**生产基地厂房及配套用房工程（二期）工程**

**监理合同**

工程名称：生产基地厂房及配套用房工程（二期）工程监理

工程地点: 黄埔区云埔工业区方达路2号

合同编号：HPSJHT-（2021）003

发 包 人：黑牛食品（广州）有限公司

监 理 人：

签订日期：

**第一部分 协议书**

**发包人：黑牛食品（广州）有限公司(以下简称甲方) 统一社会信用代码：91440101583366329Y**

**监理人： (以下简称乙方) 统一社会信用代码：**

根据《民法典》及国家有关法规规定，甲方委托乙方对生产基地厂房及配套用房工程（二期）工程监理，乙方提供监理服务，结合本工程的具体情况，为明确责任，协作配合，确保工程质量，经甲乙双方协商一致，签订本合同，共同遵守。

**一、工程概况**

1.工程名称：生产基地厂房及配套用房工程（二期）工程监理。

2.工程地点：黄埔区云埔工业区方达路2号；

3.工程规模：生产基地厂房及配套用房工程（二期），该项目规划用地面积7540平方米，总计容面积68227平方米（暂定），总建筑面积69738平方米（暂定）。其中4、5号厂房，地上12层，建筑总高60米，计容面积59592平方米（暂定），建筑面积60202平方米（暂定）；6号厂房，地上9层，建筑总高46.2米，计容面积8620平方米（暂定），建筑面积8760平方米（暂定）；地下设备房，地下一层，建筑高度5.2米，计容面积0（暂定），建筑面积681平方米（暂定）；地下设备房梯屋，地上一层，建筑高度3.2米，计容面积15平方米（暂定），建筑面积15平方米（暂定）；地下雨水调蓄池，地下一层，建筑高度3.2米，计容面积0（暂定），建筑面积80平方米（暂定）。详见甲方提供的施工图纸。

**二、本合同依据下列文件签订**

见专用条件第一条。

**三、组成本合同的文件**

1.协议书；

2.中标通知书（如有）；

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.本合同专用条件；

5.附件：工程监理廉政责任书。

**四、总监理工程师**

总监理工程师姓名: ，身份证号码： ，注册号： 。

**五、合同价款**

1. 监理费：本合同按建设工程规划许可证总建筑面积乘以 元/㎡进行结算（含税）。暂定含税价款为：大写： 整（￥ 元），其中不含税价为大写： 整（￥ 元），税金为大写： 整（￥ 元）。此包干总价为乙方完成本合同约定工作内容的所有费用。本合同约定施工期限为自接到委托人书面进场通知、监理进场之日算起至工程保修期结束为止。在此期间不得再产生任何费用。
2. 延期监理费：施工监理服务期9个月，自接到委托人书面进场通知、监理人员进驻施工之日起算，到工程完成竣工验收、接到委托人退场通知监理人员退场之日止；若工程发生延期的，自第10个月起，监理服务费为￥ 元/月（大写： 元/月），延期期间的监理服务费，委托人在每月25号前支付。

但因政府原因或不可抗力原因暂停监理期的，累计时间超过30天以上、且委托方出具书面暂停监理服务通知，监理期暂停，委托方可暂停支付未达到付款条件部分监理费用；影响消除后，监理机构按业主书面通知重新进场开展监理工作，监理期延续计算，监理报务期暂停期间不计算监理工期。

1. 支付方式：

每次付款前，监理人应向委托人提供等额增值税专用发票；未提供前述发票的，委托人有权暂停支付。具体如下：

a.在本项目正式开工，监理人员进场之日起10个工作日内，委托人向监理人支付合同价款15%作为前期的监理费；

b.第四个月起，每三个月支付合同价款25%作为一个季度的监理费计，共三次。

c.在本项目竣工验收合格并完成所有资料进档，施工总承包保修期结束后10个工作日内，监理人无任何违约行为或须扣除监理费事项的，委托人向一次性向监理人支付余款监理费￥ 元（实际金额以结算价-已支付费用）。

