关于对《青岛市业主大会议事规则》《青岛市业主临时管理规约》《青岛市业主管理规约》三个示范文本（征求意见稿）

公开征求意见的通知

为了进一步增强业主自治能力，不断提升物业管理服务水平。根据《中华人民共和国民法典》《青岛市物业管理条例》等法律法规，我局起草制定了《青岛市业主大会议事规则》《青岛市业主临时管理规约》《青岛市业主管理规约》三个示范文本(征求意见稿)，现公开征求社会意见。

有关修改意见和建议请于2021年10月15日前反馈至青岛市物业服务保障中心（地址：市南区香港中路73号9楼；联系电话0532-82658196；邮箱：([qdwuyeban@qd.shandong.cn](mailto:qdwuyeban@qd.shandong.cn)）。

附件：1.青岛市业主大会议事规则（示范文本）（征求意见稿）

2.青岛市业主临时管理规约（示范文本）（征求意见稿）

3.青岛市业主管理规约（示范文本）（征求意见稿）

青岛市住房和城乡建设局

2021年9月13日

附件1

青岛市（物业服务区域名称）业主大会议事规则（示范文本）

（征求意见稿）

1. 总则

第一条为规范业主大会和业主委员会的活动，维护业主的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《山东省物业管理条例》和《青岛市物业管理条例》等相关法律法规制定本业主大会和业主委员会议事规则（以下简称本规则）。

第二条 本规则 年 月 日经青岛市区街道（物业服务区域名称）业主大会会议审议通过。

第三条 本规则是记载物业服务区域内业主对业主大会和业主委员会运作机制、活动方式、成员的权利义务等内容进行约定的自治、自律性文件，适用于本物业服务区域。是本物业服务区域内全体业主意志的集中体现，是本物业服务区域内业主大会和业主委员会运作的基本准则和依据。

第四条 业主大会名称：（物业服务区域名称）业主大会；项目地址：青岛市区（市）街（乡、镇）路号；业主委员会办公用房坐落： ；

物业类型： （住宅、办公楼、商业、厂房仓库、其他类型）；

物业服务区域四至：

东至： ；

南至： ；

西至： ；

北至： ；

占地面积： 平方米；

房屋总建筑面积： 平方米，总套（户）数： 套（户）。其中住宅面积 平方米，计 套，非住宅面积 平方米，计 套。

物业服务用房位于： 栋房，共 平方米。

物业服务区域主要共有部位、公共场所、公用设施：

； ；

； ；

第二章 业主大会

第五条 业主大会由本物业服务区域内的全体业主组成，自全体业主首次业主大会召开之日起成立。自全体业主首次表决通过本物业服务区域管理规约和本规则之日起运作。业主委员会自业主大会表决通过业主委员会委员选举之日起成立，并报经 备案。

业主大会拥有本物业服务区域公共事务的最高议事权和最高决策权。

第六条 除法律另有规定外，下列事项由业主大会会议作出决定：

（一）制定或者修改管理规约、本议事规则；

（二）选举业主委员会、延长业主委员会任期或者增补、更换业主委员会委员；

（三）选聘、续聘、解聘物业服务人;

（四）管理和使用房屋专项维修资金；

（五）筹集房屋专项维修资金；

（六）申请改建、重建建筑物及其附属设施；

（七）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；

（八）确定业主委员会委员津贴或者补助来源、支付标准，确定需要由全体业主公摊费用的收取标准；

（九）确定或者变更物业服务事项、服务标准和收费方案；

（十）制定共有部分经营收益等共有资金使用与管理办法；

（十一）改变或者撤销业主委员会作出的与业主大会决定相抵触的决定；

（十二）有关共有和共同管理权利的其他重大物业管理事项。

第七条 业主大会共同决定事项，应当由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。决定本办法第六条第五项至第七项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意；决定该款其他事项，应当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。

第八条 业主大会会议分为定期会议和临时会议，由业主委员会组织召开。

业主委员会应于会议召开十五日前将会议议题及其具体内容、时间、地点、方式等予以公示，并应当邀请所在地居（村）民委员会派代表列席会议。

业主大会会议不得对已公示会议议题以外的事项进行表决。

第九条 业主大会会议可通过互联网方式召开，也可采用集体讨论、书面形式召开。采用互联网方式召开的，应当通过市物业主管部门建立的电子投票系统进行。（待有关政策实施后推行）

第十条 业主大会定期会议每年召开 次（每年度至少召开一次），会议由业主委员会筹办。

业主大会定期会议审议以下内容：

（一）上一年度物业管理报告、业主委员会工作报告、业主共有资金收支报告;

（二）下一年度业主大会年度计划和预算方案;

