

佛山市南海区大沥危旧房改造项目 (洞庭、白沙、横江项目)

建设工程监理合同

甲方（全称）：佛山市南海区大沥城市建设工程有限公司

乙方（全称）：广东禅隼工程管理有限公司

丙方（全称）：佛山市南海区岐海物业管理有限公司

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

甲方（全称）：佛山市南海区大沥城市建设工程有限公司

乙方（全称）：广东禅隼工程管理有限公司

丙方（全称）：佛山市南海区岐海物业管理有限公司

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，三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：佛山市南海区大沥危旧房改造项目（洞庭、白沙、横江项目）
- 2、工程地点：佛山市南海区大沥镇
- 3、工程概况：对大沥镇(洞庭、白沙、横江项目)范围内的危旧房进行修葺以及周边配套设施提升改造，涉及房屋 67 套，建筑面积约 3300 平方米。
- 4、主要建设内容：包括室内装饰及砌体拆除，结构加固、建筑外立面、室内墙面、地面、屋面修复等。(具体内容以施工图为准)。

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、中选通知书。
- 3、专用条款。
- 4、通用条款。
- 5、附录，即：

附录 A 相关服务的范围和内容。

- 6、本合同签订后，三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：胡曙，身份证号码：430602197110180012，注册号：

34005719。

五、监理费用及支付方式

3.1 本项目中选费率为1.98%。

3.2 本项目监理服务暂定合同价计算方式为工程招标控制价(9,478,138.29元)× 中选费率,即本项目监理服务暂定合同价:

(小写): ¥187,667.14元;

(大写): 人民币壹拾捌万柒仟陆佰陆拾柒元壹角肆分。

最终监理费计算方式为: 最终监理费=工程结算审核价×1.98%。若最终监理费大于暂定合同价,则按暂定合同价结算,小于暂定合同价则按实结算。

乙方请款时,需向丙方提供等额有效增值税专用发票及盖章请款资料,请款资料经甲方审核无误后由丙方按流程支付。若乙方未提供合法有效的发票,丙方有权暂停支付服务费,由此产生的不利后果由乙方自行承担。

若因丙方委托甲方代付合同款给乙方,甲方的付款行为属于受托的代付行为,乙方均不得向甲方追偿,乙方不得以任何理由向甲方主张付款义务以及逾期付款的违约责任。

因服务费是财政资金,在约定时间内向相关部门提出支付申请手续后即视为付款方已按期支付。因财政支付审批流程及办理手续而造成合同费用支付进度有所推延,导致付款方逾期付款的,付款方不承担逾期付款的责任。

(二)、支付方式

- 1、本合同签订之日起,支付至暂定合同价的 30%。
- 2、工程竣工验收合格后,支付至暂定合同价的 80%。
- 3、工程结算审核后支付至结算价的 97%。
- 4、监理期限届满后支付至结算价的 100%。

六、期限

1. 监理期限:

自合同签订之日始,至工程缺陷期届满结束。

2、相关服务期限: /。

七、各方承诺

1. 乙方向甲方及丙方承诺,按照本合同约定提供监理与相关服务。

2. 丙方向乙方承诺，按本合同约定支付酬金。

八、合同订立

1. 订立时间：_____年____月____日。

2. 订立地点：佛山市南海区。

3. 本合同一式陆份，具有同等法律效力，三方各执贰份。

（以下无正文，仅供签署）

甲方：（盖章）佛山市南海区大沥城

乙方：（盖章）广东禅隼工程管理有限公司

市建设工程有限公司

法定代表人或授权代表人：

法定代表人或授权代表人：

证明人：

开户银行：中国建设银行股份有限公司佛山
朝安南路支行

经办人：

账 号：44050166895300001679

丙方：（盖章）佛山市南海区岐海

物业管理有限公司

法定代表人或授权代表人：

经办人：

签订日期： 年 月 日

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 “甲方”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 “乙方”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甲方签订勘察、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”是指乙方受甲方的委托，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”是指乙方受甲方的委托，按照本合同约定，在施工、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乙方的工作。

1.1.8 “附加工作”是指本合同约定的正常工作以外乙方的工作。

1.1.9 “项目监理机构”是指乙方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”是指由乙方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”是指乙方履行本合同义务，甲方按照本合同约定给付乙方的金额。

