

出租住宅住戶管理規則

本社區出租住宅之承租戶為維護【日勝幸福站 A2 區】社區住戶的共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，除【日勝幸福站 A2 區】社區住戶規約外，並訂定本管理規則條款如下：

第一條 除【日勝幸福站 A2 區】社區住戶規約另有規定外，本社區之公共設施使用權益屬於全體住戶及承租戶，任何承租戶或其他個人均不得有侵占、損毀或有妨礙其使用效益之行為。

第二條 為維護本社區之外觀完整，承租戶不得有下列各款行為：

- 1、不得更改住宅之架構及增設附加物、搭建違章建築。
- 2、不得於住宅外設置或懸掛招牌、張貼廣告。
- 3、不得於窗戶外裝設鋁窗、鐵窗、花架或將陽臺推出；不得於陽台、窗戶、雨遮放置未固定具掉落危險之盆栽器物或其他物品者，以免意外掉落造成損害。

第三條 日勝生活科技股份有限公司（下稱日勝生公司）或其所委託之物業管理公司人員（下稱管理單位）為辦理維護修繕或勘查之需，必須進入或使用承租戶室內者，承租戶應配合辦理。

第四條 日勝生公司或管理單位訪視承租戶，承租人應配合檢查本社區出租住宅或核對承租人身分。

第五條 為維護本社區形象及安全，提昇居住品質，承租戶遷入(出)社區時應遵守本社區之遷入(出)管理辦法之規定。

第六條 為維護本社區之環境整潔、美觀，承租戶應予遵守下列各款規定：

- 1、本社區燃料以天然瓦斯為主、電力為輔，承租戶不得使用煤炭、柴油、重油、石油、木柴等燃料。倘用瓦斯筒，應加強注意使用安全。
- 2、不得存放積放垃圾、廢物、散發刺鼻味之化學物品或惡臭等物品。
- 3、不得隨地吐痰或拋棄果皮、紙屑、煙蒂、廢棄物、垃圾或放置任何空箱。
- 4、不得任意堆置容易造成積水滋生蚊蠅、衛生問題之器皿、輪胎等物件。
- 5、不得隨地便溺或進行其他不檢行為。

- 6、本社區內外公共場所或非曬衣陽臺之臨時範圍處所，不得曬衣物及堆置任何物品。
- 7、不得在自家大門、庭院、通道、本社區公共空間或其他禁止停車地點停放車輛及腳踏車。
- 8、不得於社區公共空間或公共設施（走廊、樓梯間、川堂、地下室等）擺放私人物品或廢棄物，致使通道阻塞或妨礙其他住戶使用公共空間或公共設施、通行等。
- 9、搬移傢俱用品進出居所或社區時，勿破壞牆壁、電梯、門扇、天花板、燈飾、消防器材等公共設備，如有損壞，應自行修復回復原貌及其功能。
- 10、不得在本社區公共空間吸煙。
- 11、飼養、攜帶寵物應善盡照顧之責(如不得未處理便物)，不得發生傷害他人、干擾安寧等情形，並應遵守本社區規約有關飼養寵物之規定。
- 12、不得在窗台懸掛衣物、放置滴水花盆或衣物致使水滴滴落屋外。
- 13、不得在本社區公共空間任意張貼未經管理單位同意之文宣傳單。
- 14、垃圾丟棄前應確實做好分類，並應依本社區垃圾處理規定丟棄。
- 15、頂樓屬公共區域，除管理單位公告之活動外，承租戶不得私自栽種花木或蔬果；不得私自在頂樓野餐、烤肉，造成污染、髒亂，亦嚴禁在頂樓嬉戲、追逐、攀爬，以免造成危險。
- 16、不得任意使自家冷氣機滴水達一週仍未改善。
- 17、不得有人為使用不當致污廢水管道阻塞行為（例如：任意傾倒阻塞物於馬桶等）。

第七條 為維護本社區之安全設施，承租戶應遵守下列各款事項：

- 1、不得私自接用公共水電（例如：庭院、頂樓）並注意水電安全。
- 2、不得移除本社區原有之消防保全設備（例如：滅火器、監視器等）以維公共安全。
 - 3、使用電力不得隨意超過負荷，為用電安全非經社區管理單位許可，並經電力公司安全檢查出具證明，承租戶不得加裝電線、電管。

