

宁波市住房和城乡建设局文件

甬建发〔2022〕68号

宁波市住房和城乡建设局关于印发《宁波市住宅小区业主大会议事规则示范文本》和《宁波市住宅小区管理规约示范文本》的通知

各区（县、市）、开发园区住房城乡建设主管部门：

为引导住宅小区物业管理区域规范制定业主大会议事规则和管理规约，根据《宁波市住宅小区物业管理条例》，我局编制了《宁波市住宅小区业主大会议事规则示范文本》《宁波市住宅小区管理规约示范文本》，经市政府同意，现予印发，并在市住房和城乡建设局网站公开（免费下载）。

本示范文本自 2022 年 8 月 15 日起施行，2010 年 2 月 5 日

宁波市建设委员会印发的《关于印发宁波市业主大会议事规则等示范文本的通知》（甬建发〔2010〕28号）同时废止。

- 附件：1.宁波市住宅小区业主大会议事规则示范文本
2.宁波市住宅小区管理规约示范文本

宁波市住房和城乡建设局

2022年7月12日



宁波市住宅小区业主大会议事规则示范文本

一、文本部分

XXXX 业主大会议事规则

《XXXX 业主大会议事规则》已经 XXXX 年 XX 月 XX 日 XXXX 物业管理区域业主大会会议审议通过,并于 XXXX 年 XX 月 XX 日报 XXXX 镇(乡)人民政府(或街道办事处)备案。

第一章 总 则

第一条 为维护全体业主的合法权益,规范业主大会、业主委员会的议事活动,根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《浙江省物业管理条例》《宁波市住宅小区物业管理条例》等相关法律法规,结合本住宅小区实际,制定本规则。

第二条 本规则适用于本物业管理区域业主大会、业主委员会组织实施业主共同决定事项相关活动。

本规则所称物业管理区域,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。其名称为: XXXX (以

依法核定的住宅小区名称为准) 业主大会。

第三条 本业主大会由物业管理区域内全体业主组成，于XXXX年XX月XX日依法成立，代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益。

本业主大会共有投票权数XXXX个，业主专有部分总建筑面积XXXX平方米。

第四条 本物业管理区域依法选举产生的业主委员会为本业主大会的执行机构，依据物业管理法律、法规和本规则履行职责。

XXXX镇(乡)人民政府或者XXXX街道办事处根据本物业管理区域实际，依法组建物业管理委员会的，由该物业管理委员会作为本业主大会临时执行机构承担业主委员会的相关职责。

第五条 本物业管理区域内的业主委员会、物业服务企业、业主应当在社区党组织的领导下，共同参与住宅小区基层治理工作，推动物业管理规范化、法治化发展。

第六条 业主大会、业主委员会应当依法履行职责，不得作出与物业管理无关的决定，不得从事与物业管理无关的活动。

业主大会、业主委员会在其职责范围内作出的决定，对物业管理区域内全体业主具有约束力。业主委员会在物业管理活动中，为维护业主共同利益的需要，可以以业主委员会的名义依法提起诉讼。

第七条 业主依法享有专有部分以外的共有部位、共有设施设备的共有和共同管理权，承担义务；不得以放弃权利为由不履

行义务。

业主应当按照本规则参加业主共同决定事项的议事、表决等活动。

业主大会、业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以向镇（乡）人民政府或者街道办事处投诉、举报，或者请求人民法院予以撤销。

第二章 议事事项

第八条 下列事项应当由全体业主共同议事，经业主大会会议表决通过后，由业主大会作出决定：

- （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，决定终止业主委员会或者其成员职务；
- （四）选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人，决定自行管理或者终止自行管理物业；
- （五）使用专项维修资金涉及维修、更新或者改造全体业主共有部位、共有设施设备的项目经费预算；
- （六）筹集专项维修资金的筹集方案；
- （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）物业管理经营用房、停车收费泊位等共有部分的经营方式、经营收益的用途和分配，以及财务管理主体和相关管理制度；

