

# 临时管理规约

## 第一章 总 则

第一条 根据《物权法》、《物业管理条例》规定，建设单位在销售物业之前，制定本临时规约，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反规约应当承担的责任等事项依法做出约定。

第二条 建设单位在销售物业之前将本临时规约向物业买受人明示，并予以说明。

物业买受人在与建设单位签订物业买卖合同时，对本临时规约的书面承诺，表示认可并遵守本临时管理规约的内容。

第三条 本规约对建设单位、全体业主及物业使用人均有约束力。物业使用人违反本临时管理规约的规定，有关业主应当承担连带责任。物业的所有权发生变更时，物业的继承人、受赠人和受让人应当遵守本规约并予以书面承诺，否则原业主对本规约书面承诺的效力及于该物业继受人。

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规定，应当与本临时管理规约保持一致。

## 第二章 物业基本情况

### 第五条 物业基本情况：

物业名称 东津世纪城；

物业类型 商住小区；

座落位置 襄阳市东津新区；

建筑面积\_\_\_\_\_。

### 物业管理区域四至：

东至\_\_\_\_\_；

南至\_\_\_\_\_；

西至\_\_\_\_\_；

北至\_\_\_\_\_。

第六条 按照有关法律法规的规定和物业买卖合同的约定，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同享有的共用部分，包括该幢建筑物的承重结构（包括基础、承重墙体、柱、梁、楼板等）、公共门厅、公共走廊通道、公共楼梯间、户外墙体和屋顶。

2、由单幢建筑物的全体业主共同享有的共用设施设备，包括该幢建筑物内的给水道、落水管、水箱、水泵、电梯、冷暖气设备、照明设施、消防设施和避雷装置。

3、由物业管理区域内全体业主共同享有的共用部位和共用设施设备，包括道路、围墙、绿地、沟渠、池井、照明设施、共用设施设备使用的房屋、物业服务用房等。

## 第七条 建设单位基本情况

注册资本: 贰万万元  
名称: 襄阳世纪城投资有限责任公司

法定代表人: 林为善

注册地: 襄阳市经开区东津镇政府2楼

联系电话: \_\_\_\_\_

第八条: 在本物业管理区域内,根据物业买卖合同的约定,以下部位或设施设备为建设单位所有:

1、地下停车场;

2、其他不计入公摊的建筑部分。(合同另有约定的除外)

### 第三章 物业的使用

第九条 业主对物业的专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。但应当遵守本规约及相关法律法规政策的规定,不得妨碍其他业主正常使用物业,不得损害其他业主的合法权益。

第十条 业主应按照有利于物业外貌保持、使用安全方便、不损害公共利益和他人利益等原则,妥善处理供电、供水、排污、通行、通风、采光、装饰装修、环卫、环保等方面的相关关系。

第十一条 业主应按照规定的房屋用途使用房屋。在业主委员会成立前,未经有利害关系的业主和物业服务企业书面同意,不得将住宅改变为经营性用房。

第十二条 住宅业主需要装饰装修房屋的,应当事先告知物业服务企业,并与其签订装饰装修管理服务协议。并交纳包括垃圾清运费(按商品房合同建筑面积:3元/平方米)、装修保证金(业主:500元/户,装修公司:5000元/户,装修完毕经物业服务企业验收合格后退还)等相关费用。

商用物业业主装修保证金、垃圾清运费等费用缴纳标准根据物业服务企业规定执行。

商用物业交付时业主须按0.6元/月·平方米标准向物业服务企业预交年度水电公摊费(年度终了费用据实结算),其后每年水电公摊费按年度预交。

第十三条 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。

第十四条 业主应在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾,生活垃圾用袋装好放入垃圾箱内,不得擅自占用共用部位和共用场所。

本物业管理区域的装饰装修施工时间为上午七点半至十二点;下午二点至晚上八点(夏季为二点半至八点半),其他时间不得施工,以免噪音扰民。以上施工时间如有调整,另行通知。

第十五条 非经有利害关系业主、物业服务企业和相关专业服务单位同意,业主不得擅自拆改水、电、燃气、暖气管线及其他共用设施设备。

第十六条 业主安装空调,应当按照行政设计预留的位置安装,没有预留位置的,按照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。

第十七条 业主及物业使用人使用电梯及门禁,应遵守本物业管理区域的电梯及门禁使用管理规定。车位使用人停放车辆,应遵守本物业管理区域停车场使用规划和停车管理制度。

第十八条 商业门面房通向小区内的消防应急门只作逃生应急使用,非紧急情况下不得作为通道使用。

- 1、商业门面房面向本小区内的一面，不得开设员工通道，货品杂物出入通道；商业用房工作人员不得在小区内随意停留。
- 2、用于餐饮的商业门面应对自身排污管道负责清掏维护，并对自身产生的油烟噪音负责。

