

旧楼改造合同（外墙保温涂料）

甲方（发包方）：_____统一社会信用代码_____

地址：_____联系电话：_____

乙方（承包方）：_____统一社会信用代码：_____

地址：_____联系电话：_____

鉴于甲方有旧楼改造的需求，乙方具备相应的施工能力和资质，双方根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规的规定，经友好协商，达成如下协议：

一、工程概况

工程名称：_____

工程地点：_____

工程内容：外墙保温、外墙涂料、防火隔离带。

承包范围：以技术交底范围为准。

二、施工期限

开工日期：_____

竣工日期：_____

总工期：_____。如因不可抗力等不可预见、不可避免的原因导致工期延误，双方应及时协商确定新的工期。

三、施工准备

临时占地租用费用承担约定及项目部的成立：由乙方承担临时占地租用费及项目部的成立和项目部工作人员的工资费用。乙方应在合

同签订后____日内完成项目部的组建，并向甲方提交项目部人员名单及联系方式。

四、工地代表

1. 甲方驻地工地代表，姓名：____联系方式：____。甲方代表有权对工程进度、质量、安全等方面进行监督检查，乙方应积极配合甲方代表的工作。

2. 乙方驻地工地代表，姓名：____联系方式：____。乙方代表应常驻施工现场，负责协调施工过程中的各项事宜，如因特殊情况需要离开施工现场，应提前向甲方代表请假并指定临时负责人。

五、甲方工作

1. 施工场地具备开工条件和完成时间要求：甲方应确保施工场地在约定的开工日期前具备开工条件，包括但不限于清理场地、提供水电接入点等。如因甲方原因导致施工场地不具备开工条件，工期相应顺延。

2. 施工方案审批时间：甲方应在开工前完成施工方案的审批。甲方应在收到乙方提交的施工方案后____日内进行审核，并提出书面意见。如甲方在规定时间内未提出意见，视为施工方案已通过审批。

六、乙方工作

提交进度计划及报表时间及要求：

1. 每周一向建设方提供本周完成工程量及下周进度计划（经监理工程师认可的）。进度计划应详细列出各项工作的开始时间、完成时间、责任人等信息。

2. 每月 25 日前向建设方提供 “当月完成工程量及下月进度计划 (经监理工程师认可的, 不作为工程竣工结算依据), 工程进度报表一式四份。工程进度报表应包括工程形象进度、完成的工作量、存在的问题及解决措施等内容。

3. 工程量计量报告应包括详细的工程进度情况、完成的工作量及存在的问题等。工程量计量报告应经甲方代表和监理工程师签字确认后作为工程结算的依据之一。

4. 承担施工场地安全保卫工作及提供和维修非夜间施工使用的照明、维护设施的责任和要求:

5. 乙方应按工程需要和市有关主管部门规定提供和维护施工用的照明、警卫、围栏和警示等。照明设施应保证施工现场的亮度满足安全施工的要求, 警卫人员应 24 小时值班, 确保施工现场的安全。如乙方未履行上述义务造成工程、财产损失和人身伤害, 由乙方承担责任及发生的费用。

办理施工相关手续的要求:

1. 乙方应遵守市有关主管部门对施工场地交通、施工噪音、环境保护和安全生产等的管理规定, 按规定办理有关手续, 并承担由此发生的费用。乙方应在开工前向甲方提交办理相关手续的证明文件, 如未能按时提交, 甲方有权暂停支付工程进度款。

已完工程成品保护的特殊要求:

1. 自本工程开始至竣工移交为止, 本工程的成品保护由乙方负责, 费用由乙方承担。乙方应制定成品保护措施, 并在施工过程中严格执

行。如因乙方原因造成已完工程的损坏，乙方应负责修复或赔偿。

2. 施工场地地下管线和临近建筑物、构筑物、古树名木等的保护要求和费用承担：

3. 乙方必须采用切实有效的措施保护施工场地地下周边管线、临近建筑物、构筑物、古树名木、林木及行人等第三者安全，其费用已计入合同价中。乙方在施工中发现另需保护的，应立即通知甲方，并按建设方书面通知要求实施。若乙方未按条款规定执行，一切责任和费用由乙方承担。

