

装修管理服务协议

甲方（装修管理方）：

乙方（装修户）：

丙方（装修施工方）：

为加强对物业服务区域内装修活动的管理，保持良好的生活环境，维护业户合法权益，根据《合同法》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《物业管理条例》、《（临时）管理规约》等相关法规、规约，甲、乙、丙三方经协商一致，特制定本协议书，以共同遵守。本协议书一式三份，物业服务中心、装修人、装修施工单位各执一份。

一、装饰装修工程的范围及内容

乙方委托丙方对其所有的位于的房屋进行装饰装修，工程具体内容：

- 1、
- 2、
- 3、

二、装饰装修工程的施工期限及施工时间

本次装饰装修工程自 年 月 日至 年 月 日止。

三、甲方权利及义务

1、甲方作为乙方所在物业管理区域的物业服务企业，根据相关法律法规的规定及《（临时）管理规约》约定，甲方有权就业主进行建筑物装饰装修活动进行相应管理。

2、甲方告知乙方、丙方装饰装修中所禁止的行为及须注意事项，乙方、丙方应当遵守以上规定。同时，甲方有权在装饰装修现场进行巡查，就实际情况提出的合理建议，乙方、丙方应听取。

3、如乙方、丙方在装饰装修过程中，出现本协议或《（临时）管理规约》中所约定的禁止行为和违规行为，甲方有权禁止施工人员、施工工具、装修材料、家具物品等进入物业管理区域，同时，甲方有权向相关行政主管部门报告违规行为或向人民法院提起诉讼。

4、装饰装修过程中，如须甲方协助，甲方应予以必要协助。

5、对乙、丙方施工中的消防安全负有监督的权利，在发现乙、丙方施工有不安全的因素，有权责令乙、丙方改正直至停工，并进行处理。

四、乙方权利及义务

1、乙方在进行装饰装修前应通知甲方，告知装饰装修时间、施工单位及人员、装修范围等必要信息。

2、装饰装修工程过程中，甲方工作人员对工程施工（包括但不限于噪音、垃圾处理、施工人员着装、施工时间等）提出合理整改意见的，乙方应及时要求丙方整改。

3、乙方应严格遵守《（前期）物业服务合同》、《（临时）管理规约》及甲方经授权所制定的规章制度的规定，维护小区良好环境及形象。

4、乙方应根据装饰装修工程的实际情况合理安排施工时间、布置施工环境等，尽量避免因装饰装修工程而影响其他业主正常生活。

5、乙方应严格约束自身及丙方行为、言语、举止及装饰装修行为等，如在装饰装修过程中，因乙方行为致使业主共有设施设备、第三人人身或财产损害的，乙方应承担相应法律责任。

6、与丙方共同负责装饰装修期间的消防安全责任，保证不发生火灾，火警事故。

7、装修现场禁用明火，动用明火须先告知甲方，并做好防火措施，清除易燃物。

8、装修现场须配备手提灭火器，每 50 平方米须配置 2 只 2 公斤灭火器，灭火器存放于易取用的位置。

五、丙方权利及义务

1、丙方应具有承接本协议所指装饰装修工程的相关资质，同时丙方应将相关证件及施工人员的身份证复印件交由甲方备案。

2、丙方应严格按照合同约定履行装饰装修义务，高效及时完成工程。

3、丙方应严格遵守本协议中约定，遵守注意事项，不得出现本协议所列禁止行为。

4、丙方应本着文明施工的原则，按甲方规定规范施工人员着装、行为、言语等，施工人员遵守甲方出入制度，同时尽量避免因装饰装修工程而影响其他业主正常生活。

5、在装饰装修过程中，因丙方行为致使业主共有设施设备、第三人人身或财产损害的，丙方应承担相应法律责任。

6、与乙方共同负责装饰装修期间的消防安全责任，保证不发生火灾，火警事故。

六、装饰装修禁止行为

1、所有装修活动必须严格遵守相关法规、规约，保证建筑物的整体性、抗震性和结构安全性，符合防火、防水、保温、隔音、卫生等有关规定及建筑功能要求，不影响相邻业主或使用人的正常使用，并严格按照业户申请的项目进行，严禁下列行为：

(1) 房屋装修不得影响建筑结构安全。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，不变动建筑主体和承重结构，不开挖地下室，不超过建筑设计标准或者规范增加楼面荷载（如超负荷吊顶、安装大理石和大型吊灯等）；

