



前期物业管理服务协议与临时管理规约

前期物业服务协议

本协议当事人

甲方： 龙湖物业服务集团有限公司

乙方： _____

甲方是指：建设单位选聘的物业服务企业

乙方是指：购房人（业主）

前期物业管理是指：在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，由建设单位选聘物业服务企业实施的物业管理。

物业名称：台州市椒江分区双水路以南，永宁河以东地块，本项目位于 椒江分区双水路以南，永宁河以东地块

乙方所购房屋销售（预售）合同编号：

乙方所购房屋基本情况：

座落位置： _____幢 _____单元 _____室，建筑面积： _____平方米

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在乙方签订《房屋买卖（预售）合同》时，甲乙双方就前期物业服务达成如下协议：

第一章 双方的权利和义务

第一条 甲方的权利和义务

- 1.对物业共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、安全防范、交通等项目进行维护、修缮、服务与管理；
- 2.根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业管理制度和《临时管理规约》并书面告知乙方；
- 3.建立健全本物业的物业服务档案资料；
- 4.甲方可采取劝告、发出书面整改通知、上报政府主管部门、起诉等必要措施，制止乙方、非

- 业主使用人违反本协议、《临时管理规约》和物业管理区域内物业管理规章制度的行为；
5. 根据需要, 物业服务企业可委托专营企业承担本物业的专项管理与服务业务, 但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方;
 6. 依据与建设单位签订的《前期物业服务合同》及本协议的约定, 向乙方收取物业服务费用;
 7. 编制年度物业服务工作计划, 物业共用部位、共用设施设备维修基金的使用计划及财务年度计划;
 8. 每半年在园区内公示的方式向乙方公布全体业主共有物业经营用房及其他共用设施设备和场地的经营性收支账目和用于物业维修、更新费用的收支账目;
 9. 当乙方二次装修时, 物业与乙方签订书面装修管理协议, 告知有关注意事项和禁止行为, 并负责监督。
 10. 不得擅自占用本物业的共用部位、共用设施、设备或改变其使用功能;
 11. 向乙方提供房屋自用部位、自用设施、设备维修保养等有偿服务;
 12. 法律法规规定的其他事项。

第二条 乙方的权利义务

1. 参加业主大会, 享有选举权、被选举权和监督权;
2. 监督甲方的物业服务行为, 就物业服务的有关问题向甲方提出意见和建议;
3. 遵守本物业的《业主临时管理规约》、《房屋装饰装修管理协议》、《消防安全管理责任书》和物业管理制度;
4. 依据建设单位与甲方签订的前期物业服务合同及本协议的约定, 向甲方交纳物业服务费用 (包括物业服务费、车位服务费和公共能耗费等); 若非业主使用人未按时缴纳物业服务费用的, 应与非业主使用人承担连带责任;
5. 装饰装修房屋时, 和甲方签订《房屋装饰装修管理协议》, 遵守有关法规、规章、政策的规定, 并不得违反相关注意事项和禁止行为;
6. 不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变使用功能, 造成损失的, 应予赔偿; 对物业维护保养、清洁卫生等工作提供通行和工作便利, 如因不配合工作给甲方或他人造成损害的, 应承担赔偿责任;
7. 转让房屋时, 应事先通知甲方, 并告知受让方与甲方签订本协议; 未将房屋产权登记变更或转让合同报甲方备案的, 对受让人应交的物业服务费用承担连带责任。

- 8.对承租人、使用人及访客等违反物业管理制度和《业主临时管理规约》造成的损失、损害承担连带责任;
- 9.按照安全、公平、合理的原则,正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系,不得侵害他人和公共的合法权益;
- 10.出租房屋时,不得将房屋直接或分割后出租给两个以上的无亲属关系的承租人,不得允许承租人将房屋转租给一个以上的次承租人。

第二章 物业服务内容

第三条 在物业管理区域内,甲方提供的物业服务包括以下内容:

