

第二十九条：《江苏软件园徐庄基地管理规约》

第一条 为了保障物业的合理使用，建立物业区域内良好的公共秩序，营造安全、文明、和谐的工作环境，维护全体业主的合法权益和共同利益，根据国务院《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》及相关法律法规的规定，特制定江苏软件园园区《管理规约》。

第二条 业主的权利

- 1、享有所拥有物业的各项法定权利。
- 2、按照物业服务合同的约定，接受物业管理企业提供的服务；监督物业管理企业履行物业服务合同。
- 3、对本物业区域内物业管理的公共事项向物业管理企业提出意见和建议。
- 4、对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权。
- 5、监督物业公用部位、共用设施设备专项维修资金的管理和使用。
- 6、投诉本物业区域内违规装饰装修等影响和侵害业主共同利益的行为。
- 7、法律法规规定的其他权利。

第三条 业主的义务

- 1、自觉遵守园区管理规约，遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度，并积极配合物业管理企业和相关单位做好物业管理方面的工作。
- 2、业主转让或者出租物业时，将园区管理规约作为物业转让合同或者租赁合同的附件，并将物业转让或者出租情况书面告知物业管理企业。业主转让物业，应及时与物业管理企业结清物业服务费用；

业主出租物业，约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

3、按照物业服务合同的约定按时足额交纳物业服务费用以及物业管理企业代收代缴的公共水、电等能耗分摊费，到期不交者暂停各项服务，并保留通过法律途径追缴的权利。

4、按规定缴存、使用、续筹物业专项维修资金；业主在出售、转让、抵押或者馈赠其物业时，所交纳的专项维修资金继续用作物业的共用部位、共用设备设施的维修、更新。

5、委托物业管理企业对自用部位的有关设施、设备进行维修养护的，应由委托人另行支付相关费用。

6、业主和使用人不得从事相关法律、法规、规章禁止的其他行为。

7、法律、法规规定的其他义务。

第四条 物业的使用

1、业主和使用人应按照房屋销售或租赁合同中约定的和房屋使用说明书中载明的功能使用物业；合同未约定或约定不一致或房屋使用说明书中未列明的，按照规划部门核准的设计用途使用物业；业主和使用人不得改变物业使用性质。

2、业主和使用人在本物业区域，不得有以下行为：

（1）擅自改变物业的原设计用途；损坏或者擅自变动建筑主体和承重结构、建筑外观（含外墙、外门窗、阳台等部位设施的颜色、形状和规格）。

（2）擅自拆除、移装、占用或损坏供水、供电、供气、通讯、排水、消防、体育、建筑小品等物业共用设施。

（3）在本物业区域内存放易燃、易爆、剧毒、放射性物品；排放有毒有害物质；发出超标噪声。

（4）在物业共用部位和相关场所随意悬挂、张贴、涂鸦或刻画。

（5）法律法规禁止的其他行为。

3、业主和使用人在装饰装修时，应遵守以下管理规定：

(1) 业主需要装饰装修房屋的，应当事先向物业管理企业登记，并与其签订装饰装修管理服务协议，服从相关管理单位和物业管理企业的管理。

(2) 业主应遵守原建设部相关法律法规和《南京市房屋使用安全管理条例》、《南京市物业服务收费管理实施办法》等相关法律法规规定，按装饰装修管理服务协议的约定规范装饰装修行为，遵守装饰装修的注意事项。

(3) 业主和使用人不得随意悬挂招牌、招贴广告和宣传画。如经批准悬挂招牌、招贴广告和宣传画的，应符合相关规定，不得影响物业整体形象，不得损害相邻业主权益。

4、业主和使用人在治安、消防管理方面，应遵守以下约定：

(1) 在本物业区域内发现行为可疑人员应及时与物业管理企业联系。

(2) 加强自身安全防范意识，自觉遵守有关安全管理措施，加强消防安全意识，了解防火、自救常识。

5、业主和使用人在车辆行驶和停放方面，应遵守以下规定和约定：

(1) 车辆应在指定的停车位（停车区域）停放，禁止占用、堵塞消防通道和公共通道等。

(2) 严格按照交通标识的要求行驶车辆，车辆进入本物业区域应低速行驶（每小时 5 公里）。

(3) 爱护停车场设备设施，造成损坏的应承担赔偿责任；车位只可用作停放车辆，不得堆放杂物、安装设施或改作他用。

(4) 不得在本物业区域内试车、练车。

(5) 机动车辆按规定进出，驾车人应主动出示证件，服从管理人员的指挥。

(6) 在本物业区域内机动车辆严禁鸣喇叭。

(7) 业主和使用人对车辆有保管要求的，应与物业管理企业另行签订车辆保管协议。

第五条 其他事项

1、本规约所称物业的专有部分指在构造及利用上具有独立性，由单个业主独立使用、处分的物业部位。本规约所称物业的共用部位、共用设施设备是指物业区域内单个业主专有部分以外的，属于多个或全体业主共同所有或使用的房屋、空间、场地及相关配套设施设备。

2、本规约作为房屋销售或租赁合同的附件由建设单位、物业管理企业和物业买受或租赁人各执一份。

3、本规约自首位物业买受或租赁人签署之日起生效。

业 主：（签章）

联系电话：

年 月 日