(2) 不将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房。卫生间、厨房间防水层确需改动的，应当按照防水标准制订施工方案，完工后需做 24 小时闭水试验；

(3) 不扩大、增加承重墙上原有的门窗尺寸、数量，不拆除连接阳台的砖、混凝土墙体，不对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建；

(4) 在不影响结构安全与使用功能、不损害原建筑设计风格前提下，经该幢（栋）楼专有部分面积占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主同意，乙方才可按统一设计款式对阳台、露台等实施统一封闭。以上统一设计款式由物业公司统一提供（包括材料和颜色等）；

(5) 一楼私家花园、业主户内可通达的平台等不得违章搭建建筑物、构筑物；

(6) 不得损坏房屋原有节能设施，降低节能效果；

(7) 不得擅自改变建筑物规划、设计用途，也不得擅自改变房屋原设计功能和布局，对房屋进行分割搭建，按床位出租或转租，或将厨房、卫生间、不分门进出的客厅改成卧室出租或转租；

(8) 不得擅自拆除、改变公共烟道等其他共有设施设备；

(9) 其他影响建筑结构和使用安全的行为。

2、装修户未经批准不得有下列行为：

(1) 搭建建筑物、构筑物；

(2) 改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、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)项、第(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。

3、室内装饰装修超过设计标准或者规范增加楼面荷载的，应当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。

4、上述行为经批准后，乙方必须委托具有相应资质的装修施工单位承担。

5、丙方必须按照工程建设强制性标准和其他技术标准施工，不得偷工减料，确保装饰装修工程质量。

6、丙方从事室内装饰装修活动，应当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，不得擅自运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。

7、装修现场禁止乱拉电线，禁止使用大功率电器；电气、电焊等特殊工作的操作人员均需有电工、电焊工等操作证，不得无证操作。

8、装修施工区域禁止吸烟。

9、乙方和丙方从事室内装饰装修活动，不得侵占公共空间，不得损害公共部位和设施。

七、装饰装修注意事项

1、装修时间：上午下午

2、装修垃圾应袋装，按甲方指定的地点堆放，清运垃圾时间：

3、不利用楼道、路面等公共部位拌沙浆、锯木板或进行切焊作业等；

4、所有进场装修的人员都需佩戴《装修施工出入证》。

八、管理服务费（遵循地方法规要求，可修改或删减）

乙方应于装饰装修工程开工前向甲方支付装饰装修管理服务费_____元（人民币），甲方出具相应凭证。

九、违约责任

1、。

2、。

十、附则

1、本协议自三方签字盖章起生效，三方各持一份，具有同等效力。

2、《（前期）物业服务合同》、《（临时）管理规约》以及甲方经授权所公开发布的物业管理

规章制度为本协议的必要组成部分，与本协议具有同等法律效力，乙、丙双方应遵守。

3、如因本协议引发争议，三方应协商解决；如协商不成，任意一方有权向建筑物所在地人民法院提起诉讼。

甲方：_____物业管理服务中心 代表人（签章）： 日期：

乙方：（房号） 代表人（签章）： 日期：

丙方：（施工方） 代表人（签章）： 日期：

商户管理服务协议

甲方：_____ 营业执照号：_____

地址：_____

负责人：_____ 联系电话：_____

乙方：_____

负责人：_____ 联系电话：_____

甲方□租用/□购买本物业服务区域商铺_____号，从事_____经营，建筑面积为_____平方米，甲乙双方构成物业管理服务合同关系。为维护房屋建筑及附属设施的正常使用，保持乙方所服务的区域内正常的物业管理服务工作的正常开展，同时为甲方营造正常的经营环境，确保甲、乙双方及乙方物业管理服务区域内其他客户的合法权益，根据物业管理条例及相关法律法规的规定，经双方友好协商，制订本管理服务协议书：

