附件

吉林省住宅小区管理规约

（示范文本）

使用说明

1. 本管理规约文本为示范文本，由吉林省住房和城乡建设厅制订。

二、实际使用时可以根据实际情况共同决定对示范文本的内容进行选择、修改、增补或者删减，并应当删除“示范文本”字样。

三、管理规约内容以在街道办事处、乡镇人民政府备案的文本为准。

第一章 总 则

第一条 为了维护业主的合法权益，根据有关法律、法规的规定，结合吉林省市区/县街道/乡镇物业管理区域（以下简称“本物业管理区域”）实际情况，制定本规约。

第二条 本规约由业主大会会议表决通过，对本物业管理区域内全体业主、物业使用人均具有约束力，全体业主、物业使用人须自觉遵守。

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业主。业主转让或者出租物业时，应书面告知物业服务人。

物业服务人应遵循本规约的内容，且依法依规开展物业管理服务活动。

第三条 业主在物业管理活动中依法享有下列权利：

（一）按照物业服务合同约定，接受物业服务人提供的服务；

（二）提议成立业主大会，提议召开业主大会会议，并就物业管理的相关事项提出建议；

（三）提出制定和修改业主大会议事规则、管理规约的建议；

（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）监督首次业主大会会议筹备组、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）对物业共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；

（九）监督专项维修资金的管理和使用；

（十）法律、法规规定的其他权利。

第四条 业主在物业管理活动中应当依法履行下列义务：

（一）遵守业主大会议事规则、管理规约；

（二）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管理、维护等方面的规章制度；

（三）配合物业服务人对物业共有部位和共用设施设备进行维修养护；

（四）执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会做出的决定；

（五）按照规定交存专项维修资金；

（六）按照约定向物业服务人支付物业服务费。物业服务人已按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业服务费；

（七）按照规定分类投放生活垃圾；

（八）法律、法规规定的其他义务。

业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利为由不履行义务。

业主转让物业，应当结清物业服务费、专项维修资金等费用。

第五条 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、供热、排水、通行、通风、采光、维修、装饰装修、房屋外观等方面妥善处理与相邻业主的关系，并承担消防、卫生等方面的安全防范责任。

第二章 物业管理区域及设施

第六条 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: ；

物业管理区域四至：

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

 [号楼][幢][座] 层 单元 号；

业主委员会办公用房建筑面积为 平方米，位于 [号楼][幢][座] 层 单元 号；

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

第七条 本物业管理区域内的以下部分属于业主共有：

1.由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、主体结构，公共门厅、公共走廊、公共楼梯间、户外墙面、屋面、 等；

2.由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、冷暖设施、照明设施、消防设施、避雷设施、 等；

3.由物业管理区域内全体业主共有的共用部位和共用设施设备，包括围墙、池井、照明设施、共用设施设备使用的房屋、物业服务用房、 等。

4.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除外；

5.占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位。

第八条 业主利用本物业管理区域共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务人的同意后，按照规定办理有关手续。业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。任何单位和个人不得擅自处分属于全体业主的共有物业。

第三章 物业安全管理与使用

第九条 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。

业主不得违反法律、法规以及本管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及本管理规约外，应当经有利害关系的业主一致同意。

第十条 业主、物业使用人应当负责物业专有部分的日常检查、维护养护、修缮治理，对其所有或者使用的可能影响公共安全的建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物等承担管理责任。禁止从建筑物中抛掷物品，避免危害他人安全或者破坏环境卫生。禁止在楼道堆放杂物、占用消防通道。禁止违法搭建建筑物、构筑物，私挖地下空间。禁止擅自变动建筑主体和承重结构。

第十一条 业主、物业使用人应当积极配合、协助业主委员会、物业服务人、物业管理委员会对共有物业进行安全检查、维护保养等工作。

第十二条 本物业管理区域内业主、物业使用人禁止实施下列行为：

（一）擅自变动建筑主体、承重结构、外貌；

（二）违法搭建建筑物、构筑物或者私挖地下空间；

（三）占用、堵塞、封闭消防车通道、疏散通道、安全出口，损毁消防设施设备；

（四）违反规定制造、储存、使用、处置爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质；

（五）违反规定制造噪声干扰他人正常生活；

（六）侵占、毁坏公共绿地、树木和绿化设施；

（七）饲养动物干扰他人正常生活或者放任动物恐吓他人；

（八）从建筑物中抛掷物品；

（九）违反规定出租房屋；

（十）违反规定将电动车推入电梯轿厢内，在公共门厅、公共走廊、公共楼梯间内停放电动车及私拉电线为电动车辆充电；

（十一）破坏、侵占人民防空设施；

（十二）煽动、阻挠、破坏业主大会选举工作；

（十三）破坏小区原有封闭设计；

（十四） ；

（十五）法律、法规禁止的其他行为。

有前款所列行为之一的，物业服务人、业主委员会应当及时劝阻、制止；劝阻、制止无效的，应当及时报告相关行政主管部门。

业主、物业使用人对侵害自身合法权益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。业主大会、业主委员会对侵害业主共同权益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。物业服务人对业主违反物业服务合同或者法律、法规、管理规约，实施妨碍物业服务与管理的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。

第十三条 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人，并与其签订装饰装修管理服务协议，遵守物业服务人提示的合理注意事项，并配合其进行必要的现场检查。未事先告知的或未签订装饰装修服务协议的，物业服务人可以禁止装饰装修施工人员进入物业管理区域。物业使用人在签订协议时应当同时提供带有业主签字同意装饰装修的书面意见。物业服务人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、物业使用人在装饰装修房屋时应遵守以下约定：

