

衢州拾光里 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》、《浙江省物业管理条例》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：衢州拾光里；

坐落位置：花园街道境内，柯城区专业市场北侧，和睦新村以东，

衢化东路以西，赣州街以北；

物业类型：【住宅】【商业】；

总建筑面积：103011 平方米。

物业管理区域四至：

东至： / ；

南至： / ；

西至：衢化东路；

北至：赣州街。

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、

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) 将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室(厅)、书房和厨房的上方；
- (五) 违法改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗；
- (六) 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；
- (七) 损坏房屋原有节能设施，降低节能效果；
- (八) 违法拆改燃气管道和设施；
- (九) 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；
- (十) 其他影响建筑结构和使用安全的行为。

第九条 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。

第十一条 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。

第十二条 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。

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) 不得擅自在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。

第十八条 业主、物业使用人应按照国家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。

第十九条 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) 非机动车应按规定停放在指定的区域；

第五章 物业的维修养护

第二十四条 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 $\frac{2}{3}$ 以上业主且占总人数 $\frac{2}{3}$ 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。

第二十五条 业主对物业专有部分维修养护行为不得妨碍其他业主的合法权益。

第二十六条 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。

第二十七条 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等）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。

第二十八条 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。

第二十九条 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。

(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;

(三) _____。

第三十六条 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。

第三十七条 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全部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)。上述各项经营管理收入的×30%作为物业服务企业必要的管理成本,扣除经营成本及相应税费后其余收入作为收益归全体业主共有,主要用于共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造,配套设施经营亏损的弥补或用于补充专项维修资金。归全体业主共有的该部分收入由物业服务企业代管。

第三十八条 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

第三十九条 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;

(四) _____。

承诺书

本人（单位）为_____（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 衢州磊成房地产开发有限公司 制定的“衢州拾光里《临时管理规约》”（以下称“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承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承人签署的承诺书中，本承诺继续有效。

承诺人（签名/盖章）：

_____年____月____日