附件1

住宅装修须知

（示范文本）

 一、为加强住宅装饰装修管理，保证房屋的合理、安全、正常使用，根据《黑龙江省住宅物业管理条例》(以下简称《条例》)、《住宅室内装饰装修管理办法》（建设部令第 110 号,以下简称《办法》)和《管理规约》（《临时管理规约》）的相关约定，结合本物业管理区域的实际情况，制订本须知。

1. 业主、物业使用人对住宅进行装饰装修，必须保证房屋的整体性、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。 涉及历史文化风貌区和优秀历史建筑的装饰装修活动，还应当严格遵守相关法律法规的规定。
2. 房屋装修和物业使用中，禁止下列损害公共利益及他人利益的行为：
3. 损坏或者擅自变动房屋建筑主体、承重结构。如擅自改变房屋的基础、承重墙体、梁柱、楼盖、屋顶等房屋原始设计承重构件，以及扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接房屋与阳台的砖、混凝土墙体的。
4. 违法搭建建筑物、构筑物或者乱挖地下空间。如在物业管理区域内已交付使用的物业，未取得建设工程规划许可证建造建筑物、构筑物， 以及未按照建设工程规划许可证核准的图纸及相关技术规定建造建筑物、构筑物的（上述违法建筑物、构筑物包括擅自在天井、 庭园、平台、晒台（露台）、屋顶、道路或其他场地搭建的建筑物、构筑物，开挖地下空间、以及在房屋内部插层增加的建筑面积等）。
5. 破坏或者擅自改变房屋外貌。如擅自改变房屋原始设计外立面及其色调、擅自在非承重外墙上开门、窗的。
6. 擅自改变物业规划用途。如在物业管理区域内有未经规划管理部门批准，将住宅改为非住宅使用、将非住宅改为住宅使用，以及改变非住宅的规划批准用途使用的，将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间或厨房间，或者改变卫生间、厨房间的原始设计位置的。
7. 损坏或者擅自占用、改动物业共用部位、共用设施设备。

（六）擅自设置或者改变烟道、排风、排水管道。

（七）损坏房屋原有节能设施，降低节能效果。

（八）存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、腐蚀性、放射性等危险性物品，或者存放、铺设超负荷物品。

（九）排放有毒、有害物质。

（十）发出超过规定标准的噪声。

（十一）侵占绿地、毁坏绿化。

（十二）乱倒垃圾、杂物。

（十三）在建筑物、构筑物上乱张贴、乱涂写、乱刻画。

（十四）法律、法规和规章禁止的其他行为。

1. 根据《物业服务合同》（《前期物业服务合同》）和《管理规约》（《临时管理规约》）的约定，本物业管理区域内不得擅自进行下列装修行为：
2.

（二）

（三）

1. 业主、物业使用人委托企业承接其装饰装修工程的，应当遵守《办法》的相关规定，选择具有相应资质等级的装饰装修企业；业主、物业使用人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变动建筑主体和承重结构的，或者装修活动涉及《办法》第六条、第七条、第八条内容的，必须委托具有相应资质的装饰装修企业承担。业主、物业使用人与装饰装修企业应当签订书面住宅室内装饰装修合同，明确双方的权利和义务。
2. 业主、物业使用人在装修施工前，应当将施工单位、施工期限、装修内容（包括住宅装修设计图、施工方案）等书面告知物业服务企业，并为施工人员办理小区临时出入证等手续；应当与物业服务企业签订《装饰装修管理协议》(以下称《协议》)。《协议》应当包括装饰装修工程的禁止行为、垃圾堆放和清运、施工时间等内容。
3. 业主、物业使用人应当督促装修施工单位遵守以下规定：
4. 按书面告知物业服务企业的有关装修内容施工，做好房屋装修隐蔽工程记录，若需调整装修项目，应及时通知物业服务企业。
5. 严格执行住宅装修的有关施工规范和标准，遵守施工作业时限，每日18时至次日8时以及法定节假日（不含双休日）全天，不得从事敲、凿、锯、钻等产生噪声的施工作业；在其他时间进行施工作业的，应当采取噪声防治措施，避免干扰他人正常生活。如物业管理区域的《管理规约》（《临时管理规约》）关于限制装修时间的约定严于本款规定的，从其约定。
6. 搬运装修建材时不得妨碍其它业主、物业使用人的正常通行，不得造成共用部位的损坏和污染；装修施工废弃物，应当装袋清运到本物业管理区域指定的地点 （填写装修垃圾投放点地址） 堆放，确保沿途清洁。
7. 装修施工时，应做到文明规范施工，现场应配备消防灭火设备，不得造成下水道堵塞、损坏和墙面、楼面渗漏水等问题。
8. 施工人员在从事装修施工期间，应当接受物业服务企业的巡视和检查。
9. 业主、物业使用人装修房屋完毕后，应当及时将小区临时出入证交还物业服务企业。对施工过程中造成房屋和设施设备损坏的，应当及时修复并承担相应的赔偿责任。
10. 物业服务企业对业主、物业使用人的房屋装修活动进行日常巡视和检查的，管理人员进入现场实施检查时，应当出示有关证件。被检查的施工单位或个人，应当予以配合，如实说明情况， 提供必要资料。
11. 物业服务企业发现违规装修的，应当予以劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当在二十四小时内报告业主委员会（物业管理委员会）、街道办事处（乡镇人民政府）或者有关县级行政主管部门。业主委员会（物业管理委员会）对违规违约装修的，应当予以劝阻、制止；对不听劝阻的，业主委员会（物业管理委员会）可以在物业管理区域内就相关情况予以公示；经业主大会授权的业主委员会（物业管理委员会）或相关业主可以直接向人民法院提起民事诉讼。
12. 房屋装修违反规划、住建、城管、环保、绿化、 公用事业、市政、环卫、公安、消防管理等相关规定的，由物业服务企业报有行政处罚权限的街道办事处（乡镇人民政府）或者有关行政主管部门依法查处。
13. 物业服务企业不得利用自身工作便利或者勾结社会闲散人员，采用暴力、恐吓、威胁或者其他手段，垄断住宅小区装饰装修、敲墙打洞、建材供应、装修垃圾短驳清运等业务。
14. 业主、物业使用人应当选取符合相关规定的垃圾清运单位 （填写清运单位名称） 清运装修垃圾，向其支付相关服务费用，并由垃圾清运单位向业主、物业使用人开具发票。如物业服务企业向业主、物业使用人提供代办服务的，不得向业主、物业使用人另外收取相关服务费用。
15. 在本物业管理区域内物业服务企业可以为业主、物业使用人提供装修垃圾短驳服务，从 （填写装修垃圾暂存地址） 驳运至 （填写装修垃圾投放点地址） ，已在本物业管理区域内公示服务收费价格标准，为人民币 元/㎡。如业主、物业使用人需要物业服务企业提供装修垃圾短驳服务的，应当在《协议》 中予以约定。

物业服务企业

年 月 日

**本人已阅读《住宅装修须知》的全部条款，并知晓全部内容。**

业主或使用人签收：

年 月 日