(十) 审查通过物业服务合同；

(十一) 审议物业服务企业年度履约报告，评价物业服务企业的年度物业服务质量；

(十二) 审议通过年度物业管理实施情况报告、业主委员会年度履职报告，决定业主大会、业主委员会运作经费预算；

(十三) 决定开设业主大会基本账户，或者决定业主自主管理专项维修资金，并授权业主委员会开设商业银行专用账户；

(十四) 决定从专项维修资金中划出统筹用于业主共有部位、共用设施设备日常小额维修的年度经费预算；

(十五) 决定聘请业主委员会专（兼）职事务工作人员并支付报酬，或者决定向业主委员会成员支付工作津贴；

(十六) 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

实施前款第五项、第七项、第八项约定，且使用专项维修资金的单项费用在 XX 万元以下、调整利用共有部分从事经营主体、改建或者重建绿地设施和文化体育设施，以及有关共有和共同管理权的其他一般事项，授权业主委员会作出决定，但法律法规另有规定的，从其规定。

第九条 下列事项由业主共有部位、共有设施设备的相关共有业主共同审议通过后，由业主委员会作出决定：

(一) 维修、改造、更新单幢房屋的业主共有部位、共有设施设备项目的经费预算及其使用专项维修资金，或者未设立专项维修资金业主的自有资金分担方案，由该幢房屋的业主共同审议；

(二) 维修、改造、更新单元业主的共有部位、共有设施设备, 或者加装电梯项目的经费预算及其使用专项维修资金, 或者未设立专项维修资金业主的自有资金分担方案, 由该单元的业主共同审议;

(三) 有关相关业主共有和共同管理权利的其他事项。

第十条 业主大会可以采用下列方式选聘物业服务企业:

(一) 授权业主委员会采取公开招标投标方式, 确定中标物业服务企业, 并向全体业主公示中标物业服务企业的基本信息;

(二) 业主委员会采取邀请招标投标方式, 确定二至三家中标候选的物业服务企业, 并提交业主大会会议表决确定其中一家为中标物业服务企业;

(三) 业主委员会采取协议方式, 确定二至三家备选的物业服务企业, 并提交业主大会会议表决确定其中一家为被选聘物业服务企业。

按照前款规定选聘物业服务企业的, 业主委员会应当以业主大会会议审议通过的物业服务合同草案为招标投标或者协议的依据, 不得减少草案设定的服务事项、不得降低服务质量标准, 不得提高物业服务收费标准。

第三章 议事方式

第十一条 业主委员会每年至少组织召开一次业主大会定期会议, 根据实际需要, 审议应当由全体业主参加的有关事项。

业主大会定期会议应当审议本规则第八条第十一项、第十二

项约定的事项。

第十二条 有下列情形之一的，业主委员会应当及时组织召开业主大会临时会议：

（一）经百分之二十以上业主提议，且提议审议的事项属于本规则第八条约定的事项范围的；

（二）本物业管理区域发生重大事故或者紧急事件需要业主大会决定的；

（三）镇（乡）人民政府或者街道办事处、社区党组织或者居（村）民委员会提议需要业主大会决定的；

（四）业主委员会为依法履行职责需要业主大会决定的紧急事项。

第十三条 业主委员会可以根据本物业管理区域的实际，可以选择下列其中一种形式，组织召开业主大会定期会议或者临时会议：

（一）利用市物业主管部门提供的业主大会会议系统进行审议；

（二）利用业主委员会自建移动互联网业主大会会议系统进行审议；

（三）向全体业主发放业主大会会议书面议题征求业主意见的方式进行审议；

（四）组织全体业主集中讨论、审议。

第十四条 组织召开业主大会会议应当遵守下列一般程序：

（一）根据本规则或者向业主征集会议议题，将拟定议题向

全体业主公示，听取业主、物业使用人和社区党组织、居（村）民委员会的意见和建议，并确定会议议题；公示时间不少于七日；

（二）根据确定的会议议题，拟定议案及说明、意见征询表等，向全体业主公示，听取业主、物业使用人和社区党组织、居（村）民委员会的意见和建议；公示时间不少于十五日；

（三）召开业主委员会会议，修改完善、确定审议议案及说明，制作业主表决（选）票，确定会议召开形式、时间、地点和议程，核实投票权人身份、联系方式，确定投票箱数量和放置位置等，形成业主大会会议通知和会议材料；

