

临时管理规约

德加小区临时管理规约

第一条 为维护“德加小区”物业（以下简称“物业”）全体业主、使用人在物业管理中的合法权益，维护公共环境卫生和正常秩序，保障物业的安全与合理使用，建设管理有序、服务完善、环境优美、文明和谐的居住社区，根据有关法律法规制订本规约。

第二条 本临时规约对建设单位、业主和物业使用人均有约束力。

第三条 本物业管理区域内物业基本情况

- 1、物业名称：德加小区；
- 2、物业地址：椒江区葭沱街道工人路以南、富强路以东、中山西路以北；
- 3、物业类型：住宅；
- 4、建筑面积：346858.71 平方米；
- 5、建筑区划四至：
东至：永宁河
南至：中山西路
西至：富强路
北至：工人西路

四至道路名称最终以实际为准。

第四条 德加小区是全体业主共同的家园。为维护本物业的安宁、整洁和祥和，全体业主共同立约，并承诺履行如下义务：

1. 与人为善，与邻里和睦相处，以诚恳友好的态度理性处理邻里纠纷。
2. 业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。业主行使权利不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。
3. 业主应遵守法律、法规的规定，按照有利于物业使用、安全、整洁以及公平合理、不损害公共利益和他人利益的原则，在供电、供水、供热、供气、排水、通行、通风、采光、装饰装修、环境卫生、环境保护、安全保障等方面妥善处理与相邻业主的关系。
4. 业主不得违反法律、法规以及临时管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及临时管理规约外，应当经有利害关系的业主同意。
5. 未依法办理相关审批手续，不得恶意占用任何共用部位和共用设施设备，损害其他

业主的合法权益。不妨碍他人合法使用共用部位、共用设施设备。

6. 不得擅自圈占公共绿地，不在公共绿地种植蔬菜、花草树木或搭花架等。

7. 不得擅自使用公共场所、公用水电作任何商业或私人用途。

8. 不在本物业任何公共地方存放易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品，家中生活燃气储存及使用符合政府燃气安全使用规范。

9. 爱护本物业内共用部位和共用设施设备，造成损坏应照价赔偿。未成年人损坏的，监护人承担赔偿责任。

10. 控制装修、音响、娱乐活动等可能产生的噪音，以不干扰邻居正常生活为度。

11. 不在本物业的垃圾箱（站）翻拣垃圾；不晾晒、煎熬产生恶臭、刺激性气味或严重烟尘的物质。

12. 不从室内向外抛掷任何物品，对易坠落的物品做好安全防护，定期检查，防止跌落，台风暴雨来临前即时加固或收回室内。

13. 未经业主大会同意，不在本物业内业主共有部分擅自张贴大字报、标语，不在共有部分使用扩音器材（物业服务及公益性活动需要除外）。

14. 不在本物业内违规饲养动物。合规饲养者应对动物加以有效约束，不影响他人居家生活和人身安全。

15. 物业专有部分存在安全隐患时，及时维修养护或配合物业服务企业及时维修；不及时维修或不予配合，由利害关系人或相关责任人维修，无上述利害关系人或相关责任人或上述利害关系人或相关责任人不维修的，物业服务企业可以主动维修养护，费用由利害关系人或相关责任人承担。

16. 发生水、气泄漏或火灾等紧急情况时，配合物业服务企业采取紧急避险措施，并依据法律法规承担相关费用。

17. 因维修养护物业确需进入相关业主的物业专有部分时，在物业服务企业事先告知的情况下，相关业主应给予必要的配合。因相关业主阻挠维修养护而造成他人或公共财产受到损失的，应负责修复并承担相应赔偿责任。

