附件1

小区临时管理规约示范文本

（征求意见稿）

**第一章 总 则**

**第一条**为维护物业服务区域内全体业主和物业使用人的合法权益，建设单位在销售物业之前，应当根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《陕西省物业服务管理条例》等法律法规规定，结合物业实际，制定本临时公约（以下简称本规约），对有关物业的使用管理、业主共同利益、权利义务和违反本规约应当承担的责任等事项依法作出约定。

**第二条**本规约对建设单位、全体业主及物业使用人、前期物业服务人均具有约束力。

业主应遵守物业服务管理相关法律法规，配合前期物业服务人进行物业服务活动，业主应督促物业使用人遵守本规约和相关规定，合理使用物业。物业使用人违反本规约，有关业主承担连带责任。

**第三条**建设单位与前期物业服务人签订的前期物业服务合同中涉及业主共同利益的约定，应与本规约一致。

**第二章 物业基本情况**

**第四条**本物业服务区域内物业的基本情况

物业名称：；

坐落位置：陕西省（市、县）区路（巷）号；

物业类型：；

建筑面积：；

房屋总套数：。

土地宗地号：

物业服务区域四至：

东至：

南至：

西至：

北至：

物业服务区域内的物业构成明细及设施设备清单（见附件）。

**第五条**业主对本物业服务区域内以下物业共有部分、共用设施设备享有共有和共同管理的权利：

（一）由单幢建筑物相关业主或全体业主共有的部分，包括该幢建筑物的房屋主体承重结构部分（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、门厅、电梯井、楼梯间、走廊通道、水泵间、电梯间、弱电井、、、等；

（二）由单幢建筑物的全体业主共有的共用设施设备，包括该幢建筑物内的供排水管道、水箱、加压水泵、电梯、避雷设施、照明设施、供电线路、煤气（天然气）管道、消防设施、安防设施、、、等设施设备；

（三）由本物业服务区域内全体业主共有的共有部分，包括属于业主共有共用的房屋主体承重结构部分（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、门厅、电梯井、楼梯间、走廊通道等；

（四）由本物业服务区域内全体业主共有的共用设施设备，包括供排水管道、水箱、加压水泵、电梯、天线、照明设施、供电线路、煤气（天然气）管道、消防设施、安防设施、垃圾转运、绿地、道路、沟渠、池、井、公益性文体等设施设备；

（五）其他依据法律法规规定属于全体业主共有的物业。

**第六条**在本物业服务区域内，物业权属登记证明，以下部分和设施设备为建设单位所有：

建设单位行使以上部分和设施设备的所有权，不得影响业主正常使用物业。

**第七条**根据有关法律法规和物业权属登记（房屋或商品房买卖合同）证明，业主对本建筑物内的住宅、经营性用房等以下专有部分享有占有、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：

（一）专有部分，是指门户以内业主使用的房间、阳台、天井、庭院以及室内墙面等部分；

（二）专用设施设备，是指门户以内业主自用的门窗、卫生洁具和通向总管的供水、排水、供热、燃气管道，电线以及水、电、气户表等设备。

**第三章 业主的权利义务**

**第八条业主依法享有下列权利：**

（一）参加业主大会会议，发表意见，行使投票权；

（二）选举业主委员会，并享有被选举权；

（三）监督物业管理委员会的工作，监督前期物业服务人履行前期物业服务合同；

（四）对共有部分、共用设施设备和业主共有资金使用管理的知情权、决定权和监督权；

（五）就制订或者修改本规约、业主大会议事规则、物业服务合同及其他物业服务管理事项提出意见和建议；

（六）法律、法规规定的其他权利。

**第九条 业主依法履行下列义务：**

（一）遵守本规约以及物业服务区域内治安、环保、消防、公共卫生、动物管理以及物业装饰装修和使用等方面的法律、法规；

（二）执行物业管理委员会依法作出的决定；

（三）按照前期物业服务合同约定支付物业费；

（四）配合前期物业服务人实施物业服务以及配合前期物业服务人执行政府依法实施的应急响应预案和其他管理措施；

（五）承担共有部分、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造责任，按照规定交存或续交维修资金；

（六）长期无人居住或使用的房屋，应做好安全防护措施，并及时向前期物业服务人登记；

（七）业主应与物业使用人约定权利义务，督促物业使用人遵守本规约；

（八）法律、法规规定的其它义务。

**第十条**业主对建筑物专有部分以外的共有部分、共用设施设备享有权利、承担义务，不得以放弃权利为由不履行义务。

**第十一条**业主应当向前期物业服务人提供并及时更新详细有效的联系地址、通讯方式；若因业主原因导致无法联系，由此造成的损失由业主承担。

**第四章 物业的使用、维护和管理**

**第一节 物业的使用**

**第十二条**业主使用物业不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益，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合法权益的原则，在供水、供电、供气、供热、排水、通行、通风、采光、装饰装修、环境卫生、环境保护、噪声污染防治、安全防护、文明饲养动物等方面妥善处理与其他业主、前期物业服务人的关系，不得违反本规约。