- 4、不得任由家中幼童玩耍電梯、消防栓等公共安全設施(備)。
- 5、不得有損毀或竊盜本社區公共財物、消防設施(備)、住戶物品及危及社區安全等行為。
- 6、不得在本社區公共空間(係指非本社區指定之地點)燃燒物品(包括且不限於金紙)。
- 7、承租戶於高處不得拋擲物品，致有危及他人人身安全或破壞環境之虞。

第八條 為維護本社區之公共秩序，承租戶應遵守下列各款事項：

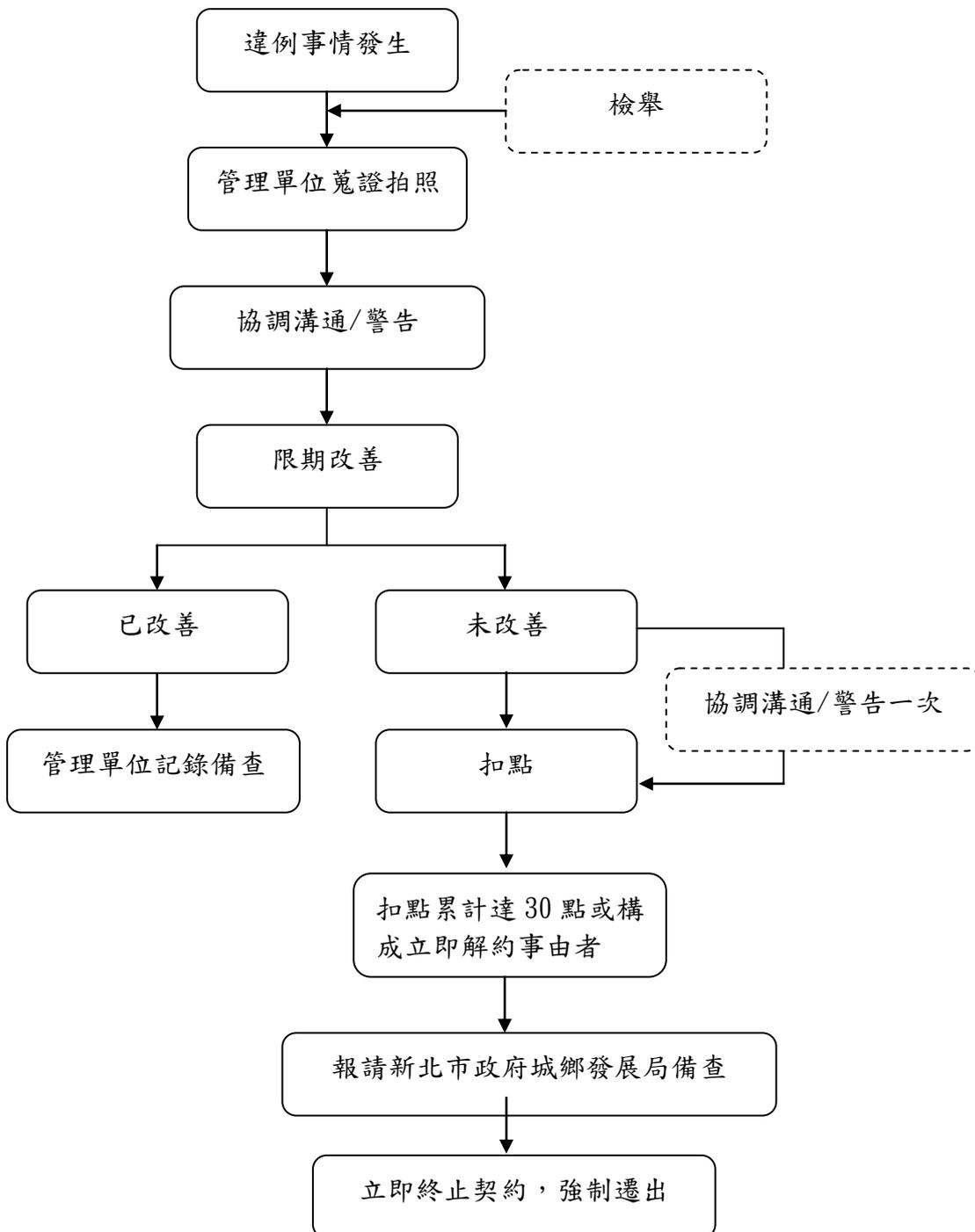
- 1、凡易燃、易爆、有毒、異味或其他任何危險物品，不得存放或運入本社區，以維公共安全。
- 2、不得在室內陽臺及中庭等區域燃放鞭炮或焚燒冥紙、紙張、衣物或其他發煙物品，以免引發火警。
- 3、不得在本社區經營色情、違法、危及公共安全或違反公序良俗等行業。
- 4、未經管理委員會或管理負責人同意，不得招呼小販或推銷人員進入本社區販賣物品，或投遞廣告物於社區住戶信箱。
- 5、不得為妨害社區良好秩序行為，並配合管理人員執行安全勤務。
- 6、外出前應檢查門窗是否關好，並留意左鄰右舍，做好守望相助工作。
- 7、發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案，並通知管理委員會或管理負責人或管理單位採取緊急措施。
- 8、承租戶應負維護社區安寧義務，不得於晚上十點至翌日早上九點之期間，發生寵物吵鬧、兒童嬉戲、家庭聚會、彈奏樂器、歌唱、電視音響、施工發出噪音或其他行為製造聲響，妨礙他人安寧；經日勝生公司或管理單位規勸無效者，其他住戶、日勝生公司或管理單位得向主管機關報案處理。
- 9、需配合參與不定期防災演習訓練，共同監督社區安全；若遇緊急事件，務必通報相關管理單位。
- 10、不得隨意抽取其他住戶信箱內私人信件、文宣廣告傳單。