18. 业主的家庭成员或其他物业使用人亦应遵守本临时管理规约，否则业主承担连带法律责任。

19. 为维护业主的共同利益，全体业主同意授予物业服务企业以下权利：

A、根据本临时管理规约制定并执行物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度；

B、以劝阻、书面通知、上报政府主管部门等必要措施制止业主、物业使用人违反本临时管理规约和规章制度的行为；具体措施的采取由物业服务企业决定。

C、向欠费业主追缴物业服务费等费用。

D、对业主共有车位，除非业主大会另有明确决议，有权根据实际情况决定采取固定或非固定车位等车辆停放模式，合理划分停车区域。

E、从室内向外抛掷物品是严重违反公德和危害公共安全的行为，物业服务企业有权劝告、制止；

F、为保证业主的大件物资的安全，物业服务企业可以对大件物品（指体积超过 0.5 立方米或重量超过 25 公斤的物品）的搬出进行登记并向业主核实。

G、非因公共利益占用共用部位应征得共有产权业主和物业服务企业的同意，否则物业服务企业有权清理而无须事先通知。

20. 本临时管理规约自首位物业买受人签字承诺之日起生效，至业主大会制定新的管理规约生效之日终止。

21. 本临时管理规约附件《装修管理规定》、《治安、消防、交通管理规定》、《环境、卫生管理规定》、《电梯使用管理规定》、《商铺管理规定》以及本物业其他管理制度是本临时管理规约的有效组成部分，全体业主承诺遵守。

22. 业主违反本临时管理规约关于物业的使用、维护和管理的约定，妨碍物业正常使用或造成物业损害及其他损失的，其他业主可依据本临时管理规约向人民法院提起诉讼。

23. 本临时管理规约的修订权属于本物业业主大会。

第五条 物业共有部分

根据有关法律、法规规定及物业买卖合同约定，业主享有以下共有部分的共有权：

1、由单幢建筑物的相关业主共有的部分，包括该幢建筑物的业主共有的门厅、户外墙面、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、走廊通道、房屋主体承重结构部位（基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）等部位以及该幢建筑物的业主共有的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、照明、消防设施、避雷装置等设备。

2、由建筑区划内全体业主共有的部分，包括全体业主共有的道路、绿地、路灯、沟、渠、池、井、垃圾箱（房）、公告栏、公益性文体设施、物业服务用房、闭路电视监控系统、附属设施设备使用的房屋等。

3、其它法律法规规定的属于业主共有部分。

4、属于全体业主或相关业主的共有部分，禁止任何单位、个人擅自侵占、处分或者改作他用；

第六条 共有部分的管理、经营与收益分配

1、特殊共有部分的特别管理约定

1) “德加小区”项目内的任何房屋如附带有该房屋所对应或直接相连的屋面、露台、平台的，无论该部分为何种规划用途，买受人均知晓且同意：由购买该附带屋面、露台或平台房屋的业主，在该房屋的土地使用权年限内，无偿享受其房屋所毗连的屋面、露台或平台的专有使用权，买受人同意放弃使用并永不侵害和妨碍该房屋业主的该专有使用权。

2)、上述露台、屋面、平台的具体位置和大致的形状、范围、面积，以出卖人在销售时出具给享有该专有使用权之买受人的附图为准，但其实际的位置、形状、范围、面积可由出卖人根据修建地点的具体情况加以确定，且可能会设有部分附属设施，买受人不得以实际状况与附图不完全一致而提出任何异议或者要求出卖人赔偿。

3)、买受人在屋面、露台、平台的美化建设中，应遵照物业公司的管理规定进行绿化及美化，不得改变该部分的用途或隔离方式，不得损坏或移动或封闭该部分的内外设置或预埋的公共设施，不得随意搭建建筑物、构筑物。买受人在使用所购商品房附带的露台、屋面、平台时不得妨碍公共利益，同时买受人应遵守物业管理规定并为公共维修提供方便。

2、业主对共有部分，享有权利，承担义务，不得以放弃权利不履行义务；

3、利用物业共有部分经营的，应当符合法律、法规和本规约的规定，全体同意共同委托物业服务企业统一实施。小区内业主共有部分、共用设施设备经营所得收益按照下述方式使用：

业主共有物业经营收入按下列约定分配：

(1)、共有部位经营收入扣除应缴税费后的 70%属全体业主所有，剩余 30%用于物业公司共有部位经营成本开支。

(2)、如物业服务支出年度结算后发生不足，其收益首先用于弥补物业服务支出的不足，如弥补后仍有结余或者物业服务支出未发生不足，则根据业主大会的决定使用该收益，在业主大会做出决定之前由物业公司托管。

