附件1：

 （**物业名称**）

临 时 管 理 规 约

（示范文本）

中山市住房和城乡建设局 编制

（ 2025年）

临 时 管 理 规 约

**第一章 总 则**

1. 为加强 （物业名称，以下简称“本物业”）物业管理区域的物业管理，维护全体业主和物业使用人的合法权益，维护公共环境和社会秩序，保障物业的安全与合理使用，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《广东省物业管理条例》等有关规定，结合物业管理区域实际，制定本物业临时管理规约。

第二条 本临时管理规约由建设单位制定，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。建设单位与物业服务人签订的前期物业服务合同中涉及业主共同利益的约定，应与本临时管理规约一致。物业买受人在与建设单位签订商品房买卖合同时，应当对遵守临时管理规约予以书面承诺。

第三条本临时管理规约对建设单位、物业服务人以及物业管理区域内全体业主、物业使用人均具有约束力并须自觉遵守。物业的所有权发生变更时，本临时管理规约对原业主的效力及于新的物业继受人。

第四条业主、物业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镇（街道）、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。

**第二章 业主的共有权**

第五条 本物业的基本情况

物业名称： ；

座落位置： ；

物业类型： ；

总建筑面积： ；

物业管理区域四至：东至 ；南至 ；西至 ；北至 ；

物业服务办公用房建筑面积： ；

物业服务办公用房座落位置：

 。

第六条 根据有关法律法规和物业买卖合同，业主共同享有以下物业共用部位、共用设施设备的共有权：

（一）单幢建筑物的全体业主共用部位，包括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、避难层、设备层或者设备间、 、 、 等；

（二）单幢建筑物的全体业主共用设施设备，包括该幢建筑物的给排水管道、落水管、水箱、水泵、电梯、冷暖设施、照明设施、消防设施、避雷设施、 、 、 等；

（三）物业管理区域内属全体业主的共用部位和共用设施设备，包括围墙、池井、照明设施、共用设施设备房、物业服务用房、沟渠、池、井、公益性文体等设施设备、 、 、 等；

（四）其他依据法律法规规定属于全体业主共有的场所及设施设备。

根据《物业承接查验办法》有关规定，全体业主同意授权物业服务人代为查验物业共用部位、共用设施设备。

第七条 在本物业管理区域内，根据商品房买卖合同约定，以下部位和设施设备为建设单位所有：

（一）                  ；

（二）                    ；

（三）                     ；

（四）                      。

建设单位行使以上部位和设施设备的所有权，不得影响业主正常使用物业。

**第三章 物业的装修**

第八条 业主（物业使用人）在住宅室内装饰装修工程开工前，应当事先将装饰装修工程实施内容、实施期限、施工时间、垃圾清运处置、设施设备安装要求等事项书面告知物业服务人。物业服务人应当将房屋装饰装修的禁止行为和注意事项书面告知业主（物业使用人）。业主（物业使用人）应按照有关法律、法规的规定和本规约约定以及与物业服务人或物业管理委员会的约定从事装饰装修行为，遵守装饰装修的注意事项，不得从事装饰装修禁止的行为。

物业服务人可向业主（物业使用人）或装修企业收取装修保证金（押金）、装修人员出入证件押金（或工本费）。委托物业服务人清运装修垃圾的，清运费标准由双方协商确定。除此外，物业服务人不得强制收取其他与装修相关的费用。

第九条 装饰装修期间，业主、物业使用人或者装饰装修施工方应当配合物业服务人对装饰装修现场进行检查。物业服务人发现有违反装饰装修管理服务协议约定或者违反法律、法规规定以及管理规约约定的行为，应当及时予以劝阻、制止，已造成事实后果或者拒不改正的，应当及时报告有关部门依法处理。

装修装饰完毕后，物业服务人应在七日内安排检查验收，没有损坏公共部位和公共设施的，或对公共部位、公共设施造成损坏但由业主（物业使用人）或装修企业自行维修并经物业服务人验收合格的，装修保证金应自验收合格之日起七日内全额退还给交款人。