- 1.物业共用部位的维修、养护和管理,根据《商品房买卖合同》或其他合同的约定,相关业主对物业的共用部位或公共部位享有专有或独占使用权的,由相关业主负责该等部位的维修、养护、管理及清洁卫生等,并承担费用。
- 2.物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理,但根据法律规定或相关合同约定甲方不需承担义务的设施设备,或根据相关合同约定由专业单位维修、养护的设施设备(如电梯等)除外。
- 3.物业共用部位、道路和相关场地的清洁卫生,垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通。
- 4.共有的公共绿化的养护和管理。
- 5.车辆停放管理。
- 6.公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理。
- 7.装饰装修管理服务。
- 8.物业维修、更新费用的帐目管理和物业档案资料管理。
- 9.法律法规规定的其他内容。

第四条

本物业管理区域内属于全体业主共有的物业管理商业用房、物业共用部位、物业共用设施设备、业主共有的场地及物业管理区域内配套设施。统一委托甲方经营,甲方每半年公示业主共有物业经营收支情况,接受业主监督,经营收入按下列约定分配:

- 1、扣除合理成本后归全体业主所有。

第五条 单个业主或非业主使用人可委托甲方对其物业的专有部分提供维修保养等服务,甲

方是否接受委托,以及服务内容和费用等相关事项由单个业主或非业主使用人和甲方另行协商后确定。

- 1.特约服务实行明码实价、双方自愿的原则。
- 2.停车费按台州市物价局相关规定执行。
3. 营业或生活垃圾、装修垃圾等按相关部门或市场价格执行。

第三章 前期物业服务期限

第六条 前期物业服务期限自物业交付之日起,至本项目业主大会作出选聘或续聘产生新物业服务公司的决议,并由业主委员会与新物业服务企业签订服务合同,新物业公司与甲方完成工作交接后自动终止。若业主委员会不再续签合同,或甲方不再继续提供服务,应明确要求双方中任何一方在服务期限届满60天前书面通知对方。

第四章 前期物业服务费

第七条 本物业管理区域前期物业服务收费采用包干制方式,甲方按照本协议约定的标准或经合法程序调整后的标准收取前期物业服务费,并按本协议约定的服务内容及本协议附件约定的质量标准提供服务。

第八条 本物业服务费用包括物业服务费和特约服务费两部分,由业主(或使用人)按其拥有物业的建筑面积(本合同所称建筑面积均是指:已办理不动产权证的,以产权证记载建筑面积为准;未办理不动产权证或不动产权证未记载建筑面积的,以物业买卖合同中约定的建筑面积为准。)缴纳,其中物业服务费采用包干制,具体收费标准如下:

物业服务费:

物业服务费按产权人拥有房屋建筑面积计收(建筑面积以不动产权证记载的面积为准,未办理不动产权证书的,以商品房买卖合同上记载的面积为准,因不动产权证书与商品房买卖合同记载不一致导致物业费多收或少收的,无须退补):

高层物业服务费(含公共能耗费): 2.58 元/平方米·月;

地下停车位物业服务费: 60 元/个·月;

临时泊车费：公共车位及临时停车位使用收费标准，按物业所在地政府有关规定执行。

以上收费不含建筑、装修垃圾清运费（由双方另行约定），以及根据法律法规规定需由物业维修资金列支的维修费用。

特约服务费：据实收取。

第九条 物业服务费主要用于以下开支：

- 1.管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
- 2.物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；
- 3.物业管理区域清洁卫生费用（但所有政府另行征收的如垃圾处置费等费用均未包含其中）；
- 4.物业管理区域绿化养护费用；
- 5.物业管理区域秩序维护费用；
- 6.办公费用、管理费用；
- 7.物业服务企业固定资产折旧费；
- 8.法定税费；
- 9.物业服务企业的利润；
- 10.物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用。

