附件3

管理规约（示范文本）

**第一条** 根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》《江苏省物业管理条例》《苏州市住宅区物业管理条例》及相关法律、法规，制定本规约。

**第二条** 本规约对业主、物业使用人均具有约束力。

**第三条** 本物业管理区域的基本情况:

（一）物业管理区域名称： 。

（二）坐落位置： 。

（三）物业类型： 。

（四）总建筑面积（平方米）： 。

（五）物业服务用房 （平方米），其中物业办公及辅助用房 （平方米），物业商业用房 （平方米）。

（六）物业管理区域四至:

东至： ；

南至： ；

西至： ；

北至： 。

**第四条**  在物业管理活动中，业主享有下列权利：

（一）按照物业服务合同的约定接受物业服务人提供的服务，依法使用物业共用部位、共用设施设备；

（二）享有业主委员会成员的选举权和被选举权；

（三）参加业主大会会议，行使投票权和表决权；

（四）提议召开业主大会会议，对物业管理的有关事项提出建议；

（五）提出制定和修改业主大会议事规则、管理规约的建议；

（六）对物业共用部位和共用设施设备、住宅专项维修资金的使用情况享有知情权和监督权；

（七）监督业主委员会的工作和物业服务人履行物业服务合同；

（八）对侵害本物业管理区域公共利益的行为予以劝阻；

（九）法律、法规规定的其他权利。

**第五条** 在物业管理活动中，业主履行下列义务：

（一）遵守业主大会议事规则和管理规约，支持物业服务人按照物业服务合同和物业管理制度实施物业管理活动；

（二）遵守本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维护等方面的规章制度；

（三）执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定；

（四）按照物业服务合同的约定支付物业费；

（五）按照有关规定交纳住宅专项维修资金；

（六）不得损害公共利益和他人合法权益；

（七）依法配合物业服务人，执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施；

（八）法律、法规规定的其他义务。

**第六条** 下列事项由业主共同决定：

（一）制定和修改业主大会议事规则；

（二）制定和修改管理规约；

（三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；

（四）选（续）聘和解聘物业服务人；

（五）使用住宅专项维修资金；

（六）筹集住宅专项维修资金；

（七）改建、重建建筑物及其附属设施；

（八）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；

（九）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

本物业管理区域共有和共同管理权利的其他重大事项包括：

（一） ;

（二） ;

（三） 。

如有其他重大事项，应当由业主大会决定。

**第七条** 业主大会通过公开招投标方式选聘品牌优质、信用良好的物业服务人。业主委员会根据业主大会决定，与选（续）聘的物业服务人签订并履行物业服务合同。

物业服务合同期限届满，业主没有依法作出续聘或者另聘决定，物业服务人继续提供物业服务的，原物业服务合同继续有效，但是服务期限为不定期。

物业服务合同终止后，在业主或者业主大会选聘的新物业服务人或者决定自行管理的业主接管之前，原物业服务人继续处理物业服务事项，维持正常物业管理秩序的，业主按照原物业服务人的请求支付该期间的物业费。

