前期物业服务合同

（示范文本）

项目名称：

项目地址：

委 托 方：

受 托 方:

签订日期：

使用说明

1．本示范文本供物业项目建设单位与其选聘的物业服务企业签订前期物业服务合同时参考使用。

2．经建设单位与物业服务企业双方同意，可根据本物业管理区域的具体情况对示范文本的条款内容进行选择、增补；如需对示范文本的条款内容进行修改、删减的，应当说明理由，并报项目所在物业主管部门审核；涉及选择性条款的选项内容排序无先后。

3．物业服务企业应在合同签订之日起15日内，将本物业服务合同、服务内容、服务成本及收费标准报价格主管部门和项目所在地区县物业主管部门备案。

4．建设单位与物业买受人签订的买卖合同应当包含本合同约定的内容。

5．建设单位应当在销售物业之前，拟定前期物业服务方案，确定物业服务等级标准，在公布的相应等级的基准收费及浮动幅度内，通过招标或与物业服务企业协议确定具体的收费标准，并在前期物业服务合同中明确。

前期物业服务合同

甲方（开发建设单位）：

营业执照注册号：

法定代表人： 联系电话：

委托代理人： 联系电话：

通讯地址：

邮政编码：

乙方（物业服务企业）：

营业执照注册号：

法定代表人： 联系电话：

委托代理人： 联系电话：

通讯地址：

邮政编码：

根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国物权法》《物业管理条例》《浙江省物业管理条例》等法律、法规的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方以 （包干制/酬金制）方式选聘乙方对 （物业项目名称）提供前期物业服务，签订本合同。

乙方依照本合同提供服务的受益人为本物业管理区域的全体业主和非业主使用人，全体业主和非业主使用人享受本合同提供的服务并承担按本合同约定及时交纳物业费用等义务。

第一章 物业基本情况

**第一条** 物业基本情况

物业项目名称： ；

坐落位置：湖州市 区（县、市） 街道（乡、镇） 路（街、巷） 号；

物业类型： （住宅、非住宅、综合）；

物业管理区域四至范围：

东至 ；

南至 ；

西至 ；

北至 ；

占地面积： 平方米；

总建筑面积： 平方米；其中住宅 平方米，非住宅 平方米；

物业管理用房建筑面积 平方米，其中包括：物业办公用房 平方米，位于 ，物业经营用房 平方米、位于 。（总建筑面积以实际竣工验收测绘结果为准）

分期建设的项目，具体情况为：

。

（物业管理区域划分意见书或规划平面图见附件1，物业构成明细见附件2）

**第二条** 按照约定，乙方应当在前期物业管理期间参与工程的检查，或根据项目建设实际情况，由甲乙双方约定乙方在项目建设阶段参与检查。对检查发现的工程质量问题和其他不利于物业使用和管理的问题，乙方应及时向建设单位或者相关专业管理部门提出整改建议。产生的相关费用由甲方承担。

**第三条** 甲方应当与乙方完成物业共用部位、共用设施设备的承接查验工作并签订物业承接查验协议，对物业承接查验基本情况、存在问题、解决方法及其时限、双方权利义务、违约责任等事项作出明确约定。（物业承接查验协议见附件3）物业承接查验费用由甲方承担。

第二章 物业服务内容与服务标准

**第四条** 乙方提供的物业服务包括以下内容：

1．房屋建筑共用部位的日常维护和管理，包括：楼盖、外墙面、承重墙体、楼梯间、走廊通道、门厅等。须从业主、非业主使用人室内进入的，或无法进行日常维护的建筑共用部位除外。

2．共用设施、设备的日常养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、污水管、高压泵房、电梯、共用照明、楼内消防设施设备、监控设备、变频水泵、烟道、天线、建筑物防雷设施等。安装在业主、非业主使用人室内的，或无法进行日常维护的共用设施设备除外。

物业管理区域内保修期限满后，共有部位1000元以上、共有设施设备3000元以上的维修、更新和改造费用，可在物业专项维修资金中列支，不同性质的部位或设施设备的维修不能归并为单体项目工程。

物业管理区域内供水、供电、供气、通讯、有线电视等设施的维修和养护，由相关社会企事业单位负责。

3．附属建筑物、构筑物的日常养护，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、水池、物业标识系统等。

4．公共绿地、公共区间植物、建筑小品等的日常养护和管理。

5．公共环境卫生保洁，包括公共场所、房屋共用部位的日常保洁，垃圾分类管理，观赏水景的日常清理。

6．协助维护园区公共秩序，包括门岗执勤、巡视、秩序监控、交通与车辆停放秩序管理。

7．管理甲方移交的与物业相关的竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料，设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料，物业质量保修文件和物业使用说明文件。

8．协助组织开展社区文化娱乐活动。

9．对业主和非业主使用人违反《临时管理规约》以及小区装修管理规定的行为，针对具体行为并根据情节轻重进行规劝、制止等措施，规劝、制止未果的，可向有关行政主管部门报告。

10．业主和非业主使用人房屋自有部位、自用设备及设施的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方在能力范围内接受委托，但由当事双方协商后另行收费。

**第五条** 按照“质价相符”原则，本合同服务标准应达到湖州市普通住宅小区物业服务等级标准 级服务等级。（物业服务具体内容与服务标准和生活垃圾分类服务标准见附件4）。

乙方提供的其他附加服务内容与服务标准：

（一） ；

（二） 。

第三章 物业服务等费用

**第六条** 本物业管理区域物业服务收费选择以下第 种方式：

（一）包干制

业主（非业主使用人）按照不动产登记簿记载的面积（尚未进行不动产登记的，按照测绘机构的实测面积；尚未进行实测的，按照房屋买卖合同记载的面积；没有房屋买卖合同的，按照建设工程规划许可证上载明的面积）向乙方支付固定物业服务费用，盈余或亏损均由乙方享有或承担的物业服务计费方式。