1.1.12 “正常工作酬金”是指乙方完成正常工作，甲方应给付乙方并在协议书中载明的签约酬金额。

1.1.13 “附加工作酬金”是指乙方完成附加工作，甲方应给付乙方的金额。

1.1.14 “一方”是指甲方或乙方；“双方”是指甲方和乙方；“三方”是指甲

方、乙方和丙方。

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”是指甲方和乙方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。

1.1.19 “丙方”是指本合同的服务费用支付单位。

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。

（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）。

三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. 乙方的义务

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 天前报甲方。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，并参加由甲方主持的图纸会审和设计交底会议。

（3）参加由甲方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員的配备情况。

(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，并报甲方审核、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甲方。

(15) 经甲方同意，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甲方。

(22) 编制、整理工程监理归档文件并报甲方。

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) 本合同及甲方签订的与实施工程有关的其他合同。

三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 乙方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乙方人员应保持相对稳定，以保证监理工作正常进行。

2.3.3 乙方可根据工程进展和工作需要调整项目监理机构人员。乙方更换总监理工程师时，应提前 7 天向甲方书面报告，经甲方同意后方可更换；乙方更换项目监理机构其他乙方人员，应以相当资格与能力的人员替换，并通知甲方。

2.3.4 乙方应及时更换有下列情形之一的乙方人员：

- (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 甲方可要求乙方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

乙方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，甲方和承包人提出的意见和要求，乙方应及时提出处置意见。当甲方与承包人之间发生合同争议时，乙方应协助甲方、承包人协商解决。

2.4.2 当甲方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，乙方应提供必要的证明资料。

2.4.3 乙方应在专用条件约定的授权范围内，处理甲方与承包人所签订合同的变更事宜。如果变更超过授权范围，应以书面形式报甲方批准。

在紧急情况下,为了保护财产和人身安全,乙方所发出的指令未能事先报甲方批准时,应在发出指令后的 24 小时内以书面形式报甲方。

2.4.4 除专用条件另有约定外,乙方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

乙方应按专用条件约定的种类、时间和份数向甲方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,乙方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。

3. 甲方和丙方的义务

3.1 告知

甲方应在甲方与承包人签订的合同中明确乙方、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

甲方应无偿向乙方提供工程有关的资料。在本合同履行过程中,甲方应及时向乙方提供最新的与工程有关的资料。

3.3 提供工作条件

甲方应为乙方完成监理与相关服务提供必要的条件。

甲方应负责协调工程建设中所有外部关系,为乙方履行本合同提供必要的外部条件。

3.4 甲方代表

甲方应授权一名熟悉工程情况的代表,负责与乙方联系。甲方应在三方签订本合同后 7 天内,将甲方代表的姓名和职责书面告知乙方。当甲方更换甲方代表时,应提前 7 天通知乙方。

3.5 甲方意见或要求

在本合同约定的监理与相关服务工作范围内,甲方对承包人的任何意见或要求应通知乙方,由乙方向承包人发出相应指令。

3.6 答复

甲方应在专用条件约定的时间内,对乙方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,视为甲方认可。

3.7 支付

丙方应按本合同约定，向乙方支付酬金。

4. 违约责任

4.1 乙方的违约责任

乙方未履行本合同义务的，应承担相应的责任。

4.1.1 因乙方违反本合同约定给甲方造成损失的，乙方应当赔偿甲方损失。赔偿金额的确定方法在专用条件中约定。乙方承担部分赔偿责任的，其承担赔偿金额由三方协商确定。

4.1.2 乙方向甲方的索赔不成立时，乙方应赔偿甲方由此发生的费用。

4.1.3 因乙方主要责任造成工程变更累计增加超过施工合同价 5%或以上的，由丙方扣除乙方 10%的监理合同价。

4.2 甲方的违约责任

甲方未履行本合同义务的，应承担相应的责任。

4.2.1 甲方违反本合同约定造成乙方损失的，甲方应予以赔偿。

4.2.2 甲方向乙方的索赔不成立时，应赔偿乙方由此引起的费用。

4.2.3 如甲方未能在其财政部门审批同意支付之后 28 日内支付酬金，应按专用条件约定支付逾期付款利息。

4.3 除外责任

因非乙方的原因，且乙方无过错，发生工程质量事故、安全事故、工期延误等造成的损失，乙方不承担赔偿责任。

因不可抗力导致本合同全部或部分不能履行时，三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

乙方应在本合同约定的每次应付款时间的 7 天前，向甲方提交支付申请书。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

