

# 临时管理规约

## 第一章 总 则

**第一条** 为加强物业服务区域内建筑物及其附属设施的管理，维护全体业主和物业使用人的合法权益，维护公共环境和秩序，根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》和其它相关法律、法规、政策，制定本临时管理规约。本规约对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务及业主违反临时管理规约应当承担的责任等事项作出约定。

**第二条** 建设单位应当在物业销售前将本临时管理规约向物业买受人明示，并予以说明。物业买受人与建设单位签订《商品房买卖合同》时对本临时管理规约予以的书面承诺，表示对本临时管理规约内容的认可。

**第三条** 本规约对建设单位、物业服务企业、业主和物业使用人均有约束力。物业的所有权发生变更时，首位业主/使用人对本临时管理规约书面承诺的效力及于此后的物业继受人。

**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，应与本规约一致。

## 第二章 物业基本情况

**第五条** 本物业服务区域内物业的基本情况

物业名称： 悦观园；

座落位置：台州市椒江区（县、市）葭沚街道（乡、镇）市府大道以北，永宁河以西；

物业类型 住宅；

建筑面积 7408.96 平方米。

物业服务区域四至：

东至 永宁河；

南至 市府大道；

西至 用地边线（与中央花园交界围墙）；

北至 用地边线（与中央花园交界围墙）。

**第六条** 根据有关法律法规和物业买卖合同，业主对物业共用部位、共用设施设备享有共有和共同管理的权利。

物业服务区域内供水、供电、供气、通讯、有线电视等设施的维修和养护，由相关社会企事业单位负责。

根据住房城乡建设部《物业承接查验办法》有关规定，全体业主同意授权物业服务企业代为查验物业共用部位、共用设施设备。

**第七条** 在本物业服务区域内的其他设施设备归属以《商品房买卖合同》为准，但建设单位行使所有权时，不得影响物业买受人正常使用物业。

### 第三章 物业的使用、管理、维护

**第八条** 业主、物业使用人在签订《前期物业服务协议》及办理入住手续时，须详细填写《前期物业服务协议》中的业主、物业使用人信息栏及各类表单上的各项内容，并向物业服务中心提供准确的通讯地址以及至少 2 个通讯号码。业主、物业使用人应保证《前期物业服务协议》中信息栏内容及向物业服务中心提供的信息准确，以便发生紧急情况或依法送达函件时能及时联系上业主、使用人。

物业服务企业按照业主、物业使用人提供的通讯地址以及业主、物业使用人与开发商的购房合同中的地址或户籍地址向业主、物业使用人寄发邮件的，不论业主、使用人是否签收，均视为已经送达；若业主、使用人变更地址或通讯方式的，须及时书面告知物业服务中心，如因业主、使用人约定联系方式变更后未及时通知导致建设单位、物业服务企业发出的通知无法按时送达，或者在收件地址未变更的情况下，书面通知被以任何原因退回的，视为已送达，相应责任由未及时通知约定联系方式变更的业主或使用人承担。

物业服务企业在向业主、使用人送达各类函件时，已经采取了直接送达、邮寄送达、留置送达的方式，仍不能送达的，可以采取在物业门口和小区内张贴公告的方式送达。

**第九条** 业主、物业使用人不得违反法律、法规以及临时管理规约，将住宅改变为经营性用房，也不得改变停车库（场）、自行车库等的使用性质。

**第十条** 业主、物业使用人应遵守法律、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、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；严禁擅自拆除、截断、改变、连接、改造供电、供水、供气、通讯、排水、排污、消防等共用设施。

**第十一条** 物业服务区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施，不得改变用途。物业服务企业确需改变公共建筑和共用设施用途的，应当提请业主大会讨论决定同意后，由物业服务企业依法办理有关手续。

**第十二条** 业主、使用人、物业服务企业不得擅自占用、挖掘物业服务区域内的道路、场地，损害业主、使用人的共同利益。因维修物业或者公共利益，业主确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会、物业服务企业的同意，并按照规定办理有关手续；物业服务企业确需临时占用、挖掘道路、场地的，应征得业主委员会同意后及时告示业主。业主、使用人、物业服务企业应当将临时占用、挖掘的道路、场地，在约定期限内恢复原状。

