

## 目录

<b>前期物业管理服务协议.....</b>	<b>1</b>
第一条 物业基本情况.....	1
第二条 双方的权利和义务.....	2
第三条 物业管理服务内容.....	3
第四条 物业服务质量.....	4
第五条 物业服务费用（不包括房屋共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造费用）....	5
第六条 其他有偿服务费（本条款包括但不限于下列费用）: .....	6
第七条 代收代缴收费服务.....	6
第八条 住宅专项维修资金的管理与使用.....	7
第九条 保险.....	7
第十条 违约责任.....	7
第十一条 .....	8
第十二条 .....	8
第十三条 .....	8
第十四条 .....	8
第十五条 .....	8
第十六条 .....	8
<b>东风佳园三期临时管理规约.....</b>	<b>9</b>
第一章 定义.....	9
第二章 开发企业的权利、义务.....	11
第三章 业主的权利、义务.....	12
第四章 业主大会和业主委员会.....	19
第五章 本项目物业区域之管理.....	19
第六章 违约责任.....	24
第七章 其他事项.....	25
附件 关于《东风佳园三期临时管理规约》的承诺书.....	27
<b>房屋装修须知.....</b>	<b>28</b>
<b>装修承诺书.....</b>	<b>29</b>
<b>消防安全责任书.....</b>	<b>30</b>

# 前期物业管理服务协议

本协议当事人

甲方：\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

乙方：东风襄阳置业有限责任公司物业服务分公司

电话：0710-3397999

通讯地址：襄阳市东风汽车大道 28 号悦活荟广场写字楼 6 楼

根据《物业管理条例》及有关法律、法规，以及 东风襄阳置业有限责任公司 和 东风襄阳置业有限责任公司物业服务分公司 签订的 东风佳园三期 小区《前期物业服务合同》，甲、乙双方本着平等自愿、诚实信用的原则订立本协议，共同遵守。

下列术语在本协议中所赋予的定义是：

- 专有部分：指甲方在本物业中依法取得独立使用并具有排他性的独立空间或区域，包括上述空间或区域内专用的计量设施和管线接驳端以内的相关设施设备。
- 共用部位——指房屋主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。
- 共用设施设备——指共用的给排水管道、雨水管、水箱、加压水泵、电梯、供电线路、通讯线路、照明、供气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

## 第一条 物业基本情况

甲方所购房屋类型：普通住宅

甲方所购商品房为：东风佳园三期 小区 栋 单元 号房

建筑面积：平方米（以不动产权证登记面积为准）。

## 第二条 双方的权利和义务

### 一、甲方的权利义务

1. 根据本小区《前期物业管理服务协议》的约定接受物业公司提供的服务；
2. 参加业主大会，行使投票权并享有选举权、被选举权和监督权；
3. 监督乙方的物业服务行为，就物业服务的有关问题提出意见和建议；
4. 遵守本小区的《临时管理规约》、《住户手册》及物业服务相关制度；
5. 按照法律、法规的规定及本协议的约定，配合物业公司开展物业服务工作；
6. 按照本协议约定，按时向物业公司缴交物业服务费；
7. 按照国家及政府的有关规定交纳住宅专项维修资金；
8. 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的，应事先书面告知乙方，得到乙方许可后方能使用，并在约定的期限内恢复原状；使用过程中造成损坏的，应给予赔偿；
9. 对其产权所属的房屋具有法定的所有权，但所有权属异动（如甲方转让、出租物业专有部分、设立居住权或者依法改变共有部分用途的）须在 7 个工作日内以书面形式通知乙方。房产出售后，甲方须告知并负责促成受让人与乙方重新签订本协议，在协议未签订之前，视为甲方已将本合同的权利与义务一并转让予受让人。房产出租后，甲方须保证该承租人遵守并履行本合同和《临时管理规约》所约定的条款。房产异动后，如甲方未履行本条之义务应承担连带责任；
10. 对承租人、使用人及访客等违反本小区的《临时管理规约》、《住户手册》和物业服务制度等造成的损害承担连带民事责任；
11. 按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、通行、卫生、环保及维修等方面的相邻关系，不得侵害他人合法权益；
12. 甲方同意承担乙方因追索甲方拖欠的物业服务费所产生的一切费用（包括但不限于诉讼费、保全费、律师代理费等）；
13. 甲方不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。甲方将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主一致同意；
14. 甲方应当遵守法律、法规以及管理规约，相关行为应当符合节约资源、保护生态环境的要求。对于乙方执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，甲方应当依法予以配合。

### 二、乙方的权利义务

1. 根据有关法律法规及本《前期物业管理服务协议》，结合本小区的实际，制定物业服务制度；

2. 建立本小区的物业服务档案资料；
3. 编制本小区的物业服务及财务年度计划并组织实施；
4. 编制房屋、附属建筑物、构筑物、设备、绿化等的年度安全检查、维修养护计划和大中修方案并组织实施；
5. 告知业主和物业使用人有关物业使用的规定，当业主和物业使用人进行装饰装修时，告知有关注意事项和禁止性规定，订立书面服务协议，并负责监督；
6. 对本物业服务区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修和使用等方面法律、法规的行为，应当予以劝阻并及时向有关行政管理部门报告；
7. 乙方有权管理和使用小区物业服务用房为甲方提供物业服务。协助做好本物业服务区域内的安全防范工作，发生安全事故时，在采取应急措施的同时，应及时向有关行政管理部门报告；
8. 有权委托专业公司承担本物业的专项管理与服务业务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方；
9. 向甲方提供房屋专有部分、自用设施设备的维修养护等有偿服务；
10. 根据本协议向甲方收取物业服务费用及代收代缴费用。甲方不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。甲方违反约定逾期不支付物业费的，乙方可催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，乙方可以提起诉讼要求甲方支付；
11. 乙方针对甲方任意弃置垃圾、高空抛物、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业费等损害他人合法权益的行为，有权依照法律、法规以及管理规约，要求甲方停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失。

### 第三条 物业管理服务内容

- 一、房屋共用部位的维修、养护和管理。
- 二、房屋共用设施设备的维修、养护、运行和管理。
- 三、环境卫生：
  1. 公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁、保洁及生活垃圾的清运。
  2. 共用绿地、花木、建筑小品的养护和管理。
- 四、秩序维护服务：
  - (一) 内容
    1. 建立预防性安全体系，协助公安机关维护本物业区域内的公共秩序。
    2. 公共区域实行巡视工作制度，门岗对大件物品进出小区实行登记、检查制度。
  - (二) 责任
    - 1、严格管理秩序维护队伍，工作规范。

- 2、实行统一着装、佩戴工牌上岗。
- 3、乙方不承担甲方人身安全与财产保管、保险责任。

## 五、交通秩序与车辆停放

### (一) 内容:

1. 引导车辆行驶和停放。
2. 定期维护停车场各项设施、设备。

### (二) 责任

1. 乙方负责车辆行驶和停放秩序的维护，甲方必须遵守车辆停放和行驶的相关规定。
2. 乙方负责停车场各项设施、设备的正常运行。
3. 乙方不承担甲方车辆及车内财物的保管、保险责任。

## 六、房屋装饰装修管理服务:

根据建设部《住宅室内装饰装修管理办法》等相关法规、《临时管理规约》和双方签订的《装饰装修管理服务协议》提供装饰装修管理服务。

## 七、财务工作

1. 向甲方收取物业服务费。
2. 向甲方收取各项代收代缴费用。

## 第四条 物业服务质量

### 一、房屋外观:

1. 小区主入口设有平面示意图，小区内主要路口设有路标，各楼幢、单元（门）、户门标牌（标识）明显。
2. 房屋外观完好、整洁、外墙面砖、涂料等装饰材料无大面积脱落、污迹现象。
3. 对公共区域违章私搭、乱建行为按法定职责履行告知、劝阻、报告义务，并有相关记录。