第十条 在协议期内，如当地物价指数上升幅度较大，甲方需提高物业服务费的收费标准时，须经甲方与建设单位协商一致，并应征得专有部分面积占总建筑面积二分之一的业主同意。

第十一条 前期物业服务费自本房屋交付之日或建设单位发出的书面交付通知指定的交付日期之次月1日起计收，次年起每12个月的首月5号前支付一年物业服务相关费用。除乙方与建设单位对交付日期另行达成书面协议或司法裁定对交付日期另行作出确认外，乙方不得以房屋质量或以未领房等理由拒交物业服务费。

第十二条 对于已交付使用，但乙方或非业主使用人尚未入驻的物业服务费按本协议约定由乙方全额缴纳。

第十三条 乙方办理接房手续时应全额预缴应缴的周期12个月的物业服务费及相关费用，以后每12个月预缴一次，缴纳费用时间为每12个月第1个月5日前，乙方或物业使用人应在约定缴费的时间内按时缴费，亦可提前交纳。乙方对非业主使用人未缴纳费用承担连带责任。

第十四条 受有关部门或单位的委托，甲方可向乙方或非业主使用人提供水费、电费等代收代缴费用服务（代收代缴不属于物业服务费用），乙方或非业主使用人应在约定缴费的时间

内按时缴费(包括二次供水费用),逾期3个月缴费的应支付相应的滞纳金,超过3个月以上不缴费或应缴费用已经超过乙方缴纳的水费委托代付费用的,甲方可采取停止代收代缴服务等措施,由乙方自行承担全部损失(若有)。

为便于甲方按时与供水单位结算代缴费用,不因拖欠费用造成停水影响乙方/非业主使用人的正常生活,乙方/非业主使用人在交付时应交纳水费委托代付费用的,费用标准为:住宅100元/户,以保证及时结清水费。甲方仅在乙方/非业主使用人交纳的水费委托代付费范围内承担代付义务。若水费委托代付费代付完毕,且乙方/非业主使用人仍未及时缴纳,导致包括但不限于停水等情况出现的,由此造成的损失和责任均由乙方/非业主使用人自行承担。

第十五条 乙方与非业主使用人约定由非业主使用人缴纳物业服务费及其他相关费用的,从其约定,乙方负连带责任。乙方与非业主使用人之间的缴费约定,乙方应及时书面告知甲方备案。

第五章 物业维修基金使用

第十六条 维修基金的使用由甲方提出年度计划,经业主大会批准,由市物业管理行政主管部门划拨。

第十七条 物业维修基金不敷使用时,由业主大会决定筹续,业主应当按照所拥有房屋建筑面积比例分摊。

第十八条 乙方转让房屋所有权时,维修基金不予退还,随房屋所有权同时过户。

第六章 物业的经营与管理

第十九条 属于全体业主共有的物业管理经营用房、物业共用设施设备在业主委员会成立之前由甲方经营管理。上述各项物业的经营管理收入扣除必要的成本外,按照第二章第四条中约定的归全体业主共有,专项用于共用部位、共用设施设备的维修,配套设施经营亏损的弥补。归全体业主共有的该部分收入,先由甲方单独列账代管。

第二十条 业主对屋面和外墙面的使用必须符合物业服务公司的管理制度和管理公约的约定。

第二十一条 甲方根据物业管理的需要,有权将本协议第五条述及的各项物业出租或委托专业公司或其他公司进行经营管理。为了全体业主的利益,甲方将各项物业(主要为物业经营用

房) 进行出租或委托经营管理的期限可以约定为本协议期满或终止后的一个合理期限。

第二十二条 对于已经移交的物业管理用房或全体业主共同所有或共同使用的其他财产、设施, 在本区域业主委员会成立之前, 甲方从有利于全体业主利益考虑, 可以决定该等财产、设施之使用、经营和管理等事项。

