

# 2019 年西华大学模拟法庭大赛赛题

## 一、案件事实

### （一）基本信息

案由：物业服务合同纠纷

原告：蓉城市爱家物业服务有限公司。住所地：蓉城市金阳区泰ft大道 112 号，法定代表人：张大发，职务：总经理。

被告：李明，男，1982 年 3 月 5 日出生，汉族，住蓉城市天ft区恒河大道 325 号紫竹小区 3 栋 1 单元 9 号。

### （二）案件事实概况

2016 年 11 月 3 日，李明购买了蓉城市金房房地产有限公司开发的紫竹小区 3 栋 1 单元 9 号商品房一套。同日，李明与蓉城市爱家物业服务有限公司签订了《前期物业服务合同》。2017 年 4 月 7 日蓉城市金房房地产有限公司交房时，李明又与蓉城市爱家物业服务有限公司签订了《临时管理规约》及承诺书。《前期物业服务合同》和《临时管理规约》中都规定，小区业主不得擅自封闭阳台。2018 年 6 月，李明为自身生活需要，拆除了房屋阳台处原来的隔离栏，并安装了落地玻璃，将整个阳台封闭。蓉城市爱家物业服务有限公司发现后，多次要求李明整改、拆除，但李明不同意，双方为此产生纠纷。后蓉城市爱家物业服务有限公司起诉至法院。另外，截止起诉之日，该小区未成立业主委员会。

## 二、当事人的诉讼请求与答辩意见

### （一）原告的诉讼请求

1、请求人民法院依法判令被告拆除紫竹小区 3 栋 1 单元 9 号房屋阳台处安装的落地玻璃窗，并恢复成原状。

2、请求人民法院依法判令被告支付违约金 1 万元。

### （二）被告的答辩意见

1、原告不是本案适格当事人。

2、《前期物业服务合同》和《临时管理规约》排除和限制被告权利的条款无效。

3、被告的行为没有侵犯他人合法权益，无义务拆除在自己房屋阳台处安装的落地玻璃。

4、被告无义务承担违约金。

### 三、案件证据资料

#### （一）原告提供的证据

- 1、《前期物业服务合同》1份
- 2、《临时管理规约》及《承诺书》1份
- 3、业主李明已封闭阳台的现场照片2张
- 4、《违约整改通知书》1份

#### （二）被告提供的证据

- 1、《商品房买卖合同》1份
- 2、业主入住流程1份
- 3、其他业主已封闭阳台的照片4张
- 4、部分业主要求封闭阳台意见书1份

### 四、证据详情

双方提供的证据详情另附。

### 附：案件材料及证据说明

1、本案所有事实系由相关案例改编而成，与任何组织和个人没有关联，请勿对号入座。

2、本案例只用于本次模拟法庭大赛。

3、除特别说明外，复印件与原件具有同等效力，凡是单位名称附加了“（签章）”的，则视为此处加盖了有效印章；个人姓名后标有（签字），表明已签字。

4、当事人的具体身份信息、诉讼管辖、申请鉴定、申请延期审理等会导致法庭审理中断的程序事项，均不属于本次模拟法庭大赛争议的内容。

5、对当事人的诉讼请求以及答辩意见不得进行任何变更或放弃，对证据材料也不得做任何增减。

原告证据一：前期物业服务合同

前期物业服务合同

甲方：蓉城市爱家物业服务有限公司

地址：蓉城市金阳区泰山大道 112 号

法定代表人：张大发，职务：总经理。

邮政编码：611123

电话：88888888

传真：/

乙方：李明

地址：蓉城市天山区泰山大道 78 号和平小区 5 栋 2 单元 3 号

联系人：/

身份证/护照/公司营业执照号码：5XXXXXX19820305XXXX

电话：66666666

传真：/

邮编：634679

甲方是指受房地产开发单位委托进行前期物业管理服务的企业。

乙方是指房屋所有权人（在尚未获得房屋所有权证以前为《商品房买卖合同》中的买受人）。

前期物业服务是指：自房屋交付之日起至业主委员会与物业服务企业签定的《物业服务合同》生效时止的物业管理。

本物业名称：紫竹小区

乙方所购房屋销售（预售）合同编号：  /  ；备案号：  /  。

乙方所购房屋基本情况：

类型：  住宅  。

坐落位置：  3  幢  1  单元  5  层  9  号。

建筑面积：  123  平方米。

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，在乙方与开发商签订《房屋买卖（预售）合同》时，甲、乙双方就前期物业管理服务相关约定达成一致，并签订如下合同：

## **第一条 双方的权利和义务**

### **(一) 甲方的权利义务**

1、对房屋共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、公共秩序、交通等项目进行维护、修缮、服务与管理；

2、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的物业管理制度并书面告知乙方；

3、建立健全本物业的物业管理档案资料；

4、制止违反本物业的物业管理制度和《临时管理规约》的行为（包括但不限于：责令停止违章行为、限期改正、公示其错误行为、恢复原貌、赔偿损失和报相关部门处理等）；

5、在交房前告知乙方按本物业的物业管理制度、《临时管理规约》的规定进行装饰装修房屋。甲方有权对乙方违反相关规定的行为加以制止，并要求乙方对造成的损坏做出赔偿。

6、依据本合同向乙方收取物业管理服务费及相关费用，如乙方拖欠物业管理服务费及相关费用，经甲方催告后仍不按时缴纳的，乙方须依据本合同相关约定承担违约责任及甲方因催收而产生的通讯费、差旅费、律师费、诉讼费等所有费用，甲方有权采取相应措施。

7、因对本物业的共用部位、公用设施设备检查、维修的需要，甲方有权进入乙方住宅（包括居室、私家花园、屋顶花园、露台、空中庭园等）实施检查、维修或清洁，乙方或物业使用人应积极配合。

8、依法开展多种经营活动，向乙方提供房屋专有部分、自用设施设备的维修、养护和其他特约有偿服务；

9、物业服务企业可自行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；

10、自本合同终止时起 5 日内，与业主大会和业主委员会选聘的物业服务企业办理本物业的物业管理移交手续，物业管理移交手续须经业主委员会确认，但在同等选聘条件下，甲方有优先受聘权。

### **(二) 乙方的权利义务**

1、参加业主大会或业主代表大会，享有选举权、被选举权和监督权；

2、监督甲方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议；

3、遵守《临时管理规约》，遵守本物业的物业管理制度及相关规定；

4、依据本合同按时足额向甲方交纳物业管理服务费用、车位服务费和代收代缴的水、电、气和袋装垃圾清运费及其他费用等，不得以任何理由拒交、少交和缓交上述各项费用，否则，应依

据本合同相关约定向甲方支付滞纳金并承担甲方因催收而产生的通讯费、差旅费、律师费、诉讼费等所有费用；

5、乙方及使用人装饰房屋时，应严格遵守建设部《住宅室内装饰装修管理办法》的约定，不得改变建筑物外貌（包括但不限于外墙门窗、阳台外门窗及建筑物外立面），不得在外墙门窗及阳台外门窗上加装防盗栏、防盗网或雨篷（建议业主用现代电子防盗设备，确须加装防盗栏的应经甲方书面认可后在阳台外门窗玻璃内侧用与门窗相同颜色材质加装），不得在屋顶、露台上或私家花园里搭建各种建筑物、构筑物（包括但不限于房屋、窝棚、亭台等），不得封闭阳台，不得封闭风景连廊，不得改变房屋结构、改变房屋承重梁柱或墙体等。

6、乙方在装饰房屋时应严格按本合同第二条第（七）款的规定执行，并有义务对相邻装修实行监督，发现有违反本合同所禁止之行为的及时通知甲方。

7、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共有部分、公用设施设备的，应事先书面告之甲方，在得到甲方书面同意后进行，并在甲方要求期限内恢复原状，若乙方未在前述期限内恢复原状的，甲方有权委托第三方予以恢复，相关费用由乙方承担；因乙方行为造成共有部分、共用设施设备损失的，应当赔偿全部损失。

8、乙方欲出售、出租、赠与物业给他人时，该业主应在出售、出租、赠与合同签订后十日内将出售、出租、赠与合同的复印件，连同有关出售、出租、赠与事宜书面通知甲方。出售、出租、赠与合同中应载明受让人、承租人、受赠人须接受本合同全部约定的内容，且受让人、承租人、受赠人须在出售、出租合同、赠与签订后十五日内与甲方另行签署新的“前期物业服务合同”和“临时管理规约”。在新合同和管理规约签订之前，原业主须继续履行本合同规定的业主义务。对于乙方的受让人、承租人、受赠人及访客等违反本合同和《临时管理规约》等，造成甲方或其他业主人身、财物发生损害的，乙方应当承担连带责任。

9、乙方及其物业受让人、承租人、受赠人应遵守并履行本合同及本物业管理制度和《临时管理规约》，不得在本物业区域内从事任何妨碍、影响或损害公共利益及他人利益的行为，具体包括：