4、业主转让建筑物内的专有部分，其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。

5、根据规划设计的要求，高层建筑局部底层为公共架空空间，用于全民健身等公共场所，为了更好地利用此类空间，为所有业主提供更全面的配套功能需求，出卖人统一将公共架空空间进行功能规划设计，用于单元大堂、儿童活动、业主休闲健身、棋牌活动、储藏等场所使用，业主同意出卖人在房屋交付前或交付后，根据小区功能设置需要进行相应调整。交付使用以后由前期物业管理公司统一管理（局部功能为有偿服务），业主委员会成立以后，由业主委员会与物业管理公司协商管理模式。业主对此充分认可并不持异议。

第七条 物业的维修养护

业主、物业使用人同意按照下列规定维修养护物业：

1、对物业专有部分的维修养护，不侵害其他业主的合法权益；

2、因维修养护物业确需进入相关业主的物业专有部分时，物业服务企业应事先告知相关业主，相关业主有合理的容忍义务并给予必要的配合。相关业主因阻挠维修养护而造成他人财产损坏及损失的，应负责承担相应赔偿责任；

3、因维修物业或者公共利益，确需临时占用、挖掘道路、场地的，须向业主委员会、物业服务企业提出申请，经书面同意后方可实施，并在约定期限内恢复原状；造成损失的，应当赔偿；

4、物业在使用中存在安全隐患，已经或者即将危及公共利益及他人利益的，责任人应当及时应急维修；

5、当物业服务企业对物业共有部分维修养护时，相关业主应予以配合；有造成本物业共有部分或其他业主房屋及附属设施设备损坏的，由造成损坏的责任人承担赔偿责任；

6、在保修期和保修范围内，因使用不当造成的物业损坏或功能障碍，由业主自行负责；

7、业主如请物业服务企业对其专有部位及设施设备、毗连部位及设施设备进行维修、养护，应支付有关费用；

8、与其他非业主使用人在建立合法使用、维护、改造所拥有物业的法律关系时，应告知并要求对方遵守本物业服务的有关规定和本管理规约，并承担连带责任；

第八条 建筑物及其附属设施维修资金的筹集和使用

业主应当按照相关规定缴存、使用、续筹本建筑区划内的建筑物及其附属设施维修资金。

使用建筑物及其附属设施维修资金的，物业服务企业按有关规定向业主大会提出年度维修计划和维修资金使用方案，并经建筑物及其附属设施维修资金列支范围的专有部分占专有部分建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主同意。

业主转让其物业时，其缴存的建筑物及其附属设施维修资金同时转让，但仍存于该门户号的分户帐中。

对不执行有关规定缴存、续筹专项维修资金的业主，由业主委员会在建筑区划内予以公告，并督促其限期缴存、续筹。

第九条 物业维修、更新、改造的实施

小区内随时可能发生一些不可避免和难以预见的紧急突发情况，需要第一时间进行应急响应和维修处理，如不能及时维修将可能使相关紧急情况进一步扩大，带来更大的损失和危害。为此，物业共有部分的维修、更新、改造符合下述情形之一的，全体业主授权物业服务企业组织实施，费用由维修资金列支。

1、属规定的急修项目包括但不限于可能造成人身重大损害或财产损失、消防措施的维护等（具体急修项目由业主委员会制定）。

2、发生危及房屋使用安全或者公共安全的紧急情况。

3、经安全鉴定机构鉴定的危险房屋。

4、出现法律、法规、规章和有关技术标准规定必须维修房屋的情形。

因本小区业主众多，启动和实施业主大会书面表决的程序及实施时间较长；为提高工作效率，及时修缮小区公共设施设备，避免出现安全隐患、影响小区业主生活品质，维护小区形象、使物业保值增值，对于物业维修、更新、改造费用在 20000 元以下的，全体业主授权业主委员会审议通过后，由物业服务企业组织实施，费用由维修资金列支。

第十条 水、电、气等费用的交纳及其设施设备的维修责任

物业服务企业如接受供水、供电、供气、信息、环卫、有线电视、通信等专业单位的委托代收前款费用的，业主应当按照相关规定向物业服务企业按时足额交纳相关费用，并不得以任何理由拖欠、拒交上述费用。

相关设施设备的维修、更新、改造责任，由业主、专业单位分别按照相关规定承担；前款设施属于业主专有的，由业主承担维修费用；属于业主共同所有的，由全体业主或者相关业主按照其专有部分占专有部分建筑物总面积的比例分担维修费用。

