



第二节

建设工程监理合同管理



第二节 建设工程监理合同管理

【本节主要内容】

- 一、工程监理合同订立
- 二、工程监理合同履行管理



第二节 建设工程监理合同管理

一、工程监理合同订立

工程监理合同应采用**书面形式**约定双方的义务和违约责任，且通常会参照国家推荐使用的示范文本。

除《建设工程监理合同（示范文本）》外，国家发展改革委等九部委联合发布的《中华人民共和国标准监理招标文件（2017年版）》（以下简称《标准监理招标文件》）中也明确了监理合同条款及格式。以下主要介绍《标准监理招标文件》中的“合同条款及格式”



第二节 建设工程监理合同管理

（一）合同文件组成及解释顺序

合同协议书与下列文件一起构成合同文件：①中标通知书；②投标函及投标函附录；③专用合同条款；④通用合同条款；⑤委托人要求；⑥监理报酬清单；⑦监理大纲；⑧其他合同文件。

上述合同文件互相补充和解释。如果合同文件之间存在矛盾或不一致之处，以上述文件的排列顺序在先者为准。



第二节 建设工程监理合同管理

(二) 主要合同文件

工程监理通用合同条款包括十二个方面：一般约定、委托人义务、委托人管理、监理人义务、监理要求、开始监理和完成监理、监理责任与保险、合同变更、合同价格与支付、不可抗力、违约及争议的解决。

工程监理专用合同条款及合同协议书、履约保证金格式与工程勘察/设计合同的条款及格式基本一致, 此处不再赘述。



第二节 建设工程监理合同管理

二、工程监理合同履行管理

(一) 委托人主要义务★★★★

(1) 除专用合同条款另有约定外，委托人应在合同签订后14日内，将委托人代表的姓名、职务、联系方式、授权范围和授权期限书面通知监理人，由委托人代表在其授权范围和授权期限内，代表委托人行使权利、履行义务和处理合同履行中的具体事宜。委托人更换委托人代表的，应提前14日将更换人员的姓名、职务、联系方式、授权范围和授权期限书面通知监理人。



第二节 建设工程监理合同管理

(2) 委托人应按约定的数量和期限将专用合同条款约定由委托人提供的文件（包括规范标准、承包合同、勘察文件、设计文件等）交给监理人。

(3) 委托人应在收到预付款支付申请后**28日内**，将预付款支付给监理人。

(4) 符合专用合同条款约定的开始监理条件的，委托人应提前**7日**向监理人发出开始监理通知。监理服务期限自开始监理通知中载明的开始监理日期起计算。



第二节 建设工程监理合同管理

(5) 委托人应按合同约定向监理人发出指示，委托人的指示应盖有委托人单位章，并由委托人代表签字确认。在紧急情况下，委托人代表或其授权人员可以当场签发临时书面指示。委托人代表应在临时书面指示发出后24小时内发出书面确认函，逾期未发出书面确认函的，该临时书面指示应被视为委托人的正式指示。

(6) 委托人应在专用合同条款约定的时间内，对监理人书面提出的事项作出书面答复；逾期没有作出答复的，视为已获得委托人批准。



第二节 建设工程监理合同管理

(7) 委托人应当及时接收监理人提交的监理文件。如无正当理由拒收的，视为委托人已接收监理文件。委托人接收监理文件时，应向监理人出具文件签收凭证。

(8) 委托人应在收到中期支付或费用结算申请后的28日内，将应付款项支付给监理人。

(9) 委托人要求监理人进行外出考察、试验检测、专项咨询或专家评审时，相应费用不含在合同价格之中，由委托人另行支付。

(10) 通过监理人提出的合理化建议而降低工程投资、缩短施工期限或者提高工程经济效益的，委托人应按专用合同条款的约定给予奖励。



第二节 建设工程监理合同管理

(二) 监理人主要义务★★★★

1. 监理工作内容

除专用合同条款另有约定外，监理工作包括以下内容。

(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日前报委托人。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。



第二节 建设工程监理合同管理

(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，核查施工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。



