**东莞市（物业管理区域名称）临时管理规约**

（示范文本）

第一章 总 则

**第一条** 为加强本物业服务区域物业的管理，维护业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益，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》《东莞市物业管理办法》等法律法规规章有关规定，制定本临时规约。

**第二条** 本临时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，应与本临时规约一致。物业买受人在与建设单位签订商品房买卖合同时，应当对遵守本临时规约并予以书面承诺。

**第三条** 本临时规约对本物业管理区域内全体业主、物业使用人均具有约束力。物业的所有权发生变更时，本临时规约对原业主的效力及于新的物业继受人。

**第四条**  物业服务企业应遵循本临时规约的内容，且依法依规开展物业管理服务活动。

**第五条** 本物业服务区域内的任何单位和个人违反本临时规约的约定，造成其他业主的合法权益或者导致业主共同利益受损的，有利害关系的业主、物业使用人、业主委员会和物业服务企业可依据本临时规约向相关行政管理部门投诉或者向人民法院提起诉讼。

第二章 业主的权利和义务

**第六条** 本物业管理区域的基本情况（详见规划平面图）

（一）名称： ；

（二）坐落位置： ；

（三）物业总建筑面积： ；

（四）区域四至： ；

（五）物业服务办公用房建筑面积为 平方米，位于 [幢] [座] 单元 层 室；

**第七条** 根据物业买卖合同，在本物业服务区域内，以下部位和设施设备为建设单位所有：

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。

### **第八条** 业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权。尚未依法办理所有权登记，但因买卖、赠与、遗赠、继承、合法建造、人民法院及仲裁机构的法律文书或者人民政府的征收决定等旨在转移所有权的法律行为已经合法占有该房屋的单位或者个人，在物业管理活动中享有法律、法规规定的业主权利，并承担相应的义务。

**第九条** 业主在本物业服务区域内，享有下列权利：

（一）按照物业服务合同的约定，接受物业服务企业提供的服务；

（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，行使表决权；

（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，并享有被选举权；对本临时规约约定不宜推荐的业主，不推荐其作为业主代表、业主委员会委员候选人；

（五）监督物业服务企业履行物业服务合同；

（六）对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利；

（七）监督维修资金和共有资金的管理和使用；

本物业服务区域内依法属于全体业主所有的共有资金包括：

1.利用共用部位、共用设施设备经营产生的收入，在扣除合理成本之后所得收益；

2.管理规约、业主大会议事规则约定或者业主大会决定由全体业主共同分摊缴交的费用；

3.共用部位被依法征收的补偿费；

4.共有资金产生的孳息；

5.其他合法收入。

（八）法律、法规规定的其他权利。

**第十条** 业主在本物业服务区域内，履行下列义务：

（一）遵守法律、法规的规定和本临时规约的约定，遵守物业服务区域内公共秩序、环境卫生、公共绿化、装饰装修、消防安全、房屋安全、垃圾分类、噪声管理、排水管理、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，承担相关安全责任，并妥善处理与相邻业主的关系；

（二）按照物业服务合同的约定按时交纳物业服务费、水费、电费等相关费用；

（三）依法配合物业服务企业，执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施（含违建停工措施）；

（四）按照规定交纳住宅专项维修资金；

（五）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。

第三章 物业安全管理与使用维护

**第十一条** 本物业管理区域内业主、物业使用人禁止出现下列行为：

（一）在用地范围内加建、扩建、开挖地下室，损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构、房屋外观，擅自改变房屋原规划用途；

