附件2

室内装饰装修管理服务协议

（示范文本）

甲方（物业管理单位）：

乙方（业主）：

丙方（施工单位）：

依据《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部第110号令）《重庆市物业管理条例》及相关法规的规定，为明确甲、乙、丙三方的权利和义务，本着平等、自愿的原则，经协商就 住宅小区 栋 单元 号房室内装饰装修管理服务达成如下协议：

一、甲、乙、丙三方的权利和义务

（一）甲方：

1．甲方按照《前期物业服务合同》的约定，对乙方和丙方房屋室内装饰装修的行为实施监督管理，保障房屋和公共设备的正常使用和相邻业主的利益。

2．甲方应当将房屋室内装饰装修的相关法规、装修的禁止行为、禁止敲凿的部位、注意事项和《住宅室内装饰装修管理办法》告知乙、丙方，确定建筑垃圾集中堆放点。

3．甲方在乙方、丙方装修期间，负责水、电的正常供应（如属供电局、自来水公司及不可抗力的原因除外），水电费用由乙方承担。

4．乙方装修结束后，需甲方验收合格方能使用。

5．甲方应在装修过程中，对装修施工人员、临时出入证、车辆、施工时间进行监督管理，监督保障房屋共用部位、共用设施、设备不受损坏。

6．甲方不得向乙方、丙方指派装饰施工单位或强行推销材料。

7．甲方根据协议有权对房屋室内装修活动进行监督检查，对涉及水、电、气和结构等隐蔽工程，每天不少于一次现场巡视和检查。乙方和丙方不得拒绝甲方的监督检查，如发现乙方、丙方在装修过程中有违反法律、法规和本协议的，有权立即制止并要求纠正，对已造成事实后果或拒不改正的，有权责令停工直至整改合格，或报有关部门依法处理，并追究违约责任。

8．对丙方整改不及时的，甲方收回装修施工人员进出小区临时出入证，直至丙方整改合格为止。对施工不当造成公共部位或设备设施损坏的，应当督促责任人及时恢复原状并赔偿损失。对劝阻无效的，可直接按本协议约定，向房屋所在地人民法院提起诉讼。

（二）乙方、丙方：

1．乙方在房屋室内工程施工前，须向甲方登记申报，如实填写申报项目，并与甲方签订《住宅装饰装修管理服务协议》，非业主的房屋使用人对房屋室内进行装饰装修，应当取得业主的书面同意。

2．丙方施工人员凭证出入，丙方向甲方交纳出入证工本费与保证金，施工完毕无违反本协议及小区管理规定的，保证金予以退还。

3．丙方向甲方交纳装修管理费，管理费包括施工期电梯使用费及楼梯通道修补和装修检查监督等，装修建筑垃圾清运费由乙方、丙方约定交纳。乙方与丙方有约定的，从其约定。

4．乙方、丙方有权从甲方获取装修物业的结构、共用设备、公共设施等基本情况。对甲方提出超越本《协议》的不合理要求，乙方、丙方可以拒绝。

5．乙方、丙方在装修施工期间，必须爱护公共设备、设施，不得侵占公共空间，如有损坏照价赔偿。

6．乙方和丙方在室内装饰装修活动，禁止下列行为：

（1）不得影响房屋结构安全

各装修人、装修企业不得在未经原设计单位或具有相应资质的设计单位提出设计方案的情况下，实施以下违法违规行为：

①.擅自变动、损坏建筑主体和承重结构；

②.擅自超设计标准或规范增加楼面荷载；

③.擅自通过加层、背包搭建建（构）筑物、开挖地下室等；

④.扩大承重墙上原有的门窗尺寸；

⑤.改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗；

⑥.拆除连接阳台的砖、混凝土墙体。

（2）不得影响建筑消防安全

各装修人、装修企业不得违反消防安全管理相关规定，在城市房屋室内装饰装修过程中实施以下违法违规行为：

①.违规使用易燃可燃夹芯彩钢板或易燃装饰装修材料；

②.擅自拆改或破坏公共部位、疏散走道、楼梯间的消防设施；

③.占用、阻塞、封闭消防疏散通道、安全出口、消防车道等；

④.违规动用明火和进行焊接作业；

⑤.违反规定将室内装饰装修过程中所形成的各种固体、可燃液体等废物堆放于住宅垃圾道、楼道或者其他地方。

（3）不得影响房屋功能安全

各装修人、装修企业不得违反有关规定，未经有关部门审核批准，在城市房屋室内装饰装修过程中实施以下违法违规行为：

①.损坏房屋原有节能设施，降低节能效果；

②.将无防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的卧室、客厅、书房和厨房的上方；

③.未采取安全保险措施安装空调室外机、窗；

④.擅自拆改燃气管道和设施。

本合同约定第（1）③④⑤项行为，应当经城市规划自然资源行政主管部门批准；第（3）④项行为应当经燃气管理单位批准。

7．房屋室内装饰装修超过设计标准变动建筑主体和承重结构或者增加楼面荷载的，必须经原设计单位或者相应资质等级的设计单位提出设计方案，委托具有相应资质的装饰装修企业承担。

