

晓风印月府临时管理规约

第一章 总 则

第一条 为维护本物业服务区域内全体业主和物业使用人的合法权益，维护公共环境和社会秩序，根据《中华人民共和国民法典》（以下简称“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》等规定，制订本《临时管理规约》（以下简称“本规约”）。

第二条 本规约由建设单位依法制定，并在物业销售前将本规约向物业买受人公示和说明，且物业买受人已知悉和理解本规约全部内容，在签订商品房买卖合同时，对遵守本规约作出书面承诺。

第三条 本规约对建设单位、业主和物业服务人均具有法律约束力，如违反本规约应依法承担相应的责任。

物业使用人应遵守本规约，如违反应与业主连带承担相应的责任。

业主转让物业的，本规约效力自然及于物业受让人。物业受让人不得以未签署本规约为由，拒绝履行相关的业主义务。

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利益的规定，应与本规约的规定一致。

第二章 物业服务区域基本情况

第四条 本物业管理区域内物业的基本情况

物业名称：晓风印月府；

坐落位置：浙江省台州市椒江区葭沚街道；

物业类型：高层；

总建筑面积：217373 平方米（最终以实测为准）。

物业管理区域四至：

东至：规划一路；

南至：一江山大道辅路；

西至： 台州大道 ；

北至： 春潮西路 。

第五条 本物业服务区域内属全体业主共有的共用部位和设施设备：

（一）单幢建筑业主共用的部位，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）单幢建筑业主共用的设施设备，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）全体业主共用的部位和设施设备，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；

（四）属全体业主所有的其他共用部位和设施设备，但法律规定或合同约定属建设单位、业主专有的部分除外。

本物业服务区域的共用部位、共用设施设备在交付使用前，全体业主同意授权物业服务企业按照《物业承接查验办法》的规定查验接收。

第六条 在本物业管理区域内，根据《物权法》的规定和商品房买卖合同的约定，以下建筑物或设施设备所有权归建设单位所有：

（一） 参考商品房买卖合同中第二十三条建筑物区分所有权 ；

第三章 物业装饰装修

第七条 业主、物业使用人需要装饰装修房屋的，应与物业服务企业签订装饰装修管理协议（包括但不限于：装修项目、装修部位、装修时间、公区成品保护、注意事项等内容）。同时，按要求提交材料办理相关手续，并交纳装修垃圾清运费等费用，且不得实施法规、规章和本规约规定的装修禁止行为。

业主装修过程中如损坏物业共用部位、共用设施设备，应承担赔偿责任。如物业服务人代为修复，则有权向责任人追偿。

第八条 业主、物业使用人装饰装修房屋时应遵守《浙江省物业管理条例》、《台州市物业管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《浙江省房屋使用安全管理条例》等有关法律、法规的规定。

第九条 禁止下列装饰装修行为：

（一）未经原设计单位或相应资质等级的其他设计单位出具方案变动主体和承重结构；

（二）违法搭建建筑物、构筑物、阳光房；封包阳台、露台、花池、设备平台；在外墙面安装雨蓬或遮阳蓬；在室外结构梁上浇筑楼板等；

（三）将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户卧室、起居室（厅）、书房或厨房上方；

（四）运送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；

（五）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）擅自拆除、截断、改变、连接、改造供电、供气、供水、有线电视、通讯、排水、排污、消防等公用设施；

（九）毁损或未经审批改动消防设施设备，或占用、堵塞消防通道（包括但不限于电梯前室、消防楼梯、消防登高面、屋顶等）；

（十）其他影响建筑结构和使用安全的行为。

第十条 未经审批不得实施以下装饰装修行为：

（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。

装饰装修非住宅房屋的，业主、物业使用人应当按照法律、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施工许可或备案。

第十一条 业主应将空调室外机安装在预留机位或物业服务人指定的合理位置，并做好空调噪音及冷凝水处理。

第十二条 业主应在指定地点堆放装饰装修材料及装修建筑垃圾，不得擅自占用物业共用部位和公共场所。

第十三条 本物业服务区域装饰装修作业时间：

静音作业时间：上午 8:00~12:00 下午 14:00~18:00

噪音作业时间：上午 8:30~11:30 下午 14:30~17:30

双休日、法定节假日和中、高考期间全天禁止噪音作业。

在进行装饰装修作业的，应采取合理措施，以避免干扰周边居民正常生活。

第十四条 业主装饰装修行为影响物业共用部位、共用设施设备正常使用或侵害相邻业主合法权益的，应及时恢复原状并赔偿损失。

第四章 物业的使用

第十五条 业主、物业使用人行使专有部分的占有、使用、收益和处分权利时，不得违反法律、行政法规强制性规定或损害其他业主的合法权益。

第十六条 业主、物业使用人应按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，处理供电、供水、供气、排水、通行、通风、采光、装饰装修、环境卫生、环境保护、秩序维护等相邻关系。