（二）将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；

（三）未经批准擅自改变建筑内部平面布置和消防设施，影响消防安全和疏散要求

（四）违法建造建筑物、构筑物；

（五）损坏或者擅自占用、改建、扩建、移装共有部分、共用设施设备或场地；

（六）擅自建设、接驳给排水、供电系统；

（七）擅自占用、堵塞、封闭本物业管理区域消防通道（如疏散通道、安全出口、消防车通道等 ）；

（八）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，排放有毒、有害物质，存放、铺设超负荷物品；

（九）侵占或损坏道路、绿地、花卉树木、艺术景观及文体休闲设施；

（十）在建筑顶层搭棚设架和随意堆放杂物，或在建筑物阳台边沿、窗口及外墙堆放、吊挂物品，或从建筑物抛掷物品危害他人人身财产安全或者破坏环境卫生等行为；

（十一）制造超标准噪声，包括但不限于大音量播放电视、音响、举行喧闹的聚会、舞会、机器设备噪声等；

（十二）随意在自有房屋阳台及外墙悬挂横幅及张贴公告、高空抛物，在共有部分和公共场所悬挂、张贴或乱涂乱画；

（十三）其他补充条款： ；

（十四）其他法律、法规规定禁止的行为。

本物业管理区域内发生前款所列行为时，业主、物业使用人有权投诉、举报，物业服务企业应当及时劝阻；劝阻无效的，业主、物业服务企业应当及时报告本物业所在地园区管委会、镇人民政府（街道办事处）或有关政府部门，同时物业服务企业可在小区公告业主、物业使用人的不良行为；园区管委会、镇人民政府（街道办事处）或有关政府部门在依法处理时，相关业主、物业使用人应当予以配合。

业主、物业使用人负责物业专有部分的安全检查、维护、保养，及时消除安全隐患，对其所有或者使用的窗户、阳台、搁置物、悬挂物等可能影响公共安全的物品和设施设备承担安全管理责任。

**第十二条** 业主、物业使用人在物业使用过程中，应遵守下列约定：

**（一）装饰装修**业主、物业使用人对物业专有部分进行装饰装修、维修及高空作业等活动的，应当事先告知物业服务企业，与物业服务企业签订《装饰装修管理服务协议》，并严格遵守协议约定。

在指定地点放置装饰装修材料及建筑垃圾，不得擅自占用共有部位。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、物业使用人的正常生活、学习和工作造成影响；工作日中午 ： 至 ： ，下午 ： 至次日上午 ： 以及节假日（全天或其他规定时间段），不得从事敲、凿、锯、钻等产生噪声的施工；

业主、物业使用人未与物业服务企业签订住宅装饰装修管理协议及违反住宅装饰装修管理协议或相关装修规定的，物业服务企业可以禁止施工人员、施工工具、装修材料等进入物业管理区域。

因装饰装修影响共有部分、共用设施设备正常使用或侵害相邻业主合法权益的，应及时恢复原状或暂停施工并承担相应法律责任；如违反法律、法规和本临时规约、装饰装修管理服务协议的有关约定，且未及时更正的，装饰装修保证金暂不予退还，装饰装修保证金按业主、物业使用人与物业服务企业签订的协议的相关约定处理。

**（二）空调安装**

业主、物业使用人应当事先告知物业服务企业，提供施工人员相关资格证明，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。

安装空调，固定架必须牢固，并用防锈空调架及防锈螺栓，否则以后因此所产生的外墙污染，应由该业主负责清洁或复原。空调安装过程中涉及窗扇及百叶拆装的，业主或使用人须监督安装施工人员，在安装空调完成后将窗扇及百叶固定、恢复原状,不得漏装少装固定螺丝，并承担脱落风险与责任。

**（三）电梯使用**

业主、使用人应当遵守法律、法规明确的电梯安全使用管理规定，遵守安全使用说明和安全注意事项。

电梯故障或存在安全使用风险，经具备电梯监督检验或型式试验资质的技术服务机构检测，需要进行安全评估和修理、改造、更新且收到整改通知的，由全体业主或部分共有业主委托有资质的专业单位实施安全评估和修理、改造、更新，相关费用由全体业主或相关受益业主共同承担，所需费用可按相关规定在住宅专项维修资金中列支，也可由全体业主或相关受益（恢复：部分共有）业主自行筹集。