**第十三条** 业主、物业使用人在使用、出租、转让建筑物及其附属设施时应遵守物业管理法规、

规章、政策的规定，不得影响他人的正常使用。

妨碍他人正常使用物业的应及时改正，造成他人损失或影响物业使用的，应承担修复或赔偿责任。

**第十四条** 根据国家住房和城乡建设部颁布的《商品房屋租赁管理办法》，出租房屋时，不得出现群租现象，包括但不限于将房屋作集体宿舍租赁，或直接/分割后向两个以上的社会人员出租房屋；不得允许承租人将房屋转租给一个以上的次承租人，出现上述行为，由业主、出租人承担由此产生的全部法律责任。同时，物业服务企业有权禁止房屋承租人和次承租人进入本物业管理区域。

**第十五条** 业主、物业使用人不得擅自改变房屋结构、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；不得擅自封闭阳台；不得擅自安装雨篷、外置式晾衣架、花架、卫星接收器等。

**第十六条** 业主、物业使用人不得在房屋屋顶加盖建房或搭棚，不得安装太阳能热水器或其他附属设施。

**第十七条** 业主、物业使用人应按设计预留的位置安装空调，未预留设计位置的，应按物业服务企业指定的位置统一安装，并按要求做好噪音及冷凝水的处理。

**第十八条** 业主作为建筑幕墙（包括但不限于幕墙、干挂石材、砖面等）的安全维护责任人，应加强日常检查，或定期委托专业单位对建筑幕墙进行维护、检修。

业主、物业使用人不得在房屋楼面任何部分上安装（摆放）超过楼面荷载的家具等物品。

**第十九条** 业主、物业使用人不得擅自占用公共楼道、电梯厅、消防通道等共用部位或公共区域；不得将自行车、花盆、衣架、鞋架等私人物品摆放在共用部位或公共区域。

**第二十条** 电梯使用注意事项：

- 1、不得乘用明示停止使用的电梯，或者明示正在施工的电梯；
- 2、不得长时间强制开门，或者采用非正常手段开启电梯层门、轿厢门；
- 3、在电梯开关门时，不要试图用身体或物品阻止电梯关门，正确的方法是在轿内按住开门按钮或在层站上按住与电梯运行方向一致的召唤按钮。
- 4、不得在电梯内蹦跳、打闹；
- 5、不得将电动自行车驶入轿厢；
- 6、不得在电梯轿厢内吸烟；
- 7、不得在房屋装修时将乘客电梯作为货梯使用；
- 8、不得携带易燃易爆物品、危险化学品以及其他可能影响电梯安全运行的物品；
- 9、不得毁坏电梯的零部件或者标志；
- 10、不得乘用超过额定载荷的电梯，以免发生意外；

11、乘坐电梯时不得挤在门口，以免衣服和携带物品被夹住或卡住。

12、老人、儿童、行动不便者等应由其他人员陪同乘坐电梯。

13、不得乘坐明确表明处于非安全状态下的电梯。

14、遇到火灾、地震或其他灾害时，请不要使用电梯。

15、被困在轿厢内，需注意：

(1) 不要惊慌，保持冷静，轿厢内部不是封闭空间，没有窒息危险。

(2) 使用报警装置或其他通讯工具与物业服务中心或维保单位取得联系，等待专业人员救援。

(3) 千万不要强行打开电梯门，以防高空坠落。

**第二十一条** 违反本规约第二十条规定，不正确或不安全使用电梯，造成人身伤亡、财产损失的，由使用人自行承担责任。

**第二十二条** (1) 禁止以任何形式对本物业内的公共部位进行破坏、例如在电梯、外墙、公共卫生间等所有公共部位粘贴广告、乱涂乱画、划出划痕等，若破坏须恢复原状并赔偿损失。

(2) 业主、物业使用人不得擅自房屋外立面、共用部位或公共区域设置广告牌、电子屏等。

(3) 沿街商铺布设广告牌、条幅、悬挂物、灯饰等必须统一、美观，安装规范、牢固，并做好防护措施。

(4) 为确保本项目内外的良好形象不受损害，本项目内外的商铺店招必须经物业服务中心审核，并到相关单位办理规定手续后方可安装。

业主、物业使用人违反本条规定的，物业服务企业有权进行劝阻、制止；劝阻制止不成的，全体业主除采取群众监督、批评教育、公开曝光等教育手段以外，并授予物业服务企业向违规业主、物业使用人要求恢复原状、赔偿或收取人民币1000元违约金等权利。

