

合同编号:

朝阳区房屋管理局第十一房屋管理事务所

施工合同

朝阳区房屋管理局第十一房屋管理事务所 制

二〇二三年五月



甲方(全称): 北京市朝阳区房屋管理局第十一房屋管理事务所

乙方(全称): 北京天丰建筑工程有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》及其他有关法律、行政法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就本工程施工事项协商一致,订立本合同。

第1条 工程概况

1.1 工程名称: 屋面防水大修工程(大修工程房屋修缮采购项目)

1.2 工程地点: 五通观6、7号楼,东家在南里6号楼等15栋楼房平房

1.3 工程承包范围及方式

承包内容及范围: 五通观6、7号楼,东家在南里6楼等15栋房屋:

屋面原始防水卷材铲除;SBS防水卷材敷设等

承包方式: 包工包料

第2条 甲方工作

2.1 向乙方提供图纸和各种管线资料,并保证其真实性。

2.2 配合乙方完成施工所需水、电、气等报批。

2.3 对工程质量、进度进行验收和检查,按约定拨付工程款,办理竣工验收结算和其他各项事宜。

第3条 乙方工作

3.1 乙方按双方约定的时间参加图纸及作法说明交底,拟定施工组织设计和进度计划,交甲方负责人审定。

3.2 严格按照国家及地方有关标准、规范、图纸及作法说明组织施工，做好施工场地安全、保卫、消防、清洁等综合管理；做好质量验收记录；参加竣工验收；编制工程结算。

3.3 按照有关规定，妥善保护好周围建筑物、设备及设备管线、古树名木及施工场地内不易移动的家具、设备、陈设不受损坏。处理好因施工带来的扰民问题及周围单位、住户关系。

3.4 不得随意拆改原建筑结构或设备及设备管线。

3.5 工程竣工未交付甲方之前，负责对施工场地原有建筑物及家具、设备、陈设和成品的保护工作。

3.6 凡因乙方原因，违反3.2、3.3、3.4款的规定，造成损坏或发生罚款，均由乙方承担。

第4条 施工进度与工期

4.1 开工日期：2023年5月15日 竣工日期：2023年7月14日

合同工期总日历天数：61天。

4.2 乙方应严格按照工程进度计划组织施工。如因乙方原因，不能按期开工，应以书面形式向甲方负责人提出延期开工的理由和申请，甲方负责人不同意的，工期不予顺延。

4.3 甲方认为有必要暂停施工的，应以书面形式要求乙方暂停施工，提出处理意见。乙方应按照甲方负责人要求停止施工，并妥善保护已完工程，直至达到复工标准后方可复工。因甲方原因造成停工的，工期顺延；因乙方原因造成停工，由乙方承担发生的费用，工期不予顺延。

4.4 因甲方未按合同约定履行义务或因设计变更增加工程量，非乙

方原因停水、停电、停气7天内累计超过8小时，以及不可抗力等因素造成停工，工期延误的，经甲方负责人认定，工期顺延。

4.5 乙方应按合同约定的竣工日期或甲方负责人同意顺延的工期竣工。因乙方原因不能按时竣工的，应承担违约责任。甲方要求提前竣工的，应另行签订补充协议，并为提前竣工创造条件。

第5条 质量检验与隐蔽工程验收

5.1 工程质量应达到合同约定的标准，质量评定标准以国家或行业质量评定标准为依据。因乙方原因工程质量达不到合同的质量标准，乙方承担违约责任。

5.2 对隐蔽工程和中间验收部位，经乙方自检确认的工程隐蔽部位达到验收条件时，乙方应在自检之后24小时内通知甲方负责人组织验收。甲方负责人验收合格，并在验收记录上签字后，乙方方可对隐蔽工程继续施工。

5.3 乙方应随时接受甲方检查，凡工程质量达不到合同标准，甲方负责人一经发现，可要求乙方拆除或重新施工，直到符合约定的标准。乙方应承担因此而发生的一切费用，工期不予顺延。

5.4 凡因甲方提供的材料不合格，而造成工程质量达不到约定标准，或隐蔽工程要求复检仍为合格的，所发生的费用由甲方承担，并赔偿乙方损失，工期顺延。

5.5 双方对工程质量有争议，由双方同意的工程质量检测机构鉴定，所需费用及由此造成的损失，由责任方承担。双方均有责任的，由双方根据其责任分别承担。

第6条 安全生产

6.1 甲方责任

6.1.1 为安全施工提供方便条件。

6.1.2 配合行业检查人员依法实施安全监督检查。

6.2 乙方责任

6.2.1 施工时必须严格执行国家、地方有关安全规程规范和本企业制定的安全操作规程及施工安全措施。不得使用未成年人和不适应现场安全施工要求的老、弱、病、残人员；对特种作业工作应派经过有关部门安全技术培训合格的持证人员。凡因乙方管理不善不认真执行安全规程、安全措施、本合同条款和甲方有关安全指令引起的安全事故及纠纷，全部责任由乙方承担。