第十条 业主、物业使用人装修房屋时，应自觉遵守《广东省物业管理条例》《住宅室内装饰装修管理办法》等有关法律法规规定进行装修。

第十一条  在装饰装修中禁止下列行为：

（一）未经涉及房屋的业主同意及原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，并且未依法办理有关手续，变动建筑主体和承重结构；

（二）违法搭建建筑物、构筑物；

（三）将没有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；

（四）违法改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗；

（五）扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；

（六）违法拆改燃气管道和设施；

（七）损坏房屋原有节能设施，降低节能效果；

（八）擅自拆除、改动排水设施，雨污排水管道错、混接，向雨水管道倾倒污水，堵塞排水设施或者向排水设施内排放、倾倒垃圾、渣土、施工泥浆、油脂、污泥等易堵塞物；

（九）                     ；

（十）法律法规和管理规约禁止的其他行为。

第十二条  业主（物业使用人）应按设计预留的位置安装空调，未预留设计位置的，应按物业服务人指定的位置安装，并按要求做好噪音及冷凝水的处理。

第十三条 业主、物业使用人、装饰装修企业实施装饰装修的具体时间如下：

作业时间：上午 至 ，下午 至 。

拆打时间：上午 至 ，下午 至 。

原则上不允许在节假日及周六、周日进行装修。因特殊情况需要装修，应取得相邻业主及物业服务人同意，并应视具体情况相应缩短装饰装修时间。

业主（物业使用人）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。

第十四条  装饰装修房屋造成共用部位、共用设施设备损坏或侵害相邻业主合法权益的，业主、物业使用人、装饰装修企业应及时修复。造成损失的，责任人应当依法承担赔偿责任。

**第四章 物业的使用**

第十五条  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。

第十六条  业主（物业使用人）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，在供电、供水、供热、供气、排水、通行、通风、采光、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面妥善处理与相邻业主的关系。

第十七条  业主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的业主书面同意后，报有关行政主管部门批准，并告知物业服务人。

第十八条  业主（物业使用人）在本物业管理区域内禁止下列行为：

（一）损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构；

（二）违反法律法规以及本临时管理规约，改变房屋用途，将住宅改变为经营性用房；

（三）将没有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）、书房或厨房的上方；

（四）破坏或者擅自改变房屋外观；

（五）违法搭建建筑物、构筑物；

（六）擅自占用、挖掘、改建、扩建物业管理区域内道路或改变道路规划用途；

（七）损坏或者擅自占用、改建物业共用部位；

（八）损坏或者擅自占用、移装共用设施设备；

（九）损毁树木、园林；

（十）存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险性物品，存放、铺设超负荷物品；

（十一）乱丢垃圾、未分类排放生活垃圾或者从建筑物中抛掷物品；

（十二）发出超过规定标准的噪声或者影响邻居采光、通风；

（十三）违反法律、法规等规定饲养动物；

（十四）损坏或者擅自停用公共消防设施和器材，妨碍公共疏散通道、消防车通道畅通，堵塞安全出口；

（十五）擅自拆除、改动排水设施，雨污排水管道错、混接，向雨水管道倾倒污水，堵塞排水设施或者向排水设施内排放、倾倒垃圾、渣土、施工泥浆、油脂、污泥等易堵塞物；

（十六）违规在人防工程主体结构上穿孔，毁坏或者擅自占用、堵塞人民防空工程功能房及其出入口，破坏人防专有设施设备。

（十七）电动车违规停放和充电。

（十八）在小区公共供水管道上私拉乱接、偷水、转供公共供水和破坏供水设施；

（十九） ；

（二十）法律法规和管理规约禁止的其他行为。

物业管理区域内发生上述行为时，业主、物业使用人有权投诉、举报，物业服务人、物业管理委员会应当根据前期物业服务合同或者临时管理规约及时予以劝阻、制止；劝阻、制止无效的，物业服务人、物业管理委员会应当及时报告有关行政主管部门，相关业主和物业使用人应当积极予以配合。

物业管理区域内发生上述行为侵害业主、物业使用人合法权益的，业主、物业使用人可以依法提起诉讼。物业管理委员会可以依据管理规约的约定或者业主大会的决定，对侵害业主共同利益的行为提起诉讼。