**第二十三条** 业主、物业使用人须合理使用与其毗邻的公共露台。不得在公共露台上擅自作任何装修和破坏。不得在公共露台上擅自摆放物品、搭建建筑物、构筑物、支架、檐棚、招牌、伞具等其他未经全体业主、物业使用人同意的物品。业主、物业使用人如有违反的，物业服务企业有权进行劝阻、制止；劝阻制止不成的，全体业主除采取群众监督、批评教育、公开曝光等教育手段以外，并授予物业服务企业向违规业主要求恢复原状、赔偿或收取人民币元违约金等权利。

**第二十四条** 业主、物业使用人须积极配合物业服务企业维护公共露台。如阻挠物业服务企业维护公共露台，则因此产生的一切责任均由相关业主、物业使用人承担。

**第二十五条** 本物业内每户水、电表归属于政府相应的管理部门管理。非经政府相关部门的书面许可，不得擅自拆卸、改装、移动。若违反此项规定而引发事故及造成经济赔偿的，须由业主/物业使用人承担相应的责任。**(此条适用于一户一表的项目)**

**第二十六条** 因维修养护物业确需进入相关业主、使用人的物业专有部分时，业主、物业使用

人或物业服务企业应事先告知相关业主、物业使用人，相关业主、物业使用人应给予必要的配合。

相关业主、物业使用人阻挠维修养护行为如造成物业损坏及其他损失的，应承担修复、赔偿损失等责任。

**第二十七条** 发生危及公共利益或其他业主、使用人合法权益的紧急情况，必须及时进入物业专有部分进行维修养护，但无法通知相关业主、使用人的，物业服务企业可向相邻业主、使用人说明情况，在第三方（如所在地社区、派出所、业主委托人或小区业主委员会）的监督下，进入相关业主、使用人的物业专有部分进行维修养护，事后应及时通知相关业主、使用人并做好善后工作。若因此对相关业主、物业使用人造成损失的，相关费用由责任人承担或由受益人予以补偿。

**第二十八条** 物业服务企业对物业的共用部位、共用设备设施进行维修养护时，有关业主、物业使用人应当给予配合。业主、物业使用人阻挠维修养护，造成物业损坏及财产损失的，应当负责修复并承担赔偿责任。

**第二十九条** 物业存在安全隐患，危及公共利益或其他业主、物业使用人合法权益时，责任人应及时维修养护，有关业主、使用人应当配合。责任人不履行维修养护义务的，致使其他业主、物业使用人权益受损的，应承担赔偿责任。

**第三十条** 因业主或物业使用人使用不当或者擅自改动房屋结构、设备位置和不当装修等造成他人人身财产损害的，或造成物业质量问题及管道堵塞导致漏水或溢水的，由相关物业的业主或物业使用人依法承担相应的维修责任及赔偿责任。

**第三十一条** 若《前期物业服务合同》或《前期物业物业服务协议》中，约定物业服务企业可以利用电梯投放商业广告的，根据合同或协议的约定，可将该部分收入专项用于电梯日常运行维护。

**第三十二条** 建设单位应按国家规定或合同约定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任，在保修期内存在的质量问题，建设单位应及时修复。

在物业保修期内，建设单位不履行或无法履行保修责任的，由相关业主或者业主委员会提出申请，经市、县物业主管部门核实后，由业主委员会组织维修，其费用在保修金中列支。

专有部分保修期满后，业主、物业使用人须自行承担物业专有部分维修养护的责任。业主、物业使用人对物业专有部分的维修养护行为不得妨碍其他业主、物业使用人的合法权益。

**第三十三条** 物业服务区域内共有部位、共有设施设备保修期限满后的维修、更新和改造费用，除国家有关规定和物业服务合同已明确在物业服务费中列支外，在专项维修资金中列支。

**第三十四条** 专项维修资金的缴存、管理、使用和续筹根据《杭州市物业管理条例》、《杭州市

物业维修基金和物业管理用房管理办法》及杭州市政府部门有关规定执行。

#### 第四章 消防管理及公共秩序管理规定

**第三十五条** 业主、物业使用人应当加强安全防范意识，自觉遵守有关安全防范的规章制度和维护家庭人身财产安全和本物业的使用安全，配合物业服务企业做好防火防盗工作。

**第三十六条** 在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务的突发事件，业主、物业使用人应积极配合物业服务企业协助相关职能部门、单位对上述灾害发生时采取紧急避险措施。

**第三十七条** 业主、物业使用人不得擅自使用、挪用物业服务区域内的消防设施、设备；不得擅自自动用消防用水。

**第三十八条** 物业服务区域内的火灾报警系统为紧急情况下使用，业主、物业使用人，特别是儿童，不得随意启动，以免影响业主、物业使用人的正常生活。

**第三十九条** 严禁业主、物业使用人擅自占用消防通道、消防避难层和楼顶的消防逃生平台，不得在消防通道上停车；不得在楼顶消防逃生平台上堆放物品、杂物或搭建构筑物及其附属设施。因上述行为造成的人身财产损失，由行为者自行承担全部责任。业主如有违反的，物业服务企业有权进行劝阻、制止；劝阻制止不成的，全体业主除采取群众监督、批评教育、公开曝光等教育手段以外，并授予物业服务企业向违规业主、物业使用人要求恢复原状、赔偿或收取人民币1000元违约金等权利。