- 5 -

1．具体收费标准如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 编号 | 物业类型 | 物业费标准 | 备注 |
| 1 | 多层住宅（不带电梯） | 元/月·平方米 |  |
| 2 | 多层住宅（带电梯） | 元/月·平方米 | 含或不含公共能耗 |
| 3 | 高层住宅 | 元/月·平方米 | 含或不含公共能耗 |
| 4 | 排屋 | 元/月·平方米 |  |
| 5 | 别墅 | 元/月·平方米 |  |
| 6 | 办公楼 | 元/月·平方米 |  |
| 7 | 商业 | 元/月·平方米 |  |
| 8 | 配套教育、医疗等物业 | 元/月·平方米 |  |
| 9 | 地下车位（库） | 元/月·个 |  |
| 10 | 其他 |  |  |

注：（1）公共能耗指电梯、增压水泵等高能耗设备运行的能耗费。

（2）以上为示例，具体根据项目实际情况填写。

2．物业服务收费的构成包括物业服务成本、法定税费和乙方的利润，其中物业服务成本构成一般包括：

（1）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（2）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

（3）物业管理区域清洁卫生、生活垃圾日常分类清运、绿化养护、秩序维护费用；

（4）办公费用；

（5）乙方实施管理必备的固定资产折旧；

（6）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

（7）其他：　　　　　　　　　　　　　　　　　　。

（二）酬金制

在预算的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给乙方，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。

- 6 -

1．具体预收标准如下：

| 编号 | 物业类型 | 物业费标准 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 多层住宅（不带电梯） | 元/月·平方米 |  |
| 2 | 多层住宅（带电梯） | 元/月·平方米 | 含或不含公共能耗 |
| 3 | 高层住宅 | 元/月·平方米 | 含或不含公共能耗 |
| 4 | 排屋 | 元/月·平方米 |  |
| 5 | 别墅 | 元/月·平方米 |  |
| 6 | 办公楼 | 元/月·平方米 |  |
| 7 | 商业 | 元/月·平方米 |  |
| 8 | 配套教育、医疗等物业 | 元/月·平方米 |  |
| 9 | 地下车位（库） | 元/月·个 |  |
| 10 | 其他 |  |  |

注：（1）公共能耗指电梯、增压水泵等高能耗设备运行的能耗费。

（2）以上为示例，具体根据项目实际情况填写。

2．物业服务资金包括物业服务支出和物业服务企业的酬金。其中物业服务支出构成一般包括：

（1）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（2）物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

（3）物业管理区域清洁卫生、生活垃圾日常分类清运、绿化养护、秩序维护费用；

（4）办公费用；

（5）乙方实施管理必备的固定资产折旧；

（6）物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

（7）法定税费；

（8）其他 ： 。

乙方应当于每年 （具体时间）公布物业服务资金的收支情况。

3．乙方的酬金

乙方采取以下第 种方式提取酬金：

1. 乙方按 （每月、每季、每年） 元的标准从预收的物业服务资金中提取；

（2）乙方 （每月、每季、每年）按应收的物业服务资金 %的比例提取。

（3）其他： 。

4．物业服务费结余或不足的处理方式：

年度结算结余部分，按以下第 种方式处理：

（1）转入下一年度继续使用；

（2）直接纳入物业专项维修资金；

（3）其他： 。

年度结算不足部分，按以下第 种方式处理：

（1）由业主于次年第一个月底之前，按照其专有部分占建筑物总面积的比例追加补足；

（2）其他： 。

**第七条** 已竣工但未出售或已出售但未交付给物业买受人的物业，由甲方全额支付物业服务费、车库（位）物业服务费、

- 7 -

- 7 -

等费用；物业交付使用后，其费用由业主承担。

甲方不得对业主的物业服务费、车库（位）物业服务费、

等费用作出减免的承诺；若甲方违反约定做出承诺的，应将承诺减免的全部费用支付给乙方。

业主约定由非业主使用人交纳物业服务费、车库（位）物业服务费、 等费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

业主与非业主使用人之间的交费约定，业主应及时书面告知乙方。物业产权或者租赁关系变更时，相关业主、非业主使用人应当结清物业服务费、车库（位）物业服务费、 等相关费用。

物业服务费、车库（位）物业服务费、 等费用按 （季度、半年、年度）交纳，业主或非业主使用人应在当期最后一日前交纳。超过当期最后一日未交纳的，视为逾期。

业主或非业主使用人逾期交纳物业服务费、车库（位）物业服务费、 等费用的，从逾期之日起每日按逾期未交纳费用的 ‰收取违约金。

物业服务费可预收，但预收期限不得超过12个月。

业主转让物业时，须结清转让之前该业主应承担的各项物业服务费用。

**第八条** 业主应按照规定直接向供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等专业单位交纳水、电、气、热、通讯、有线电视等有关费用。

乙方接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等专业单位的委托代收水、电、气、热、通讯、有线电视等费用的，可以向委托单位收取代办手续费，但不得向业主收取手续费等额外费用。

**第九条** 共用电梯、增压水泵等高能耗设施设备运行消耗的能耗费，采取下列第 种方式结算：

（一）按实际消耗向业主分摊，物业服务企业代收代缴（具体分摊办法见附件5）；

（二）公共能耗费含在物业服务费中缴纳；

（三）其他： 。

**第十条** 业主或非业主使用人可以自行组织房屋装修垃圾清运，也可以委托乙方清运。委托乙方清运的，按照有关规定，装修垃圾由业主或非业主使用人运至 （具体地点）装修垃圾集中堆放点，清运费按相关规定收取。

第四章 物业的经营与管理

**第十一条** 本物业管理区域内的物业办公用房供乙方在合同期限内无偿使用，但不得擅自改变其用途。本合同终止时，乙方应当将物业管理用房移交给业主委员会。

本物业管理区域内的物业经营用房、停车场及其他物业共用部位、共用设施设备等，委托乙方代为经营或管理服务的。具体收费及管理成本约定如下：

（一）物业经营用房

物业经营用房的出租标准不得低于周边同期同类出租标准，且租赁期限最长不超过业主委员会成立（或社区居委会代行业主委员会职责）后十二个月。乙方代为出租物业经营用房的，经双方约定，乙方收取其总收入额的 %（最高不得超过15%）为管理成本，税金按相关规定计算。

