

澜悦公馆业主临时管理规约

第一章 总则

第一条 为维护本物业区域全体业主的合法权益，保障物业的安全与合理使用、维护公共秩序，创造良好的环境，根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策制定本临时管理规约（以下简称“本规约”）。

第二条 开发建设单位应当在物业销售前将本规约向买受人明示，并予以说明。

开发建设单位与物业服务机构签订的前期物业服务合同中涉及业主共同利益的约定，应与本规约一致。

物业买受人与开发建设单位签订物业买卖合同时应对本规约予以书面承诺，表示认可本规约的内容。

第三条 本规约对全体业主及物业使用人均有约束力。物业使用人违反本规约的规定，相关业主应当承担连带责任。

物业的所有权发生变更时，原物业买受人对本规约的书面承诺效力及于新物业买受人。

若本规约的条款与相关法律法规相抵触，则该条款无效，但不影响本规约其他条款的效力。

第二章 物业基本情况

第四条 本物业区域物业的基本情况

物业名称：澜悦公馆

坐落位置：海宁市斜桥镇嘉庆路北侧，大桥北路东侧

物业类型：住宅

建筑面积：149641.31

物业管理区域四至

东至农用地；

南至嘉庆路；

西至大桥北路；

北至农用地；

物业服务机构的基本情况

机构名称：融信世欧物业服务集团有限公司海宁分公司

负责人：郭辉

资质等级及资质证书编号：壹级，（建）115047

注册地址：浙江省嘉兴市海宁市斜桥镇洛溪社区庆万路 173号二层

邮编：314406

联系电话：0571-81956075

第五条 根据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有部位、共有设施设备的所有权：

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、屋顶等。

2、由单幢建筑物的全体业主共有的共用设施设备，包括该幢建筑物内共用的给排水设施设备、配电设施设备、电梯、供冷暖设施设备、照明设施设备、消防设施设备、避雷设施设备等。

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，包括道路、围墙、池井、照明设施、共用设施设备使用的房屋、物业管理用房等。

4、公共绿地，非独立所有权的地面停车场。

第六条 在本物业区域，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、地下车位；
- 2、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。

开发建设单位对于未售出的物业，享有业主的权利，履行业主的义务。

第七条 本物业区域管理用房由建设单位按照规定配置，属于全体业主所有，其中物业管理办公用房由物业服务企业在物业服务合同期限内无偿使用。本物业区域内的物业管理用房位于：

2、12号楼一层，建筑面积为：348.38 m²。

第三章 物业的管理

第八条 本物业区域内的业主依法享有以下权利：

（一）按照物业服务合同约定，接受物业服务机构提供的服务；

（二）参与本物业区域的物业管理活动；

（三）监督前期物业服务机构履行前期物业服务合同；

（四）对本物业区域共用部位、共用设施设备和相关场地、专项维修资金的使用和管理情况享有知情权和监督权；

（五）授权物业服务机构制订物业共用部位和共用设施设备使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度；

（六）对本物业区域内影响业主共同利益、业主正常生活秩序的行为进行投诉；

（七）提议召开业主大会，提出补充、修改本规约的建议；

(八) 法律、法规规定的业主的其他权利;

第九条 本物业区域内的业主应当履行以下义务:

(一) 按照物业服务合同的约定, 向物业服务机构交纳物业服务费用;

(二) 按规定交存、管理和使用专项维修资金;

(三) 遵守本物业区域内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维护等方面的规章制度;

(四) 配合物业服务活动;

(五) 按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则处理相邻关系, 互助友爱, 和睦相处;

(六) 出租、转让物业时, 告知承租人、买受人遵守本规约;

(七) 参加业主大会并予以表决;

(八) 法律、法规规定的业主的其他义务

第十条 在物业管理过程中, 本规约未明确约定的有关事项, 可以由物业服务企业就该事项向全体业主发放征询意见函, 经法定专有部分建筑面积及业主同意后, 该意见对全体业主具有约束力。

