**目 录**

深圳市 区 街道 物业管理区域临时管理规约（示范文本） P2

深圳市 区 街道 物业管理区域管理规约（示范文本） P22

**深圳市 区 街道 物业管理区域**

**临时管理规约**

（示范文本）

**深圳市住房和建设局 监制**

**使用说明**

一、本规约为《临时管理规约》示范文本。

二、在前期物业管理服务期间，由建设单位按照有关规定拟定本规约。经备案后，本规约应当作为建设单位与物业买受人签订的房地产买卖合同附件。物业买受人与建设单位签订房地产买卖合同时应当对遵守本规约作出书面承诺。

三、使用者可以在示范文本条文之外增加认为有必要补充的内容。

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、行政法规、规章的基本原则，结合深圳市 区 街道 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。

物业服务企业应遵循本规约的约定，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关有关规定，尊重社会公德，不得危及物业的安全，不得损害其他业主、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专有部分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，应当结清物业管理费、日常收取的物业专项维修资金等费用。

第五条 业主、物业使用人在物业管理活动中，依法履行下列权利义务。

业主依法享有下列权利：

（一）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、业主监事会或者监事，并依法依规享有被选举权；

（三）监督物业服务企业履行前期物业服务合同的情况；

（四）对共有物业和业主共有资金使用管理的知情权和监督权；

（五）就制订或者修改本物业管理区域管理规约、业主大会和业主委员会议事规则、物业服务合同及其他物业管理事项提出意见和建议；

（六） ；

（七）法律、行政法规、规章规定的其他权利。

业主、物业使用人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）按时缴纳物业管理费、日常收取的物业专项维修资金；

（三）配合物业服务企业实施物业管理；

（四）法律、行政法规、规章以及本规约规定的其他义务。

第六条业主、物业使用人应遵守法律、行政法规、规章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

第七条 本物业管理区域的基本情况

（一）物业名称： ；

（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 [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：物业管理用房为多处时，可在横线处自行增加内容。本物业管理区域的基本情况详见附件1、附件2和附件3）

第八条物业管理区域内的道路属于业主共有，但属于城市公共道路的除外。物业管理区域内的绿地属于业主共有，但属于城市公共绿地或者明示属于私人所有的除外。建筑区划内的其他公共场所和公用设施，属于业主共有。

物业管理区域内物业的以下部分属于业主共有：

（一）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、架空层、设备层或者设备间等；

（二）其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施设备等；

（三）房地产买卖合同约定属于业主共有的物业；

（四）法律、行政法规规定的其他共有部分。

第九条利用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维护

第十条 业主、物业使用人应按照政府有关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、行政法规、规章以及本规约外，应当征得有利害关系的业主同意，并报有关行政主管部门批准。

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 等经营场所。

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、物业使用人应配合、协助物业服务企业对物业共有部位进行安全检查、维护、保养等工作。

第十三条 物业管理区域内业主、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、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、移装共有设施设备；

（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进行摆设摊点；

（十）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，存放、铺设超负荷物品；

（十一）侵占或损坏道路、绿地、花卉树木、艺术景观及文体休闲设施；

（十二）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；

（十三）不得制造超标准噪声，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；

（十四）在物业共有部位和公共场所悬挂、张贴或乱涂乱画；

（十五）违反有关规定饲养家禽、家畜及宠物；

（十六） ；

（十七）法律、行政法规、规章、规章禁止的其他行为。

物业管理区域发生前款所列行为时，业主有权投诉、举报，物业服务企业应当及时劝阻；劝阻无效的，物业服务企业应当及时报告街道办事处或者有关政府部门；街道办事处或者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，或者涉及专有部分的安装、维修及高空作业等，应当事先书面告知物业服务企业，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，不得擅自占用物业共有部位和公共场所；

（二）施工期间应采取轻小措施，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）不得放置超过安全规定范围的易燃、易爆、有毒、有害等危险物品；

（五）应遵守装饰装修管理服务协议，如影响物业用电、用水、排水、供气、通讯、有线电视等使用功能的，应承担相应法律责任；

（六）因装饰装修房屋影响物业共有部位、共有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；

（七）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；

（八）如违反法律、行政法规、规章、本规约和装饰装修管理服务协议约定，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保管；

（九） 。

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，遵守本物业管理区域的电梯、扶梯使用管理规定。损坏电梯设备的，应承担相应的赔偿责任。

（三）车辆停放：物业管理区域内的车辆行驶和停放，应遵守本物业管理区域的车辆行驶和停车规则：

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 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.按规定缴纳车位使用费；

