附件4

绵阳市住宅区装饰装修管理服务协议

示范文本

**绵阳市住房和城乡建设委员会制**

**二Ｏ二Ｏ年**

**使用说明**

1.本协议文本为示范文本,供物业服务企业与业主、物业使用人就装饰装修管理服务形成协议时使用。

2.根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》、《四川省物业管理条例》、《绵阳市物业管理条例》等有关法律、法规的规定,甲乙双方在平等、自愿、公平、诚实信用的基础上,就有关委托事宜协商订立本协议。

3.本协议适用于本市行政区域内的住宅小区物业管理项目,非住宅物业管理项目可参照使用。

4.本协议文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。合同签订生效后,未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

5.本协议的有关内容由绵阳市住房和城乡建设委员会负责解释。

绵阳市住宅区装饰装修管理服务协议

合同编号：

甲方：（物业服务企业）

乙方：（业主/物业使用人）

（装饰装修公司）

为了保障小区全体业主的安全和共同利益，维护小区公共秩序，根据国务院《物业管理条例》《四川省物业管理条例》《绵阳市物业管理条例》及其他相关法律法规的规定，甲、乙双方就 区 街道 小区 幢 单 元 室房屋装饰装修相关事宜达成以下协议：

一、装饰装修流程说明

（一）装饰装修申报登记

乙方在住宅室内装饰装修工程开工前应当向甲方申报登记，领取《装饰装修申报登记表》（见附件），按表中要求逐项详细填写。

 申报登记应当提交下列材料：

1.《装饰装修申报登记表》；

2.不动产登记证(或者证明其合法权益的有效凭证）；

3.装饰装修合同（或协议）明确的装饰方案；

4.变动建筑主体或者承重结构的需提交原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出的设计方案；

5.搭建建筑物构筑物、改变住宅外立面在非承重外墙上开门窗、拆改燃气管道和设施的需提交有关部门的批准文件，装饰装修超过设计标准或者规范增加楼面荷载、改动卫生间厨房间防水层的需提交设计方案或者施工方案；

6.委托装饰装修企业施工的需提供该企业相关资质证书的复印件；

7.非业主的物业使用人还需提供业主同意装饰装修的书面证明。

（二）办理进场证件

申报登记后，乙方需到甲方处办理《装饰装修施工人员出入证》，办理上述证件免费。乙方装饰装修结束后须及时将证件归还，如有遗失，乙方需赔偿工本费 元/证。

二、装饰装修内容及施工期限

 （一）装饰装修内容

□1、拆改墙体 □2、拆改楼板 □3、拆改柱、梁 □4、增大荷载 □5、降低室内地坪标高 □6、其他拆改项目 □7、装饰装修工程不涉及上述 1-6 项等变动房屋建筑主体所规定的结构改造行为。

（二）施工期限

施工期限暂定 年 月 日 至 年 月 日。

三、施工时间

装饰装修施工时间： ，如需要延时加班，请提前向甲方进行申请，并遵守相关环保规定。若遇装修期间政府另有相关规定，按照相关规定执行。

四、废弃物的清运和处置

乙方将装饰装修施工中的装饰装修垃圾袋装后，须按甲方规定的时间和路线将垃圾清运至指定的垃圾集中堆放点。清运途中散落的装饰装修垃圾需及时清洁，造成公共部位损坏需及时进行修复或照价赔偿。墙体改动所造成的建筑垃圾，需另行支付墙体垃圾清运费用。

五、双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1.甲方有义务在业主申请装饰装修时将装饰装修施工注意事项告知乙方；

2.甲方有义务根据乙方的要求，提供房屋相关的图纸资料；

3.甲方有义务为乙方装饰装修提供必要的施工水电接口；

4.甲方有权按国家、政府相关法规进行装饰装修施工监督检查，发现违反相关法规要求和本协议内容的，有权向乙方提出整改要求；

5.甲方有权对乙方的施工人员进行小区出入管理；

6.对破坏楼宇承重结构和外观行为，甲方有权依法制止，并向有关行业管理部门报告；

7.甲方有权要求乙方对其洗手间等可能渗漏的场所进行闭水试验，合格后方可开始下一道工序施工；

8.提醒乙方及时办理、退还《装饰装修施工人员出入证》，对进入小区内的施工人员出入证进行核查，凡无证、证件过期或冒用他人证件的，甲方有权谢绝进入小区内；

9.敦促乙方及乙方委托的施工人员做好共有部位、公共设施设备的保护；

10.对乙方装饰装修活动进行不定期巡视和检查，制止在非施工时间内进行装饰装修的行为，要求乙方及乙方委托的施工人员遵守小区各项管理规定。对施工中违反国家法律法规、小区（临时）管理规约及本协议约定的行为及时予以制止；对限期未整改的或整改不彻底的，以及未到甲方办理装饰装修登记备案手续擅自施工的，甲方有权收回施工人员出入证，责令相关施工人员撤离小区，直至乙方改正，因此产生的损失，由责任方承担；