A. 擅自改变房屋建筑及其设施设备的结构、外貌（包括但不限于外立面、外门窗、阳台等部位设施的颜色、形状及规格）、设计用途、功能和布局等；

B. 对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、迁、搭建，对房屋阳台、阴台、露台、屋顶花园及私家花园等采取任何形式进行封闭（或半封闭）成房屋或窝棚或亭台或改变其原有使用功能；

C. 擅自在公共场所或房屋建筑外墙（包括但不限于屋顶、入户花园、私家花园等）安装遮阳帘、遮蓬（雨蓬）、花架、檐篷等其他构筑物，在户外安装防护栏、拉闸门、雨棚等设施；

D. 不按指定位置安装空调外机（及排风扇、排气管），擅自在空调板上开孔引管，且不进行滴水、降噪处理；

E. 室内搭建隔层、室内增加房间而增加楼层及基础荷载、改变房屋使用功能等；占用或损坏楼梯、通道、走廊、屋面、平台、道路、绿地、停车场、自行车房（棚）、消防通道等共用部位、设施及公共场所（地）；

F. 损坏或擅自拆除、截断、改变供电、供水、供气、通讯、排水、排污、消防等共用设施；

G. 影响市容观瞻或本物业外观的乱搭、乱贴、乱挂、设立广告牌（包括但不限于在门窗内外玻璃上、阳台、露台、单元门、入户门、露台、屋面及外墙面等设立广告标语和广告牌）等；在观景阳台、生活阳台、空中连接体、露台等处挂设胶帘、竹帘、布帘等有碍观瞻物品；

H. 在公用供电、给水、供气、通信、消防、弱电等线路上私接乱搭管线，盗用水、电、气、电讯等；

I. 因物业使用人原因造成排水、排污等管道损坏、堵塞或漏水不及时修理，或造成电力、燃气、电讯供应中断、损坏不及时修理，导致影响公共场所、公用设施或其他业主的物业正常使用的；

J. 在物业内放置超过设计负荷的物品、机器、设备等，不按规定堆放物品、丢弃垃圾、高空抛物或阴（阳）台及外墙悬挂花盆等；

K. 在公共场所、道路两侧乱设摊点、打麻将或纸牌等；在公用场所洗晾衣物、烹饪、饲养宠物家禽等；

L. 践踏、占用公用绿地，损坏或涂画园林、建筑小品、公共设施等，不按规定时间、地点、规范方法排放污水，倾倒垃圾残渣、废物或其他物品等；

M. 随意或乱停放车辆、鸣喇叭或以其他方式制造超标噪音，擅自在停车位安装装置；

N. 使用电梯时超载，运载超长超重物品，在轿厢内吸烟、张贴、涂画或损伤内壁；

O. 聚众喧闹、噪声扰民等危害公共利益、侵害他人合法权益或其他不道德的行为；

P. 违反国家相关规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品，排放有毒、有害、危险物质；

Q. 从事、允许或默许他人利用本物业从事任何非法、迷信或不道德的活动（如需摆设灵堂、烧香点烛、播放哀乐等悼念活动应不影响其他业主的居家生活）；

R. 法律、法规及政府规定禁止的其他行为。

10、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、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不改变原设计的水、电、弱电等线路，不侵害他人的合法权益；有义务协助相邻业主对房屋、管道和线路进行维护及维修；

11、不占用公共部位；不在公用绿地栽种花木，以免破坏原有的景观；底层或顶层住宅带有花园或露台的业主，应对其使用的花园或露台承担维修保养责任，并为公共部位维修提供方便；

12、乙方不得违反法律、法规以及临时管理规约，不改变所购房屋的使用性质，将住宅改变为经营性用房（如商业、仓储、办公场所等）。业主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同意。

## **第二条 物业管理服务内容**

### **(一) 共用部位的维护和管理**

共用部位是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、室外走廊通道、大堂、建筑区划内的公共场所等。

### **(二) 房屋共用设施设备及其运行的维护和管理**

共用设施设备是指共用的上下水管道、落水管、储水池、加压水泵、天线、供电线路、通讯线路、照明、供气线路、消防设施、电梯、绿地、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。

### **(三) 环境卫生**

对建筑区划内公共区域、共用部位、公用设施设备的环境卫生进行保洁管理；对公共区域的垃圾进行收集和委托环卫部门清运；对共用绿地、花木养护的管理。

### **(四) 公共秩序**

1、协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序，协助政府相关部门对辖区的社会治安群防群治的防范服务。乙方或承租人、使用人的人身和财产安全均由乙方自行承担。

2、甲方工作人员每日对公共区域实施值班巡逻和执勤服务，但此等物业管理活动并不意味着甲方对所有公共区域都承担了持续、不间断关注的义务，且该等巡逻和执勤，存在正常间隙期及换岗期等。

3、地震、火灾等突发事件的组织疏导和协助施救工作。

### **(五) 交通秩序与车辆停放**

1、维持区域内的交通秩序和车辆停放秩序，但对车辆不负有保管义务，不承担物业区域内车辆损坏、被盗及车内人员人身、财产安全的赔偿责任。

2、引导机动车和非机动车辆停放，收取车位使用和车位维护费。

#### **(六) 消防安全**

1、执行消防安全制度，宣传消防知识。

2、对消防设施定期、定时巡视，保持消防设施运行正常。

#### **(七) 房屋装饰装修管理**

甲方依照房屋装饰装修管理规定对区域内的房屋装饰装修实行统一管理。

1、乙方应严格遵守国家颁布的装修装饰法律法规，乙方须为装修施工或其它行为导致他人伤害或财物损失承担责任。

2、乙方或物业使用人对物业内部装修设计和施工，必须遵守甲方有关物业管理制度，且装修设计及施工方案应书面报甲方和相关部门审核、缴纳相关费用、办理装修手序后方可施工。

3、乙方或物业使用人应规范施工人员在物业内外行为，对其进行监督、管理。施工人员进出小区，须办理临时出入证，经甲方核准后方可进入小区。

4、乙方或物业使用人应与甲方协商施工材料、渣土搬运时间、地点、方法及所经通道，不得占用、阻塞小区道路和公共场所，亦不得弄脏、损坏公共场所、公共设施。否则，乙方应向甲方支付违约金，并应承担对污损、毁坏的公共场所、公共设施的修复、恢复原状的责任。

5、甲方可进入装修施工现场进行监督，乙方必须配合。如甲方发现乙方或物业使用人违章违约施工，有权要求乙方或物业使用人和施工单位立即停工，并采取相应措施予以纠正和整改，其间的一切责任和损失由乙方全部承担。

### **第三条 物业管理服务质量**

(一) 房屋外观：维持其整洁完好；

(二) 设备运行：定期维护保养，保持设备运行正常。

(三) 共用部位、共用设施设备的维护和管理：规范操作，定期保养；

(四) 环境卫生：垃圾清运及时，整洁卫生；

(五) 绿化：修剪整齐，保持常青；

(六) 交通秩序与车辆停放：标识明显，管理有序；

(七) 公共秩序：礼貌待人，忠于职守，昼夜巡查，积极救助；

(八) 消防：预防为主，防消结合，定时巡视，保持消防设施运行正常；

(九) 房屋共用部位、共用设施设备小修和急修：

1、小修：24 小时完成（不含购配件时间）；



2、急修：接到报修 20 分钟内到达现场检查处理。

3、设备突发性故障，维修人员不能处置的，应向专业部门告急，并及时组织专业人员进行维修；

4、急修项目指水、电、气（即家庭生活必需的项目）属专业部门管理的线、管和设备，维修人员立即通知上述部门进行抢修；非专业部门管理的应及时到场处理；如不能在短时间内完成，须对业主或使用人做出限时修复的承诺。

#### **第四条 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、改造的费用；不包括物业维修资金、不含业主及物业使用人的人身、财产的保险和保管费用；不包括生活垃圾清运费和公共配套设施，如休闲娱乐会所的消费等费用。）

（一）缴费标准：住宅按产权建筑面积每平方米计算：别墅每月 3.00 元/m<sup>2</sup> 缴纳；电梯洋房每月 4 元/m<sup>2</sup> 缴纳；多层洋房每月 2 元/m<sup>2</sup> 缴纳；

（二）缴纳费用时间：自物业出卖人通知交房时预缴半年物业管理服务费，半年后可按月缴纳，亦可按季度或半年预缴，每次在第一月的 1-5 日；

（三）计算时间：物业服务费从物业出卖人通知乙方办理交房手续的次日起计算。

（四）不论物业是否入住或实际使用，均应按产权建筑面积计算，并按收费标准全额缴纳，乙方不得据此向甲方提出减免缓物业服务费用的要求。

（五）乙方出租物业的，物业服务费用由乙方缴纳，若出租人（乙方）与承租人另有约定的从其约定，但乙方对承租人欠付的物业服务费用、水、电、气费和其他应缴纳的费用负有连带责任；

