# 海南师范大学二层楼商铺消防整改（一次）

# 项目合同

合同编号：

发包人（甲方）：

海口市恒盈物业管理服务有限公司

统一社会信用代码： 91460000MAA93M0F24

经营地址： 海南省海口市江东新区桂林洋经济开发区江东大道202号江东发展大厦2层B210

法定代表人： 崇丽娜

联系方式： 0898-31908519

电子邮箱：

承包人（乙方）：

统一社会信用代码：

经营地址：

法定代表人：

联系方式：

电子邮箱：

双方经友好协商，根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规（本合同由中华人民共和国法律管辖并依据其解释，本合同所称法律是指中华人民共和国法律、行政法规、部门规章，以及合同履行所在地的地方性法规、自治条例、单行条例和地方政府规章等，甲乙双方可以在合同条款中约定合同适用的其他规范性文件），就海南师范大学二层楼商铺消防整改（一次）项目事宜达成如下协议：

1. 项目概况

1.项目名称： 海南师范大学二层楼商铺消防整改（一次）项目。

2.项目地址： 海南师范大学二层楼商铺。

3.承包方式：包深化设计、施工方案、包工、包料、包机械、包措施、包安全、包文明施工、包工期、包管理及利润、包规费及税金、包验收至整改合格交付使用单位。

4.承包范围：海南师范大学二层楼商铺消防整改方案设计（含施工图纸）、消防审批申报文件编制及按设计图纸完成一次消防设施设备维修施工，维修内容包括但不限于火灾自动报警系统、消火栓系统、应急照明系统、防火分隔设施等。（具体详见报价清单） 。

5.工期/合同期限：自甲方通知进场施工之日起， 35 日历天内完成（含设计时间）。

第二条 合同价款、结算方式及支付方式

1.合同价款（固定综合单价。）

（1）【合同价格形式：固定综合单价。】合同含税暂定总价（大写）人民币[\*\*\*\*\*\*]（￥0000.00），不含税暂定总价（大写）人民币[\*\*\*\*\*\*]（￥0000.00），税率 %。

综合单价包括完成工程量清单中一个规定计量单位项目所需的人工费、材料费、机械使用费、管理费和利润等，并综合考虑物价浮动、政策性文件价格调整等风险因素在内的一切费用，如采用市场化清单报价，综合单价还应包含规费、措施费在内。综合单价将贯穿于投标报价、工程款支付、洽商处理和竣工结算的始终。除非合同另有约定，否则不作调整。

（2）中标下浮率=[1-（中标价-暂列金额-暂估价）/（招标控制价-暂列金额-暂估价）]\*100%；招标控制价为不含税价时，中标下浮率的计算基数（中标价、暂列金额、暂估价、招标控制价）采用不含税价；招标控制价为含税价时，中标下浮率的计算基数采用含税价。

合同签订后如遇国家增值税税率调整，签约合同价、实际结算价或审计决算价不含税价部分不变，增值税部分按国家规定的纳税义务发生时的税率计付、开票单位按纳税义务发生时的税率开具增值税专用发票。

1. 结算方式（固定综合单价。）

（1）【固定综合单价】综合单价不变，工程量根据竣工图纸（如有）按《建设工程工程量清单计价规范》（最新发布版本）按实计取，无图纸的以甲方及监理方（如有）核定确认的工程量计取。

合同履约过程中除合同约定的风险范围外，因甲方原因变更（签证）的，相关费用据实结算。最终合同结算金额以甲方结算审核通过及第三方审计机构核定（如有）为准。

（2）工程变更（签证）原则：

①新增清单项综合单价确定原则：合同中已有相同项目或者类似项目综合单价的，按照相应项目综合单价执行；合同中没有的相同或类似项目的，按《建设工程工程量清单计价规范》（最新发布版本）、海南省现行专业定额及有关文件，相应材料价格则以变更发生当月海南省建设工程造价主办印发的《海南省工程造价信息》（厂商报价除外）中市场信息部分公布的材料价格执行，市场信息缺项部分以甲方、乙方共同询价确认并按照中标下浮率下浮后执行组价。如无法采用组价形式确定综合单价的，以甲方乙方共同询价确认并按照中标下浮率下浮后价格执行。

