

融信紫金山学院府临时管理规约

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》、《福建省物业管理条例》、《龙岩市市物业管理条例》等法律法规，制订本临时管理规约。

第二条 本临时管理规约由建设单位制定并连同《前期物业服务合同》报物业所在地的物业主管部门备案，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，应与临时管理规约一致。物业买受人在与建设单位签订物业买卖合同时，应当对遵守临时管理规约予以书面承诺。

第二章 业主的共有权

第三条 本物业管理区域内物业的基本情况

物业名称：融信紫金山学院府；

坐落位置：福建省龙岩市新罗区紫金山体育公园(紫金山2号商住出让地块)；

物业类型：高层住宅；

总建筑面积：169223.08 平方米。

物业管理区域四至：

东至 支线五路；

南至 支线五路；

西至 紫金山南环路；

北至 新罗区教师进修学校。

第四条 根据有关法律、法规规定和物业买卖合同约定，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、共用设施设备用房、物业管理用房、小区绿地、花园、文化体育设施、安全防范智能系统等。

根据住房和城乡建设部《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，根据物业买卖合同，以下部位和设施设备为建设单位所有：

（一）_____ / _____；

（二）_____ / _____；

（三）_____ / _____；

（四）_____ / _____。

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 物业的装饰装修

第六条 本项目为精装修住宅，为尽量减少二次装饰装修对业主、物业使用人造成的影响，维护全体业主的共同利益。对本项目的装饰装修作出如下约定：

本物业管理区域内，精装修住宅在交付两年内不得实施装饰装修（指对室内的地面、墙面的材质进行更改，对墙体、门洞进行移位，对卫生间座便器、浴缸、淋浴房位置进行调整，对开发商配置的固定家具进行改动）。

商铺物业及项目交付满两年后的精装修住宅，业主、物业使用人可以实施装饰装修。但业主、物业使用人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。装修要改变房屋内部结构的，业主、物业使用人还应向有关部门办理相应手续后方可实行。

（注：本条适用于精装修物业，并根据开发商的要求确定。）

第七条 业主、物业使用人需要装饰装修房屋的，应按装饰装修管理协议的约定从事装饰装修行为，应当将装修项目、装修部位、装修时间等书面告知物业服务企业。同时，物业服务企业应当将房屋装修的禁止行为、注意事项和有关装修备案等事项书面告知业主或物业使用人。物业服务企业可按价格主管部门核定的标准向

业主或物业使用人收取装修垃圾清运处置费。

业主、物业使用人同意在装饰装修前委托物业服务企业对共用部位、共用设施设备进行成品保护，业主、物业使用人同意为此支付公共区域的修复补偿服务费，费用标准在物业交付前由物业服务企业确定，由业主、物业使用人向物业服务企业交纳，该费用由物业服务企业专款专用。如业主、物业使用人拒绝委托物业服务企业进行成品保护的，若装饰装修行为造成相关共用部位、共用设施设备损坏的，业主、物业使用人应承担赔偿责任。

第八条 业主、物业使用人装饰装修房屋时，应自觉遵守《福建省物业管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《福州市城市房屋使用安全管理条例》等有关法律、法规的规定。

第九条 在装饰装修中禁止下列行为：

（一）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；

（二）违法搭建建筑物、构筑物（包括但不限于在阳台、露台安装雨蓬、阳光房、花房等任何设施设备）；

（三）未经物业服务企业确认的违章装修材料进入物业管理区域内；

（四）违法改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗；

（五）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；

（六）损坏房屋原有节能设施，降低节能效果；

（七）违法拆改燃气管道和设施；

（八）毁损或改变消防设施设备原有设计功能，或占用消防通道的；

（九）其他影响建筑结构和使用安全的行为。

第十条 业主、物业使用人对住宅房屋装饰装修需进行下列行为之一的，应当在装饰装修前向物业所在地区（县、市）房屋使用安全管理部门进行备案：

（一）拆改、变动非承重结构；

（二）增砌墙体、增加房屋使用荷载；

（三）开凿非承重墙体、扩大或移动门窗尺寸、位置。

非住宅房屋进行装饰装修的，业主、物业使用人应当按照法律、行政法规等有关规定向物业所在地区（县、市）建设行政主管部门办理建筑工程施工许可或备案

手续。

第十一条 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合理位置安装，并按要求做好空调噪音及冷凝水的处理。

