附件4：

**吉林省住宅小区临时管理规约**

（示范文本）

**使 用 说 明**

1. 本临时管理规约文本为示范文本。

二、临时管理规约是具有过渡性质的基础性文件，对全体业主具有约束力。

三、业主、建设单位等主体，应遵守《物业管理条例》《吉林省物业管理条例》等法律法规。

1. **总则**

第一条 为了维护业主的合法权益，根据有关法律、法规的规定，结合吉林省 市 区/县 街道/乡镇 物业管理区域（以下简称“本物业管理区域”）实际情况，制定本规约。

第二条本规约对本物业管理区域内全体业主、物业使用人均具有约束力。

建设单位应当在物业销售前将本临时管理规约向物业买受人明示，并予以说明。

物业的所有权发生变更时，本规约对原业主的效力及于新的业主。业主转让或者出租物业时，应书面告知物业服务人。

第三条 业主在物业管理活动中依法享有下列权利：

（一）按照物业服务合同约定，接受物业服务人提供的服务；

（二）提议成立业主大会，提议召开业主大会会议，并就物业管理的相关事项提出建议；

（三）提出制定和修改业主大会议事规则、管理规约的建议；

（四）参加业主大会会议，行使投票权；

（五）选举业主委员会成员，并享有被选举权；

（六）监督首次业主大会会议筹备组、业主委员会的工作；

（七）监督物业服务人履行物业服务合同；

（八）对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；

（九）监督专项维修资金的管理和使用；

（十）法律、法规规定的其他权利。

第四条 业主在物业管理活动中应当依法履行下列义务：

（一）遵守业主大会议事规则、管理规约；

（二）遵守物业管理区域内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管理、维护等方面的规章制度；

（三）执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；

（四）按照规定交存专项维修资金；

（五）按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费；

（六）按照规定分类投放生活垃圾；

（七）法律、法规规定的其他义务。

业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利为由不履行义务。

业主转让物业，应当结清物业费、专项维修资金等费用。

第五条 业主、物业使用人应遵守法律、法规的规定和本规约的约定，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、供气、排水、通行、通风、采光、维修、装饰装修、房屋外观等方面妥善处理与相邻业主的关系，并承担消防、卫生等方面的安全责任。

1. **物业管理区域及设施**

第六条 本物业管理区域的基本情况

（一）名称： ；

（二）坐落位置： ；

（三）物业总建筑面积： ；

（四）物业类型： ；

（五）土地宗地号： ；

（六）区域四至如下：

东至 ；

南至 ；

西至 ；

北至 。

1. 物业服务办公用房建筑面积为 平方米，位于 [幢] [座] 单元 层 室；

业主委员会办公用房建筑面积为 平方米，位于 [幢] [座] 单元 层 室；

（注：物业服务用房为多处时，可在横线处自行增加内容。本物业管理区域的基本情况详见附件1、附件2和附件3）

第七条 本物业管理区域内的以下部分属于业主共有：
　　1．由单幢建筑物的全体业主共有的共用部位，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；
　　2．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；
　　3．由物业管理区域内全体业主共有的共用部位和共用设施设备，包括围墙、池井、照明设施、共用设施设备使用的房屋、物业服务用房、\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_等。

4．道路、绿地，但是属于城镇公共道路、城镇公共绿地或者明示属于个人的除外；

5．占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位。

第八条 在本物业管理区域内，根据物业买卖合同，以下部位和设施设备为建设单所有： 。

建设单位行使以上部位和设施设备的所有权，不得影响物业买受人正常使用物业。

1. **物业的安全管理与使用**

第九条 业主、物业使用人应按照政府有关部门批准或者不动产登记簿载明的用途使用物业专有部分，不得擅自改变物业专有部分的使用性质。

因特殊情况需要改变物业用途的，除遵守法律、法规以及本规约外，应当征得有利害关系的业主一致同意，并报相关政府部门批准，但本物业管理区域内严禁将住宅改变为: （如餐饮、娱乐、宾馆等经营性场所）。

第十条 业主、物业使用人负责物业专有部分的安全检查、维护、保养，及时消除安全隐患，对其所有或者使用的窗户、阳台、搁置物、悬挂物等可能影响公共安全的物品和设施设备承担安全管理责任。

