附件2

沙坡头区业主管理规约

（示范文本）

中卫市沙坡头区住房城乡建设和交通局

二零二三年四月

使 用 说 明

一、本管理规约为示范文本，适用于本行政区域内业主大会制定和修改管理规约时使用。

二、管理规约是自业主大会成立后，全体业主就有关物业的使用、维护，业主的权利和义务，业主的共有资金，违反管理规约应当承担的责任等事项的约定。

三、业主大会可以根据本物业管理区域实际情况对示范文本的内容进行选择、修改、增补或者删减。

四、管理规约对全体业主（包含物业使用人）具有约束力。

**目 录**

 第一章 物业基本情况

 第二章 业主的权利和义务

 第三章 物业专有部分的使用和维护

 第四章 物业共有部分的使用和维护

 第五章 业主共有资金

 第六章 物业服务人选聘

 第七章 法律责任

 第八章 附则

（物业管理区域）业主管理规约

**第一章 物业基本情况**

**第一条** 物业管理区域基本情况：

物业管理区域名称： ；

物业类型： （住宅、非住宅、综合）；

坐落位置： 区（县） 乡(镇） ；

物业管理区域四至：

东至 ；南至 ；

西至 ；北至 。

占地面积： 平方米；

总建筑面积： 平方米，其中住宅： 平方米，套数： 套。

项目总平面图、物业管理区域划分意见书、物业构成明细见附件1、2、3。

**第二条** 物业服务用房

本物业管理区域（以下简称本区域）物业服务用房属于全体业主共有，物业服务用房平面图及说明见附件4。具体配置为：

（一）物业服务人工作用房。建筑面积为 平方米，位于 ；

（二）业主委员会工作用房。建筑面积为 平方米，位于 ；

（三）业主议事活动用房。建筑面积为 平方米，位于 ；

（四）经营用房。建筑面积为 平方米，位于 ；

**第三条** 本区域依法属于业主共有的共用部位明细见附件5，共用设施设备明细见附件6。

**第二章 业主的权利和义务**

**第四条** 业主对其建（构）筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利；对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利，并承担相应的义务，不得以放弃权利为由不履行义务。

**第五条** 业主在物业管理活动中，享有下列知情权、参与权、表达权、监督权等权利：

（一）提议召开业主大会会议；

（二）参加业主大会会议，行使投票权；不参加投票业主的投票权数 □计入 □不计入 已表决的多数票数；

（三）就制定或者修改管理规约、业主大会议事规则，选聘、解聘物业服务人以及其他物业管理事项提出意见和建议；

（四）选举业主委员会成员、候补成员，享有被选举权；

（五）监督业主委员会的工作；

（六）按照本区域《物业服务合同》的约定，接受物业服务人提供的服务，监督物业服务人履行物业服务合同；

（七）知悉选举、表决、公共收入等事项；

（八）监督共有部分的管理、使用；

（九）监督住宅专项维修资金、业主公共收入的管理、使用；

（十）法律、法规规定的其他权利。

**第六条** 业主在物业管理活动中，履行下列义务：

（一）自觉遵守本规约，遵守有关物业使用、公共秩序维护、环境卫生维持等方面的法律法规和本区域的相关规章制度；

（二）积极配合物业服务人和相关单位做好共用部位、共用设施设备的维修、养护和巡检等相关物业管理工作；

（三）执行业主对共同决定事项的决定和业主大会作出的决定；

（四）按照本区域《物业服务合同》的约定按时足额交纳物业公共服务费、停车服务费等费用；

（五）按照国家有关规定交存、使用、续交住宅专项维修资金；

（六）依法配合物业服务人执行政府依法实施的应急处置措施；

（七）合理、安全使用房屋，按照相关规定履行房屋检查、修缮义务；

（八）按规定办理装饰装修登记，接受物业服务人和相关部门对装饰装修行为的检查，配合相关部门对违法拆改行为的查处；

（九） 。

**第三章 物业专有部分的使用和维护**

**第七条** 业主对物业的专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利，但业主在行使上述权利时应遵守法律法规、房屋建筑使用说明书等相关规定，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、房屋外观等方面遵规守约，妥善处理与相邻业主的关系。