（四）业主委员会于会议召开十五日前，通过书面公告的形式在物业管理区域的公告栏、楼道门厅、电梯轿厢等显著位置和业主微信群等其他形式，向全体业主发布召开业主大会会议的通知，同时告知所在地的居（村）民委员会；公告栏位于本物业管理区域 XXXXXXXX；

（五）业主委员会于会议召开三日前，将议案及说明、表决（选）票等书面会议材料发放给全体业主，由有投票权的业主或者家庭其他成年人签收；利用业主大会会议系统形式的，应当通过系统发布；

（六）有投票权的业主审阅议案及说明，自主填写表决（选）票、亲笔签署姓名，并在业主大会会议通知的时限内，将表决（选）票投放至密封的票箱内；利用业主大会会议系统形式的，按照系统操作规范填写表决（选）票；投票时间一般不少于三日；

（七）投票截止时，收回全部投票箱，在居（村）民委员会、业主代表的监督下，开启投票箱，统计、汇总每一审议事项的表决结果；利用业主大会会议系统形式的，由系统自动统计投票结果；

（八）投票截止之日起二天内，召开业主委员会会议，根据每一审议事项的投票表决结果，拟定业主大会决定、会议记录和表决结果，并以书面形式向全体业主公示；公示期限不少于七日。

业主大会会议审议事项涉及业主委员会换届选举的，应当在业主委员会任期届满六十日前向镇（乡）人民政府或街道办事处提交换届选举书面报告。

第十五条 业主委员会采用业主大会会议系统在线上组织召开业主大会会议的，应当遵守本规则第十四条约定的一般程序，其中有关公示、通知、会议材料、填写表决（选）票、业主投票、统计、汇总表决结果等环节可以通过系统具备的功能组织实施。

采用业主大会会议系统组织召开业主大会会议时，有关业主采用纸质表决（选）票投票的，业主委员会可以将其表决（选）票意愿录入系统，计入表决结果。

第十六条 本规则第八条约定的相关业主共同决定事项，应当遵守下列程序：

（一）由相关事项的发起业主协助业主委员会拟定议事议案及说明；

（二）业主委员会确定相关业主的范围、身份，拟定议事通

知包括议事时间、地点、形式，并向相关业主发布书面通知、表决票和议事议案及说明，同时告知居（村）民委员会；

（三）相关业主审阅议事议案、填写表决票，并签署姓名；

（四）业主委员会回收相关业主全部表决票，统计、汇总表决结果；

（五）召开业主委员会会议，根据表决结果作出业主委员会决定，并向全体业主公示。

第十七条 业主委员会应当在业主大会定期会议、临时会议闭会期间，广泛收集、听取业主、物业使用人对本物业管理区域内物业管理服务事项等各方面的意见和建议，通过调查研究、与意见人或者建议人交流沟通等形式，采纳合理化建议，改进、创新物业管理方式，必要时可以作为审议议案，适时提请业主大会定期会议或者临时会议审议。

第四章 表决规则

第十八条 房屋的（含住宅、非住宅，下同）所有权人为业主。

物业管理区域内行使业主共同决定事项投票表决权的业主，按照下列规则确定：

（一）每套房屋设一名投票权人；按份共有的，由共有权自行约定一名投票权人；

（二）在本物业管理区域内拥有两套（含）以上房屋，合并设一名投票权人；

（三）本物业管理区域内尚未出售、不动产权属归建设单位

所有的全部房屋，合并设一名投票权人，建设单位为投票权人。

第十九条 投票权人的房屋专有部分的建筑面积，按照下列规则确定：

（一）以不动产权属证书记载的建筑面积计算，不包括车位、车库；按份共有的，以整套房屋的建筑面积计算；

（二）在本物业管理区域内拥有两套（含）以上房屋，按照其拥有房屋的建筑面积累计计算；

（三）房屋未登记的，按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，按照商品房买卖合同记载的建筑面积计算；