第十一条业主、物业使用人应配合、协助物业服务人对共有物业进行安全检查、维护保养等工作。

第十二条 本物业管理区域内业主、物业使用人禁止出现下列行为：

（一）擅自变动建筑主体和承重结构和外貌；

（二）违法搭建建筑物、构筑物或者私挖地下空间；

（三）占用、堵塞、封闭消防车通道、疏散通道、安全出口，损毁消防设施设备；

（四）违反规定制造、储存、使用、处置爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质；

（五）违反规定制造噪声干扰他人正常生活；

（六）侵占、毁坏公共绿地、树木和绿化设施；

（七）饲养动物干扰他人正常生活或者放任动物恐吓他人；

（八）从建筑物中抛掷物品；

（九）违反规定出租房屋；

（十）违反规定将电动车推入电梯轿厢内，在公共门厅、公共走廊、公共楼梯间内停放电动车及私拉电线为电动车辆充电；

（十一）破坏、侵占人民防空设施；

（十二）**煽动、阻扰、破坏业主大会选举工作 ；**

（十二） ；

（十三）法律、法规以及本管理规约禁止的其他行为。

有前款所列行为之一的，物业服务人应当及时劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当及时报告相关行政主管部门。

第十三条业主、物业使用人装饰装修物业专有部分或者进行其他涉及专有部分的安装、维修及高空作业等活动的，应当事先告知物业服务人，并与其签订装饰装修管理服务协议。物业使用人在签订协议时应当同时提供带有业主签字同意装饰装修的书面意见。物业服务人应当将装饰装修的禁止行为和注意事项书面告知业主、物业使用人。

业主、物业使用人在装饰装修物业时应遵守以下约定：

（一）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；

（二）施工期间应当注意噪音问题，减轻或避免施工过程中对相邻业主、物业使用人的正常生活、学习和工作造成影响；晚间 时至次日上午 时及节假日，不得从事敲、凿、锯、钻等产生噪音的施工，**在初高中学生高考、中考期间内应减少作业时间**；

（三）未经有关政府部门批准，不得改变物业的功能、结构、外貌和用途，不得增加超出设计规范规定的负荷；

（四）不得影响物业供电、供水、排水、供气、通讯等使用功能，如有损坏，相关业主、物业使用人应承担相应法律责任；

（五）因装饰装修房屋影响共用部位、共用设施设备的正常使用或侵害相邻业主合法权益的，应及时恢复原状并承担相应法律责任；

（六）按规定可以安装防盗网的，应按照统一的标准制作安装，以保持本物业管理区域外观统一；

**（七）不得将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；**

**（八）不得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） 。

第十四条业主、物业使用人在物业使用过程中，应遵守下列约定：

（一）空调安装：应按设计预留的位置安装空调，未预留设计位置的，应按物业服务人指定的位置安装，并按要求做好噪音及冷凝水的处理。

（二）电梯使用：安全、规范地使用电梯、扶梯，遵守本物业管理区域的电梯、扶梯使用管理规定。损坏电梯设备的，相关业主、物业使用人应承担相应的赔偿责任。

（三）车辆停放：本物业管理区域内的车辆行驶和停放，应遵守以下规则：

1.超过 m高度以上的货车、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本物业管理区域；

2.机动车辆在本物业管理区域内行驶，时速不得超过 公里，禁止鸣笛、练车；

3.机动车应在规定的车位停放，禁止在消防通道、消防井盖、绿地等场地停放；

4.按《前期物业服务合同》约定缴纳车位物业费；

5.未经业主共同决定，禁止擅自在公共停车位上安装任何装置；

6. 禁止在用于停放汽车的车位（库）上停放电动摩托车、电动自行车和自行车；

7.因小区施工需要进入履带式车辆的应做好履带的防护，不得对园区内的道路进行破坏。

8. 。

（四）休闲娱乐：广场舞时间不应早于 点整或超过 点整，白天音乐声不得超过 分贝，晚上不得超过 分贝；在每年高考和中考前 天或其他特殊时间段，应暂停所有带有音响设备的健身等休闲娱乐活动。

