

编号：ZLL2022141

北京市建设工程委托监理合同

工程名称：2022 年展览路街道建设工程施工监理

委托人：北京市西城区人民政府展览路街道办事处

监理人：北京华建项目管理有限公司

监理方资质等级：工程监理甲级资质

北京市建设委员会

北京市工商行政管理局

第一部分 建设工程委托监理合同

委托人 北京西城区人民政府展览路街道办事处 与监理人 北京华建项目管理有限公司 经双方协商一致，签订本合同。

一、委托人委托监理人监理的工程（以下简称“本工程”）概况如下：

工程名称：2022 年展览路街道建设工程项目

工程地点：展览路街道 2022 年建设工程项目指定地点

工程规模： /

二、本合同中的有关词语含义与本合同第二部分《标准条件》中赋予它们的定义相同。

三、下列文件均为本合同的组成部分：

①监理投标书或中标通知书；

②本合同标准条件；

③本合同专用条件；

④在实施过程中双方共同签署的补充与修正文件。

四、监理人向委托人承诺，按照本合同的规定，承担本合同专用条件中议定范围内的监理业务。

五、委托人向监理人承诺按照本合同注明的期限、方式、币种，向监理人支付报酬。

六、本合同自 2022 年 7 月 21 日开始实施，至 2022 年街道所有需要监理的建设项目结算完成。

七、本合同一式陆份，具有同等法律效力，双方各执叁份。

八、本合同经双方授权代表签字、加盖单位公章后生效。

委托人：(签章)

监理人：(签章)

住所：北京市西城区车公庄大街 13 号 住所：北京市海淀区中关村南大街 2 号 A 座 7 层 816

法定代表人：孙廷俊

法定代表人：(签章)

开户银行：北京银行车公庄支行

开户银行：北京银行学知支行

账号：20000001623000000459927

账号：01090375700120103009426

税号：110102000038180

税号：9111010810192822XG

邮编：

邮编：

电话：010-68353457

电话：010-51727359

授权代表：

授权代表：

本合同签订于：2022 年 7 月 21 日

第二部分 标准条件

词语定义、适用范围和法规

第一条 下列名词和用语，除上下文另有规定外，有如下含义：

- (1) "工程"是指委托人委托实施监理的工程。
- (2) "委托人"是指合同协议中指明，承担直接投资责任和委托监理业务的一方以及其合法继承人。
- (3) "监理人"是指合同中指明，具备相应资质的，承担监理业务和监理责任的一方，以及其合法继承人。
- (4) "监理单位"是指监理人派驻本工程现场实施监理业务的组织。
- (5) "总监理工程师"是指经委托人同意，监理人派到监理单位全面履行本合同、主持项目监理与相关服务机构工作的注册监理工程师，是监理工作的全权负责人。
- (6) "承包人"是指除监理人以外，委托人就工程建设有关事宜签订合同的当事人。
- (7) "工程监理的正常工作"是指双方在专用条件中约定，委托人委托的监理工作范围和内容。
- (8) "工程监理的附加工作"是指：①委托人委托监理范围以外，通过双方书面协议另外增加的工作内容；②由于委托人或承包人原因，使监理工作受到阻碍或延误，因增加工作量或持续时间而增加的工作。
- (9) "工程监理的额外工作"是指正常工作和附加工作以外，根据第三十八条规定监理人必须完成的工作，或非监理人自己的原因而暂停或终止监

理业务，其善后工作及恢复监理业务的工作。

(10) "日"是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

(11) "月"是指根据公历从一个月份中任何一天开始到下一个月份相应日期的前一天的时间段。

第二条 建设工程委托监理合同适用的法律是指国家的法律、行政法规，以及专用条件中议定的部门规章或工程所在地的地方法规、地方规章。

第三条 本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。如专用条件约定使用两种以上（含两种）语言文字时，汉语应为解释和说明本合同的标准语言文字。

监理人义务

第四条 监理人按合同约定派出能够满足监理工作需要的监理机构及监理人员，配备必要的检测设备，向委托人报送委派的总监理工程师及其监理机构主要成员名单、监理规划，完成监理合同专用条件中约定的监理工程范围内的监理业务。在履行合同义务期间，应按合同约定定期向委托人报告监理工作。

