临时管理规约示范文本（试行）

福建省住房和城乡建设厅

二〇一八年十二月

**说 明**

1、本临时管理规约文本为示范文本，由福建省住房和城乡建设厅制定。临时管理规约是自首户业主入住之日起至业主大会成立期间，规范有关物业的使用、维护、管理以及建设单位、物业服务企业和业主的权利、义务，对建设单位、业主和物业使用人具有约束力的行为准则。

2、根据《福建省物业管理条例》第三十五条规定，建设单位在出售物业前，应当制定临时管理规约；第三十三条规定，临时管理规约作为商品房预售合同的附件，由建设单位、购房人在签订商品房预售合同时一并签订。

3、本文本中相关条款有空白行的，供当事人自行约定或补充约定。当事人可以根据实际情况对文本条款的内容进行选择、修改、增补或删减。

5、本文本条款由福建省住房和城乡建设厅负责解释。

临时管理规约

为了维护 （物业区域名称）全体业主和物业使用人的合法权益，维护物业区域公共秩序，营造安全、舒适、文明、和谐的生活和工作环境，制定本临时管理规约。本临时管理规约对物业区域内的业主和物业使用人均有约束力。

物业名称：

物业类型：

坐落位置： 市 区（县） （路、街） 号

物业管理区域四至：

东至

南至

西至

北至

总占地面积：

总建筑面积：

**第一章 业主的基本义务**

第一条业主是物业管理的责任主体。业主（物业使用人）应当遵守相关法律、法规、规章政策的规定，履行相应的权利和义务，不得以放弃权利而不履行义务。

业主（物业使用人）应当执行、遵守本临时管理规约的内容，支持、配合物业服务企业的工作。

业主应当按照合同约定交纳物业服务费用。

业主应当按照住宅专项维修资金管理有关规定使用、管理和续筹住宅专项维修资金。

业主分户账面住宅专项维修资金余额不足首期交存额30%的，应当及时续交。

业主（物业使用人）应当遵守本物业区域的管理制度，积极支持、配合物业服务企业的服务和管理活动。

第二条 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，业主应在征得有利害关系业主书面同意后，报有关行政主管部门批准，并告知物业服务企业。

第三条 业主应向业主委员会或者物业服务企业提供有效联系方式，确保能得到及时沟通，联系方式变更的应及时通知物业服务企业更新。业主不提供或未提供有效联系方式的，相关资料邮递或投送至物业所在地的该户业主信报箱、专有房屋内或者按原预留联系地址等通讯方式的视为送达，采取留置送达的，应附拍照、录像等方式记录送达过程。

第四条物业服务费按房屋所有权证或不动产权证登记的建筑面积计算；尚未办理权属登记的，按房屋买卖合同记载的建筑面积计算。

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，业主负有连带责任。

业主委托物业服务企业提供物业服务合同约定以外的其他专项服务、特约服务的，其费用由双方约定

**第二章 业主大会、业主委员会组建**

**第五条** 业主应当自觉接受物业项目所在地物业管理主管部门、乡（镇）人民政府或者街道办事处、村（居）民委员会等相关管理部门的业务指导，依法有序组建业主大会、业主委员会。

**第六条** 业主大会筹备组由乡（镇）人民政府或者街道办事处会同物业管理主管部门组建。筹备组召集人由乡（镇）人民政府或者街道办事处代表担任。

业主大会首次会议筹备组（以下简称筹备组）成员由业主代表、建设单位代表、乡（镇）人民政府或者街道办事处代表物业、村（居）民委员会代表组成。

筹备组在业主委员会依法成立后自行解散。

**第七条** 筹备组业主代表和业主委员会候选人应当符合国务院《物业管理条例》、《福建省物业管理条例》规定的条件，业主委员会由      人单数组成，任期为        年。

有下列情形之一且未改正的，不得担任筹备组业主代表、业委会候选人和业委会委员：

（一）具有业主身份。业主身份的认定以房屋产权证或者不动产权证书记载的权利人为准；尚未领取产权证的，以房屋销（预）售合同及合同备案证明记载的购房人为准。业主可以通过书面形式，委托父母、配偶或者成年子女在委托期间代其行使全部或者部分业主权利；

