

景德镇市昌江区住房和城乡建设局文件



昌住建字〔2023〕34号

关于印发《昌江区住宅小区管理规约示范文本》 的通知

各乡（镇）、街道，各有关单位：

为深入贯彻落实区委、区政府关于基层治理工作的有关部署，深化城市基层党建引领社区物业治理，推动党建引领物业管理融入基层治理，加强和规范物业的使用、维护和管理活动，维护全体业主的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》和《江西省物业管理条例》等法律法规的规定，我局编制了《昌江区住宅小区管理规约示范文本》，现将该示范文本印发给你们，请参照执行。

附件：昌江区住宅小区管理规约示范文本；

(此页无正文)

昌江区住房和城乡建设局

2023年6月12日



昌江区住房和城乡建设局办公室

2023年6月12日印发

昌江区住宅小区管理规约示范文本

一、使用说明

1. 本示范文本适用于昌江区辖区范围内的业主大会筹备组和业主委员会制定、修改本物业管理区域《住宅小区管理规约》以及建设单位制定《住宅小区临时管理规约》时参考。

2. 《住宅小区管理规约》或《住宅小区临时管理规约》的名称为：物业管理区域名称+管理规约（或临时管理规约）。物业管理区域的准确名称和地址，以地名管理部门确定为准。

3. 制定《住宅小区管理规约》或《住宅小区临时管理规约》时，应当对示范文本中的“X”填写实际的词语、数据等。

4. 物业管理区域的四至边界、总占地面积、房屋总建筑面积，以及物业管理办公用房、物业管理经营用房的面积和位置等要素，以本物业管理区域划分确定文件或者建设工程规划许可证记载为准，不得擅自调整和改变。

5. 结合本物业管理区域实际，在制定《住宅小区管理规约》或《住宅小区临时管理规约》时，可以对示范文本中的条款进行删减、补充、完善，但不得违反国家、省、市法律、法规和有关规定。

6. 建设单位应当在销售物业之前，制定《住宅小区临时管理规约》，对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反临时管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。建设单位制定的《住宅小区临时

管理规约》，不得侵害物业买受人的合法权益。

7. 建设单位应当在取得商品房预售许可证或者现房销售备案前，会同《住宅小区前期物业服务合同》一并报送物业主管部门备案，制定的《住宅小区临时管理规约》应当在物业销售前向物业买受人明示，并予以说明。物业买受人在与建设单位签订物业买卖合同时，应当对遵守《住宅小区临时管理规约》予以书面承诺。

8. 考虑到《住宅小区临时管理规约》的制定主体是建设单位，物业管理区域处于前期物业管理阶段，尚未成立业主大会、选举产生业主委员会，建设单位可以结合实际情况删减有关业主大会、业主委员会等相关内容的表述

9. 《住宅小区管理规约（草案）》在提交业主大会会议审议前，应当主动征求物业所在地的乡（镇）人民政府或街道办事处以及居民（村）委员会党组织的意见。

10. 《住宅小区管理规约（草案）》经业主大会会议审议通过后，应当按规定报物业所在地的乡（镇）人民政府或者街道办事处备案，并向全体业主公布。

二、文本部分

XXXX 小区管理规约

《XXXX 小区管理规约》已经 XXXX 年 XX 月 XX 日业主大会会议审议通过，并于 XXXX 年 XX 月 XX 日报 XXXX 区 XXXX 街道办事处（乡镇人民政府）备案。

第一章 总则

第一条 为了加强和规范物业的使用、维护和管理活动，维护全体业主的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《江西省物业管理条例》等法律法规和《关于进一步加强昌江区物业管理工作的实施意见》相关规定，制定本管理规约。

第二条 本管理规约适用于本物业管理区域内物业的使用、维护及相关管理活动。临时进入本物业管理区域的其他组织和个人应当遵守本管理规约。

第三条 本物业管理区域的名称为 XXX 住宅小区，坐落于 XXX 路 XXX 号，隶属于 XXXX 乡（镇）人民政府或者街道办事处管辖。本物业管理区域是指东至 XXX、南至 XXX、西至 XXX、北至 XXX 四至范围内的区域，总占地面积 XXXX 平方米，房屋总建筑面积 XXXX 平方米。

