

# 宝信-法拉利广场 临时管理规约



## 说 明

一、本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，业主与业主、业主与建设单位等主体之间，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，违反临时管理规约应当承担的责任等事项的约定。

二、根据《四川省物业管理条例》第三十七条规定，建设单位在申请商品房预售许可或现房销售前，应当参照省住房城乡建设行政主管部门制作的示范文本，制定临时管理规约；第三十八条规定，建设单位与物业买受人签订商品房买卖合同时，应当向买受人明示前期物业服务合同、临时管理规约等内容。

物业买受人应当遵守临时管理规约，履行前期物业服务合同。

三、物业管理区域内，业主依法享有法律、法规和规章等规定的权利，并履行相应义务。

四、本文本中相关条款后都有空白行，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、增补或删除。

五、买受人应在签订商品房买卖合同时书面承诺本临时管理规约。

### **宝信-法拉利广场 临时管理规约**

(名称与前期物业服务合同中物业名称一致)

**第一条** 为维护本物业管理区域内全体业主、使用人在物业管理中的合法权益，促进物业管理区域内的房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动能正常持续进行，建设管理有序、服务规范、秩序良好、环境优美、文明和谐的物业管理区域，根据有关法律法规，制订本临时管理规约(以下简称“规约”)。

#### **第二条**

坐落位置：南充市顺庆区县(市、区)潞华路二段(路、街)

115(号)

东至潞华南路二段北岭颐园小区

南至潞华南路二段石榴紫宸府小区

西至华彩路西出口

北至潞华南路二段宝信金色广场

物业管理区域内的物业构成明细详见《前期物业服务合同》附件二。

**第三条** 根据有关法律、法规规定和商品房买卖合同约定，物业共用部位：

房屋主体承重结构部位(基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶、隔震减震装置等)、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

物业管理区域内的建筑物共有部位明细详见《前期物业服务合同》附件三。

**第四条** 根据有关法律、法规规定和商品房买卖合同约定, 物业共用设施设备: 上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、发电机、电梯、天线、变压器、配电箱柜、供电线路、照明、锅炉、暖气管道、煤气管道、消防设施、安防监控设施、空调设备、绿地、道路、路灯、沟渠、化粪池、垃圾转运设施、机动车(非机动车)停车场(库)、公益性文体设施和共用设施设备用房等。

物业管理区域内的物业共用设施设备明细详见《前期物业服务合同》附件四。

**第五条 业主的共同利益**

(一) 属于全体业主或相关业主的共有部分, 禁止任何单位、个人侵占、处分或者改作他用。

(二) 业主对共有部分, 享有权利并承担义务, 不得以放弃权利为由不履行义务。

(三) 全体业主一致同意在业主大会成立前, 按照前期物业服务合同约定利用建筑物共有部分经营的, 应当符合法律、法规和本规约的规定, 并委托物业服务企业统一实施。

(四) 利用物业共有部分经营所得收益, 属于全体业主共有部分, 按下列第3种方式分配:

- 1、按照业主专有部分占物业管理区域内建筑物总面积的比例全部( ) 或部分( ) 补充专项维修资金, 具体比例\_\_\_\_\_;
- 2、部分支付补充物业服务费用, 具体比例\_\_\_\_\_;
- 3、由物业管理公司所有。

(五) 属于相关业主共有部分, 按下列第\_\_\_\_\_种方式分配:

- 1、按照相关业主专有部分占物业管理区域内建筑物总面积的比例补充专项维修资金;
- 2、支付补充物业服务费用;

(六) 物业服务企业应当至少每1年在物业管理区域内公布全体业主共有部分、部分业主共有部分物业经营所得收益的收支情况, 接受业主的监督。

(七) 业主拒付物业服务费用、不缴存专项维修资金的, 不得享有经营物业共有部分业主所得收益的分配。

(八) 业主转让建筑物内的专有部分, 其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。

**第六条** 在本物业管理区域内, 根据商品房买卖合同, 以下部分属建设单位所有:

- 1、未出售的地下停车场(库);

**第七条 (物业管理区域的调整)**

确需要划分调整物业管理区域的, 由业主代表或业主委员会向物业所在地县级人民政府房地产行政主管部门提出申请。房地产行政主管部门应当在物业管理区域所在地街道办事处(乡、镇人民政府)的配合下, 征求业主、居民(村民)委员会的意见, 经相应区域内专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意后, 进行划分, 并在相应区域内公告。

**第八条** 业主在物业管理活动中依照《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》、《四川省物业管理条例》以及相关法律、法规、规章政策的规定, 享有相应的权利, 履行相应的义务。