（二）具有完全民事行为能力；

（三）遵纪守法；

（四）遵守管理规约或者临时管理规约；

（五）与本物业管理区域内的物业服务企业无利害关系；

（六）法律、法规、规章规定的其他条件。

业主被判处剥夺人身自由刑罚执行期未满的，或者有损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质、恶意欠缴物业服务费或者专项维修资金、违法出租房屋等情形且未改正的，不得担任业主委员会委员。

鼓励在村（居）民委员会中任职的业主兼任所在物业管理区域的业主委员会委员。

第八条 公共租赁住房承租人可以根据租赁合同的约定，代行部分业主权利，其面积的计算方式按如下第 种执行：

1、按租赁面积计算。

2、 。

业主人数的计算方式按如下第 种执行：

1、按租用部分的数量计算（车位、摊位等特定空间不计入用于确定业主投票权数的部分数量），一个租用部分按一户计算。

2、 。

**第九条** 业委会委员候选人由筹备组通过            （召开业主代表、部分业主会议直接听取业主意见/采取业主推荐）方式产生，并按规定在物业管理区域内公示、公告。

**第十条** 筹备组应在成立之日起60日内，组织业主召开业主大会首次会议。首次业主大会会议应制定并表决通过如下事项，并以书面形式在物业管理区域内公告：

（一）表决通过《业主大会议事规则》；

（二）表决通过《管理规约》；

（三）表决通过《业主委员会章程》；

（四）选举产生第一届业主委员会成员。

**第十一条** 各业主应当通过建设单位或者直接向物业服务企业提供联系地址、通讯方式。业主不提供或未及时提供联系地址、通讯方式的，物业管理活动中相关资料按原预留联系地址、通讯方式送达或投入物业所在地的该户业主信报箱、房屋内为有效送达方式。

**第三章 物业的使用与维护**

第十四条 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，业主应在征得有利害关系业主书面同意后，报有关行政主管部门批准，并告知物业服务企业。

第十五条 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。

第十六条 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，并按要求做好噪声及冷凝水的处理。

第十七条 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。

第十八条 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）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 建设单位在保修期限和保修范围内拒绝修复或拖延修复的，业主可以自行或委托他人修复，修复费用及修复期间造成的其他损失由建设单位承担。

1. **专项维修资金及其他公共费用分担**

第二十六条 本物业管理区域内的全体业主应按规定一次性足额交存专项维修资金，并按规定使用和管理住宅专项维修资金。

第二十七条 专项维修资金的余额不足首期专项维修资金金额百分之三十的，应按规定续交。

第二十八条 公共费用分摊办法

（一）物业管理区域内的公共水费与电费按以下第 种方式执行。

1、公共水费与电费由相关业主进行分摊，分摊办法如下：

（1）电梯用电分摊按 ；

（2）二次供水水泵用电分摊按 ；

（3）备用电源耗油量分摊按 ；

（4）其他公共用水用电分摊按 。

2、水费与电费含在物业服务费内，不再进行分摊。

（二）共用设施设备运行维护费用按以下第 种方式执行。

1、共用设施设备运行维护费用根据“谁受益，谁承担”由受益业主进行分摊，具体分摊办法按**【**受益方的户数均摊**】【**受益方的房屋建筑面积占总建筑面积的比例分摊**】。**

2、共用设施设备运行维护费用含在物业服务费内，不再进行分摊。

第二十九条 公共水费与电费及共用设施设备运行维护费用有进行分摊的，业主委员会应督促物业服务企业每月将供水、供电部门收取的公共水费与电费清单及分摊情况在物业管理区域内醒目位置公示，并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主。

