

# 湖悦章府 临时管理规约

## 第一章 总 则

第一条 根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，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作出约定。

第二条 建设单位应当在物业销售前将本临时规约向物业买受人明示，并予以说明。物业买受人与建设单位签订物业买卖合同时对本临时规约给予的书面承诺，表示对本临时规约内容的认可。

第三条 本临时规约对建设单位、业主和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：湖悦章府

座落位置：萧山区

物业类型：住宅

建筑面积：356068.76 平方米。

物业管理区域四至：

北至：南四路；

东至：规划路；

西至：蜀山西路；

南至：南五路；

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、共用设施设备的所有权：

1、由单幢建筑物的全体业主共有的共用部位，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、本体共用排烟道（管）等；

2、由单幢建筑物的全体业主共有的共用设施设备，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、建筑智能化系统等；

3、由物业管理区域内全体业主共有的共用部位和共用设施设备，包括围墙、池井、照明设施、共用设施设备使用的房屋、物业管理用房、园林绿化地、文化娱乐体育场所、地下排水管等。

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、 底层架空层；

2、 地下车位、车库；

3、 会所；

4、 其它未纳入公摊面积计算的配套设施设备和共用部位。

建设单位行使以上部位和设施设备的所有权，不得影响物业买受人正常使用

物业，同时，物业买受人不得妨碍建设单位使用以上相关部位、设施设备。

### 第三章 物业的使用和管理

第八条 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。

第九条 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。

第十条 业主应按设计用途使用物业。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。

第十一条 业主需要装饰装修房屋的，应事先告知物业服务企业，并与其签订《房屋装饰装修管理服务协议》。

1、业主应按《房屋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。

2、业主应在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用物业共用部位和公共场所。

3、装修施工人员不得在装修现场烧水、做饭。

第十二条 本物业管理区域的装饰装修施工时间及相关规定

1、允许施工作业时间：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，但周六、日不得从事敲、凿、钻、锯等产生严重噪声的施工作业活动；其他时间以及法定节假日禁止一切施工作业活动。

2、在进行室内装饰装修时，遵守建设部《住宅室内装饰装修管理办法》和省、市有关装饰装修管理规定。

3、在工程开工前，向物业服务企业进行装修申报并办理有关手续，清楚物业服务企业告知的关于装饰装修工程的禁止行为和注意事项，与物业服务企业签订装饰装修管理协议，并将此协议内容告知自行委托的装饰装修施工企业。

4、不拒绝和阻碍物业服务企业依据装饰装修管理协议的约定对装饰装修活动进行的监督检查。

5、严格按照装修管理服务协议约定的时间装修施工，尽量避免影响邻里生活。

6、房屋装修不得影响建筑结构安全。未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，不变动建筑主体和承重结构，不开挖地下室，不超过建筑设计标准或者规范增加楼面荷载（如超负荷吊顶、安装大理石和大型吊灯等）。

7、不将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房。卫生间、厨房间防水层确需改动的，应当按照防水标准制订施工方案，完工后需做 24 小时闭水试验。

8、不扩大、增加承重墙上原有的门窗尺寸、数量，不拆除连接阳台的砖、混凝土墙体，不对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建。

9、不利用楼道、路面等公共部位拌沙浆、锯木板或进行切焊作业等。

10、装修垃圾应袋装，按物业服务企业指定的地点、时间堆放和清运。

11、避免造成管道堵塞、渗漏水、停水停电、物品毁坏等。

12、应将空调室外机安装在建筑物空调位或物业服务企业指定的位置，并安装牢固，防止跌落，发现有不牢固的情况，应当及时加固。

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 业主应按有关规定合理使用水、电、气、暖等共用设施设备，不得擅自拆改。

第十五条 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。

第十六条 业主及物业使用人使用电梯，应遵守本物业管理区域的电梯使用管理规定。

第十七条 在物业管理区域内行驶和停放车辆，应遵守本物业管理区域的车辆行驶和停车规则。

第十八条 本物业管理区域内禁止下列行为：

- 1、损坏房屋承重结构、主体结构，破坏房屋外貌，擅自改变房屋设计用途；
- 2、占用或损坏物业共用部位、共用设施设备及相关场地，擅自移动物业共用设施设备；
- 3、违章搭建、私设摊点；
- 4、在非指定位置倾倒或抛弃垃圾、杂物；
- 5、违反有关规定堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒有害物质，发出超标噪声；
- 6、擅自在物业共用部位和相关场所悬挂、张贴、涂改、刻画；
- 7、利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动；
- 8、侵占或损坏道路、绿地、花卉树木、艺术景观；
- 9、在其单元内玻璃窗或玻璃幕墙设置招贴、海报、广告灯装置；
- 10、乱抛垃圾杂物和高空抛物，高空抛物当事业主须承担因故意或过失向地面坠弃物品而产生的一切后果的责任；
- 11、违反有关规定饲养家禽、家畜及宠物；
- 12、法律、法规以及《房屋装饰装修管理服务协议》规定的其他禁止行为。

