附件3

绵阳市住宅区管理规约

示范文本

**绵阳市住房和城乡建设委员会制**

**二Ｏ二Ｏ年**

**使用说明**

1.本文本为示范文本，供业主组织依法制定住宅区管理规约时使用,非住宅物业管理项目可参照使用。

2.本文本中涉及到的下划线空白内容根据实际文本制定情况填写。

3.本文本的有关内容由绵阳市住房和城乡建设委员会负责解释。

绵阳市住宅区管理规约

**第一章 总则**

1. 为了保障物业的合理使用，建立物业区域内良好的公共秩序，营造安全、文明、和谐的居住生活和工作环境，维护全体业主的合法权益和共同利益，根据《物权法》《物业管理条例》《四川省物业管理条例》《绵阳市物业管理条例》及相关法律、法规的规定，制定本规约。
2. 本规约自首次业主大会会议批准之日起生效，对本住宅区业主、物业使用人均具有约束力。

**第二章 物业基本情况**

1. 本物业管理区域的基本情况:

本物业管理区域选择 级物业服务等级，其物业服务收费方式采取包干制（酬金制）。采取酬金制方式的，由物业服务企业每年 月底前向全体业主公布物业服务资金的收支情况，并接受审计监督。

（一）物业名称： 。

（二）详细地址： 。

（三）物业类型： 。

（四）业主总户数： 。

（五）总建筑面积（平方米）： 。

（六）物业管理区域四界

东至： ；

南至： ；

西至： ；

北至： 。

（七）共用部位、共用设施设备：

1、单幢建筑物的全体业主共有的共用部位，包括该幢建筑物的承重结构（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、主体结构、抗震结构、共用门厅、共用通道、共用楼梯间、户外墙面、屋面、 、 、 等。

2、单幢建筑物的全体业主共有的共用设施设备，包括该幢建筑物内的给排水管道、落水管、水箱、水泵、电梯、共用天线、共用线路、冷暖设施、照明设施、燃气管道、消防设施、避雷设施、 、 、 等。

3、本物业区域内全体业主共有的共用部位和共用设施设备，包括公共绿地、道路、路灯、沟渠、池井、共用车库、信报箱、公益性文体设施、围墙、给排水管道、水箱、水泵、共用天线、共用线路、冷暖设施、照明设施、燃气管道、消防设施、智能化设备、共用设施设备使用的房屋、物业管理用房、 、 、 等。

4、物业服务用房位于： 。

第三章 业主、业主大会与业主委员会

**第四条** 业主享有下列权利：

（一）享有所拥有物业的各项法定权利；

（二）按照《物业服务合同》的约定，接受物业服务企业提供的服务，监督物业服务企业履行物业服务合同；

（三）根据法律、法规和本住宅区《业主大会议事规则》的规定参加业主大会会议，行使投票权；

（四）选举业主委员会委员，并享有被选举权；

（五）对本物业管理区域内物业管理的公共事项向业主大会、业主委员会、物业服务企业提出意见和建议；

（六）对本物业管理区域内共用部位、共用设施设备使用情况享有知情权和监督权；

（七）监督住宅专项维修资金、业主大会首次筹备经费的使用；

（八）监督本住宅区业主共有资金的收支情况；

（九）协助业主大会、业主委员会、物业服务企业依法劝阻、制止本物业管理区域内影响和侵害业主共同利益的行为，直至提起诉讼；

（十）法律、法规规定的其他权利。

**第五条**  业主履行下列义务：

（一）自觉遵守本规约，遵守物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的法律、法规规定和约定，积极配合物业服务企业和相关单位做好物业管理工作；

（二）按照《物业服务合同》的约定按时足额交纳物业服务费及其他相关费用；

（三）按规定缴存、使用、续筹住房专项维修资金；

（四）不违法搭建建（构）筑物、损坏房屋承重结构、破坏房屋外形或者擅自改变物业使用性质等;

（五）不非法接受减免物业服务费及相关费用，收受或者索取建设单位、物业服务企业或者有利害关系业主的财物的行为;

