

新都会业主临时管理规约

第一章 总 则

第一条 为了规范新都会项目物业管理活动，维护业主和物业管理企业的合法权益，提高物业档次和环境，根据《物权法》、《物业管理条例》等相关法律法规、政策，开发商在销售物业之前，制定本临时管理规约，并向物业买受人明示，对有关物业的使用、维护、管理，业主及物业使用人的共同利益及应当履行的义务，违反临时管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。

第二条 物业买受人与开发商签订《商品房买卖合同》时对本临时管理规约予以承诺，表示对本临时管理规约内容的认可。

第三条 本临时管理规约对开发商、业主和物业使用人均有约束力。

第二章 物业的使用

第四条 在使用、转让所拥有物业时，应遵守相应的法律、法规、政策等。业主转让或出租物业时，应提前书面通知物业服务企业，并要求物业继受人签署本临时管理规约承诺书或承租人在租赁合同中承诺遵守本临时管理规约，业主承担连带责任。

第五条 根据有关法律法规和《商品房买卖合同》，业主享有以下物业共用部位、共用设施设备的所有权：

- 1、由单幢建筑物的全体业主共有的共用部位，包括该幢建筑物的承重结构、主体结构、公共门厅、公共走廊、公共楼梯间、户外墙面、屋面等；
- 2、由单幢建筑物的全体业主共有的共用设施设备，包括该幢建筑物内的给排水管道、落水管、水箱、水泵、电梯、照明设施、消防设施、避雷设施等；
- 3、由物业管理区域内全体业主共有的共用部位和共用设施设备，包括围墙、池井、照明设施、共用设施设备使用的房屋、发电机等。

第六条 在本物业管理区域内，根据《商品房买卖合同》约定，地下室（包括地下车库）的产权及权益归属建设单位所有，建设单位有权对上述部位进行

处理。

第七条 业主对物业的专有部分享有占有、使用、收益和处理的权利，但不得妨碍其他业主正常使用物业。

第八条 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、环境保护等方面妥善处理与相邻业主的关系。

第九条 业主应按房地产权证书/不动产权证载明的用途或规划设计用途使用物业。因特殊情况需要改变物业设计用途的，业主应在征得相邻业主（相关利害人）书面同意后，并报有关行政部门批准，并告知物业管理企业。

第十条 业主装饰装修房屋时，应事先告知物业服务企业，并与其签订装饰装修管理服务协议，涉及到相关政府部门审批的要经过政府批准后方可进行装饰装修。

业主应按装饰装修管理服务协议的约定从事装饰装修行为，遵守装饰装修的注意事项，不得从事装饰装修的禁止行为。

第十一条 业主应在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，并不得长时间占用装饰装修材料堆放点，更不得擅自占用物业共用部位和公共场所。

第十二条 因装饰装修房屋影响物业共用部位、共用设施设备的正常使用以及侵害相邻业主合法权益的，业主应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任。

第十三条 业主应按有关规定合理使用水、电、气等共用设施设备，不得擅自拆改。

第十四条 不能从事产生噪音、有毒有害和工业生产等行业。

第十五条 全体业主和物业使用人应积极配合物业服务企业开展各项工作。

第十六条 业主或物业使用人对物业服务企业的工作如有意见或建议，可直接向物业服务企业提出，发生争议时可以协商解决。

第十七条 加强安全防范意识，自觉遵守有关安全防范的规章制度，做好防盗、防火工作为确保家庭人身财产安全，应进行家庭人身、财产保险。

第十八条 业主如委托物业服务企业对其自用部位、设备设施和毗连部位的

有关设施、设备进行维修、养护，及其它特约服务应支付相应费用。

第十九条 为保持新都会项目物业的档次和环境统一和谐，在物业范围内，不得有下列行为：

1、擅自改变房屋结构、外貌（含外墙、外门窗、阳台等部位的颜色、形状和规格）、设计用途、功能和布局等；

2、对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建及封闭阳台；

3、擅自在门、窗外及露台安装各种形式的防盗栅栏、遮阳篷等；

4、擅自在屋顶安装太阳能热水器等设施设备；

5、占用或损坏楼梯、通道、屋面、平台、道路、停车场等公用设施及场地；

6、损坏、拆除或改造供电、供水、通讯、有线电视、排水、排污、消防等公用设施；

7、随意堆放杂物、丢弃垃圾、高空抛物；

8、违反规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有毒、有害、危险物质等；

9、践踏、占用公共绿化用地；损坏、涂划园林建筑小品；

10、在公共场所、道路两侧乱设摊点、随意停放车辆；

11、影响小区观瞻的乱搭、乱贴、乱挂、设立广告牌；

12、聚众喧闹、噪声扰民等危害公共环境或其他不道德的行为；

13、违反规定饲养家禽、家畜及宠物；

14、在房屋顶面擅自加层建房或搭棚。

第二十条 人为造成公用设施设备或其它业主设施设备损坏，由造成损坏责任人负责修复或赔偿经济损失。

第二十一条 发现房屋共用部分、共用设施、设备需维修的，业主或物业使用人应及时告知物业管理企业，以便企业派人及时修复，在实施维修作业时，应配合维修人员做好维修工作，使维修工作正常进行。

第二十二条 业主如委托物业管理企业对其自用部位、自用设施和毗连部位的有关设施、设备进行维修养护的，应支付相应费用。

第二十三条 物业服务费每年收取，缴费时间按照合同约定缴纳。业主因故不能缴纳物业服务费用的，应委托他人按期代缴或及时补缴，并按时缴纳水、电、燃气等费用。如业主闲置该房屋的，也应按规定向物业公司足额缴纳物业费。

第二十四条 业主在接到开发公司发出“入户通知书”后，应在要求期限内接受房屋，超过约定的接受期限也视为接受房屋，并应足额缴纳物业服务费。

第二十五条 业主应按有关规定缴纳和使用专项维修资金，维修资金不够使用时，应按有关规定续筹。

第二十六条 业主使用物业内的文化娱乐体育设施、停车场等设施、场地时，应按相关政府相关文件规定缴纳相应服务费用。

第二十七条 房屋租赁或转让时必须到物业公司备案并结清相关费用。

第二十八条 自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好。

第二十九条 加强精神文明建设，弘扬社会主义道德风尚，互助友爱，和睦相处，共同创造良好的工作和生活环境。

第三十条 物业服务企业可根据本规约的规定，制订各项管理制度。

第三十一条 本规约自首位物业买受人承诺之日起生效。

第三十二条 本规约自首届业主大会成立，并经业主代表大会通过新的《管理规约》生效后，本规约自然终止。

我已经仔细阅读本规约，并且遵守本规约，如果违约本人承担全部责任。

房屋座落位置： _____ 幢 _____ 号

承诺人：

承诺时间：