**第四十条** 业主、物业使用人在发现火灾时应立即报告物业服务中心或启动火灾报警系统，并紧闭所有门、窗控制火势；发生火警时，不得乘坐电梯。

**第四十一条** 因业主、物业使用人违反消防管理规定所造成的损失，依法由相关责任人承担。

**第四十二条** 若发现有人为损坏或非法动用消防设施的，请立即通知物业服务中心。

**第四十三条** 在小区内不得燃放烟花爆竹或焚烧物品、垃圾，严禁存放任何违禁、易燃、易爆及有毒物品。因上述行为造成的人身财产损失，由行为者自行承担全部责任。

**第四十四条** 在小区内不得进行赌博、贩毒、吸毒、打架斗殴、出售各类违禁物品等违法活动。如有发现，业主、物业使用人应向物业服务中心秩序维护部或公安机关反映。

**第四十五条** 未得到物业服务中心的批准，任何人不得在房屋外或小区公共区域内进行任何形式的兜售和推销行为，不可随意派发传单、广告宣传及赠品等。

**第四十六条** 小区内禁止推销人员进行上门推销，分发传单、物品等活动。如遇到类似情况，请立即告知物业服务中心，以便物业服务中心能立即安排人员清退上述闲杂人员。

**第四十七条** 业主转让或出租物业时，应提前3日书面通知物业服务企业，物业继受人或承租人只有在与业主同时到物业服务企业办理相关手续后，方能将物品搬入本物业区域。

**第四十八条** 大件物品迁入的，请提前 2 日通知物业服务中心，搬运时间应避开人流高峰期，且使用物业指定的通道。

**第四十九条** 搬入大件物品时，秩序维护员有权询问和检查；搬出大件物品时，须由业主、物业使用人到物业服务中心办理物品出门放行手续，经秩序维护员验证后方可准其搬出。

**第五十条** 如户内长期无人，建议业主/物业使用人告知项目物业服务中心持有该房屋钥匙人员的姓名和电话，以便发生意外时可以迅速联络。

### 第五章 车辆行驶和停放的规定

**第五十一条** 为了协助维护物业区域内道路畅通、交通秩序和安全防范工作，创建一个文明、舒适、有序的生活环境，进入小区车辆须遵守以下车辆行驶和停放规定：

- 1、购买或租用固定地下车位的业主、物业使用人需携带车位购买合同或租赁合同至物业服务中心办理对应的停车证（及感应卡），每个车位只能领取一张证（及感应卡）。凭该证可自由出入小区。若停车证（及感应卡）丢失请第一时间书面报物业服务中心进行处理。
- 2、无固定地下车位的业主、物业使用人根据小区临时泊车位的情况临时停放，先到先停，临时泊车费用按当地物价部门核准标准收取。
- 3、临时来访车辆及材料、货物运输车辆，必须向秩序维护员说明被访业主的房号、姓名，由秩序维护员核实后方可准许进入小区。临时来访车辆进入时，遵守小区机动车辆行驶路线，并停入指定的临时泊车位。材料、货物运输车辆按规定停放在指定的装卸货位置，装卸时不得影响交通，装卸后须即刻清理现场并离开小区。上述车辆离开小区时，均需按当地物价部门核准标准缴纳停车费。
- 4、小区临时泊车位实行先到先停，当停满时，非紧急情况管理人员有权谢绝一切车辆（含无固定地下车位的业主车辆）进入小区。
- 5、禁止空载出租车进入小区（受小区业主、物业使用人电话预约招进的除外），不允许载外客出租车（非本小区业主、物业使用人）进入小区。
- 6、严禁装载易燃、易爆、剧毒以及各种腐蚀性物品的车辆进入小区。
- 7、禁止载重 5 吨(含)以上货车或 19 座（含）以上客车进入小区。
- 8、所有车辆在通过挡车器时，必须等档杆逐一开启后方可进出，严禁跟车，造成损失由车辆使用人承担。
- 9、所有车辆进入小区需严格做到“一慢、二看、三通过”，并且按照小区的限速、限鸣、限高等标志行驶，造成损失由违规者承担。