（三）业主、物业使用人违规行为整改情况（包括自查自纠、互查互纠、定期查究、备案查究机制建立情况和落实情况）；

（四）业主满意度测评情况；

（五）物业服务人执行物业服务合同约定服务标准情况（包括日常发现问题整改情况）、物业服务费收缴情况；

（六）物业管理的其他事项。

第十一条 在下列情形下，业主委员会应组织召开业主大会临时会议：

（一）经专有部分占建筑物总面积20%以上业主提议的；

（二）经业主人数占比20%以上业主提议的；

（三）发生重大事故紧急事件需要及时处理；

（四）业主大会议事规则或者管理规约规定的其他情况；

业主提议召集业主大会临时会议的,应当提供业主签名的书面提议资料，提议资料应有议题、业主本人的签名、联系电话、房号、投票权数。

当业主提议召集业主大会临时会议时，业主委员会应当按照《青岛市物业管理条例》有关规定核实提议人的业主身份。

注：采取互联网方式召开业主大会的应当按照有关规定提报。

第十二条 业主大会按照下列方法确定业主投票权数，认定业主人数和业主总人数：

（一）业主投票权数按业主专有部分建筑面积计算，每平方米计算一票，不足一平方米的按四舍五入计算；

（二）一个专有部分按一人计算业主。建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的专有部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算业主；

（三）业主总人数，按照第二项业主人数的总和计算。

（四）一个专有部分有两个以上所有权人的，应当推选一人行使表决权，所代表的业主人数为一人。

本条第一款第（二）项中所称同一业主拥有两个以上专有部分，包括同一业主单独拥有两个以上专有部分、或者同一业主与其他业主共有其中一个以上专有部分且被推选行使共有的专有部分表决权的情形。

注：采取互联网方式召开业主大会的应当按照有关规定提报。

第十三条 业主大会会议表决采用记名投票的方式进行。

参与投票表决的业主应当明示同意、反对、弃权表决意见，未明示表决意见或未投票的业主计票规则如下：

1. ；

2. ；

未明确约定的，在投票期间已经查阅投票通知或收到投票提醒，但未明示表决意见，以及签收纸质票但未投送的视为参与表决，计入已表决多数票，但《青岛市物业管理条例》第三十条第一款第五项至第七项规定的事项除外。

注：采取互联网方式召开业主大会的应当按照有关规定提报。

第十四条 业主委员会不按规定召集业主大会会议的，业主可请求本物业所在地街道办事处责令业主委员会限期召集；逾期仍未召集的，业主委员会应当配合街道办事处组织召集。业主委员会无法正常履行职责的，应由居（村）民委员会代行职责。

第十五条 业主大会会议召开前，应做好以下准备工作：

（一）提出本次业主大会会议需要表决的事项；

（二）确定会议召开的时间、地点、形式、会议议程；制定征询意见表或选票，核实业主人数、专有部分面积、建筑物总面积等情况；

（三）印刷或制作表决票、选票；

（四）在业主中推选若干表决票和选票的发票人、计票人和监票人；

（五）核实业主身份；

（六）在会议召开十五日前向全体业主送达会议通知并在本物业服务区域内公告栏或其他显著位置公告；

会议通知应写明会议的时间、地点、内容、形式、总投票权数、投票人的权利和义务等。

（七）采用书面征求意见形式的，业主委员会应发放征询意见表或选票，将业主大会议事内容书面征询本物业服务区域内业主意见，并将书面征求意见的结果在本物业服务区域内公示三十日以上。

（八）其他会务准备工作。

注：采取互联网方式召开业主大会的应当按照有关规定提报。

第十六条 下列人员不得担任业主大会发票人、计票人和监票人：

（一）业主委员会委员本人和配偶及其直系亲属；

（二）本人、配偶及其直系亲属在为本物业服务区域提供物业服务的企业任职；

（三）本物业服务区域物业服务企业员工；

（四）其他不适宜担任发票人、计票人和监票人的人员。

本物业服务区域业主大会发票人、计票人和监票人由业主委员会或换届小组在会议召开前天内在小区召集并通过抽签的方式确定并予以公示。

注：采取互联网方式召开业主大会的应当按照有关规定提报。

业主大会会议依法依规作出决定，筹备组、业主委员会或居（村）民委员会应当在业主大会会议作出决定之日起三日内将决定予以公示。

第三章 业主委员会

第十七条 业主委员会是业主大会的执行机构，由业主大会依法选举产生，接受业主大会和业主的监督。

业主委员会委员候选人通过业主自荐或者联名推荐，以及社区党组织、居（村）民委员会推荐等方式产生。

业主委员会委员候选人应当为本物业服务区域具有完全民事行为能力的自然人业主或者组织业主授权的自然人代表。

引导业主中的党员积极参选业主委员会委员，通过法定程序担任业主委员会委员。符合条件的候选人人选中，有党员身份的业主同等条件下可优先确定为候选人，候选人的具体产生办法由筹备组或换届小组确定。

第十八条 本物业服务区域业主委员会履行下列职责：

（一）召集业主大会会议，向业主大会报告工作；

（二）执行业主大会的决定；

（三）代表业主与业主大会选聘的物业服务人签订物业服务合同；

（四）及时了解业主、物业使用人的意见和建议，督促业主交纳物业服务费，监督物业服务人履行物业服务合同；

（五）监督管理规约的实施，对业主、物业使用人违反管理规约的行为进行制止；

（六）组织和监督房屋专项维修资金的筹集和使用；

（七）负责共有部位、共用设施经营收益等共有资金的日常管理和使用；

（八）制作和保管会议记录、共有部位的档案、会计凭证和账簿、财务报表等有关文件；

（九）协调解决因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（十）拟订物业服务内容、标准以及收费方案或者需要由全体业主公摊费用的收取标准；

