

关于印发《业主大会议事规则》、《临时管理规约》、《管理规约》、《专项维修资金管理规约》示范文本的通知
沪房地资物[2008]389号

各区县房地局：

为了贯彻实施《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）和修改后的国务院《物业管理条例》（以下简称《条例》），完善业主自我管理模式，根据《上海市住宅物业管理规定》、《上海市加强住宅小区综合管理三年行动计划（2007-2009年）》等相关规定，结合本市物业管理实际情况，我局制定了《业主大会议事规则》、《临时管理规约》、《管理规约》、《专项维修资金管理规约》示范文本。

《临时管理规约》由建设单位制定，在物业销售时向物业买受人明示，并予以说明。《业主大会议事规则》、《管理规约》、《专项维修资金管理规约》由业主大会讨论通过，其中《业主大会议事规则》、《管理规约》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后生效，《专项维修资金管理规约》经专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主同意后生效。

本文自发文之日起施行。沪房地资物[2005]74号文同时废止。

上海市房屋土地资源管理局

二〇〇八年六月二十五日

临时管理规约
（示范文本）

为了维护-----（以下简称“物业”）全体业主、使用人的合法权益，维护公共环境和秩序，保障物业的安全与合理使用，规范物业服务企业变更和业主大会、业主委员会依法有序组建，根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《上海市住宅物业管理规定》等规定，结合本住宅小区的实际情况制定本规约。

本规约对本物业管理区域内的各业主和使用人具有约束力。

第一部分 物业的使用

第一条（业主的权利与义务）

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》、《上海市住宅物业管理规定》以及相关法律、法规的规定，享受相应的权利，履行相应的义务。

第二条（相邻关系）

各业主同意，遵守物业管理法律、法规、规章、制度，按照有利于物业使用、安全以及公平、合理的原则，正确处理供水、排水、通行、通风、采光、维修、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面的相邻关系。

第三条（物业的使用原则）

各业主同意，在物业使用中，严格遵守物业使用的相关规定，以及本物业管理区域的车辆停放、电

梯使用、空调安装等管理制度和约定；在物业使用中不发生法律、法规、规章和规范性文件中规定的禁止性行为。

第四条（物业的装饰装修）

业主、使用人同意按照下列规定装饰、装修物业：

（一）需要装饰装修房屋的，应事先告知物业服务企业，并与其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。

（二）在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用共有部分和公共场所。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或使用人日常生活造成的影响，晚间6时至次日上午8时和节假日，不得从事敲、凿、锯、钻等产生严重噪声的施工。

（三）因装饰装修房屋影响物业共有部分、共用设施设备的安全使用以及侵害相邻业主合法权益的，应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任。

（四）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。

（五）合理用水、电、气等共用设施设备，不得擅自拆改。

第五条（物业转让、出租的相关事项）

住房房屋租赁，应当遵守国家、本市关于房屋租赁的有关法律法规和政策规定，尊重社会公德，不得危及住宅物业的安全，不得损害其他业主的合法权益。无论出租或转租的，业主均应承担相应的责任。

住房房屋租赁，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，按床位出租或转租，或将厨房、卫生间、不分门进出的客厅改成卧室出租或转租。

业主转让或者出租物业时，须将本规约作为物业转让合同或者租赁合同的附件。业主转让或者出租物业后，当事人须将物业转让或者出租情况和通讯方式书面告知物业服务企业。

违反本条第一款、第二款约定出租或转租房屋的，业主或承租人应予纠正，损害其他业主或使用人合法权益的，业主或使用人可以向人民法院提起诉讼。

第六条（物业的用途）

业主、使用人按照规划管理部门批准或者房地产权证书载明的用途使用物业，不得擅自改变物业使用性质。擅自改变物业使用性质的，损害其他业主或使用人合法权益的，业主或使用人可以向人民法院提起诉讼。

第七条（违法搭建处置）

各业主、使用人在物业使用过程中，不应发生违法搭建建筑物、构筑物的行为。

业主、使用人有违法搭建行为的，其他业主、使用人可以向物业服务企业、相关行政管理部门报告，举报电话：-----。受侵害的相关业主、使用人可以依法向人民法院提起诉讼。

第八条（物业使用的其它约定）

业主、使用人在物业使用中，还应遵守下列约定：

（一）车辆停放：-----

(二) 电梯使用: -----

(二) 宠物饲养: -----

(三) 阳台封闭: -----

(四) 晒衣架安装: -----

(五) 禁止擅自安装卫星电视接收设施;

(六) -----

(七) -----

第九条 (物业的维修养护)

业主、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, 应负责修复并承担赔偿责任。

(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, 且需进入物业自用部位应急维修的, 物业服务企业可在通知公安机关或者居民委员会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) 建设单位应按国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。在保修期内出现的质量问题由建设单位及时解决。

建设单位拒绝修复或者拖延修复的, 业主可以自行或者委托他人修复, 修复费用及修复期间造成的其他损失由建设单位承担。

第十条 (维修资金的筹集和使用)

业主应当按照下列规定筹集和使用维修资金:

(一) 按照规定交纳专项维修资金;

(二) 专项维修资金的帐务由物业服务企业代管;

(三) 专项维修资金使用和管理按照政府有关规定执行;

(四) 业主在转让或者抵押其物业时, 所缴纳的专项维修资金继续用作物业的共有部分、共用设备设施的维修、更新。

第十一条 (业主提交通讯联系方式的义务)

业主应当向建设单位、物业服务企业提供联系地址、通讯方式; 发生变更的, 应当及时向建设单位、物业服务企业提供新的联系地址、通讯方式。业主不提供或者未及时提供联系地址、通讯方式或变更信息的, 物业管理活动中的相关资料投入物业所在地的该户业主信报箱、房屋内或者按原预留联系地址、通讯方式送达。

第十二条 (利用物业共有部分获利的归属)

利用物业共有部分、共用设施设备从事经营的，应当在征得相关业主和物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续，并根据规定格式要求，每半年（具体时间为1月份和7月份）向业主公布一次账目。

按照前款规定获取的收益，归业主所有。

第十三条（未按规定交付有关费用的责任）

业主未按规定交付物业服务费的，物业服务企业可以在物业管理区域内公布物业服务费整体收交情况，并注明欠交费用的业主室号进行催讨；仍不支付的，物业服务企业可以依法向人民法院起诉。

第十四条（业主违反物业使用禁止行为的处理）

业主或使用人违反本规约第三条、第四条、第五条、第六条、第七条、第八条约定的，物业服务企业有权劝阻、制止；业主拒不改正的，物业服务企业可以采取下列措施予以制止：

- （一）禁止施工人员、施工工具、装修材料、家具物品等进入物业管理区域；
- （二）-----
- （三）-----
- （四）-----

第十五条（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。

第十六条（矛盾纠纷的调处）

业主、使用人在物业使用中产生矛盾纠纷时，本着互谅互让的原则，同意由居民委员会、街道办事处（乡镇人民政府）设立的人民调解委员会居间调解处理。

第二部分 物业服务企业的变更

第十七条（物业服务企业变更的情形）

前期物业管理期间发生下列情形之一的，建设单位可以另行选聘物业服务企业：

- （一）物业服务企业违约，致使合同目的不能达到的；
- （二）物业服务企业提出解除合同；
- （三）物业服务企业因解散、破产等原因无法履行物业服务合同的。

第十八条（选聘方案的制定）

建设单位另行选聘物业服务企业的，应根据物业管理区域规模、实施物业服务的客观需要、业主对物业服务的要求等拟订物业服务企业选聘方案，选聘方案应当符合下列条件：

- （一）物业服务企业资质等级不低于原聘物业服务企业的资质等级；
- （二）服务内容和标准不低于原聘物业服务企业的服务内容和标准；
- （三）物业服务收费不高于原收费标准；
- （四）原物业服务合同主要内容作为招标文件的组成部分。

选聘方案应事先听取业主意见和建议，选聘方案确定后应书面通知业主并在物业管理区域内公告。

第十九条（公开招标的要求）

建设单位应当通过公开招标方式选聘物业服务企业，并按照物业管理招投标的相关规定组织实施。

第二十条（物业服务合同的签定）

招标工作完成后，建设单位代表全体业主与中标物业服务企业签订物业服务合同，并将选聘结果书面通知业主，同时在物业管理区域内公告。

第二十一条（无法及时选聘的处理）

前期物业管理期间，因物业服务企业突然撤离等原因，建设单位无法及时另聘物业服务企业的，在另聘物业服务企业之前，建设单位可以请求街道办事处（乡镇人民政府）或者房地产管理部门指定物业服务企业临时代管，建设单位与代管的物业服务企业签订临时物业服务合同，业主按临时物业服务合同的约定支付物业服务费。

第三部分 业主大会、业主委员会的组建

第二十二条（组建原则）

各业主同意自觉接受街道办事处（乡镇人民政府）、房地产管理部门、居民委员会和相关行政管理部门的业务指导，依法有序组建业主大会、业主委员会。

第二十三条（组建筹备组）

各业主同意由居民委员会负责牵头，通过召开业主座谈会、楼组长会议等方式组建业主大会筹备组。

第二十四条（筹备组或业委会的人员条件）

业主大会筹备组（以下简称“筹备组”）成员或者业主委员会委员由模范履行行业义务、热心公益事业、责任心强并有一定组织能力的业主担任。

业主有下列情形之一的，不得担任业委会委员：

- （一）违反本规约房屋租赁使用规定的；
- （二）违法搭建建筑物、构筑物的；
- （三）擅自改变物业使用性质的；
- （四）拒交物业服务费的；
- （五）拒交维修资金的；
- （六）法律、法规规定的其它物业使用禁止行为的。