（五） 。

第十五条业主、物业使用人在本物业管理区域内饲养动物不得违反法律、法规的规定，并应遵守以下约定：

（一）履行养犬登记制度，养犬人应当到本物业所在地相关政府部门申请养犬登记**和免疫**。未经登记**和免疫**的，任何单位和个人不得擅自饲养犬只；

（二）不得饲养烈性犬和大型犬；

（三）不得影响其他业主、物业使用人的正常生活、工作和学习，犬吠影响他人的，养犬人应当采取有效措施予以制止；

（四）进入共有物业和公共场所应当采取有效措施防止犬只伤人；

（五）应当**随身携带清洁用具，**及时处置动物的排泄物，不得影响公共环境的卫生和美观；

（六）禁止在本物业管理区域内设立犬只养殖、销售场所；

（七）**给犬只佩戴电子犬牌，束犬绳，犬绳长度不得超过一点五米；**

**（八）在楼道、电梯及人员密集场所，应当采取贴身携带犬只或者收紧犬绳等近身约束犬只的安全措施；**

**（九）主动、及时避让行人；**

（十）不得饲养 ；

（十一） 。

第十六条本物业管理区域内，业主、物业使用人应当遵守法律、法规关于生活垃圾分类投放的有关规定，禁止乱扔生活垃圾。

接受本物业管理区域内生活垃圾分类投放管理责任人的管理。

第十七条本物业管理区域内的车位（库），应当首先满足本物业管理区域内业主的停车需要。

本物业管理区域的车位、车库使用情况按月由物业服务人在物业管理区域内显著位置进行不少于 日的公示。公示的内容包括可使用车位、车库的总数，车位、车库使用信息等。

第十八条本物业管理区域内业主、物业使用人将房屋进行租赁的，不得擅自改变房屋原设计功能和布局；不得将原始设计为居住空间的房屋分割、分隔后出租；不得将原始设计为厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间通过改建、搭建后出租供人居住。

业主、物业使用人有上述行为，物业服务人可书面要求业主、物业使用人限期整改。业主、物业使用人应当及时整改，并采取措施，确保出租房屋的使用安全。

1. **物业的维修养护**

第十九条 业主、物业使用人应当按照下列规定维修、养护物业：

1. 对物业专有部分的维修、养护，不得侵害其他业主的合法权益；
2. 因维修养护物业或者公共利益，业主、物业使用人确需临时占用、挖掘道路和场地的，业主、物业使用人应当 书面告知物业服务人/征得物业服务人同意，并应在约定期限内恢复原状，如造成第三方损失的，应当承担赔偿责任；

第二十条 物业存在安全隐患，危及公共利益或其他业主合法利益时，责任人应当及时维修；

第二十一条 因维修养护物业确需进入相关业主物业专有部分时，业主或物业服务人应事先告知相关业主、物业使用人，相关业主、物业使用人应给予必要的配合。

相关业主、物业使用人阻挠维修、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；

第二十二条 发生危及公共利益或其他业主合法权益的紧急情况，必须及时进入物业专有部分进行维修养护但无法通知相关业主的，物业服务人可以向相邻业主说明情况，在第三方（如所在地居（村）民委员会或派出所或 ）的监督下，进入相关业主的物业专有部分进行维修养护，事后应及时通知相关业主并做好善后工作。

**第五章 业主的共同利益**

第二十三条 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人以下权利:

1. 根据本规约配合建设单位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方面的规章制度；
2. 以告知、公示、劝阻、制止、 等必要措施制止业主、物业使用人违反本规约和物业管理相关法律法规的行为；
3. ；
4. ；

第二十四条利用本物业管理区域共有物业进行经营活动的，应当由全体业主共同决定，其收益属于全体业主共有，主要用于补充： （如专项维修资金、物业费、业主委员会办公经费等）。可能损害特定业主就其专有部分享有的合法权益的，还应当经特定业主同意。

任何单位和个人不得擅自处分属于全体业主的共有物业。

第二十五条 业主应按法律法规的规定和本规约的约定支付物业费、专项维修资金等费用。如经物业服务人督促仍不支付的业主，物业服务人可在本物业管理区域内公示相关业主欠缴情况，并注明欠缴费用的业主房门号及欠费金额；仍不交纳的，物业服务人可以依法向人民法院提起诉讼。