②工程量确定原则：工程量根据甲方确认的变更（签证）图纸（如有）按《建设工程工程量清单计价规范》（最新发布版本）计取，无图纸的按照甲方现场核定确认的工程量计取。

③乙方提交变更（签证）费用的期限：乙方应在收到变更指示或变更意向书后 7 天内，向甲方提交变更费用文件。逾期未提交的，视为乙方放弃就该项变更提出索赔。

3.支付方式（本工程不设预付款和进度款，按第（3）条：结算款执行）。

（1）【预付款】

☑本合同无预付款。

□甲方应于合同签署之日起 个工作日内支付合同总价的 %（具体时间及比例根据项目实际情况确定），即（大写）人民币[\*\*\*\*\*\*]（￥0000.00）。

（2）【进度款】

□【一次性支付】工程经甲方验收合格后15个工作日内，一次性支付合同总价的 %，即（大写）人民币[\*\*\*\*\*]（￥0000.00）至乙方指定账户。

□【分期支付】根据乙方履约进度分 期支付（具体支付时间和条件根据合同类型约定）。

（3）【结算款】

工程经甲方验收合格后15个工作日内，乙方应报送完整的工程竣工结算资料至甲方。甲方审核定案后15个工作日内，甲方支付至合同结算总价的 97 %（当次付款前乙方应同时开具结算价 3 %质量保证金发票）。

（4）质保金

□本合同不预留质保金。

☑合同结算总价的 3 %（具体比例根据项目实际情况确定）作为质保金，质保期为24个月，质保期满后，经双方对合同服务及履行义务确认无异后，甲方在收到乙方的付款申请之日起30个工作日内向乙方无息返还质保金。

4.收款账户及开票信息

付款方指定收款账户

开户行：

地 址：

账 户：

账 号：

收款方开票信息

名称：

账号：

纳税人识别号：

地 址：

电 话：

5.每次付款前，乙方应提供合法有效的增值税（专用）发票及请款函，否则甲方有权延期付款，并不承担任何责任，由此造成的损失由乙方承担。如遇国家税率调整，则不含税价格不变，合同含税价及税率相应调整，乙方应按纳税义务发生时的税率开具增值税发票，税率变化导致计税金额的变更应在进度及结算金额中进行调整。

第三条 质量要求（施工要求）

应达到现行有关工程施工质量验收规范的合格标准（等级）要求。

1.在施工过程中，乙方必须遵照相关法律法规有：国家现行的法律和行政法规外，还适用海南省、海口市地方规章、规定，包括但不限于《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》《建筑装修工程质量验收规范》、海南省现行建设工程清单计价规范等，甲乙双方可以在合同条款中约定合同适用的其他规范性文件。

2.在施工过程中，乙方必须按照国家有关技术标准严格执行，施工质量要求：合格。

3.在施工过程中，乙方必须按照甲方的要求执行：安全、质量、环境保护、文明施工等规定。

4.乙方施工质量未按照第1、2、3项的要求进行施工，造成的后果由乙方自行承担。此时，因乙方的工程质量不合格造成的，乙方应无条件免费修复返工，并承担由此造成甲方的直接和间接损失，同时甲方有权追究乙方违约责任。无法返工的，甲方有权拒绝接收该部分的工程。

5.质量保修期：

☑经过双方验收确认移交之日起计 2年 ，如实际质量保修期高于2年的以实际质量保修期为准。质量保修期内提供质保和免费维修维护服务，对非人为因素造成的损坏和故障进行维修和更换。