第十一条 为保证有效的管理, 全体业主同意授予物业服务企业根据本规约制定必要的规章制度, 并督促业主和物业使用人遵守的权利。

第十二条 物业服务企业不承担以下问题导致的管理责任和经济损失:

1、物业本身固有瑕疵造成损失的;

2、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人, 暂时停水、停电、停止共用设施设备使用

等造成损失的；

3、不可抗力导致物业管理服务中断的；

4、非物业服务企业的责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

5、前期物业服务合同约定的免责事由。

第十三条 业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，但业主负连带交纳责任。

第四章 物业的使用

第十四条 业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务，但不得以放弃权利为由拒绝履行义务。

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的合法权益。

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 业主利用物业共用部位、共用设施进行经营的，应当在征得相关业主、物业服务企业的同意后，按照法定程序办理有关手续。

本物业管理区域内全体业主共有的物业共用部位、共用设施设备，业主共有的场地以及物业管理区域内配套设施委托由物业服务企业统一经营管理（包括引进相关单位为业主提供便利服务等）。物业服务企业利用物业共用部位、共用设施进行经营，应该遵循方便业主生活和经济合理的原则。

物业服务企业可以采取在公告栏中公告经营意向、听取相关业主意见、发放意见征询函等方式征得相关业主的同意。

第十八条 业主不得违反法律、法规以及本规约，将住宅改变为经营性用房。

第十九条 业主需要装饰装修房屋的，应事先告知物业服务企业，物业服务企业应根据相关法律法规与业主签订《装饰装修管理服务协议》。

业主装饰装修应按指定时间进行，具体时间规定如下：

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

其中，中、高考期间禁止噪音作业；原则上不允许在节假日进行室内装修。因特殊情况需要装修，应事先取得相邻业主的同意，报物业服务企业备案，并尽可能缩短装饰装修时间。在噪音作业时间内，如因噪音施工影响业主及周边居民工作或生活而引起投诉的，业主或装修施工单位应配合立即停止噪音作业。业主应遵守装饰装修管理服务协议的约定，禁止从事下列行为：