第十七条 业主、物业使用人应按规划设计用途合理使用物业。特殊情况确需改变用途，应征得利害关系业主书面同意并依法办理审批手续，并告知业主委员会和物业服务人。

第十八条 业主、物业使用人在使用物业应遵守以下约定：

- （一） 禁止在窗户（包括落地窗）外侧安装防盗窗、防盗网；
- （二） 禁止在阳台外侧或外墙面安装晒衣架；
- （三） 禁止在非设备平台、露台或屋顶安装采暖制冷设备、热水供应装置、太阳能热水器等设施设备；
- （四） 禁止封闭原设计为非敞开式的阳台、露台、花池等；
- （五） 禁止封闭室内的公共雨、污水管道；

（六）禁止在共用部位张贴广告、宣传资料，禁止在公共楼道或室内窗户对外悬挂企业铭牌、电子广告牌等；

（七）禁止在本物业服务区域内设摊、设点经营；

（八）禁止高空抛物；禁止在窗台、阳台搁置、悬挂物品，以防高空坠物；

（九）禁止损坏共用部位、共用设施设备；

（十）禁止晚上十点以后使用功放音响设备、高声喧哗、聚众喧闹、噪声扰民；

（十一）禁止群租；

（十二）遵守垃圾分类的相关规定，自觉按要求做好垃圾分类，定时、定点分类投放垃圾，不乱扔垃圾；

（十三）配合政府相关部门执行水污染、大气污染治理措施；

（十四）配合物业服务人执行政府依法实施的应急处理措施和其他管理措施；

（十五）未经批准不得擅自安装卫星电视接收器，或虽经审批但安装在屋面、外墙面等共用部位；

（十六）禁止在业主微信群发布违法、违规信息或不文明、不友好言论，不得寻衅滋事，不信谣、不传谣；

（十七）禁止改变立面，改变规划用途，禁止在露台、屋顶平台、设备平台、花池等安装、加建、扩建、架设、搭建、拆除任何建筑物、构筑物，包括但不限于防盗门窗、玻璃房、遮阳蓬、晒衣架、花架、天线、旗杆、采暖设备、热水供应装置等，不得悬挂旗帜、横幅标语、广告牌、招牌、灯箱或其他伸出物，亦不得加建水池、炉台等；

（十八）法律法规规定的其他禁止事项。

第十九条 业主、物业使用人应按设计规定的容量合理使用水、电、气、暖等设施设备，不得擅自拆改或增容。

第二十条 业主、物业使用人应遵守电梯安全使用规定，不超重、超限、超时使用电梯，禁止用物品遮挡电梯屏蔽门。

第二十一条 本物业服务区域车辆通行和停放规定：

（一） 禁止 2.5 吨以上货车、大型客车、大型工程车（搬家、工程抢修或抢险救灾等情况除外）及载有易燃、易爆、剧毒、放射性等危险品的车辆进入本物业服务区域；

（二） 机动车辆除消防车辆外，禁止进入小区行驶。同时，机动车在地下室行驶时速不得超过 15 公里，禁止鸣笛、练车等行为；

（三） 禁止将机动车停放在消防通道、消防登高面、公共绿地、公共道路等，不得压占消防井盖、阻挡消防栓；

（四） 应按价格主管部门核定或业主大会、业主委员会制定的收费标准交纳停车费；

（五） 禁止以安装地锁或放置其他障碍物等方式抢占公共停车位；

（六） 禁止非新能源汽车占用新能源车公共停车位；

（七） 未经审批不得私自安装充电桩，对经审批安装的充电桩应积极履行检查、保养和维修等义务；

（八） 业主专有或独占使用的机械停车位应委托有资质的单位定期履行检查、保养、维修等义务，并按规定申请特种设备的安全检查；

（九） 禁止在公共楼道、架空层乱停乱放电瓶车，并私拉电线为电瓶车充电；

（十） 非机动车辆应停放在指定区域。

第二十二条 出租房屋应遵守法律、行政法规、规章相关规定，遵守社会公德，不得损害其他业主的合法权益。否则，无论出租或者转租的，业主均应承担相应的责任。业主转让物业应到物业服务人处办理书面备案登记并结清相关费用，否则应连带承担转让后的物业服务费及其他费用。