**第十四条** 业主和物业使用人应按设计用途使用物业，不得违反法律、法规以及本规约改变房屋使用用途，不得擅自将住宅改变为经营性用房，不得将没有防水的房间改为卫生间或厨房。因特殊情况需要改变物业设计用途的，应遵守相关法律、法规，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，向前期物业服务人提供审批资料方可施工或投入使用。

**第十五条**本物业服务区域内禁止下列行为：

（一）擅自变动房屋建筑主体和承重结构，对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违规凿、拆、搭、建；

（二）改变房屋外貌(含外墙、外门窗、阳台等部分的设施的颜色、形状和规格)，在外墙体开设、扩大门窗，改变房屋建筑设计用途、功能和布局等；

（三）擅自占用或故意损坏楼梯、通道、走廊、屋面、平台、道路、绿地、物业服务用房、自行车房(棚)以及属于业主共有的停车场(库)等共有部分；

（四）故意损坏或擅自拆除、截断、改变、改造供电、供水、供气、通讯、排水、排污、消防等共有设施设备；

（五）违法搭建建筑物、构筑物，私设摊点，超荷载使用房屋，擅自将住宅改变为经营性用房；

（六）违规堆放花盆、鞋架等杂物，倾倒垃圾、污水，或者高空抛物；

（七）擅自在房屋建筑的外墙上安装遮阳光帘、遮阳蓬、花架等其他结构，不按指定位置安装空调外机且不进行冷凝水处理；阳台外和窗外吊挂和晾晒物品，擅自张贴或安装可通过外观看到、有碍观瞻的标识牌、广告牌或标语等。

（八）违规制造、存储、使用和处置易燃、易爆、剧毒、含有放射性物质和排放有毒、有害、危险物质，敞放、敞养家禽、猫、犬等动物，影响公共卫生、破坏环境、妨害他人的；

（九）侵占绿地，毁坏花草树木，破坏园林景观、建筑小品和设施设备的；

（十）任意张贴、涂写、刻画、悬挂等；

（十一）违规停放机动车和非机动车、私拉电线（缆）为电动车辆充电或者电动车辆进楼入户充电的；

（十二）违反噪声污染防治法律、法规规定，制造噪声干扰他人正常生活的；

（十三） 超载、扒撬、阻挡电梯门，在箱内吸烟、张贴、涂画或损伤电梯内壁等违反电梯使用管理规定的；

（十四）危害公共利益、侵害他人合法权益或其他不文明的行为；

（十五）；

（十六）；

（十七）法律、法规、规章政策禁止的其他行为。

发现有上述行为的，业主有权投诉、举报。前期物业服务人、物业管理委员会应当劝阻、制止。劝阻、制止无效的，应当及时报告有关部门，有关部门应当依法及时处理。

**第十六条**业主、物业使用人应当自觉维护物业的整洁、美观和共有部分、通道的畅通及共用设施设备的完好。

**第十七条**当物业的专有部分出现影响他人正常使用的情况时，业主、物业使用人应当及时维修，消除隐患影响。

**第十八条**业主和物业使用人应当增强安全防范意识，自觉遵守安全防范相关法律法规及制度，配合前期物业服务人做好防火、防盗、防疫等防护工作，维护本物业的使用安全。

**第十九条**在物业服务区域内行驶和停放车辆，应遵守本物业服务区域的车辆行驶和停车规则，不得在消防通道上停放车辆，不得在人行道、小区弯道上停放车辆。

1. **物业转让出租**

**第二十条**业主转让或出租物业时，须将本规约作为房屋买卖合同或租赁合同的附件，并遵守以下规定：

（一）业主转让物业的，本规约对物业继受人具有同等约束力；业主出租物业的，应当告知并督促承租人遵守物业服务管理制度和本规约。

（二）业主转让或出租物业应于房屋买卖合同或租赁合同签订之日起三十日内，将物业转让或出租信息（包括姓名、联系方式等）书面告知物业管理委员会和前期物业服务人。

（三）业主转让物业专有部分，应结清物业服务相关费用，代收代缴的水、电、气、暖等费用及维修资金等。

（四）业主与承租方签订租赁合同时，应就物业服务相关费用的缴纳义务进行书面约定。

（五）房屋出租应当遵守相关法律法规和政策规定，遵守公序良俗，不得危及物业的安全，不得损害其他业主的合法权益。

**第二十一条**业主转让建筑物内的专有部分，其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。

1. **装饰装修相关事项**

**第二十二条**业主装饰装修房屋时，应当遵守下列规定：

（一）物业使用人或装饰装修企业对业主专有部分进行装饰装修，必须受业主书面同意或委托，由业主作为装饰装修责任人承担责任。

（二）装饰装修工程开工前，业主应与前期物业服务人签订装饰装修管理服务协议，并办理相关手续。

（三）业主应按装饰装修管理服务协议约定进行装饰装修，不得实施装饰装修禁止行为，不得影响毗邻房屋的使用安全，不得影响其他业主的正常工作和生活；装饰装修时主动接受前期物业服务人对装饰装修活动的监督。

