

附件 1

装饰装修管理服务协议（范本）

物业公司：_____（以下称为甲方）

业 主：_____（以下称为乙方）

装修公司（具有资质时）：_____（以下称为丙方）

为加强_____小区内装饰装修活动的管理，保持良好的生活环境，维护各方合法权益，根据《建筑法》《建设工程质量管理条例》《住宅室内装饰装修管理办法》《山东省建筑装饰装修管理办法》等法律法规，按照《住房和城乡建设部关于进一步加强城市房屋室内装饰装修安全管理的通知》要求，签订本协议。

一、装修地点及装修期限：

1. 装修地点：_____小区 ____号楼____单元 ____室。

2. 装修期限：_____年____月____日至 ____月 ____日。

二、装修前需办理的手续及报审流程

1. 乙方需在装修前向甲方提交装饰装修方案（附简易施工图）一式三份。甲方审核本次装修是否与《管理规约》相悖；是否影响建筑外观、房屋结构；是否影响整个园区主系统正常工作。室内装修方案、各系统设计及设备布置不在审核范围之内。

2. 甲方在收到装饰装修方案申请 5 个工作日内出具书面意

见（不含需要政府部门审批的项目时间）。对未通过审核的装修方案，由乙方重新修改后提交。乙方装饰装修方案未经审核同意的，甲方有权制止施工。

3. 施工图纸及施工人员情况必须与所报资料相符，不得更改。如需变更，必须提前向甲方提交变更后的装饰装修方案。

三、各方权责：

1. 甲方需依法为乙方实施装饰装修提供服务。

2. 甲方有责任和义务按照法律法规和标准规范规定对乙方装饰装修行为进行管理，有权随时对装饰装修现场进行检查。发现乙方施工违法违规或违反标准规范的，有责任和义务制止，无法制止的，需向属地居委会（或街道办）、综合行政执法或行业主管部门报告。

装饰装修日常检查巡查人员：

（1）姓名：_____ 联系电话：_____

（2）姓名：_____ 联系电话：_____

...

3. 乙方在装饰装修房屋前，必须协同其委托的装饰装修施工单位或人员向甲方申报登记，如实申报装修项目、施工人数、开工时间和竣工时间等内容，具备装饰装修资质的，同时交验装饰装修单位营业执照和资质证书（复印件盖公章）；如乙方自行装修，乙方即为实际装修负责人，必须同时履行乙方、丙方义务，乙方、丙方应如实申报施工人员名单，交验施工人员身份证复印件，并持施工人员一寸照片办理《装修人员出入证》。

4. 甲方应将装饰装修情况在本楼座和小区宣传栏公示，内容包括但不限于：装饰装修人姓名及房号，装饰装修施工方案，开工和计划完工日期，每天施工时间段，装饰装修人姓名和联系方式，装饰装修施工人员数量、姓名和联系方式，登记并签订装饰装修管理服务协议和承诺书情况，物业服务企业、居委会（或街道办）投诉电话。

5. 乙方在装修期间，应在屋门外侧张贴装修情况说明，以便甲方对装修活动进行监督、检查，具体内容同第4条。

6. 乙方、丙方在住宅室内装饰装修活动中禁止下列行为：

（1）装修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、损伤建筑物（屋盖、楼盖、梁、柱、支撑、墙体、连接点和基础等）承重结构（承重墙体、立杆、柱、支墩、楼板、梁、屋架、悬索等），超过设计标准或者规范增加楼面荷载。

（2）将没有防水要求的房屋或阳台改为卫生间、厨房。

（3）扩大承重墙上原有的门窗尺寸或在承重墙上随意开设洞口，拆除连接阳台的砖、墙体。

（4）在公共平台、屋面搭建建筑物、构筑物或改为私有，破坏公共区域设备设施。

（5）损坏房屋原有节能设施、降低节能效果。

（6）在外窗、屋面上私自安装或架设独立天线和发射台等无线电设备，在外墙安装遮光帘、遮棚、花架、窗栏杆等任何伸

出物或结构。

(7) 在本楼屋面平台、雨水天沟、消防通道等放置装修材料和垃圾等物品，影响其正常的使用功能。

(8) 拆改外墙、屋面工程、外立面装修等公用设施或私自更换门窗。

7. 乙方或丙方从事室内装饰装修活动，未经甲方同意，不得动用明火进行装修活动。未经有关部门批准并向甲方备案，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。

