

临时管理规约



悦江花苑 临时管理规约

第一章 总 则

第一条 为维护本物业管理区域内的全体业主和非业主使用人的合法权益，保障物业的安全、合理使用，创造良好的生活、工作环境，根据《物权法》、《物业管理条例》和《浙江省物业管理条例》等法律法规，结合本物业管理区域实际，制定本临时管理规约。

第二条 临时管理规约对物业管理区域内的全体业主和非业主使用人均具有约束力。

第三条 物业的所有权发生变更时，首位物业买受人对本临时管理规约书面承诺的效力及于此后的物业继受人。

第二章 物业基本情况

第四条 本物业管理区域内物业的基本情况

(一) 物业名称：悦江花苑。

(二) 坐落位置：浙江省湖州市 安吉县。

(三) 物业类型：住宅。

(四) 物业管理区域四至：

东至半岛东路；

南至规划道路；

西至茗秀东路；

北至夹溪路；

(五) 物业管理区域概况：占地面积：53330.00

平方米；

总建筑面积：113234.10平方米；

（六）物业管理用房建筑面积560.07平方米，其中：物业管理办公用房建筑面积为240平方米；物业管理经营用房建筑面积为320.07平方米。

第五条 根据有关法律法规和物业买卖合同，业主对物业共用部位、共用设施设备享有共有和共同管理的权利；物业服务区域内供水、供电、供气、通讯、有线电视等设施的维修和养护，由相关社会企事业单位负责。

根据住房和城乡建设部《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 物业管理服务

第六条 物业服务收费采取包干制（包干制或酬金制）方式。

第七条 业主应按照前期物业服务合同的约定按时足额交纳物业服务费、公共能耗费等相关费用。转让物业的，应自觉及时结清相关费用。

第八条 业主和非业主使用人约定由非业主使用人交纳物业服务费等相关费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

第九条 业主委托物业服务企业提供物业服务合同约定以外服务项目的，其费用由双方另行约定。

第十条 对本物业管理区域内违反有关治安、环保、装饰装修、房屋出租等方面法律、法规和本临时管理规约规定的行为，物业服务企业应当及时进行劝阻、制止，并向相关职能部门报告。

第四章 物业使用维护

第十一条 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。妨碍他人正常使用物业的应及时改正，造成他人损失或影响物业使用的，应承担修复或赔偿责任。业主和非业主使用人不得违反法律、法规以及临时管理规约，将住宅改变为经营性用房，也不得改变停车库（位）、自行车库等的使用性质。

第十二条 业主和非业主使用人应遵守法律、法规和本临时管理规约的规定，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，正确处理供电、供水、供热、供气、排水、通行、通风、采光、管线铺设、建筑维修、装饰装修、环境卫生、环境保护、秩序维护等方面的相邻关系。

第十三条 物业出租应当遵守法律、法规、规章等相关规定，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。出租房屋时，不得出现群租现象，不得允许承租人将房屋转租给多个的次承租人，出现上述行为，由业主、承租人承担由此产生的全部法律责任。

第十四条 电梯使用安全注意事项：

1. 不得携带易燃、易爆或带腐蚀性的危险品乘用电梯；
2. 当电梯满员，不得强行进入电梯，以免发生意外；
3. 在电梯关门时，不得用身体或物品阻止电梯关门；
4. 乘坐电梯时不得挤在门口，以免衣服和携带物品被夹住或卡住；
5. 老人、儿童、行动不便者等应由其他人员陪同乘坐电梯；
6. 不得乘坐明确表明处于非安全状态下的电梯；
7. 遇到火灾、地震或其他灾害时，不得使用电梯。

违反以上规定，不正确或不安全使用电梯，造成人身伤亡、财产损失的，由使用人自行承担责任。

第十五条 禁止以任何形式对本物业内的公共部位进行破坏，例如在电梯、外墙、公共卫生间等所有公共部位粘贴广告、乱涂乱画等，若破坏须恢复原状并赔偿损失；沿街商铺布设广告牌、条幅、悬挂物、灯饰等必须统一、美观，安装规范、牢固，并做好防护措施，若发生安全事故的由责任人承担安全责任。本物业内外的商铺店招须经物业服务企业审核，并到相关单位办理规定手续后方能安装。

第十六条 业主或非业主使用人不得私自占用公共过道、公共露台、楼顶公共平台等公共部位，物业服务企业在事先张贴书面提醒后有权对放置于公共部位的物品进行处理。

第十七条 本物业内每户水、电、燃气等表具涉及全体

业主利益。每户业主或非业主使用人不得擅自拆卸、改装、移动。若违反此项规定而引发事故及造成经济损失的，须由业主或非业主使用人承担相应的责任。

第十八条 因维修养护物业确需进入相关物业专有部分时，业主、非业主使用人或物业服务企业应事先告知该专有部分的相关业主、非业主使用人，相关业主、非业主使用人应给予必要的配合。相关业主、非业主使用人阻挠维修养护行为如造成物业损坏及其他损失的，应承担修复、赔偿损失等责任。

第十九条 发生危及公共利益或其他业主、非业主使用人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、非业主使用人的，物业服务企业可向相邻业主、非业主使用人说明情况，在第三方（如所在地社区、派出所、业主委托人或小区业主委员会）的监督下，进入相关物业专有部分进行维修养护，事后应及时通知相关业主、非业主使用人并做好善后工作。若因此对相关业主、非业主使用人造成损失的，相关费用由责任人承担或由受益人予以补偿。

第二十条 物业服务企业对物业的共用部位、共用设施设备进行维修养护时，有关业主、非业主使用人应当给予配合。业主、非业主使用人阻挠维修养护，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。