第四条 本物业管理区域依法成立的业主大会，负责行使本物业管理区域内有关业主共同管理事项的决定权。依法选举产生的业主委员会、业主大会选聘的物业服务企业，在社区党组织的领导下负责有关法律、法规、本管理规约和其

他业主大会决定在本物业管理区域内的组织实施、监督管理工作。

乡（镇）人民政府或者街道办事处依法组建的物业管理委员会，按照规定行使业主委员会相关职责。

第五条 业主在物业使用、维护和管理中，享有法律、法规规定和本管理规约约定的权利，并应当履行法律、法规规定和本管理规约约定的义务，执行业主大会、业主委员会依法作出的决定和依法制定的其他物业管理相关制度。

第六条 本物业管理区域突发缺管、失管事件且影响业主、物业使用人正常生活时，全体业主应当支持、配合 XXX 乡（镇）人民政府或者街道办事处组织实施应急物业服务，并自觉履行相关义务。

第七条 突发公共事件应对期间，全体业主应当自觉服从、配合执行各级人民政府及其工作部门、乡（镇）人民政府或者街道办事处、居（村）民委员会、业主委员会、物业服务企业（或其他管理人）依法采取的各项应急管理措施。

第二章 物业使用与维护、维修

第八条 业主依法行使建筑物内专有部分权利，不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。

业主、物业使用人不得擅自改变物业专有部分使用性质。确需改变用途的，应当报有关行政主管部门批准。

第九条 业主、物业使用人应当遵守法律、法规的规定和住宅质量保证书、住宅使用说明书的约定，合理、安全使用物业，正确处理供水、排水、通行、通风、采光、维修、

装修、环境卫生、生态环境保护等方面的相邻关系。

第十条 业主专有部分存在安全隐患、危及公共利益及他人合法权益的，该业主应当承担房屋安全治理责任，及时采取有效措施，消除安全隐患。

业主不承担前款约定的房屋安全治理责任的，经业主大会同意，可以由物业服务企业进行治理，治理所需费用由责任人承担。

第十一条 业主、物业使用人因维护专有部分确需进入其他相关业主专有部分的，应当事先告知相关业主。相关业主应当予以配合。

第十二条 业主因房屋装修或者维修，确需临时占用业主共用道路或者场地的，应当事先征得业主委员会或者物业服务企业的书面同意，按照约定的临时占用范围使用，并在约定期限内恢复原状；造成损失的，应当承担赔偿责任。

供水、排水、供电、供气、邮政、通信、有线电视等专业单位，依据法律、法规和省、市规定职责履行相关管线和设施设备维修、养护责任时，确需临时占用、挖掘业主共有道路、场地的，应当事先告知业主委员会或者物业服务企业，并在维修、养护工程结束时，及时恢复原状。

第十三条 在物业共用部位禁止实施下列行为：

（一）违法改变物业的规划用途，违法搭建建筑物、构筑物；

（二）擅自占用、挖掘业主共用道路、场地；

（三）损坏或者擅自占用、移装共用设施设备；

(四)擅自利用业主共用部位、共用设施设备从事经营活动;

(五)长期占用物业共用部位堆放物品、停放车辆;

(六)违法改变排水、排烟管道;

(七)在楼道外墙随意铺设电力、电视、网络管线;

(八)法律、法规、规章禁止的其他行为。

第十四条 使用业主共有电梯,不得实施下列危及电梯安全或者不文明行为:

(一)在轿厢内蹦跳、打闹、使用明火、吸烟;

(二)在轿厢内遗撒垃圾及其污水,放任小孩便溺;

(三)运载电动自行车;

(四)超过电梯额定载重量运载货物;

(五)非紧急状态下使用紧急停止装置;

(六)电梯运行或者因故停止运行时强行掰轿厢门;

(七)法律、法规禁止的其他行为。

第十五条 本物业管理区域按照国家、省、市规定设立专项维修资金,用于物业保修期满后业主共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造。

业主交存专项维修资金的房屋转让的,该房屋分账户中的专项维修资金余额同时转让。

第十六条 专项维修资金的管理由市所属专项维修资金管理机构管理。

第十七条 业主应当按照下列标准和方式，按时足额交存专项维修资金：

（一）新交付房屋的，按照市专项维修资金管理机构公布的交存标准，交付至专项维修资金管理机构指定的专用账户；

（二）已交付房屋未交存专项维修资金的，按照市专项维修资金管理机构公布的交存标准，向市专项维修资金管理机构指定的专用账户交存专项维修资金；

第十八条 物业共用部位、共用设施设备维修、更新、改造需要使用专项维修资金的，由业主委员会根据规定程序组织实施，并向全体业主公布使用结果。业主大会决定委托物业服务企业实施物业共用部位、共用设施设备维修、更新、改造的，由物业服务企业提出实施方案，经业主委员会审核通过后，报业主大会决定后组织实施，并向全体业主公布使用结果。

使用专项维修资金的，所需资金由该项目的共有业主按照专有部分建筑面积占比，在专项维修资金账户中共同分担；未交存专项维修资金或者账户余额不足的，由该业主按照比例另行出资。

第十九条 本物业管理区域专项维修资金，下列可以启用应急维修：

（一）消防、排水管道及其相关设施设备严重故障的；

（二）电梯因故障停止运行，或者经检验、评估确认存在严重安全隐患，可能危及人身、财产安全的；

（三）较大面积建筑幕墙、外墙墙面以及建筑附属构件

脱落或者有脱落危险的；

（四）屋顶、露台、外墙严重漏水，影响正常使用的；

（五）危及房屋安全和人身财产安全的其他紧急情况。

实施前款应急维修，由物业服务企业或者业主提出建议，经业主委员会或者社区居委会证明核实，即可组织申报应急维修，并向全体业主公示。

第二十条 业主委员会应当建立使用专项维修资金的工程项目预（决）算第三方专业机构审计机制，根据审计意见完善维修、更新、改造工程的施工方案，并向全体业主公示决算审计结果。

鼓励业主委员会或者物业服务企业对维修、更新、改造费用总额超过 X 万元或者单项工程费用超过 X 万元的项目，通过招标投标等竞争性方式择优确定施工单位。

第三章 装修与外观维护

第二十一条 业主、物业使用人装修房屋的，在工程开工前应当向物业服务企业或者房屋管理机构进行申报登记，并接受物业服务企业、业主委员会、居（村）民委员会对施工现场的监督检查。物业服务企业有权对进入本物业管理区域的施工人员身份进行核实，施工人员应当予以配合。

第二十二条 为维护房屋安全，禁止实施下列危害房屋使用安全的行为：

（一）拆改房屋基础、梁、柱、楼板、墙体（户内填充墙除外）等建筑主体和承重结构构件；

（二）在楼面板上砌墙等超过设计标准增加房屋使用荷载；

（三）在承重墙体、梁柱构件和楼面、楼梯结构层凿槽、钻孔，危害结构安全和耐久性；

（四）将不具备防水要求的房间、阳台等改为卫生间、厨房间；

（五）擅自挖建地下室或者降低房屋地坪标高；

（六）违反法律、法规和设计的要求，破坏房屋结构、危害房屋使用安全的其他行为。

第二十三条 装修施工不得产生妨碍他人正常生活、学习和工作的噪声、粉尘、臭气等环境污染。在十二至十四时、二十时至次日八时不得进行产生噪声等污染影响他人正常休息的装修活动。

第二十四条 装修垃圾应当按照下列约定处理：

（一）粉（颗粒）状弃土、弃料和线（条）状、块状弃料，应当在装修房屋内装袋封口或捆绑，不得混入生活垃圾，不得向房屋外抛撒；

（二）装修垃圾中的油漆桶、废荧光灯管、节能灯等有害垃圾应当投放在有害垃圾收集容器内；

（三）废弃的家电、家具、卫浴设备 etc 大件垃圾应当投放在位于 XXXX 位置的大件垃圾暂存场所内，不得混入装修垃圾；

（四）业主、物业使用人自行委托施工单位或者装修垃圾运输单位收运装修垃圾的，装袋、捆绑的装修垃圾在共有

场地上的堆放时间不得超过 XX 小时；

（五）业主、物业使用人委托物业服务企业收运装修垃圾的，应当将装袋、捆绑的装修垃圾投放在位于 XXXX 位置的装修垃圾暂存场所、设施内，并按照物业服务合同约定，向物业服务企业支付装修垃圾处理费。

业主、物业使用人和物业服务企业不得委托个人或者未依法取得建筑垃圾运输核准文件的单位及其车辆收运装修垃圾。

第二十五条 为维护物业管理区域房屋外观、容貌，禁止实施下列行为：

- （一）擅自改变房屋外立面、门窗的形状、颜色；
- （二）擅自在门、窗外加设超过国家规定标准的雨棚；
- （三）在规划设计围墙（围护）、绿篱或者外墙开设门窗；
- （四）在房屋外墙安装超出外墙投影面的防盗窗、花架；
- （五）封闭规划设计空调外机平台且挪作他用；
- （六）其他不符合城市容貌标准的行为。

第四章 环境和绿化保护

第二十六条 为维护物业管理区域整洁、优美环境，禁止实施下列行为：

- （一）随地吐痰、便溺；
- （二）不按规定定点投放生活垃圾，或者在电梯轿厢内、

道路上滴漏、遗撒生活垃圾及污水；

（三）在共用部位倾倒生活、生产污水、粪便；

（四）在露天场所和垃圾收集容器内焚烧树枝（叶）或者其他废弃物；

（五）在建筑物、构筑物的外墙、楼道、电梯和树木、电线杆、户外管线及其他户外设施上非法从事张贴、涂写、刻画活动；

（六）设置不符合城市容貌标准的商铺店名招牌、指标牌；

（七）在公共部位乱扔烟蒂等；

（八）法律、法规和规章规定的其他影响环境卫生的行为。

第二十七条 为防止、减少大气污染，禁止实施下列行为：

（一）在住宅内开设餐饮服务项目；

（二）在未配套设立专用烟道的经营用房内新（改、扩）建产生油烟、异味、废气的餐饮服务项目；

（三）在露天焚烧秸秆、落叶、木柴、树木等产生烟尘污染的物质；

（四）在露天焚烧沥青、油毡、橡胶、塑料、皮革、垃圾等产生有毒有害或者强烈异味气体的物质；

（五）贮存、加工、制造或者使用产生异味、恶臭气体的物质；

（六）不使用规划设计烟道，且将厨房油烟直接向室外或者排入下水管道。

（七）违反规定燃放烟花爆竹，或者在共有部位焚烧香烛；

（八）法律、法规和规章禁止的其他污染大气的行为。

第二十八条 为防止噪声污染，禁止实施下列行为：

（一）使用高音广播喇叭或者其他发出高噪声的方式招揽顾客的；

（二）清晨或者傍晚组织文娱活动使用的音响器材音量超过四十五分贝的；

（三）使用家用电器、乐器或者进行其他室内娱乐活动的音量超过五十五分贝的；

（四）商铺货物装卸、汽车修理、门窗加工、石材加工、制冰轧冰等活动产生的噪声妨碍他人正常生活、学习和工作的；

（五）法律、法规和规章禁止的其他行为。

第二十九条 禁止在物业管理区域内饲养家禽、家畜、食用鸽。

业主、物业使用人饲养信鸽应当遵守有关规定，不得在业主共用部位设置鸽棚、鸽笼，不得污染环境卫生，不得扰民，并及时清理在共用部位、共用设施上的鸽毛、鸽粪。鸽粪污染其他业主物品的，由饲养人承担赔偿责任。

第三十条 禁止饲养、繁殖、经营烈性犬和列入禁养名录的大型犬。

业主、物业使用人饲养或者临时接收寄养犬只，应当遵守下列约定：

（一）饲养人、临时寄养接收人应当符合法定条件；

（二）按规定为犬只接种狂犬病疫苗、办理相关手续并将相关信息告知业主委员会和物业企业；

（三）不得遗弃、虐待犬只，犬只吠叫时采取止吠器等有效措施及时制止，不得干扰他人正常生活；

（四）犬只死亡的，将犬尸送至农业农村部门公布的无害化处理场所，不得随意掩埋或者丢弃。

第三十一条 业主、物业使用人携犬出户的，应当遵守下列约定：

（一）携犬出户的业主、物业使用人应当具备完全民事行为能力；

（二）用犬链有效管控犬只，其中大型犬的犬链长度不得超过一点五米，其他犬的犬链长度不得超过两米，并为大型犬佩戴嘴套；

（三）不得放任或者驱使犬只恐吓、伤害他人，并在电梯、楼梯等狭小空间收紧犬链或者怀抱犬只等方式主动避让他人；

（四）及时清理犬只在道路、绿地或其他共用场地、设施上的排泄物；

（五）不得实施其他违反法律、法规规定的养犬行为。

第三十二条 禁止在商住综合楼和住宅楼的经营性用房内设立犬只养殖、寄养、交易经营场所。

物业服务企业、业主、物业使用人等单位和个人，发现未被有效管控、无法现场查明养犬人身份等信息的流浪犬只的，可以报告综合行政执法部门处理，或者将其送至犬只收容留检场所。

第三十三条 全体业主是业主共有绿地的养护管理责任人，负有保护绿化的义务。

委托物业服务企业按照绿地养护技术规范，做好绿化设施维护和树木花草养护工作，及时补种缺损苗木，保持树木花草繁茂和设施整洁完好。对违反绿化管理的行为进行监督管理。业主、物业使用人应当予以支持和配合。

第三十四条 为维护良好的绿地绿化环境，禁止实施下列损害绿地绿化的行为：

（一）依树盖房、搭棚、架设天线、晾晒衣物、悬挂设施、捆绑树身；

（二）绿地内取土、堆放物品、停放车辆、倾倒废弃物、炊、打鸟；

（三）擅自占用、挖掘绿地，或者在绿地内铺路、开垦种植蔬果；

（四）在绿地水景水域内游泳、洗衣物；

（五）擅自修剪、砍伐、迁移树木、绿篱、花卉，破坏草坪；

（六）损坏绿地设施、设备；

（七）法律、法规、规章禁止损害绿地的其他行为。

第三十五条 业主共有绿地内的树木有下列情形之一

的，业主、物业使用人可以向物业服务企业或者业主委员会提出修剪或者处理的建议，由物业服务企业按规定和技术规范进行修剪或者处理，消除影响：

- （一）因树木生长影响物业管理区域道路照明的；
- （二）因树木生长影响房屋内采光、通风和居住安全的；
- （三）树木发生病虫害或者自然枯死的。

第三十六条 对规划设计的建筑物底层房屋的封闭型专用绿地，底层房屋业主不得改变专用绿地围栏或围护的类型、结构、高度，不得扩大绿地范围，不得在围栏或围护上开门。

业主自主在专用绿地或者专有绿地内种植的树木，因树木生长影响其他业主、物业使用人房屋采光、通风和居住安全，且发生树木修剪争议的，相关业主可以申请业主委员会进行调解，并在物业服务企业或者其他绿化专业人员的指导下进行修剪，消除争议和影响。

第五章 公共秩序和消防安全

第三十七条 为满足治安管理需要，本物业管理区域设置人行通道出入口电子门禁系统，出入人员应当遵守下列约定：

- （一）业主、物业使用人（含携带非机动车）应当使用规定的刷卡或者通过人脸识别后进入；未携带门禁卡的，应当主动、如实向安保值勤人员表明身份；
- （二）非业主、物业使用人（含携带非机动车）应当在

人行通道口接受安保值勤人员的询问、登记，出示有效的身份证件，表明进入理由和受访业主、物业使用人姓名、住址；

（三）任何单位、个人携带业主共用设施设备及其零部件离开的，应当接受安保值勤人员的询问、检查、登记，说明理由或者提供业主委员会出具的书面证明；

（四）携带或者运输家用电器、家具等大件物品离开的，大件物品的所有权人应当向安保值勤人员说明事实，接受登记。

为应对突发公共事件，物业管理区域采取进入人员体检检查措施的，出入人员应当予以配合。

第三十八条 为维护物业管理区域内道路、场地上机动车通行顺畅、安全和停放有序，驾驶人员应遵守下列约定：

（一）按照机动车通行标志标识的方向行驶，行车速度不超过 20 千米/小时，禁止鸣号，并主动避让行人和非机动车；

（二）禁止在消防车通道和其他妨碍行人、车辆通行的道路和场地上停放机动车；

（三）有专停车位、车库或者租赁专停车位、车库的，应当在专停车位、车库内停放，无特殊情况不得占用业主共用停车泊位；

（四）无专有、专停车位车库的，应当在划设的共用停车泊位内停放，不得擅自占用专有或者专停车位、车库；

（五）停放期间一律关闭机动车防盗报警器；

（六）禁止除垃圾清运、应急救援、医疗救护、施工作

业、快递邮政、家私和装修材料搬运以外的载重零点七五吨以上机动车和装载危险物品的车辆驶入。

第三十九条 为保证公共安全设施正常运行，禁止实施下列行为：

（一）故意损坏、拆除按规定设置的监控系统、线路和装置；

（二）破坏机动车、人员出入口自动识别系统；

（三）故意损坏、拆除楼道门禁系统、设备，或者人为限制楼道门自动关闭功能；

（四）高空抛物；

（五）违反规定出租房屋、车棚车库以及进行其他违法经营活动；

（六）存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品；

（七）法律、法规、规章禁止的其他影响公共安全的行为。业主出租或者出借房屋供他人居住的，应当将出租或者出借

房屋的房号，以及承租或者借用人姓名、身份证号和机动车号牌等信息告知物业服务企业。

第四十条 为预防火灾和减少火灾危害、保护生命和财产安全，禁止实施下列行为：

（一）损坏或者擅自挪用、拆除、停用消防设施、器材，不得埋压、圈占消火栓，不得占用防火间距；

（二）擅自占用、堵塞、封闭消防疏散通道或消防箱、

消防登高面、安全出口；

（三）违反规定在停车场、楼道、走廊等共用部位铺设电缆、电线为电动自行车、自动汽车充电；

（四）擅自使用消火栓水源；

（五）擅自在业主共用电源设备上接线、取电；

（六）法律、法规、规章禁止的其他损害消防安全的行为。

第四十一条 业主、物业使用人不得擅自安装个人自用电动汽车充电桩，杜绝消防安全隐患。

业主需要在专停车位、车库安装个人自用电动汽车充电桩的，应当遵守下列约定：

（一）向供电公司提出报装申请，经供电公司查看，安装部位符合供电条件；

（二）向业主委员会报告，并经物业服务企业查看，安装部位和供电路径符合消防条件；

（三）选择取得相应资质的施工单位进行施工和安装。

符合前款规定后，供电公司需要物业服务企业或者业主委员会出具同意安装、使用充换电设施的书面证明的，物业服务企业或者业主委员会应当及时开具，不得无故阻挠。

第四十二条 业主大会决定在电动自行车集中停放区域安装电动自行车充电桩的，由业主委员会会同物业服务企业选择安装区域、安装方案，按规定向供电公司提出报装申请，经供电公司专业人员查看，且符合供电条件的，方可组织施工。

电动自行车充电桩竣工后，业主委员会应当向业主、物业使用人公布充电桩具体位置、操作使用规范、付费标准和付费方式等。

第四十三条 为保护燃气设施安全，禁止在燃气设施保护范围内实施下列行为：

（一）侵占、损毁、擅自拆除或者移动燃气设施、安全警示标志和保护装置；

（二）建设占压地下燃气管线的建（构）筑物或者其他设施；

（三）挖掘、取土等作业或者动用明火；

（四）倾倒、排放腐蚀性物质，或者倾倒渣土、堆放重物；

（五）种植深根作物；

（六）擅自操作共用燃气阀门；

（七）其他危及燃气设施安全的活动。

任何单位和个人发现可能危及燃气设施、安全警示标志和保护装置的行为，有权予以劝阻、制止；经劝阻、制止无效的，应当立即向燃气主管部门、安全生产监督管理部门和公安机关报告。

第四十四条 为维护燃气使用安全，禁止实施下列行为：

（一）擅自安装、改装、拆除户内燃气设施和燃气计量器具；

（二）暗埋、封闭燃气管道；

- (三) 将燃气管道作为负重支架或者接地引线;
- (四) 使用国家明令淘汰、达到报废标准或者与当地燃气气源不相适配的燃气燃烧器具;
- (五) 使用超过使用期限的燃气连接管;
- (六) 使用非法制造、报废、改装或者超期限未检验及经检验不合格的气瓶;
- (七) 加热、摔砸、倒卧、曝晒气瓶;
- (八) 影响燃气使用安全的其他行为。

第六章 物业服务费和经营管理

第四十五条 业主应当按照业主委员会与物业服务企业依法订立的物业服务合同约定的标准, 按时足额交纳物业服务费、专用车位管理费等物业服务相关费用。

物业服务企业已经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服务为由拒绝支付物业服务相关费用。

第四十六条 业主将房屋出租或者出借供他人居住的, 应当与承租人或者借用人书面约定物业服务相关费用缴纳责任人。约定由承租人或者借用人交纳物业相关费用而未交纳的, 该业主有义务督促其交纳, 或者承担交纳责任。

业主转让房屋的, 应当在房屋过户前向物业服务企业结清应当交纳的物业服务相关费用, 或者与房屋受让人书面约定未结清物业服务相关费用的交费责任人, 并将书面约定复印件交物业服务企业保存。

第四十七条 业主、物业使用人委托物业服务企业提供特约服务的，所需费用由委托人与物业服务企业约定。

第四十八条 业主、物业使用人和其他外来机动车在业主共用道路、场地停车泊位停放机动车的，应当按照共用停车泊位收费标准交纳停车费用。业主、物业使用人个人所有的机动车享有停车收费优惠。

前款规定的共用停车泊位收费标准、优惠对象等由业主大会决定，并在机动车出入口显著位置公示。

第四十九条 利用下列物业共用部位、共用设施设备产生的收益，扣除合理成本后，属于业主共有：

- （一）物业管理经营用房的经营收益及利息；
- （二）共用场地、共用设施设备的经营收益及利息；
- （二）共用场地、共用部位设置广告设施的收益及利息；
- （三）共用道路、场地停车泊位停车收费的收益及利息；
- （四）其他共有物业产生的合法收益及利息。

第五十条 物业共用部位、共用设施设备的经营方式，根据物业管理区域的实际，由业主大会在下列方式中选择确定：

- （一）委托业主大会聘请的物业服务企业经营，并与业主委员会订立委托经营协议；
- （二）授权业主委员会经营。

按照前款规定从事经营活动的物业服务企业或者业主委员会应当按规定开设专用账户，专户存取，单独核算，向全体业主公开经营协议。

第五十一条 业主大会成立前，建设单位、前期物业服务企业从事物业共用部位、共用设施设备经营活动的，应当自业主大会决定经营方式之日起三十日内，将属于业主共有的经营收益及利息划入物业服务企业专用账户，或者业主大会基本账户（或业主委员会专用账户），并向全体业主公布。有前款情形的，业主委员会应当委托第三方审计机构对建设单位、前期物业服务企业的经营收益、经营成本等进行审计，并向全体业主公布审查结果。

第五十二条 业主共有收益，限用于下列范围：

- （一）补充入专项维修资金专用账户；
- （二）物业共用部位、共用设施设备日常维修的支出；
- （三）建设、更新、改造物业管理区域视频监控、车辆和人员出入检测系统、门禁系统及其设施设备的支出；
- （四）购买业主共有绿地补种缺损树木、花草的支出；
- （五）业主大会、业主委员会运作所需经费的支出；
- （六）向业主委员会专（兼）职事务工作人员支付报酬或者向业主委员会成员支付工作津贴的支出；
- （七）物业管理需要的其他支出。

业主共有经营收益不得用于投资，不得借贷给他人或者为他人提供担保。

第五十三条 业主共有收益，应当按照下列程序使用：

- （一）用于本管理规约第五十二条第一项用途的，由业主委员会提出补充入专项维修资金账户的数额，经业主大会会议审议通过后，按照业主专有部分建筑面积占比，分配记

入业主的专项维修资金账户；

（二）用于本管理规约第五十二条第二项至第四项用途且单项支出预算 X 万元以下的，由业主委员会讨论决定后组织实施；单项支出预算超过 X 万元以上的，经业主大会会议审议通过后组织实施；

（三）用于本管理规约第五十二条第五项至第七项用途的，由业主委员会提出年度预算或者支出项目预算，经业主大会会议审议通过后组织实施。

业主共有收益委托物业服务企业管理的，由物业服务企业提出使用建议，并按照前款约定的程序执行，业主委员会负责对共有收益使用、管理情况的监督。

业主委员会应当将每年度业主共有收益的收支出明细，于下年度三月底前向全体业主公示。

第七章 违约责任

第五十四条 违反本管理规约的行为，法律、法规和规章已有法律责任规定，由行政执法机关依法追究其法律责任。

第五十五条 违反本管理规约，业主、物业使用人侵害业主共同利益的，由业主委员会、物业服务企业责令其停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状；造成损失的，赔偿损失；拒绝赔偿的，由业主委员会依法提起诉讼。