（二）规划内的停车场（库）

1．车库（位）属于全体业主共有的，其收益归全体业主所有。委托乙方代为经营的，车位使用人应按车库 元/个·月、车位 元/个·月的标准向乙方交纳停车费。乙方收取其收入额的 %（最高不超过50%）为管理成本，税金按相关规定计算。

- 8 -

2．车库（位）归甲方或其他业主所有，自用或自己出租的，车库（位）所有人应按车库 元/个·月、车位 元/个·月的标准向乙方交纳车库（位）物业服务费。

3．机械车位具体收费标准： 。

4．新能源电动车共用充电桩服务收费标准： 。

（三）占用业主共有的道路或者其他场地用于停放车辆的车位，属于业主共有。

具体收费标准为： 。

乙方提取的管理成本为：收入额的 %（最高不超过50%）为管理成本，税金按相关规定计算。

（四）利用共用部位、设施设备进行广告或相关场地进行摆摊设点、 等经营活动的，具体收费金额由甲乙双方商定，乙方从该收费中提取其收入额的 %（最高不得超过25%）为管理成本，税金按相关规定计算。

（五）其他： 。

**第十二条** 属于全体业主所有的经营性收益（扣除管理成本、税费等经营成本后的收入）由乙方代管并单独列账，可用于共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造或者补充物业专项维修资金，也可以根据业主大会的决定用于物业管理的其他需要。

本合同终止时，乙方应当对经营性收益收支情况进行审计，并将审计结果在物业管理区域内公示。审计费用由 （全体业主承担并从经营性收益中列支、甲方承担、乙方承担）。

实行物业服务包干制收费方式的物业服务项目，乙方应每半年公布一次物业共用部位、共用设施设备以及相关场地经营所得的收支情况。实行酬金制物业服务方式的，乙方每年公布一次各项资金收支情况。

**第十三条** 乙方可以接受业主、非业主使用人委托，提供车辆保管、 等合同约定以外的服务，除政府有规定的外，服务收费按当事双方约定执行。

若当事双方无约定的，乙方对物业内车库（位）的公共部位以及公共设施设备提供日常维保服务，不含车辆保管、保险及车内物品的保管等责任。

- 10 -

第五章 双方的权利义务

**第十四条**  甲方为未出售或已出售但未交付给物业买受人的物业的实际业主，享受业主的权利并承担业主的义务，同时甲方作为开发建设单位，其他权利和义务约定如下：

（一）甲方在与生产厂家、安装单位签订设施设备购买（安装）协议时，应当约定由生产厂家、安装单位负责乙方技术人员的操作培训，并督促、协调设施设备的生产厂家、设计、施工安装等单位共同配合乙方开展有关工作。

（二）协调、处理乙方在前期介入中，提出的合理化建议和发现的问题。

（三）甲方应当按照有关规定和物业买卖合同的约定，向乙方移交权属明确、资料完整、质量合格、验收通过的物业，并按照相关法律、法规规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

（四）甲方应当委派人员参与现场查验，与乙方共同确认现场查验的结果。按照相关规定与乙方办理承接验收手续，移交物业共用部位、共用设施设备、共用场地以及相关资料。

（五）物业交接后，甲方未能按照物业承接查验协议的约定，及时解决存在的问题，导致人身、财产安全受到损害的，应当依法承担相应的法律责任。

（六）物业交接后，发现隐蔽工程质量问题，影响房屋结构安全和正常使用的，甲方应当负责修复；造成经济损失的，甲方应当依法承担赔偿责任。

（七）物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施，不得改变用途。

（八）审定乙方制定的物业服务方案，监督和协助乙方履行物业服务合同。

（九）已竣工但未出售或已出售但未交付给物业买受人的物业，由甲方及时按照规定标准向乙方全额支付物业服务费等费用。

（十）甲方应配合业主向物业所在地街道办事处、乡（镇）人民政府报送筹备首次业主大会会议所需资料、提出成立业主大会的书面报告。

（十一）甲方在本合同约定期限内提前终止合同的，应当经征得本物业管理区域专有部分面积占建筑物总面积过半数且人数占总人数过半数业主同意后，书面通知乙方之日起满三个月合同终止。

（十二）本合同提前终止的，甲方应当按照物业管理及前期物业管理招投标相关规定及时另行选聘物业服务企业，按不低于本合同约定的服务内容、服务标准执行。

（十三）其他： 。

（十四）法律、法规规定的其他权利义务。

**第十五条** 乙方的权利义务

（一）乙方应当就共用设施设备的安装位置、管线走向等事项向甲方提出建议，并参与共用设施设备的安装、调试等工作。

（二）在接管物业项目前，乙方必须对物业的共用部位、共用设施设备及相关场地等进行查验。与甲方委派的专业人员共同确认现场查验的结果。按照相关规定与甲方办理承接验收手续，接收物业共用部位、共用设施设备、共用场地以及相关资料。乙方应当将承接查验有关的文件、资料和记录建立档案并妥善保管。

（三）擅自承接未经查验的物业，因其缺陷给他人造成损害的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

（四）未经承接验收或查验不合格的物业，乙方有权拒绝接收，直至达到具备移交条件。对符合移交条件的物业，乙方无正当理由不得拒绝接收。

（五）根据临时管理规约、本合同的约定，向业主提供对应服务内容与服务标准的物业服务，引导业主遵守约定，维护物业公共利益和管理秩序。

（六）按照国家、省、市规定的有关物业管理技术标准、行业规范以及本合同约定，开展各项物业服务活动，但不得侵害业主、非业主使用人及他人的合法权益。

（七）配合各职能部门做好本物业管理区域内的房屋出租报备、违建信息报告、流动人口登记、新能源电动车充电桩安装、文明宣传等工作；

（八）乙方应当通过合法有效的方式解决拖欠物业服务费等费用的问题；业主不交纳物业服务费的，乙方可以依法向人民法院起诉或者提交仲裁委员会仲裁。

（九）乙方可以将本物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，并对其服务行为承担连带责任，但不得将本区域内的全部物业管理一并委托给他人。