监理机构及监理人员应当具有相应的资格条件。在合同履行过程中，总监理工程师及主要监理人员应当保持相对稳定，以保证监理工作正常进行。监理人更换总监理工程师时，应当提前 7 天以书面方式向委托人报告，经委托人同意后方可更换；更换其他监理人员，应当提前 3 天以书面方式向委托人报告。更换的监理人员应当具备相应的资格和能力。

委托人有权要求监理人更换不能胜任工作的监理机构及监理人员。

监理人应当及时更换有下列情形之一的监理人员：（1）不能胜任岗位职责的；（2）严重违反职业道德的；（3）有严重过失行为的；（4）有违法行为不能履行职责的；（5）涉嫌犯罪的；（6）其他不适宜担任监理人员的情形。

第五条 监理人在履行本合同的义务期间，应认真、勤奋地工作，为委托人提供与其水平相适应的咨询意见，公正维护各方面的合法权益。

第六条 监理人使用委托人提供的设施和物品属委托人的财产。在监理工作完成或中止时，应将其设施和剩余的物品按合同约定的时间和方式移交给委托人。

第七条 在合同期内或合同终止后，未征得有关方同意，不得泄露与本工程、本合同业务有关的保密资料。

委托人义务

第八条 委托人在监理人开展监理业务之前应向监理人支付预付款。

第九条 委托人应当负责工程建设的所有外部关系的协调，为监理工作提供外部条件。根据需要，如将部分或全部协调工作委托监理人承担，则应在专用条件中明确委托的工作和相应的报酬。

第十条 委托人应当在双方约定的时间内免费向监理人提供与工程有关的为监理工作所需要的工程资料。

第十一条 委托人应当在专用条款约定的时间内就监理人书面提交并要求作出决定的一切事宜作出书面决定。

第十二条 委托人应当授权一名熟悉工程情况、能在规定时间内作出决定的常驻代表（在专用条款中约定），负责与监理人联系。更换常驻代表，

要提前通知监理人。

第十三条 委托人应当将授予监理人的监理权利，以及监理人主要成员的职能分工、监理权限及时书面通知已选定的承包合同的承包人，并在与第三人签订的合同中予以明确。

第十四条 委托人应在不影响监理人开展监理工作的时间内提供如下资料：

(1) 与本工程合作的原材料、构配件、机械设备等生产厂家名录。

(2) 提供与本工程有关的协作单位、配合单位的名录。

第十六条 根据情况需要，如果双方约定，由委托人免费向监理人提供其他人员，应在监理合同专用条件中予以明确。

监理人权利

第十七条 监理人在委托人委托的工程范围内，享有以下权利：

(1) 选择工程总承包人的建议权。

(2) 选择工程分包人的认可权。

(3) 对工程建设有关事项包括工程规模、设计标准、规划设计、生产工艺设计和使用功能要求，向委托人的建议权。

(4) 对工程设计中的技术问题，按照安全和优化的原则，向设计人提出建议；如果拟提出的建议可能会提高工程造价，或延长工期，应当事先征得委托人的同意。当发现工程设计不符合国家颁布的建设工程质量标准或设计合同约定的质量标准时，监理人应当书面报告委托人并要求设计人更正。

(5) 审批工程施工组织设计和技术方案，按照保质量、保工期和降低

成本的原则，向承包人提出建议，并向委托人提出书面报告。

(6) 主持工程建设有关协作单位的组织协调，重要协调事项应当事先向委托人报告。

(7) 征得委托人同意，监理人有权发布开工令、停工令、复工令，但应当事先向委托人报告。如在紧急情况下未能事先报告时，则应在 24 小时内向委托人作出书面报告。

(8) 工程上使用的材料和施工质量的检验权。对于不符合设计要求和合同约定及国家质量标准的材料、构配件、设备，有权通知承包人停止使用；对于不符合规范和质量标准的工序、分部分项工程和不安全施工作业，有权通知承包人停工整改、返工。承包人得到监理机构复工令后才能复工。

(9) 工程施工进度的检查、监督权，以及工程实际竣工日期提前或超过工程施工合同规定的竣工期限的签认权。

(10) 在工程施工合同约定的工程价格范围内，工程款支付的审核和签认权，以及工程结算的复核确认权与否决权。未经总监理工程师签字确认，委托人不支付工程款。

第十八条 监理人在委托人授权下，可对任何承包人合同规定的义务提出变更。如果由此严重影响了工程费用或质量、或进度，则这种变更须经委托人事先批准。在紧急情况下未能事先报委托人批准时，监理人所做的变更也应尽快通知委托人。在监理过程中如发现工程承包人人员工作不力，监理机构可要求承包人调换有关人员。

