# [临时管理规约](#_目      录)

**第一章 总则**

**第一条** 根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，为维护全体业主和物业使用人的合法权益，保障本物业区域内物业的安全与合理使用，维护公共秩序，促进管理有序、安全舒适、环境宜人、文明和谐的新型社区建设，制定本规约。

1. 建设单位在销售物业之前，制定本临时规约，并在物业销售前将本临时规约向物业买受人明示，物业买受人与建设单位签订《商品房买卖合同》的同时对本临时规约应予以书面承诺，表示对本临时规约内容的认可。
2. 本临时管理规约对建设单位、业主、物业使用人均有约束力。
3. 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**

1. 物业的基本情况

物业名称：天筑誉府；

物业类型：住宅、车位

座落位置：台州市椒江区洪家街道中心大道以东JHJ060-0102地块；

地上建筑面积：112049.26㎡。

物业管理区域范围：东至规划道路二（规划宽度20米）、南至规划道路三（规划宽度28米）、西至用地界线、北至规划道路一（规划宽度15米）

1. 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、屋面和其它共用部位等；

* 1. 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、照明设施、消防设施、避雷设施和其它共用设施设备等；

　　3、由物业服务区域内全体业主共有的共用部位和共用设施设备,包括周界围

墙、池井、照明设施、共用设施设备使用的房屋、物业服务用房、区内道路、绿化、景观设施、娱乐设施和其它等。

1. 在本物业服务区域内，根据《商品房买卖合同》，以下部位和设施设备为建设单位所有：

　　1、非法定业主享有所有权的部位设备设施；

　　2、除买卖合同明确属于业主享有所有权以外的部位及建设单位所增补的设备设施；

　　3、未出售的物业(包括写字楼、酒店式公寓、商业、服务用房、车库、

车位等)。

　　建设单位行使以上部位和设施设备的所有权，不得影响物业买受人正常使用物业。

1. 本物业区域管理用房由建设单位按照规定配置，属于全体业主所有，其中物业管理办公用房及住宿用房由物业服务企业在物业服务合同期限内无偿使用。

**第三章 物业的使用**

1. 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。
2. 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。
3. 业主应按设计用途使用物业。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书面同意后，报有关行政主管部门批准，并书面告知物业服务企业。
4. 业主需要装饰装修房屋的，应事先告知物业服务企业，并由业主（或业主和装饰装修单位）与物业服务企业签订装饰装修管理服务协议。业主（或业主和装饰装修单位）应按装饰装修管理服务协议及《装修须知》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。
5. 为维护全体业主共同利益，业主装饰装修房屋时，不得以任意形式破坏房屋外立面，如发生损坏及侵害相邻业主合法权益的，应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任。
6. 业主应在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用物业共用部位和公共场所。本物业服务区域的装饰装修施工时间为8：00—12：00 14：00—18：00，其他时间不得施工。（节假日、双休日早上装修施工应在9时以后开始，中午12时至下午14时不得进行产生噪音的施工活动，避免干扰其他业主的正常生活）
7. 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。
8. 业主应按有关规定合理使用水、电、气等公用设施设备，不得擅自拆改。
9. 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。
10. 业主及物业使用人使用电梯，应遵守本物业管理区域的电梯使用管理规定。
11. 在物业服务区域内行驶和停放车辆，应遵守本物业服务区域的车辆行驶和停车规则。违反规定停放车辆，影响其他商户或使用人车辆停放或造成交通阻塞、消防车辆不能进入等情况的，物业服务企业有权将其车辆拖移，拖车费用由责任人承担，因此造成的所有损失由责任人承担。
12. 本物业服务区域内禁止下列行为：

1、损坏房屋承重结构、主体结构、节能构造，破坏房屋外观(含外墙、外门

窗、阳台等部位的颜色、形状和规格)，擅自改变房屋设计用途、功能和布局等；

2、占用或损坏物业共用部位、共用设施设备及相关场地，擅自移动物业共

用设施设备；

3、对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建等；

4、将没有防水设计要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；以向数人出租为目的分隔房屋空间；封闭规划确定的阳台；