第七章 物业的使用与维护

第二十三条 业主不得擅自改变、破坏该房屋及公共部位和设施的使用性质, 若业主或该房屋的其他使用人违反本约定的, 业主(使用人) 应赔偿因此给第三方及甲方造成的全部损失。

第二十四条 该房屋交付时消防设置符合商业用房的相关消防规范, 并经消防主管单位验收合格。该房屋交付后因乙方或非业主使用人经营的特殊性, 需要改造原有消防设置时, 由乙方或其承租人自行负责 消防设置改造并上报消防验收, 与甲方无关。

第二十五条 业主保证不将该房屋用于可能造成污染、噪音、扰乱社会治安或公序良俗、侵害其他业主合法权益等的不当经营活动或其他活动, 保证不将该房屋用于从事当地政府禁止、限制经营的行业或项目。

第二十六条 业主在与相关承租人签署租赁合同时应当向租户全面充分告知该房屋物业管理的要求, 并要求租户签署承诺遵守物业管理规定的法律文件。

第二十七条 物业管理区域内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, 由甲方根据相关法律法规制定。甲方根据规章制度提供管理服务时, 乙方和非业主使用人应给予配合。甲方应及时向全体业主通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项, 及时处理乙方和非业主使用人的投诉。

第二十八条 因维修物业或者公共利益, 甲方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的, 应在本物业管理区域内公告; 乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的, 应征得相关业主和甲方的同意。

临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的, 应在约定期限内恢复原状, 造成损失的, 应予以赔偿。

第二十九条 物业管理用房产权属全体业主所有, 甲方在本协议期限内无偿使用, 甲方不得改变其用途。

第八章 违约责任

第三十条 甲方违反协议,擅自提高收费标准的,乙方有权要求甲方清退多收费用。

第三十一条 乙方违反协议,不按照约定缴纳物业服务费及车位费用的,甲方可以依照合同约定收取违约金或滞纳金,逾期将按日向乙方加收应交纳费用千分之三的合同违约金。对于非业主使用人欠缴费用的,乙方承担连带责任。

第三十二条 双方约定因为下列事由所导致的损害,不论其为直接或间接,均构成对甲方的免责事由,即甲方均不负赔偿责任:

1. 因天灾、地震等不可抗力之事及非甲方能够控制的其它事由(包括政府行为或政策法规变动等)所导致的损害。
2. 在本物业内发生治安或刑事案件(包括暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾等事由)所导致的损害,但因甲方故意或重大过失所导致,不在此限。
3. 因乙方或第三者故意或过失所导致,或乙方、非业主使用人违反本协议、临时管理规约和其它物业管理服务规定所导致的相关损害。
4. 非因甲方违反本协议义务,乙方专有及约定专用部分的火灾、盗窃等治安、刑事案件所导致的损害。
5. 甲方已履行本协议约定义务。
6. 因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要而且事先已经书面公示告知乙方和非业主使用人,暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。
7. 因非甲方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的,如若因甲方不作为造成连续发生不能正常供水、供电等的不在此列。
8. 甲方书面建议改善自用、共用及约定共用部分设施或改进管理措施,而乙方或业主大会或业主委员会未采纳所导致的损害。
9. 自乙方迟延给付服务费用至清偿日期间(含票据未兑现部分)产生的任何损害。
10. 因本物业区域内车辆被窃、被破坏或车内财物被窃而产生的相关损失,但因甲方违反本协议义务而导致以上事故者除外。
11. 乙方或非业主使用人未经甲方同意,擅自委托甲方工作人员提供服务所导致的任何损害(如代为泊车等)。

第三十三条 为维护公众、业主、使用人的切身利益,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等突发事件,乙方应积极配合甲方对上述灾害发生时所采取的紧急避险措施。甲方因采取紧急措施造成乙方财产损失的,双方按有关法律规定处理。

