

临时管理规约

第一章 总 则

第一条 根据国务院《物业管理条例》、《浙江省物业管理条例》、《宁波市住宅小区物业管理条例》和有关法律法规，结合小区（大厦）实际情况，制订本临时管理规约。

第二条 本临时管理规约由建设单位制定，经辖区物业主管部门备案后作为商品房买卖合同附件一同签定。

第三条 本临时管理规约对业主、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。

第二章 物业基本情况

第五条 本物业管理区域内物业的基本情况

物业名称 四季珑玥华府；

座落位置 位于古塘街道界牌村；

物业类型 多层住宅、高层住宅、商业、地下车位；

建筑面积 253593.95 平米。

物业管理区域四至：

东至 浒崇公路；

南至 北三环路；

西至 规划赵家路；

北至规划嘉利路。

第六条 根据有关法律法规和物业买卖合同，业主享有以下物业共用部位、共用设施设备：

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、小区绿地、花园、文化体育设施等。

第七条 在本物业管理区域内，根据物业买卖合同，以下部位和设施设备为建设单位所有：

1、 / ；

2、 / ；

3、 / ；

4、 / 。

建设单位行使以上部位和设施设备的所有权，不得影响业主正常使用物业。

第三章 物业的装修

第八条 业主、使用人需要装饰装修房屋的，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。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。

第九条 业主、使用人装修房屋时，应自觉遵守《宁波市城市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。

第十条 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）；
- 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、其他影响建筑结构和使用安全的行为。

第十一条

封闭阳台的约定：不能超出阳台主体结构，采用平开式；

安装防盗窗的约定：严禁外置安装；

安装晒衣架的约定： / 。

第十二条 业主应按设计预留的位置安装空调,未预留设计位置的,应按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。

第十三条 为保证业主的正常休息,本物业管理区域的装饰装修施工时间为: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 其他时间不得施工。

第十四条 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

第十五条 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。

第十六条 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。

第十七条 业主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。

第十八条 业主、使用人在物业使用中,不得有下列行为:

- 1、私设摊点、跨门营业,跨门放置杂物等;
- 2、在非指定位置倾倒或抛弃垃圾、杂物和高空抛物;
- 3、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;

人口，防止群租，影响他人的生活和安全。

第二十二条 业主、使用人饲养宠物时，应遵守宠物有关饲养规定。

第五章 物业的维修养护

第二十三条 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。

第二十四条 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。

第二十五条 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业委会或业主委托人）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。

第二十六条 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，应告知业主委员会、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。

第二十七条 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。

第二十八条 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

第二十九条 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各项规章制度；

2、以告知、规劝、公示、制止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；

3、除根据法律法规规定需要当面送达或以其他方式送达的相关通告外，物业服务企业在物业管理区域内显著位置上张贴通告连续 15 日后，即视为已向每位业主及物业使用人送达相关通告；

4、业主共有的车位、活动中心、场地及共有部位、共用设施及配套设施设备全部统一委托物业服务企业经营管理。

第三十条 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。

第三十一条 本物业管理区域内，物业服务收费采取包干制方式。

第三十二条 物业服务费用关系到物业管理工作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。业主委托物业服务企业提供特约服务的，其费用由双方当事人另行约定。

第三十三条 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，业主应自觉与物业服务企业结清各项物业服务费用。

第七章 违约责任

第三十四条 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、业主委员会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。

第三十五条 建设单位未能履行本临时管理规约约定的，业主和物业服务企业可向有关行政主管部门投诉，也可根据本临时管理规约向人民法院提起诉讼。

第八章 附 则

第三十六条 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。

第三十七条 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。

第三十八条 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。

第三十九条 本临时管理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。



承 诺 书

本人为四季珑玥华府小区的买受人，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_____制定的“四季珑玥华府临时管理规约”。

二、同意遵守并倡导其他业主、使用人遵守临时管理规约；

三、本人若违反临时管理规约约定的，同意承担相应责任；

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）

_____年____月____日