10、禁止在小区内非停车区域和绿化带内随意停放机动车与非机动车；严禁机动车和非机动车行驶、停放时车轮碾压绿化带。童车、轮滑、滑板车等不准进入绿化带，主干道、地下停车库内不准进行滑旱冰等危险活动。违者造成的损失由本人或其监护人承担。

11、自行车、电动车和三轮车等非机动车，进入小区后应推行，且整齐有序地停放在指定的非机动车停放处，严禁停放在公共楼道、单元门口、架空层等。短期内需经常出入小区的外来人员（如装修人员、送水送餐人员等），须办理临时出入证，凭临时出入证进入。临时出入证由业主、使用人向物业服务企业申请办理。

**第五十二条** 停放在小区内的机动车，应注意安全，人离车时要将车内贵重物品拿走，并关好车窗，锁好车门。请勿在车内存放贵重物品，谨防失窃。停放在小区内的非机动车请自行锁好，谨防失窃。物业服务企业仅对车辆行驶、停放秩序进行管理，并不承担对车辆及车辆物品的保管保险义务。

**第五十三条** 停放在小区的机动车如发生刮擦、碰撞等事故，肇事车主应及时将受损车辆车牌号报物业服务企业，由物业服务企业协助通知受损车辆的车主，由双方协商解决或联系保险公司处理，物业服务企业不承担责任。

**第五十四条** 物业服务企业应劝阻和制止违反车辆行驶和停放规定的行为；劝阻和制止不成，可以采取下列方式：

1、对于违反本规定的有关人员，全体业主除采取群众监督、批评教育、公开曝光等教育手段以外，授权物业服务企业可进行劝诫、制止、向有关主管部门报告、收取违约金；

2、进入小区的任何机动车，如擅自占用他人停车位（秩序维护员临时调度除外）或在非停车区域违反本规定停车，可按每小时（不足一小时按一小时算）8元标准收取违约金。违反单行线路行车的机动车，可一次收取8元违约金；

3、对在行驶、停车中碾压绿化带和损坏共用部位、共用设施的机动车，侵权人须按损毁程度等价赔偿。业主、使用人违规由业主、使用人缴纳；来访者违规，由来访者缴纳，来访者拒缴，由被访者承担连带责任。对违规情节严重，拒不服从规定的，由物业服务企业拍照取证后，报送业主委员会或相关部门处理；

4、对违规不愿意按本规约执行的业主、使用人，全体业主同意物业服务中心在小区宣传栏、业主论坛公开曝光，有必要的，通知其所在单位。对违规停放车辆，可以采取闭锁、拖离等强制措施，并酌情可以禁止该车辆进入小区；

**第五十五条** 对违反车辆行驶和停放规定的行为，小区内任何业主、使用人都有劝阻、投诉的权利和义务，业主、使用人应协助物业服务企业对违规行为进行管理。



## 第六章 装修管理规定

**第五十六条** 业主、使用人需遵守国家《物业管理条例》、建设部 110 号令《住宅室内装饰装修管理办法》和《前期物业服务协议》中的相关规定。

**第五十七条** 业主、使用人需要装饰装修房屋的，应持业主身份证、房屋所有权证或购房合同、持装修方案（包括住宅室内装修设计图、施工方案、水电图等）到物业服务企业登记备案，签订《装饰装修管理服务协议》。并按《装饰装修管理服务协议》的规定进行装修活动。业主、使用人与物业服务企业签订《装饰装修管理服务协议》，应将此规约内容告知自行委托的装饰装修施工企业，并要求施工企业遵守本规约，同时要积极配合房屋使用安全管理部门和物业服务企业对装修房屋活动进行指导、监督，不得拒绝和阻碍。

由于物业服务中心对业主/物业使用人的装修方案的审核、备案、装修装饰的管理，仅局限于保证房屋公共设施设备、共用部位等不会因装修施工的原因，遭致人为的损坏，进而影响设施设备的运行，因此，该种审核、备案及管理并不代表对装修方案中的技术参数等的认可。