第十二条 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。

第十三条 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。

在装饰装修期间动火需提前向消防有关部门办理“动火许可证”，动火时间以“动火许可证”为准。

业主或使用人在装修作业时应爱护共用部位、共用设施设备，若业主和使用人在装修作业时对共用部位、共用设施设备造成损坏的，则应承担相应的修复费用；同时在装修作业时应当采取措施，避免干扰其他业主或使用人的正常工作。

上述是住宅类项目适用条款。

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：周一至周日 8:30—18:00

在此时间施工不得发出任何形式噪音，限制使用电动工具，在已有其他业主和使用人入驻办公的楼层内，不得从事带有挥发性气味的喷涂、油漆等作业。

噪音作业时间：

周一至周五 18:00—20:00

周六至周日 8:00—20:00

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。

在此期间施工可以使用电动工具，动火需提前向消防有关部门办理“动火许可

证”，动火时间以“动火许可证”为准。

业主或使用人在装修作业时应当爱护共用部位、共用设施设备，若业主和使用人在装修作业中对共用部位、共用设施设备造成损坏的，则应承担相应的修复费用；同时在装修作业时应当采取措施，避免干扰其他业主或使用人的正常工作。

上述是写字楼项目适用条款。

第十四条 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、物业使用人应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任。

第四章 物业的使用

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正常使用物业。

第十六条 业主、物业使用人应遵守法律、法规的规定和本规约的约定，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、秩序维护等方面妥善处理与相邻业主的关系。

第十七条 业主、物业使用人应按规划设计用途使用物业。因特殊情况确需改变物业规划设计用途的，应当经有利害关系的业主书面同意后，报规划、国土资源等有关部门批准，并告知业主委员会和物业服务企业。

第十八条 业主、物业使用人在物业使用中，应遵守法律、法规的规定，并在本物业管理区域内遵守下列约定：

- （一）防盗窗、网安装：不得在窗户（包括落地窗）外侧安装；
- （二）晒衣架安装：在原设计位置（阳台内侧）安装，不得超出阳台、外立面；
- （三）卫星电视接收器安装：未经相关行政主管部门批准，不得擅自安装。经有关部门批准的，不得在屋面、超出阳台及外立面等公共部位进行安装；
- （四）不得在非指定位置安装采暖制冷设备、热水供应装置等；
- （五）不得违反原设计在阳台、露台、屋顶安装太阳能热水器等任何设施设备；
- （六）不得封闭阳台；
- （七）不在户内玻璃窗、玻璃门上张贴广告类的标识、企业铭牌等任何宣传性标识；
- （八）未经相关行政主管部门批准，不得在物业管理区域内开挖沟渠、绿地硬

