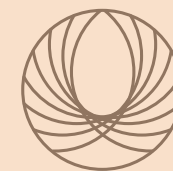




临时 管理 规约



TANGYUE MANSION

荣安棠樾



棠樾华府临时管理规约

TANGYUE MANSIO

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》、《台州市物业管理条例》和有关法律法规，结合物业实际情况，制订本临时管理规约。

第二条 本临时管理规约由开发商制定，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[“业主”指对物业某单元拥有或共同拥有所有权的人，并包括其日后的合法继承人或受让人（包括但不限于变卖、赠与及互易等）。如果该单元已被合法抵押，则“业主”应包括该抵押人和抵押权人。但以上所述抵押权人只是在抵押权人占有该单元或收取该单元的租金或利益时才算是业主。]、使用人(“使用人”指物业的承租人或其他实际使用物业的人。)均有约束力。

第四条 开发商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如下：

物业名称：棠樾华府

座落位置：浙江省台州市椒江区路桥北环线以北、银座北街以东

物业类型：住宅

建筑面积：123155.42 平方米（包括地下建筑面积）

物业管理区域四至：

东至 规划路，南至 海城路，西至 银座北街，北至 /。

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，包括但不限于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，包括但不限于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、燃气线路、供电线路等；
- 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、公益文体设施、闭路电视监控系统、道路等。

第七条 在本物业管理区域内，根据物业买卖合同，以下部位和设施设备为开发商所有：

- 1、地下停车场（专有产权私家车位除外）及其附属设备设施；
 - 2、附属文体设施设备；
 - 3、其它属于开发商在《商品房买卖合同》或其补充协议中申明保留的权益。
- 开发商行使以上部位和设施设备的所有权，不得影响业主按约定正常使用物业。

第三章 物业的装修

第八条 业主、使用人需要装饰装修房屋的，应当保证房屋的使用安全，不得影响共用部位和共用设施设备的使用、维修和养护，遵守国家及本市有关物业装饰装修管理规定，且应当在装修开始前将装修项目、装修部位、装修时间等装修事项书面告知物业服务企业按相关规定及要求办理装修申报等手续。

第九条 业主、使用人装修房屋时，应自觉遵守《浙江省房屋使用安全管理条例》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。

第十条 业主、使用人应当与开发商或物业服务企业签订《装饰装修管理协议》，且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第十一条的相关内容，同时要积极配合建设行政主管部门对装修房屋活动进行指导、监督，不得拒绝和阻碍。

第十一条 在装饰装修中禁止下列行为：

- 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；
- 3、擅自占用或损坏楼梯、通道、房屋、平台、道路、停车场、自行车房（棚）等公用设施及场地；
- 4、违法搭建建筑物或者构筑物（如：在房屋顶面上加层建房、搭棚）；
- 5、擅自拆除、截断、改变、连接、改造供电、供水、供气、供暖、有线电视、通讯、排水、排污、消防等公用设施；
- 6、擅自开挖地坪、破墙开门；
- 7、在悬挑楼梯的承重墙上挖壁打洞；
- 8、将不具备防水要求的房屋或者阳台改为卫生间、厨房间；
- 9、拆改房屋共用设施设备；
- 10、卫生间、厨房间移位、扩大或者增设；
- 11、擅自封闭占用物业共用部位和公共场所；
- 12、其他可能影响房屋整体性、抗震性、结构安全及妨碍其他业主正常使用物业的行为。

第十二条 对本物业外立面装修作如下约定：

- 1、阳台封闭统一颜色、规格；
- 2、雨篷、阳篷不允许以任何形式搭建；
- 3、晒衣架子不准在墙外或窗户外安装；
- 4、花架子不允许在室外安装；
- 5、防盗窗不准在墙外或窗户外安装；
- 6、空调外机安装在设计预留的位置安装空调外机，未预留位置的，应按物业服务企业指定的位置安装并按要求做好噪音寄冷凝水处理；
- 7、沿街商铺广告牌统一尺寸和规格，并应在物业服务企业指定位置悬挂招牌，不得随意悬挂广告影响本物业整体形象；
- 8、不得改变房屋外立面外形和色调。

第十三条 业主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



的位置安装 ,并按要求做好噪音及冷凝水的处理。

第十四条 业主、使用人和开发商对住宅房屋装修需进行下列行为之一的 , 应当在装修前向房屋所在地建设行政主管部门进行备案 :

- 1、拆改、变动非承重结构 ;
- 2、增砌墙体、增加房屋使用荷载 ;
- 3、开凿非承重墙体、扩大或移动门窗尺寸、位置。

第十五条 为保证其他业主的正常休息 , 本物业管理区域的装饰装修施工时间为 8 : 30-12:00,13:30-18:00 , 法定节假日全天及其他时间不得施工 , 否则物业服务企业有权制止违反规定的装修行为。

第十六条 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、使用人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

第十七条 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。

第十九条 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。

第二十条 业主、使用人在物业使用中 , 不得有下列行为 :