第四条 交付与验收

1.交付时间：合同签订之日起35日历天。

2.交付地点：海南师范大学二层楼商铺。

3.验收标准：合格、符合规范标准。

（1）检验条款

①乙方设计的消防整改设计方案及施工图纸，需符合《建筑设计防火规范》（GB50016）及当地消防部门技术要求，并能通过消防部门备案/审批手续。

②工程完工后，由乙方通知甲方按国家标准进行验收。甲方应在15个工作日内进行验收，甲方拒绝验收的，视为乙方全部施工内容已验收合格。工程竣工验收合格当日起，乙方需负责该工程竣工后的维护管理，需负责按相关规定的保修期进行保修。

③工程隐蔽部位应先由甲方验收合格后再进行覆盖。甲方应在收到乙方通知后3个工作日内进行验收，因甲方逾期验收造成工期延误的，乙方不承担违约责任。验收不合格的，乙方应在甲方规定的时间内完成修复，并由甲方重新检查，由此增加的费用和（或）延误的工期由乙方承担。未经甲方验收的，乙方不得自行验收或覆盖。

④竣工验收合格的，以乙方提交竣工验收申请报告之日为实际竣工日期。竣工验收不合格的，乙方应负责免费修复整改，乙方完成整改后，应当重新进行竣工验收，经重新组织验收仍不合格的且无法采取措施补救的，则甲方有权拒绝接收不合格工程，因不合格工程导致其他工程不能正常使用的，乙方应采取措施确保相关工程的正常使用，由此增加的费用和（或）延误的工期由乙方承担。

⑤验收时如发现所交付的设备有短装、次品、损坏或其他不符合本合同规定之情形者，乙方应无条件更换、补齐，由此产生的有关费用由乙方承担。

（2）异议条款

①除合同条款另有约定外，甲方应在收到乙方文件后7 天内审查完毕，甲方或监理人（如有）对乙方文件有异议的，乙方应予以修改，并重新报送甲方或监理人。监理人的审查并不减轻或免除乙方根据合同约定应当承担的责任。

②如甲方和监理单位（如有）对某种或某些材料的质量有异议，可以要求停止使用，乙方必须无条件服从。若该材料经检验部门鉴定确有质量问题，乙方须做返工处理，由此而发生的一切费用由乙方自行承担。

第五条 双方权利义务

1.甲方

（1）甲方负责提供施工场地，但不负责提供水电等，施工道路场外可用既有道路，场内可自行开辟。

（2）甲方有权要求乙方严格遵守安全生产法律法规、标准、规章制度和操作规程，熟练掌握事故防范措施和事故应急处理预案。

2.乙方

（1）乙方需在合同签订后7日内提交消防整改设计方案及施工图纸（一式三份），经甲方书面确认后报消防部门审批；若因设计不合格产生的费用和（或）工期延误由乙方自行承担。

（2）乙方施工时是安全生产的责任主体和直接责任人，乙方应遵守工程建设安全生产有关管理规定和甲方职业健康安全管理体系文件的要求，严格按安全标准进行施工，服从甲方的监督、管理和指挥。

（3）乙方应严格遵守国家、省、市颁布有关与安全相关的法律法规和操作规程等相关管理规定，如因乙方自身原因导致发生一切安全及质量事故，一切责任及损失概由乙方负责。

（4）乙方应随时接受甲方的质量检查检验。工程质量达不到约定标准的部分，乙方应无条件返工，并承担拆除和重新施工的一切费用（包括但不限于人工费、材料费、机械费等）且工期不予顺延。

（5）非乙方原因致使施工不能正常进行时，乙方应在前述情况发生后3日内，向甲方提交顺延工期的书面报告及相应的证据资料，甲方应于3日内完成审核并作出书面答复，甲方逾期未作答复的视为甲方同意乙方的延期请求。乙方逾期未提出书面报告的，视为其放弃此项权利。