5、在房屋外（包括外墙、门窗外侧、阳台、设备平台等）安装、架设、搭建防盗门窗、玻璃房、遮阳蓬、晾衣架、花架、广告牌（包括门窗内侧的张贴）等；

6、在非指定位置安装采暖设备、热水供应装置等；

7、在公共场所违章搭建、道路两侧私设摊点；

8、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，

发出超标噪声；

9、擅自在物业共用部位、外立面等相关公共场所悬挂、张贴、涂改、刻画；

10、在非指定位置倾倒或抛弃垃圾、杂物、高空抛物；

11、擅自拆除非承重墙或在非承重墙上开门、窗；

12、在非预留位置或非物业服务企业指定位置安装空调室外机；

13、擅自封闭阳台或露台安装雨蓬或给排水管道等的检修口，擅自在外立面安装晾衣架和卫星天线；

14、擅自安装防盗窗和防盗门，或随意改变进户门开启的方向；

15、拆改燃气管道和设施（燃气管道必须由燃气公司进行安装）；

16、移挪单元内的消防装置。如确实需要移挪上述消防装置，其方案必须经

过消防部门同意，由物业服务处安排原消防单位实施施工安装，施工费用由该单元的业主承担；

17、对讲系统如需改动位置，请与物业服务处联系由厂家统一改动，费用自

付，私自改动将不享受维修服务；

18、利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动；

19、法律、法规禁止的其他行为。

1. 业主和物业使用人在本物业服务区域内饲养动物不得违反有关规定，并应遵守以下约定：

1、饲养宠物应取得政府有关部门检疫、批准相关手续并报告管理者；

2、不得饲养家禽、家畜；

3、不散放宠物。

1. 业主如长期离开所购房产，应将其通信地址书面告知物业服务中心，以便服务人员向其送达有关的通知、函件等，并检查相应水、电、气等已关闭妥善。
2. 如业主对物业做出转让、赠与、交换、继承、出租等决定，其有义务缴清由其产生的所有物业服务费用，除非受让人或是承租人愿意代替其交纳以上费用，否则原业主缴纳由其产生的费用之义务并不因为对物业的处理而转移。
3. 在物业的使用中，不得有下列行为：

1、擅自占用或损坏公共楼梯、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、堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒有害物质或发出超标噪音；

4、侵占或损坏道路、绿地、花卉树木、艺术景观及文体休闲设施；

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

6、为确保本项目外立面及视觉效果的美观和统一，不得在阳台栏杆、露台、窗口、超过阳台栏杆高度等处晾晒棉被、衣物等；

7、随意堆放垃圾、杂物；乱丢弃垃圾、高空抛物；

8、未经有关部门许可设置营业摊点；

9、将所购房屋直接或进行分割后出租给两个以上的承租人或允许承租人将房屋转租给一个以上的次承租人；

10、不按秩序停放车辆、鸣喇叭，危险品车辆和大型车辆进入园区停放过夜；

11、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；

12、违反规定饲养家禽、家畜及宠物；

13、危害公共利益、侵害他人合法权益或其他不道德的行为；

14、法律、法规、规章禁止的其他行为。

1. 因房屋承租人再次出租而形成群租情形的，业主应立即终止租赁合同，收回房屋，否则即视为违反本临时管理规约第二十四条第9项禁止行为，物业服务企业有权将上述情况通报业主委员会，业主委员会有权禁止房屋承租人和次承租人进入本物业管理区域。本款所指“群租”是指互无近亲属关系的两个以上承租人共同使用一套房屋的行为。
2. 业主或物业使用人超标排污的，应自行承担由此产生的相关费用。