甲方对乙方提交的支付申请书有异议时，应当在收到乙方提交的支付申请书后 7 天内，以书面形式向乙方发出异议通知。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，甲方、乙方和丙方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，三方经协商一致后可进行变更。

6.2.2 除不可抗力外，因非乙方原因导致乙方履行合同期限延长、内容增加时，乙方应当将此情况与可能产生的影响及时通知甲方。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乙方不能完成全部或部分工作时，乙方应立即通知甲方。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。乙方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，三方应遵照执行。由此引起监理与相关服务的范围、时间、酬金变化的，三方应通过协商进行相应调整。

6.2.5 因非乙方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

除三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，由于三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，经三方协商一致，可以解除本合同或乙方的部分义务。在解除之前，乙方应作出合理安排，使开支减至最小。

因解除本合同或解除乙方的部分义务导致乙方遭受的损失，除依法可以免除责任的情况外，应由甲方予以补偿，补偿金额由三方协商确定。

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，因非乙方的原因导致工程施工全部或部分暂停，甲方可通知乙方要求暂停全部或部分工作。乙方应立即安排停止工作，并将开支减至最小。除不可抗力外，由此导致乙方遭受的损失应由甲方予以补偿。

暂停部分监理与相关服务时间超过 182 天，乙方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，乙方可发出解除本合同的通知，本合同自通知到达甲方时解除。甲方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 当乙方无正当理由未履行本合同约定的义务时，甲方应通知乙方限期改正。若甲方在乙方接到通知后的 7 天内未收到乙方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，自通知到达乙方时本合同解除。甲方应将监理与相关服务的酬金支付至限期改正通知到达乙方之日，但乙方应承担第 4.1 款约定的责任。

6.3.4 乙方在专用条件 5.3 中约定的支付之日起 28 天后仍未收到甲方按本合同约定应付的款项，可向甲方发出催付通知。甲方接到通知 14 天后仍未支付或未提出乙方可以接受的延期支付安排，乙方可向甲方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 天内乙方仍未获得甲方应付酬金或甲方的合理答复，乙方可向甲方发出解除本合同的通知，自通知到达甲方时本合同解除。甲方应承担第 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) 乙方完成本合同约定的全部工作。
- (2) 丙方与乙方结清并支付全部酬金。

7. 争议解决

7.1 协商

三方应本着诚信原则协商解决彼此间的争议。

7.2 调解

如果三方不能在 14 天内或三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

三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 守法诚信

乙方及其工作人员不得从与实施工程有关的获得任何经济利益。

8.2 保密

三方不得泄露对方声明的保密资料，保密事项在专用条件中约定。

8.3 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。

8.4 著作权

乙方对其编制的文件拥有著作权。

乙方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，如果乙方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，应当征得甲方的同意。

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____ / ____。

1.2.2 约定本合同文件的解释顺序为：

- (1) 协议书。
- (2) 相关补充协议书（含会议纪要等修正文件）。
- (3) 中标通知书。
- (4) 专用条件及附录 A。
- (5) 通用条件。

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. 乙方义务

2.1 监理的范围和内容

2.1.1 监理范围包括：

工程建设监理的主要内容是控制工程建设的工期、质量、投资和安全文明施工；进行工程建设合同管理、信息管理，并协调有关单位间的工作关系。监理单位受甲方委托服务范围如下：

施工监理

- (1) 根据国家颁布的有关示范文本编制具体的工程监理大纲、规划及细则。
- (2) 协助项目业主进行工程开工的施工准备工作。
- (3) 组织施工例会及出具工程周报、月报。
- (4) 组织施工图会审和交底，核查设计变更、变更设计，并提出监理意见。
- (5) 主持分项、分部工程、关键工序和隐蔽工程的质量检查和验收，制定并实施重点部位的见证、停工待检、旁站的工程质量监理计划，乙方人员要按作业程序即时跟班到位监督检查。停工待检点必须经监理工程师签字才能进入下一道工序。
- (6) 审查承包商选择的分包单位、试验单位的资质并经甲方认可。
- (7) 牵头编制工程施工组织总设计，并主持审查承包商提交的施工组织设计、施工技术方案、施工质量保证措施、安全文明施工措施，并提出监理意见。

