

西溪湿地物业管理规约

本《规约》制定的目的在于通过本《规约》的实施，明确杭州西溪湿地经营管理有限公司（下简称经营管理公司）、物业使用人及其他相关方在业权、使用及服务方面的权利和义务，以保证西溪湿地物业优良的环境及经营管理公司和所有物业使用人的权益。本《规约》对经营管理公司、物业使用人及其他相关方均有约束力。本《规约》细则如下：

一、物业使用人的权利和义务

1、物业使用人包括物业承租人（租赁合同签约人或授权代表）及其经营合伙人、股东，按照合同的规定对其物业享有独立使用权，并可享受经营管理公司提供的物业服务。

2、物业使用人具有对经营管理公司各项制度和措施提出建议的权力。

3、物业使用人及其雇员、顾客、访客及客户均可按本《规约》的规定合理使用及享受西溪湿地物业公共区域及设施。

4、物业使用人不得做出导致损害社会公德、西溪湿地物业的公共利益或其他物业使用人的合法权益的行为。

5、物业使用人凡需在景区内接引和改变各类管线、开挖道路的，应事先到管理公司登记，并得到公司和有关部门批准后方能施工，物业使用人不得擅自开启一切公共设施的井盖、电箱门、水表总阀，如因装修及维修等确需打开的，应事先征得管理公司同意并由管理公司派人开关阀门或井盖。

6、装修人员的车辆原则上一律不得驶入本景区，如因运送材料确需驶入，须征得管理公司同意后才能进出，在景区停留时间请勿超过半小时，卸货完毕立即离开本景区。

7、物业使用人车辆凭有效通行证进入景区，一律停放在指定停车场或地下车库，景区路面上禁止泊车，车辆停放后，贵重物品请勿留在车内；人员离开时应锁好车门、车窗；否则，由此造成的损失由车主自负。

8、物业使用人在景区内停放自行车等非机动车，请统一停放在指定区域内。做到有秩序停放，不可停放在公共通道等处，如有乱停放作违章车处理，累计三次违章将作无主车辆处理。

9、物业使用人外出及夜间时要妥善收藏好贵重物品和现金，并锁好户室门窗；发现形迹可疑之人，应及时告知保安员，一旦发生偷盗案件应及时报案并保护好现场。如长时间离开住所，请关好门窗和水、电、气总阀，对因上述原因所

造成的经济损失，由物业使用人自行负责。

10、物业使用人在进行装修时，切勿将钥匙转借他人，装修完毕，应对户门锁具采取有效防范措施，防止失控。

11、在装修审批前须事先向经营管理公司提出书面申请，涉及结构改动的须相关部门审批，装修应选择具有装修资格证书的单位，并提供装修图纸，经经营管理公司及有关部门批准后，双方签订《装饰装修管理服务协议》方可施工。

12、给排水：（1）装修前各物业使用人对所承租物业内所有落水管进行检查是否畅通；（2）给排水管道的改造和施工请务必保证其正常使用。物业使用人装修时应对地漏等采取有效的保护措施，如因施工原因造成堵塞，将由物业使用人负责清理疏通并承担一切费用。给水管安装完工后，施工单位应进行水压试验，压力保持在4—7公斤之间，试压时间保持2小时以上，确认各接点无渗漏才准许进入下道工序；（3）如确因装修需要停水，物业使用人应到经营管理公司办理停水手续，停水应避开用水高峰，物业使用人不可因装修擅自停水。

13、物业使用人不得作出损害、阻塞公共区域及设施的行为，如不得在公共区域及设施乱放置物品、乱丢垃圾或制造污染（噪音、废气、燃放鞭炮烟火等）；不得在公共区域及设施进行燃烧香冥、丧葬出殡等迷信活动；不得滋扰、损害其他物业使用人的经营活动。

14、未经经营管理公司许可，物业使用人不得对西溪湿地物业的墙体、水、电、通讯、排水、排污等系统进行结构性的施工行为。

15、物业使用人不得安装任何超出原设计的地面承重能力的设备、设施或不经经营管理公司仪表计算而消耗能源的装置；同时须符合经营管理公司规定的最高用电负荷、最高承重量。

16、由于物业使用人对设备设施使用不当，而给自己或其他物业使用人造成损失的，须承担相应的赔偿责任，并按照经营管理公司要求限期整改；责任未明期间，不得拖欠经营管理公司各项费用。

17、物业使用人撤场时，须与经营管理公司结清相关费用及移交相关设备设施。

18、物业使用人应遵守本《规约》的各项规章制度；如因物业使用人违反规章制度致使经营管理公司或其他物业使用人的权益受损，须赔偿因此产生的一切损失，并在收到经营管理公司书面通知后限期整改，经营管理公司代为整改的，违规物业使用人须支付由此产生的一切费用。

19、物业使用人有责任保证并监督本人、雇员、顾客及访客等遵守及本《规约》的规定。对其本人、雇员、顾客及访客等违反本《规约》而造成的一切后果，物业使用人须承担相应的法律及经济责任。

二、杭州西溪湿地经营管理有限公司的权利和义务

1、经营管理公司有责任维护西溪湿地物业的正常运行秩序，提供物业使用人需要的合理服务。

2、经营管理公司在安装、检查及维修西溪湿地物业的任何部分及设施时，相关管理责任人有权携带一切必需的设备、机器及材料进入西溪湿地物业的任何公共部分；如有必要，也可进入任何物业的内部（一般应事先通知有关物业使用人，紧急情况下进入物业时，事后需说明情况）。

