**维修工程施工合同**

（示范文本）

发包人(甲方):

承包人(乙方):

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《住宅专项维修资金管理办法》、《建设工程质量管理条例》及有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，结合本工程实际，为明确双方的责任、权利和义务，经甲、乙双方协商一致，订立本合同。

**一、工程概况**

1.1工程名称：

1.2工程地点：

1.3工程内容：

1.4承包方式：本工程采用“包工、包料、包消耗、包工期、包质量、包安全、包文明施工、包环境保护、包税金、包乙方对业主的所有承诺及业主对乙方所作的规定、约束等”的包干方式，全面负责本合同范围内的全部工作内容，协调处理好业主、物业企业和街道社区地方关系。

**二、合同工期**

2.1乙方接甲方进场通知后 日内做好施工现场准备工作。

2.2合同总工期为 天：本工程计划于 年 月 日开工，至 年 月 日竣工（除甲方原因或人力不可抗拒的因素外，不延长工期）。

2.3工期延误时，乙方须向甲方支付违约金，违约金为每延误一天，按本工程总价的5％计算，按天累计。

2.4如遇不可抗力，经甲方同意并报业主书面签字盖章认可后，可考虑工期延长，但甲方不另行增加任何费用。

2.5发生不可抗力，乙方有责任积极组织抢补措施并相应调整计划，尽一切可能保证工期。

**三、质量标准**

3.1本工程质量符合现行国家、省、地方有关工程质量验收规范和工程质量达到合格标准。

3.2乙方必须严格按经甲方、设计单位认可的本工程的施工图纸、设计说明、设计变更、技术核定单等工程文件中规定和现行的国家、地方颁发的质量验收规范、标准和规定要求组织施工，并接受甲方人员的监督管理。

3.3甲方为维护自身的声誉、品牌、形象，将邀请维修资金监管部门、监理单位、设计单位对本工程的质量进行不定期的巡查，在巡查过程中发现的质量问题，乙方必须在规定的时限内整改完毕。

**四、工程价款（含税价，税率： %）**

4.1本工程价款为人民币 （￥ 元），结算按施工现场实际工程量，及通过业主大会确认增减工程量，并以结算审计报告作为最后结算依据为准。

4.2本工程计价方式以业主大会确认价格及结算审计报告结论为准。

4.3本工程计价方式为含税价，由乙方开具增值税发票。

**五、双方职责**

(一)发包人的职责

5.1.1在开工前，收集、整理并向承包人移交工程实施所需的资料。

5.1.2配合承包人的施工工作。

5.1.3定期听取承包人对工程质量、进度、安全文明施工和成本控制情况的报告。

5.1.4组织业主代表对工程使用的材料，工程质量、工程进度、安全措施及其他实施情况进行检查监督和验收，并可要求承包人做出解释和整改。

5.1.5组织开展工程量签证和竣工验收工作。

5.1.6因承包人施工不当，造成小区或居民财产损失和投诉事项时，可要求临时停工和赔偿损失。

5.1.7根据相关规定有权聘请有相应资质的单位负责工程监理和工程审计。

5.1.8其他：

(二)承包人的职责

5.2.1严格按照合同约定和设计要求、标准、规范、安全操作规程、消防安全和环保规定组织施工。

5.2.2做好工程量签证和质量验收记录。

5.2.3参加竣工验收并向发包人移交相应工程资料。

5.2.4编制工程预(决)算。

5.2.5妥善保护周围建筑物、设备及管线、古树名木及施工场地内的设施设备。

5.2.6处理好施工带来的扰民问题及与周围单位、住户的关系。

5.2.7分包工程项目时，应事前报告发包人，经审核同意后方可实施。

5.2.8提供的材料应符合有关规范、标准和规定，并附相关证明，经发包人验收认可后，方可使用。

5.2.9不得随意拆除原建筑结构或设备、管线，工程竣工未交付发包人之前，负责施工场地原有建筑物及设施设备和成品的保护。

5.2.10施工过程中给小区、小区业主和其他有关单位、个人造成人身或财产损害时，由乙方承担责任。

5.2.11乙方施工人员的人身伤害等概由乙方负责。

5.2.12制定安全措施和预案，做到安全、文明施工。

5.2.13配合发包人聘请的工程监理和造价咨询单位的工作。

5.2.14其他： 。

**六、工程控制**

6.1双方指定专人负责合同工程事宜的联络。

发包方联系人： ；承包方联系人：

6.1.2施工进度慢于计划时，承包人应当做出解释并整改。对以下原因造成的延期，承包人不负责任，工期相应顺延：(1)发包人未按约定提供开工条件；(2)设计变更和工程量增加；(3) 不可抗力；(4)其他非承包人责任造成的情况。