（十一）法律、法规规定或者业主大会授予的其他职责。

第十九条 业主委员会应建立业主委员会工作档案，由

负责存档工作，工作档案应当包括以下内容：  
（一）业主大会、业主委员会会议记录、纪要；

1. 业主委员会、业主大会决议、决定等书面材料；

（三）业主委员会选举产生、备案的材料；

（四）业主及业主代表名册；

（五）本规则、本物业服务区域管理规约、物业服务合同；

（六）有关法律、法规和业务往来文件；

（七）业主、物业使用人的书面意见、建议书；

（八）业主共有资金开户资料、财务原始凭证及相关会计资料；

（九）其它书面和实物资料。

第二十条 业主可以查阅业主大会、业主委员会相关会议资料，并有权就物业管理事项向业主委员会提出询问，业主委员会应当及时予以答复。

业主委员会应定期将工作情况通报全体业主，接受全体业主监督。

第二十一条 业主委员会由业主大会会议选举产生，由三人以上单数组成，本届业主委员会共计 人，设主任一名、副主任 名，每届任期 年（每届任期不超过五年），成员可以连选连任。

物业服务区域分期开发的，可以在分期开发期间成立业主大会、选举产生业主委员会。后期开发物业交付使用后，应当调整业主委员会委员。

本物业服务区域鼓励和支持符合条件的中国共产党党员、人大代表、政协委员、社区两委班子成员、小区党组织成员，具备财经、法律、工程、环境等专业专长的业主担任业主委员会委员。

第二十二条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，向街道办事处（镇人民政府）备案。街道办事处（镇人民政府）应当出具备案证明，并将相关信息推送区（市）物业主管部门，由区（市）物业主管部门出具印章刻制证明。

本物业服务区域业主委员会印章由 保管，并按印章管理制度使用。

印章保管人员必须勤勉尽责，不得将印章随意放置或转交他人。如因故需要转交他人保管或使用的，必须办理移交手续，并按附件填写本物业服务区域《印章使用（借用）登记表》。

根据本规则规定使用业主委员会印章的情形，具体如下：

1. 经业主大会会议表决通过的事项；
2. 业主大会授权范围内的业主共有资金收支证明。

根据本规则规定使用业主委员会印章的情形，具体如下：

（一）经业主委员会会议讨论决定的；

（二）会议通知；

（三）办理业主大会统一社会信用代码证书

（四）业主委员会授权范围内的业主共有资金收取证明；

（五）业主委员会印章必须经过半数委员签名同意方可使用；

违反印章使用规定，造成经济损失或者不良影响的，由责任人承担相应的法律责任。

业主委员会应当自选举产生之日起三日内召开会议，在业主委员会委员中推选业主委员会主任和副主任，并自推选完成之日起三日内，在物业服务区域内公示业主委员会的办公地点、办公电话、工作制度以及主任、副主任、委员名单等信息。

第二十三条 业主委员会会议应当有过半数委员出席，一名委员拥有一票表决权，做出决定时应当经全体委员过半数签字同意；业主委员会委员在进行表决时应当在决议上签字，注明同意、反对或者弃权。

业主委员会应制作会议记录，由出席会议的业主委员会委员签字，业主委员会应当妥善保管会议记录。

业主委员会应当在会议结束后三日内，将会议情况以及确定事项在物业服务区域内公示。业主委员会的决定应以书面形式在物业服务区域显著位置公开张贴公告，并同时在市物业管理信息平台发布，时间不少于十日。

第二十四条 业主委员会及其成员应当遵守法律、法规和管理规约，诚实守信、勤勉尽责，不得有下列行为：

（一）挪用、侵占房屋专项维修资金和共有部分经营收益等共有资金；

（二）利用职务便利索取、收受建设单位、物业服务人以及有利害关系业主提供的利益或者报酬；

（三）利用职务便利减免物业费、停车费等相关费用；

（四）篡改、隐匿、毁弃保管的文件、物品；

（五）违规泄露业主信息；

（六）其他损害业主共同利益或者可能影响其公正履行职责的行为。

第二十五条 业主委员会委员有下列情形之一的，其成员资格自情形发生之日起自然终止,由业主委员会在物业服务区域内公示日，并报业主大会备案：

（一）不再是本物业服务区域内业主的;

（二）以书面形式向业主委员会提出辞职的;

（三）因健康等原因无法履行职责的。

业主委员会委员有下列情形之一的，由业主大会决定终止其成员资格：

（一）拒不履行业主委员会委员职责的；

（二）违章搭建建筑物和构筑物、拒付物业费或者有其他违反临时管理规约、侵害业主合法权益行为且未改正的；

（三）本人、配偶及其直系亲属与提供服务的物业服务人有利害关系的；

（四）有法律、法规规定的其他不宜担任业主代表的情形的。

（五）挪用、侵占房屋专项维修资金和共有部分经营收益等共有资金；

（六）利用职务便利索取、收受建设单位、物业服务人以及有利害关系业主提供的利益或者报酬；

（七）利用职务便利减免物业费、停车费等相关费用；

（八）篡改、隐匿、毁弃保管的文件、物品；

（九）违规泄露业主信息；

（十）其他损害业主共同利益或者可能影响其公正履行职责的行为。

（十一）法律、法规以及管理规约、业主大会议事规则规定的其他情形。

第二十六条 业主委员会主任或者副主任的委员资格终止的，业主委员会应当自终止之日起日内召开会议，重新选举产生业主委员会主任或者副主任。

资格终止的业主委员会主任或者副主任，应当自终止之日起日内将所保管的档案资料及其他应当移交的财物，移交给继任业主委员会主任或者副主任或者街道办事处（镇人民政府）指定的业主委员会委员。