第二十五条（业主委员会候选人的产生）

业主委员会委员候选人由筹备组通过召开业主代表、部分业主会议直接听取业主意见，或者采用业主推荐等方式产生，并按规定在物业管理区域内公示、公告。

第二十六条（首次业主大会会议表决事项）

筹备组应在成立之日起30日内，组织业主召开首次业主大会会议。首次业主大会会议应表决通过如下事项，并以书面形式在物业管理区域内公告：

- 1、表决通过《业主大会议事规则》和小区的相关管理规约；
- 2、选举产生业主委员会成员。

第二十七条（筹备组不履行职责的处理）

筹备组不依法履行组建业主大会职责的，业主可以请求街道办事处（乡镇人民政府）、房地产管理部门责令其限期改正。

筹备组逾期仍未履行职责的，业主可以请求相关部门组织业主重新组建筹备组。

第二十八条（矛盾调处）

在业主大会、业主委员会的组建过程中遇有矛盾冲突时，各业主同意提交住宅小区综合管理联席会议进行协调解决。

第四部分 附 则

第二十九条（规约的制定）

本规约由建设单位制定，在物业销售时向物业买受人明示，并予以说明。

物业买受人在与物业建设单位签订买卖合同时，应当书面承诺遵守临时管理规约。

第三十条（规约的效力）

本规约自本物业管理区域内的首套物业销售之日（-----年----月----日）起生效，至业主大会成立并通过相关管理规约后终止。

承诺书

本人（单位）已仔细阅读并理解建设单位-----制定的《临时管理规约》，同意遵守本规约内的一切条款，如有违约，愿承担相应违约责任。

特签署本承诺书

购房人签章

年 月 日

业主大会议事规则

(示范文本)

为了规范业主大会的活动，维护业主的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《上海市住宅物业管理规定》和相关规定，制定本业主大会议事规则。

第一章 总 则

第一条 (业主大会的组成)

本业主大会由本物业管理区域内的全体业主组成。

本业主大会设立的业主委员会负责执行业主大会的决定。

第二条 (业主大会宗旨)

本业主大会代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益，保障物业的合理、安全使用，维护本物业管理区域内的公共秩序，努力创建“管理有序、环境优美、治安良好、人际关系和谐的居住社区”。

第三条 (与相关部门和居民委员会的关系)

业主大会、业主委员会自觉接受街道办事处(乡镇人民政府)、房地产管理部门、居民委员会和相关行政管理部门的指导，依法履行职责，规范运作。

业主大会、业主委员会积极配合公安机关，与居民委员会相互协作，共同做好维护物业管理区域内的社会治安等相关工作。

在物业管理区域内，业主大会、业主委员会积极配合相关居民委员会依法履行自治管理职责，支持居民委员会开展工作，并接受其指导和监督。

住宅小区的业主大会、业主委员会作出的决定，主动告知相关的居民委员会，并认真听取居民委员会的建议。

业主大会、业主委员会在日常运作中遇到矛盾冲突时，各业主同意提交住宅小区综合管理联席会议进行协调解决。

第四条 (物业管理区域基本情况)

一、业主大会名称:

业主委员会办公地址:

二、物业管理区域范围(四至及附图):

三、物业类型: -----

(住宅、办公楼、商业用房、厂房、仓库、其他类型物业)

四、物业管理区域概况:

占地面积：-----平方米，房屋总建筑面积：-----平方米，其中住宅-----平方米，-----套，非住宅-----平方米，-----套。

第二章 业主大会

第五条（业主大会议事内容）

- （一）制定、修改管理规约和业主大会议事规则；
- （二）决定选聘物业服务企业的方案及解聘物业服务企业；
- （三）决定专项维修资金使用方案和续筹方案；
- （四）决定业主大会诉讼事宜；
- （五）选举、罢免业主委员会委员；
- （六）审议决定业主委员会的工作权限和活动经费；
- （七）审查业主委员会和物业服务企业的工作报告；
- （八）审议决定物业管理区域内物业共有部分和共用设施设备的使用、收益方案；
- （九）审议决定物业管理区域内物业共有部分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；
- （十）改变和撤销业主委员会的不当决定；
- （十一）决定改建、重建建筑物及其附属设施；
- （十二）决定本物业管理区域内涉及业主共同利益的其他重大事项。

第六条（业主大会会议形式）

业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式，具体会议形式由业主委员会确定。

第七条（集体讨论议事的方式）

采用集体讨论形式议事的，本业主大会选择以下第-----种方式：

- （一）由全体业主参加业主大会会议；
- （二）由业主推选业主代表参加会议。

推选业主代表参加会议的，业主代表产生方式如下：

- 1、-----
- 2、-----
- 3、-----

第八条（业主代表的职责）

业主代表应当在参加业主大会会议 3 日前，就业主大会拟讨论的事项书面征求所代表业主意见，并在业主大会会议上如实反映。

第九条（表决票的送达）

鉴于物业管理区域的实际情况，各业主同意属下列情形之一的，均为表决票已送达：

- （一）当面领取或送达，并由业主签收；

(二) 按照业主提供的联系地址、通讯方式发送;

(三) 投入物业所在地的该户业主信报箱或者房屋内;

属前款第(二)、(三)项的,应当由物业管理区域内两人以上的业主或者居民委员会证明,并在物业管理区域内公告送达情况。

表决票按上述约定送达全体业主。

第十条 (业主大会表决形式)

本业主大会采用以下第-----、-----、-----、-----种形式进行表决:

(一) 设投票箱:在物业管理区域内设投票箱,由业主自行将个人意见投入投票箱内,经业主委员会(换届工作小组)统计汇总,公布表决结果。

(二) 专人送达、回收意见:由业主委员会(换届工作小组)组织有关人员逐户派发、回收业主意见,经业主委员会(换届工作小组)统计汇总,公布表决结果。

(三) 通过业主提供的电子邮箱地址向表决专用电子邮箱发送电子邮件。

(四) 传真。

(五) -----

已送达的表决票,业主在规定的时间内不反馈意见或者不提出同意、反对、弃权意见的,视为-----。视为同意或者反对的,不适用于差额选举业主委员会委员或者差额选聘物业服务企业等情形。

第十一条 (业主大会会议与会业主的计算)

业主大会会议采用集体讨论形式召开的,与会业主以实到业主以及采取委托代理方式的业主计算。

业主大会会议采用书面征求意见的形式召开的,与会业主以表决票送达的业主计算。

第十二条 (业主大会定期会议)

业主大会每-----年召开一次定期会议,召开时间为-----。

第十三条 (业主大会临时会议)

下列情形之一的,应当召开业主大会临时会议:

(一) 经 20%以上业主提议;

(二) 业主委员会委员缺额人数超过委员总数-----%的;

(三) -----

(四) -----

(五) 根据规定的其他情形。

属第一款第一项情形的,应符合下列条件:有明确发起人;提议事项明确,属于业主大会议事范围;随附提议人房地产权证和身份证复印件。业主委员会应当在收到提议之日起 30 日内对是否召开业主大会会议作出决定,认为有必要核实的可以对签名的真实性和有效性等进行核实。决定不召开的,应说明事实、理由和依据,并在物业管理区域内书面公告。逾期未作出决定的,视作提议有效。业主委员会应当在作出召开业主大会会议决定之日起 15 天内(未作出决定的在收到提议之日起 45 天内),召开业主大会会议,就提议事项征求业主意见并表决,业主大会会议讨论表决议题应与提议议题相一致。

属第一款第二项情形的，业主委员会应在 日内召开业主大会会议，补选缺额委员。业主委员会委员全体辞职的，由街道办事处（乡镇人民政府）和房地产管理部门组织业主推荐产生召开业主大会临时会议的筹备组成员，由筹备组负责组织召开业主大会临时会议。

属第一款第三项情形的，-----

属第一款第四项情形的，-----

属第一款第五项情形的，-----

第十四条（召开业主大会会议的程序）

业主大会会议按下列程序召开：

（一）会议筹备工作

业主委员会（换届工作小组）做好开会前的准备工作。根据业主的提议，草拟议案、制定征询意见表或表决票（选票）、核实业主情况。

（二）发布公告

业主大会召开会议前 15 日，由业主委员会（换届工作小组）将会议的时间、地点、内容以书面形式向物业管理区域内全体业主公告，同时邀请房地产管理部门和居民委员会派员参加，并认真听取其意见和建议。

