

临时管理规约

第一章 总 则

第一条 根据《物业管理条例》和相关法律、法规、政策的规定，建设单位在销售物业之前，制定本临时管理规约，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反公约应当承担的责任等事项依法作出约定。

第二条 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。

物业买受人与建设单位签订物业买卖合同时对本临时管理规约予以的书面承诺，表示对本临时管理规约内容的认可。

第三条 本临时管理规约对建设单位、业主和物业使用人均具有约束力。

第四条 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。

第二章 物业基本情况

第五条 本物业管理区域内物业的基本情况

物业名称： 星汇湾花园 ；

座落位置： 海珠区棣园以东、南石中学以南地段 ；

物业类型： 住宅、公寓、商业、办公 ；

建筑面积： 761, 269 m² 。

第六条 根据有关法律法规和物业买卖合同，业主享有以下物业共用部位、共用设施设备的所有权：

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、天台天面、绿化用地等；

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，包括围蔽、池井、照明设施、共用设施设备使用的房屋等。

第三章 物业的使用

第七条 业主对物业的专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利，但不得妨碍其他业主正常使用物业。

第八条 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。

第九条 业主应按设计用途使用物业。因特殊情况需要改变物业设计用途的，业主应在征得相邻业主书面同意后，报有关行政主管部门批准，并告知物业服务企业。

第十条 业主需要装饰装修房屋的，应事先告知物业服务企业，并与其签订装饰装修管理服务协议。

业主应按《装饰装修手册》的约定从事装饰装修行为，遵守装饰装修的注意事项，不得从事装饰装修的禁止行为。

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，日产日清，不得擅自占用物业共用部位和公共场所。

本物业管理区域的装饰装修施工时间为 上午 8:00-12:00;
下午 14:00-18:00，周六、日及节假日不得施工，以免影响他人休息。

第十二条 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以及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。

第十三条 业主应按有关规定合理使用水、电、气、暖等共用设施设备，不得擅自拆改。

第十四条 业主应按设计预留的位置安装空调，未预留设计位置的，应按物业管理企业指定的位置安装，并按要求做好噪音及冷凝水的处理。

第十五条 业主或物业使用人使用电梯，应遵守本物业管理区域的电梯使用管理规定。

第十六条 在物业管理区域内行驶和停放车辆，应遵守本物业管理区域的车辆行驶和停车规则。

第十七条 本物业管理区域内禁止下列行为：

1. 损坏房屋承重结构、主体结构，破坏房屋外貌，擅自改变房屋设计用途；
2. 业主或物业使用人擅自改变住宅使用性质；
3. 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;

4. 违章搭建、私设摊点、破坏建筑物外立面的统一;
5. 在非指定位置倾倒或抛弃垃圾、杂物;
6. 高空抛物;
7. 违反有关规定堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品,排放有毒有害物质,发出超标噪声;
8. 擅自在物业共用部位和相关场所悬挂、张贴、涂改、刻画;
9. 利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动;
10. 法律、法规禁止的其他行为。

第十八条 业主或物业使用人在本物业管理区域内饲养动物不得违反有关规定。

第四章 物业的维修养护

第十九条 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,相关业主应给予必要的配合。

相关业主阻挠维修养护的进行造成物业损坏及其他损失的,应负责修复并承担赔偿责任。

第二十一条 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,物业服务企业可向相邻业主说明情况,在第三方(如所在地居委会或派出所

或国土房管局)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。

第二十二条 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、场地的,应当征得建设单位和物业服务企业的同意,并在约定期限内恢复原状。

第二十三条 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。

第二十四条 建设单位应按国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

第二十五条 本物业管理区域内的全体业主按规定缴存、使用和管理物业专项维修资金。

第五章 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. 根据本临时管理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. 以解释、劝喻、公示等必要措施制止业主、物业使用人违反本临时管理规约和规章制度的行为。

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,用于张贴物业管理规章制度,以及应告知全体业主和物业使用人的通知、公告。

第二十八条 本物业管理区域内,物业服务收费采取酬金制方式。

业主应按照前期物业管理服务协议约定按时足额缴纳物业服务资金。

物业服务资金是物业服务活动正常开展的基础，涉及全体业主的共同利益，业主应积极履行缴纳物业服务费用的义务。

第六章 违约责任

第二十九条 业主或物业使用人违反本临时管理规约中关于物业的使用、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。

第三十条 业主或物业使用人违反本临时管理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企业可依据本临时管理规约向人民法院提起诉讼。

第三十一条 建设单位未能履行本临时管理规约约定义务的，业主和物业服务企业可向有关行政主管部门投诉，也可根据本临时管理规约向人民法院提起诉讼。

第七章 附 则

第三十二条 本临时管理规约所称物业的专有部分，是指由单个业主独立使用并具有排他性的房屋、空间、场地及相关设施设备。

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单个业主专有部分以外的，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。

第三十三条 业主转让或出租物业时，应提前书面通知物业服务企

业,并要求物业继受人签署本临时管理规约承诺书或承租人在租赁合同中承诺遵守本临时管理规约。

第三十四条 本临时管理规约由建设单位、物业服务企业和每位业主各执一份。

第三十五条 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《业主管理规约》生效之日终止。

承 诺 书

本人为星汇湾花园 C1 栋 12 楼 12 单元（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，本人声明如下：

一、确认已详细阅读星汇湾花园《临时管理规约》（以下称“本临时管理规约”）；

二、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；

三、本人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受人签署的本临时管理规约承诺书并送交物业服务企业，物业服务企业收到物业继受人签署的承诺书前，本承诺继续有效。

承诺人：



2020 年 7 月 13 日