（四）投票权人未提供不动产权属证书或者不动产权属证书灭失的，以查询不动产登记机构的不动产登记簿记载的专有建筑面积计算。

第二十条 每一名投票权人计为一个投票权数。

业主大会会议的投票权总数，按照业主大会投票权数累计计算；其专有部分建筑面积总数，按照投票权人的专有部分建筑面积累计计算。

相关业主共同决定事项的投票权总数，按照全部相关投票权数累计计算；其专有部分建筑面积总数，按照相关投票权人的专有部分建筑面积累计计算。

第二十一条 业主共同决定事项，应当由专有部分建筑面积占比（即占专有部分建筑面积总数）三分之二以上的投票权人且投票权数占比（即占投票权总数）三分之二以上的投票权人参与

表决，决定结果方可有效。

决定本规则第八条第六项至第八项的事项，或者决定本规则第九条第一项至第三项的事项，应当经参与表决专有部分建筑面积四分之三以上的投票权人且投票权数占比四分之三以上的投票权人同意。授权业主委员会决定的事项除外。

决定本规则第八条的其他事项，应当经参与表决专有部分建筑面积二分之一以上的投票权人且投票权数占比二分之一以上的投票权人同意。

第二十二条 投票权人在业主共同决定事项中的表决意愿分为同意、反对、弃权。

第二十三条 投票权人有因故不能参加业主大会会议或者相关业主共同决定事项议事的，可以书面委托其他业主、物业服务人参与议事，但应当于议事前将由投票权人签字的书面委托书提交业主委员会。

业主共同决定事项需要投票表决的，其表决（选）票的同意、反对、弃权意见须由本人签字，方可委托其他业主、物业服务人代为投票。

第五章 业主委员会

第二十四条 业主委员会由五人以上单数组成，其组成成员的上限由筹备组、换届选举小组或者业主委员会根据物业管理区域规模、推荐产生的业主委员会成员候选人的人数确定。

业主委员会设主任一名，副主任 X 名。主任、副主任在业主

委员会成员中推选产生。

业主委员会每一届任期为 X 年（三年至五年），成员可连选连任。

第二十五条 业主委员会成员应当由热心公益事业、责任心强、具有一定组织能力和具有完全民事行为能力的自然人业主或者单位业主授权的自然人担任，并需要符合下列条件：

- （一）遵守法律、法规和管理规约，模范履行行业主义务；
- （二）身体健康，有从事业主委员会工作的必要时间；
- （三）具有专业知识和特长，个人信用良好；
- （四）按照有关规定或者约定，按时足额交纳物业服务相关费用、交存物业专项维修资金；
- （五）无参与非法组织或者组织集体上访等记录；
- （六）本人及近亲属未在为本物业管理区域提供物业服务的企业任职。

第二十六条 业主委员会成员候选人通过下列方式推荐：

- （一）业主自荐或者推荐；
- （二）社区党组织、居（村）民委员会推荐；
- （三）镇（乡）人民政府、街道办事处推荐。

鼓励国家机关、企业事业单位、社会团体等组织的党员干部按照法定程序参选业主委员会成员。

第二十七条 筹备组、换届选举小组或者业主委员会应当在社区党组织的协助下，按照本规则第二十五条约定的业主委员会

成员任职条件，对被推荐人的任职资格进行审查。经审查符合条件的，经依法公示后，方可作为业主委员会成员候选人，并提请业主大会会议投票表决。

第二十八条 业主委员会成员实行差额选举的，差额幅度应当不低于业主委员会组成成员名额的百分之二十。

当选的业主委员会成员，应当由专有部分建筑面积占比三分之二以上的投票权人且投票权数占比三分之二以上的投票权人参与表决，并经参与表决专有部分建筑面积二分之一以上的投票权人且投票权数占比二分之一以上的投票权人同意，并按得票数的高低和业主委员会组成成员名额确定。

按照前款约定，未当选业主委员会成员但得票数达到法定票数的候选人，可以当选为业主委员会候补成员，候补成员的任期与业主委员会成员任期相同。业主委员会候补成员可以列席业主委员会会议，但不享有表决权。