第五十六条 违反本管理规约，业主未按照物业服务合同约定的标准，按时足额交纳物业服务相关费用的，由物业服务企业、业主委员会责令限期交纳，经两次书面催交或者

催交期限超过一个月仍未缴纳的，由物业服务企业依法提起诉讼。

第五十七条 违反本管理规约，有下列情形之一的，物业服务企业按照下列约定处理：

（一）有专有或者专用车位、车库，且未在专有、专用车位车库停放机动车的，责令改正；拒绝改正的，按共用停车泊位标准收取停车费；

（二）业主、物业使用人在共用停车泊位停放机动车，且拒绝交纳停车费的，责令改正；拒绝改正的，取消其停车收费优惠待遇；

（三）业主、物业使用人在专有或者专用车位、车库、共用停车泊位外的其他道路、场地停放机动车，影响行人、车辆通行的，责令立即改正；拒绝改正或者多次发生的，向全体业主公示该业主违约信息；

（四）其他外来机动车拒绝交纳共用停车泊位停车费的，责令立即改正，拒绝改正的，可以限制其再次驶入的权利；

（五）机动车驾驶人故意将机动车停放在物业管理区域入口，且堵塞其他机动车出入的，责令立即改正；拒绝改正的，立即报公安机关处理。

第五十八条 违反本管理规约，业主、物业使用侵害他人权益的，由当事人双方协商解决，协商难以解决的，受侵害人可以提请业主委员会协调处理；当事人对协商结果不满意的，可以依法提起诉讼，请求侵害人承担民事责任。

第五十九条 违反本管理规约，业主、物业使用人认为

物业服务企业或者业主委员会履行职责中侵害其合法权益的，受侵害业主、物业使用人可以申请乡（镇）人民政府、街道办事处，或者物业主管部门协调处理。

第八章 附 则

第六十条 本管理规约下列名词的含义：

（一）业主，依法登记取得或者通过以下情形取得建筑物专有部分所有权的人，应当认定为业主：

1. 因人民法院、仲裁机构的法律文书或者人民政府的征收决定等，导致物权设立、变更、转让的，自法律文书或者征收决定等生效时；

2. 因继承取得物权的，自继承开始时；

3. 因合法建造房屋等事实行为设立物权的，自事实行为成就时。基于与建设单位之间的商品房买卖民事法律行为，已经合法占有建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的人，可以认定为业主。

4. 已经达到交付使用条件，尚未出售或者尚未向物业买受人交付的专有部分，建设单位为业主。

（二）物业使用人，是指房屋承租人和实际使用房屋的其他人；

（三）共用部位，是指物业管理区域内属于全体业主或者单幢物业的业主、物业使用人共同使用的公共门厅、楼梯间、电梯间、管道井、设备间、过道、值班保安室、公共停车位、房屋承重结构、户外墙面、屋面和道路、场地、绿地

等部位；

（四）共用设施设备，是指物业管理区域内属于全体业主或者单幢物业的业主、业主使用人共同使用的供水箱、水泵、排水管道、窨井、化粪池、垃圾箱（房）、电梯、楼道照明设施、小区道路照明设施、安全防范智能系统、消防设施、避雷装置、单元防盗门、文化体育设施、绿化设施和区域围护等设施设备；

（五）物业管理办公用房，是指与物业管理区域配套建设，属于业主共有，免费提供物业服务企业项目部、业主委员会办公使用的房屋。具体位于 XXXX，共 X 间，总建筑面积 XXX 平方米。

（六）物业管理经营用房，是与指物业管理区域配套建设，属于业主共有，用于产生业主共有收益的经营性房屋。

第六十一条 本管理规约自业主大会会议通过之日起施行。乡（镇）人民政府（或街道办事处）对本管理规约备案审查中指出存在合法性问题的条款暂停执行，并通过业主大会会议修正后重新公布。