（六）乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理服务费用、水、电、气费和其他应缴纳的费用；

（七）物业服务费用标准因国家政策、法规调整或实际需要，由甲乙双方协商做相应调整。如果乙方或使用人将住宅改为商业用房，则物业服务费相应按商业用途标准支付。

（八）由甲方代收的水、电、气和其他应缴纳费用的缴纳时间为每月 1-5 日（如有更改，以另行通知为准）。

#### **第五条 其他有偿服务费用**

（一）车位及其使用服务费用：

机动车

1、临时和长期租用车位按物价局核定的机动车停车收费标准执行；

2、别墅车位按其房屋相同物业服务费标准以车位面积每平方米 3.00 元缴纳物业服务费。

3、购买电梯洋房房地下车位按其房屋相同物业服务费标准以车位面积每平方米 2.00 元缴纳物业服务费。

4、购买多层洋房地下车位按其房屋相同物业服务费标准以车位面积每平方米 2.00 元缴纳物业服务费。

地面停车物业服务费收费按物价局核准的标准执行

非机动车（含摩托车）

临时和长期租用车位按物价局核定的非机动车停车收费标准执行。

特别说明：

无论乙方拥有的是机动车还是非机动车，甲乙双方之间均不构成车辆保管关系，且乙方应当自行购买车辆的损失险、盗抢险。如乙方需甲方对其车辆进行保管的，双方另行协商收费标准并签订保管协议。

#### **（二）有线电视：**

按物价部门核准的有线电视收费标准代为收取。

#### **（三）宽带（ADSL）网络：**

按物价部门核准的宽带（ADSL）网络收费标准代为收取。

### **第六条 代收代缴收费服务**

受有关部门、单位或乙方的委托，甲方可提供水费、电费、房租等代收代缴收费服务（代收代缴费用不属于物业管理服务费用），收费标准执行政府规定。

### **第七条 维修基金的管理与使用**

（一）根据《物业管理条例》和《蓉城市住房专项维修资金管理暂行办法》的有关规定，本物业建立共用部位共用设施设备保修期满后大中修、更新、改造的维修资金；

（二）维修资金的使用和管理办法按《蓉城市城市住房专项维修资金管理暂行办法》的相关规定执行；

（三）维修资金不敷使用时，按《蓉城市城市住房专项维修资金管理暂行办法》的规定续筹；

（四）乙方转让房屋所有权时，该房屋专项维修资金分户帐中结余的资金随房屋所有权同时转让，乙方原缴纳专项维修资金的余额，由受让人向乙方支付，双方另有约定的除外（且无论受让人与乙方如何约定及履行，乙方均无权要求甲方支付该笔专项维修资金余额）。

### **第八条 保险**

(一) 房屋共用部位、共用设施设备的保险费用由全体业主按各自所占有的房屋建筑面积比例分摊，由乙方按照甲方通知予以缴纳。乙方未按照规定缴纳的，按应缴纳金额的每天百分之一标准交纳滞纳金，并承担甲方因催收而产生的通讯费、差旅费、律师费、诉讼费等所有费用

(二) 乙方应当自行办理财产与人身保险，乙方使用的车辆在本物业机动车位停放须由乙方办理机动车盗抢险和第三者责任险，所造成的损失由保险公司承担。如果乙方不办理保险而又遭受财产损失、人身损害的，甲方应当免除其足额承保范围内可得最低赔付额的责任。

### **第九条 广告牌设置**

(一) 小区内不得设置任何广告牌（甲方为物业管理的需要而设置的公告牌除外）；

(二) 单元门、住户门窗、阳台、露台、屋面及外立面等不能设置任何招牌和广告牌。

(三) 大楼顶部及电梯广告的收入用于补贴物业管理与服务的开支，甲方应定期公布收支情况。

### **第十条 其它约定事项**

在本合同有效期间，如政府有关部门修改本合同中涉及的相关法律和政策规定的内容，则由甲方根据修改后的法律和政策规定作出适当调整和执行，本合同无需乙方重新签订和作出书面修改。

### **第十一条 除已有约定外，其他违约责任包括：**

(一) 甲方违反合同约定的，乙方有权要求甲方改进，在合理时间内仍未改进的，甲方承担相应法律责任。

(二) 乙方违反合同约定，使甲方未达到管理服务质量目标的，或因乙方行为导致甲方对其他第三方承担责任的，均由乙方承担全部责任（该等责任包括但不限于违约金、赔偿金以及权利人为实现权利而产生的诉讼费、仲裁费、律师费等）。

(三) 乙方违反合同约定，不按本合同约定的收费标准和时间交纳有关费用的（包括但不限于物业服务费、车位使用费、维修资金、代收代缴费用等），甲方有权要求乙方补交并从逾期之日起按每天百分之一交纳滞纳金，并承担甲方因催收而产生的通讯费、差旅费、律师费、诉讼费等所有费用。

### **第十二条**

为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生燃气泄漏、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，因甲方采取紧急措施造成乙方必要财产损失的，甲方不承担赔偿责任，如有争议双方按有关法律规定处理。

### **第十三条**

在本合同执行期间，如遇不可抗力，使合同无法履行，双方按有关法律规定处理。

### **第十四条**

本合同内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本合同中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

### **第十五条**

本合同在履行中如发生争议由物业所在地人民法院管辖。

### **第十六条**

本合同正本共 X 页，一式两份，甲、乙双方各执一份，每份具有同等法律效力。

双方所留通讯信息均真实有效，当一方向另一方发出书面通知后，本省范围内的，自发出之日起第四日视为对方收悉；本省范围外的，自发出之日起第七日视为对方收悉。

### **第十七条**

在签订本合同前，甲方已将合同样本送物业管理行政主管部门备案。

### **第十八条**

本合同自双方签字盖章之日起生效。

甲方签章：蓉城市爱家物业服务有限公司（签章）

代表人：张大发

传真（电话）： 88888888

通信地址：蓉城市金阳区泰山大道 112 号 邮编：611123

2016 年 11 月 3 日

乙方签章：李明（签字）

传真（电话）：66666666

通信地址：蓉城市天山区泰山大道 78 号和平小区 5 栋 2 单元 3 号 邮编：634679

2016 年 11 月 3 日

**原告证据二：临时管理规约及承诺书**

## 临时管理规约

### 第一条 目的

为维护本建筑区划内全体业主、使用人在物业管理中的合法权益，促进管理、维护、养护建筑区划内物业共有部分和维护相关区域的环境卫生、公共秩序等活动能正常持续进行，建设管理有序、服务规范完善、秩序良好、环境优美、文明和谐的物业管理区域，根据有关法律法规，制订本规约。

### 第二条 物业基本情况

物业名称: 紫竹小区;

物业类型:高、住√;

总建筑面积: 118790 (m<sup>2</sup>);

建筑区划坐落: 蓉城市天山区恒河大道 325 号

建筑区划四至:

东 / 南 /

西 / 北 /

### 第三条 物业共有部分

根据有关法律、法规规定和物业买卖合同约定，业主享有以下共有部分的所有权：

(一) 由单幢建筑物的相关业主共有的部分，包括该幢建筑物的业主共有的门厅、户外墙面、楼梯间、电梯间、走廊通道、房屋主体承重结构部位（基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）以及该幢建筑物的业主共有的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、照明、燃气线路、消防设施、邮政信箱、避雷装置等设备。

(二) 由建筑区划内全体业主共有的部分，包括全体业主共有的道路、绿地、路灯、沟渠、池、井、垃圾箱（房）、公益性文体设施、物业服务用房、闭路电视监控系统、附属设施设备使用的房屋等。

### 第四条 共有部分的管理、经营

(一) 属于全体业主或相关业主的共有部分，禁止任何单位、个人侵占、处分或者改作他用；

(二) 业主对共有部分，享有权利，承担义务，不得以放弃权利不履行义务；

(三) 全体业主一致同意在业主大会设立前，按照前期物业服务合同约定利用物业共有部分经营的，应当符合法律、法规和本规约的规定，并委托物业服务企业统一实施。

(四) 利用物业共有部分经营所得收益, 首先由物业服务企业用于物业服务相关工作所需, 其次, 如有结余, 则用于补充建筑物及附属设施设备维修资金。

(五) 物业服务企业应当至少每半年在建筑区划内公布全体业主共有部分、部分业主共有部分物业经营所得收益的收支情况, 接受业主的监督。

(六) 业主转让建筑物内的专有部分, 其对共有部分享有的共有和共同管理的权利应当一并转让。

### **第五条 共有部分的保险**

本建筑区划内物业共有部分及公众责任保险, 由全体业主按其专有部分占建筑物总面积的比例大小享有权利、履行义务, 并由开发建设单位选聘的物业服务企业代行办理相关手续; 并在前期物业服务合同中约定。

业主应当积极自行办理业主的家庭财产与人身安全的保险, 并自行承担相应的责任。

### **第六条 开发建设单位所有的部分**

在本建筑区划内, 根据物业买卖合同, 以下部分属开发建设单位所有:

1. 未出售的停车场(库);
2. 别墅地下停车场车道;
3. 会所。

### **第七条 建筑区划的调整**

对本建筑区划进行调整的, 应按照规定, 并经本建筑区划内专有部分占建筑物总面积二分之一以上的业主且占总人数二分之一以上的业主同意; 由开发建设单位或者相关区域内 20% 以上业主向物业所在区(市)县房产管理部门提出调整建筑区划要求。

