清 远 市（临时）管 理 规 约

参 考 文 本

**清远市物业管理协会 　制定**

**2023 年 月**

**使用说明**

一、临时管理规约是由建设单位在商品房销售物业之前制定，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依法作出约定。物业买受人（业主）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。

二、管理规约是由业主大会筹备组或业主委员会（物业管理委员会）拟订草案并提交业主大会表决通过，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，违反管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。管理规约对全体业主具有约束力。

三、本文本为清远市临时管理规约和管理规约的参考文本，适用于指导清远市的建设单位在销售物业之前制定临时管理规约和业主大会筹备组或业主委员会（物业管理委员会）拟订管理规约草案和业主大会表决通过管理规约。

四、在条款前标注“适用临时管理规约”的，仅适用于临时管理规约；在条款前标注“适用管理规约”的，仅适用于管理规约；条款前无标注的为通用条款，适用于临时管理规约和管理规约。

清远市（临时）管理规约参考文本

第一章 总 则

第一条 为加强本物业管理区域物业的管理，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》《清远市住宅小区物业管理条例》和广东省住房城乡建设厅《关于印发<前期物业服务合同>、<（临时）管理规约>、<业主大会议事规则>等示范文本的通知》（粤建房函〔2010〕606号）等有关规定，制定本规约。

第二条 （适用临时管理规约）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。本临时管理规约对全体业主、物业使用人具有约束力，全体业主、物业使用人须自觉遵守。物业的所有权发生变更时，本规约对新业主具有约束力。

（适用管理规约）本管理规约由业主大会会议表决通过，对全体业主、物业使用人具有约束力，全体业主、物业使用人须自觉遵守。物业的所有权发生变更时，本规约对新业主具有约束力。

第二章 业主的共有权

第三条 本物业管理区域基本情况

物业管理区域名称：

物业管理区域地址：

物业类型：

建筑物总面积：

物业管理区域四至范围：

物业管理用房位于 [幢] [座] 单元 层 室建筑面积为 平方米，其中业主委员会办公用房建筑面积为 平方米，位于 [幢] [座] 单元 层 室。

第四条 根据有关法律法规和商品房买卖合同，业主享有共用部位、共用设施设备的共有权。

第五条 在本物业管理区域内，根据商品房买卖合同，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。

第六条 （适用临时管理规约）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管理区域内的共用部位、共用设施设备。物业服务企业和建设单位应当按照相关规定对本物业管理区域内的共用部位、共用设施设备开展承接查验工作，并将查验资料报送当地街道办事处或乡镇人民政府备案。物业服务企业和建设单位未履行承接查验职责的，业主应当向当地街道办事处或乡镇人民政府报告。

第三章 业主的权利和义务

### 第七条 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，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

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。

第八条 业主在本物业管理区域内，享有下列权利：

（一）按照物业服务合同（前期物业服务合同）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；推荐或者自荐物业管理委员会的业主代表；

（五）监督业主委员会和物业管理委员会的工作；

（六）监督物业服务企业履行物业服务合同（前期物业服务合同）；

（七）对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利；

（八）监督维修资金和共有资金的管理和使用；

（九）法律、法规规定的其他权利。

第九条 业主在本物业管理区域内，履行下列义务：

（一）遵守（临时）管理规约、业主大会议事规则；

（二）遵守物业管理区域内共有部分的使用、公共秩序、环境卫生、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、卫生防疫等方面的规章制度；

（三）执行业主大会的决定和业主大会依法授权业主委员会作出的决定；

（四）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；

（五）按照规定交纳维修资金；

（六）按照物业服务合同的约定交纳物业服务费及相关费用；

（七）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。

第四章 物业的装修

第十条 物业服务企业应当对物业管理区域内的所有物业的装饰装修活动履行监督管理职责。

第十一条 本物业管理区域内业主、物业使用人对房屋室内进行装饰装修的，应当在装饰装修工程开工前向物业服务企业申报登记，并提供下列资料：

（一）业主、物业使用人身份证件，不动产权证明材料或者证明其合法权益的有效凭证。

（二）物业使用人申请装饰装修的，需提交业主同意装饰装修的文书。

（三）装饰装修方案；变动建筑主体或者承重结构的，以及超过设计标准或者技术规范增加楼面荷载的，装饰装修方案应当包括原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出的设计方案；涉及排水管道变动的，装饰装修方案应当包括排水管道变动、接驳的设计图纸。

