

临时管理规约

为了加强时代润园的管理，维护全体业主和物业使用人的合法权益，维护公共环境和秩序，保障物业的安全与合理使用，根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》和《天津市物业管理条例》及有关法律、法规、规章，制定本临时管理规约。本临时管理规约对开发建设单位、购房人（业主）和物业使用人均有约束力。

第一章 总则

第一条 业主、物业使用人和开发建设单位在使用、经营、出让其所拥有物业时，应当遵守物业管理相关的法律、法规、规章和规范性文件的规定。

第二条 购房人在购买新建房屋时，应当对前期物业服务合同和本临时管理规约予以书面确认。

第三条 业主、物业使用人和开发建设单位应当遵守物业服务企业根据有关法律、法规、规章和规范性文件制定的各项物业管理制度。

第四条 业主、物业使用人和开发建设单位应当支持、配合物业服务企业的各项管理服务活动。

第五条 业主、物业使用人和开发建设单位按照相关法律、法规的规定，在物业管理服务活动中享有相应的权利，履行相应的义务，不得以放弃权利而不履行义务。

第六条 业主享有下列权利：

- (一) 参加业主大会会议，发表意见，行使表决权；
- (二) 推选业主代表，选举业主委员会成员，享有被选举权；
- (三) 监督业主委员会的工作；
- (四) 提议召开业主大会会议，就物业管理服务的有关事项提出建议；
- (五) 提出制定或者修改本临时管理规约、业主大会议事规则的建议；
- (六) 按照物业服务合同的约定，接受物业服务企业提供的服务；
- (七) 监督物业服务企业履行物业服务合同；
- (八) 监督专项维修资金的管理和使用；
- (九) 对共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况的知情权和监督权；
- (十) 法律、法规规定的其它权利。

第七条 业主应当履行下列义务：

- (一) 遵守临时管理规约；
- (二) 执行业主大会通过的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；
- (三) 配合物业服务企业按照前期物业服务合同的约定实施

物业管理服务活动；

- (四) 按照前期物业服务合同的约定，按时交纳物业管理服务费；

- (五) 维护物业管理区域内公共秩序和环境卫生；

- (六) 按照规定交存或者续交专项维修资金；

- (七) 法律、法规规定的其它义务。

第三章 物业使用和维护

第八条 业主、物业使用人应当按照下列规定使用物业：

- (一) 业主对物业的专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利，但不得侵害其他人的合法权益；
- (二) 自觉维护物业的整洁、美观和共用部位、通道的畅通及共用设备、公共设施的完好；
- (三) 安装空调，应当按照房屋设计预留的位置安装，未预留位置的，按照物业服务企业指定的位置安装；
- (四) 当物业的专有部分出现影响他人正常使用情况时，业主、物业使用人应当及时维修，消除隐患。

第九条 业主、物业使用人应当合法使用房屋，保障房屋的整体性、抗震性和结构安全，使用物业不得有下列行为：

- (一) 拆改住宅楼房或者与其结构垂直连体的非住宅房屋的基础、墙体、梁、柱、楼板等承重结构，损坏共用的设施、设备，在外墙上拆改、增设门窗，或者扩大原有门窗尺寸，损坏和改变房屋外貌；

- (二) 在楼板、阳台、露台、屋顶超荷载铺设材料或者堆放

物品，在室内增设超荷载分隔墙体；在外墙安装存在安全隐患、有碍观瞻或者破坏小区整体环境的物品；

（三）擅自改变房屋设计用途等；

（四）占用共用部位和消防通道，损坏共用的设施、设备或者移装共用设备；

（五）在庭院、车位、平台、屋顶、露台或者其他场地搭建建筑物、构筑物；

（六）违反有关规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性物品和燃放烟花爆竹及排放有毒、有害、危险物质；

（七）法律、法规和规章禁止的其他行为。

第十条 业主和物业使用人应当按照设计用途使用房屋，不得违反法律、法规以及本临时管理规约的规定改变房屋使用用途。

业主确需改变房屋设计用途的，除遵守法律、法规外，应当经有利害关系的业主书面同意后，报有关行政主管部门批准，并将有关部门审批的资料报送物业服务企业留存。

第十一条 业主和物业使用人应当增强安全防范意识，自觉遵守有关安全防范的规章制度，做好防火防盗工作。

第十二条 业主、物业使用人使用物业应当遵守法律、法规和规章的规定，在供水、排水、通风、采光、通行、维修、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面，按照有利于物业安全使用、外观整洁以及公平合理，不损害公共利益和他人利益的原则，处理相邻关系。

第十三条 物业服务企业对物业共用部位、共用设施设备进行维修、养护时，相关业主和使用人必须给予配合。

当物业出现危及安全、影响观瞻时，业主、物业使用人或者

物业服务企业应当及时维修，所需费用由相关责任人承担。

第十四条 物业维护应当遵守下列规定：

（一）开发建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任；

（二）业主负责专有部分和专有设施设备的维修和养护，对物业专有部分的维修和养护，不得侵害其他业主的合法权益；

（三）业主可以委托物业服务企业对其专有部分和专有设施设备进行维修和养护，双方根据约定承担相应的权利和义务。

（四）物业服务企业按照物业管理服务合同的约定，负责对物业共用部位、共用设施设备的维修和养护。

第四章 装饰装修管理

第十五条 业主或者物业使用人装饰装修房屋，应当保证房屋的使用安全，不得影响共用部位和共用设施设备的使用、维修和养护，遵守国家及本市有关物业装饰装修管理规定，并事先告知物业服务企业，接受物业服务企业对房屋装饰装修的监督管理。凡不符合安全要求和影响公共利益的装修行为，应当服从管理，及时改正。