### **第八条 业主的权利与义务**

业主在物业管理活动中依照《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》以及相关法律、法规、规章政策的规定, 享有相应的权利, 履行相应的义务。

### **第九条 物业服务企业的选聘**

在业主大会设立前, 由蓉城市金房房地产有限公司依法选聘蓉城市爱家物业服务有限公司, 依据《前期物业服务合同》对本建筑区划提供前期物业服务。

《前期物业服务合同》内容作为蓉城市金房房地产有限公司与物业买受人订立的物业买卖合同内容之一。在有效期内, 《前期物业服务合同》的效力不随物业所有权的变化而丧失。

### **第十条 物业服务费用及其交纳、监督**

各业主同意，物业服务收费采取包干制方式；按业主专有部分面积大小共同负担；自有部分交付之日（即出卖人通知交房之日）起至《前期物业服务合同》终止之日发生的物业服务费用（物业服务资金），由业主按照《前期物业服务合同》的约定足额交纳。

业主与使用人约定由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。

物业管理服务费用根据国家相关政策和本小区的实际情况，可作适时调整。

业主委托物业服务企业提供物业服务合同约定以外的其他专项服务、特约服务的，其费用由双方约定；物业服务企业应当将服务项目、服务质量、服务标准进行公布。

### **第十一条 水、电、气等费用的交纳及其设施的维修责任**

本建筑区划内，业主应当按照相关规定和相关供用合同的约定向供水、供电、供气、通讯、电视、环卫等专业单位交纳有关费用。

物业服务企业接受供水、供电、供气、通讯、电视、环卫等专业单位的委托代收前款费用的，应当公布委托合同，业主应当按照相关规定和相关供用合同、委托合同的约定向物业服务企业按时足额交纳水、电、气、通讯、电视、环卫等费用，并不得以任何理由拖欠、拒交上述费用。业主拖欠、拒交上述费用的，应按本规约第二十三条的相关规定承担违约责任。

水、电、气、通讯、电视、环卫等设施的维修责任，由业主、专业单位按照相关规定承担；前款设施属于业主专有的，由业主承担维修费用；属于业主共同所有的，由全体业主或者相关业主按照其专有部分占建筑物总面积的比例分担维修费用。

### **第十二条 业主大会的设立**

各业主同意，当本建筑区划内的专有部分交付的建筑面积达到建筑物总面积 50%以上，或者首次交付专有部分之日起已满两年且入住的建筑面积达到建筑物总面积 20%以上，依法在天山区房产管理部门、街道办事处、乡（镇）人民政府指导下，召开首次业主大会会议，设立一个业主大会，并选举产生业主大会的执行机构业主委员会。

业主大会由本建筑区划内的全体业主组成。首次业主大会会议的召开、筹备组的组成、首届业主委员会的选举产生、委员候选人的产生办法等，均按《物业管理条例》及其相关规定执行。

前期物业服务中，业主拒付物业服务费用、不缴存建筑物及其附属设施维修资金的，不享有首次业主大会会议上的投票权。

### **第十三条 相邻关系**

各业主同意，在物业使用和维护中，遵守相关法律、法规、政策规定和本规约约定及业主共同决定，按照有利于物业使用效能发挥、秩序良好以及公平、合理的原则，正确处理供水、排水、

通行、通风、采光以及设施设备维修、房屋装饰装修、环境卫生维护、环境保护等方面的相邻关系。

业主应配合维修（无论是对专有部分还是共有部分的维修），因不配合、不提供相关便利或阻碍维修而造成他人或自己的损失、损害和其它后果的，由不配合、不提供相关便利或阻碍维修的业主或使用人承担责任（包括对他人的赔偿责任）。

#### **第十四条 物业的使用**

本建筑区划内的业主、使用人应当遵守相关法律、法规、政策规定和本建筑区划《房屋使用说明书》的约定，并按照下列规定使用物业：

（一）按照规划管理部门批准或者不动产登记簿载明的用途使用物业专有部分，不得擅自改变物业专有部分使用性质；鉴于本建筑区划的物业特性，严禁将住宅改变为餐饮、娱乐、办公、仓储等经营性用房；商铺经营者只能在所购（或租赁）的产权范围内开展经营活动，不得占用公共区域经营；禁止经营餐饮行业，禁止经营有黄、赌、毒行为的娱乐行业；

（二）进行室内装饰装修时，遵守建设部《住宅室内装饰装修管理办法》和《蓉城市城市房屋装修结构安全管理规定》的规定，在工程开工前，应当事先告知物业服务企业，并与其签订室内装饰装修管理服务协议；遵守装饰装修的注意事项，不从事装饰装修的禁止行为，不得影响毗邻房屋的使用安全；主动配合物业服务企业依据有关规定和物业服务合同的约定对装饰装修活动的监督检查；

（三）在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用共有部分。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或使用人日常生活造成的影响，晚间 18 时至次日上午 8:30 时和节假日，不得从事敲、凿、锯、钻等产生严重噪声的施工；

（四）因装饰装修房屋影响物业共有部分安全使用以及侵害相邻业主合法权益的，应及时恢复原状，造成相邻业主财产损失的，应承担相应的赔偿责任；

（五）安装空调，应当按照房屋设计预留的位置安装，未预留位置的，按照有关规定或者物业服务企业指定的位置安装；

（六）合理使用水、电、气、讯、视、环卫等共有设施设备，不得擅自拆改相关管线、设备；

（七）使用电梯，应遵守本建筑区划内电梯使用管理规定；

（八）停放车辆，应遵守本建筑区划内车辆停放有关规定；

（九）各业主不得在小区的任何公共（用）场所张贴通告、招牌、广告、其他物件或从事其它任何有损小区环境和观瞻的行为，否则物业服务企业有权要求责任人改正，或采取合理措施进



行改正，由此引起的损害由业主自行承担。

(十) 各业主应当注意保护自己的人身、财产安全，注意关闭好门窗，作好防盗、防火，以及防止家中上、下水管漏水、渗水出现的事故，预防安全事故发生。

(十一) 法律、法规及政策的其他规定。

### **第十五条 使用物业的禁止行为**

业主、使用人在使用物业中，除应当遵守法律、法规政策的规定外，不得从事下列危及建筑物安全或者损坏他人合法权益的行为：

(一) 擅自改变房屋建筑及其设施设备的结构、外貌（含外墙、外门窗等部位设施的颜色、形状和规格）、设计用途、功能和布局，封闭阳台、开挖地下空间等；如需安装上述物件、封闭阳台或在阳台开出口的，需在业主大会成立后，经全体业主表决同意方式，统一材质、样式、色泽等后方能进行。

(二) 对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建；

(三) 占用或损坏楼梯、通道、走廊、屋面、平台、道路、绿地、物业服务用房、自行车房（棚）、停车场（库）等共有部分。

(四) 损坏或擅自拆除、截断、改变、改造供电、供水、供气、通讯、排水、排污、消防等共有设施设备；

(五) 不按规定堆放物品、倾倒垃圾、污水或者抛掷杂物及高空抛物；

(六) 违反规定堆放易燃、易爆、剧毒、含有放射性物质或超负重等物品和排放有毒、有害、危险物质及敞放、敞养家禽、宠物，影响公共环境、破坏绿地等；

(七) 践踏、占用绿化地，损坏、涂划园林建筑小品；

(八) 影响市容观瞻或本物业外观的乱贴、乱挂、乱写、乱画、乱刻、乱涂、设立广告牌等；

(九) 随意停放车辆，鸣喇叭或以其他方式制造超过规定标准的噪音；

(十) 擅自在房屋建筑的外墙上安装遮阳光帘、遮蓬、花架、防盗栏（网）等其他结构，不按指定位置安装空调外机且不进行滴水处理；

(十一) 使用电梯时超载、运载粗重物品，在轿厢内吸烟、张贴、涂画或损伤内壁；

(十二) 危害公共利益、侵害他人合法权益或其他不道德的行为；

(十三) 法律、法规、规章政策禁止的其他行为。

### **第十六条 物业的维修养护**

业主、使用人同意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，不得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物业专有部分时，业主或物业服务企业或其他管理人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，应负责维修并承担赔偿 responsibility；

（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，须向物业服务企业或其他管理人提出申请，经书面同意后方可实施，并在约定期限内恢复原状；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，且需进入物业专有部分应急维修的，物业服务企业或其他管理人可在通知公安机关、社区居民委员会或者业主委员会 3 人以上到场见证下实施应急维修，维修发生的费用由责任人承担；

（五）当物业服务企业或其他管理人对物业共有部分维修养护时，相关业主应予以配合；有造成本物业共有部分或其他业主房屋及附属设施设备损坏的，由造成损坏的责任人承担赔偿责任；

（六）本建筑区划内物业在国家规定的保修期限和保修范围内出现非使用不当的质量问题或使用功能障碍，由建设单位负责履行保修义务。

### **第十七条 建筑物及其附属设施维修资金的筹集和使用**

业主应当按照相关规定缴存、使用、续筹本建筑区划内建筑物及其附属设施维修资金。

使用建筑物及其附属设施维修资金的，由物业服务企业或其他管理人按照有关规定，根据维修项目提出维修资金使用方案，并经建筑物及其附属设施维修资金列支范围的专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。