6.2.2 施工人员上岗前必须经过安全教育，考核合格后持安全操作证上岗。施工前逐级签订《安全责任书》，明确安全事故责任。

6.2.3 必须接受甲方的安全监督、管理和指导。对甲方管理人员提出的意见必须及时整改。否则，甲方有权责令乙方停止施工，由此造成的一切损失由乙方承担。

6.3 组织管理

6.3.1 乙方向甲方提交第(1)(2)(3)(4)(5)(6)项文件资料备案。

(1) 企业资质、施工资质

(2) 施工安全技术方案

(3) 安全操作规程

(4) 文明施工措施

(5) 特种作业施工人员《操作证》复印件

(6) 组织措施、技术措施、安全措施

6.3.2 施工期间每周_____开安全生产例会,甲乙双方工程主要负责人及现场负责人参加。通报处理工程施工中发现的安全隐患和问题。

6.4 防火安全和文明施工

6.4.1 施工防火安全

(1) 施工现场必须配备有效的消防器材,做到布局、选型合理。要害部位应配备不少于4个灭火器,要有明显的防火标志。

(2) 施工现场必须明示明火使用区域,而且用火必须经过安全员同意,用火时有人监视并有监护措施,配备充足的灭火器材。

(3) 施工现场使用的安全网、保温材料,必须符合国家标准或行业标准,不得使用易燃、可燃材料。

(4) 建筑工地和易燃工棚内不得随意设置用火设备。

(5) 安全使用电气设施,防止电气起火。严禁使用汽油清洗机件。

6.4.2 文明施工

(1) 制订文明施工责任、文明检查、奖罚制度,明确职责。

(2) 进场材料分类堆放,并做好检查、标识工作,易燃、易爆物品做好安全隔离措施。

(3) 各处的施工和生活垃圾,严禁随意堆放和凌空抛散。施工垃圾应及时清运,适量洒水,减少扬尘,按相关规定消纳。

(4) 施工期间应保证不影响附近居民正常生活;不使用高噪音机械;夜间施工要上报甲方及有关行政主管部门,经审批同意再进行。施

工现场应遵照《中华人民共和国建筑施工场界噪声限值》制定降噪的相应制度和措施。居民楼内施工，时间须在早 8：00—晚 18：00，其它时间可安排响动小的作业。

(5) 开工前和因施工须停水、停电的应提前两天张贴通知。

(6) 采取相应措施保证施工中楼顶屋面防水层不被破坏。施工完毕后，楼顶和施工现场干净整洁。

(7) 墙壁打孔时，注意墙厚度及墙内是否有暗装电线管等，避免造成不必要损失和纠纷。楼顶机房拆除地脚螺栓等地埋件时，查明敷设情况，以免掉落住户房内发生意外。

(8) 楼道内不应存放工料和废物，如需暂时存放，要码放稳固，设有专人负责，并留有足够的行走空间。施工中因运送设备需拆卸门窗、玻璃的，完毕后应及时恢复。

6.5 重大安全隐患及事故处理

6.5.1 甲方在检查中发现严重安全隐患，有权勒令停工整改；对屡教不改和造成影响的责任事故，对乙方处以工程款 5%的罚款。由此造成的损失乙方承担。

6.5.2 发生重大伤亡及其他安全事故，乙方应按有关规定立即上报公司主管部门并通知甲方，同时按照政府有关部门要求办理、处理。

第7条 材料设备供应

7.1 双方约定本工程由甲方供应的材料、设备，乙方应积极配合甲方做好材料的验收、试验和保管工作，甲方支付保管和试验费用。费用的计算：_____

7.2 凡由乙方负责采购和供应的材料、设备,应符合质量和设计要求,并提供产品合格证书。因乙方供应的材料、设备质量不合格或不符合设计要求,给工程造成损失的,乙方应承担责任。

7.3 双方约定,任何一方提供下列材料_____

应提供材料的样品或样本,经双方验收后共同封存,做为材料供应和竣工验收的实物标准。凡材料不符合样品或样本的,由供货方承担责任。

第8条 合同价款与交付

8.1 合同价款为¥ 1301060.77 元

金额大写: 壹佰叁拾万壹仟零陆拾元柒角柒分 (人民币)

