

文澜花园管理规约

(示范文本)



使用说明

1. 本规约为示范文本，适用于本市行政区域内各类物业管理活动。凡江门市物业管理区域制定管理规约均应依照本示范文本制定。
2. 本示范文本中相关条款后都有空白行，供自行约定或补充约定。可以根据实际情况对文本条款的内容进行选择、修改、增补或删减。
3. 制定管理规约，不得侵害业主、使用人的合法权益。

第一章 总 则

第一条 为维护全体业主和物业使用人的合法权益，维护公共环境和社会秩序，保障物业的安全、合理使用，根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》等法律法规，制定本（临时）管理规约。

第二条 （本临时管理规约由建设单位制定，建设单位应当在物业销售前将临时管理规约向物业买受人明示，并予以说明。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。物业买受人在与建设单位签订商品房买卖合同时，应当对遵守临时管理规约予以书面承诺。）

本管理规约由业主大会通过，全体业主和物业使用人须自觉遵守。

第二章 业主的共有权

第三条 本物业小区内物业的基本情况

物业名称：文澜花园 ；

物业类型：高层住宅 ；

座落位置：江门市江海区外海镇连海北路（街道）地段横沥河北侧 ；

总建筑面积：189869.2 平方米 ；

物业管理区域四至：东至：畔龙新村 ； 南至：横沥河 ；

西至：连海北路 ； 北至：连海苑小区 。

。

第四条 根据有关法律法规和物业买卖合同，业主共同享有以下物业共用部位、共用设施设备的

所有权:

(一) 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;

(二) 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、燃气线路、建筑智能化系统等;

(三) 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、物业服务用房、园林绿化地、道路、沟渠等。

根据《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。

第五条 在本物业管理区域内, 根据商品房买卖合同, 以下部位和设施设备为建设单位所有:

(一) 地下车位、车库;

(二) 会所;

(三) 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, 不得影响业主正常使用物业。

第三章 物业的使用

第六条 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。

第七条 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。

第八条 业主应按设计用途使用物业。业主因特殊情况需要改变物业设计用途的, 业主应在征得有利害关系的业主书面同意后, 报有关行政主管部门批准, 并告知物业服务企业。

第九条 业主、物业使用人使用电梯时, 应遵守电梯使用管理规定。

第十条 业主需要装饰装修房屋的, 应事先告知物业服务企业, 并与其签订装饰装修管理服务协议。

1、业主应按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、物业管理区域的允许装饰装修施工时间: 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, 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。

4、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。

5、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。

6、业主应按设计预留的位置安装空调，未预留设计位置的，应按物业管理企业指定的位置安装，并按要求做好噪音及冷凝水的处理。

第十一条 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放规则。

第十二条 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，高空抛物；
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. 进行任何足以引致本物业所投保保险失效或引致保险费增加的行为；
13. 法律、法规或物业小区禁止的其他行为。

第十三条 业主、物业使用人饲养宠物时，应遵守宠物有关饲养规定，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

第十四条 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。

第十五条 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。

第十六条 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）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。

第十七条 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，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。

第十八条 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。

第十九条 全体业主应按规定缴存和使用物业专项维修资金。

第五章 业主的权利和义务

第二十条 本物业管理区域内的业主依法享有以下权利：

1. 所拥有物业的专有部分的各项法定权利；
2. 按照物业服务合同的约定，接受物业服务企业提供的服务，监督物业服务企业履行物业服务合同；
3. 提议召开业主大会会议，参加业主大会会议，行使投票权，并就物业管理的有关事项提出建议。
4. 提出修改本规约的建议。
5. 选举业主委员会委员，并享有被选举权；监督业主委员会的工作。
6. 对物业共用部位、共用设施设备和相关场地的使用情况享有知情权和监督权；
7. 监督专项维修资金的管理和使用；
8. 法律、法规规定的其他权利。

第二十一条 本物业管理区域内的业主依法履行以下义务：

1. 自觉遵守本规约及相关法律法规。
2. 自觉遵守本物业管理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的维护等方面的规章制度；
3. 执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；
4. 按时交纳物业服务费用，按照国家有关规定交纳专项维修资金；如未能及时缴纳物业服务费，应依照《前期物业服务合同》的约定加收违约金。
5. 配合物业服务企业的物业管理活动，配合对物业共用部位、共用设施设备进行的维修养护；
6. 因违反本临时管理规约或物业管理企业的管理规定，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。
7. 经业主大会会议决定的其他义务；
8. 法律、法规规定的其他义务。



第二十二条 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. 根据本规约配合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等方面的规章制度；
2. 以规劝、公示、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，物业管理企业有权要求责任人予以赔偿，整改措施予以公告；
4. 本物业管理区域内属于全体业主所有的停车场、会所及其他物业共用部位、公用设备设施及其附属配套场地与设施均统一委托物业服务企业进行经营管理。
5. 经业主大会会议决定的其他权利。

第二十三条 本物业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统一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）。利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得物业管理企业的同意后，按规定办理有关手续，经营收入【指公共场地（包括但不限于车位）租金】扣除经营管理成本后，剩余所得收益主要用于补充专项维修资金、公共部位或公共设施设备维修更新改造、组织社区文化活动，也可以按照业主大会的决定使用。

第六章 违约责任

第二十四条 业主、物业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。

业主拒付物业服务费，不缴存专项维修资金以及实施其他损害业主共同权益行为的，业主大会可以在管理规约和业主大会议事规则中对其如下共同管理权的行使予以限制：以批评、规劝、公示、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管理规约和规章制度的行为。

第七章 附 则

第二十五条 本（临时）管理规约所称物业的专有部分，是指由业主独立使用、能够产权登记并具有排他性的房屋、车位、摊位等特定空间。

第二十六条 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。

第二十七条 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。

第二十八条 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。

第二十九条（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。）

本管理规约自首次业主大会表决生效之日生效。

承诺书

致：融信世欧物业服务集团有限公司江门分公司

本人为 文澜花园 栋 号的购房业主，为维护物业管理区域内全体业主的共同利益，保证物业管理工作正常进行，本人同意并声明如下：

一、确认已详细阅读“融信世欧物业服务集团有限公司广州分公司”制定的“文澜花园管理规约”（以下简称“本临时管理规约”）；

二、同意履行、遵守并督促其他与该物业有关人士履行、遵守本临时管理规约中规定的业主和物业使用人的所有责任和义务；

三、本人同意承担违反本临时管理规约的法律责任，并同意对该物业使用人违反本临时管理规约的行为承担连带责任；

四、本人同意在将该物业转让、馈赠或变更的同时必须取得物业继受人签署的承诺书，在建设单位/物业管理企业收到有效的新承诺书前，本承诺仍然继续有效。

承诺人(签章)_____

签字时间：_____年_____月_____日