第二十三条 本物业服务区域饲养宠物约定：

（一） 即时清理宠物粪便；

（二） 携带宠物外出应做好安全防范措施，以防宠物伤人；

- (三) 携带宠物乘坐电梯应避开早、晚乘梯高峰;
- (四) 不得饲养藏獒等大型、凶猛、攻击性较强的宠物;
- (五) 如宠物伤害他人, 应依法承担赔偿责任;
- (六) 不虐待和遗弃宠物。

第二十四条 本物业服务区域燃放烟花爆竹的约定:

- (一) 在指定时间和地点燃放烟花爆竹;
- (二) 燃放烟花爆竹时应注意安全, 如造成他人人身财产损害, 应依法承担赔偿责任;
- (三) 及时清理遗留在指定地点的燃放残留物。

第五章 物业的维修养护

第二十五条 业主应当按照有关规定缴存和使用专项维修资金。

专项维修资金属业主所有, 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、更新和改造, 不得挪作他用。专项维修资金使用须经专有部分占建筑物总面积 2/3 以上业主且占总人数 2/3 以上业主参与表决, 并经参与表决部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。业主分户账户专项维修资金余额不足首期缴存额 30% 的, 应当依法及时续缴。

第二十六条 业主、物业使用人承担物业专有部分和依据《商品房买卖合同》独占使用的若有物业共用部位(如露台、公共绿地、公用设备层等)的卫生保洁、维修、养护、管理等责任。

业主、物业使用人必须合理使用独占使用的露台、公共绿地、公用设备层等物业共用部位, 遵守物业服务人制定的相关规定, 不得损害其他业主的合法权益。

第二十七条 物业服务人因维修养护共用设施设备时确需进入相关业主专有部分时, 应提前告知业主、物业使用人, 相关业主、物业使用人应予以支持和配合。

如相关业主、物业使用人拒绝配合或故意阻挠，导致物业服务人无法履行维修养护义务导致他人人身财产损害的，应承担赔偿责任。如物业服务人已代为承担赔偿责任，有权向责任人追偿。

第二十八条 发生危及公共利益（包括但不限于火灾、水管爆裂）、其他业主合法权益等紧急情况，必须进入物业专有部位救灾或抢修但又无法联系到业主，政府相关部门或物业服务人有权直接进入，但事后应及时通知业主并做好善后清理修复工作，因此造成的损失或产生的费用由责任人承担。

第二十九条 因维修养护物业或维护公共利益需要，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，应征得业主委员会、物业服务人同意并办理相关手续，且应在合理期限内恢复原状。如拒绝恢复原状，业主委员会或物业服务人代为恢复后有权向责任人追偿。

第三十条 责任人应及时采取措施消除危及公共利益和其他业主合法权益的安全隐患。

第三十一条 业主、物业使用人损坏物业共用部位、共用设施设备的，应依法承担修复赔偿责任。如拒绝承担，业主委员会、物业服务人在维修后有权向责任人追偿。

第六章 业主共同利益

第三十二条 业主同意授权物业服务人行使以下权利：

（一）根据法律、行政法规规定和本规约约定，制定物业共用部位和共用设施设备使用、公共秩序和环境卫生维护等规章制度；

（二）依据法律、行政法规规定与建设单位在物业交付前完成承接查验工作，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，签订承接查验协议，承接查验发现问题整改后的复验；

（三）以告知、制止、公示等方式制止业主违反法律法规、物业服务协议、管理制度和本规约的行为；

（四）对业主、物业使用人侵占公共绿地、堵塞消防通道、违章搭建、封包阳台、破坏性装修等严重违法、违规行为，物业服务人有权采取劝阻、制止、要求恢复原状、采取合理方式清理或强制拆除等管理措施，并依据本规约追究业主的违约责任。