**第九条** 在业主大会成立前, 由建设单位四川宝信置业有限公司依法通过招投

标方式选聘的南充市鑫诚后勤服务有限责任公司(物业服务企业名称),依据前期物业服务合同对本物业管理区域提供前期物业服务。

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物业买卖合同内容之一。物业买受人应当履行前期物业服务合同。

**第十条** 各业主同意,物业服务费采取包干制方式;按房屋建筑面积计算;已竣工验收但尚未出售或者尚未交付的物业,物业服务费由建设单位全额承担。建设单位与业主按照约定交付方式已交付物业的,物业服务费由业主承担。

物业服务收费采取酬金制方式的,由物业服务企业每年12月向全体业主公布物业服务资金的收支情况,并接受审计监督;审计监督的实施在前期物业服务合同中另行约定。

业主与使用人约定由使用人交纳物业服务费用的,从其约定,业主负连带责任。

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;物业服务企业应当在物业管理区域内显著位置公布物业服务项目及其收费标准。

**第十一条** 物业服务收费标准应当保持相对稳定。有下列情形之一的,需要调整物业服务收费标准的,应当经本物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意:

- (一) 公共服务产品能耗价格调整的;
- (二) 业主要求物业服务内容和物业服务等级变动的;
- (三) 物业管理区域内共用设施设备维修养护费用调整的;
- (四) 物业服务人员工资与福利随行情调整的;
- (五) 其他政策性费用调整的。

**第十二条** 本物业管理区域内的供水、供电、供气等有关专业经营单位提供产品服务的费用,业主专有部分使用的,由业主承担;物业服务企业使用的,由物业服务企业承担;部分业主或者全体业主共同使用的,由相关业主共同分担。

供水、供电、供气等专业经营单位按照国家核准的价格、计量装置的记录和合同约定向产权分割后的最终用户计收有关费用,用户应当按照合同约定按时足额交纳费用。

物业服务企业接受供水、供电、供气、信息、环卫等专业单位的委托代收前款费用的,应当公示委托合同,业主应当按照相关规定和相关供用合同、委托合同的约定向物业服务企业按时足额交纳水、电、气、信息、环卫等费用,并不得以任何理由拖欠、拒交上述费用。业主拖欠、拒交上述费用的,应按本规约的相关约定承担违约责任。

专业经营设施设备及相关管理线的移交、维修、养护、更新和管理按有关规定执行。

**第十三条** 各业主同意,符合下列条件之一的,可以召开首次业主大会会议:

- (一) 交付的房屋专有部分面积达到建筑物总面积百分之五十或者交付的房屋套数达到总套数百分之五十以上;
- (二) 首套房屋交付已满两年且交付的房屋套数达到总套数百分之二十以上;
- (三) 物业服务企业在前期物业服务合同期限内依法解除合同或者前期物业服务合同到期前90天。

业主大会由本物业管理区域内的全体业主组成。首次业主大会会议的召开、筹备组的组成、首届业主委员会的选举产生、委员候选人的产生办法等，按《四川省物业管理条例》及其相关规定执行。

筹备组工作经费和召开首次业主大会会议的经费按有关规定执行。

业主委员会候选人应遵守国家有关法律、法规，遵守业主大会议事规则、管理规约、模范履行业主义务，业主拒付物业服务费用、不缴存专项维修资金的、违规装修不服从管理的、组织或参与堵路堵桥等违法上访的，不能推选为业主委员会候选人。

业主因故不能参加业主大会会议的，可以委托代理人参加业主大会会议。未参与表决的业主，其投票权可以计入已表决的多数票。

**第十四条** 各业主同意，在物业使用和维护中，遵守相关法律、法规政策规定和本规约约定及业主共同决定，按照有利于物业使用效能发挥、秩序良好以及公平、合理的原则，正确处理供水、排水、通行、通风、采光以及设施设备维修、房屋装饰装修、环境卫生维护、环境保护等方面的相邻关系。

**第十五条** 本物业管理区域内的业主、使用人应当遵守相关法律、法规政策规定和本物业管理区域《房屋使用说明书》的约定，并按照下列规定使用物业：

(一) 不得擅自将住宅、车库或者其他附属设施改变为餐饮、娱乐、办公、仓储等经营性用房。确需改变使用性质的，须经有利害关系的业主书面同意并按照相关法律、法规规定办理相应手续。