第十一条 物业转让、出租的相关事项

业主转让或者出租物业时，须将本规约作为物业转让合同或者租赁合同的附件。业主转让或者出租物业后，当事人应当于物业买卖合同或者租赁合同签订之日起7日内，将物业转让或者出租情况和通讯方式书面告知物业服务企业。

房屋出租必须符合房屋出租的相关规定，不得改变房屋使用性质，不得危及物业的安全，不得擅自改变房屋原设计功能和布局，不得损害其他业主的合法权益；对房屋进行分割搭建，按间或按床位出租或转租，或将厨房、卫生间、客厅改成卧室出租或转租的，业主均应承担相应的责任。

业主转让物业，应当与物业服务企业结清物业服务费用及其它相关费用；约定由承租人交纳物业服务费用（物业服务资金）的，从其约定，业主负连带交纳责任。

第十二条 物业服务企业的权利

为了维护小区广大业主的公共利益，根据《中华人民共和国物权法》及其它相关规定，全体业主授予物业服务企业下列权利：

1、根据本临时管理规约制定并执行物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。

2、以劝阻、书面通知等必要措施制止业主、物业使用人违反本管理规约和规章制度的行为。

3、向欠费业主追缴物业服务资金或物业服务费。

4、对于非产权车位的机动车辆停放，采取非固定车位，先到先停，有偿使用的方式进行管理，车辆凭卡出入。

5、从楼上向外抛弃物品是严重违反公德和危害公共安全的行为，物业服务企业有权进行劝告、制止。

6、为维护业主的权益，对于搬运装修材料进入小区、搬运大件物资出小区的，业主、搬运人应协助物业服务企业进行询问、登记、管理。

7、对共有部位的非公共利益的合理使用应征得共有产权业主的同意。

8、对不按规定停放机动车的车主，物业服务中心发书面整改通知书。

第十三条 共有部分的保险

本建筑区划内公众责任保险，由全体业主按其专有部分占建筑物总面积的比例大小享有权利、履行义务；其费用进入物业服务成本或者物业服务支出的，由物业服务企业（其他管理人）代行办理相关手续。

业主的家庭财产与人身安全的保险由业主自行办理。

第十四条 业主提交通讯联系方式的义务

业主应当向物业服务企业提供联系地址、通讯方式。

联络方式以业主在办理房屋交付手续时提供的电话、传真、通信地址为准。业主保证对所提供资料的真实性负责。联络方式如有变更，业主应在变更后五日内以书面形式通知物业公司。其中任何业主或物业使用人的通信地址为：已办理房屋交付手续的业主，以本物业管理区域内已交付房屋为收件地址；未办理房屋交付手续的业主，则以买卖合同上载明的通信地址为收件地址；如果业主与物业公司另有约定通信地址的，则以业主发出的最后一份书面通知约定为准。

第十五条 违反本规约的责任

1、未按规定交纳物业服务费用的责任

业主未按规定交纳物业服务费用（物业服务资金）的，物业服务企业可以依法向人民法院提起诉讼。

2、违反物业使用禁止行为的处置

业主、使用人在物业使用过程中，有违反本规约物业使用禁止行为的，其他业主、使用人可以向有关行政主管部门报告，由有关部门依法查处；受侵害的相关业主可以依法向人民法院提起诉讼。

业主、使用人违反本规约规定，侵害他人合法权益的，物业服务企业有权要求其改正；业主、使用人拒不改正的，应承担以下违约责任：

（1）按《前期物业服务合同》约定支付违约金；

- (2) 赔偿损失;
- (3) 物业使用人违反本规约的, 相关业主承担连带责任;
- (4) 其他法律、法规规定的法律责任。

第十六条 纠纷的处理与相关民事诉讼

业主之间因本规约发生的纠纷, 协商不成的, 可向物业所在地人民法院提起诉讼。

我已认真阅读、理解并承诺遵守本临时管理规约及其附件的全部内容, 同意承担因违反本临时管理规约的相应责任, 并同意对本物业的使用人违反本临时管理规约的行为承担连带责任。

业主签名(单位盖章):

证 件 号 码:

房 屋 位 置: 栋 单元 房

承 诺 日 期: 年 月 日

- 附件：** 《装修管理规定》
《治安、消防、交通管理规定》
《环境、卫生管理规定》
《电梯使用管理规定》
《商铺管理规定》

装修管理规定

- 1、 在进行室内装饰装修时，遵守建设部《住宅室内装饰装修管理办法》和省、市有关装饰装修管理规定。
- 2、 在工程开工前，向物业服务企业进行装修申报并办理有关手续，清楚物业服务企业告知的关于装饰装修工程的禁止行为和注意事项，与物业服务企业签订装饰装修管理协议，并将此协议内容告知自行委托的装饰装修施工企业。
- 3、 不拒绝和阻碍物业服务企业依据装饰装修管理协议的约定对装饰装修活动进行的监督检查。
- 4、 严格按照装修管理服务协议约定的时间装修施工，尽量避免影响邻里生活。
- 5、 房屋装修不得影响建筑结构安全。未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，不变动建筑主体和承重结构，不挖地下室，不超过建筑设计标准或者规范增加楼面荷载（如超负荷吊顶、安装大理石和大型吊灯等）。
- 6、 未经批准不得擅自将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房。卫生间、厨房间防水层确需改动的，应当按照防水标准制订施工方案，完工后需做 24 小时闭水试验。
- 7、 不得擅自扩大、增加承重墙上原有的门窗尺寸、数量，不拆除连接阳台的砖、混凝土墙体，不对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建。
- 8、 在不影响结构安全与使用功能、不损害原建筑设计风格前提下，经该幢（栋）楼专有部分面积占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主同意，业主方可按统一设计款式对阳台、露台等实施统一封闭。以上统一设计款式由物业公司统一提供（包括材料和颜色等）。
- 9、 一楼私家花园、业主户内可通达的平台等不得违章搭建建筑物、构筑物。在不影响结构安全与使用功能、不损害原建筑设计风格的前提下安装花架、遮阳(雨)蓬等，须经

该幢（栋）楼专有部分面积占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主同意及有利害关系的业主同意，并依法办理相关手续，按照统一款式安装。以上统一款式由物业公司统一提供（包括材料和颜色等）。

- 10、不利用楼道、路面等公共部位拌沙浆、锯木板或进行切焊作业等。
- 11、装修垃圾应袋装，按物业服务企业指定的地点、时间堆放和清运。
- 12、避免造成管道堵塞、渗漏水、停水停电、物品毁坏等。
- 13、拆改燃气管道应委托专业燃气公司进行。
- 14、应将空调室外机安装在建筑物空调位或物业服务企业指定的位置，并安装牢固，防止跌落，发现有不牢固的情况，应当及时加固。

治安、消防、交通管理规定

- 1、不利用房屋窝藏犯罪人员、赃物或从事其他危害公共利益的活动，对违法犯罪人员和犯罪行为及时举报。
- 2、在本物业区域内发现行为可疑人员及时与物业服务企业联系。
- 3、出租房屋时，符合相关法律法规的规定，并告知物业服务企业。
- 4、爱护防火设施设备，遵守防火规定，发现火灾隐患及时通知物业服务企业。
- 5、楼层防火门保持关闭状态，不私自加锁或长期打开。
- 6、不在公共部位搭建或安装、放置任何物品阻塞消防通道。
- 7、除发生火警或紧急事故时利用天台逃生外，不使用天台作任何其他用途（房屋买卖合同中另有约定的除外）。
- 8、管理好电炉、燃气用具。外出时关闭电炉、燃气炉等用电用气器具。
- 9、遵守本物业的停车场管理规定，按交通指引标识行驶，不在本物业内试车，练车，不尾随其它车辆进出车场。
- 10、车辆按位停放，不占用他人车位和禁停道路。
- 11、停车后锁好车门，关闭车窗，车辆出入凭证随身携带，不将贵重物品存放车内。
- 12、不在本物业内公共道路或车场修理、清洗车辆，车辆漏油造成地面污迹及时自行清理。

- 13、不在本物业内鸣喇叭，车辆停放时及时关闭发动机，车尾不朝向绿化植物或住宅。
- 14、机动车辆停放期间，保证防盗报警器功能正常，发出报警产生噪音时迅速解除。
- 15、按照停车场收费标准交纳停车费。
- 16、爱护停车场设备设施，造成损坏应照价赔偿。
- 17、车位只用于停放车辆，不堆放杂物、安装设施或改作他用。
- 18、非机动车辆上好锁，停放在指定位置，长期不使用时及时清离。