第二十一条 物业存在安全隐患，危及公共利益或其他业主、非业主使用人合法权益时，责任人应及时维修养护，

有关业主、非业主使用人应当配合。责任人不履行维修养护义务的，致使其他业主、非业主使用人权益受损的，应承担赔偿责任。

第二十二条 因业主或非业主使用人使用不当、擅自改动房屋结构及设施设备、不当装修等行为造成物业损害的，由相关物业的业主或非业主使用人依法承担相应的维修责任及赔偿责任。

第五章 消防安全及公共秩序管理

第二十三条 业主、非业主使用人应当加强安全防范意识，自觉遵守有关规章制度和维护家庭人身财产安全和本物业的使用安全，配合物业服务企业做好防火防盗工作。

第二十四条 在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、交通事故、协助公安机关执行任务等突发事件，业主、非业主使用人应积极配合物业服务企业协助相关职能部门、单位采取紧急避险措施。

第二十五条 业主、非业主使用人不得擅自使用、挪用物业区域内的消防设施、设备；不得擅自用消防用水。若发现有人为损坏或非法动用消防设施的，应立即通知物业服务企业。

第二十六条 物业服务区域内的火灾报警系统为紧急情况下使用，不得随意启动，以免影响火灾报警系统的正常生活。

第二十七条 严禁业主、非业主使用人擅自占用消防通

道、消防避难层和楼顶的消防逃生平台，不得在楼顶消防逃生平台上堆放物品、杂物或搭建构筑物及其附属设施。因业主、非业主使用人违反消防管理规定所造成的损失，依法由相关责任人承担。

第二十八条 在物业服务区域内不得燃放烟花爆竹或焚烧物品、垃圾，严禁存放任何违禁、易燃、易爆及有毒物品。因上述行为造成的人身财产损失，由行为者自行承担全部责任。

第二十九条 物业服务区域内禁止推销人员进行上门推销、分发传单及物品等活动。如遇到类似情况，应立即告知物业服务企业。

第三十条 如户内长期无人居住，业主、非业主使用人应告知项目物业服务企业持有该房屋钥匙人员的姓名和通讯方式，以便发生意外时可以迅速联络。

第六章 机动车停放管理

第三十一条 依据《湖州市中心城区住宅小区机动车停放服务管理暂行办法》，进入小区车辆须遵守以下车辆行驶和停放规定：

1. 购买或租用固定车位（库）的业主、非业主使用人需携带购买合同或租赁合同至物业服务企业办理登记手续；
2. 无固定车位的业主、非业主使用人根据小区停车方案的规定可在临时泊车位临时停放，临时泊车费用按当地物价部门核准标准收取；

3. 临时来访车辆及货物运输车辆，须向秩序维护员说明被访业主的房号、姓名，由秩序维护员联系业主并登记后方可进入小区。临时来访车辆及货物运输车辆进入小区时，应遵守机动车辆行驶路线，并停入指定的临时泊车位。货物装卸时不得影响交通，装卸后须即刻清理现场并离开。上述车辆临时泊车均需按当地物价部门核准标准缴纳停车费；

4. 严禁装载易燃、易爆、剧毒以及各种腐蚀性物品的车辆进入小区；

5. 禁止载重 5 吨(含)以上货车或 19 座(含)以上客车进入小区；

6. 所有车辆在通过挡车器时，必须等档杆逐一开启后方可进出，严禁跟车，造成设备损坏的由车辆使用人承担；

7. 所有车辆进入小区需严格做到“一慢、二看、三通过”，并且按照园区的限速、限鸣、限高等标志行驶，造成损失由违规者承担；

8. 严禁机动车和非机动车行驶、停放时车轮碾压绿化带；

9. 自行车、电动车和三轮车等非机动车，进入小区后应减速慢行或推行，且整齐有序地停放在指定的非机动车停放处，严禁停放在公共楼道、单元门口、架空层等；

10. 短期内需经常出入小区的外来人员（如装修人员、送水送餐人员等），须办理临时出入证，凭临时出入证进入。

第三十二条 停放在小区内的机动车，应注意安全，人离车时要将车内贵重物品拿走，并关好车窗，锁好车门，谨

第十章 附 则

第五十条 为维护业主的共同利益，全体业主同意由建设单位委托的物业服务企业行使以下权利和职责：

1、制定物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序、消防安全、车辆管理、环境卫生、垃圾分类等方面的规章制度；

2、在物业管理区域内制定停车方案，设置临时停车位，并按照政府相关规定收取停车费；

3、以告知、规劝、公示、司法途径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、本临时管理规约和规章制度的行为。

第五十一条 为维护本物业区域的和谐、安定，业主、非业主使用人应自觉遵守相关法律法规、本临时管理规约以及其他经物业服务企业书面告知（包括但不限于以协议、邮件、公示、电话或短信通知等方式进行告知）的物业服务管理制度。业主、非业主使用人须关注物业服务区域内公告栏上张贴的通知、公告。前述通知或公告在公告栏上公示7日后即视为已向每位业主及非业主使用人送达。

第五十二条 业主转让或出租物业时，须将本临时管理规约、物业服务收费标准作为转让合同或者租赁合同的附件。物业转让或者出租后，业主应陪同物业继受人或承租人到物业服务企业办理相关手续，将转让或者出租情况以及相应通讯方式书面告知物业服务企业。

第五十三条 本临时管理规约由建设单位、物业服务企

业和每位业主各执一份。

第五十四条 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《业主管理规约》生效之日终止。

附件：

承 诺 书

本人（单位）为_____（物业名称及专有部分座落）的买受人，已详细阅读并理解安吉融尚房地产有限公司制定的“悦江花苑《临时管理规约》”，同意遵守本规约内的一切条款，如有违约，愿承担相应的违约责任。

特签署本承诺书。

承诺人（签名/盖章）：

_____年____月____日