依法改变住宅用房使用性质的，该业主须从该房屋取得使用性质改变批文或该房屋实际改变使用性质之日起，按照本商业物业服务费收取标准进行交纳。

(二) 进行室内装饰装修时，遵守法律法规的规定，在工程开工前，应当事先告知物业服务企业，并与其签订室内装饰装修管理服务协议；遵守装饰装修的注意事项，不得从事装饰装修禁止的行为，不得影响相邻房屋的使用安全；主动配合物业服务企业依据有关规定和物业服务合同的约定对装饰装修活动的监督检查；

(三) 在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用共有部分。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使用人日常生活造成的影响，晚间 8:00 时至次日上午 8:00 时和节假日，不得从事敲、凿、锯、钻等产生严重噪声的施工；

(四) 业主、物业使用人装饰装修房屋过程中产生的建筑垃圾，由业主、物业使用人负责清理和外运。委托物业服务企业外运的，应当在室内装饰装修管理服务协议中约定外运的费用。

(五) 因装饰装修房屋影响物业共有部分安全使用以及侵害相邻业主合法权益的，应及时停止侵害，恢复原状，造成相邻业主财产损失的，应承担相应的赔偿责任；

(六) 安装空调，应当按照房屋设计预留的位置安装，未预留位置的，按照有关规定或者物业服务企业指定的位置安装；

(七) 合理使用水、电、气、信息、环卫等共有设施设备，不得擅自拆改相关管线、设备；

(八) 使用电梯，应遵守本物业管理区域内电梯使用管理规定。低楼层、底层业主/物业使用人虽然较少使用或不使用电梯，但应对电梯的使用、维护承担与其他业主同等的责任，不得以使用较少或不使用为由不承担或少承担相关费用。

(九) 不得擅自圈占公共广场、道路和绿地，不在公共绿地种植蔬菜、花草树木

或搭花架等。

(十) 不得擅自使用公共场所、公用水电作任何商业或私人用途。

(十一) 不在本物业的垃圾箱(站)翻拣垃圾;不晾晒、煎熬产生恶臭、刺激性气味或严重烟尘的物质。

(十二) 停放车辆,应遵守本物业管理区域内车辆停放有关规定;

(十三) 封闭阳台等应统一材料材质、颜色和款式,由物业服务企业决定;

(十六) 法律、法规政策的其他规定。

**第十六条** 业主、使用人在使用物业中,禁止下列行为:

(一) 损坏房屋承重结构等行为;

(二) 违章搭建建筑物和构筑物等行为;

(三) 擅自改变房屋建筑及其设施设备外貌(含外墙、外门窗、阳台等部位设施的颜色、形状和规格);

(四) 侵占、损坏楼道、公共园林绿地等物业共用部位、共用设施设备等行为;

(五) 擅自改变房屋、绿地使用性质等行为;

(六) 随意堆放、倾倒垃圾、杂物、高空抛物等行为;

(七) 堆放易燃、易爆、剧毒、放射性、腐蚀性物品,排放有毒、有害、异味、危险物质及敞放、敞养家禽、宠物,影响公共环境等行为;

(八) 占用消防通道、封堵出入口通道等行为;

(九) 超过规定标准排放噪声或产生振动,影响居民生活的行为;

(十) 影响市容观瞻或本物业外观的乱贴、乱挂、乱写、乱画、乱刻、乱涂、设立广告牌等;

(十一) 随意停放车辆,鸣喇叭或以其他方式制造超过规定标准的噪音;

(十二) 擅自在房屋建筑的外墙上安装遮阳光帘、遮篷、花架等其他结构,不按指定位置安装空调外机且不进行滴水处理;

(十三) 使用电梯时超载、运载粗重物品,在轿厢内吸烟、张贴、涂画或损伤内壁;

(十四) 危害公共利益、侵害他人合法权益或其他不道德的行为;

(十五) 法律、法规规定禁止的其他行为。

**第十七条** 业主、使用人同意按照下列规定维修养护物业:

(一) 对物业专有部分的维修养护,不侵害其他业主的合法权益;委托物业服务企业对专有部分的有关设施设备进行维修、养护的,应与物业服务企业就委托事项达成一致并自行支付相应费用。

(二) 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配合;相关业主阻挠维修养护造成物业损坏及其他损失的,应负责维修并承担赔偿责任。

(三) 因业主专有部分出现危害安全、影响容貌、妨碍公共利益及其他影响物业正常使用情形时,业主或者物业使用人应当按建筑整体设计要求及时养护、维修、整治,相邻物业业主应当提供便利。