### 二、设施设备运行:

1. 共用配套设施设备完好，无随意改变用途现象。
2. 共用设施设备运行、使用及维护按规定要求有记录，无重大事故隐患。
3. 制定供能范围内管理措施并严格执行，检查记录完整；路灯、楼道灯等公共照明设备完好。
4. 电梯按规定或约定时间维护保养，各项安全设施齐全，电梯机房、井道通风保持良好，有突发故障应急处理方案。

### 三、共用部位、共用设施设备的维护和管理:

1. 保养、检修制度完备，无重大事故隐患。

2. 共用部位及设施设备使用正常，发现问题及时维修。
3. 排水、排污管道畅通，发生堵塞外溢现象即时处理。
4. 道路畅通，路面平整；保障车辆和行人通行。

#### 四、环境卫生：

1. 配备必要的环卫设备，定点设有垃圾箱、果皮箱。
2. 清洁卫生实行责任制，有专职的清洁人员和明确的责任范围。
3. 垃圾日产日清，定期进行卫生消毒灭杀。
4. 房屋共用部位、共用设施设备无严重蚊害。
5. 小区内道路等共用场地巡回保洁，杂物及时清理。
6. 房屋共用部位保持清洁，无明显乱贴、乱画及擅自占用和堆放杂物现象。
7. 商业物业管理有序，符合卫生标准，无乱设摊点、乱贴广告现象。
8. 排放油烟、噪音等符合国家环保标准，外墙无大面积污染。

#### 五、绿化养护：

1. 公共绿地无改变使用用途和大面积破坏、践踏、占用现象。
2. 花木长势良好，修剪整齐美观，无严重病虫害，无大面积折损、斑秃现象。

#### 六、交通秩序与车辆停放：

1. 小区内交通设施完备，道路畅通，路标清晰。
2. 机动车停车场管理制度完善，管理责任明确，车辆出入实行电脑智能识别制。

#### 七、安全管理：

1. 秩序维护装备齐全，制度完善，人员定期进行职业道德和业务技能培训。
2. 门岗和监控中心实行 24 小时值守制度，秩序维护人员熟悉小区环境，文明执勤，训练有素，语言规范，认真负责。
3. 小区设有提示、警示标识。

#### 八、消防管理：

1. 消防设施设备完好。
2. 消防通道畅通。
3. 有消防应急预案。

#### 九、房屋共用部位、共用设施设备零修和急修：

1. 零修、急修及时率 100%。
2. 零修、急修返修率不超过 2%。

### 第五条 物业服务费用（不包括房屋共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造费用）

一、物业服务费，自开发商所寄出的《交房通知书》约定的交房日期开始计算。甲

方未按约定时间办理收楼手续的，物业服务费交纳时间以开发商所寄出的《交房通知书》约定交房日期为准。

二、每户的物业服务费按房管部门实测建筑面积计收。

三、物业服务收费标准

本物业小区物业服务费实行包干制，具体标准：高层住宅服务费按建筑面积人民币：

1. 4元 / 平方米·月交纳；

说明：

1. 本协议约定的物业服务费，不包括房屋共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的费用，该费用按照《襄阳市住宅专项维修资金管理办法》执行；

2. 本协议约定的物业服务费，不包括停车场（位）的车辆停泊服务费及车辆场地使用费和特约服务费等费用；

3. 收费标准如遇政策调整，则做相应的调整。

四、甲方交纳物业服务费时间：物业服务费自房屋出卖人寄发《交房通知书》的交房时间起开始计算。首次预收1年物业服务费，此后按月预交，当月未缴纳的，次月第1日起，开始计算违约金，每逾期1日，乙方将按欠交款总金额的3%收取违约金。

五、甲方出租房屋的，物业服务费的交纳遵照甲方与承租方的相关约定执行，甲方负有连带缴纳责任。

六、甲方转让房屋时，须交清转让之前的物业服务费。

#### **第六条 其他有偿服务费（本条款包括但不限于下列费用）：**

一、车位及其使用费用：

1. 本物业内车位权属依照法定或甲方与开发建设单位签订的商品房买卖合同约定。乙方不承担车辆及车内物品的保险、保管责任。

2. 车位属甲方个人购置的，甲方应按60元/月·个交纳标准车位泊车服务费，机械停车位设备运行费用另行约定。（收费标准按政府相关政策执行。）

3. 车位属开发建设单位的，甲方应交纳泊车服务费和车位使用费，其中泊车服务费属乙方收益，车位使用费属开发建设单位收益。

二、甲方专有部分的维修、养护及其他特约服务，服务收费标准按乙方向全体业主公布的标准收费。

三、甲方同意，乙方有权利用除停车场以外的物业共用部位、共用设施设备进行经营，该经营净收益主要用于公共设施设备的修缮。

#### **第七条 代收代缴收费服务**

收费标准执行政府相关规定或相关协议约定。

## 第八条 住宅专项维修资金的管理与使用

一、根据《物业管理条例》规定，本物业共用部位、共用设施设备保修期满后的大、中修、更新、改造费用，由住宅专项维修资金支出，由甲方按相关法规的要求缴存。

二、本物业共用部位、共用设施设备保修期满后的大中修、更新、改造，需使用住宅专项维修资金的，由乙方提出使用计划，按程序组织实施。

三、住宅专项维修资金不敷使用时，经当地物业管理行政主管部门审核批准，按甲方不动产权证记载面积比例续筹。

## 第九条 保险

甲方的人身安全、私有财产的保险由甲方自行办理。

## 第十条 违约责任

一、乙方违反本协议，擅自提高收费标准或乱收费的，甲方有权要求乙方清退多收的费用。

二、甲方违反本协议，不按约定收费标准和时间交纳相关费用的，乙方除有权按本协议约定收取违约金外，还有权采取以下催交措施：

1. 将甲方姓名、房号在物业服务区域内予以公布。
2. 停止对甲方的特约服务。

3. 逾期三个月仍拒绝交纳的，乙方可向物业所在地人民法院提起诉讼。乙方在物业服务区域内的公告栏、甲方所在楼栋单元门口张贴催收物业服务费等相关费用公告的，视为该催收公告已送达甲方。

4. 可将甲方姓名、房号报本物业所在地房屋管理部门备案，在交清所欠费用之前不予办理转让手续。

三、双方约定如因下列事由所导致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，乙方不承担赔偿责任：

1. 天灾、地震等不可抗力及非乙方能控制的其他事由，包括但不限于政府行为或政策法规变动等所导致的损害。

2. 本物业区域内发生治安或刑事案件（包括但不限于暴动、抢劫、盗窃、破坏、爆炸、火灾等事由）所导致的损害。

3. 因本物业内相关设施设备本身固有瑕疵所导致的一切相关损害。

4. 因甲方、第三方故意或过失所致，或甲方、物业使用人违反本协议、《临时管理规约》或物业服务制度所致的一切相关损害。

5. 非因乙方违反本协议义务，业主专有及约定专有部分发生火灾、盗窃等治安、刑事案件所致的损害。

6. 乙方书面提出需完善专有部分、共用部位、共用设施设备的合理建议或措施，

甲方或相关方未采纳所致的损害。

7. 甲方、物业使用人经催告后，拖欠交纳物业服务费至清偿之日期间（含票据未兑现期间）产生的任何损害。

8. 非因乙方违反本协议义务，本物业区域内车辆被盗、被破坏或车内财物被盗的损害。

9. 甲方或物业使用人未经乙方同意，擅自委托乙方工作人员提供服务所致的任何损害。

10. 除上述条款外，其它不可归责于乙方的事由。

**第十二条** 为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见的情况下，如发生燃气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急措施造成甲方必要的财产损失的，双方按有关法律规定处理。