业主转让物业专有部分的，其缴存的建筑物及其附属设施维修资金同时转让，但仍存于该门户号的分户帐中。

### **第十八条 物业转让、出租的相关事项**

业主转让或者出租物业专有部分时，不能改变房屋使用性质，不能将住宅改为商业、仓储、办公场所，确需改变，须经有利害关系的业主同意并经相关政府职能部门批准，同时将本规约作为物业专有部分转让合同或者租赁合同的附件。业主转让或者出租物业专有部分后，当事人应当于物业专有部分买卖合同或者租赁合同签订之日起 30 日内，将物业专有部分转让或者出租情况和通讯方式书面告知物业服务企业或其他管理人。

房屋出租应当遵守相关法律法规政策规定，尊重社会公德，不得危及物业的安全，不得损害其他业主的合法权益。无论出租或转租的，业主均应承担相应的责任。

房屋出租必须符合本市规定的房屋出租条件和人均承租面积标准；不得擅自改变房屋原设计功能和布局，对房屋进行分割搭建，按床位出租或转租，或将厨房、卫生间、不分门进出的客厅改成卧室出租或转租。

对违反本规约出租或转租的，物业服务企业或其他管理人可书面责成业主、使用人立即终止租赁行为。

业主转让物业专有部分，应当与物业服务企业或其他管理人结清物业服务费用、物业服务资金、建筑物及其附属设施维修资金；出租物业，约定由承租人交纳物业服务费用、物业服务资金的，从其约定，业主负连带交纳责任。

### **第十九条 业主提交通讯联系方式的义务**

业主应当向建设单位、物业服务企业或其他管理人提供联系地址、通讯方式。

### **第二十条 相关工作的配合**

业主、使用人应当积极配合公安机关、街道办事处、（乡）镇人民政府、社区居民委员会等相关部门、单位做好本建筑区划内计划生育、流动人口、犬只管理等工作；对于相关部门进入本建筑区划内监督检查、行政执法的，业主、使用人、物业服务企业或其他管理人不得阻挠。

### **第二十一条 授予物业服务企业或其他管理人的权利**

全体业主同意在物业服务中，授予物业服务企业或其他管理人以下权利：

（一）根据有关法律法规、本规约和《前期物业服务合同》，制定必要的规章制度，并督促业主、使用人遵守、执行；

（二）采取批评、规劝、警告等方式制止业主、使用人违反本规约的行为；对业主、使用人违反本规约的行为，物业服务企业或其他管理人经制止后，业主、使用人拒不改正的，物业服务企业或其他管理人可以采取一切合理合法的措施予以制止，并无须承担不利责任。

### **第二十二条 物业服务企业或其他管理人的变更**

前期物业服务期间物业服务企业发生变化，由全体业主共同决定或建设单位作为招标人依法另行选聘物业服务企业或其他管理人。

建设单位、业主可以请求物业所在地街道办事处、（乡）镇人民政府或者区（市）房产管理部门指定物业服务企业临时代管；临时代管期间的物业服务费用，由全体业主按照其专有部分占建筑物总面积的比例分担。

### **第二十三条 违反规约的责任**

（一）业主未按规定交纳物业服务费用的，物业服务企业或其他管理人可以用催告函或公示

其欠费行为等方式催收，仍然拖延未交的，物业服务企业或其他管理人可以向人民法院提起诉讼。

（二）业主、使用人在物业使用过程中，有违反本规约物业使用禁止行为的，其他业主、使用人可以向有关行政主管部门报告，由有关部门依法查处；受侵害的相关业主可以依法向物业所在地人民法院提起诉讼。

（三）业主、使用人违反本规约规定，侵害他人合法权益的，物业服务企业或受害人有权要求其改正；同时，加害业主、使用人应承担以下民事责任：

1.向全体业主或相应业主支付违约金 1—5 万元；

2.损害赔偿。

3.导致物业服务企业受损或承担责任的，向物业服务企业全额赔偿由此产生的各项费用（包括诉讼费、律师费等）。

（四）使用人违反本规约的，相关业主承担连带责任。

#### **第二十四条 规约的制定及效力**

本规约由物业服务单位根据物业开发建设单位制定。物业买受人在收房时，应当书面承诺遵守本规约。

本规约对本建筑区划内的各业主和使用人均具有约束力。物业的所有人发生变更时，规约的效力及于物业的继受人。

本规约自本建筑区划内的首套物业销售之日起生效，至首次业主大会会议依法召开并表决通过《管理规约》后终止。

#### **第二十五条 纠纷的处理与相关民事诉讼**

如有争议，由物业所在地人民法院管辖。

#### **第二十六条 规约的执有**

本规约由物业服务单位和物业买受人各执一份；本规约样本已向蓉城市天山区房产管理部门备案。

## **承 诺 书**

本人（单位）已仔细阅读并理解蓉城市爱家物业服务有限公司制定的本《临时管理规约》，同意遵守本规约内的一切条款，如有违约，愿承担相应违约责任。

特签署本承诺书。

物业买受人：李明（签字）

2017年4月7日

**附件：基本情况**

**一、开发建设单位的基本情况**

- （一）企业名称：蓉城市金房房地产有限公司
- （二）注册所在地：蓉城市铁西区
- （三）法定代表人：王光军
- （四）联系电话：89735672
- （五）通讯地址：蓉城市铁西区广场路156号

**二、物业服务企业或其他管理人的基本情况**

- （一）企业名称：蓉城市爱家物业有限责任公司
- （二）注册所在地：蓉城市金阳区
- （三）法定代表人：张大发
- （四）资质等级：一级
- （五）联系电话：88888888
- （六）通讯地址：蓉城市金阳区泰山大道112号

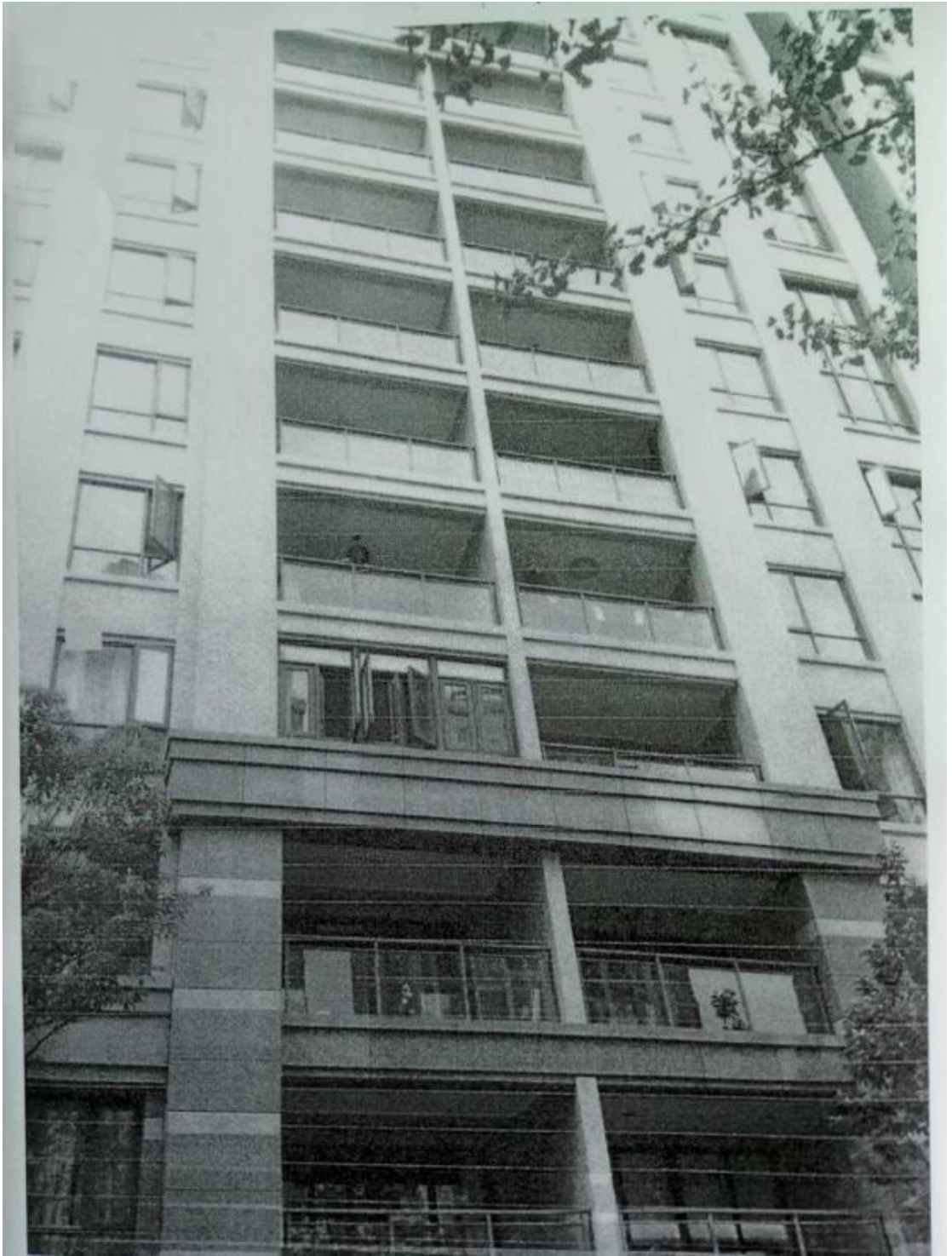
**三、物业买受人的基本情况**

- （一）物业买受人姓名：李明
- （二）身份证号码：510102198203058652
- （三）物业类型：住宅
- （四）建筑面积：123平方米
- （五）坐落位置：一期3幢1单元9号；
- （六）联系电话：66666666