（三）征询意见或投票表决

采用书面征求意见形式的，业主委员会（换届工作小组）应在投票日期日前发放征询意见表或表决票（选票），将业主大会议事内容书面征询物业管理区域内业主意见或投票表决。

（四）回收统计意见

业主委员会（换届工作小组）根据第十条的规定回收业主意见，进行意见汇总或者票数统计。

（五）通报大会议事决定

业主委员会（换届工作小组）在公告栏通报征询意见或投票统计结果，接受业主的查询和监督。

业主委员会（换届工作小组）根据征询意见或投票统计结果形成业主大会的议事决定，应当以书面形式在物业管理区域内公告。

业主委员会（换届工作小组）应当做好业主大会会议书面记录并存档。

第十五条（业主、业主代表的代理）

业主委托代理人参加业主大会会议的，应符合下列约定：

（一）业主是自然人的，可以书面委托物业管理区域内的其他业主或者-----参加，但受托人代理份额不能超过物业管理区域内业主总人数的-----%。

（二）业主是单位法人的，可以书面委托代理人参加业主大会会议或者业主委员会。

业主代表需委托代理人参加业主大会会议的，其委托行为应符合下列约定：

（一）-----

（二）-----

第十六条（提议再次召开业主大会会议的限制）

业主大会对所提议案已经作出决定的，业主在-----月内不得以同一内容再提议召开业主大会会议进行表决。

第三章 业主委员会

第十七条（业主委员会职责）

业主委员会除依法履行职责外，同时履行下列职责：

- （一）拟订选聘物业服务企业的方案；
- （二）拟订业主委员会的年度财务预算方案、决算方案，报业主大会决定；
- （三）拟订业主大会议事规则和管理规约修改方案，报业主大会决定；
- （四）拟订物业管理区域内公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度的方案，报业主大会决定；
- （五）拟订物业管理区域内物业共有部分和共用设施设备的使用、收益方案，报业主大会决定；
- （六）拟订专项维修资金使用、续筹方案，报业主大会决定；
- （七）拟订改建、重建建筑物及其附属设施的方案，报业主大会决定；
- （八）对违反管理规约的行为进行处理；
- （九）-----

第十八条（业委会委员条件）

业委会委员由 周岁以下、模范履行业主义务、热心公益事业、责任心强并有一定组织能力的业主担任。

业主有下列情形之一的，不得担任业委会委员：

- （一）违反《物业使用规约》有关房屋租赁使用规定的；
- （二）违法搭建建筑物、构筑物的；
- （三）擅自改变物业使用性质的；
- （四）拒交物业服务费的；
- （五）拒交维修资金的；
- （六）法律、法规规定的其它物业使用禁止行为的。

第十九条（业主委员会组成和任期）

业主委员会设委员-----名，其中主任 1 名，副主任-----名。主任、副主任在全体委员中选举产生。

业主委员会每届任期-----年，委员可以连选连任。

第二十条（业主委员会会议）

业主委员会会议应当按下列规则召开：

- （一）业主委员会每-----月召开一次例会，经三分之一以上业主委员会委员提议或者业主委员会主任认为有必要的，应当及时召开业主委员会会议。
- （二）会议由主任负责召集，主任因故不能召集的，由副主任负责召集。主任、副主任均因故不能召集的，由三分之一以上的委员联合召集。

(三) 委员因故不能参加会议的，提前 1 日向业主委员会召集人说明。

(四) 提前 7 日将会议通知及有关材料送达每位委员。

(五) 会议有过半数委员出席，作出决定须经全体委员人数半数以上同意。

(六) 做好会议书面记录，由出席会议的委员签字后存档。

业主委员会做出的决定，应当以书面形式向全体业主公告。

第二十一条 (业主委员会委员的资格终止)

业主委员会委员有下列情形之一的，其委员资格终止：

- (一) 已不是本物业管理区域内业主的；
- (二) 被司法部门认定有犯罪行为的；
- (三) 在为本物业管理区域提供服务的物业服务企业工作的；
- (四) 以书面形式向业主委员会提出辞呈的；
- (五) 连续三次以上无故缺席业主委员会会议的；
- (六) 因疾病、经常外出等原因难以履行职责的；
- (七) 严重违反有关物业管理法律、法规或者拒不履行业主义务的；
- (八) -----

属于第(一)、(二)、(三)项情形的，委员资格自然终止，业主委员会将委员资格终止的情况及时在物业管理区域内公告。属于第(五)、(六)、(七)项情形的，经业主大会会议通过，其委员资格终止。属于第(四)项情形，非全体委员辞职的，业主委员会应将委员辞职情况及时在物业管理区域内公告，并在下一次业主大会召开时补选委员；业主委员会委员全体辞职的，在新一届业主委员会选举产生之前，原业主委员会继续履行职责，由于不履行职责造成损失的，由相关责任人承担。

属于第(八)项情形的，-----

第二十二条 (业主委员会主任、副主任不履行职责和资格终止的处理)

业主委员会主任或者副主任委员资格终止的，业主委员会应及时召开会议，重新选举产生业主委员会主任或者副主任。

业主委员会主任、副主任应当依法履行业主大会、业主委员会的决定，因拒不履行决定造成损失的，由责任人承担。

第二十三条 (业主小组议事程序)

物业管理区域内以----- (幢/单元/楼层) 为单位成立业主小组，业主小组由该----- (幢/单元/楼层) 的全体业主组成。

业主小组履行下列职责：

- (1) 讨论业主大会拟讨论的事项；
- (2) 推选业主代表出席业主大会会议，表达本小组业主的意愿；
- (3) 决定本小组范围内涉及的共有部分、共用设备的维修、更新。

业主小组议事由该业主小组产生的业主代表主持，按照业主大会表决规则进行表决，业主小组作出的决定不得与业主大会作出的决定相抵触。业主小组依法作出的决定应当及时告知业主委员会，业主委

员会和相关业主应当及时履行。

第二十四条（印章的使用管理）

业主委员会应当建立健全印章管理制度。业主大会印章、业主大会财务专用章和业主委员会印章由业主委员会指定专人保管，并按印章管理制度使用。

第二十五条（信息公告）

下列事项应当在-----日内在物业管理区域内公告：

- （一）业主委员会决定；
- （二）业主大会会议决定；
- （三）-----
- （四）-----
- （五）-----

第二十六条（业主大会档案资料管理）

业主委员会应当建立档案资料管理制度。业主大会档案资料，由业主委员会指定专人保管。

第二十七条（资料和财物移交）

业主委员会换届改选的，在选举产生新一届业主委员会之日起十日内，原业主委员会应当按照《上海市住宅物业管理规定》第十四条的规定移交其保管的有关财务凭证、档案等文件资料、印章及其他属于业主大会所有的财物。

业主委员会委员资格终止的，应当自终止之日起3日内将其保管的档案资料、印章以及其他属于业主大会所有的财物移交给业主委员会。

业主委员会、业主委员会委员拒不履行正常移交义务的，业主委员会或业主可以依法向人民法院提起民事诉讼，造成损害的，由相关责任人承担。

第二十八条（业务培训）

业主委员会委员应当加强相关法律法规及业务知识的学习，积极参加相关部门组织的业务培训，不断提高依法履职的能力。

第二十九条（业主委员会活动经费）

业主委员会活动经费用于下列开支：

- （一）业主大会、业主委员会会议开支，计-----元/年；
- （二）必要的日常办公等费用，计-----元/月；
- （三）有关人员津贴，共计费用-----元/月，具体支付对象如下：
 - （1）-----，费用-----；
 - （2）-----，费用-----；
 - （3）-----，费用-----。

业主委员会开展工作的经费来源采用下列第-----种筹集方式：

- （一）共有部分、共用设施设备经营收益的-----%合计-----元；
- （二）每户业主每月交纳-----元；

(三) -----。

经费收支帐目由-----代为管理，经费收支帐目每-----月在物业管理区域内公布一次，接受业主的监督。

第四章 业主委员会的换届改选

第三十条 (改选原则)

各业主同意自觉接受街道办事处(乡镇人民政府)、房地产管理部门、居民委员会和相关行政管理部门的指导，依法有序开展业主委员会换届改选工作。

第三十一条 (启动换届程序)

业主委员会任期届满前两个月，应当书面报告物业所在地房地产管理部门，积极配合做好换届选举工作。

第三十二条 (成立换届改选小组)

各业主同意由居民委员会牵头，通过组织召开居民座谈会、楼组长会议等方式成立业主委员会换届改选小组(以下简称“换届改选小组”)。

业主委员会换届改选小组成员条件同业主委员会委员条件。

第三十三条 (业主委员会候选人的产生)

业主委员会委员候选人由换届改选小组通过召开业主代表、部分业主会议，直接听取业主意见，或者采用业主推荐等方式产生，并按规定在物业管理区域内公示、公告。

第三十四条 (换届改选小组不履行职责的处理)

换届改选小组不依法履行组建业主大会职责的，业主可以请求街道办事处(乡镇人民政府)、房地产管理部门责令其限期改正。

换届改选小组逾期仍未履行职责的，业主可以请求相关部门组织业主重新组建换届改选小组。

第三十五条 (业主委员会不能及时换届选举的处理)

因客观原因不能及时换届选举的，在新一届业主委员会选举产生之前，原业主委员会继续履行其职责。

第三十六条 (矛盾调处)

在业主委员会换届改选过程中遇有疑难问题时，各业主同意提交住宅小区综合管理联席会议进行协调解决。

第五章 附 则

第三十七条 (业主大会议事规则的生效)