第十九条 物业管理区域内规划的车位、车库应当首先满足业主的需要。建设单位在出售物业前应当制定车位、车库租售方案，明确停放服务收费标准和售价，并在销售现场予以公示。尚未出售的车位、车库，业主、物业使用人需要承租的，建设单位不得以只售不租为由拒绝。

车位、车库不足，确需利用业主共有的道路或者其他公共场地用作停车位或者改建、重建为停车设施的，应当经业主共同决定，并依法办理相关手续，所得收益在扣除合理成本之后归全体业主共有。

物业管理区域内停放车辆，不得影响道路通行、阻碍特种车辆执行任务或者损坏共用设施设备。

第二十条 既有住宅小区需要增设电动汽车充换电设施的，应当优先建设公用充换电设施，供电专营单位应当提供技术指导。公用充换电设施由充换电设施建设收益方负责维护，并承担安全主体责任。

业主在固定车位建设的充换电设施由充换电设施所有权及其使用人负责维护，并承担安全主体责任。所有权人或者使用人委托他人维护管理的，由受委托管理人按照规定和约定承担安全管理责任。电动汽车生产销售企业、充换电设施施工单位和运营单位对其承诺质保期内的充换电设施安全状况以及相关配套设施的质量安全负责。

物业服务人应当积极配合业主依法安装充换电设施，为现场勘察、线路安装、通电运行等环节提供便利条件；加强日常巡查，协助充换电设施相关责任人履行安全责任。

第二十一条 物业服务人应当按照物业服务合同的约定，对物业管理区域内规划配建的车位、车库提供相应的物业服务，维护停车秩序。车位、车库的所有权人应当按照物业服务合同的约定交纳车位、车库的物业服务费。

车位、车库的所有权人出租车位、车库的，应当区分租金和物业服务费的交纳义务。

第二十二条 本物业管理区域内应设置电动自行车、电动摩托车停放充电场所，利用业主共用部位设置电动自行车、电动摩托车停放充电场所的，应当经业主大会同意；设置充电场所所需费用可从业主共有收益中列支。

电动自行车、电动摩托车停放充电场所的产权人、物业服务人和使用人应当承担相应的消防安全主体责任，按照消防技术标准配备必要的消防设施、器材并定期维护保养，加强用电安全管理，杜绝违规储存、使用易燃易爆危险品等违法行为，确保场所符合消防安全条件。

第二十三条 禁止在本物业管理区域内的电梯间、消防通道、楼梯间等封闭空间对电动自行车、电动摩托车进行充电，禁止携带电动自行车、电动摩托车乘坐电梯。

第二十四条 物业服务人应当遵守安全生产、公共卫生、消防、治安、防灾管理等有关公共安全法律法规的规定和物业服务合同约定，制定物业管理区域内安全管理制度，设置安全标识，配置安全防范必要的设施及物资，加强安全教育，开展安全检查，消除安全隐患，并协助有关部门做好物业管理区域内安全防范工作。

物业服务人应当按照《保安服务管理条例》等的规定招用保安人员，并建立健全保安服务管理制度、岗位责任制度和保安员管理制度，加强对保安员的管理、教育和培训。

发生突发性自然灾害、公共卫生事件以及火灾和供水、排水、供电、供气等安全事故时，物业服务人应当采取应急措施，并及时向有关部门和专营服务单位报告，协助做好处置工作。

第二十五条  业主（物业使用人）使用电梯、扶梯时，应遵守电梯、扶梯使用管理规定。

第二十六条  业主（物业使用人）车辆行驶和停放，应遵守以下规定：

（一）   吨以上货车（搬家等特殊情况除外）、大型客车以及载有易爆、剧毒、放射性等危险品的车辆禁止进入小区；

（二）机动车辆在小区内行驶，时速不得超过    公里，禁止鸣笛、练车；

（三）机动车应在规定的车位停放，禁止在消防通道、消防井盖、绿化等场地停放；

（四）按规定缴纳停车费；

（五）禁止擅自在公共停车位上安装任何设置，车辆停放期间，防盗报警器应使用静音，防止发生噪音影响他人生活和休息；

（六）禁止擅自用机动车堵塞物业管理区域内出入通道、消防通道等危害公共安全的行为，损害业主共同利益；

（七）    。

第二十七条 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。

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内容、物业服务费用标准等事项告知受让人、承租人或者居住权人，并自物业转让合同或者租赁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管理委员会和物业服务人。