第二十九条 业主委员会成员因辞职或者被终止职务等原因出现缺额的，可以从业主委员会候补成员中按照得票数依次递补，并向全体业主公示；可以递补的业主委员会候补成员不足，或者无业主委员会候补成员的，应当依法组织补选。

业主委员会换届选举按照《宁波市住宅小区物业管理条例》有关规定执行。

第三十条 选举产生业主委员会或者调整业主委员会成员的，业主委员会应当自业主大会作出决定或者按照本规则递补业

主委员会成员之日起三十日，将业主大会决定或者递补成员名单、业主委员会成员职责分工等报送所在地的镇（乡）人民政府或者街道办事处备案。

第三十一条 业主委员会应当履行下列职责：

（一）按照规定组织召开业主大会会议，报告物业管理实施情况、业主委员会履职情况；

（二）拟订物业服务合同；

（三）代表业主与业主大会选聘的物业服务企业订立物业服务合同，或者与业主大会解聘和不再续聘的物业服务企业进行交接；

（四）根据业主大会决定组织实施或者监督物业服务企业实施物业共用部位、共用设施设备的经营管理及其收益的使用、管理，并建立健全经营活动管理、经营收支公布等相关制度；

（五）组织筹集专项维修资金，监督专项维修资金的使用；

（六）建立健全质价相符的物业服务评价机制和物业服务收费标准调节机制；

（七）监督物业服务企业履行物业服务合同，协助物业服务企业督促业主履行交纳物业服务相关费用的义务；

（八）督促业主遵守业主大会决定，监督管理规约的实施，制止业主、物业使用人违反物业管理法律、法规和管理规约的行为；

（九）制作和保管业主大会、业主委员会会议记录，保管共有部分配置、使用、管理的档案；

（十）制作和保管物业管理活动的会计凭证、账簿、财务报

表等有关文件资料，建立规范的财务制度；

（十一）建立物业服务投诉、举报渠道，及时了解业主、物业使用人的意见和建议，协调解决物业服务纠纷；

（十二）配合有关主管部门在物业管理区域内依法履行职责；

（十三）配合镇（乡）人民政府、街道办事处和居（村）民委员会依法履行职责，并接受其指导和监督；

（十四）业主大会赋予的其他职责。

第三十二条 业主委员会会议包括定期会议和临时会议。业主委员会定期会议应当每 X 月召开一次。有下列情形之一的，应当及时召开业主委员会临时会议：

（一）经百分之二十以上业主提议的；

（二）经三分之一以上业主委员会成员提议的；

（三）业主委员会主任提议的。

第三十三条 业主委员会会议由主任或者主任委托的副主任召集，召开会议时应当有过半数的成员参加。业主委员会成员不得委托他人参会。

组织召开业主委员会会议应当遵守下列程序：

（一）需要讨论、决定的事项应当于会议召开三日前向全体业主公开，听取业主、物业使用人和居（村）民委员会的意见、建议；

（二）邀请社区党组织派代表列席；

（三）记录会议讨论、决定情况；

(四)作出决定须经业主委员会过半数的成员同意，并在会议记录决定事项中签字；

(五)会议结束后三日内将会议情况和作出的决定，在物业管理区域内公共信息宣传栏等显著位置向全体业主公开，并作为业主委员会档案存档。

业主委员会已按规定成立党组织的，业主委员会需要讨论、决定的重大事项应当先由业主委员会党组织进行讨论，形成共识后再提请业主委员会讨论和决定。

第三十四条 业主委员会建议聘请业主委员会专(兼)职事务工作人员的，应当编制聘请方案提请业主大会会议审议，并作出决定。编制聘请方案应当包括聘请理由，拟聘请人员姓名、专业、名额、报酬金额、支付方式和支付报酬所需资金来源等。

拟聘请人员应当符合下列条件：

- (一)身体健康，年龄不超过六十五岁；
- (二)大学专科以上学历，专业能力与聘请理由相符；
- (三)与业主委员会成员、社区居委会成员无近亲属关系；
- (四)个人信用良好。

第三十五条 业主委员会建议向业主委员会成员支付工作津贴的，应当编制工作津贴支付方案提请业主大会会议审议，并作出决定。工作津贴支付方案应当包括支付理由、津贴标准、支付方式、拟领取津贴成员名单和支付津贴所需资金来源等。

第三十六条 业主大会印章和业主委员会印章由业主委员

会主任或者由其指定一名成员负责保管。

使用印章应当登记，并经业主委员会主任批准、签字后用于下列范围：

（一）业主大会作出决定、发布公告、出具授权证明等使用业主大会印章；

（二）业主委员会发布通知、公告、决定，或者订立合同、协议，或者根据业主大会授权收取物业增值资金及专项维修资金的凭证等使用业主委员会印章。

业主大会印章和业主委员会印章不得用于与本物业管理区域内物业管理活动无关的事项，不得外借，不得在空白书面上加盖印章。

第三十七条 业主委员会及其成员不得有下列行为：

（一）违反业主大会议事规则，阻挠、妨碍业主大会行使职权，拒不执行业主大会决定；业主委员会成员无故不参加业主委员会会议，拒不执行业主委员会决定；

（二）弄虚作假，隐瞒事实真相，转移、隐匿、篡改、毁弃或者拒绝、拖延提供物业管理有关文件、资料；

（三）不与业主大会选聘的物业服务企业订立物业服务合同，或者擅自修改物业服务合同；

（四）擅自以出借、设定担保、改变用途等方式处置、挪用、侵占物业共用部位、共用设施设备及其经营收益；

（五）与物业服务企业以及其他相关利益主体进行可能影响

其公正履行职责的经济往来或者利益交换；

（六）违规使用业主大会、业主委员会印章；

（七）违规泄露、公开业主信息；

（八）拒不执行镇（乡）人民政府、街道办事处和有关主管部门物业管理整改要求或者人民法院裁判；

（九）不依法履行职责或者侵害业主合法权益的其他行为。

第三十八条 业主委员会成员有下列情形之一的，其成员职务自行终止，由业主委员会确认并向全体业主公布自行终止职务的成员姓名：

（一）不再是本物业管理区域业主的；

（二）因健康或者其他原因丧失履行职责能力的；

（三）以书面形式向业主委员会提出辞职的；

（四）被追究刑事责任。

第三十九条 业主委员会成员不符合本规则第二十五条任职条件，或者业主委员会及其成员不履行本规则第三十一条职责，或者有本规则第三十七条情形的，业主可以依照本规则提议召开业主大会定期会议或者临时会议审议决定终止业主委员会或者其成员职务；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第四十条 业主委员会应当在任期届满六十日前组织召开业主大会会议进行换届选举，并向镇（乡）人民政府或者街道办事处提交换届选举书面报告。

业主委员会未按期组织换届选举或者业主委员会任期内成

员人数不足总数的二分之一时，由镇（乡）人民政府或者街道办事处依法成立换届选举小组组织业主进行换届选举。自换届选举小组成立至新一届业主委员会产生期间，本届业主委员会不得就选聘、解聘物业服务企业等业主共同决定事项组织召开业主大会会议。

业主委员会按期组织换届选举，或者换届选举小组组织换届选举时，业主委员会成员的任职条件、候选人推荐方式、被推荐人资格审查、议事程序等按照本规则有关约定执行。业主大会决定修改本议事规则的除外。

第四十一条 业主委员会按期组织换届选举的，由原业主委员会制作交接清单，并组织与新一届业主委员会进行换届交接，当面核实交接下列资料、设备：

- （一）业主名册以及联系方式；
- （二）业主大会、业主委员会印章；
- （三）业主大会、业主委员会会议记录和决定；
- （四）保管的会计凭证和账簿、财务报表等；
- （五）物业服务合同和物业共用部位、共用设施设备经营合同；
- （六）历年物业共用部位、共用设施设备经营收益收支公告档案资料；
- （七）利用业主委员会工作经费购买的办公设备、办公用品；
- （八）使用和保管的其他档案材料。