质化以及搭建建筑物、构筑物等；

（九）不得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；

（十）未经允许不得在公共场所、道路两侧乱设摊点；

（十一）不得在非指定位置倾倒或抛弃垃圾、杂物，高空抛物；

（十二）不得擅自将物业共用部位和相关场所悬挂、张贴、涂改、刻画；

（十三）不得损坏公共部位摆放的家具、装饰品等可移动物品；

（十四）不得利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动；

（十五）不得发生聚众喧闹、噪声扰民等危害公共环境或其他不道德的行为；

（十六）不得将住宅直接或进行分割后出租给两个以上的承租人或允许承租人将房屋转租给一个以上的次承租人；

（十七）不得擅自改变私家花园原有风格，不得在私家花园内私搭乱建、开挖沟渠、破坏植被及种植蔬菜；

（十八）未经相关行政主管部门批准，不得私挖或自建地下室；

（十九）不得有损园区整体风格和整体环境的其他行为；

（二十）法律法规和管理规约禁止的其他行为。

第十九条 业主、物业使用人应按照有关规定合理使用水、电、气、暖等设施设备，不得擅自拆改管线。

第二十条 业主、物业使用人在使用电梯、扶梯时，应遵守本物业管理区域电梯、扶梯的使用管理规定。

第二十一条 业主、物业使用人车辆行驶和停放，应遵守以下规定：

（一）2.5 吨以上货车（搬家等特殊情况除外）、大型客车、大型工程车以及载有易爆、剧毒、放射性等危险品的车辆禁止进入本物业管理区域；

（二）机动车辆在小区内行驶，时速不得超过 15 公里，禁止鸣笛、练车等行为；

（三）机动车辆应按规定的车位停放，禁止在消防通道、消防登高面、消防井盖、绿化带等场地停放；

（四）实施车辆停放收费的，按价格主管部门核定的标准执行；

（五）禁止在公共停车位上擅自安装地锁等装置，车辆停放期间，防盗报警器

应使用静音，以防发出噪音影响他人生活和休息；

（六）非机动车辆应按规定停放在指定的区域；

第二十二条 房屋出租应当遵守相关法律、法规、政策规定，尊重社会公德，不得危及物业的安全，不得损害其他业主的合法权益。无论出租或者转租的，业主均应承担相应的责任。

业主转让或者出租物业时，须将本临时管理规约作为转让合同或者租赁合同的附件，并由受让人或承租人作出书面承诺。业主转让或者出租物业后，当事人应当于物业转让合同或者租赁合同签订之日起 30 日内，将物业转让或者出租情况和通讯方式书面告知业主委员会和物业服务企业。

对违反本临时管理规约出租或者转租的，物业服务企业或业主委员会应当书面责成业主、物业使用人立即终止租赁行为。

第二十三条 业主、物业使用人饲养宠物的，应遵守政府相关管理规定，并遵守以下约定：

（一）及时清理宠物粪便；

（二）进入公共场所做好安全防范措施，以防伤及他人。造成人身伤害的，宠物主人为第一责任人；

（三）携带宠物乘坐电梯的，应当避开乘梯的高峰时间；

（四）不得饲养藏獒等大型凶猛、攻击性较强的动物；

第二十四条 业主、物业使用人燃放烟花爆竹的，应遵守政府相关管理规定，并遵守以下约定：

（一）可燃放烟花爆竹的地点由物业服务企业在物业管理区域内公示，可燃放的时间根据当地政府规定执行；

（二）燃放人应事先告知物业服务企业，由物业服务企业提供必要的协助或帮助。燃放烟花爆竹事先未经物业服务企业同意，造成建筑材料、地面、绿化等损坏或人员受到伤害的，燃放人应承担赔偿责任；

（三）燃放人有协助物业服务企业共同及时清理残留物的责任和义务；

第五章 物业的维修养护

第二十五条 业主应当按照国家有关规定交存和使用专项维修资金。

专项维修资金属于业主所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，不得挪作他用。专项维修资金使用须经专有部分占相关建筑物总面积 2/3 以上业主且占总人数 2/3 以上业主同意。业主分户账户专项维修资金余额不足首期交存额 30%的，应当及时续交。续交方案由业主大会决定。

第二十六条 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。

第二十七条 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，并在约定期限内恢复原状或给予适当补偿，相关业主应给予支持和配合。

相关业主阻挠维修养护而造成物业损坏及其他损失的，应负责修复并承担相应的赔偿责任。

第二十八条 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（如所在地社区居委会或派出所或业委会或业主委托人）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。

第二十九条 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，应征得业主委员会、物业服务企业、直接利害关系人同意，并依法办理手续，事后在约定期限内恢复原状。

第三十条 物业存在安全隐患，危及公共利益和其他业主合法权益时，责任人应当及时采取措施消除隐患。

第三十一条 因人为原因造成共用部位、共用设施设备损坏的，由责任人负责修复并承担费用。

第六章 业主的共同利益

第三十二条 为维护业主的共同利益，全体业主同意在物业管理服务活动中授予物业服务企业以下权利：

（一）根据物业管理法律法规和本临时管理规约的规定，由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各项规章制度；

