

临时管理规约

第一章 总 则

第一条 为了规范金桂苑项目（以下简称“物业”）管理活动，维护业主和物业管理企业的合法权益，提高物业档次和环境，根据《物权法》、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》等相关法律法规、政策，并结合本物业的实际情况，开发商在销售物业之前，制定本临时管理规约，并向物业买受人明示，对有关物业的使用、维护、管理，业主及物业使用人的共同利益及应当履行的义务，违反临时管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。

第二条 物业买受人与开发商签订《浙江省商品房买卖合同》时对本临时管理规约予以承诺，表示对本临时管理规约内容的认可。

第三条 本临时管理规约对全体业主、物业使用人均有约束力。

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，应与本临时管理规约一致，不得侵害业主的合法权益。

第二章 物业管理基本情况

第五条 本物业管理区域内物业的基本情况

物业名称： 金桂苑 ；

座落位置： 台州市椒江区葭沱街道东山头片区 D-29 地块 ；

物业类型： 住宅、商业 ；

建筑面积： 119575.19 m²（最终以实测面积为准） ；

物业管理区域四至：东至 规划用地边界线 ；南至 规划桐东路 ；西至 东兆路 ；北至 规划道路 ；

第六条 根据有关法律法规和《浙江省商品房买卖合同》，业主享有以下物业共用部位、共用设施设备的所有权：

1、单幢建筑物的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。

2、单幢建筑物的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。

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、物业管理用房等。

第三章 物业的装修

第七条 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，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，并与其签订《装饰装修管理服务协议》，涉及到相关政府部门审批的要经过政府部门批准后方可进行装饰装修。同时，物业服务企业应当将房屋装修的禁止行为和有关装修备案等事项书面告知业主或使用人，业主或使用人应按《装饰装修管理服务协议》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。

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、搭棚等）。

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、将不具备防水要求的房屋或者阳台改为卫生间、厨房间。

8、擅自占用物业共用部位和公共场所放置装饰装修材料及装修垃圾。

9、擅自在门、窗外及露台安装各种形式的防盗栅栏、遮阳篷等。

10、擅自在屋顶安装太阳能热水器等设施设备。

11、其他影响建筑结构和使用安全的行为。

第八条 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。

第九条 为保证相邻业主或物业使用人的正常工作休息，本物业管理区域的集中装饰装修施工时间为 上午 8:00-12:00；下午 14:00-18:00，其他时间严禁施工，双休日、法定节假日和中、高考期间全天禁止噪音作业。

第十条 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

第十一条 在使用、转让所拥有物业时，应遵守相应的法律、法规、政策等。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管理规约承诺书或承租人在租赁合同中承诺遵守本临时管理规约，业主承担连带责任。

第十二条 在本物业管理区域内。根据《浙江省商品房买卖合同》约定，地下室（包括地下车库）的产权及权益归属建设单位所有，建设单位有权对上述部位进行处理。

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。

第十五条 业主应按房地产权证书/不动产权证载明的用途或规划设计用途使用物业。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（相关利害人）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。

第十六条 业主应在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，并不得长时间占用装饰装修材料堆放点，更不得擅自占用物业共用部位和公共场所。

第十七条 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，业主应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任。

第十八条 全体业主和物业使用人应积极配合物业服务企业开展各项工作。

第十九条 业主或物业使用人对物业服务企业的工作如有意见或建议，可直接向物业服务企业提出，发生争议时可以协商解决。

第二十条 加强安全防范意识，自觉遵守有关安全防范的规章制度，做好防盗、防火工作，为确保家庭人身财产安全，应进行家庭人身、财产保险。

第二十一条 业主如委托物业服务企业对其自用部位、设备设施和毗连部位的有关设施、设备进行维修、养护，及其它特约服务应支付相应费用。

第二十二条 业主、使用人在物业使用中，应遵守下列行为：

- 1、不得私设摊点、跨门营业、跨门放置杂物等。
- 2、遵守垃圾分类的相关规定，自觉按要求做好垃圾分类，在指定位置定时、定点分类投放垃圾，不乱扔垃圾、不随意堆放杂物和高空抛物。
- 3、禁止在物业共用部位、共用设施设备上乱涂写、乱刻画、乱张贴、乱悬挂等。
- 4、禁止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、不得违反有关规定堆放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有毒、有害、危险物质、燃放烟花爆竹等。