8. 对以上第 6、7 条禁止行为和其他未经甲方同意私自改变房屋结构及用途者，除恢复原样，乙方、丙方还应承担由此产生的法律责任。

9. 装修过程中不得擅自拆改暖气，确需改动时，应提前向甲方提出申请，由原安装单位负责改动，改动费用由乙方和原安装单位协商确定。如因乙方或丙方私自改动而造成损坏，由乙方自行承担 responsibility。

10. 禁止私自移动可视对讲位置，如确需移动必须向甲方提出申请；安装空调外机必须按照规范进行安装，有坠落风险的应及时加固或更换。

11. 卫生间装修前，乙方须督导丙方对卫生间防水进行不少于 48 个小时的闭水实验，确认房屋防水良好后（须下层业主 / 住户认可），方可进行卫生间地面的其他装饰装修工程。若因卫生间渗漏对楼下及乙方房屋造成损失的，由乙方承担全部责任。

12. 卫生间和厨房的管道井检修口不得封闭或缩小尺寸，若因未留检修口或检修口过小，造成的维修不便，一切责任和损失由乙方自行承担。

13. 装修施工时间为：夏季：周一至周五：上午 8:00-11:30，下午 14:00-18:00；其它季节：周一至周五：上午 8:00-11:30，下午 13:30-17:30。

如在非法定装修时间或日期进行噪音作业，甲方将依据《住宅室内装饰装修管理办法》相关规定予以制止，对于拒不改正者，甲方将报告有关部门依法处理，并依据本协议内容进行违约处理。

14. 因装修施工造成的管道堵塞、渗漏水、停电、损坏他人物品等，均由乙方或丙方承担责任并赔偿全部损失。

15. 散装的装修材料应及时入袋搬运。严禁在户门外、阳台外、楼梯、过道、天台等公共场所堆放、抛洒装修材料。在搬运装修材料过程中不得损坏电梯等公用设备设施。

16. 在装修期间，如乙方或丙方需搬运任何物品出园区（楼宇），请提前与甲方联系，由其核实后开具《物品放行单》方可运出。

17. 乙方，丙方装修时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。施工区域内按照每 50 平方米配备 1 具 2 公斤灭火器标准配备消防设施。如需动用明火，必须向甲方办理装修动火申请，经同意后由具有相应上岗证人员进行施工，并按照《装修动火申请》所准予的时效及位置作业。

18. 施工区域禁止存放汽油、稀料及其他化学易燃品，如施工中确需使用易燃品，易燃品与其他装修材料分开放置，并注意通风。

19. 装修过程中，乙方或丙方必须指派专人负责安全工作，防止安全事故发生，发现可疑情况及时报告甲方或有关单位和部门。

20. 乙方或丙方装修负责人必须告知施工人员遵守物业管理规定，严禁下列行为：

(1) 用砖头或其他物品顶住电梯、楼宇大堂门。

(2) 将装修垃圾、各类胶、漆等杂物倒入下水管道（污水、雨水），所有建筑材料由指定的通道、电梯和走廊运进、运出。

(3) 在其他住户门前逗留、休息，影响其他住户的正常生活或造成投诉和财产损失。

(4) 在园区（楼宇）内有吵架、斗殴、吸毒、贩毒、色情等违法乱纪活动，一经发现甲方将严肃处理并交送公安机关。

(5) 擅自进入地下室，在公共场所加工作业。

(6) 从公共区域拉线取电或将电线直接连接在室内插座或漏电开关上，在装修房间内吸烟或使用电炉等。

(7) 在非工作时间内在小区公共区域逗留或过夜。

(8) 在小区和楼内公共区域张贴、散发装修宣传材料。

(9) 向窗外抛掷任何物品。

21. 丙方施工人员应积极配合甲方各项装修管理工作

(一) 装修验收:

(1) 装修全部结束后，乙方向甲方提出验收申请，双方约定验收时间进行验收。

(2) 装修验收时甲方、乙方和丙方应按《装修验收记录表》逐项进行检查，验收完毕三方共同在《装修验收记录表》中签字确认。

(3) 对验收不合格的项目，乙方、丙方应按甲方要求整改完毕，经甲方验收合格。

(二) 违约处理:

(1) 对乙方、丙方违反本协议的任何装修行为，甲方均有权制止、责令改正，并依据协议追究违约责任，对情况严重者，甲方将报请有关行政主管部门予以处罚。

(2) 装修施工过程中若有人员伤亡的事故，由乙方、丙方负责。

甲方: _____ 乙方: _____ 丙方: _____
_____年 月 日 _____年 月 日 _____年 月 日