本议事规则经-----年----月----日业主大会会议讨论通过。

本议事规则由业主委员会根据业主大会的决议修改。修改后的规约，经业主大会会议通过之日起生效。

本议事规则未尽事项由业主大会补充。业主大会通过的有关本议事规则的决定为本议事规则的组成

部分。

物业管理区域附图：

议事规则补充规定

管理规约

(示范文本)

为了维护-----（以下简称“物业”）全体业主、使用人的合法权益，维护公共环境和秩序，保障物业的安全与合理使用，规范物业服务企业变更以及业主委员会依法有序换届改选，根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《上海市住宅物业管理规定》等规定，结合本住宅小区的实际情况制定本规约。

本规约对本物业管理区域内的各业主和使用人具有约束力。

第一章 物业的使用

第一条（业主的权利与义务）

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》、《上海市住宅物业管理规定》以及相关法律、法规的规定，享受相应的权利，履行相应的义务。

第二条（相邻关系）

各业主同意，遵守物业管理法律、法规、规章、制度，按照有利于物业使用、安全以及公平、合理的原则，正确处理供水、排水、通行、通风、采光、维修、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面的相邻关系。

第三条（物业的使用原则）

各业主同意，在物业使用中，严格遵守物业使用的相关规定，以及本物业管理区域的车辆停放、电梯使用、空调安装等管理制度和约定；在物业使用中不发生法律、法规、规章和规范性文件中规定的禁止性行为。

第四条（物业的装饰装修）

业主、使用人同意按照下列规定装饰、装修物业：

（一）需要装饰装修房屋的，应事先告知物业服务企业，并与其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。

（二）在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用共有部分和公共场所。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或使用人日常生活造成的影响，晚间6时至次日上午8时和节假日，不得从事敲、凿、锯、钻等产生严重噪声的施工。

（三）因装饰装修房屋影响物业共有部分、共用设施设备的安全使用以及侵害相邻业主合法权益的，应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任。

（四）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。

（五）合理用水、电、气等共用设施设备，不得擅自拆改。

第五条（物业转让、出租的相关事项）

居住房屋租赁，应当遵守国家、本市关于房屋租赁的有关法律法规和政策规定，尊重社会公德，不得危及住宅物业的安全，不得损害其他业主的合法权益。无论出租或转租的，业主均应承担相应的责任。

居住房屋租赁，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，按床位出租或转租，或将厨房、卫生间、不分门进出的客厅改成卧室出租或转租。

业主转让或者出租物业时，须将本规约作为物业转让合同或者租赁合同的附件。业主转让或者出租物业后，当事人须将物业转让或者出租情况和通讯方式书面告知物业服务企业。

违反本条第一款、第二款约定出租或转租房屋的，业主委员会可书面责成业主或承租人限期纠正；出租或转租房屋的行为损害其他业主或使用人合法权益的，业主或使用人可以向人民法院提起诉讼。

第六条（物业的用途）

业主、使用人按照规划管理部门批准或者房地产权证书载明的用途使用物业，不得擅自改变物业使用性质。擅自改变物业使用性质的，损害其他业主或使用人合法权益的，业主或使用人可以向人民法院提起诉讼。

第七条（违法搭建处置）

各业主、使用人在物业使用过程中，不应发生违法搭建建筑物、构筑物的行为。

业主、使用人有违法搭建行为的，其他业主、使用人可以向物业服务企业、相关行政管理部门报告，举报电话：-----。受侵害的相关业主、使用人可以依法向人民法院提起诉讼。

第八条（物业使用的其它约定）

业主、使用人在物业使用中，还应遵守下列约定：

- (一) 车辆停放：-----
- (二) 电梯使用：-----
- (二) 宠物饲养：-----
- (三) 阳台封闭：-----
- (四) 晒衣架安装：-----
- (五) 禁止擅自安装卫星电视接收设施；
- (六) -----
- (七) -----

第九条（物业的维修养护）

业主、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，应负责修复并承担赔偿责任。
- (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，须向业主委员会和物业服务企业提出书面申请，业主委员会和物业服务企业应在接到申请之日起-----日内作出是否同意的决定；逾期不作出决定的，视为同意。

业主、使用人临时占用、挖掘道路、场地的，须在约定的时间内恢复原状；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，且需进入物业内部应急维修的，物业服务企业可在公安机关或者居委会到场见证下具体实施，维修中发生的费用由责任人承担。

(五) 建设单位应按国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。在保修期内出现的质量问题由建设单位及时解决。

建设单位拒绝修复或者拖延修复的，业主可以自行或者委托他人修复，修复费用及修复期间造成的其他损失由建设单位承担。

第十条（业主提交通讯联系方式的义务）

业主应当通过建设单位、物业服务企业或者直接向业主委员会提供联系地址、通讯方式。发生变更的，应当及时向建设单位、物业服务企业或者直接向业主委员会提供新的联系地址、通讯方式。业主不提供或未及时提供联系地址、通讯方式或者变更信息的，物业管理活动中的相关资料投入物业所在地的该户业主信箱、房屋内或者按原预留联系地址、通讯方式送达。

第十一条（利用物业共有部分的归属）

利用物业共有部分、共用设施设备从事经营的，应当在征得相关业主、业主大会和物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。获取的收益，按下列第-----种方式处理：

- (一) 每季度末予以结算，并于次月5日前纳入专项维修资金账户；

(二) -----;

(三) -----。

第十二条 (未按规定交付有关费用的责任)

业主未按规定交付物业服务费的,业主委员会应当督促其限期交付,业主逾期仍不交付的,业主委员会或其委托的物业服务企业可以在物业管理区域内公布物业管理服务费收交缴情况,并注明欠交费用的业主室号进行催讨;仍不交付的,业主大会或其委托的物业服务企业可以向物业所在地人民法院起诉。

第十三条 (业主违反物业使用禁止行为的处理)

业主或使用人违反本规约第三条、第四条、第五条、第六条、第七条、第八条约定的,物业服务企业有权劝阻、制止;业主拒不改正的,物业服务企业可以采取下列措施予以制止:

(一) 禁止施工人员、施工工具、装修材料、家具物品等进入物业管理区域;

(二) -----

(三) -----

(四) -----

第二章 物业服务企业的选聘

第十四条 (启动选聘程序)

发生下列情形之一的,业主委员会应当及时组织召开业主大会会议讨论决定物业服务企业选聘事宜:

(一) 物业服务合同届满前-----个月;

(二) 因其他原因物业服务合同终止的。

第十五条 (表决选聘方式)

业主委员会应当就选聘物业服务企业的方式在物业管理区域内公告并征求业主意见。选聘方式为续聘或者公开招投标。各业主同意另聘物业服务企业的,应当采取公开招投标方式。

第十六条 (表决选聘标准)

业主委员会结合住宅物业管理区域规模、业主对物业管理的要求等,制定具体选聘标准,并在业主大会召开15日前以书面形式在物业管理区域内公告。选聘标准应该包括以下内容:

(一) 拟选聘物业服务企业的资质、信用情况;

(二) 物业服务收费内容及标准;

(三) 物业服务合同期限。

第十七条 (作出选聘决定)

业主委员会根据《业主大会议事规则》统计表决结果,符合法定条件的,形成业主大会关于选聘物业服务企业的决定,并在物业管理区域内公告。

第十八条 (实施选聘工作)

业主委员会应本着维护物业管理区域广大业主利益出发,依照业主大会决议,公开、公平、公正地做好选聘物业服务企业的相关工作,并代表业主大会与选聘的物业服务企业签订物业服务合同。

选聘工作完成后，业主委员会应当将选聘结果和合同主要内容在物业管理区域内公告，接受业主的查询。

第十九条（不能及时选聘的处理）

因物业服务企业突然撤离等原因，业主大会无法及时另聘物业服务企业的，在另聘物业服务企业之前，业主委员会可以请求街道办事处(乡镇人民政府)或者房地产管理部门指定物业服务企业临时代管，业主委员会与代管的物业服务企业签订临时物业服务合同，业主按临时物业服务合同的约定支付物业服务费。

第三章 附 则

第二十条（矛盾纠纷的调处）

业主、使用人在物业使用中产生矛盾纠纷时，本着互谅互让的原则，同意由业主委员会或者居委会、街道办事处（乡镇人民政府）设立的人民调解委员会居间调解处理。

第二十一条（违约处理）

业主违反本规约的约定，业主委员会有权责令行为人改正，拒不改正的，业主委员会可以向人民法院提起诉讼。

第二十二条（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。

第二十三条（生效和修改）

本规约经-----年-----月-----日业主大会会议讨论通过。

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，经业主大会会议通过之日起生效。

本规约未尽事项由业主大会补充。业主大会通过的有关本规约的决定为本规约的组成部分。

专项维修资金管理规约

(示范文本)

为了规范----- (以下简称“物业”) 专项维修资金 (以下简称“维修资金”) 筹集、使用和管理, 根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《上海市住宅物业管理规定》和相关规定, 制定本规约。

第一条 (维修资金的筹集和使用)

业主应当按照下列规定筹集和使用维修资金:

- (一) 业主应当按照规定和本规约约定交纳维修资金;
- (二) 维修资金的账务由----- 代管;
- (三) 维修资金使用和管理按照政府有关规定执行。

第二条 (维修资金的补充)

维修资金按照下列第----项方式补充:

- (一) 按-----元/平方米逐月交纳补充;
- (二) -----

第三条 (维修资金不足时的筹集)

维修资金余额不足首次筹集资金总额的 30% 时, 按下列第-----项方式筹集, 再次筹集的维修资金余额, 不得少于首期维修资金中购房人交纳的数额。

- (一) 一次性交纳;
- (二) 分期交纳, 按-----元/平方米逐月交纳;
- (三) -----

原未交纳首期维修资金的业主, 按以下第-----项方式补建:

- (一) 根据房屋建筑面积, 按-----元/平方米一次性交纳;
- (二) 分-----次交纳, 根据房屋建筑面积, 按每次不少-----元/平方米交纳;
- (三) -----

第四条 (物业维修和更新的实施)

物业共有部分、共用设施设备和相关场地的维修及更新符合下述情形之一的, 由物业服务企业直接组织实施, 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的情形;
- (五) 维修和更新费用在-----元以下;

(六) -----

物业共有部分、共用设施设备和相关场地的维修及更新符合下述情形之一的，经业主委员会同意后，由物业服务企业组织实施，费用按规定列支。

(一) 维修和更新费用在-----元以上-----元以下；

(二) -----

(三) -----

第五条 (维修费用的承担)

物业维修、更新、改造费用按照下列约定承担：

(一) 专有部分的所需费用，由拥有专有部分的业主承担；

(二) 部分共用部分的所需费用，由拥有部分共用部分业主按照各自拥有的房屋建筑面积比例共同承担；

(三) 全体共用部分的所需费用，由物业管理区域内的全体业主按照各自拥有的房屋建筑面积比例共同承担。

第六条 (维修资金的审价)

有下列情形之一的，维修费用需经有资质的审价机构审价后在维修资金中列支：

(一) 按照有关规定应当审价的；

(二) 金额在-----万元以上的；

(三) 维修单价在-----元/平方米以上的；

(四) 业主大会或者业主小组决定审价的；

(五) -----

第七条 (维修资金的审计)

有下列情形之一的，应经有资质的审计机构对维修资金、公共收益的使用和业主委员会活动经费进行审计：

(一) 业主委员会换届的；

(二) -----

(三) -----

审计报告应当在物业管理区域内公告。经审计，维修资金、公共收益或业主委员会活动经费被违法、违规、违约使用的，业主委员会或者受侵害的业主可以向人民法院提起诉讼。

第八条 (账目公布)

业主委员会或者委托的物业管理企业、具有相应资质的中介机构每年1月份和7月份向业主公布一次下列情况：

(一) 维修资金收入、支出和结存的金额；

(二) 发生物业维修、更新、改造的项目和费用以及按户分摊情况；

(三) 利用住宅物业管理区域共用部分从事停放车辆、设置广告等经营性活动而获取的收入和使用情况；

(四) 业主大会、业主委员会工作经费支用情况;

(五) 维修资金使用和管理的其他有关情况。

上述账目公布信息张贴于小区公告栏及相关门牌幢出入口。

第九条 (违约处理)

业主违反本规约的约定, 业主委员会有权责令行为人改正, 拒不改正的, 业主委员会可以向人民法院提起诉讼。

第十条 (生效和修改)

本规约经-----年-----月-----日业主大会会议讨论通过。

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, 经业主大会会议通过之日起生效。

本规约未尽事项由业主大会补充。业主大会通过的有关本规约的决定为本规约的组成部分。

关于印发《业主大会议事规则》、《临时管理规约》、《管理规约》、《专项维修资金管理规约》示范文本的通知

沪房地资物[2008]389号

各区县房地局:

为了贯彻实施《中华人民共和国物权法》(以下简称《物权法》)和修改后的国务院《物业管理条例》(以下简称《条例》), 完善业主自我管理模式, 根据《上海市住宅物业管理规定》、《上海市加强住宅小区综合管理三年行动计划(2007-2009年)》等相关规定, 结合本市物业管理实际情况, 我局制定了《业主大会议事规则》、《临时管理规约》、《管理规约》、《专项维修资金管理规约》示范文本。

《临时管理规约》由建设单位制定, 在物业销售时向物业买受人明示, 并予以说明。《业主大会议事规则》、《管理规约》、《专项维修资金管理规约》由业主大会讨论通过, 其中《业主大会议事规则》、《管理规约》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后生效, 《专项维修资金管理规约》经专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主同意后生效。

本文自发文之日起施行。沪房地资物[2005]74号文同时废止。

上海市房屋土地资源管理局

二〇〇八年六月二十五日

临时管理规约

(示范文本)

为了维护----- (以下简称“物业”)全体业主、使用人的合法权益, 维护公共环境和秩序, 保障物业的安全与合理使用, 规范物业服务企业变更和业主大会、业主委员会依法有序组建, 根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《上海市住宅物业管理规定》等规定, 结合本住宅小区的实际情况制定本规约。

本规约对本物业管理区域内的各业主和使用人具有约束力。

第一部分 物业的使用

第一条（业主的权利与义务）

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》、《上海市住宅物业管理规定》以及相关法律、法规的规定，享受相应的权利，履行相应的义务。

第二条（相邻关系）

各业主同意，遵守物业管理法律、法规、规章、制度，按照有利于物业使用、安全以及公平、合理的原则，正确处理供水、排水、通行、通风、采光、维修、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面的相邻关系。

第三条（物业的使用原则）

各业主同意，在物业使用中，严格遵守物业使用的相关规定，以及本物业管理区域的车辆停放、电梯使用、空调安装等管理制度和约定；在物业使用中不发生法律、法规、规章和规范性文件中规定的禁止性行为。

第四条（物业的装饰装修）

业主、使用人同意按照下列规定装饰、装修物业：

（一）需要装饰装修房屋的，应事先告知物业服务企业，并与其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。

（二）在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用共有部分和公共场所。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或使用人日常生活造成的影响，晚间6时至次日上午8时和节假日，不得从事敲、凿、锯、钻等产生严重噪声的施工。

（三）因装饰装修房屋影响物业共有部分、共用设施设备的安全使用以及侵害相邻业主合法权益的，应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任。

（四）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。

（五）合理用水、电、气等共用设施设备，不得擅自拆改。

第五条（物业转让、出租的相关事项）

居住房屋租赁，应当遵守国家、本市关于房屋租赁的有关法律法规和政策规定，尊重社会公德，不得危及住宅物业的安全，不得损害其他业主的合法权益。无论出租或转租的，业主均应承担相应的责任。

居住房屋租赁，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，按床位出租或转租，或将厨房、卫生间、不分门进出的客厅改成卧室出租或转租。

业主转让或者出租物业时，须将本规约作为物业转让合同或者租赁合同的附件。业主转让或者出租物业后，当事人须将物业转让或者出租情况和通讯方式书面告知物业服务企业。

违反本条第一款、第二款约定出租或转租房屋的，业主或承租人应予纠正，损害其他业主或使用人合法权益的，业主或使用人可以向人民法院提起诉讼。

第六条（物业的用途）

业主、使用人按照规划管理部门批准或者房地产权证书载明的用途使用物业，不得擅自改变物业使用性质。擅自改变物业使用性质的，损害其他业主或使用人合法权益的，业主或使用人可以向人民法院提起诉讼。

第七条（违法搭建处置）

各业主、使用人在物业使用过程中，不应发生违法搭建建筑物、构筑物的行为。

业主、使用人有违法搭建行为的，其他业主、使用人可以向物业服务企业、相关行政管理部门报告，举报电话：-----。受侵害的相关业主、使用人可以依法向人民法院提起诉讼。

第八条（物业使用的其它约定）

业主、使用人在物业使用中，还应遵守下列约定：

- （一）车辆停放：-----
- （二）电梯使用：-----
- （二）宠物饲养：-----
- （三）阳台封闭：-----
- （四）晒衣架安装：-----
- （五）禁止擅自安装卫星电视接收设施；
- （六）-----
- （七）-----

第九条（物业的维修养护）

业主、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，应负责修复并承担赔偿责任。
- （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，且需进入物业自用部位应急维修的，物业服务企业可在通知公安机关或者居民委员会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）建设单位应按国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。在保修期内出现的质量问题由建设单位及时解决。

建设单位拒绝修复或者拖延修复的，业主可以自行或者委托他人修复，修复费用及修复期间造成的其他损失由建设单位承担。

第十条（维修资金的筹集和使用）

业主应当按照下列规定筹集和使用维修资金：

- （一）按照规定交纳专项维修资金；

(二) 专项维修资金的帐务由物业服务企业代管;

(三) 专项维修资金使用和管理按照政府有关规定执行;

(四) 业主在转让或者抵押其物业时, 所缴纳的专项维修资金继续用作物业的共有部分、共用设备设施的维修、更新。

第十一条 (业主提交通讯联系方式的义务)

业主应当向建设单位、物业服务企业提供联系地址、通讯方式; 发生变更的, 应当及时向建设单位、物业服务企业提供新的联系地址、通讯方式。业主不提供或者未及时提供联系地址、通讯方式或变更信息的, 物业管理活动中的相关资料投入物业所在地的该户业主信报箱、房屋内或者按原预留联系地址、通讯方式送达。

第十二条 (利用物业共有部分获利的归属)

