

编号：HBXY2019002

檀 溪 新 居

业 主 管 理 规 约

湖北省住房和城乡建设厅 编制

说 明

1. 根据国务院《物业管理条例》、《湖北省物业服务和管理条例》、住建部《业主大会和业主委员会指导规则》的规定，业主大会筹备组应制定《管理规约》，经首次业主大会会议表决通过，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，违反管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定。

2. 本规约为示范文本，适用于全省物业区域内业主共同管理约定。

3. 本示范文本主要用于住宅物业区域，非住宅物业可参照使用。

4. 本示范文本中相关条款后都有空白行，供当事人自行约定或补充约定。当事人可以根据实际情况对文本条款的内容进行选择、修改、增补或删减。

5. 本示范文本由湖北省住房和城乡建设行政主管部门负责解释。

管理规约

为了维护檀溪新居（物业区域名称）全体业主和物业使用人的合法权益，维护物业区域公共秩序，营造安全、舒适、文明、和谐的生活和工作环境，制定本管理规约（以下简称规约）。本规约对物业区域内的业主和物业使用人均有约束力。

物业区域名称：檀溪新居

座落位置：襄阳市襄城区檀溪路171号

物业类型：高层商住型住宅物业

总建筑面积：122052平方米

总栋数：17

总户数：821

物业区域四至：

东至青龙庙路；南至檀溪路；

西至虎头山路；北至传输局家属区。

第一章 业主的基本义务

第一条 业主（物业使用人）应当遵守相关法律、法规、规章政策的规定，履行相应的权利和义务，不得以放弃权利而不履行义务。

业主（物业使用人）应当执行、遵守业主大会或业主代表大会通过的各项决议和有关决定，支持、配合业主委员会的工作。

业主应当按照合同约定交纳物业服务费用。

业主应当按照住宅专项维修资金管理有关规定、本规约及业主大会决议使用、管理和续筹住宅专项维修资金。

业主分户账面住宅专项维修资金余额不足首期交存额30%的，应当及时续交。

业主（物业使用人）应当遵守本物业区域的管理制度，积极支持、配合物业服务企业的服务和管理活动。

第二条 本物业区域内设立一个业主大会。业主大会由本物业区域内的全体业主组成，代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益。

业主大会通过业主大会会议选举产生业主委员会作为执行机构；业主大会、业主委员会依法、依本规约和业主大会议事规则、业主委员会工作规则履职。

业主大会依法作出的决定，对业主（物业使用人）具有约束力，业主（物业使用人）应当服从并自觉遵守。

业主大会、业主委员会作出的决议违反法律法规的，业主可以向物业所在地区房产行政主管部门或街道办事处、乡镇人民政府投诉、举报，由受理单位依法责令限期改正或撤销其决定，并通报全体业主；业主大会、业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以依法请求人民法院予以撤销。

第三条 在物业使用和维护中，业主、物业使用人应当遵守相关法律法规和政策规定、本规约约定及业主大会决议，按照有利于物业使用效能发挥、方便生活、团结互助、

公平合理的原则，正确处理供水、排水、通行、通风、采光、环境卫生、园林保护、房屋及设施设备维修、装饰装修等相邻关系。

第四条 业主应向业主委员会或者向负责物业管理的单位提供有效联系方式，确保能得到及时沟通，联系方式变更的应及时通知业主委员会更新。业主不提供或未提供有效联系方式的，相关资料邮递或投送至物业所在地的该户业主信报箱、专有房屋内或者按原预留联系地址等通讯方式的视为送达，采取留置送达的，应附拍照、录像等方式记录送达过程。

第五条 物业服务费按房屋所有权证或不动产权证登记的建筑面积计算；尚未办理权属登记的，按房屋买卖合同记载的建筑面积计算。

业主与物业使用人约定由物业使用人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负有连带责任。

业主委托物业服务企业提供物业服务合同约定以外的其他专项服务、特约服务的，其费用由双方约定。

第二章 物业的使用

第六条 本物业区域内的业主（物业使用人）应当遵守相关法律法规、政策规定、本规约和本物业区域《房屋使用说明书》等规定，并按照下列规定使用物业：

（一）按照规划管理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使用性

质；

（二）装饰装修工程施工，应遵守住建部《住宅室内装饰装修管理办法》等规定，在工程开工前，应当事先告知物业服务企业，并签订装饰装修管理服务协议；遵守装饰装修的注意事项，不从事装饰装修的禁止行为，不得影响毗邻房屋的使用安全；主动配合物业服务企业依据有关规定和物业服务合同的约定，对装饰装修活动进行监督检查；