**第十三条** 在本协议执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

**第十四条** 本协议在履行中如发生争议，双方可协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解，也可向物业所在地人民法院提起诉讼。

**第十五条** 本协议一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

**第十六条** 本协议自双方签字之日起生效，至小区业委会与物业服务企业签订的《物业服务合同》生效时止。

甲方（签章）：

乙方：东风襄阳置业有限责任公司物业服务分公司

证件号码（自然人）：

负责人：

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

# 东风佳园三期临时管理规约

为加强“东风佳园三期”（以下简称“本项目”）的物业管理，维护全体业主的合法权益，保障物业的安全与合理使用，维护公共秩序，创造优良环境，制订本规约，并供本项目全体业主及物业使用人共同遵守。

本规约内容如与中华人民共和国（以下简称“中国”或“国家”）法律、行政法规有任何抵触，相抵触的部分以中国法律、行政法规的规定为准。

## 第一章 定义

**第一条** 本规约下列用语，除本规约中另有说明外，均具有以下含义：

1. **开发企业**：指东风襄阳置业有限责任公司。
2. **本项目**：指开发企业建设的东风佳园三期项目。
3. **本项目物业区域**：本项目用地红线内区域。
4. **物业类型**：按照经批准的规划以及物业用途等，本项目有以下物业类型：住宅物业、停车位等。
5. **住宅物业**：指本项目物业区域内规划用途为住宅的物业。
6. **规划地下停车位**：指开发企业经政府规划行政主管部门批准在本项目物业区域内建设的地下停车位。
7. **物业单元**：指本项目内独立成套、具有独立产权的房屋，或者在建筑设计上具有构造和利用上的独立性、能够明确区分、排他使用的特定空间（包括该特定空间的组成部分）。各物业单元构成了各自独立的专有部分。物业单元按物业类型的不同分为住宅物业单元、停车位单元等。
8. **业主**：指本项目所在地的房屋登记机构管理的房屋登记簿载明的本项目之各物业单元的所有权人（本规约中的人包括自然人和单位，单位又包括法人单位和非法人单位）；或基于与开发企业之间的房屋买卖合同、协议，已经合法占有或视为已合法占有本项目之物业单元但尚未依法办理所有权转移登记手续的人；或根据法律、行政法规、其他规范性法律文件的明确规定应被视为业主的人。
9. **物业使用人**：指不是本项目物业区域内某一物业单元的业主，但合法使用该物业单元的自然人或单位。

10. 保留部分：指本项目中归开发企业所有但开发企业尚未出售的物业，及本项目中开发企业保留所有权、处置权等权利的其他部分。

11. 本项目物业区域的共用部位和共用设施设备：是指本项目物业区域内属于部分或全体业主共同所有的房屋、空间、场地、部位及相关设施设备。包括：

(1) 住宅物业建筑物本体共用部位和共用设施设备。指住宅物业内各建筑物本体的共用部位和共用设施设备，包括但不限于（如有）：楼板、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、电梯、公共楼梯、楼梯间、走廊通道、公共门厅、扶手、护栏、住宅物业与其他物业分隔层（墙）之面对住宅物业的装饰装修、避难层、住宅室内外公共照明系统、绿化系统、公用供水系统、排水系统、加压供水设备、通风系统、配电系统、燃气系统、热交换系统、消防系统、电讯（含视讯及通讯）系统、安防监控设备、安防设施门闸系统、音响广播系统、避雷设施等等。

(2) 本项目物业区域内之其他共用部位和共用设施设备。指不属于本项前述各目情形，但属于本项目物业区域内全体业主或部分业主共用的公共场所（地）、道路、路灯、沟渠、井、池、绿化、垃圾房、设备机房、花棚隔墙、安全护栏、自行车房 / 棚、水景（若有）、供 / 排水系统、配电系统、天然气系统、消防系统、电讯系统、安防设施门闸及其他共用部位、共用设施设备。

12. 前期物业服务企业：指开发企业根据国家有关法律、行政法规、《湖北省物业服务和管理条例》、《襄阳市物业管理条例》及其他规范性法律文件要求选聘的、根据与开发企业签订的前期物业服务合同为本项目物业区域提供物业管理服务的物业服务企业。本规约所指前期物业服务企业为东风襄阳置业有限责任公司物业服务分公司。

13. 前期物业服务合同：指开发企业与前期物业服务企业签署的《东风佳园三期前期物业服务合同》。

14. 物业管理规定：指由前期物业服务企业就管理本项目物业区域制定的，供本项目业主及物业使用人共同遵守的各项规则、制度、规定，包括但不限于《装饰装修管理规定》、《住户手册》、《停车位的管理 / 使用 / 车辆停放规定》等文件或类似文件，以及有关物业的专有部分、本项目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方面的规章制度。

15. 包干制：指由业主向物业管理企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业管理企业享有或者承担的物业服务计费方式。

16. 物业服务费用：是指前期物业服务企业按照前期物业服务合同的约定，对本项目物业区域内的房屋及配套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，向业主和物业使用人所收取的费用。物业服务费用包括综合管理服务费、车辆停泊服务费和特约服务费。

**第二条** 本规约提及的“开发企业”，包括其合法承继人、受让人或其同意参与的其他公司。

**第三条** 本规约提及的“业主”及“前期物业服务企业”，包括其继承人 / 承继人、受让人。

**第四条** 本规约中的用语，如本规约第三条未进行定义，但前期物业服务合同中说明了其含义的，如前期物业服务合同中说明的含义与本规约规定不存在冲突的，该用语的含义，适用前期物业服务合同中说明的该用语的含义。

## 第二章 开发企业的权利、义务

**第五条** 根据国家法律、行政法规、《湖北省物业服务和管理条例》、《襄阳市物业管理条例》及其他规范性法律文件，开发企业除拥有普通业主的权利（在开发企业持有保留部分时、以及在开发企业承担综合管理服务费时）外，还享有以下权利，而以下权利亦不受本规约内其他条款所限制及约束：

1. 除共用部位和共用设施设备、已转让给其他业主的物业单元外，开发企业独占拥有保留部分，并可全权出售、转让、抵押、出租、许可使用或以其他任何方式处分保留部分或其中任何部分。
2. 开发企业有权将保留部分有偿或无偿转让给政府及 / 或任何第三方，由此所得利益全部归开发企业所有。
3. 开发企业有权批准专业经营单位及其他单位、个人利用物业区域内的道路、绿地、场地等实施相关的工程及活动，前述工程及活动由前期物业服务企业进行管理，开发企业及前期物业服务企业应协调相关单位和个人在工程、活动实施完毕后及时恢复原状。
4. 开发企业有权按其认为适当的条件将其在本规约项下的所有或任何权利转让予其认为适当的人，所得利益全部归开发企业所有。

**第六条** 为了使开发企业可以有效地行使本章授予开发企业的所有权利，各业主特

此共同及各自任命及委托（此任命及委托不得撤销）开发企业作为其代理人，代表各业主处理一切与本章有关事项及代表各业主签订一切需要或附带的文件。开发企业依本条款所作之一切对各业主具约束力。

**第七条** 房屋纳入前期物业服务企业的物业管理范围之前的管理开支，由开发企业承担。房屋纳入前期物业服务企业的物业管理范围之后，该房屋交付使用前（含当月）的综合管理服务费，由开发企业承担。已竣工但尚未出售的房屋，或因开发企业原因而未按时交给物业买受人的房屋，如已纳入前期物业服务企业的物业管理范围，该房屋的综合管理服务费由开发企业承担。