（十）不得擅自占用和改变本物业管理区域内公共建筑和共用设施等用途。

（十一）乙方在本合同约定期限内提前终止合同的，应当经征得本物业管理区域专有部分面积占建筑物总面积过半数且人数占总人数过半数业主同意后，书面通知甲方之日起满三个月合同终止。

（十二）本合同依法解除、协商解除、单方解除或者期满终止时,乙方应当按照有关规定和本合同约定退出本物业管理区域的物业服务，并按有关规定和本合同约定办理移交手续和项目退出手续。

（十三）建立生活垃圾分类投放责任制和日常管理制度，并接受环境卫生主管部门的监督检查；开展生活垃圾分类知识宣传，指导、监督单位和个人分类投放生活垃圾。

（十四）乙方应按照相关规定申请使用物业专项维修资金，提出维修内容、工程预算方案、施工单位及申请金额等相关事项，并按规定做好公示。乙方对物业专项维修资金申请资料的真实性和有效性，承担相应的法律责任。

（十五）其他： 。

（十六）法律、法规规定的其他权利义务。

第六章 违约责任

**第十六条** 因甲方未能履行本合同约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，由甲方依法承担法律责任。

**第十七条** 因乙方原因未能履行本合同约定，导致业主人身、财产安全受到损害的，由乙方依法承担法律责任。

**第十八条** 因业主（非业主使用人）原因或其他第三方行为造成损害的，由责任方依法承担法律责任。

**第十九条** 因不可抗力造成的损失，乙方不承担相应责任。

**第二十条** 乙方违反本合同的约定，擅自提高物业服务费用标准的，对超出标准的部分，业主和非业主使用人有权拒绝交纳；乙方已经收取的，业主和非业主使用人有权要求乙方返还。

**第二十一条** 本合同其他相关违约责任的约定：

（一） 低于60分或信用分级管理直接实行‘一票否决’的企业，其所管理的小区在履约评价中排名后10%，可终止本项目的物业服务 ；

（二） ；

（三） 。

第七章 其他事项

- 12 -

**第二十二条**  本合同期限按下述方式确定：

本项目前期物业服务合同的期限为：自本合同签订生效之日起至业主委员会（或社区居委会）代表业主、业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同生效之日时止。首届业主委员会成立后（或社区居委会）提出终止前期物业服务合同的，经业主大会批准后，前期物业服务合同终止，前期物业服务企业应及时与业主委员会（或社区居委会）做好移交工作（包括由前期开办费用所购置的各类物业管理设备用具进行移交）。

**第二十三条** 非业主使用人在物业管理活动中的权利义务由业主和非业主使用人约定，但不得违反法律、法规和临时管理规约的有关规定。非业主使用人违反相关规定，有关业主承担相应连带责任。

**第二十四条** 本合同的附件与合同具有同等法律效力。

- 13 -

**第二十五条** 本合同自签订之日起生效，未尽事宜，双方可另行签订补充协议，并作为合同附件。

**第二十六条** 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第 种方式处理：

1、依法向人民法院起诉；

2、提交 仲裁委员会仲裁。

**第二十七条** 本合同一式 份，甲、乙双方各执 份，报物业项目所在地街道办事处（乡镇人民政府）、区（县）物业主管部门各一份备案。

附件：1．物业管理区域划分意见书或规划平面图

2．物业构成明细

3．物业承接查验协议

4．物业服务内容与服务标准

5．公共能耗费分摊办法

6．前期物业管理招标文件

7．前期物业管理投标书

甲方（签章） 乙方（签章）

法定代表人 法定代表人

年 月 日 年 月 日

附件1

物业管理区域划分意见书或规划平面图

附件2

物业构成明细

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 类 型 | 幢数 | 套（单元）数 | 建筑面积（平方米） |
| 高层住宅 |  |  |  |
| 小高层住宅 |  |  |  |
| 多层住宅（不带电梯） |  |  |  |
| 多层住宅（带电梯） |  |  |  |
| 排屋 |  |  |  |
| 别墅 |  |  |  |
| 商铺 |  |  |  |
| 工业用房 |  |  |  |
| 办公楼 |  |  |  |
| 自行车库 |  |  |  |
| 机动车车库 |  |  |  |
| 会 所 |  |  |  |
| 学 校 |  |  |  |
| 社区配套用房 |  |  |  |
| 物业管理用房 |  |  |  |
| 配电房 |  |  |  |
| 其他 |  |  |  |
| 合 计 |  |  |  |
| 备 注 |  |  |  |

附件3

物业承接查验协议

**应当包括以下内容：**

一、物业基本情况；

二、承接查验内容；

三、承接查验标准；

四、承接查验时间、方法、程序及交接工作；

五、资料移交问题以及不合格项目的解决方法；

六、双方的权利义务；

七、违约责任；

八、保修条款。

附件4

物业服务内容与服务标准

（具体按照招标文件对应内容）

附件5

公共能耗费分摊办法

一、为使各位业主/非业主使用人合理分摊本区域的公共能耗费用，制定本办法。

二、本办法所指的公共能耗包括共用电梯、增压水泵等高能耗设施设备运行所需的能耗费用。

三、公共能耗费按 比例进行分摊。

四、公共能耗费按 方式计算。

五、公共能耗费按 收取。

六、采取预交公共能耗费的，业主、非业主使用人预交的公共能耗费不足的，应及时予以补足；若有结余的，将结转入下一周期的公共能耗费用。

七、业主与非业主使用人约定由非业主使用人交纳公共能耗分摊费的，从其约定，业主负连带交纳责任。

八、业主转让物业时，须结清转让之前的公共能耗费。

临时管理规约

（示范文本）

使 用 说 明

1．本示范文本供建设单位制定临时管理规约时参考使用。

2．建设单位可根据本物业管理区域的具体情况对示范文本的条款内容进行选择、增补；如需对示范文本的条款内容进行修改、删减的，应当说明理由，并报项目所在地物业主管部门审核；涉及选择性条款的选项内容排序无先后。