5.未经业主共同决定，禁止擅自在公共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. 。

（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管理区域内饲养动物不得违反法律、行政法规、规章规定，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管理区域所在地的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）禁止在本物业管理区域内设立犬只养殖、销售场所；

（七） 。

第十七条本物业管理区域内，业主、物业使用人应当遵守法律行政法规、规章关于生活垃圾分类投放的有关规定，禁止乱扔生活垃圾。

接受本物业管理区域内生活垃圾分类投放管理责任人的指导和监督。

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。

第十八条本物业管理区域内的车位（库），应当首先满足本区域内业主的停车需要。当车位（库）无法满足本物业管理区域内业需要时，本物业管理区域采取□轮候□抽签□ 等方式予以确定。

本物业管理区域内的车位、车库使用情况按月由物业服务企业予以公示。公示的内容包括：可使用车位车库总数、车位车库的总数、车位车库使用信息等。

第十九条本物业管理区域内业主、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、搭建后出租供人员居住。

业主、物业使用人有上述行为，物业服务企业可书面要求业主、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。

第二十条 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服务活动中授予物业服务企业以下权利：

（一）根据法律、行政法规、规章规定和本规约、《前期物业服务合同》等约定，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、警告等方式制止业主、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。

1. 物业维修、养护和共有资金管理

第二十一条 业主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、场地的，业主、物业使用人应当书面告知物业服务企业，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专有部分时，相关业主应予以配合；业主因维护专有物业需进入其他业主物业专有部分的，其他业主应当提供方便；相关业主阻挠维修、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）专有部分物业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，业主应当及时维修；业主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街道办事处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。

第二十二条 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、通讯等市政专营单位因维护、修缮、改造或者设置管线等工作，需要进入物业管理区域或者使用业主专有部分时，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。

第二十三条 本物业管理区域共有物业收益一般包括：

（一）占有业主共有的道路或者其他共有物业场地用于停放车辆或出租、使用场地所得的收益；

（二）利用电梯轿厢、单元门厅、走廊通道、外墙和公共场所所得广告收益；

（三）属于全体业主共有的游泳池、会所等文体设施设备经营收益；

（四） 。

第二十四条 本物业管理区域内车位（库）总数 个，其中地面 个，地下 个。

业主按以下标准支付车位使用费：

（一）月卡车位标准

室内车位：      元/月，露天车位：      元/月

（二）临时停车收费标准

室内车位：      元/月，每辆每天最高不超过      元；

露天车位：      元/月，每辆每天最高不超过      元。

（三）大车及摩托车等机动车收费标准见本物业管理区域公示的《停车场收费标价牌》。本物业管理区域成立首届业主大会后，可根据市场情况，通过业主大会决议调节车位使用费。

第二十五条 业主应按规定和约定支付物业管理费、日常收取的物业专项维修资金等费用。如经物业服务企业督促仍逾期仍不支付的，物业服务企业可以在本物业管理区域内公示其欠交情况，并可将该信息报送物业管理信息平台。

第二十六条业主可通过物业管理信息平台实时监督本物业管理区域的业主共有资金账户信息。

1. 附则

第二十七条 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。

第二十八条业主、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。

第二十九条 本规约自本物业的第一个买受人签字后生效，至业主大会决定的《管理规约》生效之日终止。

**（正文完）**

承诺书

本人姓名 ，身份证号 ，系

 （物业名称及具体位置）的买受人。

为维护本物业管理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《深圳市 区 街道 物业管理区域临时管理规约》；

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

**本规约附件包含如下：**

附件一.规划平面图

附件二.物业构成明细

附件三.物业共有部位、共有设施设备明细

附件1

规划平面图

（以下空白处贴图）

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

物业共有部位、共有设施设备明细

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 物业管理区域内房屋建筑本体之外的共有设施设备情况  | 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位及本体共有设施设备 | 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 。 |
| 物业管理员工宿舍 | 坐落位置 。 |

**深圳市 区 街道 物业管理区域**

**管理规约**

（示范文本）

**深圳市住房和建设局 监制**

**使用说明**

一、本规约为《管理规约》示范文本。

二、使用者可以在示范文本条文之外增加认为有必要补充的内容。

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、行政法规、规章的基本原则，结合深圳市 区 街道 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。

物业服务企业应遵循本规约的约定，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，尊重社会公德，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专有部分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，应当结清物业管理费、日常收取的物业专项维修资金等费用。

第五条 业主、物业使用人在物业管理活动中，依法履行下列权利义务。

业主依法享有下列权利：

（一）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、业主监事会或者监事，并依法依规享有被选举权；

（三）监督业主委员会、业主监事会或者监事的工作和物业服务企业履行物业服务合同的情况；

（四）对共有物业和业主共有资金使用管理的知情权和监督权；

（五）就制订或者修改物业管理区域管理规约、业主大会和业主委员会议事规则、物业服务合同及其他物业管理事项提出意见和建议；

（六） ；

（七）法律、行政法规、规章规定的其他权利。

业主、物业使用人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）按时缴纳物业管理费、日常收取的物业专项维修资金；

（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、行政法规、规章以及本规约规定的其他义务。

第六条 业主、物业使用人应遵守法律、行政法规、规章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

第七条 本物业管理区域的基本情况

（一）物业名称： ；

（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 [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：物业管理用房为多处时，可在横线处自行增加内容。本物业管理区域的基本情况详见合同附件1、附件2和附件3）

第八条物业管理区域内的道路属于业主共有，但属于城市公共道路的除外。物业管理区域内的绿地属于业主共有，但属于城市公共绿地或者明示属于私人所有的除外。建筑区划内的其他公共场所和公用设施，属于业主共有。

物业管理区域内物业的以下部分属于业主共有：

（一）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、架空层、设备层或者设备间等；

（二）其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施设备等；

（三）房地产买卖合同约定属于业主共有的物业；

（四）法律、行政法规规定的其他共有部分。

第九条利用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、行政法规、规章以及本规约外，应当征得有利害关系的业主同意，并报相关政府部门批准。

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、协助业主委员会、物业服务企业对物业共有部分进行安全检查、维护、保养等工作。

第十三条 物业管理区域内业主、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、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）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、移装共有设施设备；

（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进行摆摊设点；

（十）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；

（十一）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；

（十二）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；

（十三）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；

（十四）在物业共有部位和公共场所悬挂、张贴或乱涂乱画；

（十五）违反有关规定饲养家禽、家畜及宠物；

（十六） ；

（十七）违反法律、行政法规、规章的其他行为。

物业管理区域发生前款所列行为时，业主有权投诉、举报，物业服务企业、业主委员会应当及时劝阻；劝阻无效的，物业服务企业、业主委员会应当及时报告街道办事处或者有关政府部门；街道办事处或者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，或者涉及专有部分的安装、维修及高空作业等，应当事先书面告知物业服务企业，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，不得擅自占用物业共有部位和公共场所；

（二）施工期间应采取轻小措施，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）不得放置超过安全规定范围的易燃、易爆、有毒、有害等危险物品；

（五）应遵守装饰装修管理服务协议，如影响物业用电、用水、排水、供气、通讯、有线电视等使用功能的，应承担相应法律责任；

（六）因装饰装修房屋影响物业共有部位、共有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；

（七）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；

（八）如违反法律、行政法规、规章、本规约和装饰装修管理服务协议约定，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保管；

（九） 。

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，遵守本物业管理区域的电梯、扶梯使用管理规定。损坏电梯设备的，应承担相应法律责任。

（三）车辆停放：物业管理区域内的车辆行驶和停放，应遵守本物业管理区域的车辆行驶和停车规则：

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 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.按规定缴纳车位使用费；

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. 。

（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管理区域内饲养动物不得违反法律、行政法规、规章的规定，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管理区域所在地的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）禁止在本物业管理区域内设立犬只养殖、销售场所；

（七） 。

第十七条本物业管理区域内，业主、物业使用人应当遵守法律、行政法规、规章中关于生活垃圾分类投放的有关规定，禁止乱扔生活垃圾。

接受本物业管理区域内生活垃圾分类投放管理人的指导和监督。

在不侵犯他人隐私的前提下，生活垃圾分类投放管理人可以采取在 （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。

第十八条本物业管理区域内的车位（库），应当优先满足本物业管理区域内业主的停车需要。当车位（库）无法满足本物业管理区域内业需要时，本物业管理区域采取□轮候□抽签□

 等方式予以确定。

本物业管理区域的车位、车库使用情况按月由物业服务企业予以公示。公示的内容包括：可使用车位车库总数、车位车库的总数、车位车库使用信息等。

第十九条本物业管理区域内业主、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、搭建后出租供人员居住。

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。

第二十条 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服务活动中授予物业服务企业以下权利：

（一）根据法律、行政法规、规章规定和本规约、《物业服务合同》等约定，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、警告等方式制止业主、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；

（四） 。

1. 物业维修与养护

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、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专有部分时，相关业主应予以配合；业主、物业使用人因维护专有物业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）专有部分物业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街道办事处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。