**第八条** 规划地下停车位纳入前期物业服务企业的物业管理范围之前的管理开支，由开发企业承担。规划地下停车位纳入前期物业服务企业的物业管理范围之后，该规划地下停车位交付使用前（含当月）的车辆停泊服务费，由开发企业承担。已竣工但尚未出售或开发企业尚未处置的规划地下停车位，或因开发企业原因而未按时交给相关权利人的规划地下停车位，如已纳入前期物业服务企业的物业管理范围，该规划地下停车位的车辆停泊服务费由开发企业承担。

### 第三章 业主的权利、义务

**第九条** 本项目物业区域内的业主享有如下权利：

1. 依法享有所拥有物业单元的各项权利。
2. 依法及依照本规约合理使用本项目物业区域内的共用部位和共用设施设备的权利。
3. 有权按有关规定进行物业单元室内装饰装修。
4. 有权自己或聘请他人对其物业单元内的各种管道、电线以及其他设施进行合法修缮，但法律、行政法规及其他规范性法律文件规定必须由专业部门或机构施工的除外，修缮时必须尊重相邻业主的合法权益。
5. 有权根据共用部位和共用设施设备、附属本项目物业区域的市政公用设施的状况，建议物业服务企业及时组织修缮。
6. 有权参加业主大会，有选举和被选举的权利，并拥有对本项目物业区域重大管理决策的表决权。
7. 有权就物业管理的有关事项向业主委员会、物业服务企业提出质询，并得到答复。

8. 有权对物业管理工作提出建议、意见或批评。
9. 有权向物业管理主管部门进行投诉或提出意见与建议。
10. 有权要求物业单元建筑毗连部位的其他维修责任人承担维修养护责任，对方不维修养护或不予配合的，可要求业主委员会或前期物业服务企业依法强制维修养护，按规定分摊费用。
11. 有合法处置其物业单元之权利，包括转让、抵押、按揭、出租、许可使用或以其他方式处置，但该处置须明确地受本规约所限制和保障本规约的履行。
12. 在建筑设计上仅供特定物业单元的业主独立进入的本项目物业区域内各栋楼宇屋顶平台 / 露台（以下合称“天台”），由购买该特定物业单元的业主使用，其他业主对此不持异议且不主张任何权利。但该特定物业单元业主使用天台，必须遵守有关法律、行政法规及其他规范性法律文件、本规约、相关天台规范使用承诺书以及物业管理规定的规定。
13. 本项目物业区域内，毗连特定物业单元外墙地基线的花园（本规约中简称“花园”，花园具体范围以开发企业与特定业主签订的商品房买卖合同及相关文件为准），无论其是否计入本项目绿地率，由购买该特定物业单元的业主使用，其他业主对此不持异议且不主张任何权利。但该特定物业单元业主使用花园时，必须遵守有关法律、行政法规及其他规范性法律文件、本规约、该特定物业单元业主签署的《花园规范使用承诺书》及类似文件，以及物业管理规定的规定。
14. 法律、行政法规、其他规范性法律文件、本规约、前期物业服务合同规定的其他权利。上述权利均受本规约规定所限制，如有关业主及 / 或物业使用人未能遵守本规约及未能根据本规约缴交物业服务费用及应承担的其他费用，物业服务企业有权不为其提供任何服务。

#### **第十条 本项目业主承担如下义务：**

1. 在使用、经营、转让所拥有物业单元时，应遵守相关法律、行政法规、其他规范性法律文件以及本规约的规定。
2. 购买特定物业单元的业主使用天台、花园时，须遵守有关法律、行政法规及其他规范性法律文件、本规约、物业管理规定的规定。
3. 在业主委员会及业主大会依法成立 / 召开后，执行和服从业主委员会及业主大会或本项目物业区域的业主委员会出席之与本项目物业区域有关的业主委员会联席会

议的决议、决定。

4. 自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好。
5. 按规定及时缴交物业服务费用、装饰装修管理费及其他合理费用等（该等收费标准将由物业服务企业根据政府部门的规定、物业服务成本、前期物业服务合同或物业服务合同及本规约的规定，不时作出有关的调整）；按法律、行政法规及其他规范性法律文件、本规约的规定分摊及承担本项目物业区域内共用部位和共用设施设备的维修、更新、改造之费用。
6. 物业单元业主、物业使用人应按政府规划管理部门批准或者不动产登记簿、物业产权证载明的用途使用物业单元，不得擅自改变物业单元的使用性质。因特殊情况需要改变物业用途的，除应遵守法律、行政法规、其他规范性法律文件及本规约的规定外，还应当征得有利害关系的业主的同意，并告知前期物业服务企业。严禁将本项目物业区域内的住宅改变为餐饮、娱乐、办公、加工、仓储、宾馆等经营性场所。
7. 关于本项目物业区域内的车辆、停车位和相关事宜，业主、物业使用人应遵守以下规定：
  - (1) 业主、物业使用人的自用车辆以及其客户的来访车辆应服从管理本项目物业区域的前期物业服务企业的统一管理。业主应当告知其驾驶车辆进入本项目物业区域的访客遵守本规约及物业管理规定。
  - (2) 汽车驶入或驶出升降式机械车位组（如有）及平移式机械车位组（如有）中的停车位时，相应的停车位单元业主 / 物业使用人应给予便利。汽车驶入或驶出子母车位（如有）中的子车位时，子母车位中的母车位的业主 / 物业使用人应给予便利。
  - (3) 业主及物业使用人应遵守停车场地内设置的交通标识安全驾驶。
  - (4) 共同维护停车场地及车辆行驶通道的畅通。无论是否驾驶车辆，应避免在停车场地及车辆行驶通道上逗留。
  - (5) 汽车只能停放于规划停车位及前期物业服务企业指定的汽车停放区域，禁止将汽车停放于其他区域。摩托车、电动车、自行车及其他机动车 / 非机动车，只能停放于前期物业服务企业指定的停放区域。
  - (6) 各停车位的业主 / 物业使用人只可将汽车停车位用作汽车停泊用途。汽车停车位不存放除汽车外的其他车辆。
  - (7) 业主及物业使用人不得擅自于停车场地内清洗、维修车辆。

(8) 停车位范围内及车辆行驶通道上不得放置货物或其他物品。

8. 业主明白并承诺：

(1) 业主及 / 或物业使用人如需进行室内装饰装修，必须遵守装饰装修管理规定，并填写申请表，报前期物业服务企业审查批准后，向前期物业服务企业缴纳由前期物业服务企业指定金额的装饰装修押金和其他有关装修收费后方可按规定施工，完工后由前期物业服务企业进行查验。如无违规、违章、损坏共用部位和共用设施设备情况或妨碍他人正常使用其物业单元的现象（如渗、漏、堵、冒等）或影响本项目物业区域形象的现象，押金（不带任何利息）予以退还，否则视违章情况予以扣除并限期整改。若违规装修造成实际损失的，业主及 / 或物业使用人还应根据损失情况承担赔偿责任；如属统一清运垃圾的，还应同时交纳垃圾清运费；

(2) 业主及 / 或物业使用人在物业单元装修中有责任协助前期物业服务企业共同管理装修施工队伍，配合装修管理人员对装修施工过程的现场监管工作。

(3) 业主及 / 或物业使用人在装修中有责任维护物业单元建筑外观的统一美观，完全按照前期物业服务企业规定的有关外观的统一规范——如关于阳台 / 露台、窗户的防盗网、防盗门、空调安装位置等的规范一进行施工。阳台 / 露台不允许任何形式的封闭；玻璃门、窗户室外侧严禁加装防盗网。

(4) 业主及 / 或物业使用人在本项目物业区域内严禁饲养家禽。

(5) 业主及 / 或物业使用人在本项目物业区域内饲养的宠物必须遵守襄阳市相关管理规定及物业管理规定并取得政府有关部门防疫、饲养许可。若因饲养的宠物骚扰其他业主、物业使用人及 / 或客人遭到投诉，或影响本项目物业区域的环境，或对他人人身安全造成威胁或伤害时，该业主及 / 或物业使用人应按前期物业服务企业所发出的通知的要求，立即迁出其所饲养的宠物，并承担因饲养动物造成损害的法律责任。