11.甲方要求乙方装饰装修员工应在受委托的装饰装修区域工作，不得进入其他区域施工，如不听规劝，甲方有权要求其离开本小区，并没收其出入证，由此引起的一切后果，均由乙方负责；

12.督促乙方对违章装饰装修工程进行整改，对逾期未整改的违章装饰装修工程，甲方有权制止并上报至政府行业管理部门；

13.对乙方装饰装修物资进入本小区履行核查职责，对违章装饰装修物资（如防盗窗、封闭阳台材料、搭建阳光房材料等）有权拒绝携带入内；

14.对乙方施工人员携带大件物资离开小区履行核查职责，对未持业主许可的《物品放行单》有权拒绝携带离开；

15.依照国家法律法规向乙方收取装饰装修相关费用。

（二）乙方的权利和义务

1.严格遵守建设部《住宅室内装饰装修管理办法》《小区临时管理规约》《商品房预售合同》及本协议等相关规定和约定；

2.乙方应在物业装饰装修前向甲方申报登记，并提供完整的装饰装修申报资料，完善装饰装修报批登记手续后，方可派施工人员进场施工；

3.乙方在装修过程中临时增加的装饰装修项目须书面告知甲方，并征得甲方确认；

4.要求施工人员在施工中做好共有部位、公共设施设备的保护，对因装饰装修造成相邻业主或共有部位、公共设施设备损失，承担修复赔偿责任；

5.乙方装饰装修前应告知前后、左右邻居，装饰装修期间不得影响周围业主休息，施工时应尽量降低噪音（如关好门窗等）；

6.乙方应遵守本协议第六条的装饰装修禁止行为和注意事项；

7.乙方应接受甲方依法对装饰装修活动的监督检查；

8.乙方的建筑及装饰装修垃圾应进行袋装处理，堆放于指定位置，按相应规定及时清理；

9.对甲方的违规行为，乙方有权向有关行业管理部门投诉。

六、装饰装修注意事项和禁止性行为

乙方在装饰装修时，应遵守下列管理规定：

（一）需要装饰装修房屋的，应当事先向物业服务企业登记，并与其签订装饰装修管理服务协议，服从相关管理单位和物业服务企业的管理；

（二）应遵守住建部《住宅室内装饰装修管理办法》《四川省物业管理条例》《绵阳市物业管理条例》等相关规定；

（三）因房屋装饰装修或其专有部位中发生渗水等问题影响其他业主安全、正常使用物业的，业主应及时予以修复处理，由此造成的损失，相关责任人要及时予以赔偿；

（四）应严格遵守本物业区域装修施工时间（上午 时至 时、下午 时至 时）。本物业管理区域内十二时至十四时、十九时至次日七时之间，禁止使用产生噪声或者振动的工具进行施工作业；

（五）应按设计预留的位置安装空调室外机。未预留位置的，应按建设单位要求或物业服务企业统一指定的位置安装，空调室外机要注意安装牢固，防止跌落，空调机冷凝水集中收集；空调机外机如发出超标噪声的，应立即修复或更换，直至符合国家噪声标准后再使用；

（六）商铺业主和物业使用人不得随意悬挂招牌、张贴广告和宣传画。如经批准悬挂招牌、招贴广告和宣传画的，应符合相关规定，不得影响物业整体形象，不得损害相邻业主权益；

（七）不得擅自在房屋建筑的外墙上安装遮阳篷、防护栏、晒衣架、花架、鞋架、封闭阳台等。如需安装上述遮阳篷等物件或封闭阳台的，要注意安装牢固，防止跌落，并应按照物业服务企业统一安排的式样、规格、颜色进行施工；

（八）安装太阳能热水器应征得相关业主同意并符合相关安装规范，不得违反房屋安全使用规定、破坏楼宇外观、侵害其他业主利益，不得在没有设置安装基座和水管通道的楼顶面安装太阳能热水器，若因为安装太阳能热水器造成房屋渗漏的，由安装业主承担相应赔偿责任；

（九）在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不擅自占用共用部位和公共场所；

（十）禁止将没有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厨房、卧室、起居室、书房的上方；

（十一）如因上述（五）、（六）、（七）、（八）条款所涉空调室外机等安装不牢固造成公私财产受损，相关责任人应承担赔偿责任。

七、装饰装修管理服务的各项费用

（一）装饰装修管理服务费

甲方按建筑面积收取装饰装修管理服务费，单价 元/㎡。此费用包括从垃圾集中堆放点清运装修垃圾至填埋场的清运费用和装修管理服务人员的费用，但不包含墙体改动所造成的建筑垃圾清运费用。

