

大成南里（长安新城） 管理规约

第一部分 物业基本情况

一、物业管理区域

东至 青塔西路 _____:

南至 水衙沟路 _____:

西至 青塔五街（包括林栖园） _____:

北至 大成路 _____:

物业管理区域内的物业构成明细、物业共用部分明细详见商品房预售合同、商品房现房买卖合同。

对本物业管理区域进行调整的，应当按照《北京市物业管理条例》第六条、第十一条的规定，分别经原物业管理区域内及拟分立或者合并后物业管理区域内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意；由全体业主委托业主委员会或者业主代表向物业所在街道办事处、乡镇人民政府提出调整物业管理区域申请。

二、物业服务用房

物业服务用房建筑面积为 _____ 平方米，其中地上建筑面积为 _____ 平方米，位于 _____ 【幢】【座】 _____ 层 _____ 单元 _____ 号；地下建筑面积为 _____ 平方米，位于 _____ 【幢】【座】 _____ 层 _____ 单元 _____ 号。其中业主大会及业主委员会办公用房建筑面积为 _____ 平方米，位于 _____ 【幢】【座】 _____ 层 _____ 单元 _____ 号。

（注：物业服务用房为多处时，可根据实际情况增加以上内容）

三、物业共用部分

根据有关法律、法规规定和房屋买卖合同约定，业主共用部分包括：

（一）单幢建筑物的共用部分，包括该幢建筑物的业主共用的门厅、户外墙面、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、走廊通道、房屋主体承重结构部位（基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）部位以及该幢建筑物的业主共用的上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、照明、锅炉、燃气线路、消防设施、邮政信箱、避雷装置设备。

（二）物业管理区域内的共用部分，包括道路、绿地、路灯、沟渠、池、井、垃圾箱（房）、公益性文体设施、物业服务用房、闭路电视监控系统、附属设施设备使用的房屋。

第二部分 物业管理方式

四、本物业管理区域内，实行下列第 2 种物业管理方式。

1. 由全体业主自行管理；
2. 全体业主依法选聘物业服务企业；
3. 由全体业主依法选聘其他人管理；

采取第 1 种物业管理方式的，书面告知物业所在地的街道办事处、乡镇人民政府和房屋行政主管部门；采用第 2、3 种物业管理方式的，双方依据物业服务合同共同对物业共用部分进行管理、维修、养护，并维护相关区域的环境卫生和公共秩序。

《北京市物业管理办法》实施后，申请办理商品房预售许可或者现房销售的住宅物业项目，全体业主确定物业管理方式时，

可以根据《住宅物业服务标准》（编号 DB11/T 751-2010）选定相应的物业服务标准。

第三部分 业主共同管理的权利和责任

五、业主在物业管理活动中依照《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》、《北京市物业管理办法》以及相关法律、法规、规章和规范性文件的规定，享有相应的权利，履行相应的义务。

业主对物业管理区域共用部分实施共同管理。下列事项由业主共同决定：

- （一）制定或者修改管理规约、业主大会议事规则；
- （二）选举或者更换业主委员会委员；
- （三）确定或者变更物业管理方式、服务事项、服务标准和收费方案；
- （四）选聘、解聘物业服务企业或者不再接受物业服务企业事实服务；
- （五）筹集、管理和使用专项维修资金；
- （六）申请改建、重建建筑物及附属设施；
- （七）申请分立或者合并物业管理区域；
- （八）决定物业管理区域内的其他重大物业管理事项。

决定第（五）、（六）项事项，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意；决定第（七）项事项，应当分别经原物业管理区域内以及拟分立或者合并后物业管理区域内专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业

且且占总人数三分之二以上的业主同意；决定其他事项，应当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。

业主大会、业主委员会依法作出的决定，对业主具有约束力；业主应当遵守业主大会、业主委员会依法作出的决定。

业主大会、业主委员会作出的决定违反法律法规的，业主可以依法请求人民法院予以撤销。

业主大会选聘物业服务企业或者其他管理人之前，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。

业主大会与其依法选聘的物业服务企业或者其他管理人签订物业服务合同，应当由业主委员会三分之二以上委员在场签名并加盖业主大会或者业主委员会印章。

因物业服务企业或者其他管理人突然撤离等原因，业主大会无法及时另聘新物业服务企业或者其他管理人的，按照《北京市物业项目交接管理办法》（京建发[2010]603号）第四章的规定执行。由物业所在地街道办事处、乡镇人民政府应当会同相关部门组织提供应急物业服务。临时代管期间的物业服务费用，由全体业主按照其专有部分占建筑物总面积的比例分担。