9. 当物业单元内的共用设施设备出现问题时，业主应及时通知并配合前期物业服务企业进行维修。

10. 业主及 / 或物业使用人如请前期物业服务企业对其物业单元及设施、设备、毗连部位或设施设备进行维修、养护，应支付有关费用，但前期物业服务企业有权拒绝其请求。

11. 业主及 / 或物业使用人在建立合法使用、维护、改造所拥有物业单元的法律关系时，应告知并要求对方遵守物业管理规定和本规约，并承担连带责任。

12. 业主及 / 或物业使用人与前期物业服务企业在本项目物业区域内不存在人身、财产保管或保障关系（另有专门合同约定除外）。前期物业服务企业在管理停车位时，只提供场地清洁和公共设施维护服务，所收费用仅为场地清洁和公共设施维护费，不含车辆的保管费及盗损保障费，故车主须就停放之车辆自行向保险公司购买盗损保险。

13. 业主在转让其物业单元时，应向受让人明示本规约，并要求受让人签署同意无条件遵守本规约的承诺书；业主须在与有关受让人签署出售其物业单元的买卖合同之日起 7 个工作日内或向受让人交付物业单元之前（本项前述两个期限以较早届至的为准），将其转让物业单元的情况及受让人的有效通讯方式以书面形式通知前期物业服务企业，并应同时将受让人签署的受让人同意无条件遵守本规约的承诺书交予前期物业服务企业；否则，业主应对受让人及相应物业使用人违反本规约的行为与受让人及相应物业使用人一起向相应权利人承担连带责任。

14. 物业单元因本条第 13 项规定的转让以外的情形导致业主对物业单元的所有权及相关权益将合法转移时，业主应向新的实际权利人明示本规约，并要求新的实际权利人签署同意无条件遵守本规约的承诺书：业主须在与新的实际权利人签署物业单元的所有权及相关权益将合法转移的相应文件之日起 7 个工作日内或向新的实际权利人交付物业单元之前（本项前述两个期限以较早届至的为准），将物业单元的所有权及相关权益转移的情况及新的实际权利人的有效通讯方式以书面形式通知前期物业服务企业，并应同时将新的实际权利人签署的同意无条件遵守本规约的承诺书交予前期物业服务企业；否则，业主应对新的实际权利人及相应物业使用人违反本规约的行为与新的实际权利人及相应物业使用人一起向相应权利人承担连带责任。

15. 业主在出租其物业单元时，应向承租人明示本规约，并在租赁合同中列明承租人应无条件遵守本规约的条款，同时应将本规约作为租赁合同之必要附件。业主应告知承租人须遵守本规约及物业管理规定。业主须在与有关承租人签署租赁合同之日起 7 个工作日内或向承租人交付物业单元之前（本项前述两个期限以较早届至的为准）将其物业单元的租赁情况以及承租人的联系方式以书面形式通知前期物业服务企业，业主应对承租人违反本规约的行为与承租人一起向相应权利人承担连带责任。

16. 物业单元因本条第 13 项、第 14 项或第 15 项规定情形以外的方式被处分的，业主应向相应物业使用人告知本规约的内容，督促相应物业使用人遵守本规约。业主应对相应物业使用人违反本规约的行为与相应物业使用人一起向相应权利人承担连带责任。

17. 除非另有特别规定，在本项目物业区域内，不得有下列行为：
- (1) 擅自改变房屋建筑及其设施设备的结构、外貌（含外墙、外门窗、阳台 / 露台等部位设施的颜色、形状和规格）、设计用途、功能和布局等；
  - (2) 对物业单元的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建；
  - (3) 占用或损坏任何共用部位和共用设施设备；
  - (4) 擅自损坏、拆除、改造供电、供水、供气、通讯、排水、排污、消防等共用设施设备；
  - (5) 不按规定堆放物品、丢弃垃圾、高空抛物；
  - (6) 违反规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有毒、有害、危险物质等；
  - (7) 在物业服务区域内燃放烟花、爆竹；
  - (8) 践踏、占用公共绿地，损坏、涂划园林建筑艺术品；
  - (9) 影响市容观瞻或本项目物业区域外观的乱搭、乱贴、乱挂、设立广告牌、告示；
  - (10) 随意停放车辆和鸣喇叭，制造超过规定标准的噪音；
  - (11) 利用其物业单元进行危害公共利益、违法或不道德的行为；
  - (12) 侵害他人正当权益的行为及法律、行政法规及其他规范性法律文件禁止的其他行为；
  - (13) 使用、切断、损毁、损害、改变、妨碍或干扰共用部位和共用设施设备；
  - (14) 制造不合理的声响或震荡，或容许水、污物或气体从其物业单元外泄，以致损害共用部位和共用设施设备或对其他业主及 / 或物业使用人构成滋扰、不方便或损害；
  - (15) 在前期物业服务企业指定的地方以外晒晾衣服或弃置垃圾或废物，或将垃圾及废物抛出窗外或抛掷在下层之檐篷 / 阳台或花园或屋顶平台、露台；
  - (16) 容许或容忍任何在共用部位和共用设施设备进行任何违反土地使用权出让合同、相关法律、行政法规及其他规范性法律文件、本规约、物业管理规定的活动；
  - (17) 进行任何非法或不道德行为，或容许或容忍他人进行此等行为；
  - (18) 进行任何工程或行为以致可能影响或损毁任何物业单元或共用部位之任何结构、支承、间格及共用设施设备；
  - (19) 作出任何可能导致影响本项目物业区域或任何物业单元购置的保险的有效性或使有关保险费 / 保险金额因而被提高的行为；

(20) 在物业单元内外进行任何结构或管线更改（得到开发企业或前期物业服务企业，以及有关政府主管部门书面同意除外）；

(21) 除本规约另有规定外，安装、架设、建筑任何天线、视讯设备的室外接收器或发射器、广告牌或其他任何建构或构筑物；

(22) 在物业单元内指定位置以外的窗口或墙壁上装置空调系统，损坏建筑外观之统一性；

(23) 任由其物业单元内种植的花草树木或任何物件，伸展入其他物业单元的范围内或影响其他业主 / 物业使用人使用其物业单元；

(24) 除本规约另有规定外，在物业单元外或物业单元内可能影响物业单元外观的部分或在共用部位和共用设施设备陈列、展示、架设、张贴、放置、摆放、派发或贩卖任何传单、通告、标语、信件、广告、宣传品、海报或单张：物业服务企业有权在无需通知或警告下，拆毁、移走及清理任何未经批准而违反上述规定之任何物品，及禁止或驱逐任何人士作出任何上述行为，并可对该等人士或物件、装置、设备之负责人或拥有人追讨所有费用、开支及损失；

(25) 要求前期物业服务企业或其职员提供与管理本项目物业区域无关的私人服务；

(26) 责骂前期物业服务企业属下的职员，各业主如对前期物业服务企业某职员不满，应当向前期物业服务企业提出，由前期物业服务企业采取其认为适合的行动：

(27) 利用其物业单元作斋堂、殡仪、庙堂或宗教活动用途或从事滋扰他人的活动或将住宅用于非住宅用途；在物业单元 / 楼栋门口及公共场所摆设固定神位；

(28) 任由白蚁、老鼠、蟑螂或任何其他昆虫或害虫在其物业单元内滋生；

(29) 在物业单元外或共用部位、共用设施设备放置私人物件，如自行车、鞋、拖鞋、神位、鞋柜等；

(30) 其他违反中国法律、行政法规、其他规范性法律文件及本规约之行为。

18. 各业主应自行负责其物业单元内部范围及设施（包括由业主独占使用的楼盖、屋顶、梁柱、各种入墙管道、基础及承重结构及地方）的维修。任何物业单元内的排水、排污、装修工程或其他原因损害或影响其他物业单元时，业主须对该物业单元负起赔偿及维修责任。

