**威海市\_\_\_\_\_\_\_（物业管理区域）管理规约**

（示范文本）

1. 总则

第一条 为维护业主以及其他当事人的合法权益，根据有关法律、法规的规定，结合 物业管理区域（以下简称“本物业管理区域”）实际情况，制定本规约。

第二条 本物业管理区域倡导绿色、智慧物业管理。鼓励采用新技术、新方法提高物业管理质量和服务水平，营造安全、舒适、文明、和谐、美好的工作和生活环境。

第三条本规约对本物业管理区域内全体业主、物业使用人均具有约束力。物业的所有权发生变更时，本规约对原业主的效力及于新的物业继受人。

第四条 业主、物业使用人应当遵守相关政府部门的有关规定，遵守社会公德，不得危及物业的安全，不得损害其他业主、物业使用人的合法权益，并有配合公共秩序维护、消防、卫生保洁等方面工作的义务。

业主转让或者出租物业时，应将本规约作为物业转让合同或者租赁合同的附件，同时书面告知物业服务企业、业主委员会。

业主转让物业，应当结清物业服务费、住宅专项维修资金等费用。

第五条 业主依法享有下列权利：

（一）参加业主大会会议，发表意见，行使投票权；

（二）选举业主委员会并依法依规享有被选举权；

（三）监督业主委员会工作；

（四）监督物业服务企业履行物业服务合同；

（五）对共有物业和业主共有资金使用管理的知情权和监督权；

（六）就制订或者修改本规约、业主大会议事规则、物业服务合同等物业管理事项提出意见和建议；

（七） ；

（八）法律、法规规定的其他权利。

 业主表决方式可以采取常规表决，也可以采用异议表决。常规表决方式是指有利害关系的业主持同意意见的比例达到规定标准，视为表决通过。异议表决是指有利害关系的业主持反对意见的比例未超过规定标准，视为表决通过。

第六条 业主应当依法履行下列义务：

（一）遵守本规约以及物业使用、公共秩序和环境卫生等方面的规章制度；

（二）执行业主大会、业主委员会依法作出的决定；

（三）按时缴纳物业服务费、专项维修资金；

（四）配合物业服务企业或者其他管理人实施物业管理；

（五） ；

（六）法律、法规规定和本规约约定的其他义务。

第七条 业主、物业使用人应遵守法律、法规的规定和本规约的约定，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。

1. 物业管理区域及设施

第八条 本物业管理区域的基本情况

（一）名称： ；

（二）坐落位置： ；

（三）物业总建筑面积： ；

（四）物业类型： ；

（五）土地宗地号： ；

（六）区域四至如下：

东至 ；

南至 ；

西至 ；

北至 。

1. 物业服务办公用房建筑面积为 平方米，位于 ；

业主委员会办公用房建筑面积为 平方米，位于 ；

物业管理设施设备用房 处，分别位于 。

1. 规划用于停放车辆的地上车位 个、地下停车位 个，可做车位使用的人防设施面积 平方米，车位————个。

本物业管理区域的基本情况详见附件1、附件2和附件3

第九条 建筑物外围公共绿地未经规划审批的，不得按照小院处置和占用。

第十条 在物业服务合同中应当明确，本物业管理区域的车位、车库使用情况由物业服务企业每年予以公示。公示的内容包括可使用车位、车库的总数，车位、车库使用信息等。

第十一条利用本物业管理区域共有物业进行经营活动的，应当由全体业主共同决定，其收益属于全体业主共有。可能损害特定业主就其专有部分享有的合法权益的，还应当经有利害关系的业主同意。

任何单位和个人不得擅自处分属于全体业主的共有物业。

1. 物业安全管理与使用

第十二条 业主、物业使用人应按照有关政府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的使用性质。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，并报相关政府部门批准。

本物业管理区域内严禁将住宅改变为□餐饮□娱乐□宾馆 等经营场所，严禁将商铺（含临街）用于□宠物医院□机动车养护维修□餐饮□酒吧 等经营场所。

第十三条 业主、物业使用人负责物业专有部分的安全检查、维护、保养，及时消除安全隐患，对其所有或者使用的窗户、阳台、搁置物、悬挂物等可能影响公共安全的物品和设施设备承担安全管理责任。