3、经营管理公司事先给予各物业使用人书面通知后（紧急情况除外），可在合理时间安排人员及设备进入西溪湿地物业任何部分安装、架、接设、更改和保养招牌、广告牌、天线、避雷针、照明及其他各种设施。经营管理公司可准许、批准或授权其他人员进行上述工程。上述工程尽力不妨碍物业使用人使用其物业的权利。

4、节假日期间，经营管理公司有权决定在西溪湿地物业公关区域进行节日装饰。

5、经营管理公司有权对商户就物业的使用情况进行定时或不定时的监督检查，并给予相应评分，满分为 100 分。合同期内平均分在 90 分（含）以上的商户，在租赁合同到期后，经营管理公司同意直接与其续租；合同期内平均值在 80 分（含）-90 分的商户，在租赁合同到期后，经营管理公司有权选择与其续租或另行公开招租；合同期内平均值低于 80 分的商户，在租赁合同到期后，经营管理公司将不再与其续租。

6、经营管理公司有权清除西溪湿地物业内违法、违规及未获批准的设置物、招牌、广告、装饰、障碍物、天线或其它物品，并向违法违规物业使用人收取清除物体至回复原状的一切费用。

7、根据西溪湿地物业的营运状况，经营管理公司有权修改、增订此管理规定。

8、经营管理公司有权对违反装修手册的装修行为进行阻止，并作出处罚等相关处理。

9、经营管理公司有权规范物业使用人承租物业内的广告招贴画、各类音乐

及各类信息。

10、对于违规经营的物业使用人，经营管理公司有权对其违规行为进行公示。

三、物业使用人在本商业街内的禁止行为

1、损坏房屋承重结构、主体结构，破坏房屋外貌，擅自改变房屋使用性质和设计用途；

2、占用或损坏物业共用部位、共用设施设备及相关场地，擅自移动物业共用设施设备；

3、违反有关规定堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒有害物质，发出超标噪声；聚众赌博、打架、斗殴事件的发生；

4、利用物业从事危害共用利益和侵害他人合法权益的活动；

5、随地吐痰、随地丢果皮瓜壳、烟蒂、废纸和杂物，乱倒污水或向窗外投掷任何物品。商铺门口悬挂衣物、拖把等影响环境美观的物品。

6、在非指定位置倾倒或抛弃垃圾、布屑、塑料袋、油漆残存物等。

7、在景区内、楼宇墙上乱涂、乱画、乱贴及乱竖广告、指路牌等；

8、侵占、破坏绿化地或改作它用，影响景区整体美观。损坏、砍伐、攀折花木、践踏草坪，在绿化地内堆放物品、打球、骑车、晾晒衣物和停放车辆，在树上钉钉子、栓铁丝、架电线、栓绳挂物，随意占用、封闭公共区域及消防通道等。

9、出售假冒伪劣不合格商品；

10、虚假实价打折等欺骗性销售，低价倾销、恶性拉客等不正当竞争行为；

11、不执行国家三包规定，无售后服务管理制度；

12、未经许可在本物业管理区域内饲养动物和宠物；

13、私自转让商铺；

14、法律、法规禁止的其他行为。

四、奖罚规定

1、物业使用人严格遵照本《规约》各项规定规范经营的，经营管理公司在同等条件下给予其优先续租权。若物业使用人违反本《规约》规定的，经营管理公司有权在三次内给予开具《整改通知书》，责令其限期整改。累计违规五次的，经营管理公司有权要求该物业使用人支付壹仟元违约金（经营管理公司有权直接从该物业使用人的保证金中扣取）。累计达八次的，经营管理公司有权单方终止与该物业使用人的租赁合同，若给其他物业造成损害及损失的，其他物业使用人

或经营管理公司可依据本《规约》向人民法院提起诉讼。

2、针对超范围经营的商户，经营管理公司将对其发放《超范围经营整改通知书》，初次被发现的，经营管理公司有权要求该商户支付伍佰元违约金；第二次被发现的，经营管理公司有权要求该商户支付壹仟元违约金；上述违约金经营管理公司有权直接从该商户的保证金中扣取。发现三次以上（含三次）的，经营管理公司有权单方终止与该商户的租赁合同。

五、经营管理公司对本《规约》作出相应的修改、增订，在送达或告知物业使用人3天后，即视为生效，并成为对原《规约》的补充和修正。

六、除了经营管理公司根据西溪湿地物业的管理需要张贴在西溪湿地物业公共区域的布告外，所有由经营管理公司发出的书面通知、信件及文件，由专人递交物业使用人。物业使用人在《租赁合同》中列明的地址、物业使用人在西溪湿地的经营物业均视为物业使用人的送达地址。挂号信及传真方式都为有效送达。

七、本《规约》受中华人民共和国法律及浙江省地方法规、条例约束。今后若与政府法律及地方法规相抵触时，以政府及地方文件为准。

八、物业使用人对本《规约》的内容已作充分了解，并同意遵守。

九、本《规约》自颁布之日生效。对于本《规约》，经营管理公司有修订权及最终解释权。

杭州西溪湿地经营管理有限公司

2020年9月26日