**第五十八条** 业主、物业使用人和建设单位对住宅房屋装修需要进行下列行为之一的，应当在装修前向房屋所在地区、县（市）房屋使用安全管理部门进行备案，办理相应手续后方可实行：

- （一）拆改、变动非承重结构；
- （二）增砌墙体、增加房屋使用载荷；
- （三）开凿非承重墙体、扩大或移动门窗尺寸、位置。

非住宅房屋进行装饰装修的，业主、物业使用人应当按照法律、行政法规等有关规定向物业所在地区（县、市）建设行政主管部门办理建筑工程施工许可或备案手续。

**第五十九条** 装修相关费用：

装修过程中，涉及装修垃圾清运费、装修垃圾搬运费、楼道修复费等费用，由各业主、物业使用人按与物业服务中心签订《装饰装修管理服务协议》的规定缴纳相关费用；如有业主、物业使用人在装修过程中，严重损坏公共部位、公共设施设备，则由相关业主、物业使用人承担赔偿责任。

建议业主、物业使用人或承包商在装修之前自行安排有关物业内的工程、财产和第三者责任保险，如火灾、水浸、意外、财产、人员及第三者险等。

**第六十条** 装修后验收流程：

- 1、装修工程完工后，由业主/物业使用人书面通知物业服务中心，参加竣工验收。
- 2、业主/物业使用人向物业服务中心提供房屋装修竣工图纸存档。
- 3、消防变更工程由业主/物业使用人向消防部门提出申请验收，并向物业服务中心提供消防验收合格证明。

4、验收不符合规定要求的，业主/物业使用人须限期整改，再通知物业服务中心复验，直至合格。

**第六十一条** 装修材料的搬运及堆放注意事项：

- 1、搬运装修材料时，务必小心，不得损坏或弄污公共区域墙壁、地面、天花板等。若有污损，一切费用概由业主、使用人负责。
- 2、装修材料请放置于装修物业自有部位内，不得放置于公共区域。

**第六十二条** 业主、物业使用人应当接受物业服务企业的现场监督检查，及时纠正违章装修行为。

**第六十三条** 装修禁止行为：

- 1、未在物业服务中心进行装修备案，或备案手续不齐全；
- 2、未按备案图纸施工，且装修行为违反小区有关装修的要求或约定；
- 3、擅自改变房屋外立面或违法搭建建筑物、构筑物（包括但不限于在阳台、露台、设备平台等安装雨篷、防盗门窗、阳光房、花房、花架、广告牌等任何设施设备）；
- 4、未经原设计单位或具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，擅自变动房屋主体和承重结构，增加楼面负荷；
- 5、在房屋承重墙、梁、柱（含构造柱）、板进行拆改，开挖门洞，扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；
- 6、在楼面上凿槽安装各类管道，包括在楼面上凿孔、打洞、砌墙或超标准负荷；
- 7、堵塞、损坏小区共用部位、共用设施设备，造成渗漏水、停水停电、物品损坏、财产损失、人员伤亡等；
- 8、将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；
- 9、卫生间、厨房间移位、扩大或者增设；
- 10、损坏房屋原有节能设施，降低节能效果；
- 11、擅自拆改供暖、燃气管道和设施；
- 12、封闭侵占房屋共用部位；
- 13、违反国家有关安全生产规定和安全生产技术规程，不按照规定采取必要的安全防护和消防措施，擅自动用明火作业和进行焊接作业；
- 14、未取得装修许可证或超越装修许可证范围施工；
- 15、自行制作、布设房屋外立面、沿街商铺等广告；
- 16、未在指定地点堆放装修装饰材料及装修垃圾；
- 17、未依装修管理服务协议中约定的时间段施工；

- 18、违反装修管理规定，物业服务企业对其发出整改通知单后仍不整改，经劝阻、制止无效；
- 19、其他法律、法规禁止或影响建筑结构和使用安全的行为。

**第六十四条** 业主、物业使用人应当接受物业服务企业的现场监督检查，及时纠正违章装修行为。若业主、物业使用人装修时存在本规约六十一条、六十二、六十三条之情形的，应及时整改、恢复原状或赔偿损失，物业服务企业有权进行劝阻、制止；劝阻制止不成的，全体业主除采取群众监督、批评教育、公开曝光等教育手段以外，并授予物业服务企业向违规业主、物业使用人收取人民币 500 元至 1000 元 违约金等权利。

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、物业使用人应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任。

## 第七章 宠物管理规定

（根据当地宠物管理规定，下面为杭州市标准）

**第六十五条** 有本市常住或暂住户口、独户居室并具有民事行为能力的公民，在市区需要饲养小型观赏犬的，须凭居委会证明材料，并经所在地街道办事处审核同意后，报犬类主管部门审核批准，经批准个人养犬的每户只准养一只。准许养犬的业主、使用人，应遵守下列规定：

