

(G F - 2012 - 0202)

建设工程监理合同



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）：耿马县医投产业发展有限责任公司

监理人（全称）：云南中盈工程项目管理有限公司

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：耿马傣族佤族自治县第二人民医院建设项目一期监理服务（二次招标）；

2. 工程地点：耿马傣族佤族自治县孟定镇；

3. 工程规模：总用地面积 70.34 亩，规划项目总建筑面积 61196.16 m²，其中地下建筑面积为 11873.61 m²，地上建筑面积为 49322.55 m²，编制床位 498 张。规划新建 5 层医技楼一栋，建筑面积 11622.35 m²，新建 12 层住院部综合楼一栋，建筑面积 27686.04 m²；新建 6 层科研、后勤服务综合楼一栋，建筑面积 6937.63 m²；垃圾收集房 115.97 m²；新建 120 指挥中心 364.14 m²；中心供氧间 307.79 m²、连廊 2245.11 m²、车辆消杀室 2 个 43.52 m²，最终以招标人委托及实际建设内容为准。本项目总投资概算为 35814.108712 万元，其中建安工程费投资概算为 24005.488712 万元（包含电梯和监控及安防设备购置安装费概算 640 万元），最终以经审计后认定的实际结算价为准。

4. 工程概算投资额或建筑安装工程费：约 24005.488712 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;
3. 投标文件;
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: 杨明云, 身份证号码: 532301197606123938, 注册号: 53002294。

五、签约合同价

签约合同价 (大写): 贰佰肆拾捌万陆仟元整 (¥248.60 万元)。

说明: 无论何种原因致使实际工期及工程总投资发生变化, 监理周期及保修期相应调整, 监理服务费不作调整。

六、期限

1. 监理期限: 施工阶段、审计及移交阶段、保修阶段监理。(计划工期、计划开工日期及计划竣工日期为委托人的预估时间, 具体的开工日期以委托人通知为准, 具体的计划工期及竣工日期以项目实际情况为准。)

自合同签订开始, 至项目竣工验收移交备案、结算审计完毕为止。

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、《给水排水管道工程施工及验收规范》GB50268-2008、《混凝土结构工程施工质量验收规范》GB50204、符合建设部颁布的《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。质量达到一次性验收合格。

八、合同订立

1. 订立时间: 2024 年 12 月 2 日。

2. 订立地点: 医投公司办公室。

3. 本合同一式 4 份, 具有同等法律效力, 双方各执 2 份。

委托人: 耿马县医投产业发
展有限责任公司(盖章)

监理人: 云南中盈工程项目管理有
限公司(盖章)

住所: 云南省临沧市耿马傣
族佤族自治县孟定镇嘎
孟召路 2 号

住所: 云南省昆明市盘龙区北京路豆腐厂
和信花苑二期 1 幢 C 单元 12 层
C1201 室

邮政编码: 677506

邮政编码: 650000

法定代表人或其授权
的代理人: (签字) 杨军

法定代表人或其授权
的代理人: (签字) 雷阳萍

开户银行: 中国农业发展银行
镇康支行

开户银行: 平安银行昆明北市区
支行

账号: 20353352500100000164201

账号: 15425649370029

电话: 13988332351

电话: 0871-65623235

传真: _____

传真: 0871-65623235

电子邮箱: _____

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服务报告。

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。

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 暂停与解释

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。

6.3.2 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。

6.3.3 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。

6.3.4 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。

6.3.5 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。

6.3.6 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。

6.3.7 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。

6.3.8 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

经委托人同意，监理人员外出考察发生的费用由委托人审核后支付。

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

1.2 解释

1.2.1 本合同文件只使用中文。

1.2.2 约定本合同文件的解释顺序为：按照协议书部分第三条约定的组成合同文件的顺序执行。

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：耿马傣族佤族自治县第二人民医院建设项目一期监理服务（二次招标）全过程的监理。