一、甲方的权力、义务、责任

- 1、甲方有义务提供具备合法经营的证明，从事与其相适应的经营范围，乙方备份有关资料的复印件。
- 2、甲方有权合法使用其租用或购买的物业，合理、正确使用商户内及公共区域各类设备设施。
- 3、甲方的营业时间为早_____至晚_____。
- 4、甲方有义务监督乙方的物业管理服务工作，有权向乙方提出合理的意见或建议。有义务协助配合本物业管理服务区域的治安防范工作，及时举报不法行为，维护正常经营秩序。甲方如需装修，须遵守政府部门及物业管理服务中心装修管理规定，事先办好装修手续，未经允许请勿擅自改变房屋外貌及内部水、电等设施。
- 5、甲方有义务按规定及时交纳物业服务费及其它相关费用。
- 6、甲方应按消防规定配备灭火器材，并加强防火措施，未经乙方同意，禁止私自接驳临时电源。在未发生火警火灾的情况下，严禁擅自动用消防设备。甲方如在租用期内将商铺转租他方时，须到物业管理服务中心办理转签协议的登记手续。
- 7、甲方应维护本物业管理服务区域范围内环境卫生及园林绿化，保持门前卫生清洁，生活垃

圾放在指定的垃圾桶内。

8、甲方承诺并遵守政府有关法规规章及物业管理服务区域所禁止的下列行为：

- 门前摆卖、占道经营或堆放物品。
- 从事有油烟污染、噪音污染的行业，或使用大功率的喇叭，制造噪音扰民。
- 聚众吵架、斗殴，或从事赌博、贩毒、吸毒、色情等活动。
- 饲养宠物。
- 在室内存放易燃、易爆等有毒、有害危险品。
- 公共场所摆设神位及燃烧香烛。
- 未经乙方同意，移动、挪用公共设备、设施从事经营活动。
- 其他禁止的行为。

9、甲方所经营的物业场所如属甲方购买的，在将本物业提供予第三方使用时，甲方应将第三方情况及时知会乙方，并由第三方与乙方另行签订商户管理服务协议。

二、乙方的权利、义务、责任

1、乙方有权根据有关法律法规及物业管理合同，就物业管理服务区域范围实施一体化的物业管理服务。

2、乙方管理人员有责任履行服务责任，组织、协助有关政府部门就甲方承租范围内的卫生、消防、治安等方面进行检查与落实。

3、乙方有责任接受甲方对承租范围内同甲方有关的各项物业管理服务工作的监督、意见或建议，提供优质服务。

4、乙方有责任向甲方收取物业服务费及其它相关费用。

5、乙方须定期检查、维修和保养甲方承租范围内同甲方经营有关的、属乙方负责的各种公共设施、设备，确保这些设施、设备的正常使用。

6、乙方须维护物业管理服务区域内公共设施及公共部位的清洁卫生，并作好绿化养护工作。

7、因紧急情况需要暂停甲方的水、电等供应，需事先通告甲方，完成后应尽快恢复。

8、乙方有责任根据有关法律法规及管理规定，制止甲方的违章行为，消除消防、治安等隐患，甲方应在限定时间内进行整改。

9、当物业管理服务区域公共秩序因甲方人员或业务对象等原因遭到破坏或可能导致混乱时，乙方有权制止有害行为的发生或禁止其进入，情况严重时交公安机关等部门处理。

三、双方商定的其他事项：

四、物业管理服务费用

- 1、物业管理服务费按照人民币____元/平米·月计收，合计每月为人民币____元；物业专项维修资金按人民币____元/平米·月计收，合计每月为人民币____元。
- 2、根据小区实际情况，基本电费收取的方式采取以下第____方式：
 - 1) 根据各商铺设计负荷，按比例分摊到每个商铺每月应缴交的基本电费；
 - 2) 根据各商铺面积，按比例分摊到每个商铺每月每平方米应缴交的基本电费；
 - 3) 其他方式。
- 3、其它费用：_____。
- 4、物业管理服务费及其它费用每____收取一次，每____为缴费日期，甲方必须按时交纳各项费用，若超过一个月未交费，将被视为违约行为，乙方有权通过法律途径予以追缴。
- 5、合同签订时即开始计收物业管理服务费。甲方应于本协议签订之日向乙方预交个月物业管理服务费，期满乙方按上款规定收取。
- 6、本协议一式两份，甲乙双方各执一份，自____年____月____日起至____年____月____日止，具有同等法律效力，双方负责人签字盖章后生效。

甲方：

负责人：

签订日期： 年 月 日

乙方：

负责人：

签订日期： 年 月 日

商户消防安全管理责任书

甲方：营业执照号：

乙方：

甲方□租用/□购买本管理服务区域商铺号，从事_____经营，建筑面积为_____平方米。为了加强商铺（以下简称本单位）及本物业的消防安全管理工作，预防火灾、爆炸、中毒等安全事故发生，保障人身财产安全，明确甲乙双方的安全管理责任和义务，根据《中华人民共和国消防法》、《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》、《中华人民共和国安全生产法》及《xxx市消防条例》等法律法规的有关规定，特签订本责任书：