换届选举小组组织换届选举的，本届业主委员会应当自换届

选举小组成立之日起十日内，制作交接清单，并将前款第一项至第四项物品、资料移交镇（乡）人民政府或者街道办事处代为保管。新一届业主委员会选举产生后，由镇（乡）人民政府或者街道办事处向其移交代为保管的物品、资料；由原业主委员会向其移交前款第五项至第八项物品、资料。

原业主委员会不按本规则移交物品和档案资料的，由新一届业主委员会督促改正；拒不改正，可以提起诉讼，追究其赔偿责任。

第四十二条 有下列情形之一的，筹备组、换届选举小组、业主委员会或者业主，可以提请镇（乡）人民政府或者街道办事处组建物业管理委员会作为临时机构。物业管理委员会依照《宁波市住宅小区物业管理条例》的规定，承担业主委员会的相关职责，组织业主共同决定、执行物业管理事项：

（一）未选举产生业主委员会，或者业主委员会成员少于五人且补选业主委员会成员未果的；

（二）业主委员会不履行职责达一年以上、无法正常工作，需要调整或者重新选举业主委员会，经物业所在地的镇（乡）人民政府、街道办事处指导两次后仍不能选举产生新一届业主委员会的。

物业管理委员会的履职时间截止选举产生新一届业主委员会。

第六章 附则

第四十三条 本规则自业主大会会议审议通过之日起施行。

二、使用说明

1.本示范文本仅供住宅小区物业管理区域业主大会筹备组、业主委员会制定、修改《住宅小区业主大会议事规则》时参考。

2.业主大会筹备组、业主委员会可以结合物业管理区域实际，对示范文本中的条款进行删减、补充，对条款内容进行修改，对空格内容进行增补。

3.制定、修改《业主大会议事规则》时，应当冠以物业管理区域名称。

附件 2

宁波市住宅小区管理规约示范文本

一、文本部分

XXXX 住宅小区管理规约

《XXXX 住宅小区管理规约》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（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》《浙江省物业管理条例》《宁波市住宅小区物业管理条例》和其他相关法律、法规，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 镇（乡）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。其中，物业管理区域规划建筑用地内、围墙（围护）外与市政设施相连的业主共有的开放式场地、绿地（位于 XXX 范围），由业主委员会按照有关规定移交所在地的市政设施主管部门负责养护、维修和管理。

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。

镇（乡）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 镇（乡）

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、镇（乡）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、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、供热、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。

业主交存的专项维修资金统一存储于本物业管理区域专项维修资金专用账户，并建账到房屋分账户。业主可以通过分账户查询专项维修资金的交存、使用及余额信息。

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方式，由业主大会在下列方式中选择确定：

(一) 区（县、市）物业主管部门所属专项维修资金管理机构管理；

(二) 授权业主委员会管理。

业主大会授权业主委员会管理专项维修资金的，业主委员会应当按规定开设专用账户，凭业主大会书面授权决定，向专项维修资金管理机构申请划转专项维修资金余额及利息，并将划转情

况向全体业主公示。

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，按照物业主管部门公布的交存标准，向建设单位交付首期专项维修资金，再由建设单位代存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，按照物业主管部门公布的交存标准和业主大会决定的筹集方案，向专项维修资金管理机构指定的专用账户交存首期专项维修资金；

（三）业主分账户专项维修资金余额不足首期交存资金百分之三十的，该业主按照业主大会决定的筹集方案，向专项维修资金管理机构指定或者业主委员会开设的专用账户续存专项维修资金。

业主交存、续存专项维修资金的，由收款单位出具相应凭证。

业主交存专项维修资金的，不再交纳由物业服务企业代收的年度日常维修费；已交纳的日常维修费余额和金额一并纳入专项维修资金分账户。

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，在专项维修资金分账户中共同分担；未交存专项维修资金或者分账户余额不足的，由该业主按照比例另行出资。