**第四章 物业的维修养护**

1. 建设单位应按国家规定或合同的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。建设单位可委托物业服务企业处理保修事宜，双方通过协议明确权利义务关系。建设单位在保修期限和保修范围内拒绝修复或拖延修复的，业主可以自行或委托他人修复，修复费用及修复期间造成的其他损失由建设单位承担。
2. 保修期满后，业主自行承担物业专有部分维修养护的责任。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。
3. 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，相关业主应给予必要的配合。相关业主阻挠维修养护的进行造成物业损坏及其他损失的，应负责修复并承担赔偿责任。位于业主室内部分的共用设施、设备的问题发现及报修义务人为业主或物业使用人。
4. 发生危及公共利益或其他业主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的，物业服务企业可向相邻业主说明情况，在第三方（如所在地居委会或派出所）的监督下并做好取证工作，进入相关业主的物业专有部分进行维修养护，事后应及时通知相关业主并做好善后工作。
5. 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、场地的，应当征得建设单位和物业服务企业的同意，并在约定期限内恢复原状。
6. 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。责任人不履行维修养护义务的，相关业主可以委托物业服务企业进行维修养护，费用由责任人承担。
7. 本物业服务区域内的全体业主按规定缴存、使用和管理物业专项维修资金。
8. 物业所有权因买卖、交换、继承、赠与等原因发生转移时，专项维修资金不予退还，原业主名下的专项维修资金归物业继受人所有。
9. 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，有关业主应当给予配合。业主阻挠维修养护的进行，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。

**第五章 业主的共同利益**

1. 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、根据本临时规约配合建设单位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方面的规章制度；

2、以批评、规劝、公示、向政府主管部门举报等必要措施制止业主、物业

使用人违反本临时规约和规章制度的行为；

* 1. 管理本项目内所有车辆停放、行人交通，如有违反规定，报请有关执法部门按照有关规定处理。
1. 建设单位应在物业服务区域内显著位置设置公告栏，用于张贴物业服务规章制度，以及应告知全体业主和物业使用人的通知、公告。
2. 本物业服务区域内，物业服务收费采取包干制方式。业主应按照前期物业服务协议的约定按时足额交纳物业服务费用（物业服务资金）。

物业服务费用（物业服务资金）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交纳物业服务费用的义务。

1. 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应对经营方案进行公示，如超过1/2以上的业主表示反对，应及时调整方案。经营所得收益款项存入物业专项维修资金账户，用于物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护、保养、物业管理区域绿化养护等费用的支出。

**第六章 违约责任**

1. 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、影响物业外观形象或造成物业损害及其他损失的，其他业主和物业服务企业可依据本临时管理规约向当地人民法院提起诉讼。
2. 业主违反本临时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，其他业主和物业服务企业可依据本临时规约向人民法院提起诉讼。
3. 建设单位未能履行本临时规约约定义务的，业主和物业服务企业可向有关行政主管部门投诉，也可根据本临时规约向人民法院提起诉讼。
4. 若业主违反以上禁止行为，物业服务公司有权在无需告知当事业主的情况下立即采取措施予以制止、公示、拆除，有权禁止违章装修户的所有施工人员和装修物资进入本物业，业主不得干涉、阻挠，否则由业主承担一切后果与责任。

**第七章 附则**

1. 本临时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。

本临时规约所称物业的共用部位、共用设施设备，是指物业服务区域内单个业主专有部分以外的，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。

1. 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规约承诺书(附件一,《承诺书》)或承租人在租赁合同中承诺遵守本临时规约。
2. 本临时规约由建设单位、物业服务企业和每位业主各执一份。
3. 本临时规约自各位物业买受人承诺之日起生效，至业主大会制定的《临时管理规约》生效之日终止。

**附件一、承诺书**

**承 诺 书**

本人为 幢 单元 室的买受人，为维护本物业服务区域内全体业主的共同利益，本人声明如下：

一、本人同意由建设单位选聘的**浙江开元物业管理股份有限公司**为本物业的管理者；

二、确认已详细阅读了《临时管理规约》，并承诺遵守其所有约定条款；

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

四、本人同意转让该物业时，在相关买卖合同签署之日起十五日内，就变更情况书面通知物业服务企业，并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）：

年 月 日