业主委员会主任、副主任应当依法履行业主大会、业主委员会的决定，因拒不履行决定造成损失的，由责任人承担。

第二十七条 业主委员会委员人数不足时，可以按照《青岛市物业管理条例》和本规则完成增补。业主委员会委员人数不足总数二分之一时，应当召开业主大会会议，重新选举业主委员会。

业主委员会任期届满六十日前，应当召开业主大会会议进行换届选举，或者决定延长本届业主委员会任期至 年

月 日。

经业主大会决定延长本届业主委员会任期的，延长期限不得超过五年。

第二十八条 未按照规定进行新一届业主委员会选举或者延长本届业主委员会任期的，业主委员会或者经专有部分面积占比百分之五以上或者人数占比百分之五以上的业主书面报告物业所在地的街道办事处（镇人民政府），由街道办事处（镇人民政府）组织成立换届小组；业主委员会未按照规定报告的，街道办事处（镇人民政府）应当督促其履行职责并组织成立换届小组。

业主委员会任期届满后仍未换届的，街道办事处(镇人民政府)应当组织成立换届小组进行换届。

换届小组由街道办事处（镇人民政府）、社区党组织、居（村）民委员会和业主代表，参照《青岛市物业管理条例》第二十三条的规定组成，并组织召开业主大会会议，选举产生新一届业主委员会。

第二十九条 业主委员会应当自新一届业主委员会选举产生后十日内，将其保管的有关财务凭证、会议纪要等档案资料、印章以及其他属于业主大会所有的文件、财物全部移交新一届业主委员会。

街道办事处（镇人民政府）组织换届小组进行换届的，业主委员会应当自换届小组成立后十日内，将规定的文件、财物移交换届小组。业主大会依法需要使用上述文件、财物的，换届小组应当及时提供。换届小组应当在新一届业主委员会选举完成后十日内，将其保管的文件、财物移交新一届业主委员会，并自行解散。

业主委员会未按照规定移交有关文件、财物的，经专有部分面积占比百分之五以上或者人数占比百分之五以上的业主书面报告街道办事处（镇人民政府），街道办事处（镇人民政府）应当督促移交；拒不移交的，由街道办事处（镇人民政府）按照《青岛市物业管理条例》第八十二条规定召集物业管理联席会议协调解决。

新一届业主委员会选举产生后，应当在 日内按照规定向街道办事处（镇人民政府）备案。

第三十条 业主大会或者业主委员会的决定对业主具有法律约束力。

业主委员会应当自业主大会或者业主委员会的决定作出之日起三日内将决定予以公示，并应当定期向全体业主通报工作情况。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律、法规的，

街道办事处（镇人民政府）将依照《青岛市物业管理条例》责令限期改正或者撤销其决定，并向全体业主公示。业主大会、业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的,受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。

第三十一条 业主委员会聘请以下人员负责处理日常事务和财务：

（一）执行委员： （姓名），其具体职责是

。

（二）财务人员; （姓名），其具体职责是

。第三十二条 业主委员会每季度召开 次会议（每季度至少召开一次），经三分之一以上委员提议召开业主委员会会议的，应召开业主委员会会议。

业主委员会会议由主任召集和主持，主任未履行职责时，由副主任召集和主持，副主任未履行职责时，由本物业服务项目所在地居（村）民委员会或街道办事处指定一名委员召集和主持业主委员会会议。

业主委员会委员不得委托他人出席业主委员会会议。

第三十二条 业主委员会召开会议时，应当邀请本物业服务项目所在地街道办事处（镇人民政府）或居（村）民委员会派员列席会议。

第三十三条 业主委员会委员擅自以业主委员会的名义开展活动，给业主或他人造成损失的，由委员本人承担赔偿责任。

业主委员会违反法规或超越职权作出的决定，给业主或他人造成损失的，由签字同意该决定的业主委员会委员承担赔偿责任。

业主委员会经业主大会授权或同意作出的决定，造成业主或他人经济损失的，由全体业主共同承担赔偿责任。

业主委员会应当建立其委员的经济台账，每半年公示业主委员会委员缴纳物业管理费、停车相关费用等情况以及停车位使用情况，接受全体业主监督。

第三十四条 业主大会及业主委员会工作经费必须按照节约优先、提倡奉献、帐目清晰等原则使用，并仅用于以下事项：

（一）业主大会和业主委员会日常会议产生的费用计

元/年；

（二）必要的日常办公等费用，包括：电话费、书报费、水电费、差旅费、等计 元/月；

（三）业主委员会委员津贴，共计费用 元/月；

（四）业主委员会可以聘请一名执行委员，负责处理业主委员会的日常事务。

执行委员的任职要求为，薪酬为： 元/月，五险一金标准为 元/月；

（五）业主委员会可以聘请一名财务人员，负责处理业主共有资金管理事务。

财务人员的任职要求为，薪酬为： 元/月，五险一金标准为 元/月；

1. 业主委员会委员兼任执行委员或财务人员的，不得同时领取津贴和执行委员或财务人员薪酬；

（七）业主大会和业主委员会在必要时会向中介、审计等机构购买服务的费用；

（八）法院判决或仲裁裁定由业主大会或业主委员会承担的诉讼费用。

第四章 附则

第三十六条 本规则的修订经业主大会会议通过后生效。本规则未尽事项可由业主大会补充，业主大会决议通过的补充内容为本规则的组成部分，对全体业主具有约束力。

第三十七条 本物业服务区域内有关事项，本规则未做出具体规定的，依据《中华人民共和国民法典》、《青岛市物业管理条例》等法律法规规定执行。

第三十八条 本规则自 年 月 日，第 次业主大会通过起实施。

业主委员会（公章）：

年 月 日

附件2：

青岛市（物业服务区域名称）临时管理规约（示范文本）

（征求意见稿）

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，结合青岛市 区（市） 街道 物业服务区域（以下简称“本物业服务区域”）实际情况，制定本规约。

第二条 本物业服务区域鼓励采用新技术、新方法，提高互联网与物业管理深度融合，提升物业管理质量和服务水平，推动物业服务向智能、绿色方向发展。营造安全、舒适、文明、和谐的工作和生活环境。

第三条本规约对本物业服务区域内全体业主、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。

物业服务企业应遵循本规约的内容，且依法依规开展物业管理服务活动。

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，并承担治安、消防、卫生等方面的安全责任。

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。

业主转让物业，应当结清和续交物业服务费、房屋专项维修资金等费用。

第五条 业主在物业管理活动中，依法履行下列权利义务。

业主依法享有下列权利：

（一）要求物业服务人按照物业服务合同的约定提供服务；

（二）提议召开业主大会会议，并就物业管理的有关事项提出建议；

（三）提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议；

（四）参加业主大会会议，行使投票权；

（五）选举业主委员会成员，并享有被选举权；

（六）监督业主大会筹备组、业主委员会的工作；

（七）监督物业服务人履行物业服务合同；

（八）对共有部分使用、收益享有知情权、监督权；

（九）监督房屋专项维修资金的管理和使用；

（十） ；

（十一）法律、法规规定的其他权利。

业主应当依法履行下列义务：

（一）遵守管理规约、业主大会议事规则；

（二）遵守物业服务区域物业使用、公共秩序和环境卫生维护以及突发事件应对等方面的制度；

（三）执行业主大会、业主委员会依法作出的决定；

（四）按时交纳物业费、房屋专项维修资金等费用；

（五）配合物业服务人实施物业管理；

（六）履行房屋安全使用责任；

（七） ；

（八）法律、法规规定的其他义务。

第六条 业主、物业使用人应遵守法律、法规的规定和本规约的约定，杜绝出现任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道等损害他人合法权益的行为。妥善处理与相邻业主、物业使用人的关系。

1. 物业服务区域及设施

第七条 本物业服务区域的基本情况

（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. 物业服务用房建筑面积为 平方米，位于 [幢] [座] 单元 层 室；

业主委员会办公用房建筑面积为 平方米，位于 [幢] [座] 单元 层 室；

物业管理设施设备用房建筑面积为 平方米，位于 [幢] [座] 单元 层 室。

（注：物业服务用房为多处时，可在横线处自行增加内容。本物业服务区域的基本情况详见合同附件1、附件2和附件3）

第八条 本物业服务区域内的以下部分属于业主共有：

（一）道路、绿地，但是属于城镇公共道路、城镇公共绿地或者明示属于个人的绿地除外；

（二）建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施设备，避难层、设备层或者设备间等；

（三）物业服务用房和其他公共场所、公用设施；

（四）法律、法规规定或者物业买卖合同依法约定的其他共有部分。

第九条利用本物业服务区域共有部分从事经营活动的，应当由全体业主共同决定，其产生的收入扣除合理成本之后，属于业主共有。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. 物业管理与使用

第十条 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。

本物业服务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。但经有利害关系人一致同意并办理有关合法手续的除外。

第十一条 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。

第十二条业主、物业使用人应当积极配合、协助物业服务人对物业服务区域内违反有关房屋使用安全、市容环卫、治安、消防、环保等法律、法规的行为，及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理。

第十三条 本物业服务区域内业主、物业使用人禁止出现下列行为：

（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、扩建本物业服务区域内道路进行摆摊设点；

（十）擅自占用、堵塞、封闭本物业服务区域消防通道；

（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，或在建筑物阳台边沿、窗口及外墙堆放、吊挂物品，或从建筑物内抛掷物品危害他人人身财产安全或者破坏环境卫生等行为；

（十四）制造超过国家标准的噪声（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），影响他人正常生活、工作和学习；

（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；

（七） ；

（十八）其他法律、法规规定禁止的行为。

本物业服务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，物业服务企业应当及时劝阻；对于劝阻无效的，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。

第十四条业主、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，并与其签订装饰装修管理服务协议。物业使用人签订协议时应当同时提供带有业主签字（章）同意装饰装修的书面意见。物业服务企业应当将装饰装修的禁止行为和注意事项书面告知业主、物业使用人。业主、物业使用人装饰装修物业时应遵守以下约定：

（一）应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，应当按照物业服务企业指定的地点存放，并承担清运费用 元；

（二）施工期间应注意噪音问题，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，以保持本物业服务区域外观统一；

（七）如违反法律、法规的有关规定以及本规约、装饰装修管理服务协议的有关约定，且未及时予以更正的，则装饰装修保证金不予退还，暂存入业主共有资金账户（如已依规开立共有资金账户）中保管或者由物业服务企业代管并由其扣除20%的管理成本；

（八） 。

第十五条业主、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，遵守本物业服务区域的电梯、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：本物业服务区域内的车辆行驶和停放，应遵守以下规则：

1.超过 m高度以上的货车、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服务区域；禁止载有违章搭建物进入物业服务区域；

2.机动车辆在本物业服务区域内行驶，时速不得超过 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.按规定缴纳停车服务费；

5.未经业主共同决定，禁止擅自在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车位（库）上停放电动摩托车、电动自行车和自行车；

7.将电动车停放在安全地点，充电时应当确保安全。严禁在建筑内的共用走道、楼梯间、安全出口处等公共区域停放电动车或者为电动车充电。禁止在业主专有部分内停放电动车或者为其充电。禁止“飞线”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。

（五） 。

第十六条业主、物业使用人在本物业服务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）进入共有物业和公共场所应当采取有效措施防止犬只伤人；

（五）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）禁止在本物业服务区域内设立犬只养殖、销售场所；

（七） 。

第十七条本物业服务区域内，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，禁止乱扔生活垃圾。

接受本物业服务区域内生活垃圾分类投放管理责任人的管理。

在不侵犯他人隐私的前提下，生活垃圾分类投放管理责任人可以采取在 （地点、方位）安装监控设施、 等措施就前款禁止的行为采集相应证据。安装、维护监控所需费用从业主共有资金中列支或由业主大会决策列支资金。

第十八条本物业服务区域内规划用于停放汽车的车位、车库，其归属由当事人通过出售、附赠、出租等方式约定，并应当首先满足本物业服务区域业主的需要。

人民防空工程平时用作停车位的，应当首先满足本物业服务区域业主的需要。

利用物业服务区域内业主共有的道路或者其他场地设置车位的，不得占用消防通道等救援通道。

本物业服务区域的车位、车库使用情况按月由物业服务企业按照有关规定和合同约定的方式予以公示。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。

第十九条本物业服务区域内业主、物业使用人将房屋进行租赁的，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，应当及时整改，并采取措施，确保出租房屋的使用安全。

1. 物业维修、养护和管理

第二十条 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并应当征得其同意，同时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，应急维修单位可在公安机关或者本物业所在地街道办事处（镇人民政府）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。

第二十一条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，需要进入本物业服务区域或者使用业主物业专有部分时，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。

第二十二条 业主应按法律法规的规定和本规约的约定缴纳物业服务费。如经物业服务企业督促仍不支付的，物业服务企业可在物业服务区域内公示相关业主欠缴情况，并将该信息推送至物业管理服务信息平台。

1. 违约责任及监督管理

第二十三条 本物业服务区域内业主、物业使用人如违反以下事项，亦应按照 标准承担违约责任：

（一） 。

（二） 。

（三） 。

……

第二十四条 为维护业主的共同权益，本物业服务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）以规劝等方式制止业主、物业使用人违反本规约等物业管理制度的行为；

（三）在本物业服务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；

（四） 。

1. 附则

第二十五条 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。

第二十六条业主、物业使用人在物业使用中产生矛盾时，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。

第二十七条 业主、物业使用人、物业服务企业应当建立自查自纠、互查互纠、定期查究、备案查究长效管理机制。

业主、物业使用人应当遵守法律、法规和规约，相关行为应当符合节约资源、保护生态环境的要求。对于物业服务企业或者其他管理人执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，业主、物业使用人应当依法予以配合。

业主、物业使用人不得存在任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业费等损害他人合法权益的行为，业主、物业使用人拒不履行相关义务的，有关当事人可以向有关行政主管部门报告或者投诉，有关行政主管部门应当依法处理。

第二十八条本物业服务区域物业买受人与建设单位签订房地产（商品房）买卖合同时签署遵守本规约的《承诺书》（详见附件4）。本规约为房地产（商品房）买卖合同约定内容，自本物业服务区域的第一个买受人签字后生效，至业主大会决定的本物业服务区域管理规约生效之日终止。

**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

4.承诺书

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 |  |  |  |
| 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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 物业服务区域内房屋建筑本体之外的共用设施设备情况 | 本物业服务区域车辆出入口 | | | 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 | | 垃圾分类设施 | | | 个 | |
| 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 | |  | | |
| 配电室变压器 | 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 | | |  | | | | | | |
| 业主委员会办公用房 | | | 坐落位置 。 | | | | | | |
| 物业服务用房 | | | 坐落位置 。 | | | | | | |
| 物业管理设施设备用房 | | | 坐落位置 。 | | | | | | |
| 车位、车库情况 | 本物业服务区域车位、车库共 个，房屋 套，平均每套房屋 个车位、车库（即配置比例）。其中规划车位、车库 个（地上 个，地下 个）；经业主大会决定，合法利用本物业服务区域内道路、绿地等业主共用部位增设车位、车库 个。 | | | | | | | | | |

附件4：

承诺书

本人姓名 ，身份证号 ，系 （物业服务区域名称）的买受人。

为维护本物业服务区域内全体业主的合法权益，本人声明如下：

一、确认已详细阅读 （建设单位全称）制定的《青岛市 （物业服务区域）临时管理规约》；

二、本人承诺遵守本规约；

三、本人同意承担违反本规约的相应法律责任。

承诺人（签章）：

年 月 日

附件3：

青岛市（物业服务区域名称）管理规约（示范文本）

（征求意见稿）

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，结合青岛市 区（市） 街道 物业服务区域（以下简称“本物业服务区域”）实际情况，制定本规约。

第二条 本物业服务区域鼓励采用新技术、新方法，提高互联网与物业管理深度融合，提升物业管理质量和服务水平，推动物业服务向智能、绿色方向发展。营造安全、舒适、文明、和谐的工作和生活环境。

第三条本规约对本物业服务区域内全体业主、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。

物业服务企业应遵循本规约的内容，且依法依规开展物业管理服务活动。

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，并承担治安、消防、卫生等方面的安全责任。

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，应当结清和续交物业服务费、房屋专项维修资金等费用。

第五条 业主在物业管理活动中，依法履行下列权利义务。

业主依法享有下列权利：

（一）要求物业服务人按照物业服务合同的约定提供服务；

（二）提议召开业主大会会议，并就物业管理的有关事项提出建议；

（三）提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议；

（四）参加业主大会会议，行使投票权；

（五）选举业主委员会成员，并享有被选举权；

（六）监督业主大会筹备组、业主委员会的工作；

（七）监督物业服务人履行物业服务合同；

（八）对共有部分使用、收益享有知情权、监督权；

（九）监督房屋专项维修资金的管理和使用；

（十） ；

（十一）法律、法规规定的其他权利。

业主应当依法履行下列义务：

（一）遵守管理规约、业主大会议事规则；

（二）遵守物业服务区域物业使用、公共秩序和环境卫生维护以及突发事件应对等方面的制度；

（三）执行业主大会、业主委员会依法作出的决定；

（四）按时交纳物业费、房屋专项维修资金等费用；

（五）配合物业服务人实施物业管理；

（六）履行房屋安全使用责任；

（七） ；

（八）法律、法规规定的其他义务。

第六条 业主、物业使用人应遵守法律、法规的规定和本规约的约定，杜绝出现任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道等损害他人合法权益的行为。妥善处理与相邻业主、物业使用人的关系。

1. 物业服务区域及设施

第七条 本物业服务区域的基本情况

（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. 物业服务用房建筑面积为 平方米，位于 [幢] [座] 单元 层 室；

业主委员会办公用房建筑面积为 平方米，位于 [幢] [座] 单元 层 室；

物业管理设施设备用房建筑面积为 平方米，位于 [幢] [座] 单元 层 室。

（注：物业服务用房为多处时，可在横线处自行增加内容。本物业服务区域的基本情况详见合同附件1、附件2和附件3）

第八条 本物业服务区域内的以下部分属于业主共有：

（一）道路、绿地，但是属于城镇公共道路、城镇公共绿地或者明示属于个人的绿地除外；

（二）建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施设备，避难层、设备层或者设备间等；

（三）物业服务用房和其他公共场所、公用设施；

（四）法律、法规规定或者物业买卖合同依法约定的其他共有部分。

第九条利用本物业服务区域共有部分从事经营活动的，应当由全体业主共同决定，其产生的收入扣除合理成本之后，属于业主共有。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. 物业管理与使用

第十条 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。

本物业服务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。但经有利害关系人一致同意并办理有关合法手续的除外。

第十一条 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。

第十二条业主、物业使用人应当积极配合、协助物业服务人对物业服务区域内违反有关房屋使用安全、市容环卫、治安、消防、环保等法律、法规的行为，及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理。

第十三条 本物业服务区域内业主、物业使用人禁止出现下列行为：

（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、扩建本物业服务区域内道路进行摆摊设点；

（十）擅自占用、堵塞、封闭本物业服务区域消防通道；

（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，或在建筑物阳台边沿、窗口及外墙堆放、吊挂物品，或从建筑物内抛掷物品危害他人人身财产安全或者破坏环境卫生等行为；

（十四）制造超过国家标准的噪声（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），影响他人正常生活、工作和学习；

（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。

本物业服务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；对于劝阻无效的，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。

第十四条业主、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，并与其签订装饰装修管理服务协议。物业使用人签订协议时应当同时提供带有业主签字（章）同意装饰装修的书面意见。物业服务企业应当将装饰装修的禁止行为和注意事项书面告知业主、物业使用人。业主、物业使用人装饰装修物业时应遵守以下约定：

（一）应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，应当按照物业服务企业指定的地点存放，并承担清运费用 元；

（二）施工期间应注意噪音问题，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，以保持本物业服务区域外观统一；

（七）如违反法律、法规的有关规定以及本规约、装饰装修管理服务协议的有关约定，且未及时予以更正的，则装饰装修保证金不予退还，暂存入业主共有资金账户（如已依规开立共有资金账户）中保管或者由物业服务企业代管并由其扣除20%的管理成本；

（八） 。

第十五条业主、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，遵守本物业服务区域的电梯、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：本物业服务区域内的车辆行驶和停放，应遵守以下规则：

1.超过 米高度以上的货车、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服务区域；禁止载有违章搭建物进入物业服务区域；

2.机动车辆在本物业服务区域内行驶，时速不得超过 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.按规定缴纳停车服务费；

5.未经业主共同决定，禁止擅自在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车位（库）上停放电动摩托车、电动自行车和自行车；

7.将电动车停放在安全地点，充电时应当确保安全。严禁在建筑内的共用走道、楼梯间、安全出口处等公共区域停放电动车或者为电动车充电。禁止在业主专有部分内停放电动车或者为其充电。禁止“飞线”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。

（五） 。

第十六条业主、物业使用人在本物业服务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）进入共有物业和公共场所应当采取有效措施防止犬只伤人；

（五）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）禁止在本物业服务区域内设立犬只养殖、销售场所；

（七） 。

第十七条本物业服务区域内，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，禁止乱扔生活垃圾。

接受本物业服务区域内生活垃圾分类投放管理责任人的管理。

在不侵犯他人隐私的前提下，生活垃圾分类投放管理责任人可以采取在 （地点、方位）安装监控设施、 等措施就前款禁止的行为采集相应证据。安装、维护监控所需费用从业主共有资金中列支或由业主大会决策列支资金。

第十八条本物业服务区域内规划用于停放汽车的车位、车库，其归属由当事人通过出售、附赠、出租等方式约定，并应当首先满足本物业服务区域业主的需要。

人民防空工程平时用作停车位的，应当首先满足本物业服务区域业主的需要。

利用物业服务区域内业主共有的道路或者其他场地设置车位的，不得占用消防通道等救援通道。

本物业服务区域的车位、车库使用情况按月由物业服务企业按照有关规定和合同约定的方式予以公示。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。

第十九条本物业服务区域内业主、物业使用人将房屋进行租赁的，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。

1. 物业维修、养护和管理

第二十条 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、业主委员会并应当征得其同意，同时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，应急维修单位可在公安机关或者本物业所在地街道办事处（镇人民政府）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。

第二十一条 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，需要进入本物业服务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。

第二十二条 业主应按法律法规的规定和本规约的约定缴纳物业服务费。如经物业服务企业或业主委员会督促仍不支付的，物业服务企业或业主委员会可在物业服务区域内公示相关业主欠缴情况，并将该信息推送至物业管理服务信息平台。

1. 违约责任及监督管理

第二十三条 本物业服务区域内业主、物业使用人如违反以下事项，亦应按照 标准承担违约责任：

（一） 。

（二） 。

（三） 。

（四） 。

……

第二十四条 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。

第二十五条 为维护业主的共同权益，本物业服务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）以规劝等方式制止业主、物业使用人违反本规约等物业管理制度的行为；

（三）在本物业服务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；

（四） 。

1. 附则

第二十六条 业主应当向物业服务企业、业主委员会提供联系地址、通讯方式。发生变更的，应当及时向物业服务企业、业主委员会提供具体变更信息。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。

第二十七条业主、物业使用人在物业使用中产生矛盾时，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。

第二十八条 业主、物业使用人、业主委员会、物业服务企业应当建立自查自纠、互查互纠、定期查究、备案查究长效管理机制。

业主、物业使用人应当遵守法律、法规和规约，相关行为应当符合节约资源、保护生态环境的要求。对于物业服务企业或者其他管理人执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，业主、物业使用人应当依法予以配合。

业主大会或者业主委员会对任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业费等损害他人合法权益的行为，有权依照法律、法规本规约，请求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失。

第二十九条 本规约通过后三日内，在本物业服务区域内进行公示，并由业主委员会保管。

第三十条本规约经 年 月 日，第 次业主大会会议通过后生效。

**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

**业主委员会（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 |  |  |  |
| 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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 物业服务区域内房屋建筑本体之外的共用设施设备情况 | 本物业服务区域车辆出入口 | | | 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 | | 垃圾分类设施 | | | 个 | |
| 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 | |  | | |
| 配电室变压器 | 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 | | |  | | | | | | |
| 业主委员会办公用房 | | | 坐落位置 。 | | | | | | |
| 物业服务用房 | | | 坐落位置 。 | | | | | | |
| 物业管理设施设备用房 | | | 坐落位置 。 | | | | | | |
| 车位、车库情况 | 本物业服务区域车位、车库共 个，房屋 套，平均每套房屋 个车位、车库（即配置比例）。其中规划车位、车库 个（地上 个，地下 个）；经业主大会决定，合法利用本物业服务区域内道路、绿地等业主共用部位增设车位、车库 个。 | | | | | | | | | |