附件1

临时管理规约示范文本

（2024年修订）

使 用 说 明

1.本示范文本供开发建设单位制定临时管理规约时参考使用,制定的临时管理规约，不得侵害物业买受人合法权益。

2.开发建设单位可根据物业管理区域实际情况对示范文本相关条款内容进行修改、补充或删减，其中法律法规已经有明确规定的条款内容应当予以保留。

3.开发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，并作为物业买卖合同的附件。物业买受人在与建设单位签订买卖合同时，应当对遵守临时管理规约作出书面承诺。

（物业项目名称）临时管理规约

第一章 总 则

**第一条** 为维护物业管理区域内全体业主和非业主使用人的合法权益，保障物业安全、合理使用，创造良好的公共环境，根据《中华人民共和国民法典》，国家和省、市物业管理条例等相关规定，结合物业管理区域实际，制定本临时管理规约。

**第二条** 本临时管理规约对开发建设单位、物业服务人以及物业管理区域内的全体业主和非业主使用人均具有约束力。

**第三条** 业主、非业主使用人在物业使用中，应当遵守法律法规和本临时管理规约及属地街道（乡镇）、社区关于物业使用的有关要求，按照规划用途合理、安全使用物业，不得从事法律法规规定的禁止性行为。

**第四条** 物业服务人可以根据前期物业服务合同约定的服务内容及有关法律法规和本临时管理规约的规定，制定物业共有部分维修、养护等相关具体办法，业主、非业主使用人应当遵守执行。

第二章 物业基本情况

**第五条** 物业管理区域基本情况:

（一）物业项目名称： 。

（二）坐落位置：杭州市 区 街道 路（街、巷、弄） 号。

（三）物业类型： （住宅、非住宅、综合）。

（四）物业管理区域四至：

东至： ；南至： ；

西至： ；北至： 。

（五）物业管理区域概况：总占地面积 平方米、物业总建筑面积 平方米。

（六）物业服务用房面积 平方米，其中：办公用房面积为 平方米，坐落： ；经营用房面积为 平方米，坐落： 。（注：物业服务用房面积和坐落应与建设工程规划许可证及附件附图上一致）

（七）本项目开发建设单位基本情况：

建设单位： ；设计单位： ；

施工单位： ；监理单位： ；

勘测单位： 。

第三章 物业管理服务

**第六条** 物业买受人应当依法履行《前期物业服务合同》的约定。

**第七条** 物业交付给业主前，物业费由建设单位承担。物业交付给业主后，物业费由业主按照前物业服务合同的约定承担；当事人另有约定的，从其约定。

物业服务人应当将物业费、车位管理费、停车泊位费、公共能耗费等标准以及有偿服务收费标准，在物业服务中心、物业管理区域主要出入口、宣传栏等醒目位置并通过本市智慧物业管理平台（杭州市电子业主卡）公示告知。

**第八条** 业主应当按照前期物业服务合同约定，按时足额交纳物业费、车位管理费、停车泊位费、公共能耗费等物业服务相关费用，转让物业的，应自觉及时结清物业服务相关费用。物业服务人已经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服务相关费用。

**第九条** 业主与非业主使用人约定由非业主使用人交纳物业服务相关费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

**第十条** 业主委托物业服务人提供物业服务合同约定以外服务项目的，其费用由双方另行约定。

**第十一条** 业主、非业主使用人对建设单位、物业服务人或其他业主侵害自己合法权益的行为，有权请求其承担民事责任。

**第十二条** 对本物业管理区域内违反有关治安、环保、消防、物业装饰装修、房屋出租等方面法律法规和本临时管理规约规定的行为，物业服务人应当及时进行劝阻、制止，劝阻、制止无效的，应及时报告属地相关部门。

**第十三条** 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，业主应当依法予以配合。

第四章 物业的使用

**第十四条** 业主对物业专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。业主行使权利不得危及建筑物安全，不得损害其他业主的合法权益，因特殊情况确需改变物业规划设计用途的，应当经有利害关系的业主一致书面同意后，依法办理相关手续，并告知物业服务人。

**第十五条** 业主、非业主使用人应遵守法律法规和本临时管理规约的规定，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，正确处理供电、供水、供热、供气、排水、通行、通风、采光、管线铺设、建筑维修、装饰装修、环境卫生、环境保护、秩序维护等方面的相邻关系。

**第十六条** 业主、非业主使用人应当遵守销售燃放烟花爆竹安全管理有关规定，规范销售燃放烟花爆竹。

**第十七条** 业主、非业主使用人应当遵守法律法规明确的电梯安全使用管理规定，遵守安全使用说明和安全注意事项，不得实施下列行为：

（一）乘用明示处于非安全状态的电梯；

（二）超过额定载荷使用电梯或乘用超过额定载荷的电梯；

（三）采用非正常手段开启电梯层门或轿箱门；

（四）破坏电梯安全警示标志、报警装置或电梯零部件；

（五）携带危险品乘用电梯；

（六）运载电动车辆或其电池；

（七）其他影响电梯安全使用的行为。

学龄前儿童应当在成年人陪同下乘用电梯。

电梯需要进行安全评估和维修、改造、更新，并由质量技术监督部门或检验检测机构发出整改通知书的，保修期内由建设单位负责，保修期外由相关业主委托有资质的专业单位进行，所需费用由相关业主共同承担。可按相关规定在物业专项维修资金中列支，也可由相关业主自行筹集。

**第十八条** 业主、非业主使用人应当按住宅设计规范、标准明确的要求安装空调，安装在统一专门用于安装空调设备的座板和空调冷凝水排水管道或接纳空调冷凝水的阳台排水系统，不得在空调设备上增加其他负载,定期对空调设备的安全进行检查和维护。

发生下列情况之一的，业主、非业主使用人应当及时采取措施消除安全隐患：

（一）空调设备超过设计使用期限的；

（二）空调设备安装架和紧固件出现松动或者严重锈蚀的；

（三）物业服务人告知空调设备安装架和紧固件出现松动或者严重锈蚀的；

（四）空调安装、使用过程中（包括冷凝水）对他人生活造成影响或造成安全隐患的行为；

（五） 。

业主、非业主使用人使用空调产生噪声超过有关环境噪声标准的，应当停止使用，并采取维修、更新等有效措施，降低噪声污染。

**第十九条** 业主、非业主使用人应当遵守法律法规的规定，依法依规安全使用和维护本物业管理区域内的消防设施设备，不得实施下列行为：

（一）损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材，埋压、圈占、遮挡消火栓，占用防火间距，占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道、消防车登高场地；

（二）违反消防安全管理规定为电动汽车、电动摩托车、电动自行车等电动车辆充电；

（三） 。

发现前款行为的，业主有权投诉、举报；物业服务人应当进行劝阻、制止，劝阻、制止无效的，应及时报告消防执法部门。

对违法占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道、消防车登高场地的，物业服务人可予以清理。

**第二十条** 业主、非业主使用人按照法律法规的规定，对其产生的生活垃圾进行户内分类和分类投放，并遵守下列规定：

（一）爱护垃圾厢房、垃圾分类收集容器等生活垃圾分类设施设备；

（二）遵照生活垃圾分类管理规定投放垃圾；

（三） 。

如有违反上款行为的，物业服务人应当予以劝阻、制止；劝阻、制止无效的，物业服务人应当及时报告城管执法部门。

**第二十一条** 业主、非业主使用人在物业使用过程中，禁止下列行为：

（一）违法拆除、变动建筑主体或者承重结构；

（二）将无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；

（三）违法搭建、改建建筑物、构筑物，违法挖掘房屋地下空间，或者违法改变建筑物外立面；

（四）擅自改变房屋用途或者将配套设施挪作他用；

（五）擅自占用共有部分；

（六）从建筑物中向外抛掷物品；

（七）擅自将雨污水混接或者在排水总管上接管；

（八）损害管道燃气设施，占用、堵塞、封闭管道设施影响公共安全；

（九）擅自占用绿地，损毁树木、绿化设施；

（十）法律法规规章禁止的其他行为。

业主、非业主使用人应当定期查看安装设置在建筑物、构筑物外的设备、设施或物品，防止发生脱落、坠落造成他人损害事件。

如发现违反前款行为的，业主有权投诉、举报；物业服务人应当进行劝阻、制止，劝阻、制止无效的，应及时报告相关主管部门。

**第二十二条** 业主、非业主使用人进行装饰装修时，业主、非业主使用人和装饰装修企业及其工作人员应配合物业服务人对装饰装修活动的巡查检查，并遵守下列规定：

（一）遵守国家和省、市的相关规定以及本规约约定，遵守装饰装修的注意事项，不从事破坏房屋承重结构等禁止行为；

（二）需要装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务企业，并按照装饰装修的有关规定办理备案手续，按要求领取并在入户门外侧显著位置张贴“装修码”。物业服务企业应当将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项告知业主、非业主使用人，与施工单位签订装饰装修管理服务协议，并按要求开展不少于3次的装修现场“扫码巡查”，认真履行劝阻、制止、报告职责；

（三）在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不擅自占用共用部位和公共场所；

（四）装修人或装修企业可以自行委托清运装修垃圾，也可以委托物业服务人清运。委托物业服务人清运的，清运装修垃圾的起点、清运费用等由委托人与物业服务人自行协商明确；

（五）施工期间应采取有效措施，减轻或避免施工过程中对相邻业主或非业主使用人日常生活造成的影响，按规定时间施工。因特殊情况需要在规定时间外进行施工的，应事先取得相邻业主的同意，书面告知物业服务企业后实施，并尽可能缩短施工时间；

（六）不得擅自扩大承重墙、进户门、外墙上原有门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；合理使用水、电、气等共用设施设备，不得擅自拆改；

（七）因装饰装修房屋影响物业共有部分的正常使用以及侵害相邻业主合法权益的，应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任。

发现物业服务企业等在业主、非业主使用人的装饰装修活动中存在强买强卖行为的，应及时向公安机关或相关部门报告。

**第二十三条** 物业管理区域内规划用于停放机动车的车位、车库应当首先满足业主的需要。未经公安交警部门审批的非备案车位及地下车库公共区域不得私自停放车辆。

物业交付后，业主大会成立前，占用业主共有的道路和其他场地设置的车辆临时停放场所、泊位（含无障碍泊位），车辆停放管理制度由物业管理委员会组织制定；尚未成立物业管理委员会的，由物业服务人在街道(乡镇）指导下拟定物业项目车辆停放管理制度，并经街道(乡镇）同意后实施。占用业主共有的道路和其他场地设置的车辆临时停放场所、泊位（含无障碍泊位），应符合规划、消防、绿化等部门的相关规定。业主、非业主使用人应遵守本物业管理区域的车辆停放管理制度，服从管理人员指挥。

对车辆停放收费的，按照停车管理制度约定的收费标准执行，并向全体业主明示。业主、非业主使用人对车辆有保管要求的，应与物业服务人另行签订车辆保管协议。

**第二十四条** 电动自行车使用者应当遵守消防安全有关法律法规，不得有下列行为：

1. 在建筑内的楼梯间、疏散通道、安全出口等影响消防通道畅通的区域停放电动自行车；
2. 违反安全用电要求乱拉电线和插座给电动自行车充电；
3. 损坏、挪用或者擅自拆除、停用电动自行车集中停放充电场所消防设施、器材；
4. 在不符合规定要求的场所为电动自行车充电；
5. 其他违反消防安全规定的行为。