19. 任何业主及 / 或物业使用人违反本规约的规定导致其他业主（个别或全部）或其他人蒙受损失或损害时，该业主及 / 或物业使用人须负起全部赔偿责任。若有关行为

违反刑事、民事或行政法律、行政法规或其他规范性法律文件，该业主及 / 或物业使用人亦须负相应的法律责任。

20. 受以下权利所约束：

- (1) 受本规约内赋予前期物业服务企业及赋予开发企业的权利和权力的约束；
- (2) 在物业单元内已发生或可能发生火灾、水淹、塌方及其他危害本项目物业区域的事件，及 / 或危害他人人身安全、财产及其他公共利益的事件，该等紧急情况下，前期物业服务企业及其代理人有权在未得到业主及 / 或物业使用人事先同意的情况下进入该物业单元，并采取紧急避险措施而不须承担任何因此而引起的一切修复费用或其他责任；
- (3) 前期物业服务企业及其代理人无论是否有测量员及工人或其他人陪同，在事先曾发出通知的前提下（紧急情形下除外），在合理的时间进入任何物业单元以便进行视察、维修、翻新共用部位和 / 或共用设施设备，及按照本规约之规定执行前期物业服务企业的权利和职责；
- (4) 受根据本规约第九条规定的特定物业单元业主及其他业主所享有权利的约束。

21. 法律、行政法规、其他规范性法律文件、本规约、前期物业服务合同所规定的其他义务。

## 第四章 业主大会和业主委员会

**第十二条** 业主大会和业主委员会相关规定按照国家法律、行政法规、《襄阳市物业管理条例》及其他规范性法律文件的规定执行。

## 第五章 本项目物业区域之管理

**第十三条** 开发企业与前期物业服务企业签署的关于本项目的前期物业服务合同，对本项目物业区域内的全体业主具有约束力。

**第十四条** 前期物业服务企业的委任及相关事宜

1. 在本项目物业区域的业主委员会成立并召开业主大会选聘物业服务企业之前，开发企业应依法选聘前期物业服务企业进行管理，并与其选聘的前期物业服务企业签订前期物业服务合同。
2. 开发企业选聘的前期物业服务企业，在前期物业服务合同约定的委托服务期限

内，如欲终止其物业服务，可至少提前三个月书面通知开发企业及各业主后自行终止其管理事宜。

3. 在业主大会及业主委员会成立后，按法定程序决定解聘前期物业服务企业的，应至少提前三个月书面通知前期物业服务企业终止管理事宜。

4. 前期物业服务企业在委托服务期限届满时，由业主委员会通过召开业主大会决定新聘其他物业服务企业或续聘前期物业服务企业时，在同等条件下，应给予前期物业服务企业续约的优先权。

5. 前期物业服务企业应被视作为本项目物业区域内全体业主之代理人及代表，根据前期物业服务合同及本规约授予之权利代表全体业主处理本项目物业区域之一切物业管理事宜。

6. 前期物业服务企业须受本规约所载之一切条件、职责和责任约束及须遵守和履行该等条件、职责和责任，并享有本规约给予前期物业服务企业之一切权利。

#### **第十四条 委托前期物业服务企业管理之事项**

1. 本项目物业区域内之共用部位的维修、养护、管理和运行服务，包括但不限于建筑物本体共用部位（楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体、公共装饰、雨棚和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房）的维修、养护和管理。

2. 建筑物本体共用设施设备（共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟窗 / 道 / 管、共用照明、配电系统、楼内的消防设施设备、电梯等）的维修、养护、管理和运行服务。

3. 本项目物业区域内的公用设施（道路、室外公用部分上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、绿化、水景（若有）、路灯、室外泵房、自行车房棚（若有））的维修、养护和管理。

4. 本项目物业区域内的配套服务设施的维修、养护和管理。

5. 本项目物业区域内的公共环境（包括公共场地、房屋建筑物共用部位）的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

6. 本项目物业区域内的车辆进出及其规范停泊、安全行驶的管理。停车位及其营运系统的维修、养护和管理。

7. 本项目物业区域内的共用部位及 / 或共用设施设备的租赁及相关收益的管理。

8. 本项目物业区域的公共部位的秩序维护管理，并配合和协助当地公安机关进行

安全监控和巡视等秩序维护工作（但不含人身、财产保管 / 安全保障责任）。

9. 社区文化娱乐活动。
10. 物业及物业服务档案、资料管理、数据及相关网络建设及维护。
11. 法律、行政法规、其他规范性法律文件、本规约和前期物业服务合同约定由前期物业服务企业管理的其他事项。

#### **第十五条 前期物业服务企业的权利和义务**

1. 根据有关法律、行政法规、其他规范性法律文件及本规约的规定，制订本项目物业区域的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理经营活动，但不得损害大多数业主及 / 或物业使用人的合法权益，获取不当利益。
2. 遵照国家、地方物业服务收费规定，按物业服务项目、服务内容、服务深度，收取物业服务费，不得只收费不服务或多收费少服务。
3. 负责编制共用部位和共用设施设备年度维修养护计划和大中修方案，经业主委员会 / 开发企业议定后由物业服务企业组织实施。
4. 有权依照法规政策及前期物业服务合同和本规约的规定对违反本规约和法律、行政法规、其他规范性法律文件规定的行为进行处理。
5. 有权按法律、行政法规及其他规范性法律文件的规定或物业服务需要，免费、合理使用物业管理用房。
6. 有权选聘专业公司承担本项目物业区域的专项管理业务并支付费用，但不得擅自将整体管理责任及利益转让给其他人或单位，不得将重要专项业务承包给个人。
7. 接受房地产行政主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受业主委员会 / 开发企业和业主的监督。
8. 建立本项目物业区域的物业服务档案并负责及时记载有关变更情况。
9. 开展的社区文化活动和便民服务工作。
10. 清洁卫生管理。负责本项目物业区域内包括楼宇内公共楼道在内的公共地方的卫生清洁， 垃圾清运以及经常性的保洁。
11. 除“四害”消杀服务。代表本项目物业区域内全体业主及 / 或物业使用人与除“四害”专业消杀队伍签订协议，监督做好除“四害”消杀服务工作。
12. 绿化日常维护管理。对本项目物业区域内的花、木、草地进行定期修剪、施肥，尽力保持绿化物生长良好。

13. 治安防范。保安人员 24 小时巡逻值班，维护本项目物业区域内的公共秩序。
14. 共用部位和共用设施设备日常维护管理。负责公共场所（地）道路、机电设备、消防设施的日常维修养护，公共排水、排污系统及化粪池等的清疏、维修。电梯的维护保养费用及相关政府年检费用已包含在物业服务费用中。
15. 向各业主收取物业服务费用以及根据本规约收取其他之一切费用，按国家有关规定执行专项维修资金制度。
16. 为本项目物业区域内之共用部位和共用设施设备购买必要之保险及为前期物业服务企业的人员购买一切前期物业服务企业认为适合之保险。
17. 防止本项目物业区域内之共用部位和共用设施设备任何部分被障碍物阻塞。
18. 拆除本项目物业区域内任何违法、未经批准或违反本规约规定之设置物、加建物（包括但不限于业主未经前期物业服务企业及相关政府部门同意自行安装之阳台、防盗门及防盗网）、招牌、广告、檐篷、装饰、障碍物、天线或其他物体，并向摆放或装置此类物体之业主或有关人士收取拆除此类物体之一切有关费用。
19. 按规定对违反本规约停泊于本项目物业区域内的车辆，作出一切合理之处置。
20. 阻止任何人（包括任何业主及 / 或物业使用人）以任何不合法、违反土地使用权出让合同或本规约的方式占有或使用本项目物业区域内的任何部分。
21. 全权代表全体业主作为一个整体就物业服务事宜与有关部门或其他有关机构单位接洽交涉。
22. 促使各业主严格遵守本规约内一切条款及规定，包括通过提起诉讼强制各业主遵守本规约的规定。
23. 确保业主及 / 或物业使用人对其拥有或使用之物业单元进行合理之维修，如有必要时，物业服务企业可自行安排进行必要之维修，并采取一切有效途径向违反本规约之业主及 / 或物业使用人追讨及收取一切有关费用及损失。
24. 把任何违反本规约之业主及 / 或物业使用人之名字及其违反的细则张贴于本项目物业区域的布告板上。
25. 处理一切与本项目物业区域内有关事宜之询问、投诉、报告及来往信件。
26. 于春节及其他节日前后，自行决定于本项目物业区域内装置节日装饰。
27. 进行前期物业服务企业认为是有助于提高业主及 / 或物业使用人享用其物业单元，及 / 或共用部位，及 / 或共用设施设备的一切其他事宜。