环境、卫生管理规定

- 1、遵守本市市容及环境卫生管理规定。
- 2、保持本物业内的环境卫生，不乱扔烟头、纸屑等杂物。
- 3、不在本物业内乱搭、乱贴、乱挂、乱写、乱画等。
- 4、家居杂物、垃圾投放到指定的垃圾桶（箱）或地点。
- 5、不破坏公共绿化及设施，包括公共绿地、花草树木、建筑小品、体育设施等；不向绿地、花草、树木泼污水和有害物质。
- 6、在私家花园内种植花草树木不影响公共区域整体绿化效果，不对邻里居家安全、采光等造成不良影响，并自行做好绿化养护工作。
- 7、不在道路、公共花园、绿地、广场等公共场所晾晒衣物（物业服务企业指定晾晒处除外）。
- 8、不违反政府规定、在非指定地点燃放烟花、爆竹。
- 9、不在本物业内饲养未办理合法手续的动物（如犬类）及政府明确禁止饲养的具有侵害性、易传染疾病的动物，不在本物业内饲养家禽、家畜。对于本物业内允许饲养的动物：
 - A、遵守本地政府的有关规定办理合法手续，并告知物业服务企业。
 - B、在公共场所遛狗时，应拴上犬链牵引，并及时清除在公共场所排放的粪便。
 - C、不滋扰邻里，如造成5户以上投诉，自行将动物迁离本本物业。