**第五章 公共收益**

第三十条 物业共用部位、共用设施设备由物业服务企业进行经营管理，所得公共收益在扣除物业服务企业的经营管理费用后， （比例）归物业服务企业所有，其余存入业主大会（业主委员会）或者专项维修资金专用帐户，按以下第 种方式使用。

（一）抵扣业主的物业服务费；

（二）用于消防、电梯、监控等共用部位、共用设备设施维修养护；

（三）业主大会决定的其他事项支出 。

公共收益应当按照业主专有部分占建筑物总面积的比例分配。

第三十一条 公共收益收入及使用情况，业主委员会应当督促物业服务企业至少每季度在物业管理区域内醒目位置公布一次，并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主。

第三十二条 占用物业管理区域内业主共有的道路或者其他共有场地用于车辆停放收取的场地使用费属于全体业主所有，可以用于消防、电梯、人民防空等设施维护管理的必要支出。车位停放场地使用费应当划拨至公共收益资金专户，也可用于补充专项维修资金。

1. 车辆停放场地使用费

1、汽车

汽车停放场地使用费（临时）： 【元/辆·次】 【元/辆·小时】【元/辆·天】；

汽车停放场地使用费（包月）： 元/辆·月。

2、摩托车

摩托车停放场地使用费（临时）： 【元/辆·次】 【元/辆·天】；

摩托车停放场地使用费（包月）： 元/辆·月。

3、电动自行车

电动自行车停放场地使用费（临时）： 【元/辆·次】【元/辆·天】；

电动自行车停放场地使用费（包月）： 元/辆·月。

4、自行车

自行车停放场地使用费（临时）： 【元/辆·次】 【元/辆·天】；

自行车停放场地使用费（包月）： 元/辆·月。

（二）电动自行车充电费

1、电动自行车

电动自行车充电费（临时）： 【元/辆·次】【元/辆·天】；

电动自行车充电费（包月）： 元/辆·月。

2、电动三轮车

电动三轮车充电费（临时） 【元/辆·次】【元/辆·天】；

电动三轮车充电费（包月） 元/辆·月。

3、电动汽车

电动汽车充电费（临时） 【元/辆·小时】【元/辆·天】；

电动汽车充电费（包月） 元/辆·月。

**第六章 行为准则**

第三十三条 本物业管理区域内禁止下列行为：

1. 擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途；
2. 擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营；
3. 将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；
4. 擅自变动建筑承重结构、原设计立面、色彩、外观格式；
5. 违法搭盖建筑物、构筑物、挖掘房屋地下空间；
6. 未经批准或未按照批准内容进行建设的以及临时建筑物、构筑物超过批准期限不拆除的；
7. 未经同意擅自占用城市绿化用地；
8. 未采取有效污染防治措施，致使排放的油烟对附近居民的居住环境造成污染；
9. 住宅室内装修活动未限制作业时间并采取有效措施，对周围居民造成环境噪声污染；
10. 使用家用电器、乐器或者进行其他家庭室内娱乐活动时，未采取有效措施，对周围居民造成环境噪声污染；
11. 物业管理区域内非法销售、燃放烟花爆竹等行为；
12. 擅自损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材；违法埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火间距；违法占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道；
13. 擅自将住宅、车库或其他非经营性用房改变为经营性用房；
14. 私设摊点、占道经营；
15. 在非指定位置倾倒或抛弃垃圾、杂物；
16. 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；
17. 擅自在物业共用部位和相关场所悬挂、张贴、涂改、刻画；
18. 利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动；
19. 乱停放机动车和非机动车，违规布设电动车充电装置；
20. 空调外机未安装在统一预留的位置上；
21. 未经申请擅自装修、安装（太阳热水器、各种接收设备等），擅自对阳台露台进行任何形式的封闭或搭建搭盖；
22. 违反法律、法规和管理规约的规定饲养动物；
23. 法律、法规禁止的其他行为。