2.1.2 监理工作内容还包括：各阶段监理工作包括但不限于以下内容：

(1)设计阶段监理工作内容:①协助甲方审查设计方案、图纸和主要设备、材料清单，发现不符合要求的地方，分析原因，发出修改设计的指令。②审查设计单位提出的新材料、新工艺、新技术、新设备在相关部门的备案情况，必要时应协助委托人组织专家评审。③对设计工作协调控制。及时检查和控制设计的进度，作好各部门间的协调工作，使各专业设计之间相互配合、衔接，及时消除隐患。④督促并控制设计单位按照合同规定的日期交出设计成果文件。⑤对设计文件提出优化意见或建议，并提出评估报告送交委托人。⑥根据评审结果，督促设计单位对设计文件进行修改。⑦对施工期间设计单位的设计变更和现场服务工作进行监理。⑧按规范及有关文件要求检查设计成果，进行验收，提出书面验收报告。⑨编写监理工作总结报告。

(2)施工监理工作内容:施工阶段至缺陷责任期满全过程监理，包括建设工程

委托监理合同范围内的工程施工质量、进度、投资控制、变更控制、安全文明施工管理、合同管理、资料管理、组织协调（四控三管一协调）等的全面监理。

(3)竣工阶段监理工作内容：工程结算审核、工程数量台账的审核、工程索赔资料准备、编制咨询报告、内部跟踪审计、结算审查等工程造价跟踪咨询服务、并配合本项目的竣工决算审计工作。

(4)保修阶段监理工作内容：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，审核恢复方案、监督修复过程并验收，审核修复费用。

2.2 监理与相关服务依据

~ 11 ~

2.2.1 监理依据包括：《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》、国家发改委、建设部《工程建设监理规定》；云南省建设厅《云南省工程建设项目监理工作管理暂行规定》、国家质量技术监督局、建设部《建设工程监理规范》、《云南省建设工程监理规程》等，本工程设计文件及总承包合同、国家其它有关工程建设的法规、标准、规范；国家验收规范；地方标准、行业标准。

2.2.2 相关服务依据包括：

- (1) 国家现行法律法规、规范；
- (2) 委托人与承包人签订的总承包合同；
- (3) 现行定额及有关标准；
- (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；
- (6) 监理人合同及投标文件的等有关承诺；
- (7) 承包人的投标文件承诺；

(8) 施工中有关工程洽商。

2.3 项目监理机构和人员

2.3.1 更换监理人员的其他情形：未经委托人同意不得随意更换总监理工程师、委托人发现监理人员不按监理合同履行监理职责，或与承包人串通给委托人或工程造成损失的，委托人有权要求监理人更换监理人员，或终止合同并要求监理人承担相应的赔偿责任或连带赔偿责任。

2.4 履行职责

2.4.1 对监理人的授权范围：按监理规范及监理合同的要求行使职权。

需要取得委托人批准才能行使的职权：工程变更的决定、新增单价的决定工期顺延的决定和工程计量、工程款支付的决定均应通过委托人同意才能执行。

2.4.2 监理人有权要求承包人调换其人员的限制条件：委托人同意对不称职的施工管理人员进行更换。

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：

(1) 在收到工程设计文件后 15 日内上报，监理规划 2 份；

(2) 每月 20 日前，向建设单位工程管理部提交当月监理月报并附监理日志，并同时提供下月监理工作计划；

(3) 竣工验收时提交工程监理报告、监理总结，及相关监理验收资料。

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。

监理人应在本合同终止后 15 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：现场移交。

3.1 委托人义务

3.1.1 委托人代表

委托人代表为：周恒奇。

3.1.2 答复

委托人同意在48小时内，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

4.1.1 监理工作必须达到监理规范的要求。

工程开工前，总监理工程师和专业监理工程师必须按照投标文件中和委托人的要求驻守到位，而且直至工程交工验收完为止。未经委托人书面同意，随意更换总监理工程师，处以违约金5000元，并按委托人要求立即整改。监理人员亦必须相对稳定。监理人提出人员更换必须经委托人书面同意且更换的监理人员资质必须不低于原监理人员资质；若自行更换或未按合同规定人数派驻专业监理工程师，须立即改正并支付违约金2000元/人。

总监理工程师每月在施工现场应不少于22天，如抽查时无正当理由不在场，则罚款1000元/次。抽查累计满5次不在场，委托人有权终止合同。

常驻人员必须每天到现场进行施工现场服务并服从委托人的管理，如未经委托人同意擅自离开现场的每发生一次按800元/次人的数额计算违约金并在监理费中扣除。

监理人的主要人员离开工地，应经委托人批准同意。委托人发现监理人派驻现场的人员不能满足项目实施要求，有权要求监理人更换或增派相关人员；监理人应立即执行，否则将视为监理人违约。