利用物业共有部分、共用设施设备从事经营的, 应当在征得相关业主和物业服务企业的同意后, 按照规定办理有关手续, 并根据规定格式要求, 每半年(具体时间为1月份和7月份)向业主公布一次账目。

按照前款规定获取的收益, 归业主所有。

第十三条 (未按规定交付有关费用的责任)

业主未按规定交付物业服务费的, 物业服务企业可以在物业管理区域内公布物业服务费整体收交情况, 并注明欠缴费用的业主室号进行催讨; 仍不支付的, 物业服务企业可以依法向人民法院起诉。

第十四条 (业主违反物业使用禁止行为的处理)

业主或使用人违反本规约第三条、第四条、第五条、第六条、第七条、第八条约定的, 物业服务企业有权劝阻、制止; 业主拒不改正的, 物业服务企业可以采取下列措施予以制止:

(一) 禁止施工人员、施工工具、装修材料、家具物品等进入物业管理区域;

(二) -----

(三) -----

(四) -----

第十五条 (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。

第十六条 (矛盾纠纷的调处)

业主、使用人在物业使用中产生矛盾纠纷时, 本着互谅互让的原则, 同意由居民委员会、街道办事处(乡镇人民政府)设立的人民调解委员会居间调解处理。

第二部分 物业服务企业的变更

第十七条 (物业服务企业变更的情形)

前期物业管理期间发生下列情形之一的, 建设单位可以另行选聘物业服务企业:

(一) 物业服务企业违约, 致使合同目的不能达到的;

(二) 物业服务企业提出解除合同;

(三) 物业服务企业因解散、破产等原因无法履行物业服务合同的。

第十八条 (选聘方案的制定)

建设单位另行选聘物业服务企业的,应根据物业管理区域规模、实施物业服务的客观需要、业主对物业服务的要求等拟订物业服务企业选聘方案,选聘方案应当符合下列条件:

- (一) 物业服务企业资质等级不低于原聘物业服务企业的资质等级;
- (二) 服务内容和标准不低于原聘物业服务企业的服务内容和标准;
- (三) 物业服务收费不高于原收费标准;
- (四) 原物业服务合同主要内容作为招标文件的组成部分。

选聘方案应事先听取业主意见和建议,选聘方案确定后应书面通知业主并在物业管理区域内公告。

第十九条 (公开招标的要求)

建设单位应当通过公开招标方式选聘物业服务企业,并按照物业管理招投标的相关规定组织实施。

第二十条 (物业服务合同的签定)

招标工作完成后,建设单位代表全体业主与中标物业服务企业签订物业服务合同,并将选聘结果书面通知业主,同时在物业管理区域内公告。

第二十一条 (无法及时选聘的处理)

前期物业管理期间,因物业服务企业突然撤离等原因,建设单位无法及时另聘物业服务企业的,在另聘物业服务企业之前,建设单位可以请求街道办事处(乡镇人民政府)或者房地产管理部门指定物业服务企业临时代管,建设单位与代管的物业服务企业签订临时物业服务合同,业主按临时物业服务合同的约定支付物业服务费。

第三部分 业主大会、业主委员会的组建

第二十二条 (组建原则)

各业主同意自觉接受街道办事处(乡镇人民政府)、房地产管理部门、居民委员会和相关行政管理部门的业务指导,依法有序组建业主大会、业主委员会。

第二十三条 (组建筹备组)

各业主同意由居民委员会负责牵头,通过召开业主座谈会、楼组长会议等方式组建业主大会筹备组。

第二十四条 (筹备组或业委会的人员条件)

业主大会筹备组(以下简称“筹备组”)成员或者业主委员会委员由模范履行行业主义务、热心公益事业、责任心强并有一定组织能力的业主担任。

业主有下列情形之一的,不得担任业委会委员:

- (一) 违反本规约房屋租赁使用规定的;
- (二) 违法搭建建筑物、构筑物的;
- (三) 擅自改变物业使用性质的;
- (四) 拒交物业服务费的;

(五) 拒交维修资金的;

(六) 法律、法规规定的其它物业使用禁止行为的。

第二十五条 (业主委员会候选人的产生)

业主委员会委员候选人由筹备组通过召开业主代表、部分业主会议直接听取业主意见,或者采用业主推荐等方式产生,并按规定在物业管理区域内公示、公告。

第二十六条 (首次业主大会会议表决事项)

筹备组应在成立之日起 30 日内,组织业主召开首次业主大会会议。首次业主大会会议应表决通过如下事项,并以书面形式在物业管理区域内公告:

- 1、表决通过《业主大会议事规则》和小区的相关管理规约;
- 2、选举产生业主委员会成员。

第二十七条 (筹备组不履行职责的处理)

筹备组不依法履行组建业主大会职责的,业主可以请求街道办事处(乡镇人民政府)、房地产管理部门责令其限期改正。

筹备组逾期仍未履行职责的,业主可以请求相关部门组织业主重新组建筹备组。

第二十八条 (矛盾调处)

在业主大会、业主委员会的组建过程中遇有矛盾冲突时,各业主同意提交住宅小区综合管理联席会议进行协调解决。

第四部分 附 则

第二十九条 (规约的制定)

本规约由建设单位制定,在物业销售时向物业买受人明示,并予以说明。

物业买受人在与物业建设单位签订买卖合同时,应当书面承诺遵守临时管理规约。

第三十条 (规约的效力)

本规约自本物业管理区域内的首套物业销售之日(-----年----月----日)起生效,至业主大会成立并通过相关管理规约后终止。

承诺书

本人(单位)已仔细阅读并理解建设单位-----制定的《临时管理规约》,同意遵守本规约内的一切条款,如有违约,愿承担相应违约责任。

特签署本承诺书

购房人签章

年 月 日

业主大会议事规则

(示范文本)

为了规范业主大会的活动，维修业主的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《上海市住宅物业管理规定》和相关规定，制定本业主大会议事规则。

第一章 总 则

第一条 (业主大会的组成)

本业主大会由本物业管理区域内的全体业主组成。

本业主大会设立的业主委员会负责执行业主大会的决定。

第二条 (业主大会宗旨)

本业主大会代表和维护物业管理区域内全体业主在物业管理活动中的合法权益，保障物业的合理、安全使用，维护本物业管理区域内的公共秩序，努力创建“管理有序、环境优美、治安良好、人际关系和谐的居住社区”。

第三条 (与相关部门和居民委员会的关系)

业主大会、业主委员会自觉接受街道办事处(乡镇人民政府)、房地产管理部门、居民委员会和相关行政管理部门的指导，依法履行职责，规范运作。

业主大会、业主委员会积极配合公安机关，与居民委员会相互协作，共同做好维护物业管理区域内的社会治安等相关工作。

在物业管理区域内，业主大会、业主委员会积极配合相关居民委员会依法履行自治管理职责，支持居民委员会开展工作，并接受其指导和监督。

住宅小区的业主大会、业主委员会作出的决定，主动告知相关的居民委员会，并认真听取居民委员会的建议。

业主大会、业主委员会在日常运作中遇到矛盾冲突时，各业主同意提交住宅小区综合管理联席会议进行协调解决。

第四条（物业管理区域基本情况）

一、业主大会名称：

业主委员会办公地址：

二、物业管理区域范围（四至及附图）：

三、物业类型：-----

（住宅、办公楼、商业用房、厂房、仓库、其他类型物业）

四、物业管理区域概况：

占地面积：-----平方米，房屋总建筑面积：-----平方米，其中住宅-----平方米，-----套，非住宅-----平方米，-----套。

第二章 业主大会

第五条（业主大会议事内容）

- （一）制定、修改管理规约和业主大会议事规则；
- （二）决定选聘物业服务企业的方案及解聘物业服务企业；
- （三）决定专项维修资金使用方案和续筹方案；
- （四）决定业主大会诉讼事宜；
- （五）选举、罢免业主委员会委员；
- （六）审议决定业主委员会的工作权限和活动经费；
- （七）审查业主委员会和物业服务企业的工作报告；
- （八）审议决定物业管理区域内物业共有部分和共用设施设备的使用、收益方案；
- （九）审议决定物业管理区域内物业共有部分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；
- （十）改变和撤销业主委员会的不当决定；
- （十一）决定改建、重建建筑物及其附属设施；
- （十二）决定本物业管理区域内涉及业主共同利益的其他重大事项。

