**管 理 规 约**

为了维护**×××小区**（以下简称本住宅小区）全体业主、使用人在物业管理活动中的合法权益，维护公共环境和秩序，保障物业的安全与合理使用，规范物业服务企业选聘，根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《××省住宅物业管理规定》等规定，结合本住宅小区的实际情况，经年月 日业主大会会议讨论通过，制定本规约。

第一部分  物业的使用

第一条 （业主、使用人权利与义务）

业主是物业管理的责任主体。业主、使用人在物业管理活动中依照《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《上海市住宅物业管理规定》等相关法律、

法规的规定以及本规约约定， 享受相应的权利，履行相应的义务。

本住宅小区内属于建设单位所有、未销售的物业，其共用部分应当纳入统一管理。

第二条 （相邻关系）

业主、使用人应当遵守物业管理法律、法规、规章、制度和本规约约定，按照有利于物业使用、安全以及公平、合理的原则，正确处理供水、排水、通行、通风、采光、噪音、维修、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面的相邻关系。

第三条 （物业使用原则）

  业主、使用人在物业使用中，应当遵守物业使用的相关规定以及本物业管理区域车辆停放、电梯使用、空调安装、垃圾投放等管理制度和约定，不从事法律、法规、规章和规范性文件中规定的禁止性行为。

第四条 （物业装饰装修）

业主、使用人应当按照下列规定装饰装修物业：

（一）装饰装修房屋应当遵守国家、本市的相关规定以及本规约约定，遵守装饰装修的注意事项，不从事破坏房屋承重结构等装饰装修的禁止行为；

（二）装饰装修房屋前，应当事先告知物业服务企业，并会同装饰装修单位与物业服务企业签订住宅装饰装修管理协议。

（三）如实填写《房屋装饰装修（零星施工）登记备案表》，随附房地产权证、业主身份证复印件，交至物业服务企业（小区管理处）；属于使用人装饰装修的，还需另附租赁合同、使用人身份证复印件和业主授权文书。同时，积极配合物业服务企业办理施工单位和施工人员的出入凭证，积极配合物业服务企业对出入小区施工工具、装饰装修材料的查验记载。

（四）在装饰装修房屋期间，配合物业服务企业对装饰装修房屋情况的现场巡查；

（五）在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不擅自占用共用部分；

（六）施工期间采取有效措施，减轻或避免施工过程中对相邻业主或使用人日常生活造成的影响， 每日18时至次日8时以及法定节假日（含双休日）全天，不得在已交付使用的住宅楼内进行敲、凿、锯、钻等产生噪声的装饰装修作业；在其他时间进行装饰装修作业的，应当采取噪声防治措施，避免干扰他人正常生活；

（七）合理使用水、电、气等共用设施设备，不擅自移装、拆改；业主、使用人在装修住宅中，应预留共用设备的检修孔，方便共用设备的维修；

（八）因装饰装修房屋影响物业共有部分、共用设施设备的安全使用以及侵害相邻业主合法权益的，应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任；

（九）发现装饰装修企业、施工人员或物业服务企业有强制装饰装修行为的，应及时向公安机关或相关部门报告。

第五条 （物业转让、租赁规范和违规行为的处置）

业主、使用人应当遵守国家、本市关于房屋租赁的有关规定，尊重社会公德，不得危及住宅物业的安全，不得损害其他业主、使用人的合法权益，并履行治安、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。业主转让或者出租物业后，当事人应当于物业专有部分买卖合同或者租赁合同签订之日起30日内，将物业专有部分转让或者出租情况以及通讯方式向政府相关管理部门备案，同时告知物业服务企业、业主委员会。

业主转让物业，应当与物业服务企业结清物业服务费用、物业服务资金、建筑物及其附属设施维修资金；出租物业，约定由承租人交纳物业服务费用、物业服务资金的，从其约定，业主负连带交纳责任。

居住房屋租赁，必须符合本市规定的房屋出租条件、最小出租单位、最低承租面积和租住人数限制等相关规定。业主、使用人不得将房屋用作集体宿舍出租；不得擅自改变房屋原设计功能和布局；不得将一间原始设计为居住空间的房间分割、分隔、搭建后出租，或按床位出租；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出租供人员居住。

业主、使用人有上述违法违规行为，业主委员会可书面要求业主或承租人限期纠正。违法违规行为被有关管理部门责令改正的，业主应当及时整改，或书面授权第三方机构代为整改，并采取临时性措施，确保出租房屋使用安全。

第六条 （擅自改变物业使用性质的处置）

业主、使用人应当按照规划管理部门批准或者房地产权证书载明的用途使用物业，不得擅自改变物业使用性质。擅自改变物业使用性质，损害其他业主或使用人合法权益的，业主委员会可以书面要求业主或使用人限期改正；相关业主或使用人可以向物业服务企业、相关行政管理部门及其设立的服务热线投诉举报。

第七条 （违法搭建的处置）

业主、使用人在物业使用过程中，不得违法搭建建筑物、构筑物；不得将房屋内卧室、起居室等部位改为卫生间或厨房间；不得改变卫生间、厨房间的原始设计位置；不得改变房屋的基础、承重墙体、梁柱、楼盖、屋顶等房屋原始设计承重构件，以及扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接房屋与阳台的砖、混凝土墙体的行为。

业主、使用人有上述违规行为的，业主委员会可以书面要求业主或使用人限期改正；相关业主、使用人可以向物业服务企业、相关行政管理部门举报。

第八条 (电梯的安全使用管理及安全隐患的处置)

业主、使用人应当遵守法律、法规明确的电梯安全使用管理规定，遵守安全使用说明和安全注意事项，不得实施下列行为：

（一）乘用明示处于非安全状态的电梯；

（二）超过额定载荷使用电梯和乘用超过额定载荷的电梯；

（三）采用非正常手段开启电梯层门或轿箱门；

（四）破坏电梯安全警示标志、报警装置或电梯零部件；

（五）携带危险品乘用电梯；

（六）其他影响电梯安全运行的行为。

学龄前儿童应当在成年人陪同下乘用电梯。

电梯故障或存在安全使用风险，经质量技术监督部门和特种设备检测检验机构检测，需要进行安全评估和修理、改造、更新并由检验机构或质量技术监督部门发出整改通知的，由全体业主或部分共有业主委托有资质的专业单位实施安全评估和修理、改造、更新，相关费用由全体业主或部分共有业主共同承担，所需经费可按相关规定在住宅专项维修资金中列支，也可由全体业主或部分共有业主自行筹集。

第九条 (空调的安装使用管理及安全隐患的处置)

业主、使用人应当按住宅设计规范、住宅设计标准明确的要求安装空调，安装在统一专门用于安装空调设备的座板和空调冷凝水排水管道或接纳空调冷凝水的阳台排水系统；不得在空调设备上增加其他负载，并定期对空调设备的安全进行检查和维护。发生下列情况之一的，业主、使用人应当及时采取措施消除安全隐患：

（一）空调设备超过设计使用期限的；

（二）空调设备安装架和紧固件出现松动或者严重锈蚀的；

（三）物业服务企业告知空调设备安装架和紧固件出现松动或者严重锈蚀的。

业主、使用人使用空调产生噪声超过国家和本市有关环境噪声标准的，应当停止使用，并采取维修、更新等有效措施，降低噪声污染。

第十条 (物业消防安全管理和隐患处置)

业主、使用人应当遵守国家和本市相关法律、法规和规范性文件的规定，依法依规安全使用和维护本物业管理区域内的消防设施设备；不得占用或封闭消防应急疏散通道、占用消防登高面；不得损坏消防设施设备，不得影响消防安全。业主有违反消防安全的行为被公安机关等部门责令整改的，应当按照要求及时整改。

第十一条 (车辆停放管理)

业主、使用人应当遵守本住宅物业管理区域机动车停车管理制度，听从停车管理人员的指挥，按照规定或者约定交纳车辆停放费用，如实向物业服务企业或停车管理服务单位提供有效的通讯联系方式，为突发事件处置提供便利。

本住宅物业管理区域内属全体业主共有的机动车停车位共个，其中设置固定停车位个，不固定停车位个，机动车停车位应当按照业主优先及业主首辆车优先的原则予以使用，委托物业服务企业出租机动车停车位，业主应提供房屋产权证、车辆产权证等材料，办理机动车停车位租赁登记手续。

机动车停车位收费标准如下：

（一）长期停车：每辆每月元，由物业服务企业与车位承租人签订租赁合同。（同一业主需要停放复数车辆的：第一辆元/月，第二辆 元/月，第三辆

元/月，以此类推。）

（二）临时停车：一小时内不收费；超过一小时每辆收取元；过夜每辆收

元。

有产权车位或与车位所有权人签订长期车位租赁合同（租赁期一年以上）且经过其同意的新能源汽车用户可以按照有关规定申请安装自用充电设施。根据实际需求情况，经业主委员会和物业服务企业协商一致，可以在全体业主共有的机动车停车位上安装适量充电设施为业主提供服务，由物业服务企业申请安装并实施管理。

车辆停放不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口和消防车通道，不得妨碍消防设施的使用，不得擅自停放他人车位,不得影响行人和其他车辆的正常通行。对车辆违反本规约擅自停放经劝阻无效的，由业主委员会或物业服务企业强制拖离，因拖车产生的牵引车、临时停放等相关费用，由违规擅自停车者承担。

业主、使用人不得在物业管理区域内属业主共有的车位或道路上擅自设置地锁。业主、使用人有擅自设置地锁行为的，业主委员会或物业服务企业可以劝阻；劝阻无效的，业主委员会或受业委会委托的物业服务企业可以书面要求其限期整改；逾期未整改的，由业主委员会或受业委会委托的物业服务企业予以处理。

第十二条 (垃圾分类管理)

业主、使用人按照相关法律、法规、规章的规定，对其产生的生活垃圾进行户内分类并分类投放；应当爱护垃圾厢房、垃圾分类收集容器等生活垃圾分类设施设备。

如有违反上款行为的，由业主委员会或物业服务企业予以劝阻；劝阻无效的，业主委员会可以将上述行为人及其行为在公示栏中予以公示。

第十三条 (物业使用的其它约定)

业主、使用人在物业使用中，还应遵守下列约定：

（一）宠物饲养：     /     ；

（二）阳台封闭：            /               ；

（三）晒衣架安装：          /               ；

（四）卫星电视接收设施安装：        /        ；

（五）在公共区域进行文娱活动：    /    ；

（六）                   /                    。

第十四条 (文明居住管理)

全体业主（使用人）应当自觉遵守《上海市民文明居住行为规范》，不得发生违反规范的不文明居住行为，违反规范且属于公民物业使用领域征信范围的，将被纳入本市公共信用信息平台。

第十五条 (物业的维修养护)

业主、使用人共同约定应当按照下列规定维修养护物业：

（一）对物业专有部分的维修养护，不侵害其他业主的合法权益；

（二）因维修养护物业确需进入相关业主的专有部分时，业主或物业服务企业应事先告知相关业主，相关业主应给予必要配合。相关业主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。

（三）因维修物业或者公共利益，确需临时占用、挖掘道路、场地的，须向业主委员会和物业服务企业提出书面申请，业主委员会和物业服务企业应在接到申请之日起**3**日内作出是否同意的书面决定；逾期不作出决定的，视为同意。业主、使用人临时占用、挖掘道路、场地的，须在约定的时间内恢复原状；造成损失的，应当赔偿。

（四）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，责任人应当及时应急维修；责任人不履行或者无法履行应急维修义务，且需进入物业内部应急维修的，授权物业服务企业可在公安机关或者居委会到场见证下实施应急维修，维修中发生的费用由责任人承担。

（五）建设单位应按国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。在保修期内出现的质量问题由建设单位在约定时限内解决。建设单位拒绝修复或者拖延修复等未按规定承担保修责任的，业主、使用人向建设行政管理部门投诉，也可以按照物业保修金使用的相关规定进行修复。

第十六条 (未按规定交付有关费用的处置)

业主、使用人未按规定和约定支付物业服务费、停车费的，业主委员会应当督促其限期交付，业主逾期仍不支付的，业主委员会或其委托的物业服务企业可以在物业管理区域内公布欠交情况、注明欠交费用的业主室号进行催讨；仍不交付的，物业服务企业可以向人民法院起诉，并可以按照相关约定将相关业主欠交物业服务费信息报送市公共信用信息平台。

第十七条 (业主提交通讯联系方式的义务)

各业主应当直接或者通过建设单位、物业服务企业向业主委员会提供联系地址、通讯方式。发生变更的，应当及时向业主委员会提供新的联系地址、通讯方式。业主不提供或未及时提供联系地址、通讯方式的，物业管理活动中相关资料按原预留联系地址、通讯方式送达或投入物业所在地的该户业主信报箱、房屋内为有效送达方式。

第二部分  物业服务企业的选聘

第十八条 (物业服务企业选聘一般规范)

业主大会授权业主委员会委托招标代理机构办理本物业管理区域实施物业管理招标活动的相关事宜。

业主大会选聘物业服务企业之前，应当按照本物业管理区域业主大会议事规则的约定召开业主大会会议，对选聘方式、具体实施者、物业服务合同的主要内容等进行表决。

业主大会依法选聘、解聘物业服务企业的，须经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意。

业主大会与其依法选聘的物业服务企业签订物业服务合同，应当加盖业主大会印章。

第十九条 (选聘程序的启动)

发生下列情形之一的，业主委员会应当及时组织召开业主大会会议讨论决定选聘物业服务企业的事宜，并将决定书面告知物业服务企业：

（一）物业服务合同届满前三个月；

（二）物业服务企业书面提出解除合同的；

（三）                    /                  。

第二十条 (选聘方案的制定和表决)

业主委员会应当结合本物业管理区域规模、业主对物业管理服务的需求，制定具体选聘方案。选聘方案包括以下内容：

（一）拟选聘物业服务企业的资质、信用情况和管理实绩要求；

（二）物业服务标准；收费内容及标准；计费方式（包干制或酬金制）；

（三）物业服务合同期限；

（四）选聘方式；

（五）物业服务合同的主要条款；

该方案应在物业管理区域内的公告栏，“业委会APP”业主委员会公告栏、业主议事栏，每幢房屋门栋内公示**7**日，听取业主意见，修改完善后，提交业主大会会议表决通过，并在物业管理区域内的公告栏、“业委会APP”业主委员会公告栏、每幢房屋门栋内公告。

第二十一条 (选聘工作的实施)

各业主授权业主委员会依照业主大会决议，公开、公平、公正地做好选聘物业服务企业的相关工作，并代表业主大会与选聘的物业服务企业签订物业服务合同。

其中，物业服务企业提出继续为本物业管理区域提供管理服务并符合续聘法定条件和约定条件的，且业主大会讨论决定采用续聘方式的，业主委员会与物业服务企业重新签订物业服务合同；不采用续聘方式的，业主大会采取公开招标的方式选聘物业服务企业，与中标的物业服务企业签订物业服务合同，并授权业主委员会提前三个月通知原物业服务企业做好物业移交和撤离工作。

选聘工作完成后，业主委员会应当将选聘结果和物业服务合同在物业管理区域内公告，接受业主查询。

第二十二条 (物业服务费的调整)

物业服务合同履行期间，有下列情形之一的，由物业服务企业和业主委员会共同协商调整物业服务费；协商不成的，由物业服务企业和业主委员会共同指定社会中介机构，根据其出具的书面评估意见调整物业服务费：

（一）政策规定的劳动力成本上调，客观造成物业服务企业不能继续履行合同的；

（二）                      /                          ；

（三）                    /                            ；

委托社会中介机构的评估费用按如下约定承担：

（一）经评估物业服务企业主张合理的，评估费用由全体业主承担，并在 **公益性收益** 中列支。

（二）经评估业主委员会主张合理的，评估费用由物业服务企业承担。

（三）经评估物业服务企业和业主委员会主张均有合理部分的，评估费用由物业服务企业和全体业主按**各**比例分别承担。

第二十三条 (无法及时选聘的处理)

经各业主、使用人共同约定：因物业服务企业突然撤离等原因，业主大会无法及时另聘物业服务企业的，在另聘物业服务企业之前，授权业主委员会可以采取以下方式：

（一）临时自行管理；

（二）请求街道办事处/乡镇人民政府推荐专业服务单位临时代管，业主委员会与代管的专业服务单位签订临时代管协议，明确临时代管期限、服务内容、服务标准和收费标准。业主按临时代管协议的约定支付物业服务费。

发生前款约定情形的3个月内，业主委员会应当根据《业主大会议事规则》和本规约约定，启动物业服务企业的选聘程序，落实本住宅小区新的物业服务企业。

第三部分   共用部分收益

第二十四条 (共用部分收益的来源)

本住宅小区内物业共用部分收益一般包括：占用业主共用的道路或者其他场地的停放车辆所得的收益；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经营收益；物业服务企业违反物业服务合同约定所支付的违约金、赔偿金等。

第二十五条 (共有部分收益归属和分配)

本物业管理区域共用部分收益归业主共有，禁止任何单位、个人侵占、处分或者改作他用。

业主对共用部分享有权利，承担义务，不得以放弃权利不履行义务；

本物业管理区域共用部分收益，按照业主专有部分占建筑物总面积的比例分配。

第二十六条 (共用部分收益的使用规范)

利用物业共用部分经营的，应当符合法律、法规和本规约的规定，并经业主大会或者相关业主共同决定后，按照物业服务合同约定委托物业服务企业统一经营，其经营收入扣除物业服务企业经营成本后，其收益属于全体业主或部分业主共有，并存入业主大会维修资金账户，专款专用。利用物业共用部分经营所得收益，主要用于补充房屋专项维修资金，并按照下列范围使用：

（一）  %的收益补充相应的专项维修资金（原则上不低于50%）；

（二）   %的收益用于业主委员会工作经费：

（三）  %的收益用于弥补物业服务费用不足。

第二十七条  (物业共有部分的公众责任保险)

本住宅小区内物业共有部分公众责任保险，由全体业主按其专有部分占建筑物总面积的比例大小承担投保费用，委托物业服务企业投保的，应在物业服务合同中约定。

第四部分  附 则

第二十八条 (矛盾纠纷的调处)

各业主、使用人在物业使用中产生矛盾纠纷时，本着互谅互让的原则，同意由

街道办事处/乡（镇）人民政府、居（村）民委员会设立的人民调解

委员会居间调解处理。

在业主委员会日常运作、换届改选过程中遇有矛盾冲突时，各业主同意由街道办事处/乡（镇）人民政府住宅小区综合管理联席会议、第三方中介机构进行协调解决。

第二十九条 (违约处理)

（一）业主、使用人违反本规约的约定，业主委员会有权责令行为人限期改正。违法、违约行为构成相邻妨害的，相邻业主可以向人民法院提起诉讼，要求排除相邻妨害，维护自身权益。

（二）业主、使用人未与物业服务企业签订住宅装饰装修管理协议的，物业服务企业可以禁止施工人员、施工工具、装修材料、家具物品等进入物业管理区域。

（三）

第三十条 (连带责任)

物业使用人违反本规约的，相关业主承担连带责任，但业主已经采取积极措施的除外。

第三十一条  (生效和修改)

本规约由业主委员会根据业主大会的决议修改。修改后的规约，自业主大会会议通过之日起生效。

本规约未尽事项由业主大会补充。业主大会通过的有关本规约的决定为本规约的组成部分。