（二）依据国家相关法律法规的规定与建设单位在物业项目交付使用前完成物

业项目的承接查验工作，具体内容包括但不限于：项目相关图纸资料的移交，共用部位、共用设施设备的现场查验，确定现场查验结果，承接查验问题的复验工作；

（三）以告知、规劝、公示、制止等必要措施制止业主、物业使用人违反物业管理法律法规、物业服务合同、管理制度和本临时管理规约的行为；

（四）除根据法律法规规定需要当面送达或以其他方式送达的相关通告外，物业服务企业在物业管理区域内显著位置上张贴通告连续 15 日后，即视为已向每位业主及物业使用人送达相关通告。

第三十三条 本物业管理区域，物业服务收费采取__包干制方式。

物业服务费用关系到物业管理工作正常开展和全体业主的共同利益，业主在办理物业交付手续后，均应积极履行义务，自觉交纳物业服务费用。业主委托物业服务企业提供特约服务的，其费用由双方当事人另行约定。

第三十四条 业主出租物业时，约定由承租人交纳物业服务费用的，业主负连带责任。转让物业的，业主应自觉与物业服务企业结清各项物业服务费用。

第三十五条 业主、物业使用人未按物业服务合同约定缴纳物业服务费用的，经书面催交，无正当理由逾期仍不缴纳物业服务费用的，物业服务企业可以采用以下措施进行催交：

（一）业主欠缴物业服务费用的，物业服务企业可在物业管理区域内显著位置进行公示；

（二）通过司法途径对业主进行费用催缴。

第三十六条 涉及建筑物及其附属设施的费用分摊，按照以下第1种方式约定：

（一）按照业主专有部分占建筑物总面积的比例确定；

（二）按户数确定；

第三十七条 业主委员会负责监督本临时管理规约的实施。

业主委员会对违反本临时管理规约和物业服务合同约定的行为，有权依照法律、法规和本管理规约，要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失。

第三十八条 利用物业管理经营用房、共用部位、共用设施设备和场地进行经营的，所得经营性收入扣除合理经营成本后的收益，主要用于物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造。

第三十九条 因物业服务企业突然撤离等原因，建设单位或业主大会无法及时

另聘新的物业服务企业，在另聘新的物业服务企业之前，建设单位或业主委员会可以书面向物业所在地的街道办事处（乡镇人民政府）、区（县、市）物业主管部门提出申请，由上述部门指定物业服务企业临时代管，建设单位或业主委员会与临时代管的物业服务企业签订临时物业服务合同，业主按临时物业服务合同的约定支付相关物业服务费用。

第七章 违约责任

第四十条 业主、物业使用人应自觉遵守本临时管理规约，违反临时管理规约，造成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，扰乱业主委员会选举以及实施其他损害业主共同权益行为的，可以限制其行使以下第1项共同管理权：

- （一）不得担任业主委员会委员或候补委员；
- （二）业主大会会议表决权；
- （三）共有部分经营收益分配权；

第四十一条 业主拒付物业服务费，不按规定缴存专项维修资金，物业服务企业、专项维修资金管理机构可加收滞纳金。

第四十二条 违反本临时管理规约或者有关法律、法规造成其他业主人身伤害、财产损失的，相关业主应负赔偿责任。

第四十三条 物业使用人违反本临时管理规约的，业主承担连带责任。

第八章 附 则

第四十四条 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。

第四十五条 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。

第四十六条 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。

第四十七条 本规约如与现行法律法规有相抵触的条款，则该条款无效，但不

影响其它条款的效力。

龙岩市融信科盛房地产开发有限公司

业主签名:

2017 年 9 月 1 日

张维

承诺书

本人（单位）为 福建融信世欧物业管理集团有限公司（物业名称及具体位置，以下称该物业）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（单位）声明如下：

一、确认已详细阅读 龙岩市融信科盛房地产开发有限公司（建设单位）制定的“融信紫金山学院府（物业项目名称）临时管理规约》”（以下简称“本临时管理规约”）；

二、同意遵守本临时管理规约。

三、本人（单位）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（签名/盖章）：

____年____月____日