(8) 负责整个工程进度计划的管理，根据甲方要求控制工期，制定进度计划。对工程进度计划实施有效的控制、协调、跟踪、调整，进行全面管理，确保工程进度按期完成。项目监理部应设立进度管理的专门机构，配备必要的人员，完成上述的进度管理工作。

(9) 审查承包商单位工程、分部工程及分项工程的开工申请报告。

(10) 审查承包商质保体系和质保手册，并监督实施。

(11) 检查现场施工人员中特殊工种持证上岗情况，并监督实施。

(12) 负责审查承包商编制的“施工质量检验项目划分表”，并督促实施。

(13) 检查施工现场原材料、构件的质量和入库、保管、领用等管理制度及其执行情况，并对原材料、构件的供应商资质进行审核、确认。

(14) 参加主要设备的开箱检查。检查设备保管办法，提出监理意见，并监督实施。

(15) 协助项目甲方根据国家有关安全管理规定，进行安全生产管理。监督检查承包商建立健全安全生产责任制和执行安全生产的有关规定与措施。监督检查承包商建立健全劳动安全生产教育培训制度，加强对职工安全生产的教育培训。参加甲方组织的安全大检查，监督安全文明施工状况。遇到威胁安全的重大问题，有权发出“暂停施工”的通知。协助甲方制定施工现场安全文明施工管理目标规划及措施，并监督实施。

(16) 审核作为价款支付各类工程预结算书，签署监理意见，并经甲方批准。

(17) 监督施工合同的履行，维护甲方和承包商的正当权益。

(18) 督促、收集、汇总承包商上报项目完成情况及工程量完成报表，按月报告甲方。对承包商提出的进度报表进行审查，并签署意见。

(19) 负责整个工程（主体工程监理）调度；负责协调工作。

(20) 审查承包商选择的分包单位、试验单位的资质并认可。

(21) 核查设计人施工图交付进度，并进行督促落实。

(22) 协助甲方完成工程各阶段质量监督检查、验收及材料送检工作。

2.1.2 监理工作内容还包括：

(1) 乙方作为甲方的顾问，在执行和遵守国家有关建设法规的前提下，维护甲方的正当权益，在受委托的监理业务范围内，向甲方负责。

(2) 乙方根据工程管理的需要，设置相应的现场监理架构，并书面告知甲

方项目监理工作机构组成人员姓名及监理权限并报甲方备案,当甲方发现某些乙方人员不称职而要求更换或乙方根据工程需要而调整乙方人员时,乙方都须以书面形式报甲方备案。

(3) 审查分包合同和分包人的资质;经甲方同意后确认承包人选择的分包人。

(4) 审查承包人进场的机械设备的性能与数量。

(5) 督促承包人严格执行合同和严格执行国家、地方技术规范、标准以及设计图纸文件的要求进行施工、安装,并检查其实施情况。

(6) 详细审查承包人提交的进度计划(批复前报甲方认可),检查施工进度计划的执行情况,如实反映实际进度与计划进度的偏差,并提请甲方对可能影响总进度计划的因素采取措施,督促承包人提出施工进度计划调整方案并予以审查。

根据工程进度计划,签收检查承包人填报的旬、月、季等报表,随时提出监理意见,控制工程进度计划。

(7) 监督检查工程的文明施工及安全防护措施,若发生安全事故时,迅速采取措施,减少事故对工程的影响,事后配合有关部门查明事故原因,恢复施工生产。

协助、主持、调查工程中出现的质量事故的处理,提出处理意见,所发生的费用由责任当事人承担。

(8) 对工程质量进行把关,提出意见并报甲方书面确认。

(9) 根据甲方要求对工程节点的工程量进行计量,工程竣工后,审查施工单位工程结算价款资料并报甲方。

(10) 关于设计修改和技术洽商,除提出监理意见之外,应征得甲方及设计人的意见,并由原设计人进行修改。

(11) 根据合同规定处理违约事件,协调争端,在诉讼、仲裁过程中作证。

(12) 对监理工程涉及工期、质量、造价等重大问题变更或者确认时,应由甲方最后确定并按《大沥镇建设工程变更管理办法》文件规定的基建程序办理。

(13) 配合甲方的竣工验收和工程移交工作。

(14) 工程竣工验收合格后收到施工单位结算资料 10 个工作日内,按照《建设工程监理规范 GB50319-2013》、房屋建筑工程施工与质量验收规范等相关文件的要求编制监理报告并提交甲方;根据有关文件规定,督促检查施工单位完成各阶段及全套竣工图的工作和整理各种必须归档资料;工程竣工验收合格后 7