4. 乙方应对场内地下管线结构构筑物进行充分的调查，相关保护的一切责任及费用由乙方承担。建设方提供的地下管线机构建筑物等资料仅供参考。乙方在施工前应进行地下管线探测，并绘制地下管线分布图，报甲方和监理工程师审核。

施工场地清洁卫生及竣工清理的要求：

1. 乙方应执行市有关主管部门对计划施工现场环境卫生管理的规定，承担因自身原因违反有关规定造成的损失和罚款。乙方应在施工现场设置垃圾桶，定期清理垃圾，保持施工现场的整洁。

2. 工程竣工验收合格后，乙方应及时清场，并在 7 天内全部撤离现场。乙方应拆除临时设施，清理施工现场的垃圾和杂物，恢复场地原状。

3. 乙方在其他地块所占地建临时设施，如遇招商引资项目落地需让出用地时，乙方应在收到建设单位通知后，及时无条件拆除临建设施，并清除临建设施所造成的废弃物。如未按以上要求清场及撤离，

乙方应给予甲方经济赔偿。赔偿费用按乙方占用的施工场地，以每平10元计取。若甲方委托他人对乙方的施工场地进行清理，所发生的费用由乙方负担。

4. 乙方除组织好自行完成的施工任务外，还要积极做好与其他单位的协调配合工作，包括：现场施工场地的安排、现场施工设施的保障、水电的供应与计费、施工质量、施工安全、成品保护、现场治安保卫、文明管理等。乙方应与其他施工单位签订配合协议，明确各自的责任和义务。

七、乙方施工资格及开工、暂时停工、工期延误

乙方施工资格：

1. 要求长期从事保温施工的具有较强质量、安全管控的施工队伍。为了加强质量、安全管理，保证施工有效、顺畅进行，甲方按每平方米_____元收取履约保证金，以确保乙方在资金实力、施工能力、质量、安全管控在施工过程中的顺利实施。履约保证金在工程竣工验收合格后_____日内无息退还。

2. ~~工期~~：以甲方认可的施工进度表为准。乙方应在合同签订后_____日内提交施工进度表，经甲方和监理工程师审核后作为工程进度控制的依据。

3. 单项工程工期约定：总工期以合同工期为准，除不可抗拒因素外，一律不得延期。单项工程应在总工期内合理安排施工进度，确保按时完成。

4. 甲方认为确有必要暂停施工时，应当以书面形式要求乙方暂停

施工，并在提出要求后 48 小时内提出书面处理意见。乙方应当按建设方代表要求停止施工，并妥善保管已完工程。乙方实施建设方代表作出的处理意见后，可以书面形式提出复工要求，建设方应当在 48 小时内给予答复。甲方未能在规定时间内提出处理意见，或收到乙方复工要求后 48 小时内未予以答复，乙方可自行复工。因乙方原因造成停工的，由乙方承担发生的费用，工期不予顺延。

延期损失赔偿费及限额约定：

1. 因乙方原因，不能按照合同约定的工期要求完成的，按工期逾期天数由乙方承担违约金。合同总工期逾期不满十天的，按合同总价款日千分之三计算违约金，违约金累计计算；总工期逾期十天的，按合同总价款日千分之五计算违约金，违约金累计计算；逾期十五天，甲方有权终止合同，按合同总价款的 10% 向乙方追究违约责任。

2. 乙方所报工期，除甲方及人力不可抗拒的因素，一律不得顺延，季节性施工应包括在工期内，不予顺延。乙方应在施工组织设计中充分考虑季节性施工的影响，并制定相应的措施。

3. 施工工期如遇下列情况，经双方协商（不能事后不签证），可适当顺延：

4. 重大设计变更而确实影响到关键程序，从而影响整体施工进度（但属施工技术措施失误影响的工期由乙方负责）。设计变更应经甲方和监理工程师审核批准后实施，乙方应在收到设计变更通知后____日内调整施工进度计划，并报甲方和监理工程师审核。

