临时管理规约

第一章  总  则

**第一条** 根据国务院《物业管理条例》、《浙江省物业管理条例》、《台州市物业管理实施办法》和有关法律法规，结合小区实际情况，制订本临时管理规约。

**第二条**  本临时管理规约由建设单位制定，经辖区物业主管部门备案后作为商品房买卖合同附件一同签定。

**第三条**  本临时管理规约对业主、使用人均有约束力。

**第四条**  建设单位与物业服务企业签订的前期物业服务合同中涉及业主共同利益的约定，应与本临时管理规约一致。

第二章  物业基本情况

**第五条** 本物业管理区域内物业的基本情况

物业名称 心海上城（现代大道以北、学院路以东地块）；

座落位置  台州市椒江区葭沚街道 ；

物业类型 中高层住宅、商业经营用房；

总建筑面积约 373266.78平方米（包括地下建筑面积） ；

物业管理区域 台州市椒江区，东至规划路，南至现代大道，西至学院路，北至规划路。

**第六条**  根据有关法律法规和物业买卖合同，业主享有以下物业共用部位、共用设施设备：

1、单幢建筑物的全体业主的共用部位，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、单幢建筑物的全体业主的共用设施设备，包括该幢建筑物内的给排水管道、落水管、水箱、水泵、电梯、冷暖设施、照明设施、消防设施、避雷设施等；