（二）墙体拆改垃圾清运费

甲方按照墙体垃圾数量收取墙体垃圾清运费，单价 元/m³。

（三）其他 。

八、违约责任

（一）乙方装饰装修违反本协议约定及相关法律法规规定的，一经甲方发现，除限期整改外，甲方有权向有关行业管理部门投诉;

（二）乙方装饰装修违反本协议内容且不服从甲方管理的，甲方有权予以制止、禁止施工人员与材料进入小区及法律诉讼等方式处理;

（三）因施工造成他人财产及其他合法权益受损害的，乙方应予赔偿;

（四）甲方违反本协议及相关法律法规的，乙方有权向相关行业管理部门投诉或提起诉讼，要求返还装饰装修管理服务费等费用。

九、其它约定

（一）本协议自签订之日起生效；

（二）《装饰装修申报登记表》的内容为本协议的附件内容，与本协议同具法律效力；

（三）本协议一式三份，物业服务企业、业主（物业使用人）及装修单位各持一份，具有同等法律效力；

（四）本协议出现争议时，双方应本着小区公共利益着想，通过友好协商解决。若协商不成，双方可向合同签约地并拥有管辖权的人民法院进行有关的诉讼程序。

十、双方约定的其他事项

甲方（物业服务企业）：

注册登记地址：

营业执照注册号：

企业资质证书号：

组织机构代码：

法定代表人：

联系电话：

项目负责人：

联系电话：

乙方（业主/物业使用人）：

通讯地址：

联系电话：

委托代理人：

联系电话：

乙方（装饰装修公司）：

注册登记地址：

营业执照注册号：

企业资质证书号：

组织机构代码：

法定代表人：

联系电话：

项目负责人：

联系电话：

施工现场负责人：

联系电话：

签约地点：

签约时间： 年 月 日

**装饰装修申报登记表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 登记人 |  | 联系电话 |  | 房屋用途 |  |
| 房屋坐落 |  | 结构类型 |  |
| 产权人 |  | 联系电话 |  | 建筑面积 |  |
| 装修施工单位 |  | 施工负责人 |  | 联系电话 |  |
| 开工时间 |  年 月 | 预计竣工时间 |  年 月 |
| 房屋装饰装修登记应提供的材料 | 1、房屋所有人或者使用人身份证明；2、房屋所有权证或者其他确认其民事权利的有效证明；3、装饰装修方案；4、涉及变动建筑主体或者承载结构的，需提交原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位出具的设计方案；没有设计方案的，应当提供由依法设立的房屋安全鉴定机构出具的可行性方案；符合城市房屋安全管理规定的，还应当提供房屋结构改造安全许可决定；5、委托装饰装修企业施工的，需提供该企业相关资质证书复印件；6、委托他人办理房屋装饰装修登记的，应当提供房屋所有人出具的书面委托材料；7、其他需要提交的材料。 |
| 装饰装修登记内容 | 装饰装修登记内容（在对应项目前□内打√）□1、拆改墙体 □2、拆改楼板 □3、拆改柱、梁□4、增大荷载 □5、降低室内地坪标高 □6、其他拆改项目 □7、装饰装修工程不涉及上述1-6项等变动房屋建筑主体规定的结构改造行为 登记人（签章）：年 月 日 |

**登记须知**

**一、房屋所有人、使用人应当在房屋装饰装修工程开工前，按规定如实填报此表向物业服务单位登记，履行告知义务。**

**二、房屋装饰装修登记表填写须知**

1、登记表中“登记人”一栏填写单位名称或个人姓名，“房屋坐落”填写房屋所在路名、小区以及门牌号，“房屋用途”填写住宅或者非住宅，“结构类型”根据《商品房买卖合同》上填写；

2、“装饰装修登记内容”一栏要如实逐项填写，所有内容一次登记完毕，在对应项目前□内打√，并在“登记人（签章）”处签章确定，注明登记时间。

**三、注意事项**

1、物业服务企业必须严格按照《四川省物业管理条例》、《绵阳市物业管理条例》等相关法律法规规定，认真实施房屋装修装饰登记制度，做好所服务小区内房屋装饰装修的日常管理和检查工作，发现未登记即装饰装修、擅自变更或超出已登记内容等违反房屋安全管理的行为应当劝阻、制止，并及时报告相关行业管理部门，否则将依据相关法律法规予以行政处罚。

2、登记人在装饰装修施工中擅自变更或超出已登记内容，即为登记不实，视为房屋装饰装修未登记，将依据相关法律法规予以行政处罚；实施房屋结构改造未取得房屋结构改造安全许可，或擅自改变许可项目或超出许可范围装饰装修的，将依据相关法律法规予以行政处罚。

3、登记人委托他人或装修施工单位全权负责装饰装修施工的，需将已登记的装饰装修内容告知被委托人或装修施工单位，并承担相应责任。