第十四条业主、物业使用人应当积极配合、协助业主委员会、物业服务企业对共有物业进行安全检查、维护保养等工作。

第十五条 本物业管理区域内业主、物业使用人不得从事下列活动：

（一）损坏或者擅自变动房屋承重结构和主体结构；

（二）将房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室(厅)、书房和厨房的上方；

（三）未经批准擅自改变房屋内部防火分隔，影响消防安全和疏散要求；

（四）破坏或者擅自改变房屋外观；

（五）违法建造建筑物、构筑物；

（六）损坏或者擅自占用、改建共有物业；

（七）损坏或者擅自占用、移装共用设施设备；

（八）擅自建设、接驳排水系统；

（九）擅自占用、改建、扩建本物业管理区域内道路,擅自进行摆摊设点；

（十）占用、堵塞、封闭本物业管理区域消防通道；

（十一）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，排放有毒、有害物质；

（十二）侵占或损坏道路、绿地、花卉树木、艺术景观及文体休闲等设施设备；

（十三）在建筑顶层搭棚设架和随意堆放杂物，在建筑物阳台边沿、窗口及外墙堆放、吊挂物品，从建筑物抛掷物品危害他人人身财产安全，破坏环境卫生等行为；

（十四）制造超标准噪声和低频噪声，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；

（十五）在共有物业和公共场所悬挂、张贴或乱涂乱画；

（十六）违反有关规定饲养家禽、家畜及宠物；

（十七） ；

（十八）其他法律、法规规定禁止的行为。

本物业管理区域内发生前款所列行为时，业主、物业使用人有权投诉、举报，业主委员会、物业服务企业应当及时劝阻，劝阻无效的，业主委员会、物业服务企业应当及时报告本物业所在地街道办事处（镇人民政府）或有关政府部门；街道办事处（镇人民政府）或有关政府部门在依法处理时，相关业主、物业使用人应当予以配合。

第十六条 业主、物业使用人装饰装修物业专有部分，或者进行其他涉及专有部分的安装、维修及高空作业等活动的，应当事先告知物业服务企业，签订装饰装修管理服务协议。物业使用人在签订协议时应当同时提供有业主签字（章）同意装饰装修的书面意见。

业主、物业使用人在装饰装修物业时应遵守以下约定：

（一）在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用共有物业和公共场所；

（二）施工期间应注意噪音问题，尽可能减轻或避免施工过程中对相邻业主、物业使用人的正常生活、学习和工作造成影响；晚间 时至次日上午 时及节假日，不得从事敲、凿、锯、钻等产生噪音的施工；

（三）未经有关政府部门批准，不得改变物业的功能、结构、外貌和用途，不得增加超出设计规范规定的负荷；

（四）不得影响物业供电、供水、排水、供气、通讯等使用功能，如有损坏，相关业主、物业使用人应承担相应法律责任；

（五）因装饰装修房屋影响共有物业、共用设施设备的正常使用或侵害相邻业主合法权益的，应及时恢复原状并承担相应法律责任；

（六）按规定可以安装防盗网的，应按照统一的标准制作安装，以保持本物业管理区域外观统一；

（七）业主、物业使用人交纳装饰装修保证金 元。如违反法律法规的有关规定，违反本规约、装饰装修管理服务协议的有关约定，且拒不更正的，则装饰装修保证金不予退还，扣除物业企业实际支出的必要费用后，剩余部分列入业主共有资金使用；

（八） 。

第十七条业主、物业使用人在物业使用过程中，应遵守下列约定：

（一）空调安装：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。

（二）电梯使用：安全、规范地使用电梯、扶梯，遵守本物业管理区域的电梯、扶梯使用管理规定。损坏电梯设备的，相关业主、物业使用人应承担相应法律责任。

（三）车辆停放：本物业管理区域内的车辆行驶和停放，应遵守以下规则：

1.超过 2 吨以上载重的货车、大型客车以及载有易爆、剧毒、放射性等危险品的车辆禁止进入本物业管理区域；

2.机动车辆在本物业管理区域内行驶，时速不得超过 5 公里，禁止鸣笛、练车；

3.机动车应在规定的车位停放，禁止在消防通道、消防井盖、绿地等场地停放；

4.按规定缴纳机动车停放服务费；

5.未经业主共同决定，禁止擅自在非专有停车位上安装任何装置；车辆停放期间，防盗报警器应使用静音，防止发生噪音影响他人正常的生活、学习、工作和休息；

6. 禁止在用于停放汽车的公共车位（库）上停放电动摩托车、电动自行车和自行车；

7.禁止在公共门厅、疏散走道、消防通道、楼梯间、安全出口等公共部位停放电动自行车或者为电动自行车充电。

8. 。

（四）休闲娱乐：广场舞时间不应早于 点整或超过 点整，白天音乐声不得超过 分贝，晚上不得超过 分贝；在每年高考和中考前 天，以及高考中考等特殊时间段期间，应暂停所有带有音响设备的健身等休闲娱乐活动。

