物管公司：\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理有限公司(以下简称甲方)

　　购房人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称乙方)

　　装修单位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称丙方)

　　为加强\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_房屋装饰装修的管理和监督，有效制止违章装修行为，保障房屋的结构安全和外观统 一，维护小区环境整洁、美观、协调及业主的正常生活秩序，使业主有一个安全、清洁、优美、舒适的居住环境。根据建设部《住宅室内装饰装修管理办法》及\_\_\_\_\_\_\_\_市物业管理、消防、供水、供电、燃气、环境保护等有关规定和标准，管理公司、购房人、装修单位特签订本协议。

　　一、 装修流程说明

　　1.业主本人或其委托人到物管公司办公室领取《装修申请表》，并按表中要求逐项详细填写。

　　2.业主本人选定装修施工单位，确定装修方案，并由施工单位指定一名防火责任人。

　　3.业主会同装修施工单位负责人备齐如下装修[申报材料](http://www.liuxue86.com/shenbaocailiao/%22%20%5Ct%20%22http%3A//www.liuxue86.com/a/_blank)到物管公司办理报批手续：

　　(1)填好装修申请表;

　　(2)装修施工单位的营业执照、资质[证明](http://www.liuxue86.com/fanwen/zhengming/%22%20%5Ct%20%22http%3A//www.liuxue86.com/a/_blank)复印件(加盖公司允许复制的公章);

　　(3)装修项目明细表(可在装修申请表上载明);

　　(4)装修方案;

　　(5)装修人员身份证复印件和1寸照片2张。

　　(6)办公楼或商场的装修面积≥50平方米以上，需到县消防管理部门申报审批，审批后按审批要求进行装修。

　　4.物管公司客户服务部为装修施工的管理及服务部门，在查验装修申报材料齐全、受理装修申报后，现场予以审批。装修方案的审批原则如下：

　　(1)不能破坏建筑物的主体结构：

　　(2)不能破坏建筑物的建筑面积;

　　(3)确定用电负荷;

　　(4)厨房、卫生间等楼板防水措施;

　　(5)装修方案是否符合防火要求;

　　5.装修方案经审批同意后，由业主/装修单位负责人到物管公司财务室缴清各项装修管理[费用](http://www.liuxue86.com/feiyong/%22%20%5Ct%20%22http%3A//www.liuxue86.com/a/_blank)。

　　6.装修单位负责人持施工人员身份证复印件、l寸照片2张和财务收款单据到物管公司客户服务部办理装修进场手续，包括办理施工人员《装修出入证》、领取装修许可证等。

　　7.装修人员进场施工过程中，物管公司有权进行检查，纠正违章，对违反装修规定者，物管公司将酌情对施工单位或有关人员给予处罚。高空抛物者从重处罚。

　　8.若在装修过程中增加施工人员，必须由装修单位负责人本人来物管公司填表缴费，办理人员增补手续，其它人员一律不予办理;

　　9.装修竣工后，由业主(或其授权委托人)[通知](http://www.liuxue86.com/tongzhi/%22%20%5Ct%20%22http%3A//www.liuxue86.com/a/_blank)物管公司安排初次验收。初次验收通过后，由装修单位负责人带施工人员的《装修出入证》、办证押金收据、初验合格单财务室办理退证手续、领取《装修出入证》押金。

　　10.自初次验收通过之日起\_\_\_\_\_\_\_\_月内安排复验，复验合格后，由装修单位负责人会同业主凭装修押金缴纳收据和复验合格单到财务室办理退领房屋装修押金手续。

　　二、装修收费项目及缴纳标准

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 收费项目 | 缴费主体 | 收费标准 | 备注 |
| 1 | 装修保证金 | 业主 | 住宅：\_\_\_\_\_\_元/户。其它性质物业另行约定。 | 1．业主与装修单位可协商确定缴费主体；2．确定管理公司推荐的装修公司，不用再行缴纳保证金； |
| 2 | 装修出入证押金及工本费 | 装修公司 | 出入证押金：\_\_\_元/个；工本费：\_\_\_\_元/个。 |   |
| 3 | 装修垃圾清运费 | 业主 | \_\_\_\_\_－\_\_\_\_\_元/户 | \*?业主与装修单位可协商确定缴费主体；\*?100㎡以下100元，150㎡以下150元，150㎡上200元，跃层250元。 |

三、装修规则

　　1.前期统一装修无[时间](http://www.liuxue86.com/shijian/%22%20%5Ct%20%22http%3A//www.liuxue86.com/a/_blank)限制，当业主开始入住生活后装修施工时间为：周一至周五 8：00-12：00，14：00-19：00，周六、日9：30-12：00，14：00-19：00。其余时间可以进行墙面粉刷等无声响的装修施工，禁止进行一切噪音施工。如违反规定，物管公司有权责令停工，扣留或没收工具，视情节轻重给予处罚。

　　2.为保证小区统一美观，以下内容为禁止之列：

　　(1)改变建筑物的外观及造型，在公共设施部位及私人花园乱搭建;改变外墙的颜色;

　　(2)楼房外墙、楼内公共用地上进行任何形式的搭建、安装、铺设;

　　(3)一切屋外更改或加建皆在禁止之列。例如：天线、附加建筑物及标志等。

　　3.安装分体及窗式空调需到物管公司办理审批手续，按物管公司规定安装：

　　(1)空调支架必须使用足够强度的不锈钢材质，固定螺栓须经防锈处理，否则，装修业主(住户)要承担由此造成的返工及其它损害(如下雨铁锈污染外墙面、空调坠落等);