1. 双方银行账户信息

a.甲方发票信息：

户名：黑牛食品（广州）有限公司

开户行：上海浦东发展银行股份有限公司广州开发区支行

账号：82210154740001733

地址和电话：广州市黄埔区云埔工业区埔北路1号自编3号首层110房 020-66883333

纳税人识别码：91440101583366329Y

b.乙方指定收款账号信息：

户名：

开户银行：

账号：

地址和电话：

纳税人识别码：

**六、期限**

1. 监理期限：33个月。自接到委托人书面进场通知、监理进场之日算起至工程保修期结束为止。其中现场办公（监理进场之日到竣工验收完毕为止）9个月，非现场办公（竣工验收起至工程保修期结束为止）24个月。

**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，提供现场办公及值班、资料、设备，并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**广州市黄埔区**。

3. 本合同一式**捌**份，具有同等法律效力，双方各执**肆**份。

**第二部分 专用条件**

本专用条件对本合同中有需要进行定义、解释或具体约定的条款内容进行补充、删除或修改，专用条件较标准条件具优先解释权及优先适用权。

**第一条** 本合同适用的法律及监理依据：

一、适用法规

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》及其它有关的法规、条例；

3.广东省及广州市有关工程建设管理方面的规定和办法。

二、监理依据

1.本委托监理合同；

2.委托人和承包人签订的合同及补充协议或备忘录；

3.经委托人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.省、市现行的有关工程预结算定额和文件；

5.国家和广州地区现行的设计规范（规程）、建筑工程质量检验评定标准、施工和验收规范；

6.经委托人审批认可，由监理人编制的监理规划。

**第二条**　监理范围和监理工作内容：

一、监理范围

生产基地厂房及配套用房工程（二期）建设项目施工图纸范围内全部工程的施工监理，包括且不限于：建筑、消防、装修、水电、空调、电梯通讯、园区道路、弱电智能化等；协助委托人整理工程资料归档、配合办理完工项目竣工验收手续。（含施工准备阶段、施工阶段、工程竣工验收工程保修阶段）。

二、监理业务内容

1、负责协调承包人进场前的现场准备和制定勘察清障方案，开工前建立健全的施工现场监理组织结构，派驻现场监理人员进场，完善职责分工及有关制度，落实进度、质量、投资控制的责任，制定实施措施，以“三控制、两管理、一协调”的管理模式对本项目进行各方面的监控管理；

2、对承包人选择的分包人的资格进行审查并报委托人确认。

3、审查由承包人编制，并经承包人的技术部门审批盖章的施工组织设计、施工方案及施工进度计划，并督促检查实施；协助审批各单项工程开工报告，审核施工图，参与技术交底和施工图纸的会审。

4、审查承包人及委托人提供的材料和设备清单及其所列的规格与质量。

5、督促承包人严格执行合同和严格按照国家技术规范、标准、地方建筑安装规程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；核查施工过程中的主要部位、环节以及隐蔽工程的施工验收签证，控制工程质量。

6、对用于本工程的主要材料、构件的出厂合格证、材质化验单等进行审查。如发现不实之处，有权报委托人书面同意后，责成承包人对材质进行再化验(并指定化验单位)，防止不合格的材料、构件等用于本工程。化验合格者，化验费用由委托人支付，不合格者，化验费用由供货人支付。

7、检查本工程采用的主要设备及关键材料是否符合设计文件或施工合同规定的厂家、型号、规格、数量以及质量标准，根据需要并经委托人同意可对生产厂家进行了解考察，所发生的差旅费用由采购方负担。

8、根据《建筑安装工程施工合同》的规定，及承包人所作的工程进度计划，检查承包人填报的旬、月、季等报表。提出监理意见，控制工程进度，对工程质量和数量进行核实，签发工程进度审核意见，通知委托人拨付工程款。并协助委托人办理竣工资料的归档。

9、关于重大的设计修改和技术洽商，除提出监理意见之外，应征得委托人及设计人的意见，并由原设计人进行修改。

10、根据《建筑安装工程施工合同》的约定和有关计价文件及规定的精神，负责审核现场施工图预算、包干系数和包干范围外协同委托人进行技术经济签证，控制建造成本。

11、监理工程师必须经常巡视工地各个部位，如发现问题应及时通知甲方，并立即督促承包人改进，并检查其执行情况。

12、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，督促承包人迅速采取措施，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；根据国家及地方政府有关施工安全与卫生的法律及规定，督促承包商制定切实可行的规章制度并严格执行，确保现场文明施工；协助处理合同纠纷和索赔事宜，协调业主与承包商之间以及各承包商之间的争议。