3．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，并予以说明。物业买受人在与建设单位签订物业买卖合同时，应当对遵守临时管理规约予以书面承诺。

（物业项目名称）临时管理规约

第一章 总 则

**第一条** 为维护本物业管理区域内的全体业主和非业主使用人的合法权益，保障物业的安全、合理使用，创造良好的生活、工作环境，根据《物权法》《物业管理条例》《浙江省物业管理条例》等法律法规和《湖州市人民政府办公室关于加强小区物业管理工作的实施意见》等规定，结合本物业管理区域实际，制定本临时管理规约。

建设单位在物业销售前将本临时管理规约提供给物业买受人,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书面承诺，表示认可本临时管理规约的内容。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利益的规定，应当以本临时管理规约为准。

本临时管理规约的解释适用中华人民共和国的法律、法规和相关政策以及本物业所在地的法规政策。本临时管理规约与相关法律、法规和有关政策相抵触部分无效，但不影响本临时管理规约其他部分的效力。

**第二条** 临时管理规约对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。物业使用人违反本临时管理规约的规定，相关业主应当承担连带责任。

“业主”指对该单元拥有或共同拥有所有权的人，并包括其日后的合法继承人或受让人“包括但不限于变卖、赠与及互易等”。如果该单元已被合法抵押，则“业主”应包括抵押人和抵押权人。但以上所述抵押权人只是在抵押权人占有该单元或收取该单元的租金或利益时算是业主。

“使用人”指物业的承租人或其他实际使用物业的人。

**第三条** 物业的所有权发生变更时，首位物业买受人对本临时管理规约书面承诺的效力及于此后的物业继受人。

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

（一）物业名称： 。

（二）坐落位置： 。

（三）物业类型： 。

（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）物业管理用房建筑面积 平方米，其中：物业管理办公用房建筑面积为 平方米，坐落： ；物业管理经营用房建筑面积为 平方米，坐落： 。

**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（共有权）：

（一）由单幢建筑物的全体业主共有的共用部位，包括但不限于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、屋面等；

（二）由单幢建筑物的全体业主共有的共用设施设备，包括但不限于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、供电设备、照明设施、消防设施、避雷设施等；

（三）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等。

物业服务区域内供水、供电、供气、通讯、有线电视等设施的维修和养护，由相关社会企事业单位负责。

根据住房城乡建设部《物业承接查验办法》有关规定，全体业主同意授权物业服务企业代为查验物业共用部位、共用设施设备。

第三章 物业管理服务

**第六条**  物业服务收费采取 （包干制或酬金制）方式。

**第七条**  业主应按照前期物业服务合同的约定按时足额交纳物业服务费、公共能耗费等相关费用。转让物业的，应自觉及时结清相关费用。

**第八条** 业主和非业主使用人约定由非业主使用人交纳物业服务费等相关费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

**第九条** 业主委托物业服务企业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。

**第十条** 对本物业管理区域内违反有关治安、环保、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，物业服务企业应当及时进行劝阻、制止，并向相关职能部门报告。

第四章 物业使用维护

**第十一条** 业主、物业使用人应当按照下列规定使用物业：

（一）业主对物业的专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利，但不得侵害其他人的合法权益；

（二）自觉维护物业的整洁、美观和共用部位、通道的畅通及共用设备、公共设施的完好；

（三）应当按照房屋设计预留的位置安装安装空调，未预留位置的，按照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；

（四）当物业的专有部分出现影响他人正常使用的情况时，业主、物业使用人应当及时维修，消除隐患，应承担修复或赔偿责任。

（五）不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能，因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知物业服务企业并经其同意后确定使用范围和时限，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，应予赔偿；

（六）在不违反法律法规政策的前提下，业主同意建筑区划内所有与某住宅单位（包括低密度住宅、联排住宅等）相邻的花园、绿地、楼宇屋面、露台、底层庭院、地下室、架空层、地下车库/车位，由该住宅单位的买受人按《商品房买卖合同》内容享有所有权或使用权。买受人享有所有权或使用权的花园、绿地、楼宇屋面、露台、底层庭院、地下室、架空层、地下车库/车位的范围、面积，以该住宅单位的卖受人与买受人签订的《商品房买卖合同》的约定的范围、面积、使用期限为准。上述部分的所有权或使用权归各相应买受人所有或按合同约定使用，其他买受人对此放弃且不具有使用权；

（七）对业主、物业使用人具有使用权的绿地等，仅具有使用权，不得私自改造、破坏。

**第十二条** 业主、物业使用人应当合法使用房屋，保障房屋的整体性、抗震性和结构安全，使用物业不得有下列行为：

（一）拆改住宅房屋或者与其结构垂直连体的非住宅房屋的基础、墙体、梁、柱、楼板等承重结构，损坏共用的设施、设备，在外墙上拆改、增设门窗，或者扩大原有门窗尺寸，损坏和改变房屋外貌；

（二）在楼板、阳台、露台、屋顶超荷载铺设材料或者堆放物品、在室内增设超荷载分隔墙体；在外墙安装存在安全隐患、有碍观瞻或者破坏小区整体环境的物品；

（三）擅自改变房屋设计用途；

（四）占用共用部位和消防通道，损坏共用的设施、设备或者移装共用设备；

（五）在庭院、车位、平台、屋顶、露台或者其他场地搭建建筑物、构筑物；

（六）违反有关规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性物品和燃放烟花炮竹及排放有毒、有害、危险物质；