- 1、私设摊点、跨门营业 , 跨门放置杂物等 ;
- 2、在非指定位置倾倒或抛弃垃圾、杂物和高空抛物 ;
- 3、在物业共用部位、共用设施设备上乱涂写、乱刻画、乱张贴、乱悬挂 ;
- 4、影响市容观瞻的乱搭、乱设广告牌 , 店面招牌的设置应符合物业的整体美观并经相关职能部门审批后进行设置 ;
- 5、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、燃放烟花爆竹等 ;
- 6、践踏、占用、擅自改变、破坏绿化用地 (将绿化擅自改为私家花园) , 损坏园林建筑小品 , 在树上刻画、拉绳 (铁丝) 晒衣服等 ;
- 7、聚众喧闹、噪声扰民等危害公共利益或其他不道德的行为 ;
- 8、违反规定饲养家禽、家畜及宠物 ;
- 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、法律、法规、规章、政府规定及开发商、物业服务企业以其他方式禁止的其它行为。

如违反上述禁止性规定 , 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必要措施维护公共秩序和环境。

第二十一条 业主、使用人使用电梯时 , 应遵守电梯使用管理规定。

第二十二条 业主、使用人车辆行驶和停放 , 应遵守以下规定 :

- 1、2.5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 ;

第二十三条 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。

第二十四条 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

第二十五条 业主、物业使用人在使用、经营、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。

第二十六条 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。

第二十七条 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。

第二十八条 因物业维修或者公共利益，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，应当征得业主委员会、物业服务企业和直接利害关系人的同意，并依法办理相关手续。

业主临时占用、挖掘道路、场地、绿地及其他共用部位、共用设施设备，应当采取措施保障通行安全，并及时恢复原状。

第二十九条 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。

第三十条 物业维护应当遵守下列规定：

1、业主负责专有部分和专有设施设备的维修和养护，对物业专有部分的维修和养护，不得侵害其他业主的合法权益；

2、业主自有物业出现人为损坏或自行装修过的部位出现非建筑质量问题时，维修费用由业主自己承担；

3、因业主或物业使用人将渣滓、布屑、油脂或其他硬物等扔进排水设施而导致淤塞，由责任人负责处理，无法查究责任人时，则由接驳该排水渠道的所在物业业主共同承担该段渠道的修理费用；

4、业主应按有关规定合理使用水、电、气、暖等共用设施设备，不得擅自拆改。

第三十一条 超过保修期，凡异产毗连单元发生损坏（因不可抗力造成损坏的视同自然损坏），所需修缮费用依下列原则处理：

1、共有单元主体结构中的基础柱、梁、墙的修缮，由共有房屋所有人按份额比例分担；

2、共有墙体的修缮（包括因结构需要涉及的相邻部位的修缮），按两侧均分后，再由每侧单元所有人按份额比例分担；

3、楼面的修缮，楼面与顶棚部位由所在房屋所有人负责，其结构部位，由毗连上下单元所有人按份额比例分担；

4、屋面的修缮，由修缮所及范围覆盖下的单元所有人按份额比例分担；

5、多层共用楼梯，由单元所有人按份额比例分担；

6、单元共有部位必要的装饰，由受益的单元所有人按份额比例分担；

7、单元共有共用的设备和附属建设（如：水泵房、配电房、明暗沟、各类管线、水、电、照明、通讯线路、道路、园林绿化、建筑小品、化粪池、垃圾箱等）的修缮，由受益人按份额比例分担；

8、异产毗连单元的维修养护费用按照“谁受益、谁负责”的原则进行合理分担。



第三十二条 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

第三十三条 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、仲裁、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、对恶意拖欠各项应缴费用，损害其他业主之共同利益者，可采用规劝、公示、暂停相关服务、起诉等必要措施制止业主/物业使用人的拖欠行为；
- 4、有权选定专业金融机构进行代收、代扣物业服务费等费用；
- 5、为保证业主的大件物资的安全，在无业主同意情况下，物业服务企业可以对该户大件物资的搬出予以控制；
- 6、对属全体业主所有的共有部位和共用设施进行经营管理，按规定管理取得的收费按年度公布收支。

第三十四条 开发商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。

第三十五条 本物业管理区域内，物业服务收费采取包干制方式。

第三十六条 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。

第三十七条 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

第三十八条 业主、使用人违反本临时管理规约的，开发商及物业服务企业有权要求纠正恢复原状，相关业主及使用人应承担由此引发的一切经济损失及法律责任。业主、使用人违反临时管理规约，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；同时，如因业主、使用人违反本临时管理规约造成任何第三方利益受损的，相关民事、刑事或行政等责任均由违反本临时管理规约的业主或使用人自行承担。

第三十九条 开发商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物业所在地人民法院提起诉讼。

第八章 附 则

第四十条 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。

第四十一条 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。

第四十二条 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。

第四十三条 本临时管理规约每位业主各执一份，开发商、物业服务企业各留存一份。

第四十四条 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_____号楼_____单元_____号（楼盘房号）的买受人，为维护本物业管理区域内全体业主的共同利益，本人声明如下：

一、确认已详细阅读台州荣升置业有限公司对棠樾华府项目制定的《棠樾华府临时管理规约》（以下称“本临时管理规约”）。

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，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、本人同意转让该物业时取得物业继受人签署的本临时管理规约承诺书并送交建设单位或物业服务企业，建设单位或物业服务企业收到物业继受人签署的承诺书前，本承诺继续有效。

承诺人（签章）：_____

日期：_____年 月 日