第十九条 在委托的工程范围内，委托人或承包人对对方的任何意见和要求（包括索赔要求），均必须首先向监理机构提出，由监理机构研究处置

意见，再同双方协商确定。当委托人和承包人发生争议时，监理单位应根据自己的职能，以独立的身份判断，公正地进行调解。当双方的争议由政府建设行政主管部门调解或仲裁机关仲裁、法院诉讼时，应当提供作证的事实材料。

委托人权利

第二十条 委托人有选定工程总承包人，以及与其订立合同的权利。

第二十一条 委托人有对工程规模、设计标准、规划设计、生产工艺设计和设计使用功能要求的认定权，以及对工程设计变更的审批权。

第二十二条 监理人调换总监理工程师须事先经委托人同意。

第二十三条 委托人有权要求监理人提交监理工作月报及监理业务范围内的专项报告。

第二十四条 当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，直到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。

监理人责任

第二十五条 监理人的责任期即委托监理合同有效期。在监理过程中，如果因工程建设进度的推迟或延误而超过书面约定的日期，双方应进一步约定相应延长的合同期。

第二十六条 监理人在责任期内，应当履行约定的义务，如果因监理人过失而造成了委托人的经济损失，应当向委托人赔偿。累计赔偿总额（除本合同第二十四条规定以外）不应超过监理报酬总额。

第二十七条 监理人对承包人违反合同规定的质量要求和完工（交图、交货）时限，不承担责任。因不可抗力导致委托监理合同不能全部或部分履行，监理人不承担责任。但对违反第五条规定引起的与之有关的事宜，向委托人承担赔偿责任。

第二十八条 监理人向委托人提出赔偿要求不能成立时，监理人应当补偿由于该索赔所导致委托人的各种费用支出。

委托人责任

第二十九条 委托人应当履行委托监理合同约定的义务，如有违反则应当承担违约责任，赔偿给监理人造成的经济损失。赔偿总额（除本合同第二十四条规定以外）不应超过监理报酬总额。

合同生效、变更与终止

第三十一条 由于委托人或承包人的原因使监理工作受到阻碍或延误，以致发生了附加工作或延长了持续时间，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，并得到附加工作的报酬。

第三十二条 在委托监理合同签订后，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，应当增加不超过 42 日的时间用于恢复执行监理业务，并按双方约定的数量支付监理报酬。

第三十三条 监理人向委托人办理完竣工验收或工程移交手续，承包人和委托人已签订工程保修责任书，监理人收到监理报酬尾款，本合同即终止。保修期间的责任，双方在专用条款中约定。

第三十四条 当事人一方要求变更或解除合同时，应当在 42 日前通知对方，但因对方当事人违反法律、行政法规规定或严重违反合同约定而解除合同的，不受 42 日的时间限制。因解除合同使一方遭受损失的，除依法可以免除责任的外，应由责任方负责赔偿。

变更或解除合同的通知或协议必须采取书面形式，协议未达成之前，原合同仍然有效。

第三十五条 监理人在应当获得监理报酬之日起三十日内仍未收到支付单据，而委托人又未对监理人提出任何书面解释时，或根据第三十三条及第三十四条已暂停执行监理业务时限超过六个月的，监理人可向委托人发出终止合同的通知，发出通知后 14 日内仍未得到委托人答复，可进一步发出终止合同的通知，如果第二份通知发出后 42 日内仍未得到委托人答复，可终止合同或自行暂停或继续暂停执行全部或部分监理业务。委托人承担违约责任。

第三十六条 监理人由于非自己的原因而暂停或终止执行监理业务，其善后工作以及恢复执行监理业务的工作，应当视为额外工作，有权得到额外的报酬。但因不可抗力导致出现暂停或终止执行监理工作的除外。

第三十七条 当委托人认为监理人无正当理由而又未履行监理义务时，可向监理人发出指明其未履行义务的通知。若委托人发出通知后 21 日内没有收到答复，可在第一个通知发出后 35 日内发出终止委托监理合同的通知，合同即行终止。监理人承担违约责任。