六、业主的共有管理责任

（一）物业服务费用及其交纳、监督

各业主同意，物业服务收费采取包干制（包干制/酬金制）方式，按业主专有部分面积大小共同负担，并按照本规约和物业服务合同约定向足额交纳，接受业主大会、业主委员会的监督。

物业服务企业或者其他管理人每年第一季度向全体业主公布上一年物业服务资金的收支情况，并接受审计监督；审计监督的实施方式由物业服务合同另行约定。

业主应当按照本规约和物业服务合同的约定交纳物业服务费用，因故不能按期交纳的，应委托他人按期代交或者及时补交。业主未按规定交纳物业服务费用的，业主委员会应当督促其限期交付；12个月以上拒交物业服务费用的，业主委员会可以在本物业管理区域内公布物业服务费用收交情况，并注明欠交费用的业主房门号及欠费金额；仍不交纳的，业主大会、物业服务企业或者其他管理人可以依法向人民法院提起诉讼。

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，业主负连带交纳责任。

业主委托物业服务企业或者其他管理人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；物业服务企业或者其他管理人应当将服务项目、服务质量、服务标准进行公示。

（二）专项维修资金的交存和使用

1. 业主应当按照相关规定交存、使用、续交本物业管理区域内专项维修资金。

2. 使用专项维修资金的，物业服务企业或者其他管理人应当按有关规定向业主大会提出维修资金使用方案，并经建筑物及其

附属设施维修资金列支范围的专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。

3. 业主委员会应当将维修资金使用方案、所需资金、工程进展以及资金划拨等情况在物业管理区域内向全体业主或者相关业主公布；并每12个月定期向全体业主或者相关业主公布一次专项维修资金使用情况。

4. 一幢或者一户门号的专项维修资金余额不足首次交存的30%时，由业主委员会按下列第(1)种方式，向该幢或者该户门号业主续筹专项维修资金：

(1) 一次性交存；

(2) 按X元/平方米逐月交存至业主一卡通；

业主转让物业专有部分的，其交存的专项修资金随房屋所有权同时过户。

业主共同决定上述专项维修资金的筹集和使用方案时，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意，并由业主另行表决通过。

(三) 水、电、气等费用的交纳及其设施的维修责任

本物业管理区域内，业主应当按照相关规定和相关供用合同的约定向供水、供电、供气、信息、环卫等专业单位交纳有关费用。

物业服务企业或者其他管理人接受供水、供电、供气、信息、环卫等专业单位的委托代收前款费用的，应当公布委托合同。业主应当按照相关规定和相关供用合同、委托合同的约定向物业服务企业或者其他管理人按时足额交纳水、电、气、信息、环卫等

费用。业主拖欠、拒交上述费用的，应按相关供用合同规定承担违约责任。

水、电、气、信息、环卫等设施的维修责任，由业主、专业单位按照相关规定承担；前款设施属于业主专有的，由业主承担维修费用；属于业主共用的，由全体业主或者相关业主按照其专有部分占建筑物总面积的比例分担维修费用。

业主大会应当代表业主，及时与供水、供电、供气、信息、环卫等专业单位建立供用合同关系，并与开发建设单位办理户名变更手续。

（四）业主应当向物业服务企业或者其他管理人以及业主委员会提供联系地址、通讯方式。

（五）遵守本管理规约中关于物业的使用、维护和管理的规定。

（六）各业主同意，在物业使用和维护中，遵守相关法律、法规政策规定和本规约约定及业主共同决定，按照有利于物业使用效能发挥、秩序良好以及公平、合理的原则，正确处理供水、排水、通行、通风、采光以及设施设备维修、房屋装饰装修、环境卫生维护、环境保护等方面的相邻关系。

业主不承担上述第（一）、（二）、（三）、（四）、（五）、（六）（可多选）项共同管理责任，损害业主共同权益的，业主大会或者相关业主共同决定可以限制其行使以下第1、2、3（可多选）项成员权利：

1. 不得担任业主委员会委员或候补委员；
2. 业主大会会议表决权；

3. 共用部分经营收益分配权；

限制时限至业主承担完成相应共同管理责任时终止。

第四部分 物业共用部分的经营和收益分配

七、物业共用部分的经营

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。委托物业服务企业或者其他管理人实施物业管理的，按照物业服务合同约定委托物业服务企业或者其他管理人统一实施。

