

辽宁省住宅室内装饰装修工程施工合同

合同编号：_____

发包人（简称甲方）：_____

承包人（简称乙方）：_____

依照《中华人民共和国合同法》和建设部《住宅室内装饰装修管理办法》及有关法律、法规的规定，结合装饰装修工程施工的具体情况，甲、乙双方在遵循自愿、平等、公平、诚信的原则基础上，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 合同当事人

发包人（甲方）：_____

住所地：_____

联系电话：_____

甲方为房屋所有权人时应注明下列事项：

1、 房屋所有权证编号_____

2、 所有权人姓名_____

甲方为使用权人时应出具业主（所有权人）同意装饰装修的书面证明。

承包人（乙方）：_____

住所地：_____

联系电话：_____

承包人（乙方）应为经工商行政管理部门核准登记的企业，营业执照证书号：_____
_____, 并具有建设行政主管部门核定的施工企业资质，其资质等级为_____, 资质证书号：_____。

第二条 工程概况及承包内容

2.1 住宅装饰工程位置：位于_____市_____区_____小区_____号楼_____单元_____层_____侧，整栋楼为_____层，有（无）电梯_____。

2.2 面积：建筑面积_____平方米，装修面积_____平方米。

2.3 结构：房屋类型为_____（平面、半越式、复式、单体别墅、连体别墅）室内为_____层，房屋格局_____室_____厅_____卫_____厨_____储藏室-_____阳台。

2.4 承包方式：双方商定采取下列第_____种承包方式：

- (1) 承包人包工包全部材料；
- (2) 承包人包工包部分材料，发包人提供部分材料；
- (3) 承包人包工，发包人包材料；

2.5 工程内容及做法：_____

2.6 工期：

开工日期：_____年___月___日；竣工日期_____年___月___日。工期天。

第三条 合同价款与支付

3.1 合同价款¥_____元，人民币（大写）：_____元。

其中：人工费_____元，管理费_____元，税金_____元。

“管理费”为合同价款（税金除外）的___%。“合同价款”是甲、乙双方对设计方案、工程报价确认后的金额。

合同签订生效后，如变更施工内容、材料，这部份的工程款应当按实际计算。

3.2 合同签字生效后，甲方按下列表中的约定向乙方支付工程款：

支付次数	支付进度	工程款支付比率	应支付金额	支付日期
第一次	开工三日前	%		
第二次	工程进度过半 (木工施工项目结束前3天)	%		
第三次	竣工验收合格	%		

3.3 工程验收合格后，甲方对乙方提交的工程结算单进行审核。自提交之日起三日内如未有异议，即视为甲方同意支付乙方工程尾款。

3.4 工程款全部结清后，乙方向甲方开具正式统一发票为工程款结算凭证。

第四条 施工图纸

4.1 双方商定施工图纸采取下列第_____种方式提供：

(1) 甲方自行设计的，需提供施工图纸，图纸一式二份，甲、乙各一份。

(2) 甲方委托乙方设计的，乙方提供设计施工图纸，图纸一式二份，甲、乙各一份。

4.2 双方不得将对方提供的施工图纸、设计方案等资料擅自复制或转让给第三方，也不得用于本合同以外的项目。

第五条 甲方工作及有关要求

5.1 开工三日前要为乙方入场施工创造条件，以不影响施工为原则。

5.2 无偿提供施工期间的水源、电源和冬季供暖。

5.3 负责办理物业管理部门开工手续及缴纳有关费用。

5.4 遵守物业管理部门的各项规章制度。

5.5 负责协调乙方施工人员与邻里之间的关系。

5.6 施工期间甲方仍需部分使用该居室的，甲方应当负责配合乙方做好保卫及消防工作。

5.7 参与工程质量施工进度的监督，参加工程材料验收、隐蔽工程验收、竣工验收。

5.8 根据建设部《住宅室内装饰装修管理办法》有关规定，甲方在从事装饰装修活动时，禁止下列行为：

(1) 未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，变动建筑主体和承重结构；

(2) 将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；

(3) 扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；

(4) 损坏房屋原有节能设施，降低节能效果；

(5) 其他影响建筑结构和使用安全的行为。

注：建筑主体，是指建筑实体的结构构造，包括屋盖、楼盖、梁、柱、支撑、墙体、连接接点和基础等。承重结构，是指直接将本身自重与各种外加作用力系统地传递给基础地基的主要结构构件和其连接接点，包括承重墙体、立杆、柱、框架柱、支墩、楼板、梁、屋架、悬索等。

5.9 未经有关部门批准，甲方不得有下列行为：

(1) 搭建建筑物、构筑物；

(2) 改变住宅外立面，在非承重墙外开门、窗；

(3) 拆改供暖管道和设施;

(4) 拆改燃气管道和设施。

本条所列第(1)、(2)项行为,应当经城市规划行政主管部门批准;第(3)项行为,应当经供暖管理单位批准;第(4)项行为应当经燃气管理单位批准。

第六条 乙方工作及有关要求

6.1 施工中严格执行施工规范、质量标准、安全操作规程、防火规定,安全、保质、按期完成本合同约定的工程内容。

6.2 严格执行建设行政主管部门施工现场管理规定:

(1) 未经有关部门审批,不得拆改工程内的建筑主体和承重结构,不得加大楼地面荷载,不得改动室内原有热、暖、燃气等管道设施。

(2) 不得扰民及污染环境,每日十二时至十四时、十八时至次日八时之间不得从事敲、凿、刨、钻等产生噪声的装饰装修活动。

(3) 因进行装饰装修施工造成相邻居民住房的管道堵塞、渗漏、停水、停电等,由乙方承担修理和损失赔偿的责任。

(4) 负责保护工程成品、设备及居室存留家具陈设等。

(5) 保证居室内上、下水管道畅通和卫生间的清洁。

(6) 保证施工现场的清洁,每日完工后清扫施工现场。

6.3 通过告知等方式为甲方提供本合同签订及履行过程中涉及的各种标准、规范、计算书、参考价格等书面资料的查阅条件。

6.4 甲方为少数民族的,乙方在施工过程中应当尊重其民族风俗习惯。

第七条 工程变更

施工期间对合同约定的工程内容如需变更,双方应当协商一致。由合同双方共同签订书面变更协议,同时调整相关工程费及工期。工程变更协议,作为竣工结算和顺延工期的依据。

第八条 材料供应

8.1 甲方所提供的材料及设备,应在送达施工现场前通知乙方。双方就材料、设备质量及环保标准共同验收并办理交接手续。甲方提供的材料及设备清单,见附件二《甲方提供材料及设备表》。

8.2 甲方采购供应的装饰材料及设备,均应用于本合同规定的住宅装饰,非经甲方同意,乙方不得挪作他用

8.3 乙方所提供的材料及设备，应在送达施工现场前通知甲方。双方就材料、设备质量及环保标准共同验收并办理交接手续。乙方提供的材料及设备清单，见附件三《乙方提供材料及设备表》。

8.4 施工中如乙方发现甲方提供的材料及设备有质量问题或规格差异，应及时向甲方提出。甲方仍表示使用的，由此造成工程质量问题，责任由甲方承担。

8.5 甲、乙双方所提供的材料应当符合《室内装饰装修材料有害物质限量 10 项强制性国家标准》，并具有由有关行政主管部门认可的专业检测机构出具的检测合格报告。

8.6 如一方对对方提供的材料持有异议需要进行复检的，检测费用由其先行垫付，材料经检测确实不合格的，检测费用则最终由对方承担。

第九条 工程质量标准

9.1 本工程施工质量执行国家现行的《住宅室内装饰装修工程质量验收规范》。

9.2 装修室内环境污染控制方面，应当严格按照《民用建筑工程室内环境污染控制规范》的标准执行。

第十条 工期延误

10.1 对以下原因造成竣工日期延误，经甲方确认，工期应当顺延：

- (1) 工程量变化或设计变更
- (2) 不可抗力
- (3) 甲方同意工期顺延的其他情况。

10.2 对以下原因造成竣工日期延误，工期应当顺延：

- (1) 甲方未按合同约定完成其应当负责的工作而影响工期的；
- (2) 甲方未按合同约定支付工程款影响正常施工的；
- (3) 因甲方提供的材料、设备质量不合格而影响工程质量，其返工费用由甲方承担，工期顺延。

- (4) 因甲方责任造成工期延误的其他情况。

10.3 因乙方责任不能按期完工的，工期不顺延；因乙方原因造成工程质量存在问题的返工费用由乙方承担，工期不顺延。

10.4 判断造成工期延误以“双方认定的文字协议”为确定双方责任的依据。

10.5 在施工过程中，甲方提出变更修改设计、增减工程项目或者变更材料

设备，须提前与乙方联系，在签订《工程项目变更单》（见附件四《工程项目变更单》）后，方能进行施工，因此影响竣工日期的，由甲、乙双方商定。凡甲方私自与施工人员或其他管理人员商定更改施工内容、增加施工项目所引起的一切后果，由甲方自负；给乙方造成损失的，甲方应予赔偿。

10.6 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。原则上甲方必须参加隐蔽工程和中间工程的验收，甲方不能按约定日期参加验收，可委托代理人进行验收，隐蔽工程的验收需甲乙双方签字有效。因乙方原因造成隐蔽工程质量验收不合格，工期不顺延。

第十一条 工程验收及保修

11.1 在施工过程中应分下列阶段对工程质量进行联合验收，并由甲乙双方填写附件五《工程质量验收单》：

- （1）材料验收：
- （2）隐蔽工程验收：
- （3）工程竣工验收。

11.2 工程全部完工后，乙方应通知甲方验收，甲方自接到竣工验收通知单后五日内组织验收。验收合格后，双方办理移交手续，结清尾款，签署保修单，乙方应向甲方提交其施工部分的水电改造图及图片影像资料。

11.3 双方进行竣工验收前，乙方负责保护工程成品和工程现场的全部安全。

11.4 双方未办理验收手续，甲方不得入住，如甲方擅自入住视同验收合格，由此造成的损失由甲方承担。

11.5 在竣工验收时双方对工程质量、室内空气质量发生争议时，应当申请由相关行政主管部门认可的专业检测机构予以鉴定；鉴定过程支出的相关费用由申请方垫付，并最终由责任方承担。