第三十四条 在本协议履行期间,如遇不可抗力致使本协议无法履行,双方按有关法律规定处理。

第三十五条 本协议内空格部位填写的文字与印刷文字具有同等效力。本协议中未规定的事宜,均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第三十六条 乙方同意甲方委托龙湖物业服务集团有限公司注册于物业所在地的分公司进行实际管理和物业费用结算等物业相关工作。

第三十七条 本协议在履行中如发生争议,双方可以协商或调解解决,不愿协商、调解或者协商、调解无效的,当事人可按下列第 2 种方式处理:

- 1.提交仲裁委员会仲裁;
- 2.依法向物业所在地人民法院起诉。

第三十八条 本协议一式 贰 份,甲乙双方各执 壹 份,具有同等法律效力。

第三十九条 本协议自签字之日起生效。

甲方: _____

乙方: _____

(签章)

委托代理人: _____

_____年____月____日

_____年____月____日

临时管理规约

第一章 总 则

第一条 为维护全体业主和非业主使用人的合法权益,维护公共环境和社会秩序,保障物业的安全、合理使用,根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《浙江省物业管理条例》、《台州市物业管理条例》等法律法规,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并连同《前期物业服务合同》报物业所在地的物业主管部门备案,建设单位应当在物业销售前将临时管理规约向物业买受人明示,并予以说明。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,应与临时管理规约一致。物业买受人在与建设单位签订物业买卖合同时,应当对遵守临时管理规约予以书面承诺。本临时管理规约对业主、非业主使用人均有约束力。

第二章 业主的共有权

第三条 本物业管理区域内物业的基本情况

物业名称: 台州市椒江分区双水路以南,永宁河以东地块

坐落位置: 台州市椒江分区双水路以南,永宁河以东地块

物业类型: 高层住宅、地下机动车停车位。

总建筑面积: 267806平方米

物业管理区域四至:

东至路泽太大道;

南至灵香店浦;

西至永宁河;

北至双水路;

第四条 根据有关法律、法规规定和物业买卖合同约定, 业主共同享有以下物业共用部位、共用设施设备的所有权:

(一) 单幢建筑物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;

(二) 单幢建筑物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;

(三) 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、共用设施设备用房、物业管理用房、小区绿地、花园、文化体育设施、安全防范智能系统等。

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。

第三章 物业的装饰装修

第五条 业主、非业主使用人需要装饰装修房屋的, 应按装饰装修管理协议的约定从事装饰装修行为, 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、注意事项和有关装修备案等事项书面告知业主或非业主使用人。物业服务企业可按价格主管部门核定的标准向业主或非业主使用人收取装修垃圾清运处置费。

第六条 业主、非业主使用人装饰装修房屋时, 应自觉遵守《浙江省物业管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》等有关法律、法规的规定。并应当依法办理相关手续, 遵守物业服务企业或者社区居民委员会告知的装修工程禁止行为、注意事项, 并配合其进行必要的现场检查。

第七条 在装饰装修中禁止下列行为:

(一) 未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案, 变动建筑主体和承重结构;

(二) 违法搭建建筑物、构筑物(包括但不限于在阳台、露台安装雨篷、阳光房、花房等任何设施设备);

- (三) 未经物业服务企业确认的违章装修材料进入物业管理区域内;
- (四) 将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间; 或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室(厅)、书房和厨房的上方;
- (五) 违法改变住宅外立面, 在非承重外墙上开门、窗;
- (六) 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;
- (七) 损坏房屋原有节能设施, 降低节能效果;
- (八) 违法拆改燃气管道和设施;
- (九) 毁损或改变消防设施设备原有设计功能, 或占用消防通道的;
- (十) 改变一楼建筑周围绿地(如入户花园) 绿地属性及绿化面积, 搭建建筑物与构筑物、硬化绿地、种菜等行为;
- (十一) 其他影响建筑结构和使用安全的行为。