1. 不得将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；
2. 不得扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；

（三）禁止有其他影响建筑结构和使用安全的行为；

（四）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用部位和公共场所；

（五）施工期间应当注意噪音问题，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；

（六）不得影响物业供电、供水、排水、供气、供热、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；

（七）因装饰装修房屋影响共用部位、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；

（八）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；

（九） 。

第十四条 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，应按物业服务人指定的位置安装，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）车辆行驶和停放：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 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、绿地等场地停放，不得覆盖井盖等装置；

4.按《物业服务合同》约定支付车位物业服务费；

5.因小区施工需要进入履带式车辆的应做好履带的防护，不得对园区内的道路造成破坏；

6. 。

（四）休闲娱乐： 。

（五） 。

第十五条 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和免疫。未经登记和免疫的，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）应当随身携带清洁用具，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动物养殖、销售场所；

（七）按照规定给犬只佩戴犬牌，束犬绳，犬绳长度不得超过一点五米；

（八）在楼道、电梯及人员密集场所，应当采取贴身携带犬只或者收紧犬绳等近身约束犬只的安全措施；

（九）主动、及时避让行人；

（十）不得饲养 ；

（十一） 。

第十六条 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，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管理。

第十七条 本物业管理区域内规划用于停放汽车的车位（库），应当优先满足本物业管理区域内业主的停车需要。

本物业管理区域的车位、车库使用情况由物业服务人在物业管理区域内显著位置进行不少于七日的公示。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。

第十八条 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、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，物业服务人、业主委员会应当书面要求业主、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。

第四章 物业的维修养护

第十九条 业主、物业使用人应当按照下列规定维修、养护物业专有部分的，不得侵害其他业主的合法权益。

因维修物业或者公共利益，业主确需临时占用、挖掘本物业服务区域内道路、场地的，应征得业主委员会和物业服务人的同意；物业服务人确需临时占用、挖掘本物业服务区域内道路、场地的，应征得业主委员会的同意。

临时占用、挖掘的道路、场地，应在约定期限内恢复原状。

第二十条 物业存在安全隐患，危及公共利益或其他业主合法利益时，责任人应当及时维修。

第二十一条 因维修养护物业确需进入相关业主物业专有部分时，业主或物业服务人应事先告知相关业主、物业使用人，相关业主、物业使用人应给予必要的配合。

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，应负责修复并承担赔偿责任。

第二十二条 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，物业服务人可以向业主委员会或物业管理委员会说明情况，在第三方（如所在地居（村）民委员会或派出所或 ）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。

第五章 业主的共同利益

第二十三条 为维护业主的共同利益，全体业主同意在物业管理活动中授予物业服务人以下权利:

1.根据本规约制定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规章制度；

2.以告知、公示、劝阻、制止等必要措施制止业主、物业使用人违反本规约和物业管理相关法律法规的行为；

3.物业管理区域出现紧急状况，需要执行政府决定、命令时，采取必要措施；

4. ；

5. 。

第二十四条 业主可以以幢、单元、楼层为单位，共同决定本单位范围内的物业管理事项。

事项范围： ；

决定程序： 。

事项范围和决定程序由业主大会议事规则规定或者物业管理区域内全体业主共同决定。

第二十五条 利用本物业管理区域共有部分进行经营活动的，应当经业主大会决定或业主共同决定，产生的收入在扣除合理成本之后，属于业主共有。属于业主共有的经营收益，应当按照业主大会决定或者业主共同决定使用，可以用于补充专项维修资金，也可以用于业主大会和业主委员会工作经费、业主委员会成员工作津贴或者物业管理等方面的其他需要。

任何单位和个人不得擅自处分属于全体业主的共有物业。

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等费用。如经催告仍不支付的业主，物业服务人可在本物业管理区域内采取合法方式公示相关业主欠缴情况；仍不支付的，可以依法向人民法院提起诉讼。

业主应按法律法规的规定和本规约的约定支付专项维修资金等费用。如经催告仍不支付的业主，业主委员会可以依法向人民法院提起诉讼。

第二十七条 业主没有支付物业服务费、专项维修资金以及实施其他损害业主共同利益行为的，本规约对其如下共同管理权的行使予以限制： 。

第六章 违约责任

第二十八条 本物业管理区域内业主、物业使用人违反本规约的约定，侵害他人合法权益的，业主大会、业主委员会、物业服务人有权要求其改正；业主、物业使用人拒不改正的，应承担以下责任：

（一）停止侵害；

（二）排除妨碍；

（三）消除危险；

（四）恢复原状；

（五）损害赔偿；

（六） 。

第二十九条 业主、物业使用人违反本规约关于物业的使用、维护和管理的约定，妨碍物业正常使用或造成物业损害及其他损失的，业主大会、业主委员会、物业服务人或有利害关系业主可依据本规约向人民法院提起诉讼。

第三十条 业主、物业使用人违反本规约关于业主共同利益的约定，导致全体业主的共同利益受损的，业主大会、业主委员会、物业服务人可以依据本规约向人民法院提起诉讼。

第七章 附则

第三十一条 业主应当向物业服务人、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人、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。

第三十二条 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。

第三十三条 本规约经第［］次业主大会会议通过后生效。

第三十四条 本规约通过后七日内，在本物业管理区域内进行公示，由业主委员会保管，并向所在地街道办事处备案。

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 |  |  |  |
| 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 。 |