

房投·汉江水畔(一期) 房屋装饰装修管理服务协议



开发建设单位：襄阳市住房投资有限公司

物业服务单位：湖北襄投物业管理有限公司

房屋装饰装修管理服务协议

甲方：_____湖北襄投物业管理有限公司_____

地址：_____襄阳市襄城区胜利街 176 号_____

联系电话：_____0710-3331550_____

乙方：_____ (业主) _____

房号：_____

联系电话：_____

为加强物业装饰装修的管理，保障物业使用安全，维护业主和物业使用人的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《物业管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》等相关法规规定，甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，特制定本协议书，以共同遵守。本协议书一式两份，物业服务中心、装修单位业主各执一份。

一、装饰装修工程的范围及内容

乙方对其所有的位于_____的房屋进行装饰装修，工程具体内容（详见装饰装修备案表）。

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.甲方告知乙方装饰装修中所禁止的行为及须注意事项，乙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，乙方应听取。

3.如乙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.装修完毕，经乙方先行验收合格后，乙方应向甲方提出验收申请，如无违章装修行

为的，甲方需在装修检查合格申请退还装修押金之日起 60 个 工作日内退还装修保证金。

5.对乙方施工中的消防安全负有监督的权利，在发现乙方施工有不安全的因素，有权责令乙方改正（包括但不限于责令停止侵害、恢复原状）直至停工，并进行保证金扣除处理，造成其他损失的，乙方还应承担由此产生的各项法律、经济赔偿责任。

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，同时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.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，同时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（如有），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.乙方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，动用明火须向甲方进行动火申请，经甲方批准后方可实施。

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 ABC 干粉灭火器（灭火器压力值正常且处于有效期内），灭火器存放于易取用的位置。

9.确需改动、暗藏燃气管道设施的，应提前一个月向供气单位申请，由供气单位组织实施。

10.有线电视、宽频网、电话线路及插座改造须事先咨询服务提供商并在其指导下施工。

11.乙方不得擅自占用物业管理区域的道路、场地，不得将装修材料堆放在公共区域。

12.乙方有教育其施工人员遵纪守法的义务，严禁出现下列行为：

- (1) 严禁用砖头或其他物品顶住电梯、防盗门；
- (2) 严禁在阳台上堆放装修物品和其它易燃易爆物品。
- (3) 严禁将装修垃圾、各类胶、漆等杂物倒入下水管道（污水、雨水）；
- (4) 严禁骚扰其他住户或影响其他住户的正常生活，或造成其他住户投诉和财产损失；
- (5) 严禁在其他住户门前逗留、休息；

- (6) 严禁在规定的装修时间外施工;
- (7) 严禁擅自进入地下室和天台, 严禁在天台或地面等公共场所加工作业;
- (8) 严禁私自在户外接驳水、电;
- (9) 严禁将电源线直接连接在漏电开关始端, 装修房屋内严禁抽烟、使用电炉或生火做饭;
- (10) 严禁跨区作业。

13.在装修活动期间, 乙方如需变更装修项目或延长施工日期的, 应及时到甲方物业服务中心办理变更登记。施工完毕, 乙方应及时到甲方物业服务中心办理装修退场申报登记手续。

14.乙方应做好现场成品保护, 洋房装修的, 乙方应对其所在楼层电梯前室、电梯至入户门的通道承担成品保护责任; 别墅装修的, 乙方应对其单元门前路面、沟渠等部位承担成品保护责任。

15.空调主机须安装在指定的预留位置上, 冷凝水管接入预留的排水管。

16._____。

五、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。在不影

响结构安全与使用功能、不损害原建筑设计风格的前提下安装花架、遮阳(雨)蓬等改变建筑物外立面外观的,须经该幢(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及有利害关系的业主同意,并依法办理相关手续,按照统一款式安装。以上统一款式由物业公司统一提供(包括材料和颜色等)。

(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.乙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 乙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。

10._____。

六、装饰装修注意事项

1. 装修时间:

周一至周五 08: 30 至 18: 00 (中午 12: 00 至 14: 00 不得进行噪声施工);

周六、周日及法定节假日禁止进行噪声施工, 否则违规则由物业管理人员对施工人员进行清场处理。

2. 装修垃圾应袋装, 按甲方指定的地点、时间堆放和清运。

3. 装修垃圾在搬运过程中不得在地面拖拉造成地面损坏磨花, 不得损坏电梯等公共设施, 否则甲方可要求乙方更换、修复或承担赔偿责任。

4. 不得利用楼道、路面等公共部位拌沙浆、锯木板或进行切焊作业等。

5. 乙方装修时, 必须关闭户门, 避免灰尘或噪音影响公共环境。

6. 施工过程中, 乙方必须指派专人负责安全工作, 严密巡视, 发现可疑情况应及时知会甲方。

七、相关费用

1. 装修前, 乙方应向甲方交纳以下费用: ①装修保证金: 2000 元人民币; ②装修垃圾清运费: 按房屋建筑面积 5 元/㎡收取。

2. 乙方应到甲方物业服务中心为进场施工人员办理出入证并交纳出入证工本费。进场施工人员按照甲方规定凭出入证进出小区, 出入证押金在房屋装饰装修结束后退还给乙方, 但出入证遗失或损坏的, 甲方将不予退还。

八、装修退场

在物业装饰装修结束后, 经甲、乙双方共同检查、确认, 如未损坏、占用物业共用部位、共用设施设备、其他业主(或使用人)专有部位、专用设施的, 甲方应将物业装饰装修押金本金全额无息退还; 如对物业共用部位、共用设施设备、其他业主(或使用人)专有部位、专用设施造成损坏的, 乙方应负责予以修复, 否则甲方可在装饰装修保证金中扣除相关修复费用。若约定的装修保证金不足以支付修复费用的, 乙方应在 5 个工作日内补齐修复费用。

九、违约责任

1. 乙方违章堆放、抛弃垃圾的, 甲方有权责令限期清理, 如不及时清理, 甲方将代为清理, 费用由乙方承担;

2. 甲方将指定专人对装修工程进行检查, 如因乙方违反本合同的规定进行装修施工造成的管道堵塞、渗漏水、停电及他人物品的毁损、灭失等, 由乙方负责修复并赔偿由此造

成的损失;

3.乙方违反消防相关规定, 违规装修、施工或施工人员不具备相应的作业上岗证而引起人身、财产损失的, 由乙方承担全部责任。

十、附则

1.本协议自双方签字盖章起生效, 双方各持一份, 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, 乙方应遵守。

3.如因本协议引发争议, 双方应协商解决; 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。

4.本协议经甲、乙双方签署盖章后生效。

甲方: 湖北襄投物业管理有限公司
(盖章)

代表人 (签章):

日期:

乙方: _____ (房 号)

业 主 (签章):

日期: