

业主临时管理规约

第一章 总则

第一条 为了加强“名城天下”的管理，维护全体业主和物业使用人的合法权益，维护公共环境和秩序，保障物业的安全与合理使用，根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》和《西安市物业管理条例》及有关法律、法规、规章，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，违反规约应当承担的责任等事项依法作出约定。

第二条 本临时管理规约对建设单位、业主和物业使用人均有约束力。由本物业区域内全体业主及物业使用人共同遵守。

第三条 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，与本临时管理规约一致。

第二章 物业基本情况

第四条 本物业管理区域内物业的基本情况

物业名称：名城天下；

座落位置：高新路与科技二路十字东南角；

物业类型：住宅；

建筑面积：约 40 万平米；

物业管理区域四至：

东至博文路；

西至高新路；

南至科技三路；

北至科技二路。

第五条 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，包括住宅范围内的承重结构、主体结构、公共门厅、公共走廊、公共楼梯间、屋面；
- 2、由单幢建筑物的全体业主共有的公用设施设备，包括住宅范围内的给排水管道、落水管、水箱、水泵、电梯、供暖设施、照明设施、消防设施、避雷设施；
- 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、物业管理用房等。

第六条 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位所有：

- 1、室内、室外停车场；
- 2、开发商买卖合同中的其他约定。

建设单位行使以上部位和设施设备的所有权，不影响物业买受人正常使用物业。

第三章 相邻关系

第七条 业主应遵守法律、法规的规定，妥善处理相邻关系，按照有利于物业使用、安全、整洁以及公平合理、共同协商、方便生活、不损害公共利益和他人利益的原则，正确处理在供（截）电、供（截）水、供（截）气、供（截）暖、排水、通行、通风、采光、维修、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面的相邻关系。

对共有、共用的门、厅、阳台、屋面、楼道、厕所、院落、上下水设施、供暖（冷）设施以及通风设施，应共同合理使用并承担相应责任。

物业管理者对妨碍和损害共有物业的行为有权予以纠正或采取有效措施，确保全体业主权益。

第四章 物业的使用和维修养护

第八条 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及其他合法权益。

第九条 业主应按规划、设计和房屋权属证书载明的用途使用物业，不得擅自改变其使用性质。住宅性质的物业不得擅自从事商业、办公等活动，自觉维护本物业公共场所（地）的整洁、美观、畅通及共用设施设备的良好；遵守西安市市容市貌、城市规划、物业管理、消防、绿化、环境保护等

相关管理规定。

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后，持批准原件告知物业服务企业。

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，了解物业服务企业告知的关于装饰装修工程的禁止行为和注意事项；按照装饰装修须知等其他装饰装修规定与物业服务企业签订装饰装修管理协议，办理有关手续并遵守有关规定和制度。

装修施工的，执行建设部颁布的《住宅室内装饰装修管理办法》。

业主应按装饰装修管理服务协议的约定从事装饰装修行为，遵守装饰装修的注意事项，主动配合物业服务企业依据有关规定对装饰装修活动的监督检查，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，不得擅自占用物业共用部位和公共场所。

业主装修，应在装饰装修协议规定的施工时间段内进行，其他时间不得施工。

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，应按物业服务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 为防止水、气泄漏或火灾以及对上述灾害进行及时有效的处理，业主、使用人须主动向物业服务企业预留家庭主要成员的紧急联系方式。

业主、使用人也应配合物业服务企业对上述灾害发生时采取的紧急避险措施。

第十六条 业主如发现房屋内属共用设施损坏时，应及时通知物业服务企业，并采取合理措施防止损失扩大。

第十七条 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。相关业主阻挠或延迟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。

第十八条 业主在使用物业的过程中，已经或可能妨碍、危及公共利益或他人利益的，或有碍外观统一、市容观瞻的，应及时整改；存在安全隐患的，责任人应当及时采取措施消除隐患；责任人不履行或者无法履行整改及应急维修义务，物业服务企业可代为整改或维修。

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或相关业主无法及时赶到的，物业服务企业进入相关业主的物业专有部分进行维修养护。

整改及维修发生的费用由责任人承担。

第十九条 因搬迁、装饰装修、维修物业或者公共利益等原因，业主确需临时占用相关道路、场地的，须向物业服务企业提出书面申请，经同意后方可实施，并在约定期限内恢复原状；造成本物业共用部位、共用设施设备及相关道路、场地的损坏或给他人造成损失的，应当做相应赔偿。

第二十条 业主及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。

第二十一条 本物业区域实行人车分流，特殊情况车辆需进入小区，须征得物业服务企业同意，并应遵守本物业管理区域的车辆行驶和停车规则，车辆出入应按要求出示证件并按指定位置停放，防盗报警应使用静音，发生噪音应迅速解除。

第二十二条 本物业管理区域内禁止饲养家禽和家畜。

本小区禁止豢养烈性犬、大型犬；业主饲养宠物，应遵守《西安市限制养犬条例》及有关法律法规的规定，及时清理宠物粪便。宠物不得在公共区域放养或影响相邻业主的生活和利益。

第二十三条 积极参与创建国家、省、市级物业管理示范活动，配合、协助物业服务企业做好各项管理服务工作。

第二十四条 本物业管理区域内禁止下列行为：

- 1、擅自改变、损坏、破坏房屋建筑结构及其配套设施设备、房屋外貌（含外墙、外门窗、阳台等部位的颜色、形状和规格）、设计用途、功能和布局等；
- 2、对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建；
- 3、擅自移动、占用或损坏楼梯、通道、走廊、屋面、平台、道路、绿地、停车场、自行车房（棚）等共用部位、共用设施及公共场所（地）；

- 4、损坏或擅自拆除、截断、改变、连接、改造供电、供水、供气、供暖、通讯、排水、排污、消防等共用设施；
- 5、不按规定堆放物品、倾倒垃圾、丢弃杂物、高空抛物、楼道燃物；
- 6、违章搭建、私设摊点；
- 7、违反规定存放、堆放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有毒、有害危险物质，发出超标噪声；
- 8、践踏、占用绿化地，损坏、涂划园林建筑小品，擅自在物业共用部位和相关场所悬挂、张贴、涂改、刻画；
- 9、擅自张贴或安装可通过外观看到的任何标识牌、广告牌或标语，影响市容观瞻；
- 10、随意停放车辆，鸣喇叭、聚众喧闹或以其他方式发出影响其他业主正常生活、制造超过规定标准的噪音（昼间 50 分贝、夜间 45 分贝）；
- 11、擅自在房屋建筑的外墙上安装遮阳光帘、遮蓬、花架等其他结构，不按指定位置安装空调外机或不按规定对冷凝水进行处理；
- 12、使用电梯时超载、运载粗重物品，在轿厢内吸烟、张贴、涂画或损伤电梯轿厢内壁；
- 13、擅自在物业区域内燃放爆竹、烟花；
- 14、在高层住宅室外设置晒衣架或阳台外和窗外吊挂和晾晒物品；
- 15、不按规定乱停车辆、堵塞大门、小区主入口、主要通道和消防通道的；
- 16、从事危害公共利益、侵害他人合法权益的活动或其他不道德的行为；
- 17、业主私自以业主大会或业主委员会名义，从事违反法律、法规和损害公共利益和他人利益的活动。

第五章 维修资金

第二十五条 业主应当按照下列规定筹集和使用维修资金：

- 1、专项维修资金的缴存、使用、管理和续筹按照《西安市住宅专项维修资金管理办法》执行；
- 2、业主在出售、转让、抵押或者馈赠其物业时，所缴纳的专项维修资金继续专项用于物业保修

期满后物业共用部位、共用设施设备的大修、中修和更新、改造，不得挪作它用。

第六章 本物业前期物业服务合同的内容和效力

第二十六条 本物业的前期物业服务合同内容作为建设单位与物业买受人订立的房屋买卖合同内容之一，业主装修入住、接收房屋等行为视为前期物业服务合同的有效，在有效期限内，前期物业服务合同的效力不随物业所有权的变化而丧失。

业主应遵守前期物业服务合同，自觉维护全体业主的共同利益。

第七章 本物业的物业服务费用及其缴纳

第二十七条 本物业的物业服务费用由全体业主按其拥有物业权属份额大小共同分担，并在前期物业服务合同约定期限内付清。

第二十八条 业主如委托物业服务企业对其专有或自用部位及自用设备进行维修、养护和进行其它特约性服务的，应自行支付相关费用，服务报酬由双方另行约定。

第二十九条 业主应按规定或约定向物业服务企业交纳物业服务费及其他物业相关费用，业主因故不能按期交纳物业服务费用的，应委托他人按期代交或及时补交。

第三十条 业主转让物业，应与物业服务企业结清物业服务费用。

业主将物业出租或交付他人使用，业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

第三十一条 业主逾期交纳物业服务费的，物业服务企业按每天千分之三加收违约金，督促其限期交纳；逾期仍不交纳的，物业服务企业将对其暂时停止相关服务，并可以在物业管理区域内公布欠缴费用的业主室号及其姓名进行催讨；仍不交纳的，物业服务企业可以依法向人民法院起诉。

第八章 业主的共同利益

第三十二条 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、以批评、规劝、公示、报告有关行政机关依法予以处罚和法律诉讼等必要措施，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；
- 3、禁止违章且不听规劝的施工人员、单位进入本物业管理区域；
- 4、采取暂停相应服务等其他相应措施，以避免已经或可能发生的，对他人的 人身、财产、公共利益及共用部位、共用设施、设备等造成的损害进一步扩大；
- 5、代表全体业主向欠缴物业服务费用的业主追讨，必要时可向法院提起诉讼，也可以在房地产行政主管部门登记、备案，在欠费业主未缴清相关费用及违约金前，限制其对物业进行转让、过户。

第三十三条 本物业管理区域内，物业服务收费采取包干制方式。业主应当按照前期物业服务合同的约定按时足额交纳物业服务费用。

物业服务费用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，业主应积极倡导欠费业主履行交纳物业服务费用的义务。

第三十四条 利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、物业服务企业的同意后，按规定办理有关手续，业主所得收益主要用于补充专项维修资金。

第三十五条 涉及本物业区域共用部位、共用设施设备及公众责任险的保险，由全体业主按其拥有物业权属份额大小享有权利、履行义务，可由实施物业服务的物业服务企业代行办理相关手续。业主应加强自我保护意识，业主的家庭财产与人身安全的保险由业主自行办理。

第九章 违约责任

第三十六条 业主违反本临时管理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企业可依据本临时管理规约向人民法院提起诉讼。

第三十七条 业主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。

第三十八条 业主未按规定交付物业服务费的，物业服务企业可以在物业管理区域内公布物业管理服务费整体收缴情况，并注明欠缴费用的业主进行催交，物业服务企业将对其暂时停止相关服务；物业服务企业也可以依法向人民法院起诉，并可按所欠费用每日加收千分之三违约金。

第十章 连带责任

第三十九条 物业使用人违反本临时管理规约的，相关业主承担连带责任。

第十一章 附则

第四十条 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。

第四十一条 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。

第四十二条 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。

第四十三条 本临时管理规约由陕西名城地产开发有限公司制定，在物业销售时向物业买受人明示。物业买受人在与物业建设单位签订买卖合同时，应书面承诺遵守本临时管理规约。

第四十四条 本临时管理规约经三方确认是前期物业服务的参考依据，在建设单位具备条件时，向物业所在地的西安市住房保障和房屋管理局备案。

第四十五条 本临时管理规约的内容如有与法律、法规、规章、政策的规定相抵触的，双方应本着友好态度解决，以保证前期物业管理服务有序、持续、正常的进行。

第四十六条 业主之间发生的纠纷，可由西安市物业管理协会协调，协调不成的，可依法申请仲裁或向人民法院提起诉讼。

第十二章 生效日期

第四十七条 本临时管理规约自首位物业买受人承诺之日起生效。