（6）保修期内及缺陷责任期内，发生故障时，如为紧急故障，乙方应于接到通知后4小时内到达现场抢修；一般问题，乙方应于24小时内到达现场维修。否则，甲方可自行或委托第三方实施维修，并由乙方承担实际发生的费用（从质量保证金中扣除，不足部分另行追偿），但该故障非因乙方责任引发的除外。保修期内及缺陷责任期内，乙方联系人及其联系方式等发生变化的，应及时书面通知甲方，否则，甲方发出通知之日即视为通知到达之日。

（7）乙方应按照甲方要求出具图纸（如需），经甲方书面确认后作为结算依据。工程完工经双方验收合格后15个工作日内，乙方应按甲方要求将本项目的竣工图（如需）、验收报告、工程结算书等所需相关结算资料报送至甲方。乙方报送结算资料后不得调整结算价，如有未提交申请结算或遗漏申请结算部分，视为乙方放弃对该部分的权利主张，由此导致的任何损失均由乙方承担，乙方不得另行要求甲方支付任何款项。双方按照甲方单位的工程结算管理制度的相关规定按照实际工程量办理工程结算。

第八条 违约责任

任何一方违反本合同约定，应承担违约责任，赔偿对方因此遭受的损失。

1.若乙方未能按合同约定工期完成施工任务的，每逾期一日，乙方须按合同总价的0.5%向甲方支付违约金，最高不超过合同总价的30%；逾期超过30日，甲方有权解除合同，乙方应向甲方承担本合同总价20%的违约金，并须赔偿因此而给甲方造成的一切损失。

2.乙方在施工过程中不得因自身原因擅自停工、退场，如擅自停工，甲方有权按第一款向乙方索赔；如擅自退场，不合格工程或部分不合格工程的工程款，甲方不予支付，同时乙方应无条件清除已实施的不合格工程。

3.乙方设计方案不合格或在施工过程中出现质量问题（缺陷或不合格），甲方有权要求乙方限期整改，由此产生的费用和（或）工期延误由乙方自行承担；如果乙方未能按甲方限期整改要求完成整改或拒不整改，视情节轻重乙方应承担 元/次的违约金；整改后仍不符合要求的，甲方有权要求乙方按实际损失进行赔偿，并委托其他人施工，由此产生的一切费用由乙方承担；因此导致逾期竣工的，乙方应承担工期延误的违约责任。

4.乙方违约、导致合同提前终止（包括甲方行使合同解除权情况）的，除合同其他条款约定的违约责任外，乙方应向甲方支付相当于合同总价20%的违约金。

5.乙方发生违约情形的，甲方可在进度款中予以扣除违约金。

第九条 合同变更及解除

1.甲、乙双方协商一致，可以对合同条款进行变更。

2.未经合同双方书面同意，任何一方不得提前终止本合同。

3.甲、乙双方协商一致，可以解除合同。任何一方需提前解除本合同的，应提前 7 日通知对方。

4.有以下情形之一时，任何一方有权单方面解除合同，并要求对方承担违约责任：

（1）因不可抗力致使不能实现合同目的；

（2）一方明确表示或以自己的行为表明不履行主要义务；

（3）一方迟延履行主要义务，经催告后在合理期限内仍未履行；

（4）其他根据法律规定或合同约定可以解除合同的情形；

5.合同的解除不影响其他任何合同延伸义务的继续履行。

第十条 保密条款（视合同类型决定是否保留）

1.在本合同履行期间，合同任一方就所有与本合同相关的公开声明和其他信息的披露需征得另一方书面同意。本合同任一方应对另一方的保密信息（包括甲方为履行本合同而向乙方提供的所有资料和乙方在本合同项下向甲方提交的工作成果）严格保密，未经信息披露方事先书面许可，不得向合同以外的任何第三方披露，否则，信息披露方有权终止本合同，并要求泄密方支付5万元作为违约金。若该等违约金不足以弥补披露方因此遭受的损失的，泄密方仍需承担全部赔偿责任。上述保密责任不涉及以下领域：