第六条（业主大会会议形式）

业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式，具体会议形式由业主委员会确定。

第七条（集体讨论议事的方式）

采用集体讨论形式议事的，本业主大会选择以下第-----种方式：

- （一）由全体业主参加业主大会会议；
- （二）由业主推选业主代表参加会议。

推选业主代表参加会议的，业主代表产生方式如下：

1、-----

2、-----

3、-----

第八条（业主代表的职责）

业主代表应当在参加业主大会会议 3 日前，就业主大会拟讨论的事项书面征求所代表业主意见，并在业主大会会议上如实反映。

第九条（表决票的送达）

鉴于物业管理区域的实际情况，各业主同意属下列情形之一的，均为表决票已送达：

- （一）当面领取或送达，并由业主签收；
- （二）按照业主提供的联系地址、通讯方式发送；
- （三）投入物业所在地的该户业主信报箱或者房屋内；

属前款第（二）、（三）项的，应当由物业管理区域内两人以上的业主或者居民委员会证明，并在物业管理区域内公告送达情况。

表决票按上述约定送达全体业主。

第十条（业主大会表决形式）

本业主大会采用以下第-----、-----、-----、-----种形式进行表决：

（一）设投票箱：在物业管理区域内设投票箱，由业主自行将个人意见投入投票箱内，经业主委员会（换届工作小组）统计汇总，公布表决结果。

（二）专人送达、回收意见：由业主委员会（换届工作小组）组织有关人员逐户派发、回收业主意见，经业主委员会（换届工作小组）统计汇总，公布表决结果。

（三）通过业主提供的电子邮箱地址向表决专用电子邮箱发送电子邮件。

（四）传真。

（五）-----

已送达的表决票，业主在规定的时间内不反馈意见或者不提出同意、反对、弃权意见的，视为-----。视为同意或者反对的，不适用于差额选举业主委员会委员或者差额选聘物业服务企业等情形。

第十一条（业主大会会议与会业主的计算）

业主大会会议采用集体讨论形式召开的，与会业主以实到业主以及采取委托代理方式的业主计算。

业主大会会议采用书面征求意见的形式召开的，与会业主以表决票送达的业主计算。

第十二条（业主大会定期会议）

业主大会每-----年召开一次定期会议，召开时间为-----。

第十三条（业主大会临时会议）

下列情形之一的，应当召开业主大会临时会议：

- （一）经 20%以上业主提议；
- （二）业主委员会委员缺额人数超过委员总数-----%的；

(三) -----

(四) -----

(五) 根据规定的其他情形。

属第一款第一项情形的，应符合下列条件：有明确发起人；提议事项明确，属于业主大会议事范围；随附提议人房地产权证和身份证复印件。业主委员会应当在收到提议之日起 30 日内对是否召开业主大会会议作出决定，认为有必要核实的可以对签名的真实性和有效性等进行核实。决定不召开的，应说明事实、理由和依据，并在物业管理区域内书面公告。逾期未作出决定的，视作提议有效。业主委员会应当在作出召开业主大会会议决定之日起 15 天内（未作出决定的在收到提议之日起 45 天内），召开业主大会会议，就提议事项征求业主意见并表决，业主大会会议讨论表决议题应与提议议题相一致。

属第一款第二项情形的，业主委员会应在 日内召开业主大会会议，补选缺额委员。业主委员会委员全体辞职的，由街道办事处（乡镇人民政府）和房地产管理部门组织业主推荐产生召开业主大会临时会议的筹备组成员，由筹备组负责组织召开业主大会临时会议。

属第一款第三项情形的，-----

属第一款第四项情形的，-----

属第一款第五项情形的，-----

第十四条（召开业主大会会议的程序）

业主大会会议按下列程序召开：

（一）会议筹备工作

业主委员会（换届工作小组）做好开会前的准备工作。根据业主的提议，草拟议案、制定征询意见表或表决票（选票）、核实业主情况。

（二）发布公告

业主大会召开会议前 15 日，由业主委员会（换届工作小组）将会议的时间、地点、内容以书面形式向物业管理区域内全体业主公告，同时邀请房地产管理部门和居民委员会派员参加，并认真听取其意见和建议。

（三）征询意见或投票表决

采用书面征求意见形式的，业主委员会（换届工作小组）应在投票日期日前发放征询意见表或表决票（选票），将业主大会议事内容书面征询物业管理区域内业主意见或投票表决。

（四）回收统计意见

业主委员会（换届工作小组）根据第十条的规定回收业主意见，进行意见汇总或者票数统计。

（五）通报大会议事决定

业主委员会（换届工作小组）在公告栏通报征询意见或投票统计结果，接受业主的查询和监督。

业主委员会（换届工作小组）根据征询意见或投票统计结果形成业主大会的议事决定，应当以书面形式在物业管理区域内公告。

业主委员会（换届工作小组）应当做好业主大会会议书面记录并存档。

第十五条（业主、业主代表的代理）

业主委托代理人参加业主大会会议的，应符合下列约定：

（一）业主是自然人的，可以书面委托物业管理区域内的其他业主或者-----参加，但受托人代理份额不能超过物业管理区域内业主总人数的-----%。

（二）业主是单位法人的，可以书面委托代理人参加业主大会会议或者业主委员会。

业主代表需委托代理人参加业主大会会议的，其委托行为应符合下列约定：

（一）-----

（二）-----

第十六条（提议再次召开业主大会会议的限制）

业主大会对所提议案已经作出决定的，业主在-----月内不得以同一内容再提议召开业主大会会议进行表决。

第三章 业主委员会

第十七条（业主委员会职责）

业主委员会除依法履行职责外，同时履行下列职责：

- （一）拟订选聘物业服务企业的方案；
- （二）拟订业主委员会的年度财务预算方案、决算方案，报业主大会决定；
- （三）拟订业主大会议事规则和管理规约修改方案，报业主大会决定；
- （四）拟订物业管理区域内公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度的方案，报业主大会决定；
- （五）拟订物业管理区域内物业共有部分和共用设施设备的使用、收益方案，报业主大会决定；
- （六）拟订专项维修资金使用、续筹方案，报业主大会决定；
- （七）拟订改建、重建建筑物及其附属设施的方案，报业主大会决定；
- （八）对违反管理规约的行为进行处理；
- （九）-----

第十八条（业委会委员条件）

业委会委员由 周岁以下、模范履行业主义务、热心公益事业、责任心强并有一定组织能力的业主担任。

业主有下列情形之一的，不得担任业委会委员：

- （一）违反《物业使用规约》有关房屋租赁使用规定的；
- （二）违法搭建建筑物、构筑物的；
- （三）擅自改变物业使用性质的；
- （四）拒交物业服务费的；
- （五）拒交维修资金的；
- （六）法律、法规规定的其它物业使用禁止行为的。

第十九条（业主委员会组成和任期）

业主委员会设委员-----名，其中主任 1 名，副主任-----名。主任、副主任在全体委员中选举

产生。

业主委员会每届任期-----年，委员可以连选连任。

第二十条（业主委员会会议）

业主委员会会议应当按下列规则召开：

（一）业主委员会每-----月召开一次例会，经三分之一以上业主委员会委员提议或者业主委员会主任认为有必要的，应当及时召开业主委员会会议。

（二）会议由主任负责召集，主任因故不能召集的，由副主任负责召集。主任、副主任均因故不能召集的，由三分之一以上的委员联合召集。

（三）委员因故不能参加会议的，提前1日向业主委员会召集人说明。

（四）提前7日将会议通知及有关材料送达每位委员。

（五）会议有过半数委员出席，作出决定须经全体委员人数半数以上同意。

（六）做好会议书面记录，由出席会议的委员签字后存档。

业主委员会做出的决定，应当以书面形式向全体业主公告。

第二十一条（业主委员会委员的资格终止）

业主委员会委员有下列情形之一的，其委员资格终止：

- （一）已不是本物业管理区域内业主的；
- （二）被司法部门认定有犯罪行为的；
- （三）在为物业管理区域提供服务的物业服务企业工作的；
- （四）以书面形式向业主委员会提出辞呈的；
- （五）连续三次以上无故缺席业主委员会会议的；
- （六）因疾病、经常外出等原因难以履行职责的；
- （七）严重违反有关物业管理法律、法规或者拒不履行业主义务的；
- （八）-----

属于第（一）、（二）、（三）项情形的，委员资格自然终止，业主委员会将委员资格终止的情况及时在物业管理区域内公告。属于第（五）、（六）、（七）项情形的，经业主大会会议通过，其委员资格终止。属于第（四）项情形，非全体委员辞职的，业主委员会应将委员辞职情况及时在物业管理区域内公告，并在下一次业主大会召开时补选委员；业主委员会委员全体辞职的，在新一届业主委员会选举产生之前，原业主委员会继续履行职责，由于不履行职责造成损失的，由相关责任人承担。

属于第（八）项情形的，-----

第二十二条（业主委员会主任、副主任不履行职责和资格终止的处理）

业主委员会主任或者副主任委员资格终止的，业主委员会应及时召开会议，重新选举产生业主委员会主任或者副主任。

业主委员会主任、副主任应当依法履行业主大会、业主委员会的决定，因拒不履行决定造成损失的，由责任人承担。

第二十三条（业主小组议事程序）

物业管理区域内以-----（幢/单元/楼层）为单位成立业主小组，业主小组由该-----（幢/单元/楼层）的全体业主组成。

业主小组履行下列职责：

- （1）讨论业主大会拟讨论的事项；
- （2）推选业主代表出席业主大会会议，表达本小组业主的意愿；
- （3）决定本小组范围内涉及的共有部分、共用设备的维修、更新。

业主小组议事由该业主小组产生的业主代表主持，按照业主大会表决规则进行表决，业主小组作出的决定不得与业主大会作出的决定相抵触。业主小组依法作出的决定应当及时告知业主委员会，业主委员会和相关业主应当及时履行。