8.2 双方约定,本合同价款采用 (1) 方式确定。

(1) 单价合同。

综合单价包含的风险范围: 人工费、机械费、材料费。

风险费用的计算方法: 价格超过约定的执行标准正负5%可以调整,在5%以内的不调整。

风险范围以外合同价格的调整方法: 造价信息调整时,价格应参照北京市建设工程造价协会公布的价格信息。

(2) 总价合同。

总价价包含的风险范围: _____。

风险费用的计算方法: _____。

风险范围以外合同价格的调整方法: _____。

(3) 成本加酬金合同。成本加酬金合同计算方法: _____。

8.3 本合同生效后，甲方依据工程实际进度并按照8.4、8.5款的规定，分 七 次按下表支付工程价款。

工程进度	付款比例%	付款金额（元）
签订合同后	40%	520424.31
工程进度完成50%	12%	156127.29
工程进度完成 65%	12%	156127.29
工程进度完成 80%	12%	156127.29
工程竣工并通水结算审核	支付至结算审核金额的88%	
项目结算	支付至结算审核金额的97%	
质保期满后	支付至结算审核金额的3%	

8.4 工程合同签订后甲方可支付不高于合同价款的 40%作为预付款；工程项目需要按评审金额支付的，评审前支付的进度款累计不得超过工程中标金额的 80%；竣工验收合格且复检完成后支付不高于结算款总价 97%的工程款。甲方预留不少于合同价款的 3%作为质量保证金，待保修期满且施工单位完成维保后支付。

8.5 特种设备工程项目资金支付比例由甲方与乙方协商议定。

第9条 工程变更

9.1 因甲方原因，需要对工程进行变更的，甲方负责人应以书面形式通知乙方。乙方应按照甲方负责人的通知及要求进行相应变更。因变更导致合同价款增减及给乙方造成的损失，由甲方承担，工期顺延。

9.2 乙方不得擅自对图纸及作法说明进行变更，因乙方擅自变更所发生的费用和由此导致甲方直接损失，由乙方承担，工期不予顺延。

9.3 工程发生设计变更，双方均应积极办理变更洽商手续，并按变更洽商履行合同。

第10条 工程验收与结算

10.1 工程具备验收条件，乙方按国家和本市有关竣工验收规定，向甲方提供完整的竣工资料。

10.2 甲方在收到竣工验收资料后7天内组织验收，并在验收后7天内给予确认或提出修改意见，乙方按要求修改，并承担因自身原因产生的费用。甲方未在规定时间内组织验收或验收后7天内未提出修改意见，视为竣工验收报告已被认可，并承担工程保管及一切意外损失责任。

10.3 竣工验收日期以验收通过的日期或乙方按甲方要求修改后通过竣工验收日期为准。因特殊原因，双方约定或甲方要求部分单位工程或工程部位甩项竣工的，双方另行签订甩项协议。

10.4 工程未经验收或验收未通过，乙方不得交工，甲方不得使用。

10.5 工程竣工验收报告经甲方认可后14天内，乙方向甲方递交竣工结算报告及结算资料。

10.6 甲方在收到竣工结算报告后14天内进行核实或提出修改意

见。甲方确认竣工报告后，应按合同约定日期向乙方支付竣工结算款。

10.7 工程竣工验收报告经甲方认可后14天内，乙方未能向甲方递交竣工结算报告及资料，工程竣工结算不能正常进行或不能支付竣工结算款的，造成的损失由乙方承担。甲方要求交付工程的，乙方应当交付，但未交付的，乙方应当承担保管费用，并承担因此给甲方造成的损失。

第11条 质量保修

11.1 乙方按照法律、法规、部门规章和本市关于质量保修的规定，对已交付工程在质量保修期内承担质量保修责任。

11.2 工程质量保修范围和内容

根据本工程项目，双方约定具体质量保修范围及内容如下：按《建设工程质量管理条例》相关规定执行。

11.3 质量保修期

质量保修期从工程实际竣工验收合格之日算起，分单项竣工验收的工程，按单项工程分别计算质量保修期。双方根据《建设工程质量管理条例》及有关规定，结合本工程约定质量保修期如下：