　　(2)必须安装在物管公司指定的位置，以确保建筑外观统一整齐。

　　4.凡安装防盗门、防盗网的，必须按照物管公司的规定和要求进行安装。

　　5.施工人员的行为

　　各业主 /装修单位必须将物管公司签发的《装修许可证》张贴在入户大门上。装修单位必须对所属装修人员的行为负责，装修人员必须持有效证件，必须衣着整齐，不得在非工作区逗留;严禁随地吐痰、喧哗、打闹、赌博饮酒等。物管公司亦严禁工人在辖区内随意留宿或生火，如需留宿应由业主本人出面到物管公司办理担保手续;如私自居住在楼宇内，一经发现，则按《\_\_\_\_\_\_\_\_市治安管理条例》规定送交当地派出所。工人在进入小区范围内必须配带《装修出入证》。物管公司有最终决定权批准进入与否。装修人员严禁串栋、串户，违者酌情给予处罚。

　　6.垃圾/杂物清理区，装修垃圾由物管公司委托清运公司集中统一清运。各户装修垃圾装袋后，按物管公司指定的方式和时间堆放到小区装修垃圾中转站内。户内装修垃圾清运时间定为每日上午12：00-14：00，晚上6：00-9：00。严禁将建筑材料、垃圾堆放在公共场所(包括公共走廊及公共区域)，违者给予处罚。严禁高空抛物。(违者将承担违约金\_\_\_\_\_\_-\_\_\_\_\_\_元)，并由肇事者承担由此造成的全部责任。如经[通告](http://www.liuxue86.com/fanwen/tonggao/%22%20%5Ct%20%22http%3A//www.liuxue86.com/a/_blank)后，业主/住户及装修单位未能作出适当清理安排，物管公司将自行雇用工人清理，而费用则从有关装修押金中扣除。

　　7.防火责任

　　(1)施工现场必须自备足够灭火设备，如手提灭火器。要求每\_\_\_\_\_\_㎡建筑面积设\_\_\_\_\_\_kg灭火器一个(每户至少两个)。

　　(2)根据《中华人民共和国消防条例》实施细则第十条的规定，施工单位必须负责施工现场的消防工作，各施工单位必须指定一名防火安全责任人，负责施工现场的防火安全工作，确保各项防火安全措施的落实。

　　(3)各施工单位对现场人员进行防火安全和工地管理[制度](http://www.liuxue86.com/zhidu/%22%20%5Ct%20%22http%3A//www.liuxue86.com/a/_blank)的宣传[教育](http://www.liuxue86.com/jiaoyu/%22%20%5Ct%20%22http%3A//www.liuxue86.com/a/_blank)，使施工人员提高安全意识，自觉遵守有关的安全操作规程和制度。

　　(4)如发生消防事故，由发生事故的施工单位、个人以及雇请施工的业主或住户按规定承担一切经济及法律责任。

8.安全

　　(1)各施工单位必须聘请有合格证的电工、焊工，方可进行作业。

　　(2)施工用电必须严格执行市用电防火管理条例和规程。

　　(3)施工动火，一律到物管公司办理动火审批手续。动火作业人员必须严格遵守有关的操作程序和安全规定，否则一切后果自负。

　　(4)未经批准，工地内严禁使用电炉、电炊具等电热设施。不准使用高瓦数灯照明。照明灯泡瓦数一般限制在\_\_W以下，因施工需要使用碘钨灯的，应先征得物管公司的书面同意，并要做好安全措施，人离灯灭。装修工人使用电器设备时，务必采取可靠的安全措施，包括采用适当绝缘电线。临时接驳电线须保证一机一闸一个漏电开关，在施工完成后及时拆除，违者承担违约金\_\_\_\_\_\_元。

　　9.违章处理

　　物管公司每天将不定时派专人入户进行巡查，监督装修情况，对违规现象轻者现场即予纠正。重者物管公司有权作如下处理：

　　(1)责令停工;

　　(2)责令恢复原状;

　　(3)扣留或没收工具;

　　(4)停水、停电;

　　(5)赔偿经济损失;

　　(6)根据政府及行业主管部门有关条款予以罚款。

　　以上几种处罚可同时并处。

　　10.更改/还原工程

　　物管公司保留权利要求业主 /住户对所有装修工程(如该工程影响楼宇设施、结构，或严重影响外观)进行更改或还原。物管公司发出更改通知单给业主/住户，业主/住户须在指定时间内完成更改/还原工程，并负责一切费用。如业主未能在限定时间内整改完，物管公司有权安排施工力量完成该项工程，所需费用将全部由业主/住户承担。

　　四、本协议中未规定的事宜，均遵守国家有关法律、法规和规章执行。

　　五、本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向物业管理行政主管部门申请仲裁或向人[民法](http://www.liuxue86.com/sifa/minfa/%22%20%5Ct%20%22http%3A//www.liuxue86.com/a/_blank)院起诉。

　　六、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_滨江新城业主临时公约、住户手册为本协议的附件。

　　七、本协议正本连同附件一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

　　八、甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，同意签订本《房屋装饰装修管理协议》，各自依照协议约定，行使权利，履行义务。

　　九、本协议双方必须遵守，否则违约方应支付守约方违约金 \_\_\_\_\_\_元，并主动按本协议予以纠正及承担相应责任。

　　甲方盖章： \_\_\_\_物业管理有限公司

　　代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日

　　乙方盖章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日

　　丙方盖章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

　　\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日