（四）依法需要取得施工许可的建设工程，应当按照规定提交相关部门批准的消防设计意见书或者满足施工需要的消防设计图纸及技术资料。

业主、物业使用人提交的装饰装修方案、设计方案违反法律、法规等规定以及管理规约的约定，或者未取得相关行政管理部门批准文件的，物业服务企业应当告知其修改相应方案、取得相关批准文件后施工。

业主、物业使用人未申报登记擅自进行住宅室内装饰装修的，物业服务企业应当禁止业主、使用人进行装饰装修活动，禁止装修企业和施工人员进入物业管理区域施工，并及时报告当地住房城乡建设局，提请当地住房城乡建设局依法处理。

第十二条 业主、物业使用人和装修施工单位，应当与物业服务企业签订装饰装修管理服务协议。协议应当包括下列内容：

（一）装饰装修工程的实施内容；

（二）装饰装修工程的实施期限；

（三）允许施工的时间；

（四）装饰装修材料的搬运，装饰装修废弃物的堆放、清运处置方案（方案应包含装饰装修废弃物排放、运输、受纳处置流程）；

（五）排水设施、房屋外立面设施、防盗窗、室外空调器及其支架的安装要求；

（六）物业服务企业提供有偿服务的项目和具体价格；

（七）如收取装修履约保证金的，应约定保证金的标准、退回和不退回的条件、不退回的保证金的处理方式；

（八）违约责任；

（九）其他需要约定的事项。

装饰装修工程施工前，业主、物业使用人、物业服务企业应当将前款第一项、第二项、第三项的内容告知邻里。

装修人、装修施工单位未与物业服务企业签订《装修协议》擅自进行住宅室内装饰装修的，物业服务企业应当禁止业主、使用人进行装饰装修活动，禁止装修企业和施工人员进入物业管理区域施工。

第十三条 为保障装饰装修管理服务协议的履行，物业服务企业向业主收取装修履约保证金，住宅保证金 元/套（不超过2000元/套），别墅及商铺、写字楼保证金标准由物业服务企业和装修人另行约定。装修人无违法、违规、违约装修，并且未损坏共用部位和共用设施设备的，物业服务企业应在装修完成并验收通过后三个月内全额退还。装修人有违法、违规、违约装修行为拒不整改，或在装修期间损坏了共用部位、共用设施设备拒不修复的，保证金可以按约定不予退回。物业服务企业可以用保证金修复被损坏或污染的共用部位、共用设施设备。装修保证金不足以支付修复费用的，物业服务企业或业主委员会应当向装修人追缴修复费用，修复后剩余的或因违法、违规、违约装修不予退回的保证金应当纳入业主公共收益，物业服务企业可以收取合理管理成本。物业服务企业应当把不退回的保证金实行专账管理，并每年在物业管理区域显著位置公布当年未退回和历年累计未退回的保证金的情况。

第十四条 物业服务企业应当按照装饰装修管理协议为业主、物业使用人、装修施工单位提供相应的管理服务，为装饰装修材料的搬运和装饰装修废弃物的处置提供明确指引。

装饰装修期间，业主、物业使用人或者装修施工单位应当配合物业服务企业对装饰装修现场进行检查。物业服务企业发现有违法、违规、违约装修行为的，应当及时予以劝阻和督促其纠正，已造成事实后果或者拒不改正的，物业服务企业应当采取 等有效措施进行制止，并及时报告有关部门依法处理。物业服务企业发现装修施工单位存在损坏或者擅自变动房屋建筑主体、承重结构等危及楼宇质量安全行为的，应当立即采取禁止业主、使用人进行装饰装修活动，禁止装修企业和施工人员进入物业管理区域施工以及 等有效措施进行制止。