（五） 。

第十八条业主、物业使用人在本物业管理区域内饲养动物不得违反法律、法规的规定，并应遵守以下约定：

（一）履行养犬登记制度，养犬人应当到本物业所在地相关政府部门申请养犬登记。未经登记的，任何单位和个人不得擅自饲养犬只；

（二）不得饲养烈性犬和大型犬；

（三）不得影响其他业主、物业使用人的正常生活、工作和学习，犬吠影响他人的，养犬人应当采取有效措施予以制止；

（四）小区内遛狗必须采取使用牵引绳、佩戴狗牌等有效措施，防止犬只伤人；

（五）养犬人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；

（六）禁止在本物业管理区域内设立犬只养殖、销售场所；

（七） 。

第十九条本物业管理区域内，业主、物业使用人应当遵守法律、法规中关于生活垃圾分类投放的有关规定，接受本物业管理区域内生活垃圾分类投放管理责任人的管理，禁止乱扔生活垃圾。

第二十条本物业管理区域内业主、物业使用人将房屋租赁的，不得擅自改变房屋原设计功能和布局；不得将原始设计为居住空间的房屋分割、分隔后出租；不得将原始设计为厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等非居住空间通过改建、搭建后出租供人居住。

业主、物业使用人有上述行为，物业服务企业、业主委员会可书面要求业主、物业使用人限期整改。业主、物业使用人应当及时整改，并采取措施，确保出租房屋的使用安全。业主、物业使用人拒不整改的，业主委员会、物业服务企业应当及时上报所在社区、镇街。

1. 物业维修、养护和共有物业收益管理

第二十一条 业主、物业使用人应当按照下列规定维修、养护物业：

1. 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；
2. 因维修养护专有部分，确需临时占用、挖掘道路和场地的，业主、物业使用人应当书面告知物业服务企业、业主委员会，并应在约定期限内恢复原状，如造成第三方损失的，应当承担相应法律责任；

（三）如物业服务企业因维修养护共有物业确需进入相关业主物业专有部分时，相关业主、物业使用人应予以配合；业主、物业使用人因维护专有部分需进入其他业主物业专有部分的，其他业主、物业使用人应当提供方便；相关业主、物业使用人阻挠维修、养护造成物业损坏及其他损失的，应及时修复，并承担相应法律责任；

（四）物业专有部分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，业主、物业使用人应当及时维修；业主、物业使用人不履行或者无法履行维修义务的，物业服务企业、业主委员会、居民委员会等可组织应急维修，应急维修单位可在本物业所在地街道办事处(镇政府)、公证机构等到场见证下实施应急维修，维修中发生的费用由相应的业主、物业使用人承担。业主拒不配合应急抢修的，所产生的公共及他人利益损失，由该业主承担。

第二十二条 业主委员会、物业服务企业从事物业维护、修缮、装修监督等工作时，业主、物业使用人应当提供方便。供水、排水、供电、供气、通讯等相关专营单位因维护、修缮、改造或者设置管线等工作，需要进入本物业管理区域或者使用业主物业专有部分时，业主委员会、物业服务企业、业主、物业使用人等应当予以配合，提供便利，并不得擅自收取费用。

第二十三条 共有物业收益，具体包括：[[1]](#endnote-0)

1、 利用电梯、外墙、楼顶等物业共用部位、共用设施设备发布广告的收益；

2、利用公共配套设施如活动场地、会所、游泳池等经营的收益；

3、小区地上停车位等公共停车场的收益；

4、商业或促销类型的活动进入小区产生的收益，包括摊位租金、摊位费、入场费、场地费、 等；

5、属于全体业主共有的房屋出租产生的租赁费 ；

6、部分通信运营管理费 ；

7、物业共用部位和共用设施设备被损坏或违法使用得到的赔偿；

8、因使用物业共用部位、共用设施设备而收取的违约金、滞纳金等，扣除物业企业实际支出必要费用后的剩余部分 ；

9、 其他利用物业共用部位、共用设施设备经营产生的收益。

10、其他合法收入。

 共有物业收益应当按季度在物业管理区域的显著位置进行公示，公示期不得少于一个月。

第二十四条 共有物业收益用于：

（一）补充相应的住宅专项维修资金；

（二）经公示的年度预算支出；

（三）财务、审计、物业服务评估、聘请专业第三方机构等产生的费用；

（四）依法应当支出的其他合法费用。

 业主委员会应当按照业主大会的决定使用共有物业收益，且使用前、后均应在物业管理区域内公示。

第二十五条 业主应当依法交存住宅专项维修资金。业主住宅专项维修资金账户内余额不足的，应当依法及时续交。

第二十六条 业主应按法律法规的规定和本规约的约定支付物业服务费、专项维修资金等费用。如经物业服务企业或业主委员会督促仍不支付的，业主委员会可在物业管理区域内公示相关业主欠缴情况。