**（四）车辆行驶与停放**

业主、物业使用人在本物业管理区域内的车辆行驶和停放，应遵守以下规则：

1.超过限重 吨位以上的货车、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本物业管理区域（不含垃圾清运车、消防车等特别车辆）；

2.机动车辆在本物业管理区域内行驶，时速地面不得超过15公里（地库行驶时速不得超过5公里），禁止鸣笛、练车；

3.机动车应在规定的车位停放，禁止在消防通道、消防井盖、疏散通道、安全民出口、绿地及人行通道等场地停放；

4.按规定缴纳机动车停放服务费；

5.禁止擅自在非自有产权车位上安装任何装置，禁止擅自在自有车位上安装充电装置；

6.禁止在本物业服务区域内的电梯间、楼梯间、疏散通道、安全出口等公共区域、房屋内等封闭空间停放电动自行车、电动汽车或携带上述车辆充电电池，且不得在以上地方对其进行充电，禁止携带电动自行车、电动摩托车或上述车辆充电电池进入大堂、乘坐电梯。

7.其他补充条款： ；

**（五）休闲娱乐**

在本物业管理区域内开展有噪音或音响设备的休闲娱乐活动（如广场舞、打篮球等）时间不应早于 点整或超过 点整，白天音乐声不得超过 分贝，晚上不得超过 分贝；在每年高考和中考前 天或其他特殊时间段，应暂停一切有音响设备的休闲娱乐活动。

**（六）饲养动物**

业主、物业使用人在本物业管理区域内饲养动物不得违反法律、法规的规定，并应遵守以下约定：

1.饲养犬只的，业主应严格遵守《东莞市养犬管理条例》依法养犬、文明养犬；

2.不得影响其他业主、物业使用人的正常生活、工作和学习；

3.进入共有部分和公共场所应采取牵拴绳子、口罩等有效措施防止宠物伤人；

4.养犬人应文明遛犬并携带宠物粪便袋或垃圾袋，及时清除犬只所排泄的粪便。对未能及时清理犬只粪便的行为，物业服务企业有权要求养犬人进行清理或代为清理并收取清洁费。对未及时清理犬只在公共区域排泄的粪便的宠物饲养人收取每次 元的清洁费。

5.其他补充条款： 。

**（七）垃圾投放**

本物业管理区域内，业主、物业使用人应当遵守法律法规和规范性文件关于生活垃圾分类投放的有关规定，接受本物业管理区域内垃圾分类管理责任人的管理，禁止乱扔生活垃圾。

业主、使用人未按照相关法律、法规、规章的规定对其产生的生活垃圾进行户内分类并分类投放的，由物业服务企业予以劝阻;劝阻无效的，物业服务企业可以将上述行为人及其行为在公示栏中予以公示。

**（八）**其他补充条款： 。

**第十三条** 物业服务企业应当按照物业服务合同的约定，对物业服务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、物业服务费的交纳义务。

**第十四条** 业主转让或者出租所拥有的专有产权房屋时，应当将临时管理规约、物业服务费用标准等事项告知受让人或者承租人，将本临时规约作为物业专有部分转让合同或者租赁合同的附件。并自签订物业转让合同或者租赁合同之日起15日内，将物业转让合同或者租赁合同复印提交物业服务企业或其他管理人和业委会。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。

业主、物业使用人未遵守上述规定，物业服务企业可书面要求业主或承租人限期纠正。违法违规行为被有关管理部门责令改正的，业主应当及时整改，或书面授权第三方机构代为整改，并采取临时性措施，确保出租房屋使用安全。物业使用人违反本临时规约的，相关业主承担连带责任，法律法规另有规定的除外。

**第十五条** 业主、使用人应当依法依规使用和维护本物业管理区域内的消防设施设备，不得损坏消防设施设备，不得影响消防安全。业主有违反消防安全的行为被消防管理、公安机关等部门责令整改的，应当按照要求及时整改。建设单位、物业服务企业要在《前期物业服务合同》中明确消防安全管理责任制清单，切实履行消防安全管理职责。