个工作日内将完整的监理日志等全套完整的监理资料交甲方归档。

(15)监督施工单位认真执行缺陷责任期的工作计划,检查和验收剩余工程,对已交工工程中出现的缺陷、病害,调查其原因并确定相应责任。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括:

- 1、本委托监理合同。
- 2、甲方和承包人签订的合同及补充协议备忘录。
- 3、经甲方审查认可的本工程正式的工程地质勘察报告、施工图纸、说明以及会审记录、有关工程洽商的技术、施工洽商记录、设计修改和变更文件。
- 4、建设地区现行的有关工程预结算定额和文件。
- 5、国家和佛山地区现行的设计规范(规程)、施工和验收规范(在监理的过程中有新的、适用的标准、规范实施时应按新的标准、规范作为监理的标准)。
- 6、经甲方审批认可,由乙方编制的监理规划和监理细则。
- 7、甲方发出的指令。

2.2.2 相关服务依据包括:

- (1)《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》。
- (2)《建设工程质量管理条例》及其它有关建设地的法规、条例。
- (3)《建设工程监理规范》(GB50319-2013)。
- (4)《广东省建设工程监理条例》。
- (5)广东省及佛山市有关工程建设管理方面的规定和办法。
- (6)相关工程质量保修管理规定。

2.3 项目监理机构和人员

2.3.1 必须按其在合同或业主要求的人员名单派驻乙方人员驻工地。在施工监理过程中,项目总监除规定的情形外,不得更换。

2.3.2 更换乙方人员的其他情形:

除发生以下情形之一以外的,乙方人员不得更换:

- (1)因重病或重伤(持有县、区以上医院证明)两个月以上不能履行职责的。
- (2)在原工作单位离职的。
- (3)因管理原因发生重大工程质量、安全事故,乙方认为该项目总监不称职需要更换的。

- (4) 无能力履行合同的责任和义务，造成严重后果，甲方要求更换的。
- (5) 因违法被责令停止执业的。
- (6) 因犯罪被羁押或判刑的。
- (7) 死亡。

如发生上述情况需要更换个别人员的，则所更换的人员必须具有同等或更高的资历，乙方应向甲方提交书面报告并经同意后方可更换人员。如乙方未经甲方同意擅自更换乙方人员的，则甲方有权对乙方罚款 1000 元/人·次。如发生同样情况 3 次的，则甲方有权与乙方中止其监理合同。

2.4 履行职责

对乙方的授权范围：

(1) 对施工过程中出现的质量缺陷，监理工程师应及时下达通知，要求施工单位整改，并检查整改结果。

(2) 乙方人员发现施工存在重大质量隐患，可能造成质量事故或已经造成质量事故，应通过总监理工程师及时下达工程停工令，要求施工单位停工整改。整改完毕并经乙方人员复查，符合规定要求后，总监理工程师应及时签署工程复工令。总监理工程师下达工程停工令和签署工程复工令，应事先向甲方报告。

(3) 对需要返工处理或加固补强的质量问题，总监理工程师应责令施工单位报送质量问题调查报告和经设计单位等相关单位认可的处理方案，项目监理机构应对质量问题的处理过程和处理结果进行跟踪检查和验收。

(4) 总监理工程师应及时向甲方及本乙方提交有关质量问题的书面报告，并应将完整的质量问题处理记录整理归档。

2.5 甲方不另行提供施工现场相关办公居住场所、资料、设备。

3. 甲方义务

3.1 甲方代表

甲方代表为：梁国伟。

3.2 答复

甲方同意在收到乙方提交书面资料之日起 14 天内，对乙方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 乙方的违约责任，累计违约责任及赔偿金额不超过本合同总价（扣除税金）

4.1.1 乙方赔偿金额按下列方法确定：

如果因乙方过失而造成了甲方的经济损失的（包括但不限于造成工期延误损失，质量问题损失、甲方的赔偿等），甲方有权要求乙方予以赔偿，累计赔偿总额不应超过监理报酬总额（除去税金）。

4.1.2 乙方的其它违约责任

如发生乙方违约情况且甲方应扣除违约金的，由甲方在乙方的监理进度款中扣除。

（1）乙方未按要求配备必需的设施、设备和物品，影响工程进展，甲方有权购买任何未按规定应由乙方自备的设施、设备和物品及其安装和服务，费用均由乙方承担，并在监理酬金中将此款扣除。