**第六章 违约责任**

第二十六条 本物业管理区域内业主、物业使用人违反本规约的约定，侵害他人合法权益的，业主大会、业主委员会、物业服务人有权要求其改正；业主、物业使用人拒不改正的，应承担以下责任：

 （一）损害赔偿；

（二） 。

第二十七条 业主违反本规约关于物业的使用、维护和管理的约定，妨碍物业正常使用或造成物业损害及其他损失的，其他业主和物业服务人可依据本规约向人民法院提起诉讼。

第二十八条 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，其他业主和物业服务人可以依据本规约向人民法院提起诉讼。

**第七章 附则**

第二十九条 业主应当向物业服务人提供联系地址、通讯方式。发生变更的，应当及时向物业服务人提供具体变更信息。如业主不提供或未及时提供变更信息，则物业管理活动中的相关资料投入该户业主信报箱、房屋内或者按原预留联系地址、通讯方式送达的，仍视为有效送达。

第三十条业主、物业使用人在物业使用中产生矛盾时，本着互谅互让的原则处理矛盾纠纷，营造安全、舒适、文明、和谐、美好的工作和生活环境。

第三十一条 本物业管理区域物业买受人与建设单位签订房地产买卖合同时签署遵守本规约的《承诺书》（详见附件4）。本规约自本物业管理区域的第一个买受人签字后生效，至业主大会制定的本物业管理区域管理规约生效之日终止。

**附件：**1.规划平面图

2.物业构成明细

 3.共有物业、共用设施设备明细

4.承诺书

附件1：

规划平面图

（粘贴在以下空白处）

附件2：

物业构成明细

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 类 型 | 幢 数 | 套（单元）数 | 建筑面积（平方米） |
| 高层住宅 |  |  |  |
| 多层住宅 |  |  |  |
| 别 墅 |  |  |  |
| 商业用房 |  |  |  |
| 工业用房 |  |  |  |
| 办公楼 |  |  |  |
| 车 库 |  |  |  |
| 会 所 |  |  |  |
| 学 校 |  |  |  |
| 幼儿园 |  |  |  |
|  用房 |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 合 计 |  |  |  |
| 备 注 |  |  |  |

附件3：

共有物业、共用设施设备明细

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 物业管理区域内房屋建筑本体之外的共用设施设备情况  | 本物业管理区域车辆出入口 | 个 | 人行出入口 | 个 |
| 道路 | ㎡ | 车行道 | ㎡ |
| 绿化面积 | ㎡ | 园林建筑小品 | 座 |
| 污水管长 | m | 污水检查井 | 座 |
| 雨水管长 | m | 雨水检查井 | 座 |
| 雨水进水井 | m | 化粪池 | 座 |
| 路灯 | 个 | 地灯 | 个 |
| 草坪灯 | 个 | 其他照明设施 | 个 |
| 垃圾箱 | 个 | 垃圾房建筑面积 | ㎡ |
| 体育设施 |  |
| 儿童娱乐设施 |  |
| 休闲设施 |  |
| 房屋建筑本体共有部分及本体共用设施设备 | 电梯 | 数量 | 台 | 功率 | 千瓦 |
| 品牌型号 |  | 启用时间 |  |
| 配电房变压器 | 数量 | 台 | 容量 | 千瓦 |
| 品牌型号 |  | 启用时间 | 千瓦 |
| 发电机组 | 功率 |  | 品牌型号 |  |
| 启用时间 |  |
| 生活蓄水池 |  | 消防水池 |  | 消防水箱 |  |
| 生活水泵 |  | 功率 |  | 启用时间 |  |
| 消防水泵 |  | 功率 |  | 启用时间 |  |
| 排污水泵 |  | 功率 |  | 启用时间 |  |
| 消防系统情况 |  |
| 智能化系统情况 |  |
| 其他设施设备情况 |  |
| 业主委员会活动用房 | 坐落位置 。 |
| 物业服务办公用房 | 坐落位置 。 |
| 物业管理设施设备用房 | 坐落位置 。 |

附件4：

承诺书

本人姓名 ，身份证号 ，系

 （物业管理区域名称）的买受人。

为维护本物业管理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《吉林省 （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