驻地监理工程师签订工程量有弄虚作假行为，每发现一次视其金额大小对

监理单位处以 1000~2000 元的违约金。

监理工程师不能认真履行监理职责，将按合同相关条款进行处罚，并要求进行整改。对经整改仍未有明显改进的，委托人有权单方终止和解除监理合同且无需承担任何违约责任，也无需给以监理人任何经济赔偿 / 补偿。

监理人应确保工地安全生产、文明施工和保通工作，并设置专职安全监理工程师，杜绝重大安全事故发生。对因监理人原因，每发生一次重大安全事故，处以不超过 10000 元的违约金，一次性在监理服务费中扣除，同时承担相应的法律和刑事责任；其他安全事故视给委托人造成损失的大小和监理人责任的大小，除赔偿委托人损失外，委托人将向监理人处以 1000~5000 元违约金。

4.1.2 本工程监理严禁转包，如有违反，按《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》及建设部 124 号令《房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法》等的相关规定处罚，且委托人有权单方终止和解除监理合同且无需承担任何违约责任，也无需给予监理人任何经济赔偿 / 补偿。

4.1.3 监理人不认真履行合同，不尽尽职尽责、玩忽职守，委托人有权终止合同，造成的一切损失由监理人承担，且委托人有权单方终止和解除监理合同且无需承担任何违约责任，也无需给予监理人任何经济赔偿 / 补偿。

4.1.4 其他按投标书各项承诺执行。若投标书的承诺高于本协议的约定，则按投标书的承诺执行。

4.1.5 监理人驻地监理机构及其职员不得接受监理工程项目施工承包人的任何报酬或者经济利益。

4.1.6 监理人在监理过程中及监理完成后，不得泄露委托人的秘密，监理人亦不得泄露设计人、承包人等提供并声明的秘密。

4.1.7 如监理人员弄虚作假、失职或违反本合同约定，给委托人造成损失，应全额赔偿委托人的经济损失。委托人有权解除本合同，将监理人应赔偿的损失从监理服务费中扣除。监理服务费不足以扣除的，委托人有权向监理人追偿。

4.2 除外责任

因非监理单位的原因，且监理单位无过错，发生工程质量事故、安全事故、工期延误等造成的损失，监理单位不承担赔偿责任。

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。

因政府的政策变化，导致本项目规模发生变化，监理单位不得追究委托人的违约责任。监理服务费参照本合同协议书内容执行。

5. 支付

支付酬金及方式

5.1 监理费用支付方式：按工程进度产值 100% 支付，每季度支付一次，累计支付至合同价的 90% 时暂停支付，待工程竣工验收、资料移交归档备案后支付至监理费的 97%，剩余尾款在缺陷责任期满后 14 个工作日内一次性付清。

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

5.3 监理单位就本合同约定之业务向委托人开具真实、合法、有效发票，否则甲方有权顺延支付服务费并且不承担违约责任。因监理单位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，监理单位应向委托人承担赔偿责任以及损失金额 10% 的违约金。

任，且不免除监理单位向委托人开具合法发票的义务。

5.4 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，由此引起的不利后果由监理单位承担。

5.5 监理单位收款时须提供合法有效的等额专用增值税发票，并满足委托人公司财务要求。

5.6 具体每季度支付监理服务费时间：以银行贷款资金拨付时间为准。

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：经双方签字、盖章后生效。

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：

6.2.2 附加工作酬金按下列方法确定：根据合同协议书内容不作调整。

6.2.3 正常工作酬金增加额按下列方法确定：根据合同协议书内容不作调整。

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减少时，按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，可提交调解人进行调解。