业主出租物业时，要了解承租人的居住人员信息，防止群租，影响他人的生活和安全。并应当向房地产行政主管部门办理房屋租赁登记备案，向房屋所在地的公安部门（流管办）报送租赁房屋、人员信息。

第二十八条 业主、物业使用人在本物业管理区域内饲养动物时，应遵守有关饲养规定，并应遵守以下约定：

（一）不得在公共场所大小便；

（二）进入公共场所做好安全防范措施，以防伤及他人；

（三）不得因喧哗妨碍他人休息；

（四） 。

**第五章 物业的维修养护**

第二十九条 建设单位应根据相关法律法规等的规定，对物业进行质量保修。

第三十条 物业保修期届满后，物业管理区域内共有部分的维修养护责任由全体业主共同承担。业主委托物业服务人管理共有部分的，由物业服务人按照物业服务合同的约定履行维修养护义务。

第三十一条 因房屋建设质量问题出现渗水，房屋保修期限未届满的，建设单位应当及时维修。

房屋保修期限届满后出现渗水影响相邻房屋的，责任人应当及时维修，依法承担赔偿责任。责任人不履行维修义务的，可以由物业服务人维修，所需费用由责任人承担。因共用设施设备损坏造成渗水的，物业服务人应当及时维修，所需费用在住宅专项维修资金或者共有资金中列支。

物业服务人、物业管理委员会和居民委员会应当为业主处理渗水纠纷提供协助。

第三十二条  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。

第三十三条  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的，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。

第三十四条  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，并在第三方（如所在地居委会或派出所或        ）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责任人承担。

第三十五条  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、绿地及其他共用部位、共用设施设备的，应告知物业管理委员会、物业服务人，在征得相关业主同意和相关职能部门的审批后实施，并按约定期限恢复原状。

第三十六条  物业出现安全隐患，危及公共利益或其他业主合法权益时，物业维修养护责任人应当立即采取措施消除隐患，相关业主和物业使用人应当积极配合。

- 26 -

共有物业的维修、更新、改造费用，由共有该物业的业主按照拥有的物业专有部分建筑面积比例分摊。单幢房屋整体共有部分的维修、更新、改造费用，由该幢房屋的业主按照拥有专有部分房屋建筑面积比例承担。

第三十七条 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。

第三十八条  住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主应当按规定交存和使用住宅专项维修资金。住宅专项维修资金属于业主所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，其归集、使用、管理按照国家和省、市的相关规定执行，不得挪作他用。

住宅专项维修资金管理实行专户存储、专款专用、所有权人决策、政府监督的原则。

商品住宅的业主、非住宅的业主按照所拥有物业专有部分的建筑面积（含公摊建筑面积，下同）交存住宅专项维修资金，首期交存标准为：

（一）未设电梯的商品住宅、非住宅，业主按所拥有物业专有部分的建筑面积55元/平方米的标准交存；

（二）内设电梯的商品住宅业主按所拥有物业专有部分的建筑面积70元/平方米的标准交存；非住宅（车位、车库）业主所拥有物业专有部分的建筑面积55元/平方米的标准交存。

第三十九条 住宅专项维修资金的使用应遵循方便快捷、公开透明、受益人和负担人相一致的原则。使用住宅专项维修资金应当由列支范围内专有部分面积占比2/3以上的业主且人数占比2/3以上的业主参与表决，经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意通过。

第四十条 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。业主转让物业时，业主应当向新业主说明住宅专项维修资金交存和结余情况并出具有效证明，其交存的住宅专项维修资金余额不予退还，一并转让给新业主。

第四十一条 发生危及房屋使用和人身财产安全的紧急情形，需要立即对房屋共有部分进行维修和更新、改造的，物业服务人应当及时采取应急措施，业主大会、业主委员会或者物业管理委员会应当按照有关应急维修程序的规定使用住宅专项维修资金。