经甲方检查，发现乙方承诺到场使用的设施、设备未能按工程实际需要到位而影响监理工作正常开展的，乙方还应承担 5000 元 /台•次的违约金。

（2）监理合同执行期间，出现下列情况之一的，甲方将对乙方扣罚 5000 元/次的违约金：

- ① 乙方未按合同常驻工地的。
- ② 乙方未经甲方书面同意休假而影响监理工作的。
- ③ 乙方不能胜任本职工作，而乙方又不能按甲方要求及时更换的。
- ④ 必须旁站的项目，乙方未按规定旁站的。
- ⑤ 在甲方的巡查中被发现乙方人员不在现场且未经乙方书面同意的。
- ⑥ 乙方严重失职造成工程事故或违反职业道德、营私舞弊、收受贿赂，给甲方造成不必要的损失的。
- ⑦ 未按相关规范及合同要求进行进度控制管理，或管控不善导致施工进度发生较大偏差，或在施工进度发生较大偏差时乙方未向甲方提交整改方案；备注说明：较大偏差指实际进度滞后经批准的计划进度 25%以上。
- ⑧ 驻地人员未能履行合同规定的其它职责，并给甲方造成重大损失的。

（3）本项设驻场监理工，根据项目进度需求做好现场监理工作。乙方人员未按相关要求开展监理工作的，未达到要求的，按 500 元/人/次的处罚金处罚，处罚金额不得超过合同金额的 10%。

（4）乙方在合同履行过程中，应按合同及监理规范服务，参加有关工程例会、隐蔽工程验收、竣工验收，提供现场及后续服务。如乙方在收到甲方通知之日起 24 小时内没有现场响应和服务且达到技术标准规范要求的，每次扣罚违约

金 5000 元。

4.2 甲方的违约责任

4.2.1 甲方逾期付款利息按下列方法确定：____/____。

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

正常工作酬金的支付。

监理费包含乙方派驻现场所有人员的住宿费、办公场地费、办公设备费、水电费、交通费、通讯费、税金、利润等一切因监理本工程产生的全部费用。乙方的监理费不因工程的工期延长、投资额增减、国家政策或法规、标准及市场因素等变化而调整。

5.3 所有酬金皆凭有效的增值税专用发票收取。若乙方未能向丙方提供合法有效的增值税专用发票，丙方有权暂停支付服务费，由此产生的不利后果由乙方自行承担。

5.4 若本工程为财政拨付项目的，有关合同款项的拨付须经由财政部门审核及拨付，故相关款项的实际拨付时间须按财政部门的审批、拨付流程规定执行。丙方向相关政府部门申请付款，即视为开始履行付款义务，乙方须对此予以理解并不视为甲方违约，且不得以此为由停工、怠工或拒绝履行合同义务。

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：甲方、乙方和丙方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

本条款不适用。

6.3 本合同所涉及可以单方解除合同的情形，行使解除合同的期限为：自发生解除合同的情形时至合同终止前。

7. 争议解决

7.2 调解

本合同争议进行调解时，可提交____/____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____工程所在地____人民法院提起诉讼。

8. 其他

8.1 保密

甲方声明的保密事项和期限: 在合同内或合同终止后, 未征得甲方的同意, 乙方不得泄露与本工程、本合同业务有关的资料, 否则甲方有权解除合同并要求乙方承担相应的赔偿责任。

乙方声明的保密事项和期限: _____/_____。

附录 A 相关服务的范围和内容

A-1 勘察阶段: ____/____。

A-2 设计阶段: ____/____。

A-3 保修阶段:

(1) 在单位工程竣工验收时, 督促施工单位向甲方提交《质量保修书》, 其内容为具体保修项目, 期限以及有关承诺。

(2) 在工程保修期即将到期前, 由乙方人员组织甲方以及承包单位共同对工程进行全面目测检查。发现的问题及需要维修的内容按单位工程列表登记。

(3) 乙方人员对用户反馈的意见与检查中发现的质量问题与缺陷发现的原因进行详细调查分析, 并确定质量缺陷的事实和责任。比较严重的质量缺陷应由乙方人员组织甲方、设计和施工等参建单位共同研究确定原因。乙方人员及时发出《工程维修通知书》要求施工单位在接到通知书十日内派人进行维修。比较重大的质量缺陷, 如基础不均匀沉降等质量问题要求责任方提出缺陷的处理方案, 经过监理、设计人员、甲方共同审批后, 由乙方人员监督责任单位实施处理, 不另行收取费用。