11、承租戶不得有妨害公共安全或不法行為(例如：攜帶毒品、刀械、槍彈違禁品、酗酒、鬥毆、鬧事、聚賭、吸毒、妨害風化、竊盜、收受或收買贓物或其他不法情事)，或有惡意行為者(例如：破壞建築結構、占用公共設施阻礙防火逃生通道)。

第九條 違規處分：承租戶如有違反本管理規則之情事者，由管理單位依本條規定執行扣點等處分，承租戶不得聲明異議。

1、執行扣點等處分之流程如下：

2、



2、執行扣點等處分之標準如下：

- (1)依承租戶違規情節分為預先警告、扣點、立即終止契約等三種標準。
- (2)承租戶同一情事違規警告一次仍未改善者，管理單位得發函執行累計扣點。
- (3)承租戶違規情節重大，管理單位得不經警告發函執行累計扣點或經報請新北市政府城鄉發展局備查後逕由日勝生公司通知立即終止租約。

3、違規依據：

- (1)承租戶違反本管理規則第六條第 6、7、8、10、11、12、13、14 款、第八條第 6、7 款之任一規定者，經警告一次未改善，得按次數執行扣三點累計。
- (2)承租戶違反本管理規則第六條第 2、3、4、5、16 款、第七條第 4 款之任一規定者，經警告一次未改善，得按次數執行扣四點累計。
- (3)承租戶違反本管理規則第二條第 2、3 款、第六條第 9、15 款、第七條第 1、7 款、第八條第 2、4、5、8、9、10 款之任一規定者，得不經警告即按次數執行扣五點累計。
- (4)承租戶違反本管理規則第二條第 1 款、第三條、第四條、第五條、第六條第 1、17 款、第七條第 2、3、5、6 款、第八條第 1、3、11 款之任一規定者，得立即終止租約。

4、終止租約或不得申請承租標準：

- (1)依本條規定，承租戶如被扣點累計達 30 點者或構成立即終止租約事由者，日勝生公司於報請新北市政府城鄉發展局備查後，得發函通知承租戶立即終止租約。該承租人經終止租約之日起兩年內，不得再申請承租新北市板橋浮洲合宜住宅，承租戶不得異議。租約到期時之扣點累計達 15 點以上者，亦同。
- (2)記扣點項目由管理單位每月登記，點數併入每戶之累計積點中，每季結算時之累計點數若已達前目規定之標準，應由日勝

生公司報請新北市政府城鄉發展局備查後終止租約。且日勝生公司、承租戶應依租約中租賃物返還條款執行。

第十條 本社區出租住宅承租戶(包括且不限於承租人及其共同居住人、共同生活家屬及經同意使用之第三人)需遵守本社區住戶規約與管理委員會(管理委員會未成立前為管理負責人)訂定之各項管理辦法，如有違反者，除應依本管理規則規定辦理(例如：扣點)外，本社區出租住宅之承租人應與行為人負連帶損害賠償責任。

第十一條 本管理規則未詳盡事宜，悉依租約、本社區住戶規約與管理委員會(管理委員會未成立前為管理負責人)訂定之各項管理辦法辦理；如本管理規則與租約、本社區住戶規約或管理委員會(管理委員會未成立前為管理負責人)訂定之各項管理辦法有所抵觸者，仍以本管理規則為優先適用。

第十二條 本管理規則，得由日勝生公司視實際需要隨時辦理修訂並公告實施。