若有发生上述行为, 物业服务企业应当及时劝阻、制止; 劝阻、制止无效的, 物业服务企业应当及时报告有关行政主管部门。

第八条 业主、非业主使用人对住宅房屋装饰装修需进行下列行为之一的, 应当在装饰装修前向物业所在地区(县、市)房屋使用安全管理部门进行备案:

- (一) 拆改、变动非承重结构;
- (二) 增砌墙体、增加房屋使用荷载;
- (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、非业主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。

第九条 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合理位置安装, 与邻里之间协商一致, 并按要求做好空调噪音及冷凝水的处理。

第十条 业主和非业主使用人应当对装修或者维修房屋产生的建筑垃圾采取袋装化收集, 并在指定地点堆放, 不得擅自占用物业共用部位和公共场所, 保持楼道畅通。转运货物或装修垃圾后, 须保证楼道等公共区域清洁。

第十一条 装修施工不能影响他人休息, 业主装饰装修应按指定时间进行, 具体时间规定如下:

- (一) 静音作业时间:
8:00~18:30;

(二) 噪音作业时间:

工作日: 8:30~11:30 14:30~17:30 ;

双休日: 9:30~11:30 14:30~17:30。

原则上不允许在节假日进行室内装修。因特殊情况需要装修, 应事先取得相邻业主的同意, 报物业服务企业备案, 并尽可能缩短装饰装修时间。

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、非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、非业主使用人应遵守法律、法规的规定和本规约的约定, 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、秩序维护等方面妥善处理与相邻业主的关系。

第十五条 业主、非业主使用人应按规划设计用途使用物业。因特殊情况确需改变物业规划设计用途的, 应当经有利害关系的业主书面同意后, 报自然资源和规划主管部门等有关部门批准, 并告知物业服务企业。

第十六条 业主、非业主使用人在物业使用中, 应遵守法律、法规的规定, 并在本物业管理区域内遵守下列约定:

- (一) 防盗窗、网安装: 不得在窗户(包括落地窗)外侧安装;
- (二) 晒衣架安装: 在原设计位置(阳台内侧)安装, 不得超出阳台、外立面;
- (三) 卫星电视接收器安装: 未经相关行政主管部门批准, 不得擅自安装。经有关部门批准的, 不得在屋面、超出阳台及外立面等公共部位进行安装;
- (四) 不得在非指定位置安装采暖制冷设备、热水供应装置等;
- (五) 不得违反原设计在阳台、露台、屋顶安装太阳能热水器等任何设施设备;
- (六) 不得封闭阳台;

- (七) 不在户内玻璃窗、玻璃门上张贴广告类的标识、企业铭牌等任何宣传性标识;
- (八) 未经相关行政主管部门批准,不得在物业管理区域内开挖沟渠、绿地硬化以及搭建建筑物、构筑物等;
- (九) 不得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;
- (十) 未经允许不得在公共场所、道路两侧乱设摊点;
- (十一) 不得在非指定位置倾倒或抛弃垃圾、杂物,高空抛物;
- (十二) 不得擅自将物业共用部位和相关场所悬挂、张贴、涂改、刻画;
- (十三) 不得损坏公共部位摆放的家具、装饰品等可移动物品;
- (十四) 不得利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动;
- (十五) 不得发生聚众喧闹、噪声扰民等危害公共环境或其他不道德的行为;
- (十六) 不得将住宅直接或进行分割后出租给两个以上的无亲属关系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;
- (十七) 不得擅自改变小区花园原有风格,不得在小区花园内私搭乱建、破坏植被及种植花果蔬菜等;
- (十八) 未经相关行政主管部门批准,不得私挖或自建地下室;
- (十九) 不得有损园区整体风格和整体环境的其他行为;
- (二十) 未发生突发情况,未经允许不得私自上天台楼顶活动;
- (二十一) 法律法规和管理规约禁止的其他行为。