（七）法律、法规和规章禁止的其他行为。

**第十三条** 业主和物业使用人应当按照设计用途使用物业，不得违反法律、法规以及本临时管理规约的规定改变房屋使用用途。

业主确需改变房屋设计用途的，除遵守法律、法规外，应当经有利害关系的业主书面同意后，报有关行政主管部门批准，并将有关部门审批的资料报送物业服务企业留存。

**第十四条** 业主和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。

**第十五条** 物业出租应当遵守法律、法规、规章等相关规定，尊重社会公德，不得危及物业的安全，不得损害其他业主的合法权益。出租房屋时，不得违反《湖州市居住出租房屋安全管理规定》。违反规定的，由业主、承租人承担由此产生的全部法律责任。

**第十六条** 电梯使用安全注意事项：

应当按照电梯安全注意事项和警示标志正确使用电梯，不得有下列行为：

（一）使用明示处于禁止使用状态下的电梯；

（二）采用非安全手段开启电梯层门、轿厢门；

（三）拆除、破坏电梯零部件和其他附属设施；

（四）超过额定载重量使用电梯；

（五）在电梯内蹦跳、打闹或者在运行的自动扶梯、自动人行道上逆行；

（六）未发生故障时使用、拨打应急救援电话或者非紧急状态下启动紧急制动装置；

（七）遇到火灾、地震或其他灾害时，不得使用电梯。

（八）其他危及人身安全或者影响电梯安全运行的行为。

监护人应当履行对被监护人安全、文明使用电梯的监护义务。

乘客违规使用电梯的，电梯管理责任人有权对其进行劝阻或者批评教育；构成违反治安管理行为的，由公安部门依法给予治安管理处罚。

违反以上规定，不正确或不安全使用电梯，造成人身伤亡、财产损失的，由使用人自行承担责任。

**第十七条** 禁止以任何形式对本物业内的公共部位进行破坏，例如在电梯、外墙、公共卫生间等公共部位粘贴广告、乱涂乱画等，若破坏须恢复原状并赔偿损失；沿街商铺布设广告牌、条幅、悬挂物、灯饰等必须统一、美观，安装规范、牢固，并做好防护措施，若发生安全事故的由责任人承担安全责任。本物业管理区域内的商铺店招须按规定经相关部门审核批准，并到物业服务企业备案。

**第十八条** 业主、物业使用人对共有、共用的门厅、阳台、屋面、楼道及院落、上下水设施等，应共同合理使用并承担相应的义务，除另有约定外，任何一方不得擅自改变或多占、独占。业主、物业使用人在房屋共有、共用部位不得有妨碍或损害他人利益的行为，物业服务企业在事先张贴书面提醒后有权对放置于公共部位的物品进行处理。

**第十九条** 本物业内每户水、电、燃气等表具涉及全体业主利益。每户业主或非业主使用人不得擅自拆卸、改装、移动。若违反此项规定而引发事故及造成经济损失的，须由业主或非业主使用人承担相应的责任。

**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、非业主使用人或物业服务企业应事先告知该专有部分的相关业主、非业主使用人，相关业主、非业主使用人应给予必要的配合。相关业主、非业主使用人阻挠维修养护行为如造成物业损坏及其他损失的，应承担修复、赔偿损失等责任。

**第二十一条** 发生危及公共利益或其他业主、非业主使用人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、非业主使用人的，物业服务企业可向相邻业主、非业主使用人说明情况，在第三方（如所在地派出所、社区居委会、小区业主委员会或业主委托人）的监督下，物业服务企业可采取必要措施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、非业主使用人并做好善后工作。若因此对相关业主、非业主使用人造成损失的，相关费用由责任人承担或由受益人予以补偿。

**第二十二条** 物业服务企业对物业的共用部位、共用设备设施进行维修养护时，有关业主、非业主使用人应当给予配合。业主、非业主使用人阻挠维修养护，造成物业损坏及财产损失的，应当负责修复并承担赔偿责任。

**第二十三条** 物业存在安全隐患，危及公共利益或其他业主、非业主使用人合法权益时，责任人应及时维修养护，有关业主、非业主使用人应当配合。责任人不履行维修养护义务的，致使其他业主、非业主使用人权益受损的，应承担赔偿责任。

**第二十四条**  因业主或非业主使用人使用不当、擅自改动房屋结构及设施设备、不当装修等行为造成物业损害的，由相关物业的业主或非业主使用人依法承担相应的维修责任及赔偿责任。

**第二十五条** 本物业管理区域内的业主按规定缴存、使用和管理物业专项维修资金，保修期期满后物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造,可以使用物业专项维修资金。共用部位和共用设施设备的维修、更新和改造费用的分摊遵循“谁受益，谁负责”的原则。

发生影响物业使用的紧急情况时（涉及消防、电梯、外墙砖坠落等公共安全问题），由所在地社区居委会代行业主委员会职责，可按湖政办发〔2018〕59号文件等规定申请使用物业专项维修资金，无需经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。业主分户账面物业专项维修资金余额不足首期交存额30%的，应当及时续交；因未及时续交所产生后果由业主承担。

**第二十六条** 业主、非业主使用人对房屋的使用和修缮必须符合本物业整体规划的要求，并应按照有利使用、共同协商、公平合理的原则，正确处理毗连关系。

第五章 消防安全及公共秩序管理

**第二十七条** 业主、非业主使用人应当加强安全防范意识，自觉遵守有关规章制度和维护家庭人身财产安全和本物业的使用安全，配合物业服务企业做好防火防盗工作。

**第二十八条** 在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、交通事故、协助公安机关执行任务等突发事件，业主、非业主使用人应积极配合物业服务企业协助相关职能部门、单位采取紧急避险措施。