（六）不非法占用公共区域或者共用设施设备;

（七）按规定办理装饰装修登记，接受物业服务企业和相关部门对装饰装修行为的巡检、检查，配合相关部门对违法拆改行为的查处；

（八）面对疫情等危害公共卫生安全事件，全力配合社区、物业做好相关防控工作；

（九）配合小区党支部开展工作，维护业主合法权益和共同利益；

（十）法律、法规规定的其他义务。

**第六条** 本物业管理区域内设立一个业主大会。业主大会由本物业管理区域内的全体业主组成，代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益。业主大会履行下列职责：

（一）制定和修改管理规约和业主大会议事规则;

（二）选举、更换业主委员会委员，监督业主委员会工作;

（三）确定物业管理方式，选聘、解聘物业服务企业;

（四）筹集和使用专项维修资金，并监督实施;

（五）制定、修改共有部分管理、使用、经营等方面的规程;

（六）法律、法规或者业主大会议事规则确定由业主大会决定的其他事项。

**第七条** 业主通过召开业主大会会议，经双二分之一以上的业主选举产生业主委员会作为执行机构，业主对业主委员会履职情况有权进行监督。

业主委员会履行以下职责：

（一）执行业主大会的决定和决议，维护业主共同权益;

（二）召集业主大会会议，报告物业管理实施情况;

（三）代表业主与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同;

（四）听取业主、物业使用人的意见和建议，监督和协助物业服务企业履行物业服务合同;

（五）监督管理规约的实施;

（六）调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷;

（七）业主大会赋予的其他职责。

**第八条** 倡导小区成立党支部，促进小区业委会和党支部深度融合，交叉任职，书记主任一肩挑。实现社区党组织建设、社区治理与小区物业管理有机融合。

业主委员会委员应当定期参加街道办事处（乡、镇人民政府）组织的相关培训，接受指导监督。

**第九条** 业主委员会应当定期在物业管理区域内向业主公布下列事项：

（一）管理规约、业主大会议事规则；

（二）业主大会和业主委员会的决定；

（三）物业服务合同；

（四）专项维修资金的筹集、使用情况；

（五）物业共有部分的使用和经营收益的收支情况；

（六）业主大会和业主委员会工作经费的收支情况；

（七）业主委员会履职情况；

（八）业主委员会成员任职期间在本物业管理区域的物业权属和物业服务费缴纳情况；

（九）其他应当向业主公开的情况和资料。

第四章 物业管理方式

**第十条**  本住宅区依据法律法规、本规约和业主大会议事规则对本住宅区共有部分行使共同管理权，委托物业服务企业提供物业服务。

**第十一条** 业主大会授权业主委员会与物业服务企业签定物业服务合同，合同期限不超过业委会任职期限。

**第十二条** 业主委员会应每年至少组织一次物业服务质量全面评估，并将评估结果告知全体业主。评估办法由业主委员会经征求物业服务企业意见后制定并实施。

**第五章 物业的使用**

**第十三条** 业主对物业的专有部分享有占用、使用、收益和处分的权利，但不得危及建筑物的安全，也不得妨碍其他业主对物业的正常使用。

**第十四条** 相邻业主应按照有利于共同生活、和谐相处的原则，根据相关法律法规的规定，妥善处理供电、供水、供气、排水、通行、通风、采光、装饰装修、环境卫生、环境保护、动物饲养等方面的问题。物业存在安全隐患，危及公共利益及他人合法权益时，责任人应当及时维修养护，有关业主应当给予配合。责任人不履行维修养护义务的，经业主大会同意，可以由物业服务企业维修养护，费用由责任人承担。

**第十五条** 业主和物业使用人应按照房屋销售合同中约定的和房屋使用说明书中载明的功能使用物业。合同未约定或约定不一致或房屋使用说明书中未列明的，按照规划部门核准的设计用途使用物业。

**第十六条** 本物业管理区域禁止下列行为：

（一）损坏房屋承重结构等行为;

（二）违法搭建建（构）筑物等行为;

（三）擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，侵占、损坏物业共有部位、共用设施设备等行为;

（四）擅自改变房屋使用性质，将没有防水要求的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厨房、卧室、起居室、书房的上方；

（五）擅自改变绿地使用性质，损毁树木、绿地等行为;

（六）随意堆放、倾倒垃圾、杂物、排放污水、抛掷杂物或者露天焚烧物品等行为;

（七）堆放易燃、易爆、剧毒、放射性、腐蚀性物品，排放有毒、有害、异味物质等行为;

（八）损坏公共消防设施和器材、占用消防通道、封堵出入口通道等行为;

（九）超过规定标准排放噪声或者产生震动影响他人正常生活等行为;

（十）擅自在建（构）筑物上悬挂、张贴、涂写、刻画等行为;

（十一）擅自架设电线、电缆、飞线充电等；

（十二）法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

**第十七条** 本物业管理区域内禁止饲养家禽、家畜、鸽子、大型犬类。对于允许饲养的动物，应遵守下列约定：

（一）应办理合法手续，并及时到本物业区域物业服务企业备案；

（二）应按指定的路线、区域牵遛犬类，及时清洁动物在公共区域内排放的粪便；

（三）应定期采取动物传染病的防疫措施；

（四）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；

（五）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；

（六）不得在晚间 时后放任动物发出持续的鸣叫。

**第十八条** 业主和物业使用人在装饰装修时，应遵守下列管理规定：

（一）需要装饰装修房屋的，应当事先向物业服务企业登记，并与其签订装饰装修管理服务协议，服从相关管理单位和物业服务企业的管理；

（二）应遵守住建部《住宅室内装饰装修管理办法》《绵阳市关于加强住宅室内装饰装修监督管理的通知》等相关规定，按装饰装修管理服务协议的约定规范装饰装修行为，遵守装饰装修的注意事项。涉及对房屋非主要承重构件进行拆改，或者进行其他可能影响房屋抗震措施和结构安全的，应当向所在辖区房屋安全行政主管部门申请许可，将批准文件向物业服务企业备案后方可施工；

（三）因房屋装饰装修或其专有部位中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）应严格遵守本物业区域装修施工时间（上午 时至 时、下午 时至 时）。本物业管理区域内12时至14时、19时至次日7时之间，禁止使用产生噪声或者振动的工具进行施工作业，特别是中、高考期间减少从事敲、凿、锯、钻等产生严重噪声的施工；

（五）应按设计预留的位置安装空调室外机。未预留位置的，应按建设单位要求或物业服务企业统一指定的位置安装，空调室外机要注意安装牢固，防止跌落，空调机冷凝水集中收集；空调室机外机如发出超标噪声的，应立即修复或更换，直至符合国家噪声标准后再使用；

（六）商铺业主和物业使用人不得随意悬挂招牌、招贴广告和宣传画。如经批准悬挂招牌、招贴广告和宣传画的，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；

（七）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，并应按照物业服务企业统一安排的式样、规格、颜色进行施工；

（八）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面安装太阳能热水器，若因为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；

（九）在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不擅自占用共用部位和公共场所；

（十）禁止将没有防水要求的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厨房、卧室、起居室、书房的上方。

**第十九条** 业主和物业使用人在治安、消防管理方面，应遵守下列约定：

（一）在本物业区域内发现行为可疑人员应及时与物业服务企业联系；

（二）加强自身安全防范意识，自觉遵守有关安全管理措施；

（三）加强消防安全意识，了解防火、自救常识；

（四）爱护各种消防设施设备，遵守消防各项规定，发现火灾隐患，应及时通知物业服务企业处理；

（五）禁止在本物业区域内燃放烟花爆竹。

**第二十条** 业主和物业使用人在车辆行驶和停放方面，应遵守下列规定和约定：

（一）车辆应在指定的停车位（停车区域）停放，禁止占用、堵塞消防通道和公共通道等；

（二）按照规定或约定交纳停车管理服务费用；

（三）严格按照交通标识的要求行驶车辆，车辆进入本物业区域应低速行驶；

（四）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；

（五）禁止在本物业区域内试车、练车；

（六）机动车辆按规定进出，驾车人应主动出示证件，服从管理人员的指挥；

（七）在本物业区域内机动车辆严禁鸣喇叭；

（八）业主物业和使用人对车辆有保管要求的，应与物业服务企业另行签订车辆保管协议。

**第二十一条** 业主和物业使用人在电梯使用方面，应遵守下列规定：

（一）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企业；

（八）业主应共同承担电梯运行、维修、更新所产生的费用；

（九）乘坐电梯时发生故障，及时与物业服务企业联系寻求帮助；

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

**第二十二条** 业主在出租房屋方面，应遵守下列规定：

（一）按照住宅设计规范设计为餐厅、厨房、卫生间、阳台、过道、车库和储藏室等其他非居住空间的，不得出租供人员居住。

（二）业主在出租房屋时，应向相关部门依法办理登记备案。出租的房屋应当符合住宅设计规范标准，单间超过 人及人均居住面积低于 平米的，应征得本单元业主的书面同意。

**第二十三条** 物业维修养护的约定如下：

（一）业主对其拥有的物业专有部分的维修养护行为不得妨碍其他业主的合法权益；

（二）因维修养护物业或者因公共利益，业主和物业使用人确需临时占用、挖掘道路场地的，须按本规约的要求向物业服务企业提出书面申请，物业服务企业应在接到申请之日起 日内作出答复。逾期不作出答复的，视为同意。业主和物业使用人临时占用、挖掘道路场地的，须在约定期限或合理期限内恢复原状，给他人造成损失的，应当作相应补偿；

（三）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，物业服务企业可向相邻业主说明情况，并在第三方（当地社区居（村）委会或派出所）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，由此造成的损失相关责任人应承担相应赔偿责任；

（四）物业服务企业实施物业共用部位、共用设备设施维修养护时，相关业主须予以配合。业主阻挠维修养护的进行造成损失的，由其承担修复或者赔偿责任。对异产毗连的物业维修，各相邻业主应积极支持，不得无故阻挠维修。

**第二十四条** 其他需要约定的行为：

（一） ；

（二） ；

（三） ；

（四） 。

**第六章**   公共部分经营与收益分配

**第二十五条** 本物业管理区域内共有部分收益一般包括：占用业主共用的道路或者其他场地的地面车位所得的收益。电梯轿厢、单元门厅、走廊通道、外墙和公共场地户外广告收益。属于全体业主所有的游泳池等文体设施收益。

**第二十六条** 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，按照物业服务合同约定委托物业服务机构统一经营，其经营收入扣除物业服务机构经营成本后，其收益属于全体业主共有，并存入 经费账户，专款专用，可用于补充住宅专项维修资金。

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一并转让。

**第二十七条** 公共收益的收支情况每半年公示一次。

第七章  住宅专项维修资金

**第二十八条** 本物业管理区域建立的物业专项维修资金专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，其归集、使用执行国家、省、市的相关规定。

（一）归集与续筹

购房人在办理合同备案前交存住房专项维修资金，尚未出售的由开发建设单位在办理产权初始登记时交存。当业主分户账面的维修资金余额不足首期交存额30%的，业主应当及时续交，续交后分户账面余额不少于首次交存金额。

（二）使用

**1.一般使用。**经本物业管理区域内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，可以就物业管理区域内共用部位、共有设施设备使用专项维修资金的情形制定预案，报专项维修资金管理部门备案。发生预案规定的情形时，专项维修资金管理部门应当及时办理相关手续。

**2.应急使用。**发生下列紧急情形之一的，物业服务企业应当采取应急防范措施，同时由业主委员会、物业管理委员会、物业服务企业、相关业主向物业所在地专项维修资金管理部门提交应急维修申请：

（1）屋面、外墙防水损坏造成渗漏的;

