

厘望轩 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》、国家、省、市《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。

第二章 物业基本情况

第三条 本物业管理区域内物业的基本情况

（一）物业名称：厘望轩。

（二）坐落位置：杭州市拱墅区湖墅街道莫干山路与三宝西路交叉路口。

（三）物业类型：综合。

（四）物业管理区域四至：

北至：假日之星酒店，东南至：三宝西路，西至：塘河北村，南至：新开河。

有物业管理区域划分意见书的具体见附件。

（五）物业管理区域概况：总占地面积14684平方米、物业总建筑面积49994.8平方米。

（六）物业管理用房建筑面积526.4平方米，其中：物业管理办公用房建筑面积为96.91平方米，坐落：2#楼一层、二层和 4#楼

一层；物业管理经营用房建筑面积为 129.22 平方米，坐落：2#楼一层、二层和 4#楼一层。

第三章 物业管理服务

第四条 物业服务收费采取包干制方式。

第五条 业主按照规定按时足额交纳物业服务等相关费用，转让物业的，应自觉及时结清物业服务等相关费用。

第六条 业主与非业主使用人约定由非业主使用人交纳物业服务等相关费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

第七条 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。

第八条 对本物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修、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 物业的使用与维修

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，但不得妨碍其他业主正常使用物业。

第十条 业主、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。

第十一条 业主、非业主使用人在物业使用中，应严格遵守物业使用的相关规定，以及本物业管理区域的车辆停放、电梯使用、消防

安全、垃圾分类、宠物饲养等管理制度和规定；在物业使用中不发生法律、法规、规章和规范性文件中规定的禁止性行为。

第十二条 根据政府相关管理规定，杭州主城区全面禁止燃放烟花爆竹，业主、非业主使用人违规燃放烟花爆竹的，物业企业将上报相关单位进行处理，造成建筑材料、地面、绿化等损坏或人员受到伤害的，燃放人应承担赔偿责任。

第十三条 业主、非业主使用人装饰装修房屋时，除遵守法律、法规和规章相关规定外，还应遵守下列规定：

1. 业主需要装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务企业。物业服务企业应当将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项告知业主，并与施工单位签订装饰装修管理服务协议；

2. 在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用共用部位和公共场所；

3. 施工期间应采取有效措施，减轻或避免施工过程中对相邻业主或非业主使用人日常生活造成的影响，施工时间：春冬季上午 8:00 时--12:00 时，下午 14:00 时--18:00 时，夏秋季上午 8:00 时--12:00 时，下午 14:30 时--18:30 时；节假日 不允许 噪音施工。因特殊情况需要在规定时间外进行施工的，应事先取得相邻业主的同意，书面告知物业服务企业后进行，并尽可能缩短施工时间；

4. 空调应按设计预留的位置安装，未预留设计位置的，应按物业服务企业指定的位置统一安装，并按要求做好噪音及冷凝水的处理；

5. 不得擅自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；合理用水、电、气等共用设施设备，不得擅自拆改；

6. 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，应及时恢复原状并承担相应的赔偿责

任。

第十四条 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。无论出租或者转租，业主均应承担相应的责任。

住房出租应当以原设计的房间为最小出租单位，单套住房居住人员不超过 2 人及人均居住面积不低于 4 平方米。

物业转让或者出租时，业主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，由受让人或承租人作出书面承诺。物业转让或者出租后，当事人应当于物业转让合同或者租赁合同签订之日起 五 日内，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。

第十五条 业主、非业主使用人在物业使用中，除遵守《杭州市物业管理条例》第四十二条规定外，根据本物业管理区域的实际，还应遵守下列规定：

1. 车辆停放： 所有车辆停放在园区已划车位内或有指定停车标识处；已被业主购买或出租的车位严禁无关业主、非业主使用人及访客停放；园区车位一车一位（已被购买的子母车位及独立车库除外）；临时停车位、访客车位按照先到先停原则有序停放；非机动车辆停放在园区指定非机动车停放处有序停放，严禁停放在机动车位；机动车停车费按政府相关规定收取；

2. 电梯使用： 《杭州市电梯安全管理办法》；

3. 消防安全： 《浙江省消防条例》；

4. 垃圾分类： 《杭州市生活垃圾分类与减量条例》；

5. 宠物饲养： 《杭州市限制养犬规定》；

6. 防盗窗、网、门、栅安装： 《装修管理协议》；

7. 晒衣架安装： 严禁安装户外晒衣架；

8. 封闭阳台： 严禁封闭阳台；

9. 其他需要约定的事项。

第十六条 业主、非业主使用人有违反上述第十五条规定的，其他业主、非业主使用人可以向物业服务企业、相关职能部门报告。

合法权益受侵害的业主、非业主使用人可以依法向人民法院提起诉讼。

第十七条 业主、非业主使用人应按规划设计用途使用物业，不得擅自改变物业使用性质。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，报规划、国土资源等有关部门批准，依法办理相关手续，并告知物业服务企业。

第十八条 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。

第十九条 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，并在所在地社区居民委员会或派出所的监督下，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。

第二十一条 因公共利益或者维修养护物业，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。

第二十二条 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。

第二十三条 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。

第五章 物业共有部分的经营与收益分配

第二十四条 本物业管理区域内属于全体业主所有的物业管理经营用房、停车场及其他物业共用部位、共用设施设备委托物业服务企业经营。其中，物业服务企业代为出租物业经营用房的，经双方约定，物业服务企业收取其总收入额的 30 %为经营成本，其他所得物业经营性收益（扣除管理费、税费等，同时扣除物业企业计提 30% 为经营成本后的剩余收入）由物业服务企业代管并单独列账，并按下列约定分配：

1. 70 %用于续交物业专项维修资金（经营性收益应当主要用于补充物业专项维修资金）；

2. 30 %用于保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造和养护；

上述具体比例由建设单位与物业服务企业在前期物业服务合同中约定，并向业主公示告知。

前期物业服务结束时，物业服务企业应当审计前期物业服务期间物业经营性收益收支情况，并将审计结果在物业管理区域内公示。

第六章 物业专项维修资金

第二十五条 本物业管理区域建立的物业专项维修资金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，其归集、使用执行国家、省、市的相关规定。维修、更新、改造工程需使用物业专项维修资金的，需经专有部分占相关总建筑面积 2/3 以上且专有部分人数占相关总人数 2/3 以上的业主同意后，由所在社区居民委员会根据业主意见，向维修资金管理机构提出申请。

第七章 违约责任

第二十六条 业主、非业主使用人应自觉遵守本临时管理规约，违反本临时管理规约的，造成业主物业损害或导致全体业主共同利益受损的，其他业主和物业服务企业可依法向人民法院提起诉讼。

第二十七条 违反本临时管理规约或者有关法律、法规和规章造成其他业主人身伤害、财产损失的，责任人应负赔偿责任。

第二十八条 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

第二十九条 本临时管理规约每位业主各执一份，建设单位和物业服务企业留存一份。

第三十条 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。

第三十一条 本临时管理规约如有与现行法律、法规、规章相抵触的条款，则该条款无效，但不影响其它条款的效力。

附件：1. 承诺书

附件 1:

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 杭州融歆房地产开发
有限公司 制定的“厘望轩《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