- 1、根据犬类主管部门的通告或书面通知，按期携带牌证和犬只到指定地点接受验审、免疫接种，领取《犬类免疫证》；《养犬许可证》每年注册一次；
- 2、在准养犬颈部系挂由犬类主管部门统一制作的犬牌；
- 3、小型观赏犬在允许出户时间内，必须束犬链，并由成年人牵领。大型犬必须圈（栓）养，不得出户；
- 4、不得携犬进入公园、公共绿地、游乐场以及其他公共场所；
- 5、允许出户的小型观赏犬出户的时间为 19 时至次日 7 时。犬在小区内排泄粪便的，业主/养犬人应当立即予以清除；
- 6、养犬不得侵扰他人的正常生活；
- 7、犬只宰杀、死亡、失踪的，应当向犬类主管部门办理注销手续，并按有关规定妥善处理；
- 8、不得饲养藏獒等大型凶猛、攻击性强的类犬动物，不得私自繁衍犬只；
- 9、犬只伤人或致人患病的，业主、养犬人应当将被伤者送至卫生防疫部门诊治，依法负担全部医疗费用和赔偿损失。并由犬类主管部门捕杀或没收其犬只，吊销《养犬许可证》，对养犬人处以 2000 元以上 5000 元以下罚款；
- 10、未经批准擅自养犬的，由犬类主管部门没收或者捕杀犬只，处以 3000 元以上 5000 元以下的罚款。

**第六十六条** 为美化、净化小区居住环境，防止病疫传播，保障小区所有业主、使用人的共同利益不受侵犯，禁止在本小区或私家花园内饲养猪、羊、鸡、鸭、鹅、肉鸽等家畜家禽或其他宠物。凡饲养观赏性鸟类、小动物，如家兔、鹦鹉等，不得妨碍他人休息和生活；不得占用楼道、楼梯间等公用地方；不得在窗外或门角边挂放宠物；不得污染环境。若业主、物业使用人饲养的宠物造成他人人身、财产损害的，由相关业主、物业使用人承担法律责任。

## **第八章 公共环境管理规定**

**第六十七条** 为维护小区优美环境，全体业主应共同维护公共环境的整洁美观，注意以下事项：

- 1、 主动配合物业服务企业做好垃圾分类工作，请将户内的垃圾分类分拣、袋装后置投放于相应类别垃圾回收桶内，严禁在非指定位置倾倒垃圾或杂物。
- 2、 严禁随地吐痰，乱丢果皮、纸屑、烟蒂等；
- 3、 严禁在窗台上或阳台边放置物品；严禁向窗外或阳台外乱抛杂物，以免影响公共环境卫生及对他人人身、财产安全造成侵害；严禁在窗户、阳台玻璃内外设置任何形式的广告；
- 4、 严禁擅自在建筑物、树木及其他公共部位上张贴、涂写及刻画，或用锤子等各类物品刻划、撞击或敲打；
- 5、 严禁随意采摘小区树木、花草，果实；
- 6、 严禁在公共场所、共用部位乱设摊点；
- 7、 严禁损坏公共部位的设施设备及共用的家具、装饰品等；
- 8、 为了保证公共区域的空气质量以及环境卫生，请勿在楼道内吸烟；
- 9、 请勿在公共区域大声喧哗，以免影响他人安静的生活；
- 10、 严禁在小区内绿化带或业主私家花园、其他公共场所擅自种植蔬菜、水果或其他与周边绿化不统一的植物等。
- 11、 严禁不按物业服务企业的规定擅自设立招牌、广告或在房屋玻璃上张贴各类信息；
- 12、 请勿在窗户、户栏外晾晒衣被及其他物品；
- 13、 禁止违反有关规定堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒有害物质；
- 14、 请勿使用瓶装液化气（本条适用高层住宅）；
- 15、 请勿在小区任何公共区域摆放物品、神位或进行祭祀、悼念等活动，以免有碍观瞻、妨碍他人；
- 16、 禁止其它有损小区整体风格和整体环境或有损其它业主、物业使用人利益的行为。