（三）在指定地点放置装饰装修材料及建筑垃圾，不得擅自占用共有部位。施工期间应采取有效措施，减轻或避免施工过程中对相邻业主（物业使用人）日常生活造成的影响，晚间8:00时至次日上午8:00时和节假日，不得从事敲、凿、锯、钻等产生严重噪声、粉尘的施工；

（四）因装饰装修房屋造成物业共有部位、共用设施设备损害以及侵害相邻业主合法权益的，应及时停止侵害、恢复原状，造成人身财产损失的，应承担相应的赔偿责任；

（五）安装空调，应当按照房屋设计预留的位置安装，未预留位置的，按照有关规定或者物业服务企业指定的位置安装，并确保安全；

（六）合理用水、电、气、通讯、环卫等共有设施设备，不得擅自拆改相关管线、设备；

（七）使用电梯，应遵守电梯使用管理相关法律法规、行政规定和本物业区域内电梯使用约定；

（八）停放车辆，应遵守交通管理法律法规和本物业区域内车辆停放等规定；

- (九) 阳台封闭，需与卧室相同颜色、材质和式样；
- (十) 太阳能热水器安装，按照规划设计的位置安装；
- (十一) 晒衣架安装，外墙不允许安装晾衣架；
- (十二) 法律、法规政策的其他规定。

第七条 业主（物业使用人）在使用物业中，除应当遵守法律、法规政策的规定外，不得从事下列危及建筑物安全、损害他人合法权益等行为：

（一）损坏或者擅自改变房屋承重结构、主体结构和门窗位置，超荷载存放物品；

（二）将没有防水功能的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客厅、厨房、卧室、书房上方；

（三）违章搭建，破坏、擅自改变房屋外貌或者擅自改变架空层、设备层等共有部位、共用设施设备规划功能用途；

（四）擅自占用、挖掘物业区域内共有道路、场地等部位，损毁树木、绿地等环境；

（五）违反安全标准存放易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品，擅自占压、迁移燃气管道，损坏或者擅自停用公共消防设施和器材，妨碍公共通道、安全出口、消防通道畅通；

（六）随意弃置垃圾、排放污水、高空抛物或者露天焚烧杂物，制造超过规定标准的噪声、振动、光源等；

（七）擅自在公共区域架设电线、电缆，在建筑物、构筑物上悬挂、张贴、涂写、刻画，在楼道等业主共用部位堆

放物品；

（八）违反规定随意停放车辆；

（九）分隔出租房屋，违反规定出租房屋；

（十）违反养犬规范要求，饲养国家禁止的大型犬类，放养家禽、宠物，影响公共环境以及违反规定种植植物等；

（十一）擅自在房屋建筑的阳台、天台及外墙上安装遮阳光帘、遮蓬、花架等其他结构，不按指定位置安装空调外机且不进行滴水处理；

（十二）使用电梯时超载、运载粗重物品，在轿厢内吸烟、张贴、涂画或损伤内壁；

（十三）危害公共利益、侵害他人合法权益或其他不道德的行为；

（十四）法律、法规、规章政策禁止的其他行为。

第三章 物业的维护保养

第八条 业主、物业使用人同意按照下列规定维修养护物业：

（一）对物业专有部分的维护保养，不得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物业专有部分时，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，应负责维修并承担赔偿责任；

（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，须向业主委员会或物业服务企业提出申请，经书面同意后方可实施，并在约定期限内恢复原状；造成损失的，应当承担赔偿责任；

（四）物业在使用中存在安全隐患，可能危及他人人身财产安全、公共安全的，责任人应当及时安排维修；责任人不履行的，物业服务企业可组织应急维修，费用由责任人承担。维修人员需进入物业专有部位的，相关业主应支持配合，拒不支持配合的，对造成的损失承担责任；

（五）当物业服务企业对物业共有部分维修养护时，相关业主或物业使用人应予以配合；人为造成本物业共有部分或其他业主房屋及附属设施设备损坏的，由造成损坏的责任人负责修复并承担赔偿责任；

（六）在国家规定的保修期限和保修范围内出现非人为质量问题或使用功能故障，由建设单位负责保修。建设单位拒绝维修或者拖延维修的，业主可以自行或者委托他人维修，维修费用及维修期间造成的其他损失由建设单位承担。

第九条 业主（物业使用人）违反了在物业区域的公共绿地、屋面平台及其他公共场地搭建房屋约定的，物业服务企业有权劝阻、制止；业主（物业使用人）拒不改正的，物业服务企业应及时向业主委员会及有关主管部门报告，同时还可以采取下列措施予以制止：