**第二十五条** 业主、非业主使用人在物业管理区域内应遵守下列规定：

1.宠物饲养： ；

2.防盗窗、网、门、栅安装： ；

3.晒衣架安装： ；

4.太阳能热水器安装： ；

5.封闭阳台： ；

6. 。

第五章 物业的维修

**第二十六条** 建设单位应根据《中华人民共和国消费者权益保护法》及浙江省实施办法等有关规定，对物业进行质量保修。

**第二十七条** 保修期满 日（不少于30天）前，物业服务人应组织业主对物业质量进行全面查验，对存在物业质量问题的，由物业服务企业督促建设单位实施保修，并协助业主做好保修工程竣工验收。

**第二十八条** 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。

**第二十九条** 因维修养护物业确需进入相关业主的物业专有部分时，业主或物业服务人应事先告知相关业主，并在约定期限内恢复原状或给予适当补偿，相关业主应给予支持和配合。

相关业主阻挠维修养护而造成物业损坏及其他损失的，应负责修复并承担相应的赔偿责任。

**第三十条** 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，物业服务人应向相邻业主和物业管理委员会说明情况，并在社区或派出所或 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相关责任人承担。

**第三十一条** 因公共利益或者维修养护物业需要，临时占用共有部分或挖掘道路、场地、绿地的，应征得物业管理委员会、直接利害关系人的同意，并依法办理相关手续，事后在约定期限内恢复原状。

**第三十二条** 物业存在安全隐患，危及公共利益和其他业主合法权益时，相关责任人应当及时采取措施消除隐患。

**第三十三条** 人为原因造成共有部分损坏的，由当事人负责修复并承担费用。

第六章 物业的转让、租赁

**第三十四条** 物业出租应当遵守相关法律法规等的规定，不违背公序良俗，不危及物业安全，不损害其他业主的合法权益。无论出租或者转租，业主均应承担相应的责任。

**第三十五条** 住房出租应当遵守居住出租房屋管理有关规定以及相关配套安全标准。

 物业租赁合同订立后三十日内，物业出租人应当协同承租人到居住房屋所在地房产行政主管部门依法办理房屋租赁登记备案。物业出租人应当自居住房屋出租之日起三个工作日内，将承租人信息报送公安机关或者告知物业服务单位，同时告知承租人主动申报居住登记。

 **第三十六条** 业主转让、出租物业或者设立居住权时，应当将临时管理规约、物业服务收费标准等事项告知受让人、承租人或者居住权人，并自合同签订之日起十五日内，将物业转让、出租或者设立居住权情况以及相应通讯联系方式告知物业服务人。

第七章 物业共有部分的经营与收益分配

**第三十七条** 本物业管理区域内属于全体业主所有的共有部分委托物业服务人经营，所得收入扣除合理成本后，属于业主共有。并按下列约定使用：

1. 50 %转入物业专项维修资金(业主共有收入应当主要用于补充物业专项维修资金)；
2. %用于保修期满后物业共有部分的维修、更新、改造和养护；
3. % 用于物业管理委员会运行经费 。

上述约定应与前期物业服务合同一致。

代为管理业主共有收入的物业服务人或物业管理委员会，应以物业管理项目为单位在银行开设业主共有收入收支专门账户，不得与其他收支合用一个账户。

物业服务人或物业管理委员会至少每半年将代为管理的共有收入使用、管理的详细情况向全体业主集中公布一次，同时指定专人于每月10日前将上月业主共有收入收支项目、金额、摘要等录入本市智慧物业管理服务平台。

物业服务人出租物业服务用房中的经营用房等共有部分的，租赁期限不得超过业主大会成立后十二个月。

前期物业服务合同终止，业主委员会（物业管理委员会）或街道(乡镇）、社区应当委托专业机构对前期物业服务期间共有收入收支情况进行审计，并将审计结果向全体业主公布。审计费用在共有收入中列支。