违反上述约定的，由行为人自行承担相应的法律责任。同时，全体业主授予物业服务企业向违规业主、物业使用人收取人民币 500 元至 1000 元 违约金等权利。

## 第九章 业主缴费管理规定

**第六十八条** 本物业服务区域内，业主、使用人应按照前期物业服务协议的约定按时全额支付物业服务费用、车位服务费、公共能耗费用及其他应当由业主、物业使用人承担的费用，前述费用是物业服务活动正常开展的基础，涉及全体业主的共同利益，业主应积极倡导欠费业主履行支付物业服务相关费用的义务。若业主、物业使用人逾期未予足额缴纳，应自逾期之日起每日按逾期费用千分之三的标准支付违约金。

转让或出租物业时，业主、物业使用人须自觉交清各项物业管理服务费用。业主与物业使用人约定由物业使用人缴纳物业管理服务费用的，从其约定，业主负连带责任。

**第六十九条** 业主、物业使用人未按物业服务协议约定交纳物业服务费或其他应当由业主、物业使用人承担的费用，经书面催交，无正当理由逾期仍不交纳物业服务费用的，物业服务企业可以采用以下措施进行催交：

欠费 6 个月以上或长期拒交物业服务费用的，物业服务企业可在物业管理区域内显著位置进行公示或通过司法途径对业主进行费用催交。

## 第十章 违约责任

**第七十条** 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，相关业主可提起诉讼。

**第七十一条** 业主违反本临时管理规约关于业主共同利益的约定，导致全体业主的共同利益受损的，相关业主可提起诉讼。

业主拒付物业服务费、车位服务费、公共能耗费用及其他应当由业主、物业使用人承担的费用，不缴存专项维修资金，扰乱业主委员会选举以及实施其他损害业主共同权益行为的，可以限制其行使以下共同管理权：

- 1、不得担任业主委员会委员或候补委员；
- 2、业主大会会议表决权；
- 3、共有部分经营收益分配权。

**第七十二条** 建设单位未能履行本临时管理规约约定义务的，业主和物业服务企业可向有关行政主管部门投诉。

**第七十三条** 本规约中全体业主授权物业服务企业收取的违约金归全体业主共有。物业服务企业须定期公示。除业主大会决定外，全部转入小区物业经营性收益，主要用于物业服务区域内物业共用部位、共用设施设备保修期外的维修、养护。

**第七十四条** 业主拒付物业服务费，不按规定缴存专项维修资金，物业服务企业、专项维修资

金管理机构可加收违约金或滞纳金。

**第七十五条** 违反本临时管理规约或者有关法律、法规造成其他业主人身伤害、财产损失的，相关业主应负赔偿责任。

**第七十六条** 物业使用人违反本临时管理规约的，业主承担连带责任。

## 第十一章 附 则

**第七十七条** 为维护业主的共同利益，全体业主同意由建设单位委托的物业服务企业行使以下权利和职责：

- 1、制定物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序、消防安全、车辆管理、环境卫生的维护等方面的规章制度；
- 2、在物业管理区域内设置临时停车位，并按照政府相关规定收取停车费；
- 3、以告知、批评、规劝、公示、制止、违约金等必要措施制止业主、物业使用人违反物业管理法律法规、物业服务合同、本临时管理规约和规章制度的行为。

**第七十八条** 为维护本物业区域的和谐、安定，业主/物业使用人应自觉遵守相关法律法规、本临时管理规约以及其他经物业服务企业书面告知（包括但不限于以协议、邮件、公示、电话或短信通知等方式进行告知）的物业服务管理制度。业主及物业使用人须关注物业服务区域内公告栏上张贴的通知、公告。前述通知或公告在公告栏上公示 7 日后即视为已向每位业主及物业使用人送达。

**第七十九条** 业主转让或出租物业时，应提前书面通知物业服务企业，并要求物业继受人携带转让或出租合同到物业服务中心办理相关手续。

**第八十条** 本临时管理规约由建设单位、物业服务企业和每位业主各执一份。

**第八十一条** 本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\_\_\_\_\_物业\_\_\_\_\_座\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_室的买受人,为维护本物业区域内全体业主的共同利益,本人声明如下:

一、确认已仔细阅读上述建设单位为维护全体业主利益而制定的《临时管理规约》。

二、同意遵守并倡导其他业主及物业使用人遵守本临时管理规约,并同意授予物业服务企业在本临时管理规约中规定的权利。

三、本人同意承担违反本临时管理规约的相应责任,并同意对该物业的使用人违反本临时管理规约的行为承担连带责任。

四、本人同意租/售该物业时,与承租人/继受人一起至物业服务中心办理相关手续。在办理相关手续前,本承诺继续有效。

承诺人(签章) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日