11.6 竣工验收在工程质量、室内空气质量及经济方面存在个别的不涉及较大问题时，经双方协商一致签订“解决竣工验收遗留问题协议”（作为竣工验收单附件）后亦可先行入住。

11.7 工程验收合格，甲、乙双方在附件七《工程质量保修单》确认签字，从签字之日起，在正常使用条件下室内装饰装修工程保修期限最低为二年，有防水要求的厨房、卫生间防渗漏工程保修期限为五年。

第十二条 安全生产和防火

12.1 双方提供的施工图纸或作法说明,应符合《中华人民共和国消防法》和有关防火设计规范。

12.2 提供确认的图纸或作法违反安全操作、消防及设计等规定,导致发生安全或火灾事故的,责任方应承担由此产生的一切经济损失。

12.3 乙方进行装饰装修活动,要严格遵守施工安全操作规程,按照规定采取必要的安全防护和消防措施,不得擅自用明火和进行焊接作业,保证作业人员和周围住房及财产的安全。

12.4 乙方在装饰装修设计和施工过程中违反消防法及有关安全操作规程,导致发生安全或火灾事故,应承担由此引发的一切经济损失。

第十三条 违约责任

13.1 因乙方原因致使工程质量不符合约定的,甲方有权要求乙方在合理期限内无偿修理或者返工。经过修理或者返工后,造成逾期交付的,乙方应当承担违约责任。

13.2 因乙方原因造成工程逾期交付的,每逾期一天,乙方应赔偿给甲方工程造价金额____%的违约金。

13.3 乙方擅自拆改房屋承重结构或共用管线和设施,由此发生的损失或事故(包括罚款),由乙方负责并承担责任。

13.4 乙方提供的材料、设备是假冒伪劣产品的,应按材料、设备价款的双倍赔偿甲方。乙方未按合同约定提供材料,甲方有权要求乙方提供合同约定的材料并无偿返工。

13.5 甲方未办理有关手续,强行要求乙方拆改原有房屋承重结构或共用管线和设施,乙方应拒绝施工。乙方未拒绝施工而发生损失或事故(包括罚款)的,乙方应承担连带责任。

13.6 由于甲方原因造成延期开工或中途停工,乙方可以顺延工程竣工日期,并有权要求赔偿停工、窝工等损失。每停工、窝工一天,甲方应赔偿给乙方工程造价金额____%的违约金。

13.7 甲方如未按约定对隐蔽工程、竣工工程进行验收,乙方可以顺延工程竣工和交付日期,并有权要求赔偿停工、窝工等损失。每逾期一天,甲方应赔偿给乙方工程造价金额____%的违约金。

13.8 甲方未按合同约定时间付款的,每逾期一天,甲方应赔偿给乙方工程

造价金额____%的违约金，工期顺延。

13.9、由于乙方责任导致室内空气质量不合格，乙方应进行返工修理、综合治理及赔付。

13.10 工程未办理验收、结算手续，甲方提前使用或擅自入住，由此造成无法验收和损失的，由甲方负责。

第十四条 合同的变更和解除

合同经甲、乙双方签字生效后，双方必须严格遵守。任何一方需变更合同内容，应经协商一致后，重新签订补充协议。

14.1 合同签订后施工前，任何一方提出终止合同，须向对方以书面形式提出，并按合同总价款____%支付违约金，办理终止合同手续。

14.2 施工过程中，任何一方提出终止合同，须向对方以书面形式提出，经双方同意办理清算手续，订立终止合同协议，并由过错方按合同总价款____%支付违约金，解除本合同。

第十五条 纠纷处理方式

15.1 本合同在履行中或者在保修期内发生争议，由当事人双方协商解决；也可以向工程所在地的消费者权益保护委员会或装饰装修行业协会申请调解。

15.2. 当事人不愿通过协商、调解解决，或协商、调解不成的，按下列第____种方式解决：

(1) 向工程所在地的仲裁委员会申请仲裁。

(2) 向人民法院提起诉讼。

第十六条 其它约定

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

第十七条 附则

1. 本合同由甲乙双方签字、盖章后生效。
2. 本合同签订后，工程不得转包。
3. 本合同一式____份，甲、乙双方各执一份，合同附件为本合同的组成部分

分，具有同等的法律效力。

第十八条 合同备案、签证

甲 方（签章）：

乙 方（签章）：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

地 址：

地 址：

电 话：

电 话：

邮 编：

邮 编：

签订日期： 年 月 日

签订地点：

第十九条 合同附件

附件 1：住宅装饰装修工程造价及工程做法详单

附件 2：甲方提供材料及设备表

附件 3：乙方提供材料及设备表

附件 4：工程项目变更单

附件 5：工程质量验收单

附件 6：工程结算单

附件 7：工程质量保修单

注：合同附件上均应有甲乙双方的签名及具体签署日期。如企业另有合同附件的，其内容应当包括上列示范合同附件内容。