**第八条** 相邻业主应当按照方便生活、团结互助、和谐相处的原则，根据相关法律法规的规定，妥善处理生态环境保护、供电、供水、供热、供气、排水、通行、通风、采光、装饰装修、环境卫生、动物饲养等方面的问题。

**第九条** 本物业管理区域内禁止下列行为：

（一）擅自改变物业的规划用途；

（二）损坏或者违法变动房屋结构；

（三）违法搭建建筑物、构筑物；

（四）违反规定装饰装修；

（五）损坏或者擅自占用、改建物业共用部位，损坏或者擅自占用、移装共用设施设备；

（六）破坏或者擅自改变房屋外观；

（七）将车库用于居住、生产经营；

（八）违反规定停放机动车、非机动车，或者为车辆充电；

（九）存放易燃、易爆、剧毒、放射性物质或者超负重等违反安全规定的物品；

（十）制造超过规定标准的噪声、振动或者影响邻居采光、通风；

（十一）违反垃圾分类管理规定处理垃圾，任意排放污水；

（十二）从建筑物中抛掷物品；

（十三）侵占绿地、毁坏绿化和绿化设施；

（十四）擅自摆摊设点、占道经营；

（十五）损坏、挪用、停用消防设施设备，占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道；

（十六）违反规定饲养动物；

（十七） 。

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，应当及时报告有关主管部门。

**第十条** 业主、物业使用人应当履行法定的消防安全责任和义务，遵守下列消防安全事项和规定：

（一）执行业主大会和业主委员会做出的有关消防安全管理工作的决定；

（二）配合物业服务人做好住宅物业消防安全工作；

（三）按照规定承担相应的火灾隐患整改，消防设施、器材的维护保养、检测和更新、添置的相关费用；

（四）做好建筑物专有部分和自用设备的消防安全防范，及时清理疏散通道、安全出口、厨房、阳台等部位，安全使用电器设备、燃气用具，排查、整改、消除火灾隐患；

（五）遵守住宅装饰装修消防安全有关规定；

（六）法律、法规、规章规定的其他消防安全责任。

**第十一条** 业主大会、业主委员会依法承担下列住宅物业消防安全管理责任：

（一）根据本物业管理区域实际情况,制定消防安全管理专项规约；

（二）与物业服务人约定消防安全责任和防范服务内容；

（三）督促业主、物业使用人遵守消防法律规定，对本规约约定的消防安全事项的实施进行监督；

（四）配合居（村）民委员会依法履行消防安全工作职责，支持居（村）民委员会开展消防工作，并接受其指导和监督；

（五）监督、协助物业服务人落实消防安全防范服务工作；

（六）依法使用住宅专项维修资金，维修、更新、改造共用消防设施、器材；

（七）配合政府和有关部门做好消防安全宣传工作；

（八）法律、法规、规章规定的其他消防安全责任。

**第十二条** 业主、物业使用人在对住宅装饰装修时，应当遵守下列管理规定：

（一）业主、物业使用人对住宅装饰装修的，应当事先告知物业服务人。物业服务人应当将住宅装饰装修的禁止行为和注意事项告知业主、物业使用人；

（二）不需要申领建筑工程施工许可证的房屋结构改造，禁止拆改房屋的基础、墙、柱、主梁及屋架等主要承重构件，或者超过房屋原设计承载力增加荷载；涉及在楼面结构层开凿洞口或者扩大洞口，拆除或者部分拆除房屋中抗震、防火措施以外的非承重墙体的，业主、物业使用人应当在施工前向县级市（区）住房和城乡建设部门申请房屋结构改造安全行政许可；

（三）业主、物业使用人在住宅装饰装修工程开工前，应当持有关资料向物业服务人办理登记手续，签订并严格遵守住宅装饰装修管理协议，不得影响他人生活；

（四）在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不擅自占用共用部位；

（五）因装饰装修房屋影响物业共用部位、共用设施设备的正常使用以及侵害相邻业主合法权益的，业主、物业使用人应及时停止侵害、消除危险、恢复原状并承担相应的赔偿责任；

（六）合理使用水、电、气、暖等共用设施设备，不擅自移装、拆改；业主、物业使用人在装饰装修住宅中，应当预留共用设备的检修孔，方便共用设备的检修；

（七）按设计预留的位置安装空调外机。未预留位置的，应当按建设单位要求或者物业服务人统一指定的位置安装，空调外机要注意安装牢固，防止坠落。空调外机冷凝水要集中收集。使用空调时，应当控制音量或者采取其他有效措施，避免对周围居民造成环境噪声污染；

（八）本物业管理区域内建筑物及其附属设施保持整洁、美观，其造型、色彩、装饰与周围景观相协调。不擅自封闭阳台、在建筑物的外墙上安装悬挂物等；

（九）应当严格遵守本物业管理区域装饰装修施工时间：上午 时至 时、下午 时至 时；

（十）节假日和休息日产生噪声或者振动的装饰装修施工的约定: ;

