观山悦家园小区管理规约

**第一章 物业基本情况**

第一条 物业管理区域

（一）座落： 水库路19号院 。

（二）四至：

东至 水库路 ；

南至 朝风北路 ；

西至 金隅培训中心 ；

北至 燕山山脉脚下 。

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。

第二条 物业服务用房

物业服务用房建筑面积为 150 平方米，其中地上建筑面积为 100 平方米，位于 8809 【幢】【座】 一 层；地下建筑面积为 50 平方米，位于 8809 【幢】【座】 地下一 层。

（注：物业服务用房为多处时，可根据实际情况增加以上内容）

第三条 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）道路、绿地，但是属于城市公共道路、城市公共绿地或者明示属于私人所有的除外；

（二）占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位；

（三）建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、架空层、设备层或者设备间等；

（四）物业服务用房和其他公共场所、共用设施；

（五）法律、法规规定或者房屋买卖合同依法约定的其他共有部分。

**第二章 物业管理方式**

第四条 本物业管理区域内，实行下列第（二）种物业管理方式：

（一）由全体业主自行管理；

（二）全体业主依法选聘物业服务企业；

（三）全体业主依法选聘专业单位管理；

（四）全体业主依法选聘其他物业管理人管理。

采取第（一）种物业管理方式的，应书面告知物业所在地的街道办事处和房屋行政主管部门；采用第（二）、（三）、（四）种方式的，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。

**第三章 业主共同管理的权利和义务**

**第一节 业主、业主大会及业主委员会**

第五条 业主在物业管理活动中依照《物业管理条例》《北京市物业管理条例》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。

第六条 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）选聘和解聘物业服务人；

（五）使用建筑物及其附属设施的维修资金；

（六）筹集建筑物及其附属设施的维修资金；

（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。

业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

第七条 业主可以以院、分区、小区为单位，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。

第八条 业主大会选聘物业服务人之前，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。

第九条 业主大会与其依法选聘的物业服务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**。**

**第二节 物业服务费用及其交纳、监督**

第十条 全体业主同意，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。其中专有部分面积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。

业主应按照本规约和物业服务合同约定足额交纳，接受业主大会、业主委员会的监督。

业主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。

业主拒交物业服务费用一个月以上的，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。

第十一条 物业服务人应当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。

第十二条 业主委托物业服务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；物业服务人应当将服务项目、服务质量、服务标准进行公示。

**第三节 专项维修资金的交存和使用**

第十三条 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。

第十四条 使用专项维修资金的，物业服务人应当按有关规定向业主大会提出维修资金使用方案。

第十五条 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；并每半年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。

第十六条 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，由业主委员会向该幢或者该户门号业主续筹专项维修资金。

第十七条 业主共同决定前述专项维修资金的筹集和使用方案时，应当按照法律法规规定经业主同意。

第十八条 业主转让物业、办理转移登记后，其交存的专项维修资金随物业一并转让，业主无权要求返还；因征收或者其他原因造成物业灭失的，专项维修资金余额归业主所有。

**第四节 水、电、气等费用的交纳及其设施的维修责任**

第十九条 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。

第二十条 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。

第二十一条 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。

第二十二条 当业主和物业服务人对物业服务质量和服务费用、物业共用部位和共用设施设备管理状况以及物业项目进行交接查验发生争议不能协商解决时，可以委托专业评估机构进行评估。

第二十三条 业主、物业使用人应遵守物业管理区域内物业共有共用区域、部位或者设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度，积极支持、配合物业服务人的服务和管理活动。

第二十四条 业主应当向物业服务人以及业主委员会提供联系地址、通讯方式，联系方式变更的应及时进行更新。

第二十五条 业主、物业使用人应遵守本规约中关于物业的使用、维护和管理的约定。

第二十六条 业主在物业使用和维护中，应遵守相关法律、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。

第二十七条 业主应履行房屋安全使用责任。

第二十八条 业主不承担共同管理责任，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成员权利：

（一）不得担任业主委员会委员或候补委员；

（二）业主大会会议表决权；

（三）共用部分经营收益分配权；

（四）其他业主应享有的权利。

限制时限至业主承担完成相应共同管理责任时终止。

1. **共用部分的管理、经营和收益分配及管理单位违法所得**

**第一节 公共部分的管理**

第二十九条 业主大会对占用小区公共区域（包括公共绿地、道路、人行道，排洪道，基础设施用地等等一切属于小区共同所有的土地），任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、侵占通道、堵塞小区排水道、私自将雨水道排入污水道，拒付物业费等损害他人合法权益的行为，有权依照法律、法规，请求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失。

上述行为，由业主大会授权受聘的物业公司具体进行管理，物业公司对全体业主负责，接受业主大会考评。

物业应当对所有小区公共配套建筑进行有效管理与使用。

产权明确属于其他单位或者个人的建筑物，不在此条范围。没有任何单位或者个人出示有效产权证明的公共建筑（例如：旧物业宿舍楼），可由物业先行管理，待产权明确后，再具体依法依规处理。