（五）除根据法律、法规规定需当面送达或以其他方式送达的相关公告或通知外，其他公告或通知以在物业服务区域内公告栏连续张贴 15 日等方式送达。

第三十三条 本物业服务区域，物业服务收费采取包干制方式。

业主、物业使用人应按合同约定交纳物业服务费和其他费用，逾期交纳应承担相应的违约责任。

第三十四条 业主出租物业的，应与承租人连带承担交纳物业服务费的责任。

第三十五条 业主、物业使用人未按约定交纳物业服务费用，经书面催交仍未交纳的，物业服务人有权通过以下方式催收：

- （一）在物业服务区域内公示欠费业主房号等信息；
- （二）通过司法途径催收；
- （三）委托第三方催收。

第三十六条 建筑物及其附属设施（除泳池外）产生的公共能耗等费用，已包含在物业费中。

第三十七条 委托物业服务人经营物业经营用房、共用部位、共用设施设备、公共车库车位、场地以及其他配套设施等，相关经营性收益由物业服务人依法代管并用于共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造和养护等。

第三十八条 下列事项由业主共同决定：

- （一）制定和修改业主大会议事规则；
- （二）制定和修改管理规约；
- （三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；
- （四）选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；

- (五) 使用建筑物及其附属设施的维修资金;
- (六) 筹集建筑物及其附属设施的维修资金;
- (七) 改建、重建建筑物及其附属设施;
- (八) 改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动;
- (九) 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

上述事项如采用征询意见表决方式的,可以采用书面形式、电话、短信、“幸福绿城 APP”或第三方电子表决系统进行表决。业主意见选项应当包含“同意”、“不同意”、“弃权”等选项。

已送达的表决,业主在规定的时间内不反馈意见或者意见不明确的,记入多数票。但是多数票应当超过物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过 1/4 的业主且占总人数过 1/4 的业主。

第七章 违约责任

第三十九条 业主、物业使用人应遵守本规约的各项规定,如违反应承担违约责任。

第四十条 业主、物业使用人如违反本规约第十条、第十八条、第二十一条、第二十七条、第三十三条规定的,在相关违约行为整改完毕后十二个月内不享有业主委员会委员或候补委员的任职资格。

第四十一条 业主、物业使用人拖欠物业服务费等相关费用,不按规定缴存专项维修资金,应按每日万分之四的标准支付违约金。

第四十二条 业主应承担以下违约责任:

(一) 业主、物业使用人违反本规约封闭阳台、露台、花池等,从封闭之日应按 500 元每日的标准支付违约金。该违约金扣除物业服务人支付的诉讼费、律师费等合理费用后如有剩余,归全体业主所有;

(二) 业主、物业使用人侵占公共绿地、堵塞消防通道、违章搭建等严重违法、违规行为，经劝阻或制止无效的情况下，物业服务人采取恢复原状、清理措施或委托第三方拆除的，因此产生的相关费用由违约业主承担；

(三) 业主、物业使用人如违反垃圾分类投放规定，经物业服务人口头劝阻后拒不改正，物业服务人有权向相关部门报告依法处理。如因此导致物业服务人被处罚，物业服务人有权向责任人追偿；

(四) 业主、物业使用人高空抛物或坠物致人损害导致其他业主或物业服务人承担赔偿责任的，承担赔偿责任的业主和物业服务人有权向责任人追偿，追偿范围包括但不限于：赔偿款本金、利息、诉讼费、律师费等；

(五) 业主、物业使用人违规封闭室内公共管道导致无法检修致第三人财产损失，应承担对第三人的赔偿责任。

第四十三条 业主、物业使用人违反本规约的约定或者有关法律、法规的规定，造成其他业主或物业服务人人身、财产损害，应承担赔偿责任。

第四十四条 本管理规约对本物业服务区域内的物业使用人具有法律约束力，如物业使用人违反本规约，应依法承担违约责任。

第八章 附 则

第四十五条 本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。

第四十六条 建设单位应在物业服务区域内显著位置设置公告栏，用于张贴各项管理制度以及根据本规约约定应告知全体业主的通知及布告。

第四十七条 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。

第四十八条 如本规约条款与法律法规强制性规定相抵触的，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_____（物业名称及具体位置，以下称该物业）的物业买受人，为维护本物业服务区域内全体业主的共同利益，本人（单位）声明如下：

一、确认已详细阅读台州绿理置业有限公司（建设单位）制定的《晓风印月府（物业项目名称）临时管理规约》（以下称“本规约”）。

二、同意遵守本规约。

三、本人（单位）同意承担违反本规约的责任，并同意对该物业的使用人违反本规约的行为承担连带责任。

四、本人承诺转让该物业时将本规约作为合同附件提交物业受让人，并督促物业受让人签署遵守本规约的书面承诺，否则应对物业受让人违反本规约的行为承担连带责任。

承诺人（签名/盖章）：

____年____月____日