发生前款情况后，未按照规定进行应急维修的，镇人民政府、街道办事处组织代为维修，维修费用依法依规从相关业主住宅专项维修资金分户中列支。

采取应急维修的，应急维修工程竣工验收后，组织维修人应当将住宅专项维修基金使用情况以及业主分摊情况在物业管理区域显著位置和市物业管理信息化平台公示，公示期不少于十五日。

**第六章 业主的共同利益**

第四十二条  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人以下权利：

（一）根据物业管理法律法规和本临时管理规约的规定，由物业服务人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各项规章制度；

（二）以告知、规劝、公示、       等必要措施制止业主、物业使用人违反物业管理法律法规和临时管理规约的行为；

（三）       ；

第四十三条  建设单位应在物业管理区域内显著位置设置公告栏，用于张贴通知、公告以及物业管理规章制度。

第四十四条  本物业管理区域内，物业服务收费是采取第

 种方式：1、包干制；2、酬金制。

物业服务收费实行包干制收费方式的，是指业主向物业服务人支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业服务人享有或者承担的物业服务计费方式。

物业服务收费实行酬金制收费方式的，是指在预收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物业服务人，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。预收的物业服务支出属于代管性质，为所交纳的业主所有，物业服务人不得将其用于物业服务合同约定以外的支出。物业服务人每年不少于一次向全体业主公布物业服务资金的收支情况，并接受业主委员会或物业管理委员会的核查,业主对公布的物业服务资金年度预决算和物业服务资金的收支情况提出质询时，物业服务人应当及时答复。

第四十五条 物业服务费用关系到物业管理工作正常开展和全体业主的共同利益，业主在办理物业交付手续后，均应积极履行义务，自觉交纳物业服务费用。业主委托物业服务人提供特约服务的，其费用由双方当事人另行约定。

第四十六条 业主出租物业时，约定由承租人交纳物业服务费用的，业主负连带责任。转让物业的，业主应自觉与物业服务人结清各项物业服务费用。

第四十七条 物业管理区域内依法属于业主的共有收益包括：

（一）利用业主共有的建筑物、停车场地、绿地、道路、楼梯、电梯、房屋外墙、照明设施等共用部位、共用设施设备从事经营活动产生的收入，在扣除合理成本之后所得收益；

（二）因业主的共有部分被侵占、损害或者被依法征收所得的补偿、赔偿费用；

（三）共有收益产生的孳息；

（四）其他依法属于业主共有收益。

第四十八条　利用物业管理区域属于业主共有的道路、绿地或者其他场地作为停放车辆的车位或者利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当征得相关业主和业主大会的同意，并依法办理相关手续。

第四十九条 一个物业管理区域应当且只能开立一个共有收益账户，不得以个人名义开立共有收益账户。

共有收益委托物业管理委员会管理的，物业管理委员会应当持其备案回执向银行等金融机构申请以物业管理项目为单位开立共有收益账户，不得与其他收支合用一个账户。

共有收益委托物业服务人管理的，物业服务人应当开立单独账户专项存放，不得与物业服务人其他收支账户合用，并定期公开共有收益的收支情况。

第五十条 共有收益管理单位应当建立健全共有收益财务管理制度，依法设置会计账簿，进行会计核算，并妥善保管共有收益的会计凭证、会计账簿、财务会计报告等会计资料。

共有收益管理单位应当于每半年结束之日起十五日内，在市物业管理信息化等平台将共有收益账户的收支情况公告十五日以上。业主、物业管理委员会对共有收益收支情况提出异议的，共有收益管理单位应当自收到异议之日起七日内书面答复。

