

# 昆山玉兰花园

## (临时) 管 理 规 约

根据国家和江苏省《物业管理条例》以及相关法律、法规的规定，为维护昆山玉兰花园（以下简称“物业”）全体业主、使用人的合法权益以及公共环境和秩序，保障物业的安全与合理使用，制订本规约。

本《管理规约》对本物业管理区域内的各业主和使用人具有约束力。

### 第一条 （业主的权利与义务）

业主在物业管理活动中依照《物业管理条例》以及相关法律、法规的规定，享受相应的权利，履行相应的义务。

### 第二条 （相邻关系）

各业主同意，遵守物业管理法规、规章、制度，按照有利于物业使用、安全以及公平、合理的原则，正确处理供水、排水、通行、通风、采光、维修、装饰装修、环境卫生、公共秩序等方面的相邻关系。

### 第三条 （物业的使用和维护）

业主、使用人同意按照下列规定使用和维护物业：

（一）按照设计用途使用物业。因特殊情况需要改变使用性质的，需经相邻业主、使用人同意后，并报有关行政管理部门批准；

（二）因维修物业或者公共利益，业主、使用人确需临时占用、挖掘道路、场地的，须向业主委员会和物业管理企业提出书面申请，业主委员会和物业管理企业应在接到申请之日起7日内作出是否同意的决定；逾期不作出决定的，视为同意。

业主、使用人临时占用、挖掘道路、场地的，须在约定的时间内恢复原状；给他人造成损失的，应当作相应赔偿。

（三）业主转让或者出租物业时，须将本规约作为物业转让合同或者租赁合同的附件。业主转让或者出租物业后，当事人须将物业转让或者出租情况书面告知物业管理企业。

（四）物业在使用中存在安全隐患，已经或者即将危及公共利益及他人利益的，责任人应当及时应急维修；责任人不履行或者无法履行应急维修义务，且需进入物业内部应急维修的，物业管理企业可在公安机关或者居委会到场见证下具体实施，维修中发生的费用由责任人承担。

（五）物业在国家规定的保修期内维修、养护由开发建设单位负责。保修期满后，自用的部位、设施设备的维修、养护由业主负责；共用部位、共用设施设备的维修、养护经业主大会同意后，可用维修资金进行维修、养护，无维修资金的由共用设施设备所服务的全体业主分摊。

建设单位拒绝修复或者拖延修复的，业主可以自行或者委托他人修复，修复费用及修复期间造成的其他损失由建设单位承担。

当物业出现危及安全或影响他人正常使用的情况需要进入业主物业范围进行维修、养护时，物业管理企业应事先告之相关业主和使用人，有关业主和使用人必须给予配合。如因拒绝配合而造成其他业主、使用人物业损坏及财产损失的，相关业主、使用人应承担修复或赔偿责任。

（六）业主或使用人装饰装修房屋应当遵守国家和本市物业管理有关规定，并应当事先告之物业管理企业。业主、使用人必须在物业管理企业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公共场所。装饰装修施工的时间为上午8时至12时、下午14时至18时，节假日不得从事敲、凿、锯、钻等产生严重噪声的施工。





- (八) 禁止高空抛物及燃放烟花爆竹；
- (九) 擅自公共屋面天台安装太阳能板和太阳能热水器；
- (十) 进小区车辆时速超过 5 公里、货车及客车在小区内过夜停放；
- (十一) 超载使用电梯、损坏电梯设施设备；
- (十二) 一楼在庭院内擅自搭建、扩建和改建建筑物和构筑物。

**第七条** （利用物业设置设施获利的归属）

利用物业共用部位、共用设施设备设置广告等经营性设施的，应当在征得相关业主、业主大会和物业管理企业的同意后，按照规定办理有关手续，并支付设置费用。

按照前款规定获取的收益，按下列第（二）种方式处理：

- (一) 纳入专项维修资金；
- (二) 扣除成本之后，70%纳入专项维修资金，其余部分用于补贴物业服务费
- (三) \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

**第八条** （未按规定交付有关费用的责任）

业主未按规定交付物业服务费的，业主委员会应当督促其限期交付，业主逾期仍不交付的，业主委员会或其委托的物业管理企业可以在物业管理区域内公布物业管理服务费收交情况，并注明欠缴费用的业主室号进行催讨；仍不交付的，业主委员会或其委托的物业管理企业可以依法向人民法院起诉。

**第九条** （业主违反物业使用禁止行为的处理）

业主违反本规约第七条规定的，物业管理企业有权制止；业主拒不改正的，物业管理企业可以采取下列第（二）项措施予以制止：

- (一) 禁止施工人员进入物业管理区域；
- (二) 禁止施工人员进入物业管理区域，限制违章材料、违章工具进入物业管理区域。
- (三) \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

**第十条** （连带责任）

物业使用人违反本规约的，相关业主承担连带责任。

**第十一条** （业主提交通讯联系方式的义务）

业主应当通过建设单位、物业管理企业或者直接向业主委员会提供联系地址、通讯方式。

**第十二条**（规约的效力）

本规约由昆山融信悦庭房地产开发有限公司制定。并在物业销售时，向物业买受人明示，予以说明。本规约内容如有与法律、法规、规章、政策的规定相抵触的，应当遵照法律、法规、规章、政策的规定执行。

**第十三条**（规约的修改）

本规约由业主委员会根据业主大会的决议修改。修改后的规约，经业主大会通过之日起生效。

**第十四条** （生效日期）

本规约自本物业的首位物业买受人签字承诺之日起生效。

**第十五条**（规约的废止）

业主大会成立并制订新的《管理规约》生效后，本临时管理规约废止。

开发商:

昆山融信恺庭房地产开发有限公司(盖章)



### 承 诺 书

我已认真阅读、理解昆山融信恺庭房地产开发有限公司制定的《昆山玉兰花园临时管理规约》及其附件的全部内容(以下简称“本临时管理规约”),同意遵守并倡导其他业主及物业使用人遵守本临时管理规约的全部内容。同意授予物业服务企业按本临时管理规约中的规定行使物业管理和服务的权利(包括业主的公共利益提起诉讼的权利)。

本人同意承担因违反本临时管理规约的相应责任,并同意对本物业的使用人违反本临时管理规约的行为承担连带责任。

本人同意在转让该房屋时,带领该房屋买受人(下一买家)一起到物业服务企业(物业服务中心)办理管理规约续签手续。本承诺书继续有效。

业主签名(单位盖章): \_\_\_\_\_

证件号码: \_\_\_\_\_

房屋位置: \_\_\_\_\_号\_\_\_\_\_室

承诺日期: \_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日

### 承 诺 书

我已认真阅读、理解昆山融信恺庭房地产开发有限公司制定的《昆山玉兰花园临时管理规约》及其附件的全部内容(以下简称“本临时管理规约”),同意遵守并倡导其他业主及物业使用人遵守本临时管理规约的全部内容。同意授予物业服务企业按本临时管理规约中的规定行使物业管理和服务的权利(包括业主的公共利益提起诉讼的权利)。

本人同意承担因违反本临时管理规约的相应责任,并同意对本物业的使用人违反本临时管理规约的行为承担连带责任。

本人同意在转让该房屋时,带领该房屋买受人(下一买家)一起到物业服务企业(物业服务中心)办理管理规约续签手续。本承诺书继续有效。

业主签名(单位盖章): \_\_\_\_\_

证件号码: \_\_\_\_\_

房屋位置: \_\_\_\_\_号\_\_\_\_\_室

承诺日期: \_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日