(四) 因维修物业或者公共利益,确需临时占用、挖掘道路、场地的,须向物业服务企业提出申请,经书面同意后方可实施,并在约定期限内恢复原状;造成损失的,应当赔偿。

(五) 物业在使用中存在安全隐患,已经或者即将危及公共利益及他人利益的,责任人应当及时消除隐患。责任人未履行或者无法履行应急维修义务,且需进入物业专有部分应急维修的,物业服务企业可在通知公安机关、社区居民委员会或者业主代表等3名以上人员到场见证下实施应急维修,维修发生的费用由责任人承担。

(六) 发生下列情况时,全体业主授权物业服务企业应当组织维修、更新或者采取应急防范措施,同时由物业服务企业向物业所在地县级人民政府房地产行政主管部门报告,经核准后其费用在专项维修资金中列支,事后应当在本物业管理区域内显著位置向全体业主书面说明费用使用明细账目等情况:

- 1、屋面防水损坏造成渗漏的;
- 2、电梯、消防、安防等共用设施设备存在严重安全隐患的;
- 3、楼体外墙墙面有脱落危险,危及人身安全的;
- 4、专用排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍,危及人身财产安全的;
- 5、其他危及公共安全和物业使用功能的紧急情况。

(七) 当物业服务企业对物业共有部分维修养护时,相关业主应予以配合;有造成本物业共有部分或其他业主房屋及附属设施设备损坏的,由造成损坏的责任人承担赔偿责任。

**第十八条** 建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围,承担物业的保修责任。

物业保修期届满后,物业管理区域内共用部位及共用设施设备的维护、维修、保养和管理责任,由业主共同承担。共有物业的维修、更新、改造费用,由共有该物业的业主按照各自拥有的物业专有部分建筑面积比例分摊。

为及时修缮小区公共设施设备,避免出现安全隐患、影响正常使用,由全体业主一致同意由物业服务企业报请辖区街道办事处或政府行政主管部门同意后,由物业服务企业组织实施,费用在专项维修资金中列支。专项维修资金的开支范围,执行法律法规的规定。

### **第十九条 专项维修资金的归集和使用**

(一) 专项维修资金的归集和使用按照国家和省的有关规定执行。

(二) 专项维修资金应当用于物业管理区域内共用部位及共用设施设备的维修、更新和改造,不得挪作他用。专项维修资金应当存入银行专项维修资金专户,按幢立账、按户核算。

(三) 业主转让物业时,其交存的房屋专项维修资金余额不予退还,一并转让给物业买受人。

(四) 专项维修资金的使用情况按有关规定定期公布,接受业主监督。

**第二十条** 业主转让或者出租物业专有部分时,须将本规约作为物业专有部分转让合同或者租赁合同的附件。业主转让或者出租物业专有部分后,当事人应当于物业专有部分买卖合同或者租赁合同签订之日起30日内,将物业专有部分转让或者出租情况和通讯方式书面告知物业服务企业。

房屋出租应当遵守相关法律法规政策规定,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。无论出租或转租的,业主均应承担相应的责任。

房屋出租不得擅自改变房屋原设计功能和布局,不得对房屋进行分割搭建、按床位出租或转租,或将厨房、卫生间、不分门进出的客厅改成卧室出租或转租。

对违反本规约出租或转租的，物业服务企业可书面责成业主、使用人立即终止租赁行为。

业主转让物业专有部分，应当与物业服务企业结清物业服务费、物业服务资金、专项维修资金；出租物业，约定由承租人交纳物业服务费用、物业服务资金的，从其约定，业主负连带交纳责任。

**第二十一条** 业主或物业使用人应当向物业服务企业提供有效的联系地址、通讯方式及紧急情况联系人姓名、联系方式，发生变更后应及时告知物业服务企业。

**第二十二条** 业主、使用人在物业使用过程中，有违反本规约物业使用禁止行为的，其他业主、使用人可以向有关行政主管部门报告，由有关部门依法查处；受侵害的相关业主可以依法向人民法院提起诉讼。

**第二十三条** 业主、使用人应当积极配合公安机关、街道办事处、（乡）镇人民政府、社区居民委员会等相关部门、单位做好本物业管理区域内计划生育、流动人口、宠物管理、治安消防、交通秩序、环境卫生等工作；对于相关部门进入本物业管理区域内监督检查、行政执法的，业主、使用人、物业服务企业不得阻挠。

**第二十四条** 业主应当根据物业服务合同的约定交纳物业服务费用。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，业主负连带责任。业主未按规定交纳物业服务费用（物业服务资金）的，物业服务企业可以在本物业管理区域内公布物业服务费用（物业服务资金）收交情况，并注明欠交费用的业主房门号进行催讨；仍不交纳的，物业服务企业可以二：