3、物业管理区域内全体业主的共用部位和共用设施设备,包括围墙、池井、照明设施、共用设施设备房、物业管理用房等。

第三章  物业的装修

**第七条**  业主、使用人需要装饰装修房屋的，应当将装修项目、装修部位、装修时间等书面告知物业服务企业。同时，物业服务企业应当将房屋装修的禁止行为和有关装修备案等事项书面告知业主或使用人。

**第八条** 业主、使用人装修房屋时，应自觉遵守《台州市居住出租房屋消防安全管理规定》等有关规定，按规定进行装修。并接受当地房管部门或物业服务企业的检查、指导和监督。

**第九条**  在装饰装修中禁止下列行为:

1、在房屋屋顶擅自加层建房或搭棚、自行安装太阳能热水器；

2、擅自改房屋结构、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；

3、在房屋承重墙、梁、柱（含构造柱）、板进行拆改，开挖门洞；

4、在楼面上凿槽安装各类管道，包括在楼面上凿孔、打洞、砌墙或超标准荷载；

5、在悬挑楼梯的承重墙上挖壁打洞；

6、在悬挑阳台拖梁部位的墙体上挖洞；

7、拆改房屋共用设施设备；

8、封闭侵占房屋共用部位；

9、违反装修时间规定，发出噪音，影响邻里正常生活；

10、卫生间、厨房间移位、扩大或者增设。

**第十条** 对本物业外立面装修，作如下约定：

1、雨篷：不得以任何形式安装遮阳篷、雨篷；

2、晒衣架子：不得在室外安装任何形式的晒衣架 ；

3、花架子：不得在室外安装任何形式的花架；

4、防盗窗：不得安装防盗窗（栏杆）；

5、空调外机安装：应在开发商设计预留位置安装空调外机，未预留位置的，应按甲方指定的位置安装，并按要求做好噪音及冷凝水的处理；

6、低层花园：不得更改护栏（含颜色、材料、增加门扇），不得在花园内搭建建筑物、构筑物；

7、沿街商铺广告牌：应在甲方指定位置悬挂招牌，不得随意悬挂广告牌影响本物业整体形象；

8、太阳能热水器：不得自行安装任何太阳能热水器；

9、外立面：不得改变房屋外立面外形和色调。

**第十一条**  为保证业主的正常休息，本物业管理区域的装饰装修施工时间为：周一到周五上午8:00—12:00，下午14:00—18:00；双休日上午10:00—12:00，下午14:00—18:00，法定节假日禁止施工。

**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或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。

第四章 物业的使用

**第十三条**  业主对物业的专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利，但不得妨碍其他业主正常使用物业。

**第十四条**  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。

**第十五条**  业主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书面同意后，报有关行政主管部门批准，并告知物业服务企业。

**第十六条**  业主、使用人在物业使用中，不得有下列行为：

1、擅自占用或损坏楼梯、通道、走廊、屋面、平台、停车场（库）、自行车库等公用设施及场地；停车场（库）、自行车库不按规划性质挪作他用；

2、擅自拆除、截断、改变、连接、改造供电，供水、供气、通讯、排水、排污、消防等公用设施；

3、影响物业整体环境或市容观瞻的乱贴、乱挂、设立广告牌；

4、践踏、占用、擅自改变、破坏绿化用地；损坏涂划园林建筑小品。在树上刻划、拉绳（铁丝）晾晒衣服等；

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

6、随意堆放建筑装潢垃圾、杂物、乱丢弃垃圾、高空抛物；

7、未经有关部门许可设置营业摊点、店铺跨门营业；

8、不按次序停放车辆，鸣喇叭和大型车辆进入住宅小区停放过夜；

9、在使用电梯时超载物品，在轿厢内吸烟、张贴、涂画或损坏内壁；

10、进行危害公共利益、侵害他人合法权益或其它不道德行为；

11、违反规定饲养家禽、家畜及宠物；

12、破坏房屋外貌（包括但不仅限于外墙、屋面、门窗、栏杆等形态及颜色），以任何形式封闭阳台或在阳台引入上、下水管和龙头，安装防盗窗（栏杆）及室外任何形式的衣架，以任何形式安装遮阳蓬、雨篷；自行安装太阳能热水器；

13、法律、法规、规章及政府规定禁止的其它行为。

**第十七条** 业主违反物业使用禁止行为的处理：

1、业主违反本临时管理规约装修或其他规定的，物业服务企业有权制止，业主拒不改正的，物业服务企业可以采取以下措施予以制止：

（1）勒令停止装修装饰工程，禁止施工人员进入物业管理区域；

（2）采取必要措施维护公共秩序和环境。

**第十八条**  业主、使用人使用电梯时，应遵守电梯使用管理规定。

**第十九条**  业主、使用人车辆行驶和停放，应遵守以下规定：

1、 5 吨以上货车（搬家等特殊情况除外）、大型客车以及载有易爆、剧毒、放射性等危险品的车辆禁止进入小区；

2、机动车辆在小区内行驶，时速不得超过 5 公里，禁止鸣号、试车和练车；

3、机动车应规定的车位停放，禁止在消防通道、消防井盖、绿化等场地停放；

4、按规定缴纳停车费；

5、不得擅自在公共停车位上安装任何设置，车辆停放期间，防盗报警器应使用静音，防止发生噪音影响他人生活和休息；

**第二十条** 业主不得擅自拆改共用的供电、供水、供气等设备设施；不得改变车棚、车库的使用性质；出租物业时，要了解承租人的居住人口，防止群租，影响他人的生活和安全。

**第二十一条** 业主、使用人饲养宠物时，应遵守宠物有关饲养规定。

第五章  物业的维修养护

**第二十二条** 业主对物业专有部分的维修养护行为不得妨碍其他业主的合法权益。

**第二十三条** 因维修养护物业确需进入相关业主的物业专有部分时，业主或物业服务企业应事先告知相关业主，相关业主应给予支持和配合。

相关业主阻挠维修养护的，造成物业损坏及其他损失的，应承担相应的赔偿责任。

**第二十四条** 发生危及公共利益或其他业主合法权益的紧急情况下，必须及时进入物业专有部分进行抢修但无法通知相关业主的，物业服务企业应向相邻业主说明情况，并在第三方（如所在地居委会或派出所等）的监督下，进入相关业主的物业专有部分进行抢修，事后应及时通知相关业主并做好善后工作。