第十九条 本物业管理区域内禁止业主或物业使用人从事下列行为：

- 1、不按原房屋规划设计结构、功能和要求使用房屋，擅自改变房屋结构和外貌；对承重墙、梁、柱、板等进行钻、凿等擅自改变房屋设计用途的行为；
- 2、占用或损坏物业共用部位（在楼梯间、门厅走道等公用部位摆放自行车或物品等），占用、损坏或擅自移动物业共用设施设备；
- 3、未经许可并办理相关手续，在物业管理区域内私搭乱建、私设摊点；
- 4、在非指定位置倾倒或弃置垃圾、杂物；
- 5、违反国家有关规定，私自堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒有害物质，发出超标噪声；
- 6、在建筑物外墙上私开门窗以及改变门窗尺寸或者乱安装（在外廊及户外安装防盗网、晒衣架、遮阳篷等设施），乱悬挂（在外墙悬挂拖把、悬挂腊肉等用品或食品），乱张贴（在外墙、楼梯间或窗户上张贴广告纸张等行为）、乱涂画（在外墙或楼梯间内乱涂乱画、染色等行为）；
- 7、利用物业从事赌博、色情、迷信等有违社会公序良俗的行为；
- 8、高空抛物，花盆出窗外置等危险行为；
- 9、侵占公共绿地和损害物业区域内绿地、园林、小品；
- 10、私自接装使用公用部位水、电；
- 11、在业主委员会成立前，未经有利害关系业主、物业服务企业书面同意，将住宅用于开设小餐馆、麻将馆、茶馆或其他商业用途等；
- 12、在非指定位置停车或占用公共道路、占用消防通道、占用他人停车位停车；
- 13、法律、法规、规章禁止的其他行为。

业主或物业使用人违反上述约定，经物业服务企业劝阻、制止仍未改正，或情况紧急如不纠正将影响安全或小区管理秩序的，物业服务企业有权对其强制恢复原状、采取相应约束措施等，直至停止相关服务。

如出现上述第 12 项情形，物业服务企业有权自行或委托第三方将违反规定停放的车辆拖走（拖车费用等由违约业主自行承担）。

商用物业业主和物业使用人并应遵守物业服务企业依法制定的商用物业管理规定及其他相关规范。

第二十条 业主和物业使用人在本物业管理区域内饲养动物不得违反有关规定，并应遵守以下约定：

- 1、取得饲养动物许可证明；
- 2、定期给动物防疫；
- 3、主动清理饲养动物在公共区域的排泄物。

第二十一条 商用物业业主应共同承担本物业区域内规定范围的公共用水用电费用。

#### 第四章 物业的维护

第二十二条 业主自行承担物业专有部分维修养护的责任，但其维修养护行

为不得妨碍其他业主的财产、人身安全，不得破坏本物业区域内正常的生活和工作环境。

业主因维修养护专有部分确需进入或使用相关业主的物业专有部分时，业主应事先告知相关业主，相关业主应给予必要配合。

第二十三条 因维修物业或公共利益，业主确须临时占用、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。

第二十四条 本区域物业存在安全隐患，危机公共利益及他人合法权益时，责任人应当及时采取措施消除隐患。

第二十五条 物业服务企业对物业共用部位、共用设施设备进行维修养护时，相关业主应给予配合。

因业主阻扰维修养护的进行，造成物业损坏及财产损失的，相关业主应当负责修复并承担赔偿责任。

第二十六条 物业服务企业为维修养护需要进入物业的专有部分时，应事先通知相关业主，相关业主应给予必要配合。

紧急情况下，无法通知相关业主的，为公共利益的需要，物业服务企业可在第三方（如所在地居委会或派出所或 两名以上业主）的监督下，进入相关业主的物业专有部分进行维修，并于事后及时通知相关业主。

第二十七条 单幢建筑物的共用部位、共用设施设备的维修养护责任由该幢建筑物内的全体业主承担，维修养护费用按照业主拥有的物业建筑面积占该幢建筑物建筑面积的比例分摊；物业管理区域内由全体业主共同享有的共用部位、共用设施设备的维修养护责任，由全体业主承担，维修养护费用按照业主拥有的物业建筑面积占该物业管理区域内全体物业建筑面积的比例分摊。

《物业服务合同》约定的物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维修养护，其费用从物业服务费用中支付，物业共用部位、共用设施设备的其他维修及更新改造费用由相关业主分摊或从专项维修资金中列出。

第二十八条 建设单位应按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。在保修期内出现的质量问题由建设单位及时解决。

建设单位拒绝修复或者拖延修复的，业主可以自行或者委托他人修复，修复费用由建设单位承担。

建设单位可以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。

第二十九条 本物业管理区域全体业主按国家规定缴纳、使用、管理物业专项维修资金。专项维修资金由物业公司按照国家规定代收。

## 第五章 物业的管理

第三十条 为保证管理的效果，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、根据本临时规约制定必要的规章制度，并以有效形式督促业主和物业使用人遵守；

2、以批评、规劝、公示直至停止服务等必要措施制止业主和物业使用人违反本临时规约的行为；

3、在物业管理区域内对违约业主的违约情节进行公示；  
4、停止对欠费业主欠费期间、违约业主违约期间其专有部分维修及停止其

他相关服务。

第三十一条 本物业管理区域内物业服务费用采取包干制的方式，按照业主拥有物业的建筑面积交纳，物业服务费用收取标准、物业服务内容以《前期物业服务合同》约定为准，盈余或亏损由物业服务企业享有或承担。