第三十八条 合同协议的终止并不影响各方应有的权利和应当承担的责任。

监理报酬

第三十九条 正常的监理工作、附加工作和额外工作的报酬，按照监理合同专用条件中第四十条的方法计算，并按约定的时间和数额支付。

第四十条 如果委托人在规定的支付期限内未支付监理报酬，自规定之日起，还应向监理人支付滞纳金。滞纳金从规定支付期限最后一日起计算。

第四十一条 支付监理报酬所采取的货币币种、汇率由合同专用条件约定。

第四十二条 如果委托人对监理人提交的支付通知中报酬或部分报酬项目提出异议，应当在收到支付通知书 24 小时内向监理人发出表示异议的通知，但委托人不得拖延其他无异议报酬项目的支付。

其 他

第四十三条 委托的建设工程监理所必要的监理人员出外考察、材料设备复试，其费用支出经委托人同意的，在预算范围内向委托人实报实销。

第四十四条 在监理业务范围内，如需聘用专家咨询或协助，由监理人聘用的，其费用由监理人承担；由委托人聘用的，其费用由委托人承担。

第四十五条 监理人在监理工作过程中提出的合理化建议，使委托人得到了经济效益，委托人应按专用条件中的约定给予经济奖励。

第四十六条 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。

监理人不得参与可能与合同规定的与委托人的利益相冲突的任何活动。

第四十七条 监理人在监理过程中，不得泄露委托人申明的秘密，监理人亦不得泄露设计人、承包人等提供并申明的秘密。

第四十八条 监理人对于由其编制的所有文件拥有版权，委托人仅有权为本工程使用或复制此类文件。但未经委托人事先同意，在本合同履行期及合同终止或解除后，监理人不得就本合同项下涉及工程的有关监理及相关服务的资料、内容等信息进行出版、宣传、广告等。

第四十九条 监理人应当为派驻现场的监理人员办理相应保险，保证现场监理人员的安全。监理人对现场监理人员的人身、财产安全负责，如出现安全事故，由监理方自行承担全部经济、法律责任。

争议的解决

第五十条 因违反或终止合同而引起的对对方损失和损害的赔偿，双方应当协商解决，如未能达成一致，双方均可向北京市西城区人民法院起诉，解决纠纷。

第五十一条 本合同签订地为北京市西城区。

第三部分 专用条件

第二条 本合同适用的法律及监理依据：

1、建设部及北京市有关监理工作的法规文件；2、国家及北京市政府有关工程建设的法规文件；3、本工程监理招标文件、施工招标文件；4、本工程施工合同及设计文件。

第四条 监理范围和监理工作内容：

1、本工程全部建筑安装工程及保修期的监理服务。

2、施工阶段的监理：含质量控制、进度控制、投资控制、合同管理、信息管理、组织协调、施工安全的监督管理。

第九条 外部条件包括：委托人负责工程建设的外部协调。

第十条 委托人应当提供的工程资料及提供时间：

1、施工图、施工招标文件、中标文件、施工合同各一份；2、开工前7日。

第十一条 委托人应当在 7 天内向监理单位书面提交并要求将作出决定的事宜作出书面答复。

第十二条 委托方、监理方驻工地代表：

委托方派驻本工程项目的代表姓名：沈颖初，职务：副科长，职称： ，
联系电话：68353457，电子邮箱：hdx0722@126.com。

监理单位派驻本工程项目的总监理工程师姓名：王海波，职务：总监理工程师，职称：高级工程师，联系电话：15110166201，电子邮箱：583169903@qq.com。

双方派驻本工程施工场地的代表，按照本合同约定行使各自派出方

的权利，履行派出方的义务。双方代表在施工过程中做出的任何与本工程有关的书面、口头的意思表示和行为，视为派出方做出的意思表示和行为。

第十五条 委托人免费向监理单位提供如下设施： 无

第二十六条 监理单位的责任

监理单位在责任期内如果失职，同意按以下办法承担责任，赔偿损失：
赔偿金=直接经济损失×酬金比率。

1.赔偿金额的计算方法

- (1) 赔偿金额的确定方法在专用条件中约定。
- (2) 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。
- (3) 赔偿金=直接经济损失×正常工作酬金/工程概算投资额（或建筑工程安装费）

2.监理人不履行合同义务的情形包括

- (1) 无正当理由单方解除合同；
- (2) 无正当理由不履行合同约定的义务。

3.监理人未正确履行合同义务的情形包括

- (1) 未完成合同约定范围内的工作；
- (2) 未按规范程序进行监理；
- (3) 未按正确数据进行判断而向施工承包人及其他合同当事人发出错误指令；
- (4) 未能及时发出相关指令，导致工程实施进程发生重大延误或混乱；