使用专项维修资金按市和区（县、市）规定享有政府补贴的，由业主委员会统一申请补贴，未交存专项维修资金或者分账户余额不足的除外。

第十九条 本物业管理区域按照首期专项维修交存总额百分之三至五的比例设立年度应急备用金，用于下列应急维修工程的需要：

（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。

实施前款应急维修工程，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，即可组织维修。应急维修工程竣工验收后，业主委员会应当将工程结算和应急备用

金使用情况向全体业主公示，接受业主监督并每年向业主大会报告。

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 30 万元或者单项工程费用超过 5 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、二十时至次日七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(或者垃圾房)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 本物业管理区域为法定的养犬重点管理区域,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,不得饲养、寄养犬龄满三个月且未取得养犬登记证的犬只;

(二) 按规定为犬只接种狂犬病疫苗、办理准养登记或者变更、注销,并将相关信息告知业主委员会;

(三) 每一户籍且每一固定居住场所内限养或者临时接收寄养不超过一只,寄养时间不得超过三十日;

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

(五) 准养犬只繁殖幼犬的,养犬人应当自幼犬出生之日起三个月内将超过限养数量的犬只自行处理或者送至犬只收容留

检场所；

（六）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）为犬只佩戴有效犬牌，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）即时清理犬只在道路、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、未佩戴有效犬牌、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、野炊、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。

为应对疫情等突发公共事件，物业管理区域采取进入人员体温检测、健康码、行程码、场所码等检查措施的，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。

业主需要在专有车位、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) 选择取得相应级别的《承装（修、试）电力设施许可证》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、物业共用部位和共用设施设备水电分摊费、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。

业主符合本市规定的低收入困难家庭物业服务相关费用补贴条件的，物业服务企业应当按照规定的标准、程序执行。

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交纳责任人。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；
- （三）共用场地、共用部位设置广告设施的收益及利息；
- （四）共用道路、场地停车泊位停车收费的收益及利息；
- （五）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分账户；

(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五万元以下的，由业主委员会讨论决定后组织实施；单项支出预算超过五万元以上的，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。

第五十四条 业主共有收益用于本管理规约第五十二条第二项至第四项支出，且有下列情形之一的，业主委员会或者物业服务企业应当采取招标投标方式择优确定施工单位：

- (一) 预算总额超过 30 万元的；
- (二) 单项预算超过 5 万元的；
- (三) 业主大会决定实行招标投标的。

第七章 违约责任

第五十五条 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。

第五十六条 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。

第五十七条 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交纳的，由物业服务企业依法提起诉讼。

第五十八条 违反本管理规约，有下列情形之一，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出入

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。

第五十九条 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。

第六十条 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镇（乡）人民政府、街道办事处，或者区（县、市）物业主管部门协调处理。

第八章 附 则

第六十一条 本管理规约下列名词的含义：

（一）业主，是指房屋的所有权人；

（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，其中含位于XX位置的业主委员会办公用房XX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。

第六十二条 本管理规约自业主大会会议通过之日起施行。镇（乡）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。

二、使用说明

1.本示范文本适用于业主大会筹备组、业主委员会制定、修改本物业管理区域《住宅小区管理规约》和建设单位制定《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）。物业管理区域名称和地址，以地名管理部门核实为准。

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则许可证记载为准，不得擅自调整和改变。

5.制定《住宅小区管理规约》或《住宅小区临时管理规约》时,可以结合物业管理区域实际，对示范文本中的条款进行删减、补充，对条款内容进行修改，但不得违反法律、法规和国家、省、市有关规定。

6.《住宅小区临时管理规约》的制定主体是建设单位，并处于前期物业管理阶段，物业管理区域尚未成立业主大会、选举产生业主委员会，因此，建设单位应当删去有关业主大会、业主委员会等主体和相关内容。

7.建设单位制定的《住宅小区临时管理规约》，应当取得商品房预售许可证或者现房销售备案前，报送物业所在地的区（县、市）物业主管部门备案，并在商品房预售（销售）现场公示，同时作为商品房买卖合同的附件。

8.《住宅小区管理规约》（草案）提交业主大会会议审议前，应当主动征求镇（乡）人民政府或者街道办事处和社区党组织的意见。

9.《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镇（乡）人民政府或者街道办事处备案，并向全体业主公布。