6、禁止践踏、占用、擅自改变、破坏绿化用地，损坏园林建筑小品，在树上刻画、拉绳（铁丝）晒衣服等。

7、禁止随意停放车辆，鸣喇叭或以其他方式制造超过规定标准的噪音等危害公共利益或其他不道德的行为。

8、禁止使用电梯时超载、运载粗重物品，在轿厢内吸烟、张贴、涂画或损伤内壁。

9、不得进行危害公共利益、侵害他人合法权益或其他不道德的行为。

10、禁止聚众喧闹、噪声扰民等危害公共环境或其它不道德的行为。

11、其他法律、法规及政府规定禁止的其他行为。

第二十三条 人为造成公用设施设备或其它业主设施设备损坏，由造成损坏责任人负责修复或赔偿经济损失。

第二十四条 发现房屋共用部分、共用设施、设备需维修的，业主或物业使用人应及时告知物业管理企业，以便企业派人及时修复，在实施维修作业时，应配合维修人员做好维修工作，使维修工作正常进行。

第二十五条 业主如委托物业管理企业对其自用部位、自用设施和毗连部位的有关设施、设备进行维修养护的，应支付相应费用。

第二十六条 物业服务费每年收取，缴费时间按照合同约定缴纳。业主因故不能缴纳物业服务费用的，应委托他人按期代缴或及时补缴，并按时缴纳水、电、燃气等费用。如业主闲置该房屋的，也应按规定向物业公司足额缴纳物业费。

第二十七条 业主在接到开发公司发出“入户通知书”后，应在要求期限内接受房屋，超过约定的接受期限也视为接受房屋，并应足额缴纳物业服务费。

第二十八条 业主、使用人使用电梯时，应遵守电梯使用管理规定。

第二十九条 业主、使用人车辆行驶和停放，应遵守以下规定：

1、2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管区。

2、机动车辆在进入管理范围内行驶，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、擅自在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工作和休息。

6、非机动车辆应停放在指定区域，禁止在公共楼道乱停乱放电瓶车，并私拉电线为电瓶车充电。

第三十条 业主应按有关规定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。

第五章 物业的维修养护

第三十一条 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。

第三十二条 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。

第三十三条 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。

第三十四条 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，应告知物业服务企业及社区居委会，在征得相关业主同意和相关职能部门的审批后实施，并按约定期限恢复原状。

第三十五条 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。

第三十六条 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

第三十七条 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。

第三十八条 自觉维护公共场所的整洁、美观、通畅及公用设施的完好。

第三十九条 加强精神文明建设，弘扬社会主义道德风尚，互助友爱，和睦相处，共同创造良好的工作和生活环境。

第四十条 建设单位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。

第四十一条 本物业管理区域内，物业服务收费采取包干制方式。

第四十二条 物业服务费用关系到物业管理工作的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。

第四十三条 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，业主应自觉到物业服务企业备案并结清各项物业服务费用。

第七章 违约责任

第四十四条 业主、使用人应自觉遵守本临时管理规约，对违反临时管理规约，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。

第八章 附 则

第四十五条 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。

第四十六条 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。

第四十七条 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。

第四十八条 本临时管理规约自首位物业买受人承诺之日起生效，至首届业主大会成立，并经业主大会制定并通过新的《管理规约》生效之日终止。

承诺书

本人为金桂苑_____幢_____单元_____室的买受人，为维护本物业管理区域内全体业主的共同利益，本人承诺如下：

一、已详细阅读台州东胜置业有限公司制定的“金桂苑临时管理规约”。

二、同意遵守并倡导其他业主、使用人遵守临时管理规约。

三、本人同意承担违反本临时管理规约的责任，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、同意在转让物业时，要求物业买受人签署临时管理规约承诺书，并送交建设单位或物业服务企业。

承诺人（签章）：

承诺时间：_____年_____月_____日