住宅物业临时管理规约

_____市_____县（市、区）

街道（镇）_____社区（村）

（物业管理区域）

建设单位：_____（盖章）

年____月____日

（物业管理区域）临时管理规约

（示范文本）

第一章 总则

第一条 为了维护本物业管理区域内全体业主和物业使用人的合法权益，保障物业的安全与合理使用，营造安全、舒适、文明、和谐、美好的工作和生活环境，便于物业服务各方主体依法依规开展相关物业管理活动，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《物业管理条例》等法律法规规定，制订本规约。

第二条 本物业管理区域物业管理活动服从相关基层党组织领导，配合党组织活动，接受所在地街道办事处、乡镇人民政府以及居（村）民委员会的监督指导和协助。

第三条 本规约对全体业主、物业使用人、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。

第四条 业主在物业管理活动中，依法享有和履行下列权利和义务。

业主依法享有下列权利：

（一）按照物业服务合同的约定，接受物业服务人提供的服务；

（二）提议召开业主大会会议、业主小组会议，并就物业管理的有关事项提出意见建议；

（三）提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议；

（四）参加业主大会会议、业主小组会议，行使投票权；

（五）推选业主代表，选举业主委员会委员、业主监督委员会（小组）委员，并享有被选举权；

（六）监督业主大会筹备组、业主委员会、业主监督委员会（小组）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）监督物业专项维修资金和公共收益的管理和使用；

（十）_____；

（十一）法律法规规定的其他权利。

业主行使权利不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。

业主应当依法履行下列义务：

（一）遵守临时管理规约、业主大会议事规则；

（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、消防安全、装饰装修管理、环境卫生维护和应对突发事件等方面的制度；

（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）按照国家和设区市有关规定交纳物业专项维修资金；

（五）按照物业服务合同约定支付物业费；

（六）履行其承担的房屋使用安全责任；

（七）配合物业服务人实施物业管理，向物业服务人、业主委员会提供有效的联系地址、通讯方式；

（八）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。

第五条 业主、物业使用人应当遵守相关法律法规、规章规定、合同约定和本物业管理区域《住宅质量保证书》《住宅使用说明书》及本规约约定，按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，积极配合处理供电、供水、供气、排水、通行、通风、采光、装饰装修、环境卫生、生态保护、动物饲养、消防安全等方面问题。对于物业服务人执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，应当依法予以配合。

第二章 物业基本情况

第六条 本物业管理区域的基本情况

物业名称：_____；

物业类型：_____；

坐落位置：_____市_____县（市、区）

街道（乡、镇）_____路（街、巷）____号；

物业管理区域四至如下[以县（市、区）住房城乡建设部门会同街道办事处或者乡镇人民政府划分的物业管理区域为准]：

东至_____；

南至_____；

西至_____；

北至_____。

占地面积：_____平方米；

物业规划总建筑面积：_____；其中住宅_____平方米，非住宅_____平方米；

规划总户（套、宗）数：_____；

土地宗地号：_____。

物业服务用房包括物业办公用房和业主委员会用房，共____平方米。其中：

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。

物业管理设施设备用房建筑面积为_____平方米，位于_____（幢）_____（座）____单元____层____室。

。

（注：物业服务用房和物业管理设施设备用房为多处时，可在横线处自行增加内容。）

第七条 本物业管理区域内物业的以下部分属于业主共有：

（一）共用部位，由单幢住宅内业主或者单幢住宅内业主及与之结构相连的非住宅业主共有的部位，主要包括住宅的基础、承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶以及户外的墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、架空层、避难层等。

共用设施设备，由住宅业主共有的附属设施设备，以及在使用上、功能上为住宅或者整个物业管理区域服务的设施设备，主要包括电梯、给排水系统、供气管道及设施设备、供电线路及设施设备、空调系统、避雷设施、安防监控设施、智能化系统和音乐背景系统、树木、消防设施、消防器材、天线、照明、绿地、道路、路灯、沟渠、池、水井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

（二）其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施设备等。

（三）物业买卖合同约定属于业主共有的物业。

（四）法律法规规定的其他共有部分。

第三章 前期物业管理方式

第八条 建设单位依法通过招标或协议方式选聘（名称与前期物业服务合同一致）物业服务人，按照前期物业服务合同约定提供前期物业服务。

第九条

由于前期物业服务合同解除和终止、物业服务人撤离等原因，需要另行选聘物业服务人员的，按照下列规定进行选聘：

（一）物业管理区域业主入住情况未达到业主大会成立条件的，建设单位应当按照选聘物业服务人的规定和物业买卖合同中物业服务方面的相关约定，通过招标方式重新选聘物业服务人，并应当依法备案。新物业服务人确定后的十五日内，建设单位应当将招投标情况书面告知全体业主和物业买受人。

建设单位重新选聘的物业服务人的信用等级不得低于原物业服务人的信用等级，物业服务等级标准不得低于原前期物业服务合同约定的等级标准，物业收费标准不得高于原前期物业服务合同约定的标准；

（二）物业管理区域业主入住情况达到成立业主大会条件的，由建设单位或十名以上业主向物业所在地街道办事处、乡镇人民政府申请成立业主大会选举业主委员会，由业主委员会组织业主大会会议依法进行选聘；首次业主大会会议无法选举产生业主委员会的，由依法组建的物业管理委员会组织业主大会会议依法进行选聘；