(七) 通讯地址：蓉城市天山区泰山大道 78 号和平小区 5 栋 2 单元 3 号

原告证据三：业主李明已封阳台的现场照片 2 张





原告证据四：违约整改通知书

## 违约整改通知书

被通知住户： 李明                      住户房号： 3 栋 1 单元 9 号

签发人： 蓉城市爱家物业服务有限公司

您违反了本小区《临时管理规约》第十五条第一项的规定：业主、使用人在使用物业中，除应当遵守法律、法规政策的规定外，不得从事下列危及建筑物安全或者损坏他人合法权益的行为：

擅自改变房屋建筑及其设施设备的结构、外貌（含外墙、外门窗等部位设施的颜色、形状和规格）、设计用途、功能和布局，封闭阳台、开挖地下空间等；如需安装上述物件、封闭阳台或在阳台开出口的，需在业主大会成立后，经全体业主表决同意方式，统一材质、样式、色泽等后方可进行。

警告和处理要求：由于您违规封闭景观阳台，请您在 7 日之内完成整改恢复，如不恢复原样，物业服务中心将上报政府相关部门进行处理或通过法律途径解决此问题。

蓉城市爱家物业服务有限公司（盖章）

2018 年 7 月 5 日

签收人：李明（签字）

2018 年 7 月 6 日



被告证据一：商品房买卖合同

商品房买卖合同

合同双方当事人：

出卖人：蓉城市金房房地产有限公司

注册地址：蓉城市铁西区

法定代表人：王光军 联系电话：89735672

营业执照注册号：5101241800076

企业资质证书号：/

委托代理人：/ 地址：/

邮政编码：/ 联系电话：/

委托代理机构：/

注册地址：/

法定代表人：/ 联系电话：/

营业执照注册号：/

企业资质证书号：/

邮政编码：/

买受人：李明

【本人】【法定代表人/】姓名：李明 国籍中国

身份证种类居民身份证号码510102198203058652

地址：蓉城市天山区泰山大道78号和平小区5栋2单元3号

联系电话：66666666

【委托代理人】【】姓名：/ 国籍：/

地址：/

邮政编码：/ 电话：/

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议：

#### 第一条 项目建设依据

出卖人以出让方式取得位于蓉城市天山区恒河大道 325 号、编号为天国用（2013）第 01546 号的地块的建设用地使用权。载明该建设用地使用权来源的批准文件或合同是/。该地块总土地面积为118790 平方米。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【**建设项目名称**】【**现定名**】【**暂定名**】紫竹小区。建设工程规划许可证号为天报建（2013）第 035 号，施工许可证号为NO:5101248878689045。

#### 第二条 商品房销售的依据

买受人购买的商品房为【**预售**】商品房。预售商品房批准机关为天山区房地产管理局，预售许可证号为天房预售字第 245 号；或者，现售商品房备案机关为/，备案号为/。

#### 第三条 买受人所购商品房的基本情况

买受人购买的商品房（以下简称该商品房），为本合同第一条规定的项目中的：

第3栋1单元9号房。

建筑层数地上32层，地下2层，该商品房位于地上第5层。

该商品房土地使用权年限自2013年5月2日至2083年5月1日。

该商品房的设计用途为住宅，属框架结构，层高3米。该商品房有阳台1个，其建筑样式为非封闭。

该商品房相关节能措施、保温工程保修期等信息说明：保修期为 5 年

该商品房【**合同约定**】【**产权登记**】建筑面积共123平方米。其中，套内建筑面积103平方米，应分摊的共有建筑面积20平方米。

#### 第四条 建筑区划内相关物业归属的约定

在该商品房所在的建筑区划内，出卖人建设物业服务用房200平方米，坐落于第 1 栋和第 2 栋之间，属于业主共有。

下列物业属于出卖人所有，出卖人可以另行出售、附赠或者出租，其他道路、绿地、场所、设施、房屋，属于业主共有。

1、车位，/。

2、车库，/。

城镇公共道路、城镇公共绿地，及依照有关规定、合同约定需要移交政府相关单位管理的物业，不属前款约定范围。

#### 第五条 计价方式与价款

出卖人与买受人约定按下述第1种方式，计算该商品房价款（货币单位人民币）：

1、按建筑面积计算，该商品房单价为每平方米10000元，总价款1230000元。

2、按套内建筑面积计算，该商品房单价为每平方米  元，总价款  元。

3、按套（单元）计算，该商品房总价款为  元。

4、  。

按照物业管理有关法规、规章规定，需要交纳新建物业专项维修资金的，首期交纳标准为50元/平方米（以相关部门确定并经当地政府批准后公布的标准为准）。该款项未包含在本条约定的总价款中，由出卖人统一代交，在物业交付时向买受人收取。

#### 第六条 面积确认及面积差异处理

合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记为准。

1、当事人选择【建筑面积】【套内建筑面积】（本条款中均简称面积）作为计价方式时，商品房交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意按以下方式处理：

①面积误差比绝对值在3%以内（含3%）的，据实结算房价款。

②面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人在买受人提出退房之日起30日内将买受人已付款退还给买受人，并按银行同期存款利率付给利息。

买受人不退房的，产权登记面积大于合同面积时，面积误差比在3%以内（含3%）部分的房价款由买受人补足；超出3%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人。产权登记面积小于合同登记面积时，面积误差比绝对值在3%以内（含3%）部分的房价款由出卖人返还买受人；超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

$$\text{面积误差比} = \frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$$

2、当事人选择按套计价的，商品房交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，约定按下列第①种方式处理：

①交付的房屋套型与设计图纸一致，相关尺寸误差不超过误差范围的，总房价款不变。

②  。

#### 第七条 付款方式及期限

买受人按下列第1种方式分期付款：

1、一次性付款买受人在签订合同的同时付清全部房价款。

2、分期付款/。

3、其他方式/。

#### 第八条 买受人逾期付款的违约责任

买受人如未按本合同规定的时间付款，按下列第1种方式处理：

1、按逾期时间，分别处理（不作累加）。

①逾期不超过30日，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之3的违约金，合同继续履行；

②逾期超过30日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按累计应付款的5%向出卖人支付违约金；出卖人愿意继续履行合同的，合同继续履行，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之3（该比率应不小于第①项中的比率）的违约金。

本条中的逾期应付款指依照本合同第七条规定的到期应付款与该期实际已付款的差额；采取分期付款的，按相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2、/。

#### 第九条 交付期限及条件

出卖人应当在2017年4月10日前，将符合下列各项条件的商品房交付买受人使用：

1、建设工程经竣工验收合格，并取得建设工程竣工验收备案证明；

2、取得法律、行政法规规定应当由规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或准许使用文件；

3、用水、用电、用气、道路、/等，具备商品房正常使用的基本条件；

4、/。

但如遇到下列特殊原因，除双方协商同意解除合同或变更合同外，出卖人可据实予以延期：

1、遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起60内告知买受人的。

2、买受人未付清应付款和违约金；

3、/；

#### 第十条 出卖人逾期交房的违约责任

除本合同第九条规定的特殊情况以外，出卖人如未按本合同规定的期限将该商品房交付买受人使用，按下列第1种方式处理：

1、按逾期时间，分别处理（不作累加）。

①逾期不超过30日，自本合同第九条规定的最后期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之3的违约金，合同继续履行；

②逾期超过30日后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起30天内退还全部已付购房款，并按买受人累计已付购房款的3%向买受人支付违约金；买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，自本合同第九条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之3（该比率应不小于第①项中的比率）的违约金。

2、/。

#### 第十一条 规划设计变更的约定

经规划设计单位同意、规划行政主管部门批准的规划设计变更，导致下列情形（一般为影响到买受人所购商品房质量或使用功能等）之一的，出卖人应当在有关部门批准同意之日起10日内，书面通知买受人：

1、该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向变化。

2、/。

3、/。

买受人有权在通知到达之日起15日内作出是否退房的书面答复，未按期作出书面答复的，视同接受变更。出卖人未在规定时间内通知买受人的，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人须在合同解除之日起30天内将买受人已付款还给买受人，并按银行同期存款利率（不低于买受人购房贷款利率）付给利息；买受人不退房的，双方应当在通知到达之日起15日内另行签订补充协议。

#### 第十二条 交接

商品房达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。双方进行验收交接时，出卖人应当出示本合同第九条规定的证明文件，并签署房屋交接单。在签署房屋交接单前，出卖人不得拒绝买受人查验房屋。所购商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全，买受人有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由出卖人承担。