第十九条 业主和物业使用人在本物业区域内饲养动物不得违反有关规定，并应遵守以下约定：

- 1、按法规办理动物饲养所需许可证件；
- 2、不得饲养法规所禁止和易对他人造成伤害的大型、凶猛动物；
- 3、控制饲养动物的叫声，避免干扰他人正常生活、休息；
- 4、在小区内遛放动物时须牵绳，并及时清理动物粪便。
- 5、所饲养之动物如造成他人人身安全影响或对公共物品造成损失的，饲养者应对所造成的损失全额赔付并承担由此引发的全部法律责任。

#### 第四章 物业的维修养护

第二十条 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。

第二十一条 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，相关业主应给予必要的配合。相关业主阻

挠维修养护的进行造成物业损坏及其他损失的，应负责修复并承担赔偿责任。

第二十二条 发生危及公共利益或其他业主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的，物业服务企业可向相邻业主说明情况，在第三方（如所在地居委会或派出所）的监督下，进入相关业主的物业专有部分进行维修养护，事后应及时通知相关业主并做好善后工作。

第二十三条 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 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。

第二十五条 建设单位应按国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。建设单位在保修期限和保修范围内拒绝修复或拖延修复的，业主可以自行或委托他人修复，修复费用及修复期间造成的其他损失由建设单位承担。

第二十六条 本物业管理区域内的全体业主按规定缴存、使用和管理物业专项维修资金。

## 第五章 业主的共同利益

第二十七条 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企业以下权利：

1、根据本临时管理规约配合建设单位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方面的规章制度；

2、以批评、规劝、制止、责令恢复原状、索赔、法律诉讼等必要措施制止业主、物业使用人违反本临时规约和规章制度的行为。

3、对本物业公共利益造成损失的，物业服务企业有权要求责任人予以赔偿，整改措施予以公告；

4、因违反本规约或不遵守本物业业主大会、业主委员会的决议、决定，而造成其他业主、物业使用人人身伤害或财产损失的，当事人应承担赔偿责任。

5、本物业范围内全体业主所有的共有部位、场地、共用设施设备及配套场地与设施均统一委托给物业服务企业进行经营管理。

第二十八条 建设单位应在物业管理区域内显著位置设置公告栏，用于张贴物业管理规章制度，以及应告知全体业主和物业使用人的通知、公告。

第二十九条 本物业管理区域业主应按时足额交纳物业服务费用；。物业服务费用是物业服务活动正常开展的基础，涉及全体业主的共同利益，业主应积极劝说欠费业主履行交纳物业服务费用的义务。

第三十条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，经营收入所得收益扣除物业服务企业必要的管理费、经营成本、相应税费后专项用于公共部位或公共设施设备维修更新改造、补充专项维修资金，不得挪作他用。

## 第六章 违约责任

第三十一条 业主违反本临时规约关于物业的使用、维护和管理的约定，妨碍物业正常使用或造成物业损害及其他损失的，其他业主和物业服务企业可申请仲裁或依法向人民法院提起诉讼。

第三十二条 业主违反本临时规约关于业主共同利益的约定，导致全体业主的共同利益受损的，其他业主和物业服务企业可申请仲裁或依法向人民法院提起诉讼。

第三十三条 建设单位未能履行本临时规约约定义务的,业主和物业服务企业可向有关行政主管部门投诉,也可申请仲裁或依法向人民法院提起诉讼。

第三十四条 物业使用人违反临时管理规约的,业主承担连带责任。

## 第七章 附 则

第三十五条 本临时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。本临时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单个业主专有部分以外的,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。

第三十六条 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规约承诺书或承租人在租赁合同中承诺遵守本临时规约。

第三十七条 本临时规约自各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\_\_\_\_\_ (具体位置、物业名称及房号)的买受人,为维护本物业管理区域内全体业主的共同利益,本人声明如下:

- 1、确认已详细阅读 湖悦章府 临时管理规约;
- 2、同意遵守并倡导其他业主及物业使用人遵守本临时管理规约;
- 3、本人同意承担违反本临时管理规约的相应责任,并同意对该物业的使用人违反本临时管理规约的行为承担连带责任;
- 4、本人同意转让或出租该物业时,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规约,并送交物业服务企业。在继受人或承租方未签署承诺书之前,本承诺继续有效。

承诺人(签字或盖章):

年 月 日



11-11-11

11

11-11-11

11-11-11

11

11

11-11-11

11-11-11

11-11-11

11-11-11

11-11-11

11-11-11

11-11-11

11-11-11

11-11-11

11-11-11

11-11-11

11-11-11

11-11-11

11-11-11

11-11-11

11-11-11

11-11-11

11-11-11

11-11-11

11-11-11

11-11-11

11-11-11

11-11-11

11-11-11

11-11-11

11-11-11

11-11-11