（一）依法向物业所在地仲裁机构申请仲裁；

（二）向人民法院提起诉讼。

**第二十五条** 物业服务企业应当按照物业服务合同约定，健全管理制度，做好物业管理区域内的各项服务工作，为业主提供安全高效便捷的服务。

全体业主同意在物业服务中，授予物业服务企业以下权利：

（一）根据有关法律法规、本规约和前期物业服务合同，制定必要的规章制度，并督促业主、使用人遵守、执行。

（二）采取劝阻、书面通知、上报政府主管部门等方式制止业主、使用人违反本规约的行为，具体措施的采取由物业服务企业决定；对业主、使用人违反本规约第十五条、第十六条规定的行为，物业服务企业制止无效的，物业服务企业可以采取下列措施：

1、禁止施工人员、施工工具、装修材料等进入本物业管理区域；

（三）向欠费业主或物业使用人追缴物业服务费等各项费用。

（四）对业主共有车位，物业服务企业可根据业主大会的决议和实际情况决定采取固定或非固定车位等车辆停放模式，合理划分停车区域。

（五）对室内向外抛掷物品的行为，物业服务企业应当劝告、制止。

（六）物业服务企业应当对大件物品的搬出进行登记并向业主核实。

（七）占用共用部位应征得共有产权业主同意并知会物业服务企业，否则物业服务企业有权清理。

（八）对不按规定停放车辆的，物业服务企业应要求整改。

（九）由物业服务企业代表全体业主对物业共用部位、共用设施设备进行承接查验。

**第二十六条** 前期物业服务期间发生下列情形之一的，在物业所在地街道办事处、（乡）镇人民政府的组织下，根据业主的共同决定依法另行选聘物业服务企业：

（一）物业服务企业违反前期物业服务合同约定的义务，或者发生法律、法规、规章规定不得继续从事物业服务活动，致使不能完成合同约定的服务事项和质量的；

（二）物业服务企业提出解除合同；

（三）物业服务企业因解散、破产等原因无法履行前期物业服务合同的；

因物业服务企业突然撤离等原因，无法及时另聘新物业服务企业的，在另聘新物业服务企业之前，建设单位、业主可以请求物业所在地街道办事处、（乡）镇人民政府指定物业服务企业临时代管；临时代管期间的物业服务费用，按照临时代管前的前期物业服务合同约定的物业服务费用标准执行，并由全体业主按照其专有部分占建筑物总面积的比例分担。

**第二十七条** 业主、使用人违反本规约规定，侵害他人合法权益的，物业服务企业有权要求其改正；业主、使用人拒不改正的，应承担以下违约责任：

（一）向全体业主或相关业主支付违约金 5000-20000 元；

（二）损害赔偿；

**第二十八条** 物业使用人违反本规约的，相关业主承担连带责任。

**第二十九条** 业主之间因本规约发生的纠纷，协商不成的，由物业所在地街道办事处、乡（镇）人民政府、社区居民委员会进行调解；调解不成的，采取以下 二 方式解决：

（一）依法向物业所在地仲裁机构申请仲裁；

（二）向物业所在地人民法院提起诉讼。

因物业管理纠纷而引起的民事诉讼，其费用由参加诉讼的业主依法承担；属共同诉讼的，经业主授权，推荐诉讼代表人具体实施，诉讼费用由参加共同诉讼的业主依法共同承担。

**第三十条** 本规约由建设单位参照四川省示范文本制定，建设单位在销售商品房时应向商品房买受人明示，并予以说明。

商品房买受人在与建设单位签订物业买卖合同时，应当书面承诺遵守本规约。

**第三十一条** 本规约对本物业管理区域内的各业主和使用人均具有约束力。物业的所有人发生变更时，规约的效力及于物业的继受人。物业使用人包括但不限于：业主及家人、租户及家人、物业使用人的访客、物业使用人的雇佣人员等。

本规约自本物业管理区域内的首套物业销售之日（2019 年 12 月 26 日）起生效，至首次业主大会会议依法召开并表决通过《管理规约》后终止。

**第三十二条** 本规约作为房屋买卖合同的附件，由建设单位和买受人各执一份；并由建设单位报送至物业辖区街道办事处（乡、镇人民政府）和所在地的房地产行政主管部门备案。

## 承 诺 书

本人（单位）已详细阅读并理解 四川宝信置业有限公司 建设单位制定的本《临时管理规约》，同意遵守本规约内的一切条款，如有违约，愿承担相应违约责任。

特签署本承诺书。

买受人签章：/钟么如

年 月 日