业主委员会可在本物业管理区域内公示不遵守本规约等物业管理制度的业主、物业使用人的姓名及违约事实。

第五章 附则

第二十七条业主大会和业主委员会对违反本规约等物业管理制度的行为，有权依照法律、法规的规定和本规约的约定，要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失。业主亦可对侵害自身合法权益的行为，提起相应行政、司法救济。

第二十八条 为维护业主的共同权益，本物业管理区域内全体业主同意在物业管理活动中授予物业服务企业以下权利：

（一）根据法律、法规的规定和本规约、物业服务合同的约定，制定必要的物业管理制度，并督促业主、物业使用人遵守、执行。

（二）以告知、劝阻、上报等方式制止业主、物业使用人违反本规约等物业管理制度的行为；

（三） 。

第二十九条 业主应当向物业服务企业提供联系地址、通讯方式。发生变更的，应当及时向物业服务企业提供具体变更信息。如业主不提供或未及时提供变更信息，则物业管理活动中的相关资料投入该户业主信报箱、房屋内、张贴入户门或者按原预留联系地址、通讯方式送达的，仍视为有效送达。

第三十条业主、物业使用人在物业使用中产生矛盾时，应当本着互谅互让的原则处理矛盾纠纷，营造安全、舒适、文明、和谐、美好的工作和生活环境。

第三十一条本规约经第 次业主大会会议通过后生效。

第三十二条 本规约通过后应在本物业管理区域内进行公示，并由业主委员会保管。本规约应报街道办事处（镇人民政府）、物业主管部门备案。

**附件：**1.规划平面图

2.物业构成明细

 3.共有物业、共用设施设备明细

 **业主大会（公章）**

 **年 月 日**

附件1

规划平面图

（粘贴在以下空白处）

附件2

物业构成明细

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 类 型 | 幢 数 | 套（单元）数 | 建筑面积（平方米） |
| 高层住宅 |  |  |  |
| 多层住宅 |  |  |  |
| 别 墅 |  |  |  |
| 商业用房 |  |  |  |
| 工业用房 |  |  |  |
| 办公楼 |  |  |  |
| 车 库 |  |  |  |
| 地上车位 |  |  |  |
| 人 防 |  |  |  |
| 会 所 |  |  |  |
| 学 校 |  |  |  |
| 幼儿园 |  |  |  |
|  用房 |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 合 计 |  |  |  |
| 备 注 |  |  |  |

附件3

共有物业、共用设施设备明细

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 物业管理区域内房屋建筑本体之外的共用设施设备情况  | 本物业管理区域车辆出入口 | 个 | 人行出入口 | 个 |
| 道路 | ㎡ | 车行道 | ㎡ |
| 绿化面积 | ㎡ | 园林建筑小品 | 座 |
| 污水管长 | m | 污水检查井 | 座 |
| 雨水管长 | m | 雨水检查井 | 座 |
| 雨水进水井 | m | 化粪池 | 座 |
| 路灯 | 个 | 地灯 | 个 |
| 草坪灯 | 个 | 其他照明设施 | 个 |
| 垃圾箱 | 个 | 垃圾房建筑面积 | ㎡ |
| 体育设施 |  |
| 儿童娱乐设施 |  |
| 休闲设施 |  |
| 房屋建筑本体共有部分及本体共用设施设备 | 电梯 | 数量 | 台 | 功率 | 千瓦 |
| 品牌型号 |  | 启用时间 |  |
| 配电房变压器 | 数量 | 台 | 容量 | 千瓦 |
| 品牌型号 |  | 启用时间 | 千瓦 |
| 发电机组 | 功率 |  | 品牌型号 |  |
| 启用时间 |  |
| 生活蓄水池 |  | 消防水池 |  | 消防水箱 |  |
| 生活水泵 |  | 功率 |  | 启用时间 |  |
| 消防水泵 |  | 功率 |  | 启用时间 |  |
| 排污水泵 |  | 功率 |  | 启用时间 |  |
| 消防系统情况 |  |
| 智能化系统情况 |  |
| 其他设施设备情况 |  |
| 业主委员会活动用房 | 坐落位置 。 |
| 物业服务办公用房 | 坐落位置 。 |
| 物业管理设施设备用房 | 坐落位置 。 |

1. **注：本示范文本中标注为“□”的为多选项；标注“○”的为单选项。** [↑](#endnote-ref-0)