5. 建设方不能按计划提供有关资料和施工现场确实影响到施工进

度的。建设方应在合同约定的时间内提供有关资料和施工现场，如未能按时提供，应及时通知乙方，并承担由此造成的工期延误责任。

6. 不可抗力因素影响施工进度的。不可抗力事件发生后，乙方应及时通知甲方和监理工程师，并在不可抗力事件结束后____日内提交不可抗力事件的证明文件和工期顺延申请。甲方和监理工程师应在收到申请后____日内进行审核，并作出是否同意工期顺延的决定。

7. 如果建设过程中因政府要求或国家有关政策调整导致项目停建或缓建，甲方、乙方均应无条件执行。甲方不承担任何形式的补偿或违约金。

技术交底及安全文明施工：

1. 乙方应在开工前向甲方提供安全事故预案及服从质量、安全管理承诺书作为合同附件，否则不予进场。安全事故预案应包括事故应急组织机构、应急响应程序、应急救援措施等内容，确保在发生安全事故时能够迅速、有效地进行处置。服从质量、安全管理承诺书应明确乙方对工程质量和安全管理的承诺，以及违反承诺的责任。

2. 乙方施工作业人员必须持证上岗，持证上岗率达到 100%。在市建管局组织的工程执法监察中，因乙方施工作业操作人员证件不齐，违法工程建设执法程序所造成的经济处罚，由乙方负责。对造成本企业受到扣分处罚的，按 10000 元 / 分进行处罚。乙方应在施工前对施工作业人员的证件进行审核，确保所有人员持证上岗。同时，乙方应加强对施工作业人员的培训和管理，提高其业务水平和安全意识。

3. 上述由于乙方违反质量与安全规定造成的罚款全部由质量保证

金中扣除。质量保证金应在工程结算时预留一定比例的款项，用于保证乙方在工程质量和安全方面的履约。如乙方在施工过程中未发生质量和安全事故，且工程竣工验收合格后，质量保证金应在规定的时间内无息退还乙方。

十、工程款支付

甲方向乙方支付工程款的计量方式及时间：按外墙保温实际面积计算。甲方应在工程竣工验收合格后，委托有资质的测量单位对外墙保温实际面积进行测量，并以测量结果作为工程款支付的依据。

甲方向乙方支付工程预付款的比例：当整体工程完成验收合格后，付已完成工程量款的 50%，乙方所完成工程量款剩余 45%，验收合格之日起 60~90 个工作日内结款。余 5% 作为保修金保修期满后返还。工程预付款应在合同签订后，且乙方提交履约保证金和施工组织设计等文件后，按照约定的比例支付给乙方。在工程施工过程中，甲方应严格按照工程进度和合同约定的支付比例及时支付工程进度款，确保乙方的施工资金需求。

十一、竣工验收和结算

竣工验收：

1. 乙方交付的竣工资料必须按照国家档案管理的有关规定及《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》的要求，提供四套完整的竣工图及技术档案资料原件（含电子文本光盘 1 张及图文声像资料），完成所有施工资料的整理并取得档案主管部门验收通过。乙方应在工程竣工验收前，组织专人对竣工资料进行整理

和归档，确保资料的完整性和准确性。同时，乙方应积极配合档案主管部门的验收工作，及时整改存在的问题。

2. 工程竣工时乙方应向甲方及建设方提交竣工报告，建设方会同本工程监理和质量监督部门按国家有关规定组织初步验收，验收期间不做工期累计。工程验收合格后，则乙方提交竣工报告的当天即为竣工日期，如验收不合格应返工至合格，返工日期将作为工期累计。乙方应在工程竣工后，及时向甲方和建设方提交竣工报告，并配合建设方组织的初步验收工作。如工程验收不合格，乙方应按照验收意见进行整改，直至工程验收合格为止。