电动自行车、电动汽车停放充电场所的产权人、物业服务企业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。

**第十六条** 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。在保修期内存在的质量问题，建设单位应按照《商品住宅质量保证书》约定的时间内及时解决；建设单位拒绝修复或者拖延修复的，业主可以自行委托他人修复，修复费用及修复期间造成的其他损失由建设单位承担。

建设单位聘请物业服务企业处理保修事宜的，双方应签订书面协议明确权利义务关系。

**第十七条** 保修期满后, 物业共用部位、共用设施设备维修养护由全体业主共同负责；物业专有部分维修养护由业主自行负责，但其维修养护行为不得妨碍其他业主的财产安全及生活安宁。

建设单位与物业服务企业签订的《前期物业服务合同》应约定，物业共用部位、共用设施设备在保修期满后，物业服务企业为其提供日常运行、维修养护的责任范围，明确责任清单和费用标准。业主阻扰维修养护的进行，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。

保修期满后，超出《前期物业服务合同》约定范围的物业共用部位、共用设施设备的其他维修（如：中修、大修）或更新、改造事项由相关业主共同出资处理，费用首先从住宅专项维修资金中列支，超出住宅专项维修资金范围的费用，由业主自筹解决。业主应按我市政策规定的方式、标准交存（或续筹）住宅专项维修资金；利用物业共用部位、共用设施设备进行经营所得公共收益，应首先用于补充住宅专项维修资金。

第四章 前期物业服务

**第十八条**  本物业管理区域业主大会成立前，为前期物业管理阶段。前期物业管理阶段，由建设单位按照国家、广东省和东莞市的有关规定，选聘物业服务企业提供前期物业服务，并签订书面的《前期物业服务合同》。本物业管理区域业主大会成立后，前期物业管理阶段结束，由业主大会履行选聘或者续聘物业服务企业职责，业主委员会应当与业主大会选聘或者续聘的物业服务企业签订《物业服务合同》。

**第十九条** 业主同意授权建设单位通过前期物业管理招标选聘的物业服务企业代为查验本物业服务区域内的共用部位、共用设施设备。物业服务企业应当按照国家有关规定和前期物业服务合同的约定，和建设单位对物业服务区域内共用部位、共用设施设备进行检查和验收，确认现场查验结果，形成查验记录，签订物业承接查验协议。

承接查验协议应当对物业承接查验基本情况、存在问题、解决方法及时限、双方权利义务、违约责任等事项作出约定。对于承接查验发现的问题，建设单位应当在30日内予以整改。

**第二十条** 本物业管理区域业主（物业使用人）应按照（前期）物业服务合同约定的物业服务费标准、交费方式、交费时间交纳物业服务费。物业服务企业应按照（前期）物业服务合同约定的服务内容和标准提供物业管理服务。

业主、物业使用人未按规定和约定支付物业服务费、停车费等费用的，物业服务企业应当督促其限期交付，业主逾期仍不支付的，物业服务企业可以在物业管理区域内公布欠交情况、注明欠交费用的业主室号进行催讨，也可以直接向人民法院起诉。

**第二十一条** 物业服务合同约定以外的共用的专项设备运行的能源消耗及损耗,如住宅的充电桩变压器、二次加压水泵，写字楼的中央空调，应独立计量核算，相关业主应当按房屋面积（或按户）据实分摊合理的费用。

**第二十二条**  物业服务企业可以针对业主（物业使用人）需求提供特约服务。特约服务收费，实行市场调节价，应坚持公平、自愿的原则。特约服务项目及收费标准，应在物业服务中心公示。**第二十三条** 前期物业管理期间发生下列情形之一的，建设单位应当按国家、省市现行物业服务招投标的法规政策规定另聘物业服务企业：

