

市消协发布我省首份住宅装饰装修施工合同示范文本
全市许多知名装饰公司承诺将以此为蓝本草拟合同

您的装修合同规范吗?

在签订时 请注意对照



□记者 潘立阁 通讯员 董德营

装修时不懂行情,签订的合同对商家有利,相信不少市民都遇上过这样的烦心事。昨日,市消协正式发布《洛阳市住宅装饰装修施工合同示范文本》(简称《示范文本》)。《示范文本》由市消协、市装饰办会同业内专家、知名律师等共同制定,系省内首份,将有力保障消费者合法权益。市消协相关负责人介绍,全市许

多知名装饰公司承诺将以《示范文本》为蓝本草拟合同,市民也可登录市工商局官网(www.lyaic.cn)查看,在签订合同时进行对照,避免签订不平等合同。

《示范文本》中有哪些亮点?市消协专家通过《洛阳晚报》做出解读。

提示1 签订合同前,先查看对方资质

《示范文本》:甲方承诺有权对该建筑室内空间进行装饰。签订合同前,发包人(甲方)要查验承包人(乙方)的营业执照和有关资质,并且要求乙方提供营业执照及资质证书复印件。

解读:消费者应保证享有对房屋的所有权,避免日后出现产权纠纷。消费者在寻找装饰公司装修时,应先查验装饰公司的营业执照和相关企业资质证书,并且要求其提供营业执照及资质证书复印件,减少后期可能遇到的麻烦。

提示2 约定好承包方式,结算才能一目了然

《示范文本》中关于施工承包方式的约定为:(1)乙方包工、包料;(2)乙方包工、部分包料,甲方提供部分材料;(3)乙方包工、甲方包料,乙方以(套内建筑面积)每平方米×元单价包干方式,套内建筑面积为×平方米。增、减项目经甲、乙双方签字同意后,按实际工程量结算。

解读:此前,装饰公司提供的合同文本大多会以“工程价款按公司预算,按实际工程量结算”作为双方的结算依据,而“实际工程量”在合同中难以体现,承包方任意发挥的空间过大,这也是造成双方争议多发的原因。《示范文本》对增、减项目及费用进行明确约定,并由甲、乙双方共同签字,使其体现在合同中,日后出现纠纷方便解决。

提示3 如果没时间,可以请第三方监理

《示范文本》:若甲方提出对本工程实行第三方工程监理,甲方与监理公司需要另行签订工程监理合同,并将监理工程师的姓名、单位、联系方式及其职责等以书面形式通知乙方,由甲方承担相关费用。

解读:一般情况下装修工程只有甲、乙双方,一旦出现问题容易造成双方各执一词的情形,《示范文本》提出甲方可以对装修工程实行第三方工程监理,有了第三方监理公司的督察,可以使装饰公司更加认真地对待装修工程。

提示4 材料进场先验收,确保建材品质

《示范文本》:甲方提供的材料、设备,应是符合设计要求的合格产品,并按按时送达现场。甲、乙双方对材料应办妥书面验收、交接手续;甲方有权利对乙方提供的材料、设备等进行质量验收。双方应签订进场材料、设备验收单。甲方提供的材料、设备,乙方不得挪作他用,否则双倍赔偿甲方。

解读:此项不仅避免了装饰公司强制要求消费者使用其装修材料和设备的霸王条款,由对方对材料和设备

进行质量验收,确保了在装修前材料和设备的合格,而且对装饰公司挪用材料和设备的行为约定了双倍赔偿的违约责任。

提示5 现场拍摄图片,规范隐蔽工程

《示范文本》:隐蔽工程施工之前,乙方应当及时通知甲方检查验收;甲、乙双方应及时办理隐蔽工程和中间工程的检查与验收手续,甲方不能按预约日期参加验收,由乙方组织人员进行验收,并留存现场验收记录及图片,甲方应予承认。

解读:装修工程一般都会涉及

铺设管道和线路等隐蔽工程,这些隐蔽工程的验收关系到整个工程的质量,一旦出现问题,修复起来会很麻烦。《示范文本》约定此时乙方留存现场验收记录及图片,能够确保甲方对装修工程的知情权。

提示6 要求检测空气质量,让居住更安心

《示范文本》:工程全部竣工后,如甲方对室内空气质量提出异议,乙方应在10日内组织双方认可的有室内空气质量检测资质的单位进行检测。如果检测结果合格,检测费用由甲方承担;如果检测

结果不合格,由乙方进行返修,返修费用和检测费用由乙方承担,同时甲方保留对乙方因违约造成损失的索赔权。

解读:室内装修工程完成后,如果装修材料和设备不合格,对人体造成的危害是长期的。因此,《示范文本》提出甲方可以要求对空气质量进行检测,并且对检测和返修费用,以及相应的责任承担做出了明确的约定。

提示7 约定付款比例,避免纠纷

《示范文本》约定了工程款付款时间表:按照工程进度、付款时间和付款比例支付工程价款,并且约定了施工过程中如出现临时增加工程项目,应当签订工程项目变更单,以及对开具发票的方式做出了约定。

解读:按照以往惯

例,很多消费者自签订合同之日起就支付了60%以上的工程款,工期过半就已经将尾款全部支付,一旦出现质量问题消费者往往处于被动地位。《示范文本》对付款的节点和比例进行了指导性的约定,保障了消费者的权益,保证了装修工程的进度。

提示8 签订合同附件,维权不留死角

《示范文本》最后一条列明了7个合同附件:营业执照及资质证书复印件,工程报价单,进场材料、设备验收单,工程项目变更单,工程质量验收单,工程保修单和工程结算单。合同附件上均应有甲、

乙双方的签名及具体签订日期。

解读:在合同后附上装饰公司的营业执照及资质证书复印件,方便消费者随时查阅装饰公司的资质,避免日后出现纠纷时难以提供对方的信息。在合同后附上进场材料、设备验收单等各种纸质文本,可以保存装修过程中的证据材料,并对施工进度一目了然。