八、物业共用部分经营收益分配

（一）利用物业共用部分经营所得收益的分配，按照下列第1种方式分配：

1. 业主专有部分占建筑物总面积的比例分配；

2. 全体业主或者相关业主其他约定

属于全体业主的共用部分，按下列第1种方式使用：

1. 用于补充建筑物及其附属设施维修资金，统一归集到维修资金监管专户；

属于相关业主的共用部分，按下列第1种方式使用：

1. 用于补充建筑物及其附属设施维修资金，统一归集到市维修资金监管专户；

（二）业主委员会、相关业主应当每半年在物业管理区域内公布全体业主共用部分、部分业主共用部分物业经营所得收益的收支情况，接受业主大会、业主的监督。

（三）业主转让建筑物内的专有部分，其对共用部分享有的共用和共同管理的权利一并转让。

第五部分 物业的使用、维护和管理

九、本物业管理区域内的业主、物业使用人应当遵守相关法律、法规政策规定和本物业管理区域质量保证书、房屋建筑使用说明书及其他文件的约定，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。因特殊情况需要改变物业用途的，除遵守法律、法规以及本规约外，应当征得有利害关系的业主同意；

（二）进行室内装饰装修时，遵守建设部《住宅室内装饰装修管理办法》和《北京市物业管理办法》的有关规定，在工程开工前，应当事先告知物业服务企业或者其他管理人，并与其签订室内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或者其他管理人依据有关规定和物业服务合同的约定对装饰装修活动的监督检查；

（三）在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用共用部分。施工期间应采取有效措施，减轻或者避免施工过程中对相邻业主或者使用人日常生活造成的影响，晚间10时至次日上午7时和节假日，不得从事敲、凿、锯、钻等产生严重噪声的施工；

（四）因装饰装修房屋影响物业共用部分安全使用以及侵害相邻业主合法权益的，应当及时恢复原状，造成相邻业主财产损失的，应当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或者其他管理人指定的位置安装；

（六）合理使用水、电、气、环卫等共用设施设备，不得擅自拆改相关管线、设备；

（七）使用电梯，应遵守本物业管理区域内电梯使用管理规定；

（八）停放车辆，应遵守本物业管理区域内车辆停放有关规定。机动车在本物业区域内行驶应避让行人车速不超过 5 公里/小时，严禁鸣喇叭；车辆出入应按规定出示相应证件或者登记；机动车严禁在消防通道、消防井盖、人行便道和绿地等场所停放；车位只可用作停放车辆，不得用于其他用途；

（九）阳台封闭，应遵守本物业管理区域内阳台封闭的有关规定。阳台外和窗外不吊挂和晾晒物品，不得擅自张贴或者安装可通过外观看到、有碍观瞻的标识牌、广告牌或者标语等；

（十）业主饲养宠物，应当遵守相关管理规定，及时清理宠物粪便，乘坐电梯的，应当避开乘梯的高峰时间；

（十一）法律、法规、规章的其他规定。

十、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或者损坏他人合法权益的行为：

（一）擅自改变房屋建筑及其设施设备的结构、外貌（含外墙、外门窗、阳台等部位设施的颜色、形状和规格）、设计用途、功能和布局等；

（二）对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违规凿、拆、搭、建；

（三）占用或者损坏楼梯、通道、走廊、屋面、平台、道路、绿地、物业服务用房、自行车房（棚）等物业共用部分。

（四）损坏或者擅自拆除、截断、改变、改造供电、供水、供气、通讯、排水、排污、消防等共用设施设备；

（五）违法搭建建筑物、构筑物；

（六）不按规定堆放物品、倾倒垃圾、污水或者抛掷杂物；

（七）违反规定堆放易燃、易爆、剧毒、含有放射性物质或者超负重等物品和排放有毒、有害、危险物质及敞放、敞养家禽、宠物，影响公共环境、破坏绿地等；

（八）践踏、占用绿化地、损坏、涂划园林建筑小品；

（九）影响市容观瞻或者本物业外观的乱贴、乱挂、乱写、乱画、乱刻、乱涂、设立广告牌等；

（十）随意停放车辆，鸣喇叭或者以其他方式制造超过规定标准的噪音；

（十一）擅自在房屋建筑的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、涂画或者损伤内壁；

（十三）危害公共利益、侵害他人合法权益或者其他不道德的行为；

（十四）法律、法规、规章政策禁止的其他行为。

十一、业主、物业使用人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物业专有部分时，业主或者物业服务企业或者其他管理人应当事先告知相关业主，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，应当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，须向物业服务企业或者其他管理人提出申请，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，且需进入物业专有部位应急维修的，物业服务企业或者其他管理人可在通知公安机关、社区居民委员会或者业主委员会两名以上委员到场见证下实施应急维修，维修发生的费用由责任人承担；