装饰装修造成共用部位、共用设施设备损坏的，业主、物业使用人、装修施工单位应当及时修复；造成损失的，应当依法承担赔偿责任。

装饰装修废弃物禁止与生活垃圾混放，应统一交由已获得核准许可的企业进行处置。

### 第十五条 物业服务企业及其工作人员在装饰装修活动中不得有下列行为：

（一）在核查装修设计图、施工方案时，以各种借口刁难、阻扰装修人或装修施工单位。

（二）以各种借口刁难、阻扰装修施工单位人员或装修材料进入物业管理区域。

（三）在监督检查装修施工时，以各种借口刁难、阻扰装修人或装修施工单位的正常装修。

（四）强制推销装修材料，或强制指定装修材料、品牌，或强制要求出具装修材料销售经营授权的相关证明或检验报告等。

（五）强行或变相指定装修施工单位、搬运队伍、装修垃圾清运商。

（六）强制要求装修人或装修施工单位购买或租赁安全帽、马甲、手推车等用品、工具。

（七）强制要求装修人、装修施工单位购买装修保险或者饮用水、酒、米、油、节日礼品等产品。

（八）索要、收受装修人或装修企业的财物。

（九）无正当理由以断水、断电等方式阻止装饰装修施工。

（十）自立名目擅自收取电梯使用费、电梯运行费等费用。

（十一）未按规定要求装修人办理装修工程登记手续。

（十二）未与装修人签订《装修协议》，或未与装修人签订《装修协议》擅自收取装修履约保证金。

（十三）无正当理由拒不退回装修履约保证金，或擅自将不退回的装修履约保证金据为己有。

（十四）未履行对装饰装修活动巡查、监督、管理职责。

（十五）默认、纵容装修人违法违规装修。

（十六）发现违法违规装修不向相关行政管理部门报告。

（十七）法律、法规和规章等规定的其他禁止行为。

业主、物业使用人或者装修施工单位发现物业服务企业及其工作人员在装饰装修活动中存在上述行为的，应当向有关行政管理部门报告。

第十六条 业主、物业使用人、装修施工单位实施装饰装修的具体时间如下：上午 至 ，下午 至 。

不允许在节假日以及周六、周日进行装修。

装修施工单位不遵守施工作业时限进行施工的，物业服务企业应当采取 等有效措施进行制止。

第五章 业主的共同利益

第十七条 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企业以下权利：

（一）根据物业管理相关法律、法规、规章和本（临时）管理规约的规定，由物业服务企业制定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相关法律法规和本（临时）管理规约的行为；

（三）     ；

（四）     。

### 第十八条 利用共用部位、共用设施设备进行经营的，应当征得相关业主、物业服务企业的同意后，依法需要办理有关手续的，应当按规定办理。

第十九条 本物业管理区域内依法属于全体业主所有的共有资金包括：

（一）利用属于业主共有的停车场、绿地、道路等物业共用部位、共用设施设备经营所得的的收入，在扣除合理成本之后所得收益；

（二）利用业主共有的停车场出入设施、电梯间、楼道以及户外区域等设置广告获得的收入，在扣除合理成本之后所得收益；

（三）因公共设施、设备被侵占、损害所得的补偿、赔偿费用；

（四）物业管理区域公共电信设施占用场地使用费等；

（五）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；

（六）共用部位被依法征收的补偿费；

（七）公共收益的孳息；

（八）法律法规规定属于全体业主的其他收益。

委托物业服务企业利用物业共有部位、共有设施设备进行经营的，物业服务企业按照公共收益的   ％或固定金额   元/   （年/季/月）提取物业共用部位、共用设施设备的管理成本和经营酬金。管理成本和经营酬金应当根据客观实际合理确定，提取的费用可随着经营状况相应变动，并通过补充协议或其他合法方式加以明确。

第二十条 共有资金管理单位由业主共同决定，可以是业主委员会、物业服务企业或者其他单位。

有业主委员会的，共有资金管理单位由业主大会决定；没有业主委员会的，委托物业服务企业作为共有资金管理单位。

业主委员会是共有资金管理单位的，负责管理共有资金或者办理共有资金账户手续的人应当是业主委员会委员、候补委员、业主委员会聘请的专职工作人员，不得由其他人管理共有资金或者办理共有资金账户手续。

第二十一条 共有资金财务管理制度由业主共同决定。

共有资金管理单位应当按照《中华人民共和国会计法》等相关规定和共有资金财务管理制度，单独列账管理。

共有资金管理单位不得伪造、变造、隐匿、故意销毁共有资金的会计资料。

第二十二条 （适用管理规约）已经以业主委员会名义开立了银行账户的，共有资金应当存入该账户。业主委员会可以自行管理，也可以委托会计师事务所对公共收益进行财务管理。

没有以业主委员会名义开立银行账户的，可以存入物业服务企业账户，委托物业服务企业管理。

第二十三条 前期物业服务合同或者物业服务合同终止，且合同终止时物业服务企业是共有资金管理单位的，物业服务企业应当在物业服务合同终止之日起15日内，将所有共有资金移交给业主委员会。如业主委员会未产生或业主委员会未设立银行账户的，应当将共有资金移交给居（村）民委员会临时保管。