11.3.1 土建结构工程为： 年；

11.3.2 房屋防水工程为： 5 年；

11.3.3 装修工程为： 年；

11.3.4 电气管线、上下水管线工程为： 年；

11.3.5 供热及供冷为： 个采暖期及供冷期；

11.3.6 室外的上下水和小区道路等市政公用工程为： 年；

11.3.7 外窗工程为： 年，外窗防渗漏为 年；

11.4 质量保修责任

11.4.1 乙方在质量保修期内，按照有关法律、法规、规章规定和双方约定，承担本工程质量保修责任，但不负责原房屋建筑的保修责任。

11.4.2 属于保修范围项目，乙方应在接到通知后7天内派人修理。乙方未在7日内派人修理的，甲方可委托他人修理，费用由乙方承担。

11.4.3 发生紧急抢修事故(如上水跑水、暖气漏水等)，乙方接到事故通知后，应立即到达事故现场检修。

11.4.4 对涉及结构安全的质量问题，应当参照《房屋建筑工程质量保修办法》及其他有关规定，立即向有关主管部门报告，采取安全防范措施；由原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出保修方案，乙方实施保修。

11.4.5 质量保修完成后，由甲方组织验收。

11.5 保修费用由造成质量缺陷的责任方承担。

第12条 违约责任、索赔和争议解决方式

12.1 甲方未按约定支付工程款，应承担相应违约责任；乙方可向甲方发出通知，要求甲方采取有效措施纠正违约行为。甲方收到乙方通知后的28天内仍不履行合同义务，甲方需承担相应的违约责任。

12.2 乙方未按本合同约定按时竣工或未达到质量标准，应承担的违约责任：甲方向乙方人发出整改通知，要求其在指定的期限内改正。乙方应承担其违约所引起的费用增加和（或）工期延误。甲方发出整改通知28天后，乙方仍不纠正违约行为的，甲方可向乙方解除合同。合同解除后，乙方需索赔由于解除合同给甲方造成的损失。

12.3 一方违约后，另一方要求违约方继续履行合同时，违约方除承担违约责任外仍应继续履行合同。

12.4 甲乙双方在履行合同时如发生争议，应积极协商解决，协商不成的，任何一方均有权向工程所在地人民法院提起诉讼。

12.5 发生争议后，除非出现单方违约导致合同无法履行、双方协议停止施工、法院要求停止施工的情况外，双方都应继续履行合同。

第13条 合同解除

13.1 甲乙双方协商一致，可以解除合同。

13.2 乙方将工程全部转包给他人或肢解以后以分包名义转包给他人，甲方有权解除合同。

13.3 一方依据合同约定要求解除合同，应以书面形式向对方发出解除合同通知，并在发出通知前7天书面告知对方，通知到达时合同解除。对解除合同有争议的，按本合同条款第12.4款的约定处理。

13.4 合同解除后，乙方应妥善做好已完工程和已购材料、设备的保护和移交工作；按甲方要求将自有机械和人员撤出施工场地。已经订货的材料、设备由订货方负责退货或解除订货合同。除此之外，有过错的一方应当赔偿因合同解除给对方造成的损失。

第14条 不可抗力

14.1 不可抗力事件发生后，乙方应立即通知甲方负责人，并在力所能及的条件下迅速采取措施，尽力减少损失，甲方应协助乙方采取措施。不可抗力事件结束后24小时内乙方向甲方负责人通报受灾情况和损失情况，及预计清理和修复的费用。

14.2 因不可抗力事件发生的费用按以下方式分别承担：

(1) 甲方乙方人员伤亡由其所在单位负责，并承担相应费用；

(2) 乙方机械设备损坏及停工损失，由乙方承担；

(3) 停工期间，乙方应甲方负责人要求留在施工场地的必要管理人员及保卫人员的费用由甲方承担；

(4) 工程所需清理、修复费用，由甲方承担；

14.3 因合同一方迟延履行合同后发生不可抗力，迟延履行方应承担相应责任。

第15条 合同文件的组成

本合同组成文件包括：(1) 合同协议书；(2) 招投标相关文件资料；
(3) 其他合同文件(现场签订的其他文件)。

双方就本工程签订的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。合同根据需要签订的附件与本合同具有同等效力。

第16条 其他

结合本工程实际，经甲乙双方协商一致后，可就本合同未尽事宜签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力，补充协议与本合同约定不一致的地方，以补充协议为准。

第17条 合同终止

17.1 双方履行合同全部义务，竣工结算价款支付完毕，乙方向甲方交付竣工工程后，本合同即告终止。

17.2 合同权利义务终止后，双方应当遵循诚实信用的原则，履行通知、协助、保密等义务。

第18条 合同生效

合同订立时间： 2023 年 5 月 12 日

合同订立地点：三源里街21楼院内

双方约定本合同自 签订之日起 生效。

本合同一式肆份，具有同等效力，甲乙双方各执贰份。

甲方：(盖章)



法定代表人：



委托代理人：

电话：

乙方：(盖章)



法定代表人：



委托代理人：

电话：