**第二十九条** 业主、非业主使用人不得擅自使用、挪用物业区域内的消防设施、设备；不得擅自动用消防用水。若发现有人为损坏或非法动用消防设施的，应立即通知物业服务企业。

**第三十条** 物业服务区域内的火灾报警系统为紧急情况下使用，不得随意启动，以免影响火灾报警系统的正常生活。

**第三十一条** 严禁业主、非业主使用人擅自占用消防通道、消防避难层和楼顶的消防逃生平台，因业主、非业主使用人违反消防管理规定所造成的损失，依法由相关责任人承担。业主、非业主使用人不得在消防楼梯、单元过道、楼顶消防逃生平台等公共部位堆放物品、杂物或搭建构筑物及其附属设施。物业服务企业可对公共部位堆放的杂物和搭建的构筑物及其附属设施进行不定期清理，因发现存在重大安全隐患立即进行清理或已履行提前公告义务后进行清理造成的正常损失由业主、非业主使用人承担。

**第三十二条** 在物业服务区域内不得燃放烟花爆竹或焚烧物品、垃圾，严禁存放任何违禁、易燃、易爆及有毒物品。因上述行为造成的人身财产损失，由行为者自行承担全部责任。

**第三十三条** 物业服务区域内禁止推销人员进行上门推销、分发传单及物品等活动。如遇到类似情况，应立即告知物业服务企业。

**第三十四条** 如户内长期无人居住，业主、非业主使用人应告知项目物业服务企业持有该房屋钥匙人员的姓名和通讯方式，以便发生意外时可以迅速联络。

**第三十五条** 严禁业主、非业主使用人高空抛物的行为，防范高空坠物事件的发生。物业服务企业为维护公共安全可安装监控查找高空抛物、高空坠物发生情况，因高空抛物、高空坠物造成的损失和相应的责任由行为人或责任人承担。

**第三十六条** 严禁业主、非业主使用人私拉电线，违规进行非机动车、平衡车等车辆设备的充电。物业服务企业可对私拉电线和违规充电行为进行应急处置（包括终止违规充电行为、对违规停放的非机动车移车等）。

第六章 机动车停放管理

**第三十七条** 依据《湖州市中心城区住宅小区机动车停放服务管理暂行办法》，进入小区车辆须遵守以下车辆行驶和停放规定：

1．购买或租用固定车位（库）的业主、非业主使用人需携带购买合同或租赁合同至物业服务企业办理登记手续；

2．无固定车位的业主、非业主使用人根据小区停车方案的规定可在临时泊车位临时停放，临时泊车费收费标准实行市场调节价；

3．临时来访车辆及货物运输车辆，须向秩序维护员说明被访业主的房号、姓名，由秩序维护员联系业主并登记后方可进入小区。临时来访车辆及货物运输车辆进入小区时，应遵守机动车辆行驶路线，并停入指定的临时泊车位。货物装卸时不得影响交通，装卸后须即刻清理现场并离开。上述车辆临时泊车均需按收费标准缴纳停车费；

4．严禁装载易燃、易爆、剧毒以及各种腐蚀性物品的车辆进入小区；

5．禁止载重5吨(含)以上货车或19座（含）以上客车进入小区；

6．所有车辆在通过挡车器时，必须等档杆逐一开启后方可进出，严禁跟车，造成设备损坏的由车辆使用人承担；

7．所有车辆进入小区需严格做到“一慢、二看、三通过”，并且按照园区的限速、限鸣、限高等标志行驶，造成损失由违规者承担；

8．严禁机动车和非机动车行驶、停放时车轮碾压绿化带；

9．自行车、电动车和三轮车等非机动车，进入小区后应减速慢行或推行，且整齐有序地停放在指定的非机动车停放处，严禁停放在公共楼道、单元门口、架空层等；

10．短期内需经常出入小区的外来人员（如装修人员、送水送餐人员等），须办理临时出入证，凭临时出入证进入。

**第三十八条** 停放在小区内的机动车，应注意安全，人离车时要将车内贵重物品拿走，并关好车窗，锁好车门，谨防失窃。物业服务企业仅对车辆行驶、停放秩序进行管理，并不承担对车辆及车辆物品的保管义务。

**第三十九条** 停放在小区的机动车如发生刮擦、碰撞等事故，肇事车主应及时将受损车辆车牌号报物业服务企业，由物业服务企业协助通知受损车辆的车主，由双方协商解决或联系保险公司处理，物业服务企业不承担责任。

**第四十条** 物业服务企业应劝阻和制止违反车辆行驶和停放规定的行为，劝阻和制止不成可以公开曝光。对于占用消防通道停车等违反公共安全的行为，物业服务企业应立即报告消防部门执法处理，在紧急情况下可采取移车等必要措施，因移车造成的损失由业主、非业主使用人承担。

**第四十一条** 对违反车辆行驶和停放规定的行为，其他业主、非业主使用人都有劝阻、投诉的权利和义务,并协助物业服务企业对违规行为进行管理。

第七章 装修管理规定

**第四十二条** 业主、非业主使用人需遵守《物业管理条例》《住宅室内装饰装修管理办法》《浙江省房屋使用安全管理条例》和《前期物业服务合同》中有关装修管理的规定。

**第四十三条** 业主、非业主使用人需要装饰装修房屋的，应持有效身份证明、装修方案到物业服务企业登记备案，签订《装饰装修管理服务协议》，并按规定进行装修活动。业主、非业主使用人应将此规约内容告知自行委托的装饰装修施工企业，并要求施工企业遵守本规约，同时要积极配合房屋使用安全管理部门和物业服务企业对装修房屋活动进行指导、监督，不得拒绝和阻碍。

**第四十四条** 装修过程中，涉及装修垃圾清运费等相关费用，由业主、非业主使用人按相关规定缴纳；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、非业主使用人应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任。

**第四十五条** 业主、非业主使用人应在装修垃圾指定堆放点袋装放置装修垃圾，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8∶00-17∶30，其他时间不得施工。其中中午12∶00-13∶30，不得从事敲、凿、刨、钻等影响休息的装修活动。中考、高考等特殊期间，应遵守市、区（县）人民政府作出的限制性规定。

**第四十六条** 装修期间使用电梯应遵守相关电梯安全使用规定，为保证电梯的安全运行不得在电梯内撒落水泥、黄沙、砖块等装修材料。

**第四十七条** 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。

**第四十八条**  装修过程中禁止以下行为：

1．未在物业服务企业进行装修备案，或备案手续不齐全就擅自开工；

2．未经原设计单位或具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，擅自变动房屋主体和承重结构，增加楼面荷载；