第二十四条 原业主委员会的任期届满、全体委员集体辞职或者被依法罢免，但未成立新一届业主委员会，且原业主委员会在其停止履行职责之日仍是共有资金管理单位的，原业主委员会应当自停止履行职责之日起不得从共有资金账户支付资金；并在停止履行职责之日起3日内，将共有资金移交给居（村）民委员会临时保管。

第二十五条 本物业管理区域业主共有资金用于物业管理的下列支出：

（一）补充维修资金；

（二）共用部位、共用设施设备的维修养护费用和专项财产保险，但物业服务合同另有约定的除外；

（三）业主委员会的办公经费，业主委员会委员的补贴，业主委员会专职工作人员的薪酬，召开业主大会会议所需费用；

（四）委托会计师事务所对共有资金进行财务管理或审计的费用；

（五）支付全体业主的物业服务费；

（六） ；

（七）其它经业主大会同意的费用。

业主共有资金除上述用途外，不得将共有资金以现金、购买实物等方式分配给业主。

第二十六条 （适用临时管理规约）共有资金的使用按照以下的约定使用：

（一）   元以下的，在业主的监督下，委托物业服务企业使用；

（二）   元以上的，由业主共同决定。

（适用管理规约）共有资金的使用按照以下的约定使用：

（一）   元以下的，在业主的监督下，委托业主委员会使用；

（二）   元以上的，由业主大会决定。

### 第二十七条 （适用临时管理规约）物业管理委员会或者居民委员会可以聘请专业机构对共有资金的收支情况进行审计，共有资金管理单位应当依法配合，共有资金管理银行应当予以协助。

### （适用管理规约）业主委员会可以聘请专业机构对共有资金的收支情况进行审计，共有资金管理单位应当依法配合，共有资金管理银行应当予以协助。

第二十八条 （适用管理规约）业主委员会应当持街道办事处（镇人民政府）出具的业主委员会备案回执，向公安机关申请刻制业主委员会印章。

业主委员会印章由业主委员会成员保管，需要使用业主委员会印章的，应当有业主委员会过半数委员同意。

业主委员会应当在停止履行职责之日起3日内将属于业主大会和业主委员会的有关财物、文件资料、印章等全部移交给新一届业主委员会；未成立新一届业主委员会的，全部移交给居民委员会临时保管。

业主委员会委员职务中止或者终止的，应当自职务中止或者终止之日起3日内将其保管的属于业主大会和业主委员会的有关财物、文件资料、印章等移交给业主委员会。

### 第二十九条 （适用管理规约）业主大会授权业主委员会作为当事人，就物业服务有关事项代表全体业主进行诉讼，法律后果由全体业主承担。业主委员会起诉、应诉、提起反诉、上诉、撤诉，变更、放弃或者承认诉讼请求，进行和解、调解等诉讼行为的，应当向人民法院提交经业主大会表决同意的本管理规约。

### 第三十条 业主大会、业主委员会（物业管理委员会）应当依法履行职责，不得作出与物业管理无关的决定，不得从事与物业管理无关的活动。

第六章 物业的使用、维护和管理

### 第三十一条 本物业管理区域内按照规划建设的共用部位、共用设施，任何单位和个人不得擅自改变其用途。

### 确需改变共用部位、共用设施用途的，应当提请业主大会讨论决定同意后，由业主、业主委员会或者物业服务企业依法办理有关手续。

维修、更新共用部位、共用设施设备的费用，按规定应当由业主共同承担的，业主应当按照专有部分占总建筑面积的比例承担费用。有物业专项维修资金的，业主应当同意使用物业专项维修资金支付；没有物业专项维修资金或物业专项维修资金不足的，业主应当自筹资金支付。因相关业主拒绝支付维修、更新费用导致无法进行维修、更新，造成其他业主、物业使用人财产损失的，责任人应当予以赔偿。

