

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、

4、

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、_____。

5、_____。

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：_____