8．改动卫生间、厨房防水层的，应当按照防水标准制定施工方案，必须委托具有相应资质的装饰装修企业承担，并做闭水实验。

9．装饰装修企业从事房屋室内装饰装修活动，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，不得违规擅自动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。

10．乙方须协助甲方对丙方现场施工管理，约束施工人员的行为，对丙方违章行为有连带责任。

11．施工人员进入小区，自觉佩戴出入证，人员有变动，应主动办理变更手续。须文明规范施工，服从甲方人员的管理，不得影响相邻业主或使用人的正常使用。

12．施工期间应关闭户门，不得在公共走道堆放建筑材料、建筑垃圾。应自觉维护小区公共秩序，不在公共部位乱写、乱划、乱画，保持环境整洁。建筑垃圾应袋装，并按规定时间运送垃圾，集中到指定地点堆放，搬运材料或垃圾后应负责及时清理现场，保持公共部位清洁。所有装修材料及垃圾必须装袋搬运。小区内不得搬运或存放危险物品，搬运物品及材料必须遵守《物品放行管理规定》《电梯安全使用须知》等管理规定。

13．规范施工，不准擅自改变房屋的柱、梁、板、承重墙和屋面防水、隔热层、上下水管道及电路。不准擅自封闭开槽、凿墙孔、凿楼面、屋面面层；确需动工的，应经甲方批准或建设、设计单位批准后方能动工。不允许安装超过《房屋使用说明书》上注明房屋单位荷载的设备。

14．严禁明火作业，禁止在装修房内做饭炒菜、吸烟等。

15．为保证物品及设施设备的安全，原则上禁止施工人员在本小区内住宿，物业管理处每天18：00清场；如有违规物业有权制止，并清理出场。

16．施工期间，必须挂牌闭门施工，接受相邻业主、业主委员会和甲方的监督，对公共区域（包括门厅、电梯厅、电梯、楼梯、廊道等）应采取必要的防护措施，损害物品照价赔偿。

17．施工完成后，应向甲方提供室内装修管线布置图等资料，退还小区临时出入证。装修工程完工一年内，如发生因装修施工造成的管道堵塞、渗漏水、停电、损毁他人物品或公共设施的，应由业主和施工单位负责维修，造成经济损失的由业主和施工单位负责赔偿。

18．不得利用装修房屋进行违法活动。

二、装饰装修工程的实施期限

1．施工时间从 年 月 日至 年 月 日止，共 天，每日施工时间为8：00（法定节假日9：00）至12：00，14：30至18：00。18：00时至19：00不得从事敲、凿、锯、钻噪音及刺激性气味等施工，19：00至次日7：30不得进行任何施工。

2．施工期间应采取有效措施，减轻或避免施工过程中对相邻业主或使用人日常生活造成的影响。

三、管理服务费用

1．施工期电梯使用费及楼梯通道修补和装修检查监督等费用：按房屋建筑面积 人民币元/平方米，由甲方收取，丙方交纳。

2．施工人员出入证工本费人民币 元/本，装修保证金人民币 元。

四、废弃物的清运与处置

装修过程中产生的建筑垃圾，为确保小区环境卫生，统一委托甲方清运，但必须将垃圾集中到小区指定地点，垃圾清运费用按每户建筑面积人民币元/平方米收取，由乙方或丙方一次性向甲方缴纳（拆墙产生的建筑垃圾清运费用另计）。

五、违约责任

协议任何一方必须严格按照本协议规定，任何一方违约都应承担违约责任，违反相关法律法规规定的，承担法律责任。

1．甲方未按本协议的约定为乙方、丙方办理相关装修手续的，应承担延误工时的责任。

甲方不履行管理职责，故意刁难乙方、丙方造成损失的应赔偿。

2．装修施工造成公共设施、设备及公共部分损坏或给他人生命财产造成损失的，由乙方和丙方承担全部责任。

3．因装修施工造成管线堵塞、漏水、停电、坠落等事故，丙方负责修复或承担修复费用，造成其他财产损失的，还应负赔偿责任，对以上丙方的行为，乙方负连带责任。

4．丙方擅自调换装修施工人员不办理小区临时出入证的，甲方可拒绝其进入小区从事施工作业，由此造成的损失由丙方自负。

5．乙方对丙方不按原申报装修方案施工或丙方违章施工造成的损失承担连带责任。

六、其它事项

1．本协议未提及事项根据住房城乡建设部、重庆市有关管理规定、办法执行。

2．本责任书物业公司、业主、施工单位签字后生效。本协议一式三份，三方各执一份，自签字之日起生效。

甲方：

法定代表人或授权代理人（签字）：

年 月 日

乙方：

法定代表人或授权代理人（签字）：

年 月 日

丙方：

法定代表人或授权代理人（签字）：

年 月 日