（2）经安全技术评价认定电梯无法正常使用或者存在严重故障危及人身安全的;

（3）安防设施设备破损严重，危及人身安全的;

（4）楼体外立面有脱落危险，危及人身安全的;

（5）供水、排水设施因坍塌、堵塞、爆裂等造成功能障碍，严重影响业主生活或者危及人身安全的;

（6）供配电设施设备发生故障，造成停电或者漏电，严重影响业主生活或者危及人身安全的;

（7）经消防管理部门书面认定消防系统功能障碍需要更新、改造的;

（8）其他危及公共安全的紧急情况。

应急维修工程竣工验收后，应当将专项维修资金管理部门会同物业所在地的街道办事处（乡、镇人民政府）核查的情况、专项维修资金使用情况以及业主分摊情况在物业管理区域内显著位置公示，公示时间不得少于七日。

  （三）监督管理。住房城乡建设行政主管部门负责物业专项维修资金的监督管理。

**第二十九条** 物业保修期内，因建设工程质量问题发生的维修等费用，由建设单位承担，不得从专项维修资金中列支。

建设单位可以委托物业服务企业处理保修事宜，双方通过协议明确权利义务关系。

**第八章 违约责任**

**第三十条** 业主委员会成员有下列情形之一的，应当按照业主大会议事规则予以更换或者罢免：

（一）挪用、侵占业主公共收益或者共有财产的;

（二）索取或者收受建设单位、物业服务企业或者其他利害关系人、业主提供的利益;

（三）利用职务之便要求物业服务企业减免其物业服务费;

（四）泄露业主个人信息或者将业主个人信息用于与物业服务无关活动的;

（五）任期内连续三次或者累计五次不参与业主委员会会议的;

（六）五分之一以上业主或者二分之一以上业主委员会委员提议撤销其委员资格的;

（七）业主大会议事规则约定的其他情形。

**第三十一条** 业主不按指定的停车位（停车区域）停放车辆的，物业服务企业有权按本物业管理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。

**第三十二条** 业主和物业使用人违反本规约有关约定的，物业服务企业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、物业使用人有权向相关行政管理部门投诉和举报，对侵害自己合法权益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。

业主违规装饰装修的，同时可以采取下列第项措施予以制止：

（一）在违规行为停止或整改完毕前，禁止施工人员进入本物业区域。

（二） 。

（三） 。

**第三十三条** 业主或物业使用人未能履行本规约的约定，其他业主和物业服务企业可依据本规约的约定申请仲裁或向人民法院提起诉讼。属于共同诉讼的，经相关业主授权，推荐诉讼代表或授权物业服务企业具体实施，诉讼费用由相关业主共同承担。

**第三十四条** 物业使用人违反本规约的约定，由相关业主承担相应责任。

第九章 附 则

**第三十五条** 本规约所称物业的专有部分指在构造及利用上具有独立性，由单个业主独立使用、处分的物业部位。

本规约所称物业的共用部位、共用设施设备是指物业区域内单个业主专有部分以外的，属于多个或全体业主共同所有或使用的房屋、空间、场地及相关配套设施设备。

**第三十六条** 业主转让或者出租物业时，应当将本规约告知受让人或者承租人。

**第三十七条** 本规约生效之日起，本住宅区《临时管理规约》自行终止。

 绵阳市 　　　　区（市）县

　　 　　　　　　　　（物业名称）业主大会（盖章）

 年 月 日

**附件1：物业管理区域及物业构成附图**

**附件2： 基本情况**

**一、开发建设单位的基本情况**

（一）企业名称：

（二）注册所在地：

（三）法定代表人：

（四）联系电话：

（五）通讯地址：

**二、物业服务机构的基本情况**

（一）企业名称：

（二）注册所在地：

（三）法定代表人（或负责人）：

（四）联系电话：

（五）通讯地址：

**三、业主大会、业主委员会的基本情况**

（一）业主大会名称：

（二）业主委员会联系电话：

（三）业主委员会议事活动用房座落：