6.1.3工程质量部分或全部达不到规定或约定标准的，承包人应按合同约定、规范规定等进行整改，直至符合标准，并承担全部费用，工期不予顺延。

6.1.4除另有规定或约定外，各方的检查、检验不得影响正常施工。

6.1.5施工过程中，如发生意外危险或紧急情况，承包人应当及时组织排除，所需费用由责任方承担。因承包人原因未及时排险，造成损失扩大的，由承包人承担相应赔偿责任。

6.1.6其他：

**七、工程签证、验收和结算**

7.1本工程采用以下第 种方式结算(维修资金应急使用项目必须采用审计审定方式结算)。

(1)审计审定

根据设计图纸和工程实际情况，建筑工程、安装工程结算参照现行《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《湖南省建设工程计价办法》及《湖南省建设工程消耗量标准》、《湖南省市政工程消耗量标准》、《湖南省建筑装修工程消耗量标准》、《湖南省安装工程消耗量标准》等相关规定执行。

(2)固定总价

工程竣工验收合格后，维修方案未变更、实际施工工程量与预算工程量一致的，按合同约定结算费用。

维修方案变更或实际施工工程量小于预算工程量，减少费用的，应按实核减费用。

7.2因工程实施需要变更维修方案、增加维修费用的，按维修资金列支范围内相关业主表决通过的维修资金使用方案的相关约定执行。

维修资金应急使用项目按照维修资金应急使用的相关规定执行。

7.3发包方应当组织施工单位、业主代表及其他相关单位，对工程实施部位、工程内容、工程数量、主要材料及价格等进行现场签证并提出书面意见。聘有工程监理单位的，监理单位应参加现场鉴证。

7.4隐蔽工程先由承包人自行检验，并于自检合格之后 小时内书面通知发包人，发包人应在收到通知 小时内组织验收。

7.5工程具备竣工验收条件时，由承包人自行组织验收合格后，再按规定向发包人提出竣工验收申请。发包人在收到竣工验收申请 天内应组织竣工验收，填写竣工验收报告，给予确认或提出整改意见，承包人按要求整改，并承担自身责任造成的整改费用。

7.6竣工日期为工程竣工验收通过或承包人按要求整改后验收通过的日期。

7.7竣工验收报告经发包人认可后，承包人将工程交付发包人，并向发包人递交工程结算资料。

7.8其他：

**八、工程款支付**

8.1工程款优先从维修资金账户中列支，如遇受益分摊业主维修资金账户余额不足时，由发包人协调相关业主向承包人支付。

8.2从维修资金账户支付工程款时，应在工程竣工验收合格后，可由承包方持相关结算资料向维修资金管理部门申报，并经维修资金管理部门在系统内核算后，向承包方支付工程款。

8.3从维修资金账户支付工程款时，工程款 (扣除工程质量保证金)一次性付清。

8.4工程质量保证金的支付按照本合同第九条规定执行。

**九、工程质量保修**

9.1工程质量保修期按《房屋建筑工程质量保修办法》的规定执行，本工程质量保修期：🞎防水工程为5年;🞎电气管线、给排水管道、设备安装为2年;🞎装修工程为2年；🞎其他： 。

9.2本工程约定的工程质量保修金为合同价款的 %(不低于3%)工程质量保证金待保修期届满、发包人组织验收通过且业主无质量投诉后，在7个工作日内申请一次性付清(无息)。

9.3保修期内，承包人应当在接到维修通知之日起 天内派人维修。发生需紧急抢修事故，承包人应在接到通知后 小时内派人到达事故现场检修。承包人未派人维修的，发包人可委托他人维修，费用由承包人承担，发包人可从质保金中扣除，不足部分，可向承包人追偿。

9.4其他：

**十、违约责任和索赔**

10.1因承包人原因造成工程延期竣工交付使用的，按 向发包人支付违约金。因发包人原因造成延期的，按 %向承包人人支付违约金。

10.2任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付违约金 元，违约金不足弥补损失的，违约方还应赔偿守约方的损失。

10.3发包人向承包人支付的违约金不得从维修资金中列支。

10.4其他：

**十一、合同的解除**

11.1发包人与承包人协商一致，可解除合同。

11.2未经发包人同意，承包人将工程分包或转包他人的，发包人有权解除合同。

11.3有下列情形之一的，双方均有权解除合同。

(1)发生不可抗力，致使合同无法履行；

(2)一方违约致使合同无法履行；

(3)其他导致合同解除的原因。

11.4一方按本合同约定要求解除合同，应提前 天书面通知对方。对解除合同有争议的，按本合同第十二条处理。

11.5合同解除后，承包人应妥善做好已完工程和已购材料、设备的保护和移交工作，按要求将自有机械和人员撤出施工工作场地。

已订货的材料、设备，由订货方负责退货或解除订货合同。

因合同解除发生的费用，由责任方承担。双方均没有责任的，协商承担。

因合同解除发生的费用不得从维修资金中列支。

**十二、争议解决**

履行合同发生争议时，由双方协商解决。协商不成的，按以下第 种方式解决。

(1)向岳阳仲裁委员会申请仲裁。

(2)向工程所在地人民法院起诉。

**十三、其他：**

**十四、合同生效**

本合同一式肆份，发包人、承包人各执贰份，经双方签字盖章后生效。

发包人(公章): 承包人(公章):

法定代表人： 法定代表人：

或委托代表人： 或委托代表人：

合同订立地点：

年 月 日 年 月 日