10、注意保护楼梯等共用场地的环境卫生，如有物品洒落在共用场地，应自行清除，污染、破坏地面、墙面的，需恢复原样。

11、不利用门窗、玻璃窗等地方张贴广告，不在玻璃门窗上张贴报纸，以免有碍观瞻。

12、空调机冷凝水应当接入统一排水管道，防止随处滴漏。

13、空调机外机发出超标噪音的，应当维修正常后再使用。

电梯使用管理规定

1、乘坐电梯遵守“先下后上”的原则。

2、不用钥匙等硬物按动或拍打显示按钮及随意按动报警按钮。

3、电梯运行过程中不将身体依靠轿门，保障人身安全。

4、不在轿厢内追逐打闹、前后摇晃。

5、进出电梯，轿厢门开启时不强行挡住门停留或谈话。

6、用电梯运载大件物品请事先与物业服务中心联系，做好轿厢保护措施后方可使用，运载时放置在轿厢中间，保持轿厢重心平衡。

7、超载讯号铃声响时，换乘下趟电梯或减轻物品重量，不采用任何形式的强制关门手段。

8、不携带有毒、爆炸等危险物品进入电梯。

9、不在繁忙时段携带宠物乘坐电梯，不将成人自行车带入电梯。

10、如遇火警，不使用电梯。

11、上下电梯礼让老人、孕妇、儿童和其他需照顾的人士，学龄前儿童由成人带领乘梯。

12、不在电梯内吸烟、吐痰、弃物和搬动损坏轿箱内装饰物。

13、制止儿童在电梯附近玩耍，以免发生危险或影响电梯使用。

14、电梯发生停运等故障时，立即按警铃报警，耐心等待救援，不采取强行拍打、撬门等行为，以免影响救援。

15、遇到电梯停运检修时，不强行开启、使用电梯或移动检修标识牌，以免发生意外事故。

商铺管理规定

- 1、 商铺经营者应守法经营，在开业前须按政府有关部门规定取得各项经营许可证、营业执照、税务登记证、工作人员上岗证等合法经营证照，并将相关证照复印件送交物业服务企业备案。
- 2、 严格按照商铺买卖合同或租赁合同的约定经营，不得擅自改变经营业态、扩展经营区域。
- 3、 未经有利害关系的业主同意并依法办理相关手续，住宅楼下的商铺不得从事排放大气污染物、水污染物、恶臭、油烟、异味、噪声、振动、热污染、光、电磁波辐射等足以影响到有利害关系的业主身心健康和正常生活的经营项目。
- 4、 如商铺业主将商铺出租、转让，须将出租、转让事项告知物业服务企业。同时，业主有责任监督商铺使用人的经营行为，并对商铺使用人违反本管理规定的行为承担连带责任。
- 5、 商铺的排污、排烟、噪音、灯光、垃圾处理等应符合环保标准，在经营过程中不影响其他住（用）户的正常生活或经营，不损害其他住（用）户的合法权益。如招致其他住（用）户投诉，商铺经营者应按要求配合整改。
- 6、 商铺应合理控制营业时间，以不影响有利害关系的业主正常休息、生活为度，发生有利害关系的业主投诉应及时采取整改措施，并做好沟通工作。
- 7、 任何时候（包括周末、节假日）均不得占用走廊、过道、广场等公共通道、公共场所进行经营活动或摆放物品（包括货物、桌椅及可移动招牌等）。
- 8、 商铺业主悬挂店招或广告如需使用外墙面等公共部位的，只能基于其合理需要，对与其专有部分相对应的外墙面等部分进行合理使用，不随意悬挂招牌。悬挂招牌及位置应符合当地政府规定，并符合物业服务企业统一的形状、内容和款式等，不影响本物业整体外观，不损害相邻业主权益。
- 9、 严格落实政府主管部门有关“门前三包”等管理要求，保持商铺周围干净、整洁，垃圾及时清理，并按约定的方式处理。
- 10、 不在公共场所摆设神位及燃烧香烛。

- 11、不移动、挪用公共设备、设施从事经营活动。
- 12、未经物业服务企业同意，商铺从业人员不得进入本物业封闭管理区域的封闭组团、苑落或者楼栋进行派发名片、宣传资料等宣传或经营活动。
- 13、商铺从业人员不得擅自进入本物业封闭管理区域的封闭组团、苑落或者楼栋，送货人员须经订货业主确认后方可进入。
- 14、商铺装修须提前将装修项目、装修方案、装修图纸等向物业服务企业备案，签订装修管理服务协议，遵守装修管理法规及本物业装修管理规定。
- 15、为保持本物业整体美观，商铺招牌的规格、款式、悬挂位置、材质等须提前向物业服务企业备案，并符合政府主管部门的相关管理规定。
- 16、未经政府主管部门及相关业主的书面同意，不得在商铺外任何位置张贴、悬挂或安装任何类型的广告牌或宣传品。
- 17、遵守国家及地方消防安全管理相关法规，依法建立本单位消防安全管理责任制，对雇请人员进行安全生产教育，一旦发生安全事故应及时、如实向有关部门报告。
- 18、配合政府主管部门、物业服务企业开展的消防、安全检查，对存在的问题按要求整改。
- 19、按规定配备足够、有效的消防器材，定期维护保养并保存相关记录；非火警情况不得擅自用消防设备，不损坏铺内任何消防设施。
- 20、承诺遵守以下规定，并对商铺经营者及从业人员违反以下规定所造成的后果负责：
 - A、不得擅自挪用、损坏公共区域所配置的消防器材、设备、设施；
 - B、不得擅自用消防水源；
 - C、不占用、遮挡、堵塞消火栓；
 - D、不堵塞安全出口、消防车通道、疏散通道；
 - E、不遮挡安全疏散指示标志；
 - F、不存放、生产、经营易燃、易爆、有毒、变质物品；
 - G、用火、用电、用气、用油等遵守相关安全管理规定；
 - H、不私自乱拉、乱接用电、用气线路；
 - I、动火作业应事先报政府主管部门或其授权单位审批。

21、 机动车、非机动车应按指定位置停放，运送货物的车辆在指定位置装卸。

22、 每天营业结束后，应关闭商铺水、电、气阀门及门窗等，做好防火、防盗等工作。

23、 商户从业人员须遵守国家法律法规和本物业管理区域相关管理规定，不在本物业管理区域内从事赌博、贩毒、吸毒、色情等违法犯罪活动。

24、 当本物业管理区域内公共秩序因商铺从业人员或其供方人员、商铺客户等原因遭到破坏或可能导致混乱时，物业服务企业有权制止有害行为的发生或禁止相关人员进入，情况严重时可移交公安机关等部门处理。

25、 物业服务企业有权自行或配合政府主管部门对商铺的消防安全、经营范围、环境卫生、物品摆放等进行检查，对存在的问题物业服务企业有权限期整改或上报相关主管部门。

26、 商铺业主或使用人应按时交纳物业服务费用及物业服务企业代收代缴的水电费，否则，物业服务企业有权依据合同约定采取催缴措施并收取违约金。