**第八条** 业主不得从建（构） 筑物中向外抛掷物品。负责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。

**第九条** 业主不得违反安全标准存放易燃、易爆、剧毒、放射性等危险性物品。

**第十条** 业主在装饰装修时，应遵守下列管理约定：

（一）应当事先告知物业服务人，物业服务人应当将装饰装修中的禁止行为和注意事项告知业主。没有物业服务人的，业主应当事先告知物业所在地的居（村）民委员会。物业服务人或者居（村）民委员会应当加强对装饰装修的巡查和监督；

（二）应遵守住建部《住宅室内装饰装修管理办法》等相关规定，不得损坏、擅自拆改建（构）筑物承重结构、主体结构；不得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）因房屋装饰装修或其专有部位发生渗水等问题影响其他业主安全、正常使用物业的，业主应及时予以修复处理，由此造成的损失，相关责任人要及时予以赔偿；

（四）应严格遵守本区域装修施工时间（上午 时至 时、下午 时至 时）。本区域内十二时至十四时、十九时至次日七时之间，禁止使用产生噪声或者振动的工具进行施工作业；

（五）应按照规定合理使用电、热、水、气等设施设备，不得擅自拆改；

（六）应当按照设计预留的位置安装空调，未预留设计位置的，应当按照业主大会决定的位置和式样安装，并做好噪音预防及冷凝水处理。在安装过程中，对建筑物及外观造成损坏的，由业主承担恢复或赔偿责任；安装后空调外机发出超标噪音，应当停止使用，经排除故障或更换后再使用；

（七）商铺业主不得随意悬挂招牌、张贴广告和宣传画。如经批准悬挂招牌、张贴广告和宣传画的，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；

（八）不得擅自在房屋建筑的外墙上安装遮阳篷、防护栏、晒衣架、花架、鞋架、封闭阳台等。如需安装上述遮阳篷等物件或封闭阳台的，要注意安装牢固，防止跌落，并应按照物业服务人统一安排的式样、规格、颜色进行施工；

（九）安装太阳能热水器应征得相关业主同意并符合相关安装规范，不得违反房屋安全使用规定、破坏楼宇外观、侵害其他业主利益，不得在没有设置安装基座和水管通道的楼顶安装太阳能热水器，若因安装太阳能热水器造成房屋渗漏的，由安装业主承担相应赔偿责任；

（十）不得随意更改入户门规划设计的开门方向，如确实需要改变的需征求相关业主的书面意见；

（十一）应将装饰装修垃圾袋装，并放置于物业服务人指定位置，不得擅自占用共用部位；

（十二）因（六）、（七）、（八）、（九）项所涉空调外机等安装不牢固造成公私财产受损的，相关责任人应承担赔偿责任；

（十三） 。

**第十一条** 物业服务人需要进入专有部分对物业共用部分进行维修、养护、更新、改造时，应当提前通知相关业主，相关专有部分的业主应当予以配合；发生危及公共利益或其他业主合法权益的紧急情况，必须及时进入物业专有部分进行维修养护但无法通知相关业主的，物业服务人可向相邻业主说明情况，并在第三方（本辖区居（村）民委员会或派出所）的监督下，进入相关业主的物业专有部分进行维修养护，事后应及时通知相关业主并做好善后工作；造成专有部分损失的，由相关责任人依法承担恢复原状、赔偿损失等法律责任。

**第十二条** 业主将专有部分出租的，应遵守相关规定，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。

（一）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；

（二）将本规约、物业服务收费标准等事项告知承租人，并自合同签订之日起 日内，将物业出租情况告知业主委员会和物业服务人；

（三）无论出租或者转租，业主均应承担相应的责任；

（四）业主应当合理使用房屋，确保房屋使用安全；

（五） 。

**第十三条** 物业保修期内，业主专有部分的维修、养护责任，由建设单位承担。物业保修期届满后，业主专有部分的维修、养护，由业主负责。

**第十四条** 业主专有部分存在安全隐患，危及公共利益或者他人合法权益的，应当及时进行修缮或者采取其他消除危险的安全治理措施。

因维修养护不及时或者未采取措施消除物业安全隐患给其他业主造成损失的，应当承担相应责任。经物业服务人同意，可以由物业服务人维修养护，但费用由业主承担。

**第四章 物业共有部分的使用和维护**

**第十五条** 业主对物业共用部分享有权利、承担义务，不得以放弃权利为由不履行义务。业主在使用物业共用部分时，应当遵守相关法律法规、物业服务人制订的物业共用部分使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度。