商品房交付使用时，买受人对房屋及装修质量，公共设施、设备质量提出异议的，出卖人应当给予解释和说明，仍不能达成一致意见的，双方委托/进行质量检测。双方对检测费用垫付和

结算约定为 $\underline{\quad}$ 。检测结果为合格的，出卖人书面通知的交付日期视为交付；检测单位提出返修意见的，出卖人应当按要求返修，并承担赔偿责任。

由于买受人原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理： $\underline{\quad}$ 。

#### 第十三条 抵押与相关债权债务

与本合同商品房有关的土地使用权及在建工程存在抵押情形的，出卖人将相关情况（登记机关、抵押当事人、债务人、被担保的主债权的数额、登记时间等）告知如下： $\underline{\quad}$ 。

出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。因出卖人原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

#### 第十四条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任

该商品房的装饰、设备标准应符合有关部门规定的标准。出卖人交付的商品房达不到约定标准的，出卖人补偿装饰、设备差价，并承担违约责任如下： $\underline{\quad}$ 。

#### 第十五条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺

出卖人承诺与该商品房正常使用直接关联的除第九条已经约定为交付条件外的下列基础设施、公共配套建筑，按以下日期达到使用条件：

1、 $\underline{\quad}$ 。

2、 $\underline{\quad}$ 。

3、 $\underline{\quad}$ 。

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

1、 $\underline{\quad}$ 。

2、 $\underline{\quad}$ 。

#### 第十六条 关于产权登记的约定

购买商品房，当事人可以申请预告登记。就该商品房预告登记有关事项，当事人约定于附件五。

出卖人负责办理土地使用权初始登记，取得《土地使用权证书》或土地使用权证明。出卖人负责申请该商品房所有权初始登记，取得该商品房《房屋所有权证》。

出卖人承诺于2018年4月7日前，取得前款规定的土地、房屋权属证书，交付给买受人。买受人委托出卖人办理该商品房转移登记。

出卖人不能在前款约定期限内交付权属证书，双方同意按照下列约定处理：

1、约定日期起30日内，出卖人交付权属证书或登记证明的，按已付房价款的万分之

三承担违约责任；

2、约定日期起90日以后，出卖人仍不能交付权属证书或登记证明的，双方同意按下列第②项处理：

①买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日起  日内将买受人已付房价款退还给买受人，并自约定日期至实际退款日止，按日向买受人支付已交付房价款  的违约金。

②买受人不退房，出卖人自约定日期至实际交付权属证书或登记证明之日止，按日向买受人支付已交付房价款万分之三的违约金。

建筑区划内依法或依照约定属于全体业主共有的公共场所、共用设施和物业服务用房等房屋，由出卖人在申请房屋所有权初始登记时一并申请登记。商品房交付时，出卖人应当将登记相关信息书面告知买受人。

第十七条 《消费者权益保护法》实施办法规定的退房情形

凡符合《XX省实施<中华人民共和国消费者权益保护法>办法》第二十八条第一款退房条件要求退房的，买受人可以选择按该《办法》第二十八条第三款或本合同约定的办法进行处理。

第十八条 保修责任

商品房实行保修制度。有关该商品房主要的保修范围、保修期限和保修责任，双方约定于本合同附件六。

买受人购买的商品房为住宅的，出卖人自商品房交付使用之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。《住宅质量保证书》应当包含本合同附件六约定的主要内容。

在商品房保修范围和保修期限内发生质量问题，出卖人应当履行保修义务。出卖人不及时履行保修义务的，买受人可以自行维修，费用由出卖人承担。因不可抗力或者非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由购买人承担。

约定住宅保修责任，应当符合《XX省实施<中华人民共和国消费者权益保护法>办法》第二十九条的有关规定。

第十九条 商品房相关事项约定

双方可以就下列事项约定：

- 1、该商品房所在楼宇的屋面使用权归全体产权人共同享有；
- 2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权归全体产权人共同享有；
- 3、该商品房所在楼宇的命名权归出卖人享有；
- 4、该商品房所在小区的命名权归出卖人享有；

第二十条 房屋交付使用后相关权利义务约定

买受人的房屋仅作住宅使用，买受人使用期间不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同另有规定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

出卖人不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

第二十一条 前期物业管理

出卖人已经选聘蓉城市爱家物业服务有限公司从事该商品房所在的物业管理区域的前期物业管理。买受人同意《前期物业服务合同》的主要内容，并同意出卖人委托上述物业服务企业制定该商品房所在小区的《临时管理规约》。

第二十二条 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下述第2种方式解决：

- 1、提交  仲裁委员会仲裁。
- 2、依法向人民法院起诉。

第二十三条 本合同连同附件共X页，一式三份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：出卖人1份，买受人1份，  份，  份。

第二十四条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十五条 商品房预售的，自本合同签订之日起30天内，由出卖人向天山区不动产登记局申请登记备案。

出卖人（签章）：蓉城市金房房地产有限公司

【法定代表人】：王光军

【委托代理人】：

2016年11月3日

签于蓉城市

买受人（签章）：李明

【法定代表人】：

【委托代理人】：

2016年11月3日

签于蓉城市



## 被告证据二：业主入住流程

### 业主入住流程

一、签到、验证。业主凭“入住通知书”在指定交房时间到地产公司交房现场签到处签到，由地产客服部验证业主携带的资料是否齐全，签署面积差处理协议。

二、办理律师见证。业主凭身份证原件签订自愿委托开发商办理房地产证的授权委托书，交纳律师见证费。

三、房地产公司结款。业主到交房现场地产财务处结清房屋尾款，面积差价金额，房屋公共维修基金、房产契税、产权登记费等费用。

四、物业缴费。业主根据《前期物业服务合同》，依据《入住须知》中要求需交纳物业管理费、装修押金、预收水电费、数字电视收视费、车位场地维护费等费用。

五、验房。工程部、施工单位、物业公司随同业主一起验房，签署业主入住验房表，验房完毕后，反馈验收结果，督促整改。

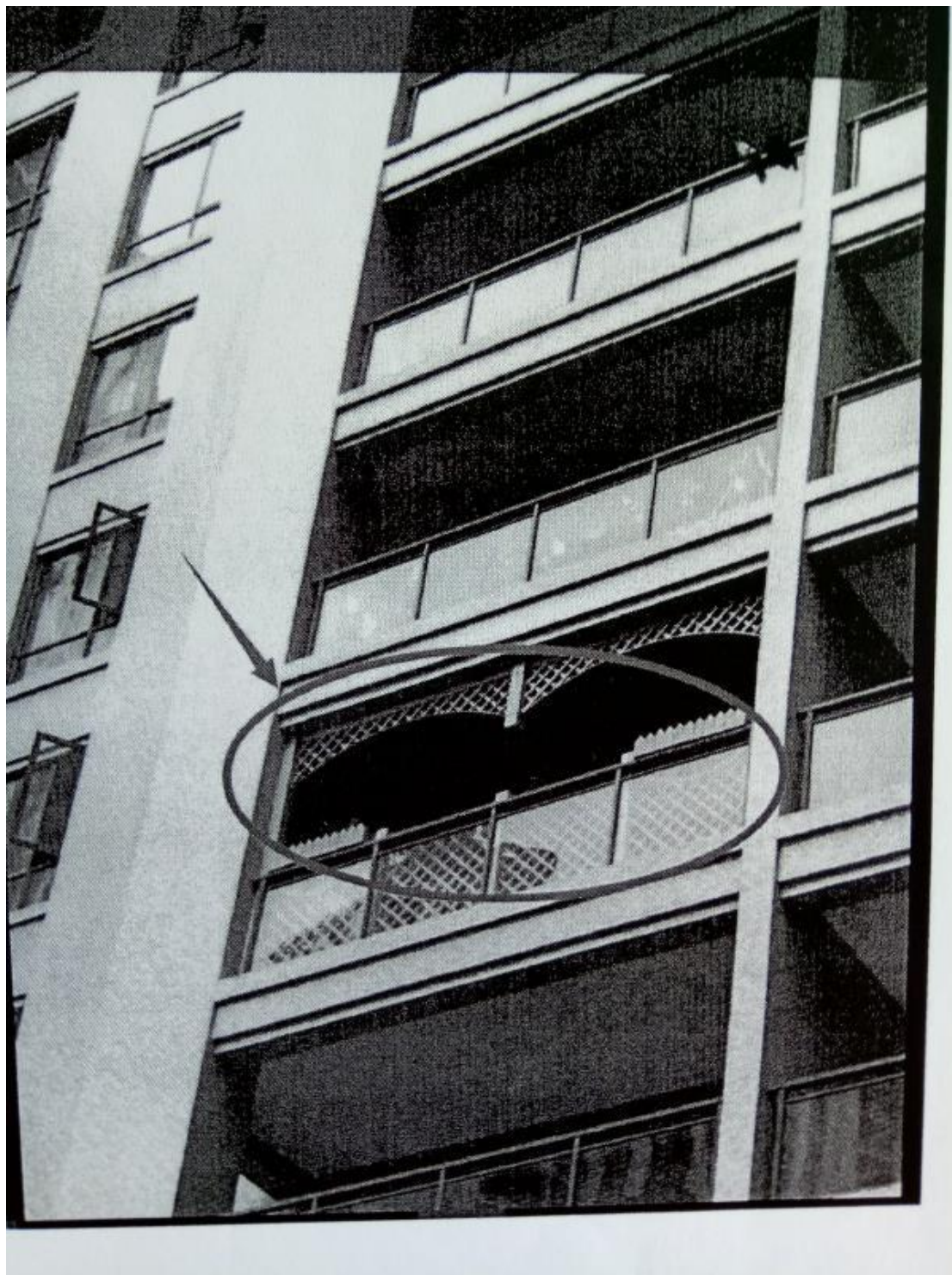
六、签约。发放资料，业主与物业公司共同签署《临时管理规约》及承诺书。《业主基本情况登记表》、《供水合同》等相关文件，物业人员向业主发放《住户手册》、《住宅使用说明书》、《房屋质量保证书》等相关文件资料，并由业主在《领取资料证明》上签字确认。