第二节 建设工程监理合同管理

(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，对条件具备的工程签发开工令。

(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。



第二节 建设工程监理合同管理

(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。



第二节 建设工程监理合同管理

2. 工程监理职责

(1) 监理人应按合同协议书的约定指派总监理工程师,并在约定的期限内到职。

监理人更换总监理工程师应事先征得委托人同意,并应在更换14天前将拟更换的总监理工程师的姓名和详细资料提交委托人。

总监理工程师2天内不能履行职责的,应事先征得委托人同意,并委派代表代行其职责。

(2) 监理人为履行合同发出的一切函件均应盖有监理单位章或由监理人授权的项目机构章,并由监理人的总监理工程师签字确认。



第二节 建设工程监理合同管理

(3) 监理人应在接到开始监理通知之日起7天内,向委托人提交监理项目机构以及人员安排的报告,其内容应包括项目机构设置、主要监理人员和作业人员的名单及资格条件。

主要监理人员应相对稳定,更换主要监理人员的,应取得委托人的同意,并向委托人提交继任人员的资格、管理经验等资料。

(4) 除专用合同条款另有约定外,建议监理人根据工程情况对监理责任进行保险,并在合同履行期间保持足额、有效。

(5) 总监理工程师应当在办理工程质量监督手续前签署工程质量终身责任承诺书,连同法定代表人出具的授权书,报送工程质量监督机构备案。

总监理工程师应当按照法律和法规有关技术标准、设计文件和工程承包合同进行监理,对施工质量承担监理责任。



第二节 建设工程监理合同管理

(6) 监理人应当根据法律、规范标准、合同约定和委托人要求实施和完成监理,并编制和移交监理文件。

监理文件的深度应满足本阶段相应监理工作的规定要求,满足委托人下一步工作需要,并应符合国家和行业现行规定。

(7) 合同履行中,监理人可对委托人要求提出合理化建议,合理化建议应以书面形式提交委托人。

(8) 监理人应对施工承包人在缺陷责任期的质量缺陷修复进行监理。



第二节 建设工程监理合同管理

【单选题】 监理人收到工程设计文件后编制监理规划，并在第一次工地会议（ ）日前报委托人。

- A. 3
- B. 5
- C. 7
- D. 14



第二节 建设工程监理合同管理

答案：C

解析：监理人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日前报委托人。根据有关规定和监理工作需要，编制监理实施细则。



第二节 建设工程监理合同管理

(三) 违约责任★★★★

1. 委托人违约

在合同履行中发生下列情况之一的，属委托人违约：

- (1) 委托人未按合同约定支付监理报酬；
- (2) 由于委托人的原因造成监理停止；
- (3) 委托人无法履行或停止履行合同；
- (4) 委托人不履行合同约定的其他义务。

委托人发生违约情况时，监理人可向委托人发出**暂停监理通知**，要求其在限定期限内纠正；逾期仍不纠正的，监理人有权解除合同并向委托人发出**解除合同通知**。

委托人应当承担由于违约所造成的费用增加、周期延误和监理人损失等。



第二节 建设工程监理合同管理

2. 监理人违约

在合同履行中发生下列情况之一的，属监理人违约：

- (1) 监理文件不符合规范标准及合同约定；
- (2) 监理人转让监理工作；
- (3) 监理人未按合同约定实施监理并造成工程损失；
- (4) 监理人无法履行或停止履行合同；
- (5) 监理人不履行合同约定的其他义务。

发生监理人违约情况时，委托人可向监理人发出整改通知，要求其在限定期限内纠正；逾期仍不纠正的，委托人有权解除合同并向监理人发出解除合同通知。监理人应当承担由于违约所造成的费用增加、周期延误和委托人损失等。



第二节 建设工程监理合同管理

【单选题】下列情况中,属于监理人违约的是()。

- A. 监理人转让监理工作
- B. 主持监理例会并根据工程需要主持或参加专题会议
- C. 审查施工承包人提交的施工组织设计
- D. 审查工程开工条件,对条件具备的签发开工令



第二节 建设工程监理合同管理

答案：A

解析：此题考查监理人违约的情形。在合同履行中发生下列情形之一的，属 监理人违约：①监理文件不符合规范标准及合同约定；②监理人转让监理工作；③监理人未按 合同约定实施监理并造成工程损失；④监理人无法履行或停止履行合同；⑤监理人不履行合 同约定的其他义务。选项 B、C、D属于监 理人主要义务。