（四）按规定时间清运装修垃圾和搬运装饰装修材料，并在指定地点存放，不得擅自占用物业共有部分。

（五）施工时应遵守前期物业服务人对施工人员、施工时间和装修设备使用等方面的要求。施工人员应按规定办理临时出入手续，规定装饰装修施工时间为。

（六）因装饰装修房屋影响物业共有部分、共用设施设备的正常使用以及侵害其他业主合法权益的，业主应当立即停止侵害行为，及时恢复原状并承担相应的赔偿责任。

（七）应当按照房屋设计预留的位置安装空调，未预留设计位置的，应按有关规定或前期物业服务人指定的位置安装，并按要求做好噪声及冷凝水的处理。

（八）不得擅自拆改水、电、气、暖等共用设施设备。

**第四节 物业维修养护**

**第二十三条**业主、物业使用人应当配合前期物业服务人对物业共有部分、共用设施设备进行维修和养护。

**第二十四条**业主、物业使用人对专有部分的维修养护，不得侵害其他业主的合法权益或损害公共利益。

**第二十五条** 因维修养护物业确需进入相关业主的物业专有部分时，业主或前期物业服务人应事先告知相关业主，相关业主应给予必要配合；相关业主阻挠维修养护造成物业损坏及其他损失的，应负责修复并承担赔偿责任。

**第二十六条** 因维修物业或者公共利益，确需临时占用、挖掘道路、场地的，须向前期物业服务人和物业管理委员会提出申请，经书面同意后方可实施，并在约定期限内恢复原状；造成损失的，应当赔偿。

**第二十七条** 物业在使用过程中存在安全隐患，已经或即将危及公共利益及他人合法权益时，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的，且需进入物业专有部分应急维修的，前期物业服务人可在公安机关或社区居民委员会、物业管理委员会等人员现场见证下进入物业专有部分实施应急维修，事后应及时通知相关业主并做好善后工作,维修所发生的费用由责任人承担。