**第十六条** 业主在电梯使用方面，应遵守下列约定：

（一）安全、规范使用电梯、扶梯，遵守本区域的电梯、扶梯使用管理规定。使用电梯应文明操作，禁止用钥匙等硬物按动或拍打显示按钮及随意按动警铃按钮，禁止在轿厢内摇晃电梯；

（二）禁止超载运行，当超载信号声响时，最后进入的乘客应自觉退出，禁止采取任何形式的强制关门手段；

（三）儿童乘坐电梯必须由成人携带，切勿让儿童单独搭乘或进入电梯，且不得在电梯内嬉戏玩耍，以免发生危险；

（四）切忌将液体状物品遗留在梯内，清洁走廊和楼梯时，避免让水流入电梯内造成电梯设备损坏；

（五）电梯轿厢内禁止吸烟、吐痰、乱扔杂物、乱涂乱画；

（六）上下电梯应紧靠右行，乘梯时不可将身体倚靠轿厢门；

（七）业主发现电梯故障时，有责任互相提醒，并及时告知物业服务人；

（八）业主应依法共同承担电梯维修、更新所产生的费用；

（九）乘坐电梯时发生故障，及时与物业服务人联系寻求帮助，严禁“扒门”外出；

（十）电动车不得进入电梯，大件物品不得强行进入电梯，不得拆除电梯部件进入，若造成电梯损坏的，应承担全额维修费用；

（十一）损坏电梯设备的，相关业主应承担相应的赔偿责任。

**第十七条** 本区域禁止饲养家禽、家畜、 。对于允许饲养的动物，应遵守中卫市养犬相关管理规定，履行登记、拴养、排泄物处置等义务，不得影响其他业主的正常生活和公共区域的清洁卫生。

（一）应办理合法手续，并及时到物业服务人处备案；

（二）应定期采取动物传染病的防疫措施；

（三）禁止利用共用部位饲养动物，不得携动物在公共绿地、儿童娱乐设施、封闭式活动区域活动；

（四）不得在上午 时至 时、下午 时至 时携带动物搭乘载人电梯；不得在 时间内遛犬；

（五）不得在晚间 时后放任动物发出持续的鸣叫；

（六）不得滋扰邻里，如造成相邻业主 户以上书面投诉，应自行将动物清离本区域。

**第十八条** 业主在消防安全、治安管理方面，应遵守下列约定：

（一）爱护各种消防设施设备，遵守各项消防规定，发现火灾隐患，应及时报告物业服务人；

（二）不得通过设置地锁、石墩、栅栏等障碍物和乱堆乱放杂物等方式，占用、堵塞、封闭消防通道和疏散通道，或者损坏消防设施；

（三）不得在共用走廊、门厅、楼梯间、楼道、安全出口等位置停放摩托车、电动车、自行车或者私拉电线为电动车充电；

（四）在本区域内发现行为可疑人员应及时与物业服务人联系；

（五）不得产生社会生活噪音干扰他人正常生活；广场舞时间不应早于 点或超过 点，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 天或其他特殊时间段，应暂停所有带有音响设备的健身等休闲娱乐活动。