第十七条 业主、非业主使用人应按照有关规定合理使用水、电、气、暖等设施设备,不得擅自拆改管线。

第十八条 业主、非业主使用人在使用电梯、扶梯时,应遵守本物业管理区域电梯、扶梯的使用管理规定。

第十九条 业主、非业主使用人车辆行驶和停放,应遵守以下规定:

- (一) 2.5吨以上货车(搬家等特殊除外)、大型客车、大型工程车以及载有易爆、剧毒、放射性等危险品的车辆禁止进入本物业管理区域;
- (二) 机动车辆在本物业管理区域内行驶,时速不得超过15公里,禁止鸣笛、练车等行为;
- (三) 机动车辆应按规定的车位停放,禁止在消防通道、消防登高面、消防井盖、绿化带等场地停放;

(四) 实施车辆停放收费的, 按价格主管部门核定的标准执行;

(五) 禁止在公共停车位上擅自安装地锁等装置, 车辆停放期间, 防盗报警器应使用静音, 以防发出噪音影响他人生活和休息;

(六) 非机动车辆应按规定停放在指定的区域;

(七) 法律、法规及政府规定禁止的其他行为。

第二十条 房屋出租应当遵守相关法律、法规、政策规定, 尊重社会公德, 不得危及物业的安全, 不得损害其他业主的合法权益。无论出租或者转租的, 业主均应承担相应的责任。

业主转让或者出租物业时, 须将本临时管理规约作为转让合同或者租赁合同的附件, 并由受让人或承租人作出书面承诺。业主转让或者出租物业后, 当事人应当于物业转让合同或者租赁合同签订之日起30日内, 将物业转让或者出租情况和通讯方式书面告知物业服务企业。

对违反本临时管理规约出租或者转租的, 物业服务企业应当书面责成业主、非业主使用人立即终止租赁行为。

第二十一条 业主、非业主使用人饲养宠物的, 应遵守政府相关管理规定, 并遵守以下约定:

(一) 及时清理宠物粪便;

(二) 进入公共场所做好安全防范措施, 拴好狗绳, 以防伤及他人。造成人身伤害的, 宠物主人为第一责任人;

(三) 携带宠物乘坐电梯的, 应当避开乘梯的高峰时间;

(四) 不得饲养藏獒等大型凶猛、攻击性较强的动物;

(五) 法律、法规及政府规定禁止的其他行为。

第二十二条 业主、非业主使用人燃放烟花爆竹的, 应遵守政府相关管理规定, 并遵守以下约定;

(一) 可燃放烟花爆竹的地点由物业服务企业在物业管理区域内公示, 可燃放的时间根据当地政府规定执行;

(二) 燃放人应事先告知物业服务企业, 由物业服务企业提供必要的协助或帮助。燃放烟花爆竹事先未经物业服务企业同意, 造成建筑材料、地面、绿化等损坏或第三人受到伤害的, 燃放人应承担赔偿责任;

(三) 燃放人有协助物业服务企业共同及时清理残留物的责任和义务;

(四) 法律、法规及政府规定禁止的其他行为。

第五章 物业的维修养护

第二十三条 业主应当按照国家有关规定交存和使用专项维修资金。

专项维修资金属于业主所有,专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造,不得挪作他用。专项维修资金使用须经专有部分占相关建筑物总面积2/3以上业主且占总人数2/3上业主同意。业主分户账户专项维修资金余额不足首期交存额30%的,应当及时续交。续交方案由业主大会决定。

第二十四条 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。

第二十五条 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,并在约定期限内恢复原状或给予适当补偿,相关业主应给予支持和配合。相关业主阻挠维修养护而造成物业损坏及其他损失的,应负责修复并承担相应的赔偿责任。

第二十六条 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(如所在地社区居委会或派出所或业委会或业主委托人)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,抢修产生的相关费用由责任人承担。

第二十七条 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,应征得物业服务企业、直接利害关系人同意,并依法办理手续,事后在约定期限内恢复原状。