业主或者物业使用人违规，违章装饰装修房屋或者妨碍他人正常使用物业的，应当恢复原状，造成他人损失的，应当承担赔偿责任。

第十六条 业主或者物业使用人装饰装修房屋应当遵守下列规定：

（一）装饰装修房屋前，业主、物业使用人和装饰装修企业

应当与物业服务企业签订装饰装修管理服务协议，遵守装饰装修的注意事项和有关规定；

(二) 施工时遵守物业服务企业对施工人员、施工时间和装修设备使用等方面的要求；

(三) 施工期间应当采取有效措施，减少或避免施工过程中对相邻业主或物业使用人日常生活造成的影响，在20:00-8:00时间段内，不得从事敲、凿、锯、钻等产生严重噪声的施工；

(四) 遵守物业服务企业对装饰装修材料、装修垃圾存放的要求，在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用共用部位和共用场地；

(五) 对因装饰装修损坏共用部位、共用设施设备的，相关业主或者物业使用人应当自行修复，并承担相关费用。

第五章 遵规守约

第十七条 加强精神文明建设，弘扬社会主义道德风尚，互助友爱，和睦共处，共同创造和维护良好的工作和生活环境。

第十八条 业主和物业使用人应当自觉做到：

(一) 按照国家、本市的相关规定及本物业管理区域的相关制度，文明饲养宠物，文明祭奠，定点燃放鞭炮，维护环境卫生；

(二) 停放车辆应当遵守本物业管理区域和停车协议的相关规定，不得占用消防通道、道路及碾压绿地；

(三) 与相邻业主和睦相处，模范履行业主义务，共建共管和谐家园。

第十九条 业主和物业使用人应当杜绝下列行为的发生：

(一) 随意堆放杂物，高空抛物；

(二) 私自侵占、毁坏绿地，改变绿地原有规划设计；

(三) 随地吐痰，丢弃烟头、纸屑和垃圾；

(四) 乱设摊点，乱悬挂、张贴、涂写、刻画；

(五) 聚众喧闹，噪音扰民等危害公共利益或者其他不道德行为。

第六章 物业出租和转让

第二十条 业主将房屋出租时，应当告知并要求承租人遵守物业管理制度和本临时管理规约。业主转让物业时，本临时管理规约对物业继受人具有同等约束力。

业主出租或者转让物业后，应当将物业出租或者转让情况和通讯方式书面告知物业服务企业。

第二十一条 业主转让物业时应当结清物业管理服务费等相关费用。

第七章 共同利益

第二十二条 为维护业主的共同利益，全体业主同意在物业服务活动中授予物业服务企业以下权利：

(一) 根据本临时管理规约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维护等方面的管理制度；

(二)以批评、规劝、公示,_____等必要措施制止业主、物业使用人违反本临时管理规约、前期物业服务合同和管理制度的行为;

(三)_____。

第二十三条 物业管理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,任何业主不得拖欠、延期交纳物业管理服务费。

第二十四条 业主或者物业使用人违反本临时管理规约,侵害全体业主共同利益的,在业主大会成立之前,可授权物业服务企业按照本临时管理规约向相关业主追究法律责任。

第二十五条 利用物业共用部位、共用设施设备从事经营活动的,不得影响房屋安全和正常使用,并应当征得相关业主的同意。物业服务企业代表业主收取的相关收益,应当单独列帐,主要用于补充专项维修资金、改善共用设施设备并定期将使用情况向业主公示。

第二十六条 人为造成物业损坏的,由责任人负责修复,并承担费用。

第八章 违约责任

第二十七条 业主和物业使用人因物业管理相关事宜发生争议时可以自行协商解决;不能自行协商解决的,可以向街道办事处或者乡镇人民政府,区县物业管理行政主管部门申请调解;也可以依法申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

第二十八条 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。

第二十九条 物业使用人违反本临时管理规约的,业主承担连带责任。

第三十条 其他增加条款:

第九章 生效日期

第三十一条 本临时管理规约自购房人签订物业管理确认书之日起生效。

购房人(业主)签字:

开发建设单位盖章:

年 月 日

年 月 日



填写说明

1. 本临时管理规约适用于本市行政区域内住宅项目物业管理及相关活动。
2. 本临时管理规约应当用钢笔、签字笔或者打印填写，空格部分若不填写内容，应用“/”划掉。涂改之处，须经当事人签字或者盖章确认。
3. 本临时管理规约的确认由购房人（业主）亲自填写确认。
4. 本临时管理规约发生变更或者遗失的，应及时到备案机关办理相关手续。

确 认 书

_____（业主名称）作为_____（物业项目名称）下列单元的业主，已经对《前期物业服务合同》和《临时管理规约》的条款内容，予以确认。

所拥有房屋位置：_____区（县）_____
（物业项目名称）_____号楼_____门_____单元。

购房人（业主）签字：_____

年 月 日（此联由开发建设单位存档）

确 认 书

_____（业主名称）作为_____（物业项目名称）下列单元的业主，已经全文阅读《前期物业服务合同》和《临时管理规约》的条款，并理解、认同条款内容，同意严格遵守。

所拥有房屋位置：_____区（县）_____
（物业项目名称）_____号楼_____门_____单元。

其他：_____

身份证号码：_____联系电话：_____

通信地址：_____邮政编码：_____

购房人（业主）签字：_____

年 月 日（此联由物业服务企业存档）