(4) 施工单位若不能按乙方人员要求及时进行维修, 乙方人员应书面通知甲方, 可由甲方委托其他承包商完成。

A-4 其他 (专业技术咨询、外部协调工作等): 无。

第四部分 廉政合同

根据《关于在基础设施建设中加强廉政建设的若干意见》以及有关工程建设、廉政建设的规定，为做好佛山市南海区大沥危旧房改造项目（洞庭、白沙、横江项目）工程建设中的党风廉政建设，保证工程建设高效优质，保证建设资金的安全和有效使用以及投资效益，本项目甲方佛山市南海区大沥城市建设工程有限公司（以下称甲方）与乙方广东禅隼工程管理有限公司（以下称乙方），特订立如下合同。

第一条 甲乙双方的权利和义务

- （一）严格遵守党和国家有关法律法规有关规定。
- （二）严格执行合同文件，自觉按合同办事。
- （三）双方的业务活动坚持公开、公正、诚信、透明的原则（除法律认定的商业秘密和合同文件另有规定之外），不得损害国家和集体利益，违反工程建设管理规章制度。
- （四）建立健全廉政制度，开展廉政教育，设立廉政告示牌，公布举报电话，监督并认真查处违法违纪行为。
- （五）发现对方在业务活动中有违反廉政规定的行为，有及时提醒对方纠正的权利和义务。
- （六）发现对方严重违反本合同义务条款的行为，有向其上级有关部门举报、建议给予处理并要求告知处理结果的权利。

第二条 甲方的义务

- （一）甲方及其工作人员不得索要或接受乙方的礼金、有价证券和贵重物品，不得在乙方报销任何应由甲方或个人支付的费用等。
- （二）甲方工作人员不得参加乙方安排的超标准宴请和娱乐活动；不得接受乙方提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品等。
- （三）甲方及其工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女的工作安排以及出国出境、旅游等提供方便等。
- （四）甲方工作人员的配偶、子女不得从事与甲方工程有关的监理分包项目。

第三条 乙方义务

- （一）乙方不得以任何理由向甲方及其工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品。
- （二）乙方不得以任何名义为甲方及其工作人员报销应由甲方单位或个人

支付的任何费用。

(三) 乙方不得以任何理由安排甲方工作人员参加超标准宴请及娱乐活动。

(四) 乙方不得为甲方单位和个人购置或提供通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

(五) 乙方及其工作人员不得索取或接受施工单位的礼金、有价证券和贵重物品，不得在施工单位报销任何应由乙方或个人支付的费用。

(六) 乙方及其工程人员不得要求和接受施工单位为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女的工作安排以及出国出境、旅游等方便。

(七) 乙方及其工作人员不得参与施工单位安排的高消费宴请和娱乐活动，不得接受施工单位提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品。

第四条 违约责任

(一) 甲方及其工作人员违反本合同第一、二条，按管理权限，依据有关规定给予党纪、政纪或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

(二) 乙方及其工作人员违反本合同第一、三条，按管理权限，依据有关规定给予党纪、政纪或组织处理；给甲方单位造成经济损失的，应予以赔偿；情节严重的，甲方建议工程建设主管部门给予乙方一至三年内不得进入其主管的工程建设市场的处罚。

第五条 双方约定：本合同由双方或双方上级单位的纪检监察机关负责监督执行。由甲方或甲方上级单位的纪检监察机关约请乙方或乙方上级单位纪检监察机关对本合同执行情况进行检查；提出在本合同规定范围内的裁定意见。

第六条 本合同有效期为甲乙双方签署之日起至该工程项目移交验收后止。

第七条 本合同作为佛山市南海区大沥危旧房改造项目（洞庭、白沙、横江项目）工程的附件，与监理合同具有同等的法律效力，经合同双方签署立即生效。

第八条 本协议书一式 陆 份，合同方各执 贰 份。

甲方：佛山市南海区大沥城市建设工程有限 乙方：广东禅隼工程管理有限公司（盖章）
公司（盖章）

法定代表人：

法定代表人

经办人：

经办人：

签订日期：____年__月__日

签订日期：____年__月__日