（十一） 。

业主、物业使用人、装饰装修施工人员等违反本规约规定的，物业服务人可以禁止装饰装修施工人员、机具、材料进入物业管理区域。

**第十三条** 业主、物业使用人应当安全、文明使用电梯，遵守电梯安全注意事项和警示标志的要求，不得有下列行为：

（一）乘用明示处于停用状态的电梯；

（二）超过电梯额定载重量使用电梯；

（三）倚靠电梯门或者扶梯扶手，在电梯轿厢内打闹、蹦跳、吸烟，或者在出入口滞留；

（四）强行开启或者阻挡关闭电梯门；

（五）拆除、损坏电梯的零部件、通话报警装置、附属设施、安全注意事项或者电梯安全相关的标志、标识；

（六）未采取安全防护、防洒漏措施运送装修材料以及家具、电器等易造成电梯损坏的物品；

（七）在电梯轿厢内遗撒垃圾、便溺；

（八）将电动自行车或者其蓄电池带入乘客电梯；

（九）携带犬只乘坐乘客电梯时不遵守养犬管理规定；

（十）其他影响电梯安全使用的行为。

监护人应当履行对被监护人安全、文明使用电梯的监护职责。

**第十四条** 业主、物业使用人应当遵守下列关于车辆行驶和停放的管理规定：

（一）车辆应当在指定的停车位（停车区域）停放，禁止占用、堵塞消防车通道、公共通道或者其他非指定区域等；

（二）按照规定或者约定交纳汽车停放费用；

（三）严格按照交通标识的要求行驶车辆，听从管理人员的指挥，车辆进入本物业管理区域应当按照规定低速行驶；

（四）爱护停车场设备设施，造成损坏的应当承担赔偿责任；车位禁止堆放杂物、违规安装设施或者改作他用；

（五）业主、物业使用人对车辆有保管要求的，应当与物业服务人另行签订车辆保管协议；

（六） 。

**第十五条** 业主不得违反法律、法规以及本规约，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、法规以及本规约外，应当经有利害关系的业主一致同意。

**第十六条** 业主对其负有维护责任的物业，应当按照有关规定和本规约以及住宅养护标准，定期维修养护。

国家规定的保修期届满后，物业的维修责任，按照下列规定划分：

（一）业主专有部分，由业主自行维修；毗连部位，由相邻业主共同维修；

（二）单幢房屋整体共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造，由该幢房屋的业主按照拥有专有部分面积所占比例承担；

（三）单幢房屋有两个或者两个以上单元，单元内共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造，由单元内的业主按照拥有专有部分面积所占比例承担；涉及两个或者两个以上单元共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造，由两个或者两个以上单元的业主按照拥有专有部分面积所占比例承担；

（四）单幢房屋不上人屋顶的维修，由屋顶庇护范围下的业主按照拥有专有部分面积所占比例承担；

（五）单幢房屋可上人屋顶（包括屋面和周边围护），为各层共用的，由屋顶庇护范围下各层业主，按照拥有专有部分面积所占比例承担；为若干层（户）使用的，由使用层（户）的业主按照拥有专有部分面积所占比例承担；

（六）物业全体共有部分的维修、更新、改造，由全体业主按照拥有专有部分面积所占比例承担。

属于人为损坏的，由损坏者负责修复；造成损失的，应当赔偿。

在国家规定的保修期限内，建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围，承担物业的保修责任。

**第十七条** 物业出现安全隐患，危及公共利益以及他人合法权益时，责任人应当及时维修养护；责任人不履行维修养护义务的，按照本规约，由物业服务人维修养护或者采取应急防范措施，费用由责任人承担。

业主、建设单位和物业服务人进行维修养护时，有关业主、物业使用人应当予以配合。

**第十八条** 对在物业管理区域内占用共用部位、共用设施设备的约定如下：

（一）任何单位和个人不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地、绿地或者占用其他共用部位、共用设施设备。确需临时占用、挖掘的，应当采取措施保障安全，并及时恢复原状，造成损失的，应当依法赔偿；

（二）因维修物业或者公共利益需要，业主确需临时占用、挖掘的，应当征得物业服务人和利害关系人的同意，并依法办理相关手续；物业服务人确需临时占用、挖掘的，应当征得利害关系人同意，事先在物业管理区域内公告，并依法办理相关手续；

（三）供电、供水、供气、供热、通信、有线电视等专业经营单位因维修、养护、改建、扩建等，需要临时占用、挖掘的，应当事先告知业主委员会和物业服务人，在物业管理区域内公告，并依法办理相关手续；

（四） 。

**第十九条** 业主大会成立后，需要占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车，以及利用业主共有部分从事广告等经营性活动的，物业服务人应当提请业主大会或者业主大会授权的业主委员会决定后，依法办理有关手续并公示。利用业主共有部分从事广告等经营性活动的，还应当经有利害关系的业主同意。

利用业主的共有部分产生的公共收益，属于业主共有，应当单独列账。

**第二十条** 公共收益主要用于：

（一）补充住宅专项维修资金。公共收益主要用于补充住宅专项维修资金的，应当按年度补充，补充比例为： （应当不低于百分之五十）；

（二）委托第三方评估机构对物业服务人履约情况开展评估的费用；

（三）业主委员会日常工作经费和业主委员会成员的工作补贴的费用；

（四）业主大会决定同意使用的本物业管理区域公共管理项目添置、升级、更新、改造等费用；

（五） 。

公共收益除上述用途外，不得将公共收益以现金、购买实物等方式分配给业主。

未经业主大会决定，不得使用公共收益。任何单位和个人不得挪用、侵占公共收益。

**第二十一条** 公共收益管理者可以制定公共收益的使用规则或者年度使用计划，约定公共收益的用途和使用。在使用规则或者年度使用计划经业主大会决定后，公共收益管理者可以按照约定使用公共收益。

公共收益的使用规则或者年度使用计划应当包括公共收益使用的权限、程序、信息公开、监督方式和用途等内容，业主、业主委员会等可以进行监督。

**第二十二条** 由业主大会、业主委员会管理公共收益的，业主大会、业主委员会委托有资质的第三方机构对公共收益的收支情况、业主委员会工作经费进行换届财务审计, (□是/□否)进行年度财务审计。

经专有部分占建筑物总面积百分之二十以上且占总人数百分之二十以上业主联名书面提议对公共收益收支情况进行审计的，业主大会、业主委员会应当委托有资质的第三方机构进行审计。

审计费用从【（□从公共收益中列支/□由全体业主分摊）（可复选）】。

审计结果应当在物业管理区域内显著位置和物业管理监管服务信息平台公示。

**第二十三条** 业主应当按照规定交纳住宅专项维修资金。住宅专项维修资金属于业主共有，专项用于物业保修期届满后物业共用部位、共用设施设备的维修、更新和改造，不得挪作他用。

住宅专项维修资金余额不足首期筹集金额百分之三十的，业主应当按照有关规定以及业主大会的决定，续筹住宅专项维修资金。

本物业管理区域需要使用维修资金的，可以委托物业服务人依法办理申请使用维修资金相关事宜。

**第二十四条** 物业所有权发生转移时，业主应当与物业服务人结清物业费。

业主转让或者出租物业时，应当将本规约的内容告知受让人或者承租人，并自物业转让合同或者租赁合同签订之日起十五日内，将物业转让或者出租的情况告知业主委员会和物业服务人。

**第二十五条** 本物业管理区域内对业主、物业使用人需要约定的其他事项：

（一）应当加强对其所有或者使用的窗户、阳台等设施的管理，防止设施、搁置物、悬挂物等脱落、坠落，造成安全事故；

（二）应当遵守《苏州市文明行为促进条例》等相关规定；

（三）禁止 时至 时使用产生噪声或者振动的工具进行施工作业；

（四）机动车停放管理专项规约（□是/□否）由物业服务企业另行制定；

（五）非机动车行驶、停放、充电等管理： ；

（六）动物饲养： ；

（七） 。

**第二十六条** 业主、物业使用人违反本规约造成损害的，应当依法承担相应的法律责任。

**第二十七条** 本规约自业主大会会议通过之日起生效。