1、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，变动建筑主体和承重结构，挖掘地下基础；

2、擅自更改房屋结构、房间设计用途、分隔房间。将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；

3、私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；

4、损坏房屋原有节能设施，降低节能效果；

5、违反《装饰装修管理服务协议》中约定条款；

6、其它法律、法规禁止的行为。

第二十条 因装饰装修房屋影响物业共有部位、共有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。

第二十一条 业主及物业使用人使用电梯，应遵守本物业区域的电梯使用管理规定。

第二十二条 在物业管理区域内行驶和停放车辆，应遵守本物业区域的车辆行驶和停车规则。

第二十三条 业主和物业使用人在本物业区域饲养动物不得违反有关规定，并应遵守以下约定：

- 1、饲养动物不得妨碍其他业主的正常生活；
- 2、按照当地相关法规要求，办理相关证件手续。

第二十四条 在物业的使用中，不得有下列行为：

1、擅自占用或损坏公共楼梯、通道、走廊、屋面、平台、停车（场）库、自行车库等共用设施及场地；不按规划性质将停车（场）库、自行车库挪作他用；

2、擅自拆除、截断、改变、连接、改造供电、供水、供气、通讯、排水、排污、消防等共用设施；

3、堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒有害物质或发出超标噪音；

4、侵占或损坏道路、绿地、花卉树木、艺术景观及文体休闲设施；

5、践踏、占用、擅自改变、破坏绿化用地；损坏园林建筑小品；

6、随意堆放垃圾、杂物；乱丢弃垃圾、高空抛物；

7、未经有关部门许可设置营业摊点、店铺跨门营业；

8、不按秩序停放车辆、鸣喇叭，危险品车辆和大型车辆进入住宅小区停放过夜；

9、在使用电梯时超载物品，在轿厢内吸烟、张贴、涂画或损坏内壁；

10、进行危害公共利益、侵害他人合法权益或其他不道德的行为；

11、法律、法规、规章禁止的其他行为。

第二十五条 业主或物业使用人超标排污的，应自行承担由此产生的相关费用。

第二十六条 业主或物业使用人应按设计预留的位置安装空调，未预留设计位置的，应与物业服务机构协商确定合理的位置，并做好噪音预防及冷凝水的处理。

第二十七条 物业继受人或承租人应在入住前与业主同时到物业服务企业办理相关手续。

第五章 物业的维护

第二十八条 开发建设单位应按国家规定或合同的约定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任，在保修期内存在的质量问题，建设单位应及时修复。建设单位可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 保修期满后，业主自行承担物业专有部分维修养护的责任。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。

第三十条 物业存在安全隐患，危及公共利益或其他业主合法权益时，责任人应当及时维修养护；责任人不履行维修养护义务的，相关业主可以委托物业服务企业进行维修养护，费用由责

任人承担。

第三十一条 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而造成物业损坏及其他损失的，应负责修复并承担赔偿责任。

第三十二条 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应急处理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或相关执法部门）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，对相关业主造成损失的，由受益人予以补偿。

第三十三条 物业服务企业对物业的共有部位、共有设施设备进行维修养护时，有关业主应当给予配合。业主阻挠维修养护的进行，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。

第三十四条 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，应当征得相关业主和物业服务企业的同意，并在约定期限内恢复原状。

第六章 违约责任

第三十五条 业主违反关于物业使用、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依据本临时管理规约向人民法院提起诉讼，要求停止侵害和赔偿损失。

第三十六条 业主违反本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依据本临时管理规约向人民法院提起诉讼。同时，该类业主参与业主大会筹组，不得担任业委会委员及候选人。

第三十七条 业主、使用人违反本规约及前期物业服务合同的约定，未能按时足额地交纳物业服务费，应当在规定时间内交清物业服务费，并按合同约定承担违约责任。

第三十八条 开发建设单位未能履行本规约约定义务的，业主和物业服务企业可向有关行政部门投诉，也可根据本临时管理规约向人民法院提起诉讼。

第七章 附则

第三十九条 本规约中物业的专有部分是指在建筑物中能够单独使用并具有排他性的独立空间或区域，包括该空间或区域内为实现房屋使用功能而设置的相关管线设施；物业的共有部位、共有设施设备是指物业管理区域内的专有部分以外的，属于单体建筑物所有业主或全体业主共同所有或共同使用的场所、空间、设施和设备。

本规约中所称建筑主体，是指建筑实体的结构构造，包括屋盖、楼盖、梁、柱、支撑、墙体、连接接点和基础等；本条款中所称承重结构，是指直接将本身自重与各种外加作用力系统地传递给基础地基的主要结构构件和其它连接接点，包括承重墙体、立杆、柱、框架柱、支墩、楼板、梁、屋架、悬索等。

第四十条 开发建设单位应在物业管理区域内显著地方设置公告栏，用于张贴各项管理制度以及根据本临时管理规约应告知全体业主的通知及布告。

第四十一条 业主转让物业时，应要求物业买受人签署本规

约承诺书；业主出租物业时，应在租赁合同中要求承租人遵守本规约。

第四十二条 本规约由开发建设单位、物业服务企业和每位业主各执一份。

第四十三条 本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 澜悦公馆 的买受人，为维护本物业区域全体业主的
共同利益，本人声明如下：

一、确认已详细阅读海宁融枫房地产开发有限公司制定的“临
时管理规约”。

二、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，同意授予物业服务企业在规约中规定的权利。

三、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。

四、本人同意转让该物业时取得物业继受人签署的本临时管
理规约承诺书并送交建设单位或物业服务企业，建设单位或物
业服务企业收到物业继受人签署的承诺书前，本承诺继续有效。

承诺人（签章）

签署日期：_____年____月____日