**第二十五条** 因维修养护物业或者公共利益，业主确需临时占用、挖掘道路、场地、绿地及其他共用部位、共用设施设备的，应告知业主委员会、物业服务企业及社区居委会，在征得相关业主同意和相关职能部门的审批后实施，并按约定期限恢复原状。

**第二十六条** 物业存在安全隐患，危及公共利益或其他业主合法权益时，责任人应当及时采取措施消除隐患。

**第二十七条** 全体业主应按规定缴存、使用和管理物业专项维修资金。

第六章  业主的共同利益

**第二十八条** 为维护业主的共同利益，全体业主同意在物业管理活动中授予物业服务企业以下权利：

1、根据物业管理法律法规和本临时管理规约由物业服务企业制定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各项规章制度；

2、以告知、规劝、公示、 上报、 诉讼等必要措施制止业主、使用人违反物业管理法律法规和临时管理规约的行为；

3、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，在全体业主授权下物业服务企业有权劝告、制止；

4、为保证业主的大件物资的安全，在无业主同意的情况下，物业服务企业可以对该户大件物资的搬出进行控制；

5、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，否则放置在共有部位的物品均视为废弃物，物业服务企业有权清理而无需事先通知；

6、对属全体业主所有的共用部位和共用设施设备进行经营，按规定管理所得收益，每年度的第一季度公布一次收支情况。

**第二十九条** 建设单位应在物业管理区域内显著位置设置公告栏，用于张贴通知、公告以及物业管理规章制度。

**第三十条** 本物业管理区域内，物业服务收费采取包干制方式。

**第三十一条** 物业服务费用关系到物业管理工作正常开展和全体业主的共同利益，业主在办理物业交付手续后，均应积极履行义务，自觉交纳物业服务费用。业主委托物业服务企业提供特约服务的，其费用由双方当事人另行约定。

**第三十二条** 业主出租物业时，约定由承租人交纳物业服务费用的，业主负连带责任。转让物业的，业主应自觉与物业服务企业结清各项物业服务费用。

第七章  违约责任

**第三十三条** 业主、使用人应自觉遵守本临时管理规约，对违反临时管理规约，造成其他业主物业损害或导致全体业主共同利益受损的，其他业主、业主委员会和物业服务企业可依据本临时管理规约向人民法院提起诉讼。

**第三十四条** 建设单位未能履行本临时管理规约约定的，业主和物业服务企业可向有关行政主管部门投诉，也可根据本临时管理规约向人民法院提起诉讼。

第八章  附  则

**第三十五条** 本临时管理规约所称物业的专有部分，是指由单个业主独立使用并具有排他性的房屋、空间、场地及相关设施设备。

**第三十六条** 本临时管理规约所称物业的共用部位、共用设施设备，是指物业管理区域内属于多个或全体业主共同所有或使用的房屋、空间、场地及相关设施设备。

**第三十七条** 业主转让物业时，应提前通知物业服务企业，并要求物业继受人签署本临时管理规约承诺书。出租物业时，承租人应在租赁合同中承诺遵守本临时管理规约。

**第三十八条** 本临时管理规约每位业主各执一份，建设单位、物业服务企业各留存一份。

**第三十九条** 本临时管理规约自首位物业买受人承诺之日起生效，至业主大会制定的《管理规约》生效之日终止。

承 诺 书

本人为心海上城（现代大道以北、学院路以东）地块  幢  单元  室（物业名称及具体位置）的买受人，为维护本物业管理区域内全体业主的共同利益，本人承诺如下：

一、已详细阅读  台州万葭置业有限公司 （建设单位）制定的《临时管理规约》；

二、同意遵守并倡导其他业主、使用人遵守临时管理规约；

三、本人若违反临时管理规约约定的，同意承担相应责任；

四、同意在转让物业时，要求物业买受人签署临时管理规约承诺书，并送交建设单位或物业服务企业。

承诺人（签章）：

    年   月   日