委托人同意在 叁 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：

监理人未及时提交报告、未按要求归档资料、未及时发现或报告工程质量安全隐患等情形，每次应向委托人支付违约金人民币 5000 元，且不影响委托人追究其他损失。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）

4.2 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

4.3 由违约方承担守约方为维护自身合法权益而支出的相关费用（包括但不限于律师费、鉴定费、保全费、保全担保费等）。

5. 支付

5.1 支付货币

币种为：人民币，比例为：100%，汇率为： / 。

5.3 支付酬金

正常工作酬金的支付：

支付次数	支付时间	支付比例	
首付款	本合同签订后 7 天 内	10%	¥435384.71 元 (大写：肆拾叁万伍仟叁 佰捌拾肆元柒角壹分)
第二次付款	完成实际工程量 50%	30%	¥1306154.13 元 (大写：壹佰叁拾万零陆 仟壹佰伍拾肆元壹角叁 分)
第三次付款	完成实际工程量 80%	40%	¥1741538.84 元 (大写：壹佰柒拾肆万壹 仟伍佰叁拾捌元捌角肆 分)

最后付款	监理与相关服务 期届满 14 天内	20%	¥870769.42 元 (大写:捌万柒仟柒佰陆 拾玖圆肆角贰分)
------	----------------------	-----	---

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: 双方签字盖章后即行生效。

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

附加工作酬金总额不得超过签约酬金的 20%。:

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)

6.2.3 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)

7. 争议解决

7.2 调解

本合同争议进行调解时,可提交工程所在地建设主管部门进行调解。

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) 提请普洱市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7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7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 5 %。

8.6 保密

委托人声明的保密事项和期限：设计文件资料、造价文件资料；期限从监理合同签订之日起到工程竣工验收后 5 年止。

监理人声明的保密事项和期限：监理规划文件、专项监理实施细则文件。保密期限截止至工程竣工验收合格之日。

第三方声明的保密事项和期限：按相关合同条款执行。

8.8 著作权

监理人有权在学术研究、资质申报等非商业用途中使用工程资料，但不得泄露委托人及工程相关的商业秘密。

9. 补充条款：（无）。

附录 A 相关服务的范围和内容

A-1 勘察阶段：____（无）_____。

A-2 设计阶段：____（无）_____。

A-3 保修阶段：____（无）_____。

A-4 其他（专业技术咨询、外部协调工作等）：包含但不限于专项验收协调、政府审计配合等衍生服务，且不另计酬金。专业技术咨询费用超过 5 万元须另行签订补充协议。

附录 B 委托人派遣的人员和提供的房屋、资料、设备

B-1 委托人派遣的人员

名称	数量	工作要求	提供时间
1. 工程技术人员	/	/	/
2. 辅助工作人员	/	/	/
3. 其他人员	/	/	/
	/	/	/

B-2 委托人提供的房屋

名称	数量	面积	提供时间
1. 办公用房	/	/	/
2. 生活用房	/	/	/
3. 试验用房	/	/	/
4. 样品用房	/	/	/
用餐及其他生活条件	监理人自理		

B—3 委托人提供的资料

名称	份数	提供时间	备注
1。 工程立项文件	1 份	工程开工前 7 天内	扫描件
2。 工程勘察文件	1 份	工程开工前 7 天内	原件
3。 工程设计及施工图纸	1 份	工程开工前 7 天内	原件
4。 工程承包合同及其他 相关合同	1 份	工程开工前 7 天内	原件或扫描件
5。 施工许可文件	1 份	工程开工前 7 天内	扫描件
6。 其他文件	/	/	/

B-4 委托人提供的设备

名称	数量	型号与规格	提供时间
1. 通讯设备	/	/	/
2. 办公设备	/	/	/
3. 交通工具	/	/	/
4. 检测和试验设备	/	/	/