发生天然气（煤气）泄漏、火灾、水管破裂等突发事件时，业主、物业使用人应积极配合前期物业服务人采取紧急避险措施。

**第五章业主的共同利益**

**第二十八条**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前期物业服务人以下权利：

1、根据本规约配合建设单位制定物业共有部分和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的制度；

2、以批评、规劝、公示、等必要措施制止业主、物业使用人违反本规约的行为；

3、；

4、。

**第二十九条**建设单位应在物业服务区域内显著位置设置公告栏，用于公示服务事项、服务质量等级、服务标准等事项。

**第三十条**本物业服务区域内，物业服务收费采取 (包干制/酬金制）方式。业主应按照前期物业服务合同的约定按时足额支付物业服务费用。

**第六章 维修资金使用管理**

**第三十一条**维修资金的归集和使用按照国家和陕西省的有关规定执行。

维修资金应当专项用于物业服务区域内共有部分及共用设施设备的维修、更新和改造，不得挪作他用。维修资金应当存入银行专户，按幢立账、按户核算。

**第三十二条** 业主应按有关规定交纳和使用维修资金，并及时续筹。业主转让物业时，其交存的维修资金余额一并转让给物业买受人。

**第三十三条** 发生下列危及人身财产、房屋使用安全等紧急情况，需要立即对物业服务区域内共有部分、共用设施设备进行维修和更新、改造的，按照《陕西省住宅维修资金管理办法》紧急程序申请使用维修资金：

1.屋面、墙体防水损坏造成严重渗漏的；

2.电梯故障危及人身安全、严重影响业主生活的；

3.楼体外墙墙面有脱落危险，危及人身财产安全的；

4.消防设施设备严重损坏构成重大火灾隐患，或者消火栓系统、自动灭火系统严重损坏、灭火器瓶体报废不具备灭火功能的；

5.共用排水设施塌陷、堵塞、破裂等严重影响业主生活或者危及财产安全的；

6.尚未移交给专业经营单位运营管理和维护的供水水泵（水箱）损坏或者水管爆裂导致供水中断的；

7.尚未移交给专业经营单位运营管理和维护的供配电系统设施设备发生故障，造成停电或者漏电，严重影响业主生活或者危及人身财产安全的；

8.其他严重影响业主生活或者危及人身财产安全的情形。

**第三十四条** 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。

物业保修期限届满后，物业服务区域内共有部分及共用设施设备的维修、更新、改造责任由业主共同承担，按照各自拥有的物业专有部分建筑面积比例分摊。

**第七章公共收益**

**第三十五条**本物业服务区域内公共收益是指公共区域的广告收益、停车收益、租赁摊位收益、利用公共配套设施的经营收入、部分通信运营管理费、因小区公共设施损坏所得赔偿、物业服务用房等利用物业服务区域内业主共有部分、共用设施设备经营所取得的收益。

**第三十六条**建设单位、前期物业服务人利用物业服务区域内共有部分、共用设施设备进行经营的，所得收益在扣除合理成本之后，属于业主共有，单位和个人不得擅自挪用和侵占。

前款所称合理成本指相关人工费、物料耗材费、日常运维费和税金等费用。

**第三十七条**公共收益按下列方式分配：

1.按季度补充维修资金，补充比例为经营收益的60%；

2. ；

**第三十八条**本物业服务区域内发生的需要全体业主承担的费用，按下列第种方式承担：

1. 从公共收益中支出；
2. 按照业主房屋专有部分面积承担；

（三）；（四）。

**第三十九条**关于停车收益的约定：

1. 本物业服务区域内占用业主共有道路、场地停放机动车辆所收取的场地占用费，属于全体业主共有；规划用于停放车辆的车位、车库，属于建设单位所有，场地占用费归建设单位所有。

（二）委托前期物业服务人管理的，业主支付的停车服务管理费，归前期物业服务人所有。

**第八章 前期物业服务人的选聘**

**第四十条**在业主大会成立前，由建设单位依法通过 （协议/招标）方式选聘的（前期物业服务人名称），依据前期物业服务合同提供前期物业服务。

前期物业服务合同作为建设单位与房屋买受人订立的房屋买卖合同内容之一，房屋买受人应当遵守前期物业服务合同约定。

**第九章违反本规约的责任**

**第四十一条**业主违反本规约关于物业的使用、维护和管理约定，妨碍物业正常使用或造成物业损害及其他损失的，其他业主、前期物业服务人可依据本规约向人民法院提起诉讼。

**第四十二条** 业主违反本规约关于业主共同利益的约定，导致全体业主的共同利益受损的，其他业主、前期物业服务人可依据本规约向人民法院提起诉讼。

**第十章 附 则**

**第四十三条**本物业服务区域内物业买受人与建设单位签订房屋买卖合同时应当签署遵守本规约的《承诺书》（详见附件）。

**第四十四条**本规约应向住房和城乡建设部门、街道办事处或（乡）镇人民政府报备，业主、前期物业服务人各执一份。

**第四十五条**本规约自本物业服务区域的第一个买受人签字后生效，至业主大会决定的本物业服务区域管理规约生效之日终止。

承 诺 书

本人姓名 ，身份证号 ，系

（物业服务区域名称）的买受人。

为维护本物业服务区域内全体业主的合法权益，本人声明如下：

一、确认已详细阅读 （建设单位全称）制定《 （小区）临时管理规约》；

二、本人承诺遵守本规约；

三、本人同意承担违反本规约的相应法律责任。

承诺人（签章）：

年 月 日

**临时管理规约使用说明**

1.本临时管理规约为建设单位使用的示范文本，建设单位在办理预售许可或者现房销售备案前，应当参照本示范文本制定临时管理规约，向物业所在地县（市、区）人民政府住房城乡建设主管部门，街道办事处或乡（镇）人民政府备案。制定的临时管理规约内容与示范文本内容不一致的，应当在备案时作出书面说明。

2.本示范文本中相关条款的空白行，供当事人自行约定或补充约定。

3.建设单位在销售物业时应将本规约和前期物业服务合同在销售现场进行公示。签订房屋买卖合同时，建设单位应将本规约和前期物业服务合同提供给物业买受人，并予以说明。

4.临时管理规约作为建设单位与物业买受人签订的房屋买卖合同的附件。物业买受人在与建设单位签订房屋买卖合同时，应当对遵守临时管理规约予以书面承诺，表示对本临时管理规约的认可。

5.建设单位与前期物业服务人签订的前期物业服务合同涉及业主共同利益的约定，应当与本规约一致。约定不一致的，以对物业买受人有利的规定为准。

6.本规约对全体业主、物业使用人、前期物业服务人和建设单位均具有约束力。

物业的所有权发生变更时，业主对本规约书面承诺的效力给予新的物业继受人。