（一）物业服务企业违约，致使合同目的不能达到，建设单位与原物业服务企业已解除《前期物业服务合同》的；

（二）物业服务企业书面提出解除合同;

（三）物业服务企业因解散、破产等原因无法履行物业服务合同的;

（四）前期物业服务合同届满，物业服务企业不愿继续提供服务的；

（五）前期物业服务合同届满，建设单位不同意续聘原物业服务企业的；

**第二十四条** 因物业服务企业突然撤离等原因，导致物业区域无法及时另聘物业服务企业的，在另聘物业服务企业之前，可以采取以下方式管理住宅小区：

（一）建设单位临时自行管理；

（二）可以请求园区管委会、镇人民政府（街道办事处）指定物业服务企业或其他管理人进行临时代管；建设单位与代管的物业服务企业签订临时代管协议，明确临时代管期限、服务内容、服务标准，临时代管期间的物业服务费用，按照临时代管前的物业服务合同约定的物业服务费用标准执行，业主按临时代管协议的约定支付物业服务费；

（三）建设单位注销或没有建设单位的，由园区管委会、镇人民政府（街道办事处）指定属地社区（居委会）与物业服务企业签订临时代管协议。

第五章 业主大会、业主委员会的组建

**第二十五条** 申请依法有序组建业主大会、业主委员会的，业主应当自觉接受园区管理委员会、镇人民政府（街道办事处）、村（社区）等相关管理部门的管理和监督。

**第二十六条** 符合成立业主大会条件的，业主提出书面申请，园区管理委员会、镇人民政府（街道办事处）、村（社区）指导、协助业主推荐产生业主大会筹备组(以下简称“筹备组”)。

筹备组成员由业主代表、建设单位、园区管委会、镇人民政府（街道办事处）代表和村（居）民委员代表15人组成。筹备组成员应当符合《东莞市物业管理办法》规定的条件,其中，筹备组组长由属地园区（镇街）政府代表或其委托的村（居）委会代表担任，负责统筹筹备组的工作；业主代表由园区管委会、镇人民政府（街道办事处）组织业主推荐或者业主自荐产生，人数为9人。

**第二十七条** 业主报名参加筹备组业主代表竞选，若符合条件的参选人数超过业主代表规定名额的，由全体参选人协商，协商一致的，按协商结果确定；协商不一致的，按园区（镇街）政府协调办法确定相关人员。

业主、园区（镇街）政府应按照“政治素质好、服务能力强、奉献精神强”标准选拔优秀人才进入业主大会筹备组。

（一）符合下列条件的本小区业主，在参选人协商、政府协调时，应优先当选筹备组业主代表：

1.中共党员、人大代表、政协委员、机关事业单位在编人员、村（居）委会委员干部的业主（上述业主代表原则上占整个业主代表总数的1/3以上）；

2.曾获评园区（镇街）或市级以上级别荣誉称号的业主；

3.承诺不参选业主委员会委员的业主；

4.模范遵守管理规约，履行业主义务，报名前三年内无拖欠住宅专项维修资金和物业服务费用，无损害公共利益行为的业主。

（二）存在下列情形之一的业主，不宜推荐担任筹备组业主代表，在参选人协商、政府协调业主代表名额时，按录取顺序应排在其他参选人之后：

1.损坏房屋承重结构，违法搭建建筑物、构筑物，破坏房屋外貌的（包含外立面）;

2.擅自改变物业使用性质，或违反本临时规约有关房屋租赁使用规定的;

3.没有按时缴交物业服务费、专项维修资金，或未续筹专项维修资金的（含虽已补缴，但按相关规定仍处于限制参选期内的）;

4.本人及其近亲属存在为本物业服务区域提供物业服务的企业及其下属单位、分包单位任职的；

5.曾因违法犯罪被追究刑事责任的；

6.道德品行不端，不赡养老人，打架斗殴、聚众赌博、生活作风有问题的;

