

# 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，制定本临时管理规约，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管理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管理规约给予的书面承诺，表示对本临时管理规约内容的认可。

第三条 本临时管理规约对建设单位、业主和物业使用人均有约束力。

第四条 建设单位与物业管理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：融信洋中城地块一（以规划审批的项目立项名称为

准);

座落位置: 福州市台江区白马南路东侧、洋中路西侧、工业路南侧、延平路北侧

物业类型: 高层安置房住宅、办公、商业;

建筑面积: 51381.03 平方米。

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、地下车位、车库;

2、会所(如有);

3、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。

### 第三章 物业的使用

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，并告知物业管理企业。

第十一条 业主需要装饰装修房屋的，应当事先告知物业管理企业，并与其签订装饰装修管理服务协议。

1、业主应当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、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

1、住宅部分

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、与住宅毗邻底层商铺:装修时间参照住宅部分规定。

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、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、法规及物业管理企业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管理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，业主或物业管理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，物业管理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邻业主）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管理企业的同意，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管理企业以下权利：

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、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。

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、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。

5、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。

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照《前期物业服务合同》的约定按时足额交纳物业服务费用；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。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 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】提取总收入的 30%作为物业管理企业经营成本后，剩余所得收益应当主要用于组织社区文化活动、公共部位或公共设施设备维修更新改造、补充住宅专项维修资金或弥补物业服务费的不足。

## 第六章 违约责任

第三十一条 业主违反本临时管理规约关于物业的使用、维护和管理的规定，妨碍物业正常使用或造成物业损害及其他损失的，其他业主和物业管理企业可依据本临时管理规约向人民法院提起诉讼。

第三十二条 业主违反本临时管理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，其他业主和物业管理企业可依据本临时管理规约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管理规约约定义务的，业主和物业管理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。

第三十四条 物业服务收费纠纷诉讼，败诉方承担法院诉讼费、对方委托代理律师费及有关交通费。

## 第七章 附 则

第三十五条 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。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管理企业，并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临时管理规约。

第三十七条 本临时管理规约由建设单位、物业管理企业和每位业主各执一份。

第三十八条 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

致：福州融信双杭投资发展有限公司

本人为融信洋中城地块一的业主，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“福州融信双杭投资发展有限公司”制定的“融信洋中城地块一临时管理规约”（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