（一）对违规业主/物业使用人停止供水和供电；

（二）拒绝违建所使用的建筑材料进入小区；

（三）拒绝违建所使用的民工进入小区；

第四章 公共管理

第十条 物业公共管理应遵守以下规定：

（一）属于全体业主或相关业主的共有部分，禁止任何单位、个人侵占、处分或者改作他用；

（二）业主对共有部分享有权利、承担义务，不得以放弃权利不履行义务；

（三）业主拒付物业服务费用、不缴存专项维修资金的，不得享有所得违约金、物业共有部分经营收益的分配；

（四）业主转让建筑物内的专有部分，其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让；

（五）物业服务企业违反物业服务合同约定的违约金，属于全体业主所有，主要用于补充维修资金，统一归集到维修资金监管账户；

（六）业主委员会应当至少每半年一次公布物业区域内共有部分经营所得收益情况，接受业主大会、业主的监督；

（七）利用物业共有部分经营的，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实施。

利用物业共有部分经营所得收益，属于业主共有，按下列第 3 种方式分配：

1. 用于补充专项维修资金，统一归集到维修资金监管专户；

2. 用于业主大会会议决定事项；

3. 用于小区应使用专项维修资金解决的项目中。

(八) 所得违约金及利用物业共有部分经营所得收益，按照业主专有部分占建筑物总面积的比例分配到维修资金专户账户。

第十一条 业主转让或者出租物业专有部分时，应将本规约向受让人和承租人明示，并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和通讯方式书面告知物业服务企业、业主委员会。

房屋出租应当遵守相关法律法规政策规定，尊重社会公德，不得危及物业的安全，不得损害其他业主的合法权益。

房屋出租必须符合规定的房屋出租条件和人均承租面积标准；不得擅自改变房屋原设计功能和布局，对房屋进行分割搭建，按床位出租或转租，或将厨房、卫生间、客厅等改成卧室出租或转租。

对违反本规约出租或转租的，业主委员会可书面责成业主、使用人立即终止租赁行为。

业主转让物业专有部分，应当结清欠交的物业服务费用、专项维修资金等；出租物业，约定由承租人交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

第五章 违约责任

第十二条 业主、使用人违反本规约规定，侵害他人合法权益的，业主大会、业主委员会、物业服务企业有权要求其改正；业主、使用人拒不改正的，应承担以下违约责任，授权物业服务企业在本物业区域内公布该业主、使用人的姓

名及违约事实，并承担：

（一）向全体业主或相应业主支付违约金 200-1000 元不等 ；

（二） 损害赔偿；

（三） 以书面形式在小区公告栏里张贴道歉信 。

第十三条 业主未按规定交纳物业服务费用的，业主委员会应当配合物业服务企业督促其限期交付；业主逾期仍未交纳的，物业服务企业、业主委员会可以在本物业区域内公布物业服务费用收交情况，并注明欠缴费用的业主房号；仍未交纳的，物业服务企业可依照相关法律、法规，向物业所在地仲裁委员会申请仲裁或向物业所在地人民法院提起诉讼。

第十四条 物业使用人在物业管理活动中违反本规约的，相关业主承担连带责任。

第十五条 业主之间发生纠纷，可依本规约协商解决，协商不成的，可由业主委员会或物业所在地街道办事处、乡镇人民政府、社区居（村）民委员会进行调解；调解不成的，可以依法向物业所在地仲裁委员会申请仲裁，或向物业所在地人民法院提起诉讼。

因物业纠纷引起的民事诉讼，其费用由参加诉讼的业主依法承担；属共同诉讼的，经业主授权，推荐诉讼代表人具体实施，诉讼费用由参加共同诉讼的业主依法共同承担。

第六章 附 则

第十六条 本规约自首次业主大会会议表决通过之日（2020年01月01日）起生效。

本规约未尽事项由业主大会会议补充，由业主委员会根据业主大会的决议修改，自业主大会会议表决通过之日起生效。

第十七条 物业的所有权发生变更时，规约的效力及于物业的继受人。建设单位制定的临时管理规约，参照本规约执行。

第十八条 制定和修改的管理规约，业主各执一份，业主委员会留存一份，檀溪湖社区居民委员会存档一份，并报送物业项目所在地襄城区房产行政主管部门和檀溪街道办事处（乡、镇人民政府）备案。

檀溪新居业主委员会（盖章）

2020年01月01日