物业管理委员会可以聘请专业机构对共有收益的收支情况进行审计，并将审计结果向全体业主公布，共有收益管理单位应当依法配合。审计费用从共有收益中列支。

任何单位和个人不得伪造、变造、隐匿、故意销毁共有收益的会计资料。

第五十一条 共有收益应当主要用于补充住宅专项维修资金，也可以按照业主大会的决定用于下列支出：

（一）维修、更新、改造、增设共有部分；

（二）召开业主大会会议工作经费，物业管理委员会工作经费；

（三）第三方审核、检测所需费用；

（四）开展业主公益活动；

（五）共用设施设备专项财产保险；

（六）临时管理规约、管理规约或者物业服务合同规定的其他事项；

（七）业主共同决定用于物业管理的其他费用。

任何单位和个人不得挪用、侵占共有收益。

**第七章 业主的权利和义务**

第五十二条 本物业管理区域内的业主依法享有以下权利：

（一）按照物业服务合同的约定，接受物业服务人提供的服务；

（二）提议召开业主大会会议，并就物业管理的有关事项提出建议；

（三）参加业主大会会议，行使投票权；

（四）推荐或者自荐业主委员会委员的候选人，选举业主委员会委员，并依法享有被选举权；推荐或者自荐物业管理委员会的业主代表；

（五）监督物业管理委员会的工作；

（六）监督物业服务人履行物业服务合同；

（七）对物业共用部位、共用设施设备和相关场地的使用情况享有知情权和监督权；

（八）监督物业共用部位、共用设施设备专项维修资金的管理和使用；

（九）对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利；

（十）法律、法规规定的其他权利。

第五十三条　本物业管理区域内的业主依法履行以下义务：

（一）自觉遵守法律、法规的规定和本临时管理规约的约定；

（二）自觉遵守本物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序、环境卫生、公共绿化、装饰装修、消防安全、房屋安全、垃圾分类、噪音管理、排水管里、动物饲养、卫生防疫、高空坠物管理、规划管理、停车管理等方面的规章制度；

（三）按照国家有关规定交纳专项维修资金；

（四）按时交纳物业服务费、水费、电费、燃气费等相关费用；

（五）依法配合物业服务人的物业管理活动，配合对物业共用部位、共用设施设备进行的维修养护，执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施；

（六）法律、法规规定的其他义务。

业主不得以放弃权利为由不履行义务。

**第八章  违约责任**

第五十四条  本物业管理区域内的任何单位和个人应自觉遵守本临时管理规约，对违反本临时管理规约，造成其他业主的物业损害或导致业主共同利益受损的，其他业主、物业使用人、物业管理委员会和物业服务人可依据本临时管理规约向相关行政管理部门投诉或者向人民法院提起诉讼。

**第九章  附  则**

第五十五条  本临时管理规约所称物业的专有部分，是指由业主独立使用、能够产权登记并具有排他性的房屋、车位、摊位等特定空间。

第五十六条 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。

第五十七条 物业服务人，包括物业服务企业和其他管理人。

第五十八条  业主转让物业时，应提前通知物业服务人，并要求物业继受人签署本临时管理规约承诺书。出租物业时，承租人应在租赁合同中承诺遵守本临时管理规约。如物业继受人或承租人未签署本临时管理规约承诺书，不免除遵守本临时管理规约及履行义务的责任。

第五十九条 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。

第六十条 本临时管理规约由业主、建设单位和物业服务人各留存一份。

第六十一条 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。

第六十二条 本临时管理规约自本物业管理区域内的首套物业销售之日( 年 月 日)起生效，至业主大会成立并通过《管理规约》后终止。

附件：1-1.规划平面图

1-2.业主承诺书

附件1-1：

规划平面图

（粘贴在以下空白处）

附件1-2：

业主承诺书

本人是 （小区名称及具体位置，以下称该物业）的物业买受人，为维护本物业全体业主的共同利益，本人承诺如下：

一、本人已阅读本物业管理区域的《 （物业名称）临时管理规约》全部内容。

二、同意履行、遵守并督促该物业有关人士履行、遵守本临时管理规约。

三、本人同意承担违反本临时规约的相应责任，并同意对该物业的使用人违反本临时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受让人签署的本临时规约承诺书并送交 物业服务公司（该小区物业服务公司名称），物业服务公司在收到物业受认人签署的承诺书前，本承诺书继续有效。

五、本人如对本临时规约中的部分内容及条款存在疑问将保留意见，待业主委员会成立之后向其反映，但在业主委员会成立并制定相关管理规约前，承诺遵守本临时规约的所有内容。

业主（或委托人）签章：

 时间：