第二十八条 物业存在安全隐患,危及公共利益和其他业主合法权益时,责任人应当及时采取措施消除隐患。

第二十九条 因人为原因造成共用部位、共用设施设备损坏的,由责任人负责修复并承担费用。

第六章 业主的共同利益

第三十条 为维护业主的共同利益,全体业主同意在物业管理服务活动中授予物业服务企业以下权利:

(一) 根据物业管理法律法规和本临时管理规约的规定,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；

(二) 依据国家相关法律法规的规定与建设单位在物业项目交付使用前完成物业项目的承接查验工作, 具体内容包括但不限于: 项目相关图纸资料的移交, 共用部位、共用设施设备的现场查验, 确定现场查验结果, 承接查验问题的复验工作;

(三) 以告知、规劝、公示、制止等必要措施制止业主、非业主使用人违反物业管理法律法规、物业服务合同、管理制度和本临时管理规约的行为;

(四) 除根据法律法规规定需要当面送达或以其他方式送达的相关通告外, 物业服务企业在物业管理区域内显著位置上张贴通告连续15日后, 即视为已向每位业主及非业主使用人送达相关通告。

第三十一条 本物业管理区域, 物业服务收费采取包干制方式。

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。

第三十三条 业主、非业主使用人未按物业服务合同约定交纳物业服务费用的, 经书面催交, 无正当理由逾期仍不交纳物业服务费用的, 物业服务企业可通过司法途径对业主进行费用催交。

第三十四条 涉及建筑物及其附属设施的费用分摊, 按照以下第1种方式约定:

(一) 按照业主专有部分占建筑物总面积的比例确定;

(二) 按户数确定;

第三十五条 业主委员会负责监督本管理规约的实施。

业主大会和业主委员会对违反本管理规约和物业服务合同约定的行为, 有权依照法律、法规和本管理规约, 要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失。

第三十六条 利用物业管理商业用房、共用部位、共用设施设备和场地进行经营的, 所得经营性收入扣除合理经营成本后的收益, 主要用于物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造。

第三十七条 因物业服务企业突然撤离等原因, 建设单位或业主大会无法及时另聘新的物业

服务企业,在另聘新的物业服务企业之前,建设单位或业主委员会可以书面向物业所在地的街道办事处(乡镇人民政府)、区(县、市)物业主管部门提出申请,由上述部门指定物业服务企业临时代管,建设单位或业主委员会与临时代管的物业服务企业签订临时物业服务合同,业主按临时物业服务合同的约定支付相关物业服务费用。

第七章 违约责任

第三十八条 业主、非业主使用人应自觉遵守本临时管理规约,违反临时管理规约,造成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物业所在地人民法院提起诉讼。

业主拒付物业服务费,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第1、2项共同管理权:

- (一)不得担任业主委员会委员或候补委员;
- (二)业主大会会议表决权。

第三十九条 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。

第四十条 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。

第四十条 非业主使用人违反本临时管理规约的,业主承担连带责任。

第八章 附 则

第四十二条 本(临时)管理规约共十页,每位业主各执一份,建设单位、物业服务企业各留存一份。

第四十三条 建设单位应在物业管理区域内显著地方设置公告栏,用于张贴各项管理制度以及根据本(临时)管理规约应告知全体业主的通知及布告。

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。

第四十五条 本规约如与现行法律法规有相抵触的条款,则该条款无效,但不影响其它条款的效力。

承诺书

本人(单位)为台州市椒江分区双水路以南,永宁河以东地块_____幢_____单元_____室(房号)或_____ (商铺号)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(单位)声明如下:

一、确认已仔细阅读台州龙理房地产开发有限公司制定的“台州市椒江分区双水路以南,永宁河以东地块《临时管理规约》”(以下称“本临时管理规约”);

二、同意遵守本临时管理规约。

三、本人(单位)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(签名/盖章):

_____年_____月_____日