业主、物业使用人饲养犬只的，不得干扰他人正常生活，不得破坏环境卫生和公共设施；携犬出户时，应当束犬链牵引，携大型犬出户时，还应当为大型犬配戴嘴套。

**第七章 装饰装修**

第三十四条 业主需要装饰装修房屋的，在装饰装修工程开工前，应当持有关资料向物业服务企业办理登记手续，物业服务企业应当告知业主或者物业使用人装饰装修允许施工的时间、废弃物的清运和处置措施及方法、住宅外立面设施及防盗设施的安全安装规定等注意事项，并与其签订装饰装修管理服务协议。

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，不得从事装饰装修的禁止行为。

业主或者物业使用人拒不办理登记或者擅自拆改房屋承重结构、改变住宅使用性质的、违反装饰装修管理服务协议约定事项的，物业服务企业应当及时予以制止，向有关行政主管部门报告，禁止装饰装修施工人员进入物业管理区域。

第三十五条 业主应在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，装修垃圾应袋装化，不得擅自占用物业共用部位和公共场所。

第三十六条 装饰装修损坏共用设施设备、污染共用部位的，由业主或者物业使用人负责修复、清洁、恢复原状；业主或者物业使用人不修复、清洁、恢复原状的，由物业服务企业代为修复、清洁、恢复原状，所需费用由业主或者物业使用人承担。

第三十七条 装饰装修施工时间为 ，其他时间不得施工。

第三十八条 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。

**第八章 争议解决**

第三十九条 物业服务企业与业主发生物业服务争议的，当事人双方可以协商解决，也可以向基层人民调解委员会或者乡（镇）人民政府、街道办事处申请调解。达成调解协议的，双方应当签订调解协议书，申请人民法院确认调解协议效力的，人民法院应当予以确认；未达成调解协议的，也可以依法向人民法院提起诉讼。

**第九章 违约责任**

第四十条 对业主损害他人合法益和业主共同利益的行为，有权依照法律、法规以及管理规约，要求停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失。

第四十一条 业主对侵害自己合法权益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。

第五十条 业主未按时足额交纳物业服务费的，经两次催缴仍不交纳的，物业服务企业可以在物业管理区域内将欠费情况在醒目位置予以公告，并可以通过移动通信等电子信息方式告知全体业主。经公告仍不交纳的，物业服务企业可以向人民法院起诉，并可按所欠费用每日加收 违约金。

第五十一条 业主、使用人未与物业服务企业签订住宅装饰装修管理协议的，物业服务企业可以禁止施工人员、施工工具、装修材料、家具物品等进入物业管理区域。

第五十二条 物业使用人违反本管理规约的，相关业主承担连带责任。

1. 第五十三条 建设单位未能履行本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，也可根据本管理规约向人民法院提起诉讼。

**第十章 附 则**

第五十四条 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。

第五十五条 业主出租或者出售物业的，应当在物业租赁或者买卖合同中对物业服务费交纳等事项作出约定，并提前书面通知物业服务企业，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。

第五十六条 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。

开发建设单位（盖章）

年 月 日

附件1：

基本情况

一、建设单位的基本情况

（一）企业名称：

（二）注册所在地：

（三）法定代表人：

（四）联系电话：

（五）通讯地址：

二、物业服务企业的基本情况

（一）企业名称：

（二）注册所在地：

（三）法定代表人（负责人）：

（四）资质等级：

（五）联系电话：

（六）通讯地址：

三、买受人的基本情况

（一）买受人姓名：

（二）身份证号码：

（三）物业类型：

（四）建筑面积：

（五）座落位置： 幢 [座][单元] 号；

（六）联系电话：

（七）通讯地址：

附件2：

**承 诺 书**

本人为 （项目名称）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、确认已详细阅读并理解 （建设单位）制定的“ (项目名称)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建设单位或物业服务企业，建设单位或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（签字）：

年 月 日