第二十二条 物业服务企业、业主委员会从事物业维护、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、通信等市政专营单位因维护、修缮、改造或者设置管线等工作，需要进入物业管理区域或者使用业主专有部分时，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。

1. 业主共有资金管理

第二十三条业主共有资金包括：

（一）共有物业收益；

（二）物业专项维修资金；

（三）物业管理费；

（四）业主依据管理规约或者业主大会决定分摊的费用；

（五）其他合法收入： 、 、 。

未经业主共同决定或者授权，任何单位和个人不得使用业主共有资金。

第二十四条 本物业管理区域业主大会取得统一组织机构信用代码证后，针对业主共有资金，采取以下方式开户：

□委托业主委员会在与物业管理信息平台共享相关数据的银行（以下简称数据共享银行）开设业主共有资金基本账户；

□委托物业服务企业在数据共享银行开设业主共有资金共管账户。

 第二十五条 委托开户单位应当定期与数据共享银行核对本物业管理区域业主共有资金账目，并于每季度公示下列情况：

（一）业主共有资金缴存及结余情况；

（二）发生列支的项目、费用和分摊情况；

（三）业主拖欠物业管理费、日常收取的物业专项维修资金和其他分摊费用的情况；

（四）其他有关业主共有资金使用和管理情况。

第二十六条业主监事每季度开展对共有资金的收支情况进行核查并公示核查情况。

未设立业主监事会或者监事的，由业主共同决定委托

专业机构履行前项职责。

业主对共有资金的收支情况有异议的，经物业管理区域占业主总人数百分之二十以上的业主或者占全体业主所持投票权数百分之二十以上的业主联名，可以提议业主大会进行审计。提议经业主大会会议表决通过后，由业主大会委托会计师事务所进行审计并公示审计报告。

第二十七条除物业专项维修资金外，本物业管理区域内的业主共有资金用于下列支出：

1. 物业服务费；
2. 业委会委员津贴、业主大会聘请人员的费用；
3. 经业主大会会议决定的年度预算支出；
4.
5. 依法或者经业主大会决定应当支出的其他费用。

第二十八条 本物业管理区域共有物业收益一般包括：

（一）占有业主共有的道路或者其他共有物业场地用于停放车辆或出租、使用场地所得的收益；

（二）利用电梯轿厢、单元门厅、走廊通道、外墙和公共场所所得广告收益；

（三）属于全体业主共有的游泳池、会所等文体设施设备经营收益；

（四）

第二十九条 本物业管理区域内车位（库）总数 个，其中地面 个，地下 个。

业主按以下标准支付车位使用费：

（一）月卡车位标准

室内车位：      元/月，露天车位：      元/月

（二）临时停车收费标准

室内车位：      元/月，每辆每天最高不超过      元；

露天车位：      元/月，每辆每天最高不超过      元。

（三）大车及摩托车等机动车收费标准见本物业管理区域公示的《停车场收费标价牌》。本物业管理区域可通过业主大会决议的模式，根据市场调节车位使用费。

第三十条 业主应按规定和约定支付物业管理费、日常收取的物业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，物业服务企业或业主委员会可以在物业管理区域内公示其欠缴情况，并可以该信息报送物业管理信息平台。

第三十一条业主可通过物业管理信息平台实时监督本物业管理区域业主共有资金账户信息。

第三十二条业主共有资金除银行储蓄或者依法购买国债，不得用于其他投资。

第三十三条本物业管理区域内物业共有部位、共有设施设备财产具体投保的保险险种为 ，按以下第 种方式筹集:

1.由业主大会办理，保险费用从业主共有资金中支出；

2.由物业服务企业代办，保险费用从业主共有资金中支出。

1. 附则

第三十四条 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。

第三十五条业主、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。

第三十六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、行政法规、规章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。

第三十七条其他补充条款：

第三十八条 本规约正本由业主委员会保管，并于通过后三日内，将在本物业管理区域内进行公示，并在十五日内报区住房和建设主管部门备案。

第三十九条 本规约经第 次业主大会会议通过后生效。

**（正文完）**

 **业主大会（公章）**

 **年 月 日**

**本规约附件包含如下：**

附件一.规划平面图

附件二.物业构成明细

附件三.物业共有部位、共有设施设备明细

附件1

规划平面图

（以下空白处贴图）

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

物业共有部位、共有设施设备明细

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 物业管理区域内房屋建筑本体之外的共有设施设备情况  | 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位及本体共有设施设备 | 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 。 |
| 物业管理员工宿舍 | 坐落位置 。 |