

临时管理规约

第一章 总 则

第一条 根据《物业管理条例》、《福建省物业管理条例》、《漳州市物业管理规定》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，违反本临时管理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予以的书面承诺，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：海融·一号作品 01 地块；

座落位置：漳州市龙文区水仙大街；

物业类型：【低层住宅】【高层住宅】【公租房】【商业】；

建筑面积：82162.38 平方米。

物业管理区域四至：

东至港道；

南至堂后路；

西至_____护吉路_____；
北至_____规划堂下路_____。

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。因特殊情况需要改变物业设计用途的，业主应在征得利害关系业主书面同意后，报有关行政主管部门批准，并告知物业服务企业。

第九条 业主需要装饰装修房屋的，在装饰装修工程开工前，应当持有关资料向物业服务企业办理登记手续，物业服务企业应当告知业主或者物业使用人装饰装修允许施工的时间、废弃物的清运和处置措施及方法、住宅外立面设施及防盗设施的安全安装规定等注意事项，并与其签订装饰装修管理服务协议。

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。

业主或者物业使用人拒不办理登记或者擅自拆改房屋承重结构、改变住宅使用性质的，物业服务企业应当及时予以制止，向有关行政主管部门报告，禁止装饰装修施工人员进入物业管理区域。

第十条 业主应在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，装修垃圾应袋装化，不得擅自占用物业共用部位和公共场所。

本物业管理区域的装饰装修施工时间为春冬季上午 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，其他时间不得施工。

第十一条 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。

第十二条 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。

第十三条 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，并按要求做好噪声及冷凝水的处理。

第十四条 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。

第十五条 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。

第十六条 本物业管理区域内禁止下列行为：

（一）擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途；

（二）擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营；

（三）将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；

（四）擅自变动建筑承重结构、原设计立面、色彩、外观格式；

（五）未经批准或未按照批准内容进行建设的以及临时建筑物、构筑物超过批准期限不拆除的；

- (六) 未经批准擅自饲养家畜家禽影响市容和环境卫生的;
- (七) 未经同意擅自占用城市绿化用地;
- (八) 未采取有效污染防治措施, 致使排放的油烟对附近居民的居住环境造成污染;
- (九) 住宅室内装修活动未限制作业时间并采取有效措施, 对周围居民造成环境噪声污染;
- (十) 使用家用电器、乐器或者进行其他家庭室内娱乐活动时, 未采取有效措施, 对周围居民造成环境噪声污染;
- (十一) 物业管理区域内非法销售、燃放烟花爆竹等行为;
- (十二) 物业管理区域内的宠物扰民行为;
- (十三) 擅自损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材; 违法埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距; 违法占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道;
- (十四) 擅自将住宅、车库或其他非经营性用房改变为经营性用房;
- (十五) 私设摊点、占道经营;
- (十六) 在非指定位置倾倒或抛弃垃圾、杂物;
- (十七) 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;
- (十八) 擅自在物业共用部位和相关场所悬挂、张贴、涂改、刻画;
- (十九) 利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动;
- (二十) 车辆随意乱停放;
- (二十一) 空调外机未安装在统一预留的位置上;
- (二十二) 未经申请擅自装修、安装(太阳热水器、各种接收设备等), 擅自对阳台露台进行任何形式的封闭;

(二十三) 法律、法规禁止的其他行为。

第十七条 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

第十八条 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。

第十九条 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。

第二十一条 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。

第二十二条 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。

第二十三条 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。

第二十四条 本物业管理区域内的全体业主应按规定缴存、使用和管理住宅专项维修资金。

第五章 业主的共同利益

第二十五条 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：

（一）代为查验物业共用部位、共用设施设备是否符合国家标准、行业标准，并解决查验中发现的问题；

（二）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；

（三）以批评、规劝、公示、上报有关行政执法部门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。

（四）对物业管理区域内违法建造、擅自改动房屋建筑主体和承重结构、一套改多套和改变建筑设计使用功能的，物业服务企业接到相关行政主管部门的相关书面通知后，可以暂时停止供

水、供电。业主或者使用人改正违法行为后，物业服务企业应当及时恢复供水、供电，并报告相关行政主管部门。

第二十六条 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。

第二十七条 本物业管理区域内，物业服务收费采取包干制方式。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。

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，业主应积极倡导欠费业主履行交纳物业服务费用的义务。

第二十八条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、物业服务企业的同意后，按规定办理有关手续，业主所得收益主要用于补充专项维修资金。

第二十九条 公共费用分摊办法

1、物业管理区域内的公共用水用电费由相关业主进行分摊；分摊办法如下：

(1) 电梯用电分摊按产权面积或户数结合楼层系数合理分摊；；

(2) 二次供水水泵用电分摊按 用水量为系数合理分摊；

(3) 备用电源耗油量分摊按供电范围分摊；

(4) 其他公共用水用电分摊按 用户房屋产权面积占建筑总面积的比例为系数合理分摊。

2、共用设施设备运行维护费根据“谁受益，谁承担”的原则进行分摊，具体分摊办法按【受益方的房屋建筑面积占总建筑面积的比例分摊】。

3、公共用水用电费、共用设施设备运行维护费按实际产生

的费用由乙方单独列帐，公摊方法、收费清单、帐目明细【每半年一次】在物业管理区域内显著位置公示。

第六章 违约责任

第三十条 业主未按时足额交纳物业服务费的，物业服务企业可以在物业管理区域内将未交费业主名单及欠费情况予以公示催交。经书面催交，业主无正当理由拒绝交纳物业服务费的，物业服务企业可以依法向人民法院起诉，并可按所欠费用每日加收与业主另行约定滞纳金。

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 and 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。

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。

第三十三条 物业使用人违反本临时管理规约的，相关业主承担连带责任。

第三十四条 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服务企业，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、物业服务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。

说 明

1、建设单位、物业服务企业须对《临时管理规约》加盖骑缝章；

2、《临时管理规约》备案后须加盖区住房保障与房地产主管部门骑缝章；

3、第 8 页中所指的“承诺人”为购房人（业主）。