

（临时）管理规约（征求意见稿）

（示范文本）

使用说明

1. 本示范文本供拟订和修改（临时）管理规约时参考使用，若存在与相关法律法规有抵触之处，具体以法律法规规定为准。

2. 可根据本物业管理区域的具体情况对示范文本的条款内容进行选择、修改、增补或删减，涉及选择性条款的选项内容排序无先后。

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》、《广东省物业管理条例》、《汕头经济特区物业管理条例》等法律法规，制定本（临时）管理规约。

第二条 （本临时管理规约由建设单位制定，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，应与本临时管理规约一致。物业买受人在与建设单位签订商品房买卖合同时，应当对遵守临时管理规约予以书面承诺。）

本临时管理规约，全体业主和物业使用人须自觉遵守。

第二章 业主的共有权

第三条 本物业小区内物业的基本情况

物业名称：_____；

物业类型：_____；

座落位置：_____；

总建筑面积：_____；

物业管理区域四至：_____。

第四条 根据有关法律法规和物业买卖合同，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）单幢建筑物的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) 单幢建筑物的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、共用设施设备房、物业服务用房、_____、_____、_____等。

根据《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, 根据商品房买卖合同, 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 物业的装修

第六条 业主、物业使用人需要装饰装修房屋的, 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和有关装修注意事项等书面告知业主或物业使用人。物业服务企业可向业主或装修人员收取垃圾和余泥渣土清运费、装修保证金(押金)、装修人员出入证押金(或工本费), 具体标准及其管理办法按照价格行政主管部门有关规定执行。

第七条 业主、物业使用人装修房屋时, 应自觉遵守《汕头经济特区物业管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》等有关法律法规规定进行装修。

第八条 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) 损坏房屋承重结构、主体结构、改变房屋套型、将房屋进行分割搭建;

(三) 破坏或者擅自改变房屋外观、降低或者提高首层地面标准;

(四) 违法搭建建筑物、构筑物;

(五) 占用或者损坏共用配套设施设备和相应场地, 擅自移动共用配套设施设备;

(六) 将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房, 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;

- (七) 违法改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗；
- (八) 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；
- (九) 违法拆改燃气管道和设施；
- (十) 损坏房屋原有节能设施，降低节能效果；
- (十一) _____；
- (十二) 法律法规和管理规约禁止的其他行为。

第九条 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，并按要求做好噪音及冷凝水的处理。

第十条 为保证业主的正常休息，本物业管理区域的装饰装修施工时间为_____，其他时间不得施工。

原则上不允许在节假日进行装修。因特殊情况需要装修，应取得受影响业主、物业服务企业、业主委员会或者物业管理委员会的同意，并应视具体情况相应缩短装修时间。

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或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。

第四章 物业的使用

第十二条 业主对物业的专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利，但不得擅自改变物业使用性质，不得妨碍其他业主正常使用物业。

第十三条 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。

第十四条 业主因特殊情况需要改变物业设计用途的，业主应在征得有利害关系的业主书面同意后，报有关行政主管部门批准，依法办理相关手续，并告知物业服务企业。

第十五条 业主、物业使用人在物业使用中，不得有下列行为：

- (一) 《汕头经济特区物业管理条例》第五十九条规定的禁止行为；
- (二) _____；
- (三) 法律法规和管理规约禁止的其他行为。

第十六条 业主、物业使用人使用电梯、扶梯时，应遵守电梯、扶梯使用管理规定。

第十七条 业主和物业使用人应当遵守下列停车、充电的规定：

1. 遵守物业管理区域内的停车管理规定、车位使用协议及充电管理规定；
2. _____吨以上货车（搬家等特殊情况除外）、大型客车以及载有易爆、

剧毒、放射性等危险品的车辆禁止进入小区；

3. 机动车辆在小区内行驶，时速不得超过 公里，禁止鸣笛、练车；

4. 机动车应按规定的车位停放，禁止在消防通道、消防井盖、绿化等场地停放，禁止占用楼道、机动车停车位停放非机动车；

5. 漏油、漏水的车辆及报废、弃置的车辆不得停放在小区公共车位内；

6. 规范使用充电设施，禁止私拉电线为电动自行车充电；

7. 禁止擅自在公共停车位上安装任何设置，车辆停放期间，防盗报警器应使用静音，防止发生噪音影响他人生活和休息；

8. 因应小区车位需求情况，业主委员会应会同物业服务企业及时制定调整小区共有场地车辆停放管理规定；

9. 按规定缴纳停车费；

10. _____。

第十八条 业主转让或者出租物业时，应当将管理规约内容、物业服务费用标准等事项告知受让人或者承租人，并自物业转让合同或者租赁合同签订之日起 15 日内，将物业转让或者出租情况告知业主委员会和物业服务企业。业主出租物业时，要了解承租人的居住人员信息，防止群租，影响他人的生活和安全。

第十九条 业主、物业使用人饲养宠物时，应遵守宠物有关饲养规定，并应遵守以下约定：

1. _____ ；

2. _____ 。

第五章 物业的维修养护

第二十条 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。

第二十一条 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，相关业主应给予支持和配合。

相关业主阻挠维修养护的，造成物业损坏及其他损失的，应承担相应的赔偿责任。

第二十二条 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（如所在地居委会或派出所或_____）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。

第二十三条 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，应告知业主委员会、物业服务企业，在征得相关业主同意和相关职能部门的审批后实施，并按约定期限恢复原状。

第二十四条 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。

第二十五条 全体业主应按规定缴存和使用住宅专项维修资金。

第六章 业主的共同利益

第二十六条 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：

1. 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；

2. 以告知、规劝、公示、_____等必要措施制止业主、物业使用人违反物业管理法律法规和临时管理规约的行为；

3. _____；

4. _____。

第二十七条 建设单位应在物业管理区域内显著位置设置公告栏，用于张贴通知、公告以及物业管理规章制度。

第二十八条 本物业管理区域内，物业服务收费采取包干制（或酬金制）方式。

第二十九条 物业服务费用关系到物业管理工作的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。

第三十一条 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、业主大会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。所得收益在扣除管理成本后应当主要用于补充住宅专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。

第七章 违约责任

第三十二条 业主、物业使用人应自觉遵守本（临时）管理规约，对违反（临时）管理规约，造成其他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，不缴存住宅专项维修资金以及实施其他损害业

主共同权益行为的，业主大会可以在管理规约和业主大会议事规则中对其如下共同管理权的行使予以限制：_____。

第八章 附 则

第三十三条 本（临时）管理规约所称物业的共用部位、共用设施设备，按《广东省物业管理条例》第七十条确定。

第三十四条 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。

第三十五条 业主转让物业时，应提前通知物业服务企业，并要求物业承受人签署本（临时）管理规约承诺书。出租物业时，承租人应在租赁合同中承诺遵守本（临时）管理规约。

第三十六条 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。

第三十七条 （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。）

本管理规约自首次业主大会表决生效之日生效。