13、根据承包人提出的阶段、部位、环节、各系统的分段工程检验、验收以及整体工程竣工验收申请报告，负责组织初验，签署由承包人提出的全部工程竣工验收报告，参加委托人组织的最终验收。

14、根据有关文件规定，督促检查承包人完成各阶段及全套竣工图的工作和整理各种必须归档的资料，交委托人归档。

15、协助、主持、审理工程中出现的质量事故的处理，提出监理意见。

16、协助有关各方对施工中出现的质量事故及时予以处理并提出监理意见。

17、督促承包人在保修期内进行保修，并且认真填写监理工作的所有文件资料。

18、定期组织主持现场工程协调会议，负责协调各承包人的配合穿插施工安排。

**第三条** 合同双方对提供给对方的本工程、本合同业务活动的有关资料，如有保密要求的，要在提供的资料上注明保密等级，另一方应按密级为对方保密，如发生泄密，由责任方承担有关责任。

**第四条** 外部条件包括：委托人负责工程建设的所有外部关系的协调，监理人协助委托人的外部协调工作。

**第五条** 双方约定，委托人应在本合同签订后一周内无偿提供一份工程资料给监理人。缺项的资料，在委托人收到资料后一周内及时向监理人提供。监理人负责督促设计单位落实施工图纸的出图供应计划。

**第六条**　委托人应在5天内对监理人书面提交并要求做出决定的事宜做出书面答复，若在特殊情况下有特殊时间要求的，委托人应根据情况按监理人要求的时间及时答复。

**第七条**　通讯设施、交通工具、电脑等办公用品等由监理人自备，办公场所由委托人提供。

**第八条**　监理人在责任期内如失职（包括但不限于施工单位在施工中偷工减料、使用不合格的建筑材料、建筑配件和设备、不按照工程设计图纸或者施工技术标准施工或者有其他违反合同约定行为，监理人未按本合同约定履行监理职责的），同意赔偿损失[合同期内的累计赔偿额不超过监理报酬总数（扣税）]：每次赔偿金＝当次直接经济损失\*3％-当期应纳税金）。但有证据证明：监理人在责任期内与承包人恶意串通，损害委托人利益，或泄露委托人保密信息的，由监理人按给委托人造成的经济损失（包括直接经济损失、涉诉费及维权费用的一切合理支出）和相关责任人，共同对委托人承担连带赔偿责任。

**第九条**在监理业务范围内，监理人如需聘用专家咨询或协助，其费用由监理人承担。

**第十条**　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。协商不成的，任何一方均可向项目当地人民法院起诉。

**第十一条** 附加协议条款

1. 现场监理工程师应复核承包单位报送的控制桩的校核成果、控制桩的保护措施以及平面控制网、高程控制网和临时水准点的测量成果，保证测量精度。
2. 施工过程中监理人应对施工图纸的错误及时提出意见，并根据现场的实际施工情况，每月向委托人上报施工图纸的存在问题修改的情况。
3. 对隐蔽工程的隐蔽过程、下道工序施工完成后难以检查的重点部位，按规定需进行旁站监理。
4. 在保修期内，委托人要求监理人到达现场的，监理人必须在接到委托人通知后2天内到达现场，履行监理职责。
5. 凡涉及可能造成改变建设规模、标准、使用功能和总建设工期，或增减工程造价在5万元以上（含5万元）的，应提前（考虑委托人或规划局审批时间，不能因此造成工期拖延）报委托人审批。未经同意，监理人擅自实施的，监理人承担由此产生的一切责任。项目报批的同时，应就资金费用处理问题书面报委托人，得到批准后方可组织实施。
6. 本工程开工前，监理人根据投标承诺向委托人报送现场项目监理机构的人员配备及组织机构，获得委托人同意后分阶段组织进场；施工过程中项目监理机构现场驻场人员不少于三人，实际按工作需要调整。