1、甲方从业人员应具有相应的资质，并组织安全生产教育，承担安全生产责任，对本单位及雇请人员引起的火警火灾、爆炸、中毒及其他造成人身财产损失的事故负全面责任。乙方负责公共消防设施、器材、消防安全标志、疏散通道、安全出口、消防车通道等公共安全设备的维护；

2、甲方应贯彻“安全第一、预防为主”的方针。甲方负责人对本单位的安全管理全面负责，负责建立健全本单位安全管理责任制；制定安全管理制度和操作规程，督促、检查本单位的消防安全管理工作，及时消除安全事故隐患；组织制定本单位的消防安全事故应急救援预案并演练，对雇请人员进行安全教育，使其自觉遵守各项安全管理规定，确保安全经营。

3、甲方必须对本单位包括消防器材在内的安全设备设施进行经常性维护、保养，并定期检测，保证正常有效。维护、保养、检测应当作好记录，并由相关人员签字；

4、甲方应加强防火措施，按规定配备足量、有效消防器材（每50M²宜配置2个2KG灭火器），并放置显著位置；

5、甲方进行装修前，应向乙方提出申请，面积超过50平方米的，还应向政府消防部门提出申请，并经审批后方可进行装修（各区域根据当地政府要求可进行修改）；

6、甲方承诺并遵守以下政府法律法规所规定的内容，并对不符合以下规定所造成的后果负责，包括：

- 严禁擅自挪用、损坏公共区域所配置的消防器材、设备、设施
- 严禁擅自动用消防水源
- 严禁占用、遮挡、堵塞防火栓
- 严禁堵塞安全出口、消防车通道、疏散通道
- 严禁遮挡安全疏散指示标志
- 禁止存放、生产、经营易燃、易爆、有毒、变质物品
- 严格用火、用电、用气、用油的安全管理
- 严禁私自乱拉、乱接用电、用气线路；从事电业、电气焊作业的人员，必须持有“上岗证”；动火作业时，应提供政府消防主管部门的审核文件
- 电器产品的安装、使用和电气线路设计、敷设，必须符合国家有关的消防安全技术规定
- 自行做好电器产品安全性能维护，按规定定期检修
- 禁止在经营场所内使用明火做饭，过夜留宿
- 其他有关消防安全管理的内容

7、乙方工作人员可组织、协助政府消防主管部门对甲方的经营场所进行防火安全检查。对不符合消防安全管理规定或政府消防主管部门开具的消防问题处理意见的，甲方应在限期内进行整改。逾期不整改的，由政府消防主管部门处理。

本责任书一式二份，甲乙双方各执一份，自双方负责人签名之日起生效。

甲方：

负责人：

日期：

乙方：

负责人：

日期：

装修承诺书

房号：_____

业 主 姓 名		联系电话：	
施工负责人		联系电话：	
序号	承诺项目		
1.	不擅自开工		
2.	不乱拉电线，超负荷用电		
3.	不擅自改动燃气线路，安装燃气用具		
4.	空调外机按指定位置安装		
5.	不擅自改动窗台、窗框、玻璃、阳台、护栏、户门颜色、格调		
6.	不随意改变阳台功能		
7.	不随意封阳台，装防盗门，防盗网（封阳台、安内置防盗网及以后所有责任业主自负）		
8.	不随意拆改墙体		
9.	不在承重墙、梁、柱上穿孔、削薄、挖槽		
10.	不擅自增加线路负荷		
11.	不私自改动上下水		
12.	不擅自开凿露台面层，破坏防水层，对卫生间阳台厨房等有防水要求的位置重新做二次防水处理（48 小时闭水试验）		
13.	不擅自占用公共通道、天台、屋面		
14.	不在室外加装、张贴任何广告牌		
15.	不堵塞地漏和排水管道		
16.	不擅自移动消防设施、不使用消防禁用品		
17.	不擅自改变门的开启方向		
18.	不擅自动火作业		
19.	不铺装过重的地板材料，装修不超荷载		
20.	不随意丢弃装修垃圾，不利用公共部位、场地加工装修材料		
21.	不在超出窗、阳台外立面安装伸缩晾衣架		
22.	不向窗外抛扔物品		