(5) 发出错误指令，导致工程受到损失等。

第三十四条 保修期间责任：监理人负责监督质量缺陷部分的维修质量。

第四十条 监理酬金

招标单位同意按以下的计算方法、支付时间与金额，支付监理单位的酬金：工程监理取费执行国家发展改革委员会和建设部于 2007 年 3 月 30 日发布的“建设工程监理与相关服务收费管理规定”（发改价格【2007】670 号）文件：

- 1、监理服务费费率为 0.031，中标成交费率 80%；
- 2、按照工程项目最终审计金额结算，一项目一结算；
- 3、工程结算审计完成后 30 日内，监理人向委托人提供增值税发票和结算单据，委托人按审计金额调整监理服务费并支付至实际监理服务费的 100%。

例如：某项目最终审计金额为 10 万， $10 \text{ 万} \times 0.031 \times 0.8 = 2480 \text{ 元}$ 。

第四十一条：1. 本合同履行期间，如发生特殊情况时，任何一方需变更本合同的，要求变更一方应及时书面通知对方，征得对方同意后，双方在规定的时限内（书面通知发出 7 天内）签订书面变更合同，该变更合同将成为本合同不可分割的部分。未经双方签署书面文件，任何一方无权变更本合同，否则，由此造成对方的经济损失，由责任方承担。

2. 有下列情形之一的，可以解除合同：

- (1) 双方协商一致；
- (2) 因不可抗力致使合同无法履行；
- (3) 因监理人严重违约致使合同无法履行；
- (4) 由于监理人能力无法达到委托人要求，经合理催告仍无法圆满解

决的，委托人有权单独解除本合同，造成的经济损失均由监理人负责；

(5) 由于监理人违约，致使合同目的无法实现，委托人有权单独解除合同，造成的经济损失均由监理人负责；

(6) 除经双方协商同意外，本合同所规定双方的权利和义务，监理人在未经征得委托人书面同意之前，转让、分包、转包给第三者，委托人有权单独解除合同，造成的经济损失均由监理人负责。

3、本合同的未尽事宜，双方可经协商一致后另行签署补充协议，作为本合同的组成部分，补充协议与本合同具同等法律效力。补充协议约定内容与本合同不一致时，以补充协议约定内容为准。

4、本合同所约定双方的权利和义务全部履行完毕，合同终止。

第四十二条 双方同意用人民币支付酬金，按无汇率计付。

支付酬金方式：支票转账。

第四十三条 本合同在履行过程中发生争议时，当事人双方应及时协商解决。协商不成时，双方同意由北京市西城区人民法院管辖。

第四十四条 附加条款

(1)、每项工程结束后，监理人要提供此项工程的监理报告。

(2)、不可抗力条款

1. 由于地震、台风、水灾、火灾、战争、国家政策 and 法律变化以及其他不能预见并对其发生和后果不能预防或避免的不可抗力，直接影响本合同的履行或者不能按照合同的约定履行时，遇有上述不可抗力的一方，应以最快方式通知对方，并在不可抗力消失后 一个工作日之内，提供上述不可抗力的详细情况及合同不能履行，或者部分不能履行，或者需要延期履行的理由和有效的证明文件。

2. 如果不可抗力事件持续存在超过 一个工作日，双方应通过友好协商，

商定继续履行本合同的方法或者解除本合同。

3、因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但法律另有规定的除外。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

4、因不可抗力因素致使本合同不能履行或不能完全履行时，双方均不承担法律责任，但双方应在相互信任的基础上协商解决；因国家政策或政治原因使本合同不能履行或不能完全履行时，双方均不承担法律责任。

(3)、保密

责任

1、监理人对委托人所委托的内容，应负保密义务，非经委托人书面同意，不得私自利用或对外发表或揭露。

2、本合同所涉及之文件，其知识产权或有关权利属委托人所有，监理人完成并经委托人验收后，应将该有关文件，一并返还委托人，不得私自留存。

3、监理人应对委托人的所有资料和机密负有保密责任，监理人违反保密条款，监理人应承担赔偿责任并按合同总金额的百分之 向委托人支付违约金。

4、双方保证对在讨论、签订、执行本合同过程中所获悉的属于对方（包括参与活动人员）的且无法自公开渠道获得的文件及资料予以保密。未经该资料和文件的原提供方同意，另一方不得向任何第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容。但法律、法规另有规定或双方另有约定的除外。

5、本合同约定的保密期限为长期，不因本合同解除和终止而免除。