拟投入现场监理人员配备及组织机构：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 专业 | 担任职务 | 职称 | 电话 |
|  |  | 总监理工程师（不驻场） |  |  |
|  |  | 总监理代表（驻场） |  |  |
|  |  | 土建监理工程师（驻场） |  |  |
|  |  | 安装监理工程师（驻场） |  |  |
|  |  |  |  |  |

7、双方指定联系方式如下，一方当事人可采用直接告知、邮寄、电子邮件或者其他合法方式通知对方当事人。本合同约定通讯地址，为①双方在非诉时传送各类通知、协议、资料，以及处理履约纠纷时，需送达的各文件和法律文书。②及争议进入民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序的送达。任一方联系方式发生变动，须提前三天书面告知对方，否则引起送达不到的法律责任由变动方自行承担。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 联系人 | 电话 | 邮箱 | 通讯地址 |
| 甲方 | 曾金标 | 13556350978 | zengjb@blackcow.cn | 广州市天河区林和西路157号保利中汇广场A座21楼 |
| 乙方 |  |  |  |  |

甲方（盖章）：黑牛食品（广州）有限公司 乙方（盖章）：

授权签约人： 授权签约人：

签字日期： 年 月 日 签字日期： 年 月 日

## 附件：工程监理廉政责任书

工程项目名称：生产基地厂房及配套用房工程（二期）

工程项目地址：黄埔区云埔工业区方达路2号

委托人（甲方）：黑牛食品（广州）有限公司

监理人（乙方）：

为加强工程建设中的廉政建设，规范工程建设监理委托与被委托双方的各项活动，防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关工程建设的法律法规和廉政建设责任制规定，特订立本廉政责任书。
　**第一条甲乙双方的责任**
　　（一）应严格遵守国家关于市场准入、项目招标投标、工程建设、工程监理和市场活动的有关法律、法规，相关政策，以及廉政建设的各项规定。
　　（二）严格执行建设工程项目监理合同文件，自觉按合同办事。
　　（三）业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（除法律法规另有规定者外），不得为获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益，不得违反工程建设管理、建设监理的规章制度。
　　（四）发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方，情节严重的，应向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。
　　**第二条甲方的责任**

甲方的领导和从事该建设工程项目的工作人员在工程建设的事前、事中、事后应遵守以下规定：
　　（一）不准向乙方和相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。
　　（二）不准在乙方和相关单位报销任何应由甲方或个人支付的费用。
　　（三）不准要求、暗示或接受乙方和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。
　　（四）不准参加有可能影响公正执行公务的乙方和相关单位的宴请、健身、娱乐等活动。
　　（五）不准向乙方和相关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同甲方工程项目合同有关的监理分包项目等活动。不准向乙方和相关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同项目工程合同有关的设备、材料、工程分包、劳务等经济活动。不得以任何理由向乙方和相关单位推荐分包单位和要求购买与项目工程合同规定以外的材料、设备等。
**第三条乙方的责任**
　　应与甲方和相关单位保持正常的业务交往，按照有关法律法规和程序开展业务工作，严格执行工程建设的方针、政策，尤其是有关勘察设计、建筑施工安装的强制性标准和规范，以及监理法规，认真履行监理职责，并遵守以下规定：
　　（一）不准以任何理由向甲方和相关单位及其工作人员索要、接受或赠送礼金、有价证券、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等。
　　（二）不准以任何理由为甲方和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。
　　（三）不准接受或暗示为甲方、相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。
　　（四）不准违反合同约定而使用甲方、相关单位提供的通信、交通工具和高档办公用品。
　　（五）不准以任何理由为甲方、相关单位或个人组织有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。
**第四条 违约责任**
　　（一）甲方工作人员有违反本责任书第一、二条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；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）乙方工作人员有违反本责任书第一、三条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给甲方单位造成经济损失的，应予以赔偿。
　　**第五条**本责任书作为工程监理合同的附件，与工程监理合同具有同等法律效力。经双方签署后立即生效。
　　**第六条**本责任书的有效期为双方签署之日起至该工程项目竣工验收合格时止。
　　**第七条**本责任书一式肆份，由甲乙双方各执贰份。

甲方单位：（盖章）　　　　　　　　　　 乙方单位：（盖章）
　　法定代表人：　　　　 　　　　　　　　 法定代表人：
　　日期： 年 月 日 日期： 年 月 日