附件1：

装修管理服务协议

甲方：中国水科院北院综合管理小区

乙方：（住户或房屋使用人）

丙方：（装饰装修企业）

为保证住宅小区房屋装饰装修活动能够有序地进行，根据国务院第379号令《物业管理条例》及建设部第110号令《住宅室内装饰装修管理办法》中的相关规定，经三方协商，达成如下协议。

一、装修地点：

二、装修内容：

—————————————————————————————

—————————————————————————————

—————————————————————————————

三、装修期限：

四、施工时间：

周一至周五：8:00至12:00；14:00至18:00;

周六至周日（含节日）：9:00至12:00；14:00至18:00;

周六、日（含节日）只允许进行不产生噪音及振动的施工作业。

五、住宅装饰装修须遵守以下原则：

1、住宅室内装饰装修活动，禁止下列行为：（1）未经原设计单位或具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，变动建筑主体和承重结构。（2）将没有防水要求的房间或阳台改为卫生间。（3）扩大承重墙上原有门窗尺寸，拆除连接阳台上的砖、混凝土墙体。（4）损坏原有房屋节能设施，降低节能效果。

2、装修人从事住宅室内装饰活动，未经城市行政主管部门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。

3、设计的门、窗及外墙等项目的改造，应以下列条件为原则：（1）不得在公共空间上修通道、另盖建筑物等；不得私自占用购买房屋面积之外的面积；（2）不得影响小区建筑的整体设计和风格；（3）如安装大门铁闸时，必须符合消防条例，并不得占用公共走廊、防火通道的宽度或损坏走廊装饰。

4、空调室外机不得外挂在阳台外，应安装在不影响相邻住户正常生活的位置上。

5、住宅室内装饰装修超过设计标准或者规范增加楼荷载，应当经原设计单位提出设计方案。

6、改动卫生间、厨房间防水层的，应当按照防水标准制定施工方案，并做闭水试验。

7、不得封装厨房、卫生间的共用管线；否则在维修共用管线时，自行承担拆除及恢复费用。

8、装修、改建的注意事项：住户要密切注意其所雇用的装修公司的施工情况，并督促其注意下列事项：（1）工作完毕后须关好所有门窗及水龙头，方可离开。（2）请勿留下火种或任何足以妨碍他人的物品（例如建筑装修材料、设备等）。（3）不得将水泥、砂石、建筑材料或垃圾投入厕所或下水道里。如厕所或下水道因此堵塞，住户必须负担全部修理费用。（4）装修公司不得将建筑用料、设备、垃圾或水泥存放在任何公共地方，否则从装修保证金中扣除清理费用。（5）当搬运装修材料、家具时，不得损坏或污损任何墙壁、地面、天花板、电梯及其它公共地方，否则，住户须承担一切修理费用。（6）垃圾及建筑物用料需小心放置，以免从高处掉下，危及其它住户及路人。

六、各方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1、甲方负责将房屋装饰装修工程的禁止行为和注意事项告知乙方和丙方。

2、维护小区内所有物业整体结构的安全性、外观统一性。

3、对符合开工条件的乙方、丙方，按规定办理《装修施工证》。

4、有权对装饰装修活动进行检查、监督，对装饰装修活动中的违章行为予以纠正和处罚（见违约赔偿细则）。

5、不得向乙方指派装饰装修企业或者向乙方、丙方推销装饰装修材料。

6、按规定向乙方和丙方收取有关费用。

7、对已竣工的装饰装修工程进行检查，如无违章情况，10个工作日内退还乙方、丙方装修保证金。

（二）乙方的权利和义务

1、严格遵守本协议中的相关规定。

2、有权自由选择符合要求的装饰装修企业及装饰装修材料。

3、积极配合甲方对丙方装饰装修活动进行检查监督。

4、监督丙方遵守《家装治安消防安全责任书》，并对施工消防安全负责。

5、承担对丙方施工质量的监督和验收责任。

（三）丙方的权利和义务

1、认真执行本协议中的相关规定，服从甲方管理。

2、对施工人员行为负全部责任，包括：人身安全、公共秩序和公共卫生的维护、公用设施损坏赔偿和治安责任等。

3、必须服从甲方的监督管理。

4、严格遵守《家装治安消防安全责任书》约定的相关规定，从开工起即采取措施，做好现场作业人员防火安全。

5、装修施工期间有防噪音及装修灰尘飞扬的措施。

七、违约责任

1、甲方有权按本协议相关内容对违约方处罚，并由违约方赔偿给甲方或他人造成的损失。情节严重的，将追究法律责任。

违约赔偿细则：

（1）未申请或未经批准，擅自施工者收取违约金500元，并立即停工，办理装修审批手续。

（2）不按规定采取保护措施擅自钻凿或拆除（改）导致房屋结构、共用设施设备损坏者收违约金1000元。

（3）拆除室内烟道、风道，必须恢复原状，并收违约金1000元。

（4）将没有防水布局的房间或者阳台改为卫生间收违约金1000元。

（5）进料和搬运废料时污损公用地面、墙面每次收违约金100元。

（6）私自将用电设备空开增容者收违约金500元。

（7）违反施工时间限制，超时装修施工扰民者每次收违约金100元。

（8）在小区存放易燃易爆、有毒有害物品者收违约金100元。

（9）在现场使用明火者收违约金100元。

（10）向窗外抛物者收违约金100元。

（11）违反本协议第五项第2条、第3条者收违约金2000元，由户主整改落实。

（12）往下水道倒建筑垃圾者收违约金500元，并赔偿由此造成的全部经济损失。

（13）散装的材料（如沙子等）未装袋，用电梯运输的，收违约金100元。

（14）私自改动各种计量器具者收违约金500元。

（15）破坏防水层者收违约金200元，并承担由此产生的全部责任。

（16）未规定将装修垃圾堆放到指定地点，每次收违约金500元。

2、本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等法律效力。

3、本协议未尽事宜，均遵照国家有关法律、法规执行。

4、本协议在履行中发生争议，由三方协商解决。解决不成，可提请地方仲裁委员会仲裁，或在地方法院提起诉讼。

5、房屋装修完毕，丙方清场后，本协议自行终止。

6、本协议一式三份，甲、乙、丙三方各持一份，自三方签章之日起生效。

甲方（签章）

年 月 日

乙方（签章）

年 月 日

丙方（签章）

 年 月 日