6.泄露业主和物业使用人的地址、通讯等个人信息，或其他人信息造成不良影响的；

7.用威胁、暴力、欺骗、贿赂等不正当方式破坏或妨碍选举的；

8.煽动、组织群众非正常上访、闹事、扰乱公共秩序的；

9.有社会公认的失信行为且影响恶劣，或有恶意失信行为被法院等纳入失信被执行人名单且至今未撤销的；  
 10.涉嫌严重违法违纪正在接受纪检监察、公安、司法机关立案调查处理的，或因构成犯罪被人民法院判决免予刑事处罚，或被检察机关作出不起诉决定未满三年的，或被处以行政拘留等处罚未满三年的，或受到党纪处分尚未超过所受纪律处分有关任职限制期限的；

11.散布违背党的理论和路线方针政策的意见，公开发表违背党中央决定的言论，制造、传播政治谣言及丑化党和国家形象言论的;

12.参加邪教组织、参与非法宗教活动的；

13.法律、法规、规章和规范性文件等规定的其他不宜作为筹备组成员候选人的情形。

**第二十八条** 筹备组工作会议由筹备组组长根据实际工作需要召集召开，筹备组成员认为需要召开会议的，可以向筹备组组长提出书面申请，筹备组组长收到申请后，符合召开条件的，应及时组织召开；不符合条件的，书面回复申请人。

筹备组共同决定事项，应当有三分之二以上的筹备组成员出席，且经全体筹备组成员总人数三分之二以上同意。

筹备组发布的通知或者公告，应当加盖物业所在地园区（镇街）政府公章或由物业所在地村（居）委会代章，筹备组成员个人或小区其他业主不得擅自以筹备组名义发布相关通知或者公告。

**第二十九条** 业主应当按照《民法典》《物业管理条例》《广东省物业管理条例》《住房和城乡建设部等部门关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》（ 建房规〔2020〕10号）《业主大会和业主委员会指导规则》《东莞市物业管理办法》《东莞市业主大会和业主委员会成立若干规定》和《中共东莞市委组织部关于印发<关于加强和改进全市住宅小区党建工作的若干措施>的通知》（东组通〔2021〕35号）等，以及今后新发布的法律法规政策相关规定组织召开首次业主大会会议。

**第三十条** 业主委员会委员由5到15名委员组成，组成人员为单数，具体委员人数由筹备组根据物业管理区域实际情况决定。业主报名参加业委会委员候选人竞选，若符合条件的报名人数超过业委会委员候选人规定名额的，由报名人协商产生，协商不成的，由筹备组协调选出。在参选人协商、筹备组协调时，参照筹备组业主代表的推荐方式选取业委会委员候选人。

**第三十一条** 前期物业管理阶段，业主应当向建设单位、物业服务企业或其他管理人提供详细有效的联系地址、通讯方式；以上信息发生变更时，应及时通知建设单位、物业服务企业或其他管理人；若因业主原因导致联系中断，由此造成的损失由业主承担。

建设单位、物业服务企业或其他管理人应建立本小区的业主名册，并按规定转交业主大会筹备组。如需变更联系地址、通讯方式，业主应亲自联系筹备组提供身份证明文件办理。筹备组在召开业主大会活动中，可以按规定使用经市行政主管部门认可的电子系统进行投票，组织业主进行身份验证，也可以将相关[资料](http://www.pmceo.com/wgzl/)按原预留联系地址、通讯方式进行通知、送达，或邮寄到业主购房时的居民身份证地址或《商品房买卖合同》上预留的地址；其他送达方式，应经业主大会筹备组决议、公告后方可实施。

在业主大会表决的事项中，不得采取“在规定的时间内未反馈意见或参会未表决的业主的投票权数计入已表决的多数”的投票表决统计方式。

建设单位、物业服务企业或其他管理人与其工作成员不得泄露业主和物业使用人的地址、通讯等个人信息。

第六章  物业的维修养护与共有部分收益

**第三十二条** 业主、物业使用人应当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;

（二）因维修养护物业确需进入相关业主的专有部分时，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，应负责修复并承担赔偿责任。