**第十九条** 业主在车辆行驶和停放方面，应遵守下列约定：

（一）在本区域没有固定车位（库）的业主的机动车 □禁止在本区域停放 □按照 的收费标准交费停放。允许停放的，应严格遵守本区域的交通管理规定；

（二）车辆应在指定的停车位（停车区域）停放，严禁在消防通道、消防井盖、公共通道和绿地等场所停放，不得占用无障碍停车位、盲道等无障碍设施；

（三）按照约定交纳停车管理服务费用；

（四）在小区地面行驶时，要注意减速避让行人，严格按照交通标识的要求行驶，车辆进入本区域应低速行驶（低于每小时 5 公里）；

（五）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，禁止堆放杂物、安装设施或改作他用；

（六）禁止在本区域内试车、练车；

（七）按规定进出，驾车人应主动出示证件，服从管理人员的指挥；

（八）在本区域内机动车严禁鸣喇叭；

（九）业主对车辆有保管要求的，应与物业服务人另行签订车辆保管协议。

**第二十条** 业主在环境卫生方面应遵守下列约定：

（一）不得将生活垃圾置于楼道、楼梯间等公共部位；

（二）不得在楼道等业主共有区域堆放物品；

（三）不得将生活垃圾投入厨房、卫生间等区域内的公共下水管道；

（四）按照中卫市垃圾分类规定和本区域垃圾投放标识投放生活垃圾。

**第二十一条** 业主不得擅自占用、挖掘本区域内道路、场地，损害业主共同利益。

因维修养护物业，业主确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会和物业服务企业的同意。业主临时占用、挖掘道路、场地的，须在约定期限或合理期限内恢复原状。

**第二十二条** 物业保修期内，业主共有部分的养护、维修责任，由建设单位承担。物业保修期届满后，物业管理区域内共有部分的养护、维修和管理责任，由全体业主共同承担。业主委托物业服务人管理的，由物业服务人按照物业服务合同的约定承担养护、维修和管理责任。但物业管理区域内电梯、锅炉等特种设备和消防设施，物业服务人应当委托具有相应资质的专业服务单位负责维护和保养，并明确各方安全管理责任。

**第二十三条** 本区域业主共有部分的维修费用可以从公共收入或住宅专项维修资金中列支。

**第二十四条** 业主对专有及共有部分的使用违反上述约定，任何组织和个人有权进行投诉举报；业主委员会、物业服务人应当及时劝阻，劝阻无效的，向有关部门报告。有关部门接到投诉举报或者报告后应当及时受理并依法处理。造成损失的，责任人应当依法承担恢复原状、赔偿损失等法律责任。

**第五章 业主共有资金**

**第二十五条** 本区域内属于全体业主所有的物业共用部位、共用设施设备由业主自行经营的，应当开立一个业主公共收入专用账户，不得以个人名义开立业主公共收入账户。

业主委员会应当将业主公共收入单独列账、独立核算，并按季度将收支明细在本区域的显著位置予以公示。公示期间不得少于一个月。

经业主大会或业主依法共同决定，统一委托给物业服务人经营的，物业服务人应遵守上述规定。经营产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有。扣除比例为公共收入的 %。

公共收入的使用由业主大会决定，每年用于补充专项维修资金的公共收入不低于 %。

**第二十六条** 本区域业主大会、业主委员会的运作经费由全体业主共同承担，采取从公共收入中列支的方式筹集。运作经费的具体额度由业主委员会提出意见，并经业主大会会议表决通过后执行，但不得超过同期公共收益的 %。

**第二十七条** 业主委员会、物业服务人应建立健全财务管理制度，按照《中华人民共和国会计法》《会计档案管理办法》等相关规定，妥善保管收支原始凭证以及相关会计资料。公共收入和业主大会、业主委员会运作经费应当按照会计准则建立账簿。

本区域由□业主大会 □业主委员会 选聘 （审计机构）进行审计。审计□每年 □每半年 进行一次。对业主委员会还应进行离任审计。审计费用在公共收入中列支，审计结果应当向全体业主公开。

**第二十八条** 业主交存的维修资金属于业主共有。住宅共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造使用维修资金的，由相关业主按照专有部分面积所占的比例分摊。

业主维修资金分户账面余额不足以支付分摊费用的，差额部分由该业主补足。未交存维修资金的，由业主按照专有部分面积所占的分摊比例直接支付。

**第六章 物业服务人选聘**

**第二十九条** 本区域全体业主依据相关法律法规、本规约和业主大会议事规则等对本区域共有部分行使共同管理权，委托物业服务人提供物业服务。

**第三十条** 业主大会应采取 □招投标方式 □协议方式选聘物业服务人，其中采用招投标方式的，应授权□业主委员会□招标代理机构组织招标，同时确定采取□公开招标□邀请招标方式。

 选聘物业服务人应经专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

**第三十一条** 业主大会授权业主委员会与物业服务人签定物业服务合同，合同期限不得超过 年。

**第三十二条** 业主大会会议通过物业服务合同文本，业主委员会与物业服务人签订正式物业服务合同后，应在 日内将物业服务合同提供给每户业主。提供方式包括：书面、电子文本、公告 。

**第三十三条** 业主委员会应每年至少组织一次物业服务质量综合评价，并将评价结果告知全体业主。

**第七章 违约责任**

**第三十四条** 业主应自觉遵守本规约。违反本规约的，物业服务人、业主委员会、相关业主等有权要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、恢复原状、赔偿损失。业主违反本规约的，□不得 □可以 担任本区域业主委员会委员、候补委员。