第三十二条 按照《前期物业服务合同》的约定，本小区物业业主应当自签署的商品买卖合同约定的交房日期之日起预交首年度物业服务费用，其后每年物业服务费按半年度预交。商用物业业主并应按0.6元/月·平方米标准按年度预交水电公摊费（年度终了据实结算，年度终了指每年度的12月31日止），其后每年水电公摊费按年度预交。

第三十三条 业主出租物业，约定由承租人交纳物业服务费、水电公摊费用的，业主负连带责任；转让物业的，业主应与物业服务企业结清各项费用并办理相关手续。否则物业服务企业有权对新的房屋所有人停止相关服务。

## 第六章 业主的共同利益

第三十四条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、物业服务企业的同意后，按规定办理有关手续。物业所得租赁或管理费等收益用于补充专项维修资金或本物业范围内其它公共用途。

第三十五条 关于地下停车场、停车位的约定：

1、本物业管理区域内的地下停车场、露天车位属于建设单位所有；

2、本物业管理区域内的地下停车场使用权由业主购置的，自业主办理车位相关手续后，应按地下停车位60元/个·月的标准向物业服务企业交纳车位服务费（含电费）。本物业管理区域内露天车位属于建设单位所有、委托物业服务企业管理的，业主有优先使用权，业主或车位使用人应按露天车位40元/个·月的标准向物业服务企业交纳车位服务费。

第三十六条 物业服务企业利用属于全体业主所有的共用部位、共用设施设备进行经营的，应当征得相关业主的同意，所得收益在物业服务企业提取管理服务费后，剩余部分用于补充专项维修资金或本物业范围内其它公共用途。

第三十七条 小区公共运动场所的使用，应当遵守小区使用规定。

第三十八条 公共场所不得饲养动物。饲养动物不得滋扰邻里，若造成5户以上书面投诉，饲养人应将动物清离本小区。遛狗时应以绳束之，确保其不破坏小区绿化，不进入公共草坪。宠物在公共区域排放的粪便，饲养人应当及时清洁。

## 第七章 违约责任

第三十九条 业主违反本临时规约及前期物业服务合同的约定，未能及时足额交纳物业服务费、水电公摊费等应缴费用的，每逾期一日，按应缴费用1%的标准支付滞纳金；经催告仍不交纳的，物业服务企业有权对其停止相关服务，并有权向人民法院提起诉讼。

第四十条 业主违反本规约关于物业的使用，维护和管理的规定，妨碍物业正常使用或造成物业价值贬损的，责任人应负责恢复或赔偿，协商不成的，相关业主或物业服务企业，可依据本规约自行向法院提起诉讼。

第四十一条 业主违反本规约关于业主的共同利益的规定，怠于履行应尽义

务的，导致公共利益受损的，全体业主可授权物业服务企业，也可依据本临时规约自行向法院提起诉讼。

第四十二条 建设单位未能履行本规约规定的义务的，业主可向房地产行政主管部门投诉，也可依据本临时规约向法院提起诉讼。

物业服务企业违反前期物业服务合同约定，擅自提高物业服务费用标准的，业主和物业使用人就超额部分有权拒绝交纳；已经收取的，业主和物业使用人有权要求物业服务企业返还。

## 第八章 附 则

第四十三条 本临时规约中所称物业的专有部分，是指单幢建筑物内由单个业主使用并具有排他性的独立空间或区域，包括该空间或区划内为实现房屋使用功能而设置的相关管线设施；本临时规约中所称物业的共用部位、共用设施设备，是指物业管理区域内单个业主专有部分以外的，属于多个或者全体业主共同所有或使用的场所、空间、设施和设备。

第四十四条 建设单位应在物业管理区域内显著位置设置公告栏，用于张贴各项物业管理规章制度，以及根据本临时规约应告知业主的通知、公告。物业服务企业在物业管理区域内公告栏上张贴物业有关规定、通知、公告、催告、函件等连续五日的，视为已告知或送达全体或相关业主及物业使用人。

第四十五条 业主转让或出租物业时，应提前一个星期书面通知物业服务企业，并要求物业继受人或物业使用人签署履行本临时规约的承诺书。物业使用人违反本临时规约的规定时，有关业主应承担连带责任。

第四十六条 若本物业天然气开户费、有线电视初装费等费用未计入房价内的，业主应于领取房屋钥匙前向物业服务企业缴纳上述费用，作为业主办理交房手续的必经程序之一。

第四十七条 本临时规约自首位物业买受人签署之日起生效，至业主大会成立且制定的《管理规约》生效之日终止。

第四十八条 业主应于签订《商品房买卖合同》时签署本临时规约，本临时规约由建设单位、物业服务企业和每位业主各持一份，由建设单位负责解释。

第四十九条 本临时规约于本物业销售现场公示，对所有业主和物业使用人具有约束力。

年 月 日