（三）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书面申请，物业服务企业应在接到申请之日起 日内作出是否同意的书面决定;逾期不作出决定的，视为同意。业主、物业使用人临时占用、挖掘道路、场地的，须在约定的时间内恢复原状;造成损失的，应当赔偿。

（四）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，责任人应当及时应急维修;责任人不履行或者无法履行应急维修义务，且需进入物业内部应急维修的，授权物业服务企业可在公安机关、居委会或其他业主到场见证下实施应急维修，维修中发生的费用由责任人承担。

（五）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。在保修期内出现的质量问题由建设单位在约定时限内解决。建设单位拒绝修复或者拖延修复等未按规定承担保修责任的，业主、物业使用人可向建设行政管理部门投诉或者向人民法院提起诉讼。

**第三十三条** 业主应当按照下列规定筹集和使用维修资金：

（一）按照规定交纳专项维修资金；

（二）维修所发生的检测费用、审价费等相关费用由受益业主承担和分摊；维修资金使用管理按照政府有关规定执行。

**第三十四条** 本物业管理区域共有部分收益按前期物业服务协议约定由业主及物业服务企业按比例分配；没有约定的，扣除物业服务企业的合理成本后归全体业主。管理公共收益的物业服务企业,应当在银行开设专户对公共收益进行专项存储,收支情况单独立账,不能与企业的其他账户合用。同时管理多个物业小区的,物业服务企业应对每个物业小区公共收益单独开户列帐。前期物业服务企业应严格使用物业小区公共收益账户收存和支出小区公共收益。物业服务企业应当每半年不少于1次将公共收益收支情况在物业小区公示栏实行公示,接受业主监督,公示时间不得少于10日，并对业主的询问予以解答和说明。

归全体业主公共部分收益原则上用于本年度内物业管理区域的设备设施、环境绿化等事项的优化提升，投入部分不少于本年度公共部分收益的50%以上，本年度未使用的节余部分归集到小区公共收益专用账户。本物业管理区域共有部分收益，按照业主专有部分占建筑物总面积和总户数的比例，表决使用。禁止任何单位、个人侵占、处分或者改作他用。不得将公有资金以现金、购买实物等分配给业主。

第七章 附则

**第三十五条** 为维护业主的共同权益，本物业管理区域内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：

（一）根据法律、法规的规定和本临时规约、前期物业服务合同的约定，制定必要的物业管理制度，并督促业主、物业使用人遵守、执行；

（二）以规劝、公示、上报、诉讼等方式制止业主、物业使用人违反本临时规约等物业管理制度的行为；

（三）在本物业管理区域内公示或向相应主管部门报告不遵守本临时规约等物业管理制度的业主、物业使用人的姓名及违约事实；

（四）有权对恶意堵塞道路、小区出入口、消防通道的车辆进行锁车及移车，并每次收取不少于 元的移车费，且不承担车辆移动过程中的损失及损坏（所得移车费扣除成本后纳入小区公共收益）；

（五）有权对占用公共地方的堆放物品（公共楼道、电梯厅、架空层、消防通道摆放的鞋柜、自行车、儿童车等各种杂物）清理并不承担因清理而产生的任何损失；

（六）小区内发生意外、紧急或特殊事件（如火灾、疫情或紧急停水、停电、停气等）如有需要，业主及物业使用人应积极配合、协助相关部门及物业服务企业采取应急措施。

**第三十六条** 本临时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.规划平面图

2.业主承诺书

附件1：

规划平面图

（粘贴在以下空白处）

附件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《东莞市 （物业管理区域名称）临时管理规约》。

二、同意履行、遵守并督促该物业有关人士履行、遵守本临时规约。

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之前，承诺遵守本临时规约的所有内容。

业主（或委托人）签章：

时间：