（三）按照上述规定仍无法及时选聘或选聘期间无物业服务人员提供管理服务的，经物业所在地街道办事处、乡镇人民政府指导社区居（村）民委员会公示后，可以按照当地市人民政府住房城乡建设主管部门制定的应急服务管理规定在应急物业服务人备选库中抽签选定物业服务人进行临时代管。

第十条 前期物业管理期间，业主或者物业服务人因政府指导价变动或者因当地规定的最低工资标准、社保缴纳基数等因素导致物业服务成本变动需要调整前期物业费收费标准的，可以按照以下方式之一进行调整：

（一）按照前期物业服务合同约定，根据物业服务等级评定的有关规定先行核定物业服务等级后，按照核定的物业服务等级在政府指导价的范围内调整；

（二）由物业所在地街道办事处、乡镇人民政府指导社区居（村）民委员会（物业管理委员会）组织全体业主投票表决，参与表决和表决通过的业主人数和面积应当达到法定比例。

依照前款规定调整后的收费标准应在物业管理区域显著位置公告三十日后方可实施。

第四章 物业安全管理与使用

第十一条 业主、物业使用人应当遵守本规约约定的车辆停放、电梯使用、空调安装、垃圾投放、消防安全、装饰装修等管理制度和约定，不得实施法律法规、规章和规范性文件中规定的禁止性行为。

第十二条 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证（物业买卖合同）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，应当经有利害关系的业主一致同意，并依法办理相关手续。

第十三条 业主、物业使用人负责物业专有部分的安全检查、维护和保养，及时消除安全隐患，并对其所有或者使用的窗户、阳台、空调及装置、搁置物、悬挂物、供电、供水、供气线路及其他可能影响公共安全的物品和设施设备承担安全管理责任。

第十四条 业主、物业使用人应配合、协助物业服务人对物业共用部位、共用设施设备进行安全检查、维护保养、维修等。

第十五条 本物业管理区域内禁止下列行为：

（一）损坏、擅自改变房屋承重结构、主体结构，对房屋承重墙、梁、柱、板、阳台等进行违章凿、拆、搭、建、改、封闭；

（二）擅自改变房屋及其设施设备的设计用途和功能布局，将房间或者阳台改为卫生间、厨房等；

（三）侵占、损坏物业共用部位、共用设施设备；

（四）擅自占用、挖掘、破坏物业管理区域内的道路、场地，毁坏绿化植物和绿化设施；

（五）违法搭建建筑物、构筑物、障碍物，破坏或者擅自改变房屋外观（含外墙、外门窗、阳台、雨棚等部位的颜色、形状和规格）；

（六）违反安全管理规定生产、经营、储存易燃、易爆、剧毒、腐蚀性、放射性等危险物品；

（七）损坏或擅自架设、拆除、截断、改变共用部位的电线、电缆；

（八）从建筑物中抛掷物品；

（九）随意弃置垃圾，将有毒有害废液排入城镇污水收集管网，露天烧烤，露天焚烧产生有毒有害烟尘和恶臭气体的物质；

（十）擅自在房屋外墙上安装遮阳光帘、遮篷、花架等其他构件，不按规定安装空调外机或不进行冷凝水处理；在阳台和窗户外吊挂和晾晒物品；擅自贴、挂、写、画、刻、涂或者安装可通过外观看到、影响市容观瞻和本物业外观的标识牌、广告牌、横幅、标语等；

（十一）电动自行车及其电瓶装置、液化石油气钢瓶进入电梯，使用电梯时超载、运载粗重物品，在轿厢内吸烟、涂画或损伤内壁、构件等；

（十二）在建筑物内的首层门厅、疏散通道、安全出口、楼梯间等影响消防通道畅通的区域以及没有防火分隔的室内区域停放电动自行车、为电动自行车充电；在标准层二楼以上建筑物专有部分为电动自行车、电动自行车蓄电池充电；违反安全用电要求乱拉电线和插座为电动自行车、电动自行车蓄电池充电；

（十三）擅自排放超过国家环境噪声排放标准的噪声；擅自排放油烟、废气；

（十四）占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道、安全出口、小区出入口通道以及消防车登高操作场地，损坏消防、人民

防空设施及器材；

（十五）违反法律法规和本规约饲养动物；

（十六）擅自在公共区域晾晒衣物、被褥等私人物品；

（十七）_____；

（十八）法律法规以及地方政府和有关部门规范性文件禁止的其他行为。

在不侵犯他人隐私的前提下，物业服务人可以采取在公共区域安装监控设施等措施就前款禁止的行为采集相应证据。

第十六条 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（盖章）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，不得擅自占用共用部位和公共场所；不得将装修垃圾与生活垃圾混合清运；如小区不具备装修垃圾临时堆放条件，应当与物业服务人约定装修垃圾的处置方式和措施；

（二）装修人装修开工时应主动向邻里告知本户装修情况，在日常遇到邻里反映装修噪声、渗漏、粉尘、油漆味等问题时，应及时主动配合处理；

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：
https://d.book118.com/575222214002012034