28. 安排本项目物业区域或任何部分之集体宣传推广或文娱康乐活动。
29. 办理任何其他本项目物业区域之物业管理合理需要之事项。
30. 在物业单元内发生或可能发生火灾、水淹、塌方及其他可能危害本项目物业区域内他人人身财产安全及公共利益事件的情况下，前期物业服务企业及其代理人有权在未得到业主及 / 或物业使用人同意的情况下进入该物业单元，并采取紧急避险措施而不须承担任何因此而产生的修复费用及其他责任。
31. 将其责任内之部分工作以合同形式委托其他单位或个人负责进行，但前期物业服务企业仍须就该等工作向各业主负责。
32. 在不违反本规约规定的前提下，就本项目物业区域内物业之使用及管理不时制定、增加、删减或更改管理规则、装修规则等物业管理规定，所有业主及 / 或物业使用人必须遵守。物业管理规定应在本项目物业区域布告板上张贴，各业主亦可向前期物业服务企业要求查阅。
33. 防止及采取行动以补救任何业主或其他人违反土地使用权出让合同内任何条款或经相关政府部门批准的用途，并应向责任人追讨所有的损失、补偿及费用。
34. 利用本项目物业区域内共用部位、共用设施设备进行经营的，由前期物业服务企业决定、实施，或经前期物业服务企业同意后实施。
35. 利用本项目物业区域内共用部位、共用设施设备进行经营所取得的收益，除本规约另有规定的以外，列入本项目物业区域的物业服务资金。
36. 法律、行政法规、其他规范性法律文件、本规约及前期物业服务合同规定的其他权利和义务。

**第十六条** 本项目住宅专项维修资金的交存、续交、使用、管理等按国家法律、行政法规、《襄阳市物业管理条例》及其他相关规范性法律文件的规定执行。

**第十七条** 追讨欠交费用

1. 任何业主 / 物业使用人若未能按时支付本规约项下须支付之物业服务费用或任何款项等，物业服务企业有权采取任何下列行动追讨欠交的费用、款项及违约金，并收取附加费用。违约金自逾期之日起至付清时止按日以欠缴金额之千分之三向物业服务企业交纳；附加费用包括物业服务企业因追讨相关欠款及违约金而产生之（但不限于）行政及法律费用（律师费、诉讼费、鉴定费等）。

(1) 在本项目物业区域布告板上公布欠款业主的名称及有关情况；

(2) 向法院提出诉讼追讨欠款, 判决后申请强制执行或以其他方式取得经法院判决的欠款;

(3) 提交业主委员会代为追收, 业主委员会可向人民法院起诉要求限期交纳;

(4) 向当地房地产行政主管部门或其他有关政府部门申请, 欠款业主在欠交的物业服务费用、违约金及附加费用未全部缴清前, 不得转让其物业单元之产权。

2. 当业主将其物业单元转让时有欠物业服务费用、专项维修资金或其他费用的, 物业单元受让人应负责交还所欠的费用。

**第十八条** 除非由于前期物业服务企业、其雇员或代理人的非法行为、故意或严重过失所引起, 否则前期物业服务企业、其雇员或代理人不需就任何根据本规约办理之事项或就以下情况向本项目物业区域内的任何业主及 / 或物业使用人负任何民事责任:

1. 任何共用部位和共用设施设备之损毁、故障或停顿;
2. 任何本项目物业区域内之水、电、燃气、电话或其他服务之损毁、故障或停顿;
3. 本项目物业区域内物业单元之火灾或水浸;
4. 任何害虫所引起之损坏;
5. 任何风灾、地震、其他天灾或不可抗力事故所引起之损坏或服务中断;
6. 任何偷窃、劫案、暴乱或战争;
7. 不执行本规约、物业管理规定或其任何条款。

## 第六章 违约责任

**第十九条** 业主及 / 或物业使用人违反本规约及类似文件和法律、行政法规及其他规范性法律文件相关规定的:

1. 业主及 / 或物业使用人应承担相应的民事责任。
2. 物业服务企业有权代表全体业主进行处理, 并要求限期整改: 逾期不整改的, 物业服务企业有权按法律、行政法规及其他规范性法律文件的规定和本规约约定方式进行处理。
3. 对本项目物业区域公共利益造成损失的, 物业服务企业有权代表全体业主要求责任人予以赔偿并承担违约金。

本条前述整改措施由前期物业服务企业在本项目物业区域内予以公告。

**第二十条** 业主及 / 或物业使用人逾期交纳物业服务费用的, 从逾期之日起按前期

物业服务合同约定缴纳违约金。

## 第七章 其他事项

**第二十一条** 本规约须在开发企业与业主签订买卖合同时由业主签署。本规约自本项目物业区域内首位物业单元买受人签署遵守本规约的承诺书之日起生效，于本项目物业区域业主大会制定的本项目物业管理规约生效后废止。

本规约废止后，相应业主 / 物业使用人根据本规约应承担的责任仍然有效，相应权利由本项目物业区域的业主委员会或业主大会选聘的物业服务企业或其他权利人行使。

**第二十二条** 本规约对本项目物业区域内所有业主和物业使用人具有同等效力。业主更换，本规约对更换后的业主继续有效。若业主将物业单元租赁或借予他人使用，须提前通知物业服务企业，物业使用人应遵守业主于本规约项下的相应承诺。

**第二十三条** 业主之间、业主与业主委员会之间、业主与前期物业服务企业之间因本规约发生的纠纷，协商不成的，提请市、区房地产行政主管部门调解，或向本项目所在地有管辖权的法院起诉。

**第二十四条** 本规约任何条文若与法律、行政法规及其他规范性法律文件相抵触，则该条文无效，本规约其余条文之有效性、合法性并不因此而受到影响。

**第二十五条** 在本项目物业区域的业主委员会与业主大会选聘的物业服务企业签署的物业服务合同生效后，若业主大会未能及时制定本项目物业区域的管理规约，本规约关于前期物业服务企业权利、义务、责任的规定适用于业主大会选聘的物业服务企业。

**第二十六条** 任何需要专函送达业主的通知 / 函件，按其在本项目的物业单元地址作为通讯地地址。任何需要专函送达物业使用人的通知 / 函件，按业主 / 物业使用人提供给前期物业服务企业的地址作为通讯地址。如通讯地址变更的，业主 / 物业使用人应及时书面通知前期物业服务企业，未通知或迟延通知的，由业主 / 物业使用人承担相应法律后果。送达方式采用直接送达、邮寄送达（挂号信或特快专递）或公告送达的方式。直接送达的以签收之日为送达之日；邮寄送达的自到达本条前述相应通讯地址之日为送达之日，若相应地址无人签收该通知的，自寄出之日起的七日后视为已送达有关业主 / 物业使用人。前期物业服务企业可将通知内容公告于《襄阳日报》或具有同等影响力 / 覆盖率的报纸，公告发布后的第三日为送达日。