3. 单项工程竣工验收的约定：工程完成后，乙方应进行工程质量、竣工资料自检，质量监理单位确认并签署质量合格文件，通过质检机构竣工严查后，甲方组织竣工验收，办理竣工和竣工资料移交手续，提报质量保证书，通过验收之日作为竣工之日。单项工程竣工验收应按照国家有关规定和合同约定的程序进行，确保工程质量符合要求。

4. 工程结算：甲乙双方结算方式和结算量以甲方与建设单位确定的结算方式和结算量为准对工程款支付进行调整，乙方必须无条件服从。工程结算应在工程竣工验收合格后，按照合同约定的结算方式和程序进行。乙方应及时提交工程结算资料，配合甲方进行结算审核工作。

十二、违约

1. 乙方出现下列情形之一的，视为违约，每发生一次（项）或一人次，承担违约金 10000 元，由此造成的一切损失由乙方负责赔偿，

承包人累计发生三次（项）或三人次，甲方有权解除合同，合作方承担合同造价 10% 违约金。

2. 乙方派驻现场的人员不能有效履行其职责，在甲方发出书面通知更换人的，按甲方要求更换仍不能胜任其职责的。

3. 乙方派驻现场的技术负责人、施工员、质检员、材料员、安全员、未事先征得发包人书面同意而予以更换的或未经甲方批准脱离现场超过 1 天的。

4. 乙方不按甲批准的施工组织设计实施的。

5. 乙方不及时执行甲方代表指令的。

6. 乙方不给施工人员进行人身意外保险的。

7. 怠于履行工程质量控制工作，造成降低工程设计标准的质量问题或出现工程质量事故，每出现一次，乙方支付工程造价 5% 的违约金。

8. 乙方驻现场的项目经理、技术负责人、施工员、质检员、材料员、安全员、工程造价等主要人员必须坚守岗位，执行《施工单位和建立单位现场人员签到管理办法》。

上述各违约金在乙方质量保证金中扣除。

甲方未按照合同约定支付工程款的，每逾期一日，按照未支付金额的____%向乙方支付违约金。如因甲方原因导致工程停工或延误，甲方应承担由此给乙方造成的损失。

十三、保修

保修的内容和范围：乙方必须高度重视承包范围内的施工质量，

并对施工内容的质量负有全部的责任及连带责任。本工程保修期五年,工程整体竣工验收合格之日开始计算。保修期间甲方按下列地址、电话、联系人联系乙方,接到甲方通知后 24 小时内派人进入现场,根据甲方要求时间进行维修。如甲方按下列方式(或有变动已通知甲方的)未能联系到乙方,甲方委派他人维修,发生的维修费和赔偿费双倍从乙方保修金中扣除,不足抵扣的,甲方有权向乙方追索。

乙方保修期间联系地址: _____

乙方联系人及固定电话: _____

十四、争议

因履行本合同发生的一切争议,由当事人双方协商或协调解决,协调解决不成时,需向合同签署地有管辖权的人民法院提起诉讼。在争议解决过程中,双方应继续履行合同未涉及争议的部分。

十五、乙方施工人员上岗资格

乙方施工人员,必须具有相关施工资格并且有上岗证和人身保险,无人身保险一旦发生安全意外所有责任和费用由乙方承担。乙方应在施工前对施工人员的上岗资格进行审核,确保所有人员符合要求。同时,乙方应加强对施工人员的管理和培训,提高其业务水平和安全意识。

十六、如乙方拖欠工人工资,甲方有权直接支付,并且双倍罚款乙方。甲方在发现乙方拖欠工人工资时,应及时通知乙方进行整改。如乙方在规定的时间内未支付工人工资,甲方有权直接支付,并从乙方的工程款中扣除相应的款项。同时,甲方有权对乙方进行双倍罚款,

以确保工人的合法权益得到保障。

十七、合同生效与终止

本合同经双方签字盖章之日起生效。本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

附加协议：[如有附加协议，可在此处列出具体内容]。附加协议应作为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

甲方（发包方）（盖章）：_____

法定 代表人（签字）：_____

签订 日期：_____年_____月_____日

乙方（承包方）（盖章）：_____

法定 代表人（签字）：_____

签订 日期：_____年_____月_____日