维修、更新共用部位、共用设施设备的，相关业主、物业使用人应当予以配合。因相关业主、物业使用人阻挠维修、更新，造成其他业主、物业使用人财产损失的，责任人应当予以赔偿。

因共用部位、共用设施设备维修、更新等原因，造成房屋、设施设备等损害的，责任人应当予以恢复原状或者赔偿。

第三十二条 任何单位、个人不得擅自挖掘物业管理区域内的道路、绿地、其他场地，损害业主的共同利益。

因维修、养护或者公共利益，业主、物业使用人、相关单位确需临时挖掘道路、绿地、其他场地的，应当征得业主委员会（物业管理委员会或居民委员会）和物业服务企业的同意，并与物业服务企业协商确定施工方案，接受物业服务企业现场检查。物业服务企业确需临时挖掘道路、绿地、其他场地的，应当征得业主委员会（物业管理委员会或居民委员会）的同意。

物业服务企业应当向全体业主及时公告施工方案和施工期限。业主、物业使用人、相关单位、物业服务企业应当将临时挖掘的道路、绿地、其他场地以及临时迁移的共用设施设备，在约定期限内恢复原状。

发生需要紧急抢修情况的，物业服务企业或相关单位可以先行修复，再报告。

### 第三十三条 任何单位和个人应当维护物业管理区域内建筑物安全，保护共用部位、共用设施设备，维护良好的秩序和环境，不得有下列行为：

（一）损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构；

（二）违反法律、法规等规定以及管理规约，擅自改变房屋用途，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、客厅、书房和厨房的上方；

（四）破坏或者擅自改变房屋外立面；

（五）违法搭建建筑物、构筑物；

（六）损坏或者擅自占用、改建共用部位；

（七）损坏或者擅自占用、移装共用设施设备；

（八）损毁树木、园林；

（九）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）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；

（十一）乱丢垃圾、未分类投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）擅自变动排水设施、雨污混接、污水直排等违法排水行为；

（十五）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；

（十六）法律、法规等规定和管理规约禁止的其他行为。

有本条第一款行为之一的，物业服务企业、业主委员会（物业管理委员会）有权依照法律、法规等规定以及管理规约、物业服务合同，要求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失；拒不纠正违法、违规、违约行为的，物业服务企业、业主委员会（物业管理委员会）有权采取   等措施进行制止；劝阻、制止无效的，物业服务企业、业主委员会（物业管理委员会）应当及时报告当地街道办或乡镇人民政府、相关行政管理部门。街道办或乡镇人民政府、相关行政管理部门在依法进行处理时，相关业主和物业使用人应当积极予以配合。物业服务企业、业主委员会（物业管理委员会）发现存在损坏或者擅自变动房屋建筑主体、承重结构等危及楼宇质量安全行为的，应当立即采取禁止业主、使用人进行装饰装修活动，禁止装修企业和施工人员进入物业管理区域施工以及   等有效措施进行制止。

（适用临时管理规约）本条第一款行为侵害业主、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。

（适用管理规约）本条第一款行为侵害业主、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。业主委员会可以依据管理规约的约定或者业主大会的决定，代表全体业主对侵害业主共同利益的行为提起诉讼。

### 第三十四条 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。因共用部位、共用设施设备损坏造成渗水的，物业服务企业应当及时维修，所需费用在维修资金或者共有资金中列支。

物业服务企业、业主委员会（物业管理委员会或居民委员会）应当为业主处理渗水纠纷提供协助。

第三十五条 物业服务企业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。

第三十六条  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（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）动车辆在小区内行驶，时速不得超过 20公里，禁止鸣笛、练车；

（三）机动车应在规定的车位停放，禁止在消防疏散通道、安全出口、消防车通道、消防登高作业面、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施设备，车辆停放期间应防止发生噪音影响他人生活和休息；

（六）     。

第三十七条 业主转让、出租物业或者设立居住权时，应当将管理规约、物业服务费标准等事项告知受让人、承租人或者居住权人。转让人、受让人、承租人、居住权人应当自物业转让合同、房屋租赁合同或者居住权合同签订之日起15日内，将物业转让、出租或者设立居住权情况、受让人、承租人或者居住权人的联系方式告知业主委员会和物业服务企业。