**第二十七条** 本规约附件为本规约组成部分。本规约的附件包括：关于《东风佳园

三期临时管理规约》的承诺书。

**第二十八条** 本规约每一业主共签署叁份，业主、开发企业、前期物业服务企业各执壹份，具有同等法律效力。

业主（签章）

物业地址：（住宅）本项目 \_\_\_\_\_ 栋 \_\_\_\_\_ 单元 \_\_\_\_\_ 号

通讯地址：\_\_\_\_\_

联系电话：

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 附件 关于《东风佳园三期临时管理规约》的承诺书

## 关于《东风佳园三期临时管理规约》的承诺书

本人 / 我等 / 本单位为东风佳园三期 \_\_\_\_ 栋 \_\_\_\_ 单元 \_\_\_\_ 号房（下称“本物业单元”）的购买人 / 实际权利人，为维护本项目物业区域内全体业主的共同利益，本人 / 我等 / 本单位声明并承诺如下：

一、 本人 / 我等 / 本单位已收到并已详细阅读东风襄阳置业有限责任公司制定的《东风佳园三期临时管理规约》（下称“本规约”）。

二、 本人 / 我等 / 本单位同意遵守并倡导本项目物业区域内其他业主及物业使用人遵守本规约。

三、 本人 / 我等 / 本单位同意承担违反本规约应承担的相应责任，并同意对本物业单元的物业使用人违反本规约的行为承担连带责任。

四、 本人 / 我等 / 本单位同意按本规约规定在转让本物业单元时，或本物业单元因其他情形而导致所有权及相关权益将合法转移时，取得本物业单元受让人 / 新的实际权利人签署的与本承诺书内容、格式相同的承诺书，并送交前期物业服务企业。前期物业服务企业收到本物业单元受让人 / 新的实际权利人签署的符合本承诺书要求的承诺书前，本人 / 我等 / 本单位同意对本物业单元的受让人 / 新的实际权利人 / 相应物业使用人违反本规约及其他规章制度的行为承担连带责任。

业主（签章）：

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 房屋装修须知

- 1、空调室外机应安装在设计的空调机位上。
- 2、室内的梁、板、柱、承重墙及公共烟道等禁止更改或拆除，装修预留检修孔（厨房、卫生间、阳台）。
- 3、如需改动煤气管道须通知天然气公司，严禁私自改动；保护好预埋强弱电管线，若有不明情况向物业服务中心联系。天然气公司电话：96517，物业服务中心电话：0710-3397999。
- 4、厨房、卫生间装修必须确保防水层不渗漏，避免日后影响其相邻业主和楼层而造成损失。
- 5、装修前做好给排水管道口保护工作，避免主管、支管堵塞而造成首层、二层淹水等经济损失。
- 6、垃圾及装修材料（如散沙、水泥等）必须袋装化进小区。装修垃圾应全部袋装，按物业服务中心指定时间、方式、位置进行堆放，由服务中心统一清运。  
装修垃圾堆放处位于\_\_\_\_\_。
- 7、严禁超长、超重、易燃、易爆炸等物质进入电梯。
- 8、装修开始时，入户处须张贴《装饰装修施工许可证》，装修施工队在施工期间必须持《临时出入卡》进出小区。
- 9、室内焊接等动火作业需要许可证并配置相应灭火器，业主、装修人员每天离开房间时，应关闭门窗、水电，防火防盗防水浸。
- 10、装修期间须关门作业，不得占用、堵塞公共地方或堆放垃圾、装修材料及搅拌水泥沙浆等。
- 11、施工现场不允许施工人员留宿，如特殊情况，可由业主到物业服务中心办理留宿申请。
- 12、装修人员严禁串门串户、聚众赌博、打架斗殴、高空抛物、乱丢垃圾、果皮、烟头等杂物，禁止随地吐痰和大小便。
- 公厕位于：\_\_\_\_\_
- 13、装修过程中，如发现物业服务中心工作人员有故意刁难、索要物品钱财等行为时，应及时进行投诉，物业公司将会严加查处，举报电话：XXXX。
- 装修施工时间：周一至周五 8:30-12:00, 14:00-18:00；周六、周日 9:00-12:00, 14:00-18:00；节假日装修施工时间由物业服务中心另行通知，并须按照通知规定时间装修施工，不得噪音施工。
- 14、供能单位：中广核环保产业襄阳有限公司  
电话：\_\_\_\_\_ 地址：\_\_\_\_\_

房 号：\_\_\_\_栋\_\_\_\_单元\_\_\_\_房  
业主签收：\_\_\_\_\_  
日 期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 装修承诺书

本人为东风佳园三期小区\_\_\_\_栋\_\_\_\_单元\_\_\_\_房业主，现自请施工队对本人居室进行装修。本人作以下承诺：

- 一、按审批后的施工方案进行施工（向物业服务中心提供装饰装修申报登记表）。
  - 二、严格遵守《房屋装修须知》，如数缴纳装修押金和其他应付款项。
    - 1、室内飘窗窗台不得拆除。
    - 2、不得改变房屋结构及使用功能。
    - 3、户内尽量安装给水总阀。
    - 4、只允许安装内置防盗网。
    - 5、不安装外置晾衣架。
  - 6、空调外机安装在设计指定位置，不占用其他住户空调位置，安装空调前通知物业服务中心；空调冷凝水管放入地漏口中，如因空调冷凝水管未放置在地漏口中，引发的一切后果由本人自行承担，与东风佳园三期物业无关。
  - 7、厨房、阳台（露台）等区域建议进行防水施工，卫生间必须进行二次防水施工。
  - 8、不改变房屋排水管网原始结构。
  - 9、施工期间室内必须配置灭火器。
  - 10、如遇其它装修问题及时向物业服务中心咨询。
- 三、对装修质量承担全部责任。
- 四、对施工人员承担全部责任（含以下经济责任）：
- 1、违章施工的赔偿金。
  - 2、聘用人员违章赔偿金。
  - 3、承担因违章施工须恢复楼宇原貌的费用。
- 五、承担政府规定的其他相关责任。

承诺人：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

# 消防安全责任书

消防安全工作重于泰山，为认真贯彻“谁主管，谁负责”的消防工作原则和“预防为主、防消结合”的消防工作方针，积极落实消防岗位制，努力搞好群防群治，维护小区安全，本物业服务中心与东风佳园三期\_\_\_\_栋\_\_\_\_单元\_\_\_\_号房防火责任人（业主）签定如下消防安全责任书：

一、防火责任范围： 户内

二、消防责任人职责：

1. 配合物业服务中心搞好消防工作，共同维护小区内消防安全。
2. 负责本区域范围内的消防工作，确保本区域的安全。
3. 认真学习《中华人民共和国消防法》和其他消防法规。
4. 熟悉消防制度和安全操作规程。
5. 积极参加消防知识教育培训。
6. 配合物业服务中心保护好本小区公共场所的消防设备、设施及爱护消防器材。
7. 积极配合管理部門的消防检查，改善自己区域内的消防安全条件，完善消防设施，把火灾等消防事故消滅在萌芽之中。

8. 积极配合物业服务中心的消防管理，加强自家水、电、煤气等的消防管理。

9. 制止和纠正本小区内违反消防法规的现象和行为。

10. 根据相关消防法规规定，自备家庭灭火器。

三、本协议书一式两份，物业服务中心及区域消防责任人各持一份。

四、本协议书经双方代表签字后生效。

房号：\_\_\_\_\_

物业服务中心盖章：

消防责任人：\_\_\_\_\_

消防负责人：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

日期：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日