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 / 仲裁委员会进行仲裁。

(2) 向项目所在地人民法院提起诉讼。

四 其他

四.1 通用条款

本合同通用条款适用于本合同的所有部分。

四.2 专用条款

本合同专用条款适用于本合同的所有部分。

四.3 其他

本合同其他条款适用于本合同的所有部分：不适用。

四.4 其他

本合同其他条款适用于本合同的所有部分：不适用。

本合同其他条款适用于本合同的所有部分：不适用。

本合同其他条款适用于本合同的所有部分：不适用。

四.5 其他

本合同其他条款适用于本合同的所有部分：不适用。

五 其他条款

五.1 监理单位应按照本合同规定承担项目监理人员，并保证施工期间必须驻守工地监理，履行本合同规定的施工监理、安全、质量等监理职责，并承担相应的法律责任。如出现监理单位无故缺席，监管不力，未能及时、全面履行合同约定服务内容的，委托人有权终止合同，给委托人造成损失的，应承担相应的赔偿责任。本项目服务团队人员需是本公司在职在岗持证人员，且公司为其购买有社保和签订劳动合同，不得挂靠或外包、分包本项目。

五.1.1 乙方擅自转包或者分包本合同所约定的服务工作的，甲方有权单方面

解除本合同，并要求乙方支付本合同约定金额 20%违约金，违约金不足以支付甲方全部经济损失的，乙方应当予以补足。

9.2 有下列情形之一的，委托人将即时发出解除合同的通知并向委托人赔偿相应损失。

9.2.1 没有按照投标文件中所派出的总监和其它专业人员落实的或岗位没有满员的（现场实行考勤制度，按照所投入的人员计划每人缺失一天扣 300 元，总监缺失一天扣 1000 元）；以此类推。

9.2.2 监理方与承包方串通一起，将不合格的材料或设备按照合格签字的，监理方向业主全额赔偿造成的全部损失，并处以每有一次罚款 2000 元。

9.2.3 未按实计量已完成合格工程量，或虚报工程量的（每有一次罚款 2000 元），并赔偿相应损失（除委托人安排配合上报其他用途外的工程量）。

9.2.4 签证资料反映事实虚假或签证误差率超过 5%的（每有一次罚款 2000 元）；并赔偿相应损失。

9.2.5 对工程质量、安全、进度、现场文明施工管理监管不力，没有履行监理职责的（视情节轻重罚款 1000 元~10000 元，特别严重的将解除监理合同，并报上级主管部门作为不良行为记录）。

9.2.6 出现质量缺陷的，监理方有义务配合施工企业进行解释、处理、维修，如因不配合导致质量问题处理不到位的，处以 1000 元~10000 元的罚款，并赔偿相应损失。

9.3 监理人对承包人违反合同规定的质量要求和完工时限，应承担连带责任；承包人对质量和工期的违约，即视为监理人对本施工监理合同的违约。除非有充

分的证据证明监理人严格履行了本合同的责任和义务,上述问题的发生仅为承包人自身原因所致。

9.4 由于委托人或承包人的原因使监理工作受到阻碍或延误,则监理人应当将此情况与可能产生的影响及时通知委托人,完成监理业务的时间相应延长,监理人的报酬不变。

9.5 在实际情况发生变化,使得监理人不能全部或部分执行监理业务时,监理人应当立即通知委托人,该监理业务的完成时间应予延长。当恢复执行监理业务时,监理人应当立即恢复执行监理业务,监理人的报酬不变。

9.6 本合同至本工程质保期间届满且竣工结算后 60 日内并同时双方的责任、义务履行完毕时终止。本工程质保期间,监理人仍须承担监理责任。

9.7 若发生工期延误的情况,只要施工仍然继续,监理人应继续在现场服务,直到工程完成。

9.8 若发生停建、缓建的情况,监理人在此过程中所发生的费用不予补偿,不计索赔。如委托人需要监理人配合相关事宜,监理人必须到位,人员安排须服从委托人要求,委托人不承担交通、食宿等一切其他费用。

9.9 本合同未经双方协商一致,不得变更或解除。但委托人根据本专用条件的约定单方解除本合同时,自委托人书面通知监理人时起本合同即自行解除。

9.10 本合同的修改、包括服务范围的修改,只能以双方书面同意的方式进行。由于本项目施工过程的特殊性,委托人有调整局部服务范围的权利,但监理费用不作调整。

9.11 本合同在履行过程中发生的争议,双方当事人双方应友好协商解决,如在一周内未能解决,委托人可先行单方作出处理决定;协商不成的,可向项目所在地人民法院提起诉讼。