业主大会授权业委会对物业公司的上述管理行为进行监督，同时提供支持。

**第二节 物业共用部分的经营**

第三十条 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。

**第三节 物业共用部分经营收益分配**

第三十一条 物业服务人利用共用部分从事经营活动的，应当将公共收益单独列账。

公共收益归全体业主所有。专项维修资金余额不足首期应筹集金额百分之三十的，百分之五十以上的公共收益金额应当优先用于补充专项维修资金，剩余部分的使用由业主共同决定。

第三十二条 属于全体业主的共用部分，按下列方式使用：

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。

第三十三条 属于相关业主的共用部分，按下列方式使用：

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。

第三十四条 业主委员会、物业服务人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。

第三十五条 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。

**第五章 物业的使用、维护和管理**

**第一节 物业的使用**

第三十六条 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，应遵守住宅室内装饰装修管理的有关规定。

在工程开工前，应当事先告知物业服务人，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。

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。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20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；

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。

（三）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人指定的位置安装；

（四）合理使用水、电、气、环卫等共用设施设备，不擅自拆改相关管线、设备；

（五）使用电梯，应遵守本物业管理区域内电梯使用管理规定；

（六）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10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； 机动车有序停放，严禁在消防通道、消防井盖、人行便道和绿地等场所停放，不得占用无障碍停车位、盲道等无障碍设施；车位只可用作停放车辆，不得用于其他用途；需在指定位置充电；

（七）不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；

（八）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；

（九）遵守《北京市生活垃圾管理条例》，依法履行生活垃圾产生者的责任，减少生活垃圾产生，承担生活垃圾分类义务；

（十）遵守《北京市文明行为促进条例》，患有传染病时，配合相关检验、隔离治疗等措施；控制家庭室内活动噪声，避免干扰他人正常生活；

（十一）法律、法规、规章的其他规定。

第三十七条 业主、物业使用人、物业服务人等不得实施下列行为：

（一）不得私自扩大自己院子的范围，将院外公共区域改扩到自己院内；

（二）擅自利用共用部位、共用设施设备进行经营；

（三）不得破坏小区排洪、排雨水、排污水的管道与设施。不能私自将院内雨水，排入污水管道，否则，要承担后果，赔赏损失；

（四）违反国家规定，制造、储存、使用、处置爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质；

（五）违规私拉电线、电缆为电动汽车、电动自行车、电动摩托车和电动三轮车等充电；

（六）擅自拆改供水、排水、再生水等管线；

（七）从建筑物中抛掷物品；

（八）制造超标噪音；

（九）侵占绿地、毁坏绿化植物和绿化设施；

（十）擅自通过设置地锁、石墩、栅栏等障碍物和乱堆乱放杂物等方式，占用、堵塞、封闭消防通道、疏散通道等共用部位，或者损坏消防设施等共用设施设备；

（十一）擅自改变物业规划用途；

（十二）违反规定饲养动物；

（十三）违反规定出租房屋。

发生上述行为的，利害关系人有权投诉、举报，业主委员会或者物业管理委员会、物业服务人应当及时劝阻；劝阻无效的，应当向街道办事处或者行政执法机关报告。

**第二节 物业的维修、养护**

第三十八条 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、物业服务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，须向物业服务人提出申请，经其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。

第三十九条 物业共用部分的维修、更新、改造符合下述情形之一的，由物业服务人直接组织实施，费用按规定列支：

（一）法律、法规规定的急修项目；

（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5000元以下；

（六）其他需要使用相关经费的事项。

**第三节 物业维修、更新、改造的实施**

第四十条 物业共用部分的维修、更新、改造符合下述情形的，经业主大会同意或者相关业主共同同意后，由物业服务人组织实施，费用按规定列支：

物业维修、更新、改造费用在5000元以上。

**第四节 物业转让、出租的相关事项**

第四十一条 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人、业主委员会。

第四十二条 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。

第四十三条 业主转让物业专有部分，应当与物业服务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。

第四十四条 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。

**第六章 紧急情况下的应急预案**

第四十五条 物业管理区域突发失管状态时，街道办事处应当组织有关单位确定应急物业服务人，提供供水、垃圾清运、电梯运行等维持业主基本生活服务事项的应急服务。提供应急物业服务的，街道办事处应当将服务内容、服务期限、服务费用等相关内容在物业管理区域内显著位置公示。应急物业服务期限不超过六个月，费用由全体业主承担。

**第七章 违约责任**

第四十六条 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3000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。

第四十七条 物业使用人违反本规约的，相关业主承担连带责任。

**第八章 纠纷的处理与相关民事诉讼**

第四十八条 业主之间因本规约发生的纠纷，可以协商解决。协商不成的，可以采用以下方式解决：

（一）业主委员会调解；

（二）社区居民委员会调解；

（三）物业管理纠纷人民调解组织调解；

（四）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。

**第九章 附 则**

第四十九条 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受人。

第五十条 本规约未尽事项由业主大会会议补充。

第五十一条 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备案。

观山悦家园小区业主大会

2023 年 月 日