（1）根据法律或有权的行政管理单位、法院或法庭的要求而进行的披露；

（2）属于公有领域的信息（并非违反本合同而形成的结果）。

2.在讨论、签订、执行本合同的过程中，双方保证对所获悉的属于对方的且无法自公开渠道获得的文件及资料（包括但不限于商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密）予以保密。未经该资料和文件的提供方书面同意，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。保密期限直至该等保密信息进入公共领域为止。

3.保密条款系独立条款，不因本合同未生效、被撤销、变更、解除或终止而无效。

第十一条 免责条款

1.本合同所称不可抗力，是指本合同各方不可预见，而且对其发生和产生的后果不能预防或不可避免且不可克服的客观情况，包括但不限于：战争、严重火灾、洪水、台风、地震、国家政策的重大变化等。

2.本合同任何一方因不可抗力不能履行或不能完全履行本合同的义务时，应在不可抗力发生之日起7日内通知本合同的其他方，并在不可抗力发生之日起15日内向其他方提供由有关部门出具的不可抗力证明。

3.因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，受影响方可免除部分或全部责任，但法律另有规定的除外，延迟履行合同后发生不可抗力的，不能免除责任。

4.如果因不可抗力的影响致使本合同终止履行的，任何一方均有权终止本合同，并书面通知对方。

第十二条 争议解决

1.凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，双方均应友好协商；协商不成的，通过下列第 3 种方式解决：

（1）临时仲裁

通过仲裁方式解决，仲裁地位于海南自由贸易港，适用海南省仲裁协会《海南自由贸易港临时仲裁规则》。特别约定：

1.1指定机构为【海南省仲裁协会】

1.2仲裁员人数为【】

1.3仲裁语言为【】

1.4合同所适用实体法为【】

（注：当事人可就以上事项作特别约定。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。）

（2）机构仲裁

提交海南国际仲裁院，按照该机构现行有效仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

（3）向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

2.合同有关争议解决的条款独立存在，合同的变更、解除、终止、无效或者被撤销均不影响其效力。在诉讼期间，除正在进行诉讼的部分外，合同其他部分应继续执行。

第十三条 通知与送达

1.甲乙双方确认各自的合法有效送达地址及联系方式如下（合同履行及争议解决过程中均可按照下列方式进行送达）：

甲 方： 海口市恒盈物业管理服务有限公司

送达地址： 海南省海口市江东新区桂林洋经济开发区江东大道202号江东发展大厦2层B210

收 件 人： 张德伟

联系方式： 13876313739

乙 方：

送达地址：

收 件 人：

联系方式：

2.一方变更名称、地址、联系人或联系方式的，应当在变更后 2日内及时书面通知对方当事人，对方当事人实际收到变更通知前的送达仍为有效送达，电子送达与书面送达具有同等法律效力。变更方未及时通知的，对方当事人按照变更前的信息进行送达的仍视为有效送达，因此产生的不利后果由变更方承担。

3.一方向另一方送达文件，以被送达方的签收日期作为送达日期。通过快递方式送达的，以快递签收日期为送达日期。被送达方拒收或无法送达的，由交邮后第 7 日视为已经送达。通过电子文件送达的，前述电子文件内容在发送方正确填写地址且被系统退回的情况下，自文件进入对方数据电文接收系统即视为送达，若送达日为非工作日，则在下一个工作日视为已经送达。

4.本条款为独立系款，不受合同整体或其他条款的效力的影响，始终有效。

第十四条 其他

1.本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

2.本合同自双方法定代表人或授权代表人签字并盖章之日起生效，有效期至合同终止条件或具体日期。

3.本合同一式陆份，由甲方执肆份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

附件：1.附件名称用3号仿宋\_GB2312字体，附件名称较长需回行时，应当与上一行附件名称。

2.XXXXXXXXXXXXXXXXXXX

（附件说明与落款间空二行）

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人/授权代表： 法定代表人/授权代表：

经办人： 经办人：

签订日期： 年 月 日