**第三十五条** 业主应当根据物业服务合同约定的付费方式和标准，按时足额支付物业费。业主逾期未支付物业费的，物业服务人可以催告其在合理期限内支付；拒不支付的，物业服务人可以依法申请仲裁或者提起诉讼，并要求业主支付违约金。

**第三十六条** 业主违规装饰装修的，可以采取下列第 项措施予以制止（可复选）：

（一）在违规行为停止或整改完毕前，禁止施工人员进入本区域；

（二） 。

**第三十七条** 业主违规出租房屋的，可以采取下列第 项措施予以制止（可复选）：

1. ；

（二） 。

**第三十八条** 业主不按指定的停车位（停车区域）停放车辆的，物业服务人有权按本区域车辆管理规定处理或强制移动，强制移动所产生的费用由相关业主承担。

**第三十九条** 业主其他违反本规约的行为按照法律、法规、规章相关规定处理。

**第八章 附则**

**第四十条** 业主在物业使用中产生矛盾时，应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。协商不成的，可以向乡镇人民政府或者居（村）民委员会申请调解，也可以依法申请仲裁或者提起诉讼。

业主对物业服务人的服务内容、服务方式、服务态度、服务效果等存在不满或异议的，应首先向业主委员会反映。业主委员会收到业主反映问题后应立即通知物业服务人，要求物业服务人根据具体情况进行整改。

业主对业主委员会的工作存在不满或异议的，应向居（村）民委员会或乡镇人民政府反映。

**第四十一条** 本规约自业主大会会议通过之日起生效。

**第四十二条** 本规约应在本区域内公示栏等显著位置长期公示。

**第四十三条** 业主经依法表决同意不设立业主大会，由全体业主依法决定共同事项或在业主中推选执行机构的，全体业主或执行机构可以参照本文本制定管理规约。

附件：1.项目总平面图

2.物业管理区域划分意见书

3.物业构成明细

4.物业服务用房平面图及说明

5.物业共用部位明细

6.物业共用设施设备明细

7.业主共有部分不动产登记明细

8.车位（库）平面图

附件1

项目总平面图

附件2

物业管理区域划分意见书

附件3

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 |  |  |  |
| 办公楼 |  |  |  |
| 商业用房 |  |  |  |
| 工业用房 |  |  |  |
| 车库 |  |  |  |
| 会所 |  |  |  |
| 学校 |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 合　计 |  |  |  |
| 备　注 |  |  |  |

附件4

物业服务用房平面图及说明

附件5

物业共用部位明细

1.房屋承重结构；

2.房屋主体结构；

3.公共门厅；

4.公共走廊；

5.公共楼梯间；

6.内天井；

7.户外墙面；

8.屋面；

9.传达室；

10.　　 　　　。

附件6

物业共用设施设备明细

1.绿地　　　　　平方米； 2.道路　　　　　平方米；

3.化粪池　　　个； 4.垃圾中转站　　　个；

5.水泵　　　个； 6.水箱　　　个；

7.电梯　　　部； 8.信报箱　　　个；

9.消防设施　　　； 10.公共照明设施　　　；

11.监控设施　　　； 12.避雷设施　　　；

13.共用天线　　　； 14.污水井 个；

15.雨水井 个；

16.机动车库　　　个　　　平方米；

17.露天停车场　　　个　　　平方米；

18.电动车集中停放车棚　　　个　　　平方米；

19.电动车集中充电桩　　　 个。

20.共用设施设备用房　　　平方米；

21.物业服务用房　　　 平方米；

21.　　　　　　　 　　　　　 。

附件7

业主共有部分不动产登记明细

附件8

车位（库）平面图