3．破坏房屋外貌，擅自改变物业设计用途；

4．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；

5．违反国家有关安全生产规定和安全生产技术规程，不按照规定采取必要的安全防护和消防措施，擅自动用明火作业和进行焊接作业；

6．擅自封包阳台，或不按规定样式封包阳台（规定样式：采用有框玻璃窗、铝合金材质、颜色与建设单位交付的玻璃门窗外框颜色一致。）；

7．房屋外立面安装晾衣架、防盗窗、雨篷、花架等附属物；

8．在非指定位置倾倒装修垃圾、杂物；

9．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；

10．法律、法规禁止的其他行为。

第八章 公共环境管理规定

**第四十九条** 为维护物业管理区域公共环境的整洁美观，全体业主和非业主使用人应注意以下事项：

1．严禁随地吐痰,乱丢果皮、纸屑、烟蒂等；严禁在非指定位置倾倒或堆放垃圾、杂物；

2．严禁在窗台上或阳台边放置物品；严禁向窗外或阳台外乱抛杂物；严禁在窗户、阳台玻璃内外设置任何形式的广告；

3．严禁擅自在建筑物、树木及其他公共部位上张贴、涂写及刻画，或用锤子等各类物品刻划、撞击或敲打；

4．严禁随意采摘毁坏树木、花草，果实；

5．严禁在公共场所、共用部位乱设摊点；

6．严禁损坏公共部位的设施设备及共用的家具、装饰品等；

7．严禁在公共区域大声喧哗，在公共楼道内吸烟；

8．严禁在绿化带或业主私家花园、其他公共场所种植蔬菜、水果或其他与周边绿化不统一的植物等；

9．饲养宠物应遵守《湖州市文明行为促进条例》等相关规定并做好卫生及安全工作；

10.破坏、损毁涉及本物业公共区域安全警示的设施、标志。

11．法律、法规禁止的其他行为。

**第五十条** 本物业范围内经营的网点，须报物业服务企业备案后，并到政府有关部门办齐相关证照后方可营业，证照须悬挂于店铺内显眼位置；

**第五十一条** 本物业管理区域内商铺使用人必须与物业服务企业签订防火责任书并配齐消防器材。

**第五十二条** 商铺若需进行装修，须遵守装修管理规定，并须将商铺招牌装饰方案及商号、从业范围一并报物业服务企业备案后，方可进行装修。

**第五十三条** 产生排烟、排污的，须在相关行政主管部门指导监督下设置油烟及污水排放系统。造成下水道堵塞等问题的，商铺业主、使用人及租户须及时整改，整改合格后方可营业。

**第五十四条** 不得在商铺以外公共部位占道经营，不得设置其他宣传广告（行政主管部门审批同意的除外）。

**第五十五条** 商铺业主、使用人及租户有责任实行门前三包。

**第五十六条** 商铺使用期间，噪音不得影响小区业主、非业主使用人休息。

**第五十七条** 全体业主、非业主使用人应当减少生活垃圾的产生，按照规定分类投放生活垃圾，监督生活垃圾分类管理工作。劝阻、制止违反生活垃圾分类管理规定的行为；劝阻、制止无效的，应当及时向物业服务企业和有关部门进行投诉举报。

第九章 违约责任

**第五十八条** 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，物业服务企业或相关业主可提起诉讼。

**第五十九条** 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，相关业主可提起诉讼。

**第六十条** 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。

**第六十一条** 违反本临时管理规约或者有关法律、法规造成其他业主人身伤害、财产损失的，责任人应负赔偿责任。

**第六十二条** 非业主使用人违反本临时管理规约的，业主承担连带责任。

第十章 附 则

**第六十三条** 为维护业主的共同利益，全体业主同意由建设单位委托的物业服务企业行使以下权利和职责：

1．制定物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序、消防安全、车辆管理、环境卫生、垃圾分类等方面的规章制度；

2．在物业管理区域内制定停车方案，设置临时停车位，并按照政府相关规定收取停车费；

3．以告知、规劝、公示、司法途径等必要措施制止业主、非业主使用人违反物业管理法律法规、物业服务合同、本临时管理规约和规章制度的行为。

**第六十四条** 物业服务费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，业主应按时交纳物业服务费。业主认为物业服务有问题的，可要求物业服务企业及时解决或向街道办事处（乡镇人民政府）或区（县）物业主管部门反映投诉。

**第六十五条** 为维护本物业区域的和谐、安定，业主、非业主使用人应自觉遵守相关法律法规、本临时管理规约以及其他经物业服务企业书面告知（包括但不限于以协议、邮件、公示、电话或短信通知等方式进行告知）的物业服务管理制度。业主、非业主使用人须关注物业服务区域内公告栏上张贴的通知、公告。前述通知或公告在公告栏上公示7日后即视为已向每位业主及非业主使用人送达。

**第六十六条** 业主转让或出租物业时，须将本临时管理规约、物业服务收费标准作为转让合同或者租赁合同的附件。物业转让或者出租后，业主应陪同物业继受人或承租人到物业服务企业办理相关手续，将转让或者出租情况以及相应通讯方式书面告知物业服务企业。

**第六十七条** 物业产权发生变更，须与新业主共同与物业服务企业办理资料变更登记手续。因未及时与物业服务企业办理业主变更登记和物业服务费结清而引起的责任问题，原业主负连带责任。

**第六十八条** 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。

**第六十九条** 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。

**第七十条** 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。

附件：承诺书

附件

**承 诺 书**

本人（单位） 为 （物业名称及专有部分坐落）的买受人，已详细阅读并理解 （建设单位）制定的《 （物业项目名称）临时管理规约》，同意遵守本规约内的一切条款,如有违约，愿承担相应的违约责任。

特签署本承诺书。

承诺人（签名/盖章）：