第八章 物业专项维修资金

**第三十八条** 本物业管理区域建立的物业专项维修资金专项用于物业保修期满后共有部分的维修、更新和改造，其归集、使用、管理按国家和省、市的相关规定执行。

**第三十九条** 保修期满后，物业共有部分如需申请使用物业专项维修资金进行维修、更新、改造，应由物业管理委员会或社区审核维修资金使用方案，包括维修事项、维修内容、施工单位、工程预算、资金申请额、资金列支范围等，经公示和相关业主投票表决后确定。

投票表决时，涉及地下室等所有权不明确或者属于业主共同所有的物业，由物管委代为履行表决权力。维修费用在地下室、物业用房等相应的房屋物业专项维修资金分账户中列支。

维修资金使用项目的申报、施工和验收应邀请社区和业主代表全过程监督。

**第四十条** 物业专项维修资金本息余额不足首期交存额的百分之三十的，相关业主应当依照共同决定的物业维修资金续交方案，在物业管理委员会或社区的组织下续交物业专项维修资金。

第九章 违约责任

**第四十一条** 业主、非业主使用人应自觉遵守本临时管理规约，违反本临时管理规约造成业主物业损害或导致业主共同利益受损的，物业管理委员会应当自行组织调解或申请相关组织进行调解，调解不成的，受损业主或由物业管理委员会代表全体业主向人民法院依法提起诉讼。

**第四十二条** 业主、非业主使用人未按前期物业服务合同约定交纳物业服务相关费用的，经物业服务人书面催交，无正当理由逾期仍不交费的，物业服务人可申请相关组织进行调解，或按照服务合同约定申请仲裁、提起诉讼。

**第四十三条** 违反法律法规或者本管理规约造成其他业主人身伤害、财产损失的，责任人应负相应法律责任。

**第四十四条** 非业主使用人违反本临时管理规约的，业主承担相应责任。

第十章 附 则

**第四十五条** 本临时管理规约自首位物业买受人承诺之日起生效，至业主大会制定的管理规约生效之日终止。

**第四十六条** 本临时管理规约约定公布公示范围包括本物业管理区域的主要出入口、公告栏、房屋门栋以及上传本市智慧物业管理服务平台(杭州电子业主卡），公开时间不少于15日。

**第四十七条** 物业管理区域内建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，由建设单位享有业主权利、承担业主义务。

**第四十八条** 业主应当向物业服务人提供联系方式。发生变更的，应当及时提供变更信息。

**第四十九条** 本临时管理规约由业主、建设单位和物业服务人各自留存1份。

**第五十条** 本临时管理规约如有与现行法律法规相抵触的条款，则该条款无效，但不影响其它条款的效力。

附件：1.承诺书

 2.物业管理区域划分意见书

 附件1

**承 诺 书**

本人（单位）为 （物业名称及专有部分座落）的买受人，已详细阅读并完全理解 （建设单位名称）制定的《（物业项目名称）临时管理规约》全部内容，同意遵守本规约所有条款,如有违约,愿承担相应责任。

承诺人（签名/盖章）：

年 月 日

附件2

物业管理区域划分意见书

 物划第 号

（申请人）：

按照《浙江省物业管理条例》《杭州市物业管理条例》等规定，根据你单位提交的物业管理区域划分申请材料，现将位 　　区 （具体地址） 的 （物业名称） 划分为一个物业管理区域，该区域有关情况如下：

一、物业管理区域四至:

东至 ；西至 ；

南至 ；北至 。

二、物业管理区域基本情况：

该物业管理区域位于 街道（乡镇） 社区，占地面积 平方米，物业类型 ，总建筑面积 平方米，其中住宅建筑面积 平方米，总套数　 　；非住宅建筑面积 平方米，总套数　 　。

物业管理区域划分后，请严格遵守相关规定，不得擅自改变物业管理区域划分现状。

 区（县、市）住建局

年 月 日

抄送： 街道办事处（乡镇人民政府）， 社区居委会。