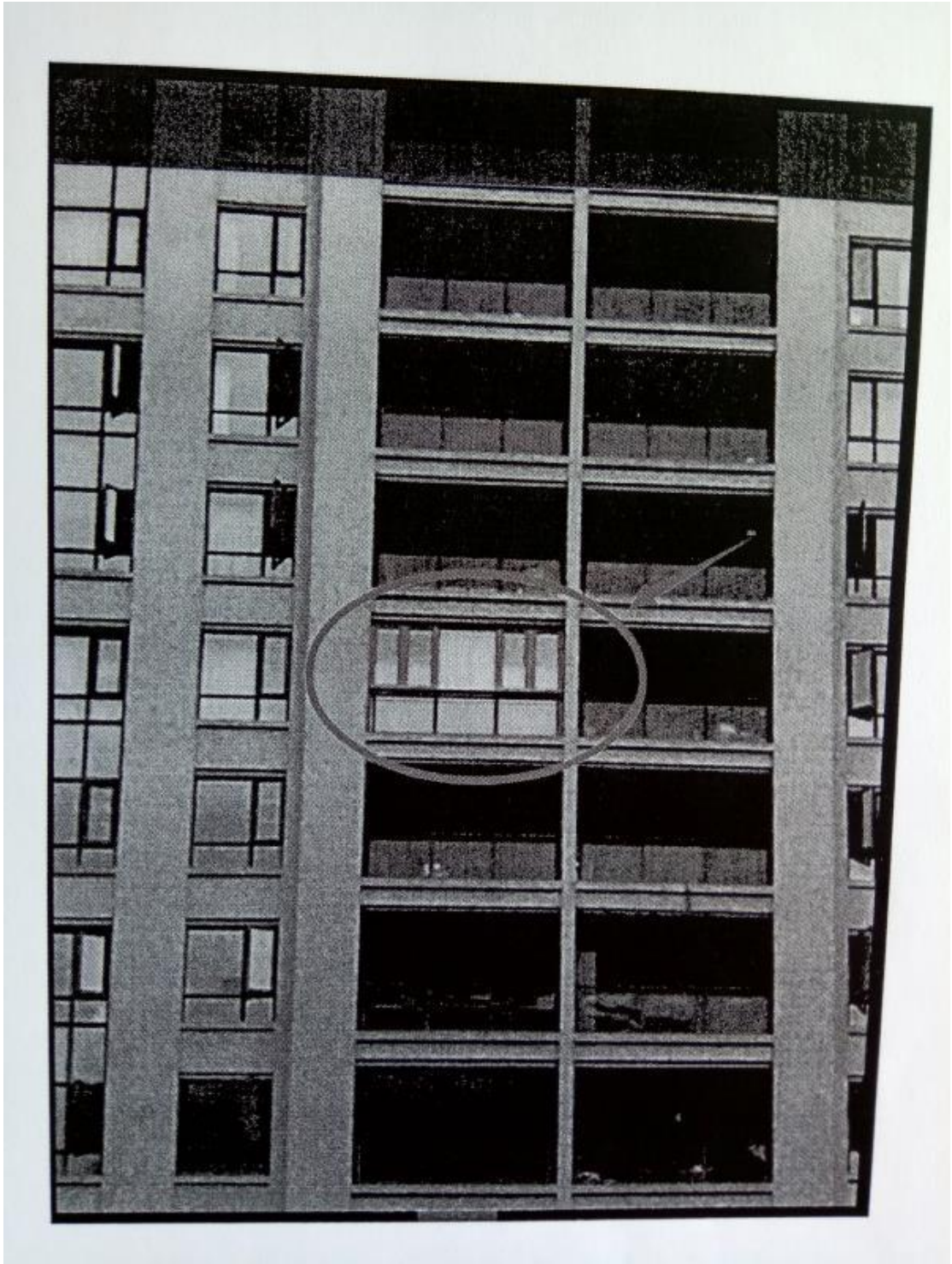
七、领取钥匙。物业人员向业主发放钥匙，单元门禁卡、电卡等。业主在领取上述物品时签字确认。

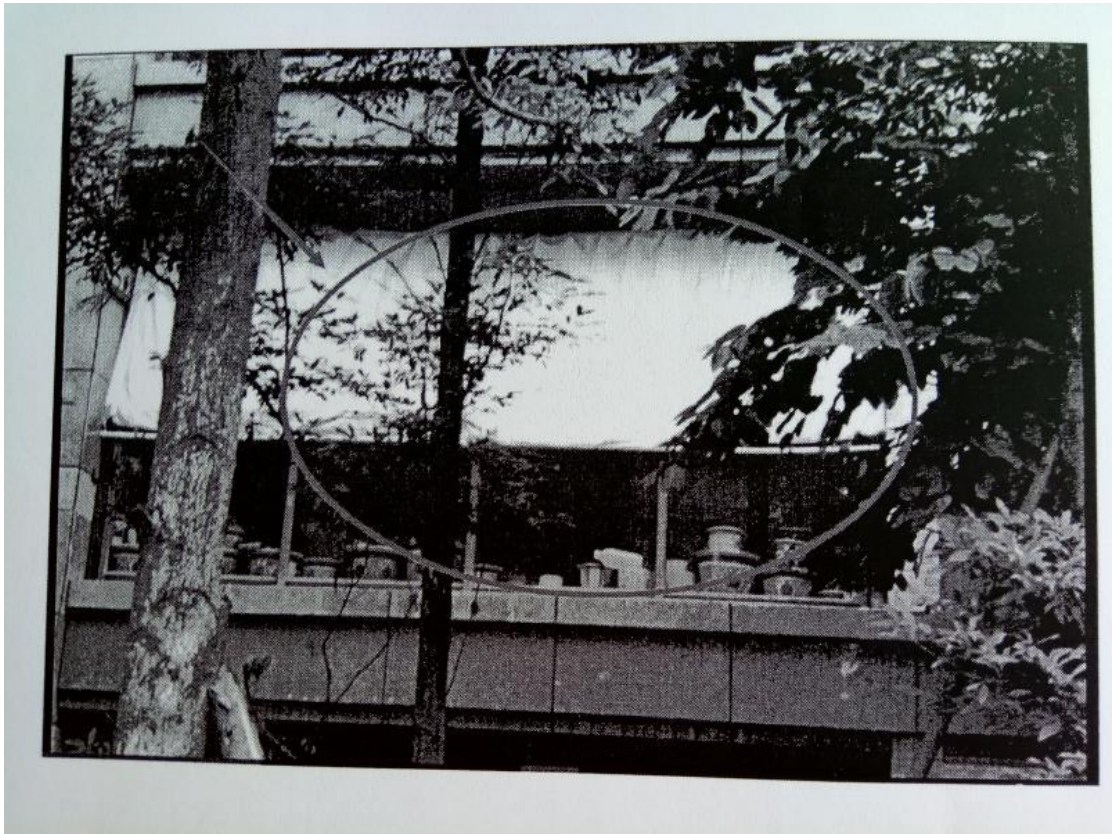
蓉城市爱家物业服务有限公司（盖章）

2017年4月7日

被告证据三：其他业主已封闭阳台的照片 4 张









被告证据四：部分业主要求封闭阳台意见书

## 坚决要求自主决定封闭阳台意见书

我们是紫竹小区业主，阳台属于我们购买物业的专有部分，如何使用，应当由权利人自行决定。我们在收房时，被迫签署了《临时管理规约》，该规约中有关不得封闭阳台的规定，属于格式条款，限制了我们的权利，依法无效。

我们坚决要求自主决定封闭阳台！

2018年7月13日

业主签字（共计18户）：

杨富光（签字）	杨爱萍（签字）
丁志英（签字）	李瑞惠（签字）
蒋少方（签字）	张年凤（签字）
王兰云（签字）	陈少书（签字）
王凤琴（签字）	贾志芳（签字）
王红丽（签字）	李少石（签字）
李大明（签字）	赵红（签字）
李丽（签字）	李兰（签字）
孙晓红（签字）	孙晓明（签字）