

深圳市 罗湖金岸 小区管理规约

第一条 为维护本物业区域内全体业主和物业使用人的合法权益，维护公共环境卫生和正常秩序，保障物业的安全与合理使用，营造安全、舒适、文明、和谐的工作和生活环境，根据法律法规有关规定，结合本物业实际，制定本规约。

第二条 本物业的基本情况

- (一) 物业名称：罗湖金岸
- (二) 坐落位置：深圳市罗湖区沿河南路 1070 号
- (三) 物业总建筑面积：60593.69 平方米
- (四) 物业类型：综合性大厦
- (五) 土地宗地号：H120-0011
- (六) 物业及配套设施的产权清单：

第三条 本规约对本物业区域内全体业主和物业使用人均具有约束力。

第四条 业主转让或出租物业时，应将本规约向受让人或承租人明示，并应将物业转让或出租情况书面告知业主委员会和物业服务企业。

业主在与他人建立合法使用、维护、改造所拥有物业的法律关系时，应告知对方遵守本规约。

第五条 业主应参加业主大会，协助业主大会、业主委员会、物业服务企业以及相关单位在物业管理方面的工作。

第六条 业主对下列部分享有共有和共同管理的权利：

- (一) 公共场所，包括道路、绿地、休憩地、空余地、公共走廊、连廊、公共楼梯间、天台等；

（二）公用设施，包括电梯、给排水管、水箱、照明设施、消防设施、避雷设施、电子锁、对讲系统等；

（三）物业服务用房；

（四）其他，包括公共建筑物的承重结构、主体结构、等。

第七条 业主应遵守法律、法规和本规约的规定，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、维修、装饰装修、环境卫生、环境保护、房屋外观等方面妥善处理与相邻业主的关系。

第八条 业主、物业使用人应当按照规划部门批准的用途使用物业。因特殊情况需要改变物业用途的，除遵守法律、法规以及本规约外，应当征得有利害关系的业主同意，并报有关行政主管部门批准。

第九条 业主依法行使物业专有部分权利和共有部分权利时，不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益和业主的共同利益。

第十条 业主装饰装修物业时应遵守以下约定：

（一）应事先告知物业服务企业，并与其签订装饰装修管理服务协议；

（二）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；

（三）本物业区域的装饰装修施工时间为工作日 8:00 - 12:00; 14:00 - 18:00，其他时间不得施工；

（四）业主应遵守装饰装修管理协议，因违反装饰装修管理协议而影响物业用电、用水、供气、通讯、有线电视等

使用功能的，应承担相应的责任；

（五）因装饰装修房屋影响物业共用部位、共用设施设备的正常使用以及侵害相邻业主合法权益的，业主应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任；

（六）按规定可以安装防盗网的，应按照统一的标准制作安装，以保持物业区域外观统一。

第十一条 物业在使用过程中存在安全隐患，已经或即将危及公共利益及他人利益时，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的，物业服务企业可在社区工作站（社区居民委员会）、业主委员会有关人员到现场见证下进入物业内部应急维修，维修所需的费用由责任人承担。

第十二条 因维修养护物业确需进入相关业主的物业专有部分时，业主或物业服务企业应事先告知相关业主，相关业主应给予必要的配合。

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。

第十三条 因维修养护物业，业主确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会或物业服务企业的同意，并在约定期限内恢复原状。

第十四条 业主应按设计预留的位置安装空调，未预留设计位置的，应按物业服务企业指定的位置安装，并按要求做好噪音及冷凝水的处理。

第十五条 业主及物业使用人使用电梯、扶梯，应遵守本物业区域的电梯、扶梯使用管理规定。损坏电梯设备的，应承担相应的赔偿责任。

第十六条 物业区域内的车辆行驶和停放，应遵守本物业区域的车辆行驶和停车规则。

第十七条 业主和物业使用人在本物业管理区域内饲养动物不得违反有关规定，并应遵守以下约定：

- （一）不得影响其他业主及物业使用人的正常生活；
- （二）进入公共场所要使用绳索牵好，以防伤及他人；
- （三）应当及时处置动物的排泄物，不得影响公共环境的卫生和美观。

第十八条 本物业区域内禁止下列行为：

- （一）擅自改变房屋的结构和外貌；
- （二）擅自改建、占用物业共有部分；
- （三）损坏或者擅自占用、拆改、移装公用设施；
- （四）违法搭建建筑物、构筑物；
- （五）擅自占用、改建、扩建小区内及周边市政道路；
- （六）践踏、占用绿地，损毁树木、园林；
- （七）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；
- （八）排放有毒、有害物质；
- （九）乱抛垃圾，高空抛物；
- （十）室内不得制造超标准噪声，包括大音量播放电视、音响、举行喧闹的聚会、舞会、机器设备噪声等；
- （十一）违反规定在物业管理共用部位和相关场所悬挂、张贴和乱涂乱画。
- （十二）其他侵犯其他业主权益的行为；
- （十三）法律、法规禁止的其他行为。

第十九条 业主应当按照规定交纳物业专项维修资金。

第二十条 本物业区域内发生的需要全体业主分担的费用按下列第一种方式分担：

- （一）按照业主专有部分占建筑物总面积的比例确定；
- （二）业主大会决定；

第二十一条 业主利用物业共用部位、共用设施设备设置广告或进行其他经营活动的，应当征得有关业主、业主大会或业主委员会的同意。授权业主委员会签订经营合约，经业主委员会签订的合约必须在小区公示，并按照规定办理有关手续。

按照前款规定获取的收益，按下列第一种方式处理：

- （一）纳入物业服务费；
- （二）纳入专项维修资金；

第二十二条 业主应当按规定缴纳物业服务费。业主与物业使用人约定物业使用人交纳物业服务费的，从其约定，业主负连带交纳责任。

第二十三条 为维护业主的共同利益，全体业主同意在物业服务活动中授予物业服务企业以下权利：

- （一）根据有关法律法规、本规约和物业服务合同，制定必要的规章制度，并督促业主和物业使用人遵守、执行；
- （二）以批评、规劝、警告等方式制止业主、物业使用人违反本规约的行为；
- （三）在物业区域内公布不遵守本规约及相关法律法规的业主、物业使用人的姓名及违约事实。

第二十四条 业主大会和业主委员会，对违反本规约规定的行为，有权依照法律、法规以及本规约，要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失。业主对侵害自己

合法权益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。

第二十五条 授权业主委员会对物业服务费欠费的行为依法向人民法院提起诉讼。

第二十六条 本规约正本由业主委员会保管，并于通过后三日内，将副本在本物业管理区域内公示，并在十五日内抄送全体业主并报区主管部门备案。

第二十七条 本规约在业主大会通过后生效。