（五）当物业服务企业或者其他管理人对物业共用部分维修养护时，相关业主应予以配合；有造成本物业共用部分或者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承担赔偿责任；

（六）本物业管理区域内物业在国家规定的保修期限和保修范围内出现非使用不当的质量问题或者使用功能障碍，由建设单位负责解决；

应当由建设单位维修，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。

物业共用部分的维修、更新、改造符合下述情形之一的，由物业服务企业或者其他管理人直接组织实施，费用按规定列支。

- （一）属规定的急修项目；
- （二）物业发生危及房屋使用安全或者公共安全的紧急情况；
- （三）经安全鉴定机构鉴定的危险房屋；
- （四）出现法规、规章和有关技术标准规定必须维修房屋的情形；

- （五）物业维修、更新、改造费用在3万元以下；

十二、物业维修、更新、改造的实施

物业共用部分的维修、更新、改造符合下述情形之一的，经业主大会同意或者相关业主共同同意后，由物业服务企业或者其他管理人组织实施，费用按规定列支。

- （一）物业维修、更新、改造费用在3万（含）元以上；

十三、物业转让、出租的相关事项

业主转让或者出租物业专有部分时，须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专有部分后，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和通讯方式书面告知物业服务企业或者其他管理人、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。无论出租或者转租的，业主均应承担相应的责任。

房屋出租必须符合本市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，按床位出租或者转租，或者将厨房、卫生间、不分门进出的客厅改成卧室出租或者转租。

对违反本规约出租或者转租的，业主委员会有权书面责成业主、物业使用人立即终止租赁行为。

业主转让物业专有部分，应当与物业服务企业或者其他管理人结清物业服务费用、专项维修资金；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。

十四、共用部分保险

本物业管理区域内物业共用部分及公众责任保险，自行管理的，由全体业主按其专有部分占建筑物总面积的比例享有权利、履行义务；选聘物业服务企业或者其他管理人的，由业主大会选聘的物业服务企业或者其他管理人从物业服务费用中提取并办理相关手续。

业主、物业使用人在物业使用过程中，有违反本规约物业使用禁止行为的，其他业主、使用人可以向有关行政主管部门报告，由有关部门依法查处；受侵害的相关业主可以依法向人民法院提起诉讼。

第六部分 紧急情况下的应急预案

十五、紧急情况下的应急预案

物业管理区域内发生下列紧急情形之一的，授权业主委员会启动紧急措施的应急预案：

（一）物业服务企业突然停止提供物业服务；

（二）《北京市物业管理办法》第三十四条的规定的危及房屋使用安全的紧急情况；

第七部分 违约责任

十六、违反规约应当承担的责任

业主、物业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、物业服务企业或者其他管理人有权要求其改正；业主、物业使用人拒不改正的，应承担以下违约责任，并由业主委员会在本物业管理区域内公布该业主、物业使用人的姓名及违约事实：

（一）向全体业主或者相应业主支付违约金0元；

（二）损害赔偿；

限期未改正的，业主大会也可以依本规约对其提起诉讼。

十七、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。

第八部分 纠纷的处理与相关民事诉讼

十八、业主之间因本规约实施中发生的纠纷，可以协商解决。协商不成的，可以采用以下1、2、3、4方式解决：

1. 业主委员会调解；

2. 社区居民委员会调解；

3. 物业管理纠纷人民调解组织调解；
4. 申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

因物业管理纠纷而引起的民事诉讼，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。

第九部分 附则

十九、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，经业主大会会议表决通过之日起生效。

本规约未尽事项由业主大会会议补充。

二十、本规约对本物业管理区域内的各业主和物业使用人均具有约束力。物业的所有人发生变更时，规约的效力及于物业的继承人。

本规约自首次业主大会会议表决通过之日起生效。

二十一、制定和修改的管理规约，按照规定报物业所在地街道办事处、乡镇人民政府备案。

二十二、本规约业主各执1份，业主委员会保存3份，物业所在地的区（市）县房屋行政主管部门、街道办事处、乡（镇）人民政府、社区居民委员会各1份。

北京（市） 丰台（区） 大成南里（长安新城）业主大会

2013 年 4 月 28 日