业主转让物业所有权时，应当与物业服务企业结清物业服务费及相关费用。业主出租物业或者设立居住权时，应当与承租人或者居住权人约定物业服务费及相关费用的交纳责任。

物业服务企业发现物业管理区域内的租赁房屋未进行房屋租赁登记备案的，应当提醒房屋租赁当事人依法办理。

### 第三十八条 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，物业服务企业应在第三方（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。

第三十九条 物业服务企业应当遵守安全生产、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。

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，物业服务企业应当采取应急措施，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。

第四十条 本物业管理区域应设置电动自行车、电动摩托车停放充电场所，可以依法利用公共场所设置电动自行车、电动摩托车停放充电场所。

电动自行车、电动摩托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。

第四十一条 禁止在本物业管理区域内的电梯间、消防通道、楼梯间、业主专有部分等封闭空间对电动自行车、电动摩托车进行充电和停放，禁止携带电动自行车、电动摩托车乘坐电梯。

第四十二条　物业服务企业、业主和物业使用人应当按照《广东省城乡生活垃圾处理条例》《清远市城市生活垃圾管理条例》等规定，履行生活垃圾分类管理的相应责任，不得在本物业管理区域楼层内设置垃圾桶，合理设置分类投放生活垃圾的收集容器，按要求分类投放生活垃圾。

第七章 违约责任

第四十三条 本物业管理区域内的任何单位和个人违反本规约的约定，造成其他业主的物业损害或者导致业主共同利益受损的，其他业主、物业使用人、业主委员会（物业管理委员会）和物业服务企业可依据本规约向相关行政管理部门投诉或者向人民法院提起诉讼。

业主拒付物业服务费、不按照本规约约定承担分摊费用以及实施其他损害业主共同利益行为的，业主委员会（物业管理委员会）、物业服务企业可以对其如下共同管理权的行使予以限制：　　　　　　　　　　　　　 。

第八章 附则

第四十四条 本管理规约约定的业主共同决定的事项及相应表决规则，按照相关法律法规规定执行。

业主大会决定或者业主共同决定的事项包括：

（一）制定和修改业主大会议事规则；

（二）制定和修改管理规约；

（三）选举业主委员会或者更换业主委员会委员；

（四）选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；

（五）使用建筑物及其附属设施的维修资金；

（六）筹集建筑物及其附属设施的维修资金；

（七）改建、重建建筑物及其附属设施；

（八）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；

（九）物业管理区域调整；

（十）业主自行管理；

（十一）物业服务合同和物业服务费的调整；

（十二）共有资金的使用；

（十三）确定业主委员会委员的津贴标准；

（十四）业主委员会专职工作人员的聘请、工作职责、薪酬标准、经费来源；

（十五）对业主委员会及其负责人进行审计；

（十六）改变或者撤销业主委员会作出的与业主大会决定相抵触的决定：

（十七） 。

业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定本条第二款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定本条第二款其他事项，应当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。

（适用管理规约）业主大会不得授权、委托业主委员会、物业管理委员会等其他主体决定本条第二款规定的事项。

### 第四十五条 本规约中下列用语的含义是指：

（一）专有部分，是指具有构造上、利用上的独立性，能够明确区分、可以排他使用并且能够登记成为特定业主所有权的房屋以及车位、摊位等特定空间；

（二）共用部位，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，属于业主共有的部位，一般包括建筑物的基础、承重结构（包括内外承重墙体、柱、梁、楼板等）、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，电梯井、架空层、避难层、设备层或者设备间等结构部分，绿地、道路、公共场所、物业服务用房等；

（三）共用设施设备，是指根据法律、法规和房屋买卖合同，属于业主共有的附属设施设备，一般包括电梯设备、共用供排水设施（包括建筑区划内共用的管道、管渠、出户管、接户井、接驳井、检查井、水质检测井、雨水口、泵房、水箱、加压水泵、闸门井、雨水径流控制设施、隔油池、沉淀池等供排水设施设备）、公共照明设施（包括照明供电线路、路灯）、安防设施、消防设施、通信设施（包括通信线路、通信管道、通信暗管）、避雷设施、环境卫生设施、燃气管道（包括调压柜（箱）、阀门）、沟渠、池、井、信报箱、宣传栏等。

第四十六条 （适用管理规约）本管理规约自业主大会于 年 月 日表决通过生效之日起实施。

本管理规约（临时管理规约）生效后，与国家、省、市新的法律、法规、规章制度规定和要求不符的，按照新的规定和要求执行。