第二十四条（印章的使用管理）

业主委员会应当建立健全印章管理制度。业主大会印章、业主大会财务专用章和业主委员会印章由业主委员会指定专人保管，并按印章管理制度使用。

第二十五条（信息公告）

下列事项应当在-----日内在物业管理区域内公告：

- （一）业主委员会决定；
- （二）业主大会会议决定；
- （三）-----
- （四）-----
- （五）-----

第二十六条（业主大会档案资料管理）

业主委员会应当建立档案资料管理制度。业主大会档案资料，由业主委员会指定专人保管。

第二十七条（资料和财物移交）

业主委员会换届改选的，在选举产生新一届业主委员会之日起十日内，原业主委员会应当按照《上海市住宅物业管理规定》第十四条的规定移交其保管的有关财务凭证、档案等文件资料、印章及其他属于业主大会所有的财物。

业主委员会委员资格终止的，应当自终止之日起3日内将其保管的档案资料、印章以及其他属于业主大会所有的财物移交给业主委员会。

业主委员会、业主委员会委员拒不履行正常移交义务的，业主委员会或业主可以依法向人民法院提起民事诉讼，造成损害的，由相关责任人承担。

第二十八条（业务培训）

业主委员会委员应当加强相关法律法规及业务知识的学习，积极参加相关部门组织的业务培训，不断提高依法履职的能力。

第二十九条（业主委员会活动经费）

业主委员会活动经费用于下列开支：

- （一）业主大会、业主委员会会议开支，计-----元/年；

(二) 必要的日常办公等费用, 计-----元/月;

(三) 有关人员津贴, 共计费用-----元/月, 具体支付对象如下:

(1) -----, 费用-----;

(2) -----, 费用-----;

(3) -----, 费用-----。

业主委员会开展工作的经费来源采用下列第-----种筹集方式:

(一) 共有部分、共用设施设备经营收益的-----%合计-----元;

(二) 每户业主每月交纳-----元;

(三) -----。

经费收支帐目由-----代为管理, 经费收支帐目每-----月在物业管理区域内公布一次, 接受业主的监督。

第四章 业主委员会的换届改选

第三十条 (改选原则)

各业主同意自觉接受街道办事处(乡镇人民政府)、房地产管理部门、居民委员会和相关行政管理部门的指导, 依法有序开展业主委员会换届改选工作。

第三十一条 (启动换届程序)

业主委员会任期届满前两个月, 应当书面报告物业所在地房地产管理部门, 积极配合做好换届选举工作。

第三十二条 (成立换届改选小组)

各业主同意由居民委员会牵头, 通过组织召开居民座谈会、楼组长会议等方式成立业主委员会换届改选小组(以下简称“换届改选小组”)。

业主委员会换届改选小组成员条件同业主委员会委员条件。

第三十三条 (业主委员会候选人的产生)

业主委员会委员候选人由换届改选小组通过召开业主代表、部分业主会议, 直接听取业主意见, 或者采用业主推荐等方式产生, 并按规定在物业管理区域内公示、公告。

第三十四条 (换届改选小组不履行职责的处理)

换届改选小组不依法履行组建业主大会职责的, 业主可以请求街道办事处(乡镇人民政府)、房地产管理部门责令其限期改正。

换届改选小组逾期仍未履行职责的, 业主可以请求相关部门组织业主重新组建换届改选小组。

第三十五条 (业主委员会不能及时换届选举的处理)

因客观原因不能及时换届选举的, 在新一届业主委员会选举产生之前, 原业主委员会继续履行其职责。

第三十六条 (矛盾调处)

在业主委员会换届改选过程中遇有疑难问题时，各业主同意提交住宅小区综合管理联席会议进行协调解决。

第五章 附 则

第三十七条（业主大会议事规则的生效）

本议事规则经-----年----月----日业主大会会议讨论通过。

本议事规则由业主委员会根据业主大会的决议修改。修改后的规约，经业主大会会议通过之日起生效。

本议事规则未尽事项由业主大会补充。业主大会通过的有关本议事规则的决定为本议事规则的组成部分。

物业管理区域附图：

议事规则补充规定

管理规约

（示范文本）

为了维护-----（以下简称“物业”）全体业主、使用人的合法权益，维护公共环境和秩序，保障物业的安全与合理使用，规范物业服务企业变更以及业主委员会依法有序换届改选，根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《上海市住宅物业管理规定》等规定，结合本住宅小区的实际情况制定本规约。

本规约对本物业管理区域内的各业主和使用人具有约束力。

第一章 物业的使用

第一条（业主的权利与义务）

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》、《上海市住宅物业管理规定》以及相关法律、法规的规定，享受相应的权利，履行相应的义务。

第二条（相邻关系）

各业主同意，遵守物业管理法律、法规、规章、制度，按照有利于物业使用、安全以及公平、合理的原则，正确处理供水、排水、通行、通风、采光、维修、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面的相邻关系。

第三条（物业的使用原则）

各业主同意，在物业使用中，严格遵守物业使用的相关规定，以及本物业管理区域的车辆停放、电梯使用、空调安装等管理制度和约定；在物业使用中不发生法律、法规、规章和规范性文件中规定的禁止性行为。

第四条（物业的装饰装修）

业主、使用人同意按照下列规定装饰、装修物业：

（一）需要装饰装修房屋的，应事先告知物业服务企业，并与其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。

（二）在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用共有部分和公共场所。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或使用人日常生活造成的影响，晚间6时至次日上午8时和节假日，不得从事敲、凿、锯、钻等产生严重噪声的施工。

（三）因装饰装修房屋影响物业共有部分、共用设施设备的安全使用以及侵害相邻业主合法权益的，应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任。

（四）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。

（五）合理使用水、电、气等共用设施设备，不得擅自拆改。

第五条（物业转让、出租的相关事项）

居住房屋租赁，应当遵守国家、本市关于房屋租赁的有关法律法规和政策规定，尊重社会公德，不得危及住宅物业的安全，不得损害其他业主的合法权益。无论出租或转租的，业主均应承担相应的责任。

居住房屋租赁，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，按床位出租或转租，或将厨房、卫生间、不分门进出的客厅改成卧室出租或转租。

业主转让或者出租物业时，须将本规约作为物业转让合同或者租赁合同的附件。业主转让或者出租物业后，当事人须将物业转让或者出租情况和通讯方式书面告知物业服务企业。

违反本条第一款、第二款约定出租或转租房屋的，业主委员会可书面责成业主或承租人限期纠正；出租或转租房屋的行为损害其他业主或使用人合法权益的，业主或使用人可以向人民法院提起诉讼。

第六条（物业的用途）

业主、使用人按照规划管理部门批准或者房地产权证书载明的用途使用物业，不得擅自改变物业使用性质。擅自改变物业使用性质的，损害其他业主或使用人合法权益的，业主或使用人可以向人民法院提起诉讼。

第七条（违法搭建处置）

各业主、使用人在物业使用过程中，不应发生违法搭建建筑物、构筑物的行为。

业主、使用人有违法搭建行为的，其他业主、使用人可以向物业服务企业、相关行政管理部门报告，举报电话：-----。受侵害的相关业主、使用人可以依法向人民法院提起诉讼。

第八条（物业使用的其它约定）

业主、使用人在物业使用中，还应遵守下列约定：

（一）车辆停放：-----

（二）电梯使用：-----

（二）宠物饲养：-----

（三）阳台封闭：-----

（四）晒衣架安装：-----

（五）禁止擅自安装卫星电视接收设施；

（六）-----

（七）-----

第九条（物业的维修养护）

业主、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，应负责修复并承担赔偿责任。

（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，须向业主委员会和物业服务企业提出书面申请，业主委员会和物业服务企业应在接到申请之日起-----日内作出是否同意的决定；逾期不作出决定的，视为同意。

业主、使用人临时占用、挖掘道路、场地的，须在约定的时间内恢复原状；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，且需进入物业内部应急维修的，物业服务企业可在公安机关或者居委会到场见证下具体实施，维修中发生的费用由责任人承担。

（五）建设单位应按国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。在保修期内出现的质量问题由建设单位及时解决。

建设单位拒绝修复或者拖延修复的，业主可以自行或者委托他人修复，修复费用及修复期间造成的其他损失由建设单位承担。

第十条（业主提交通讯联系方式的义务）

业主应当通过建设单位、物业服务企业或者直接向业主委员会提供联系地址、通讯方式。发生变更的，应当及时向建设单位、物业服务企业或者直接向业主委员会提供新的联系地址、通讯方式。业主不提供或未及时提供联系地址、通讯方式或者变更信息的，物业管理活动中的相关资料投入物业所在地的该户业主信箱、房屋内或者按原预留联系地址、通讯方式送达。

第十一条（利用物业共有部分的归属）

利用物业共有部分、共用设施设备从事经营的，应当在征得相关业主、业主大会和物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。获取的收益，按下列第-----种方式处理：

- （一）每季度末予以结算，并于次月5日前纳入专项维修资金账户；
- （二）-----；
- （三）-----。

第十二条（未按规定交付有关费用的责任）

业主未按规定交付物业服务费的，业主委员会应当督促其限期交付，业主逾期仍不交付的，业主委员会或其委托的物业服务企业可以在物业管理区域内公布物业管理服务费收交缴情况，并注明欠交费用的业主室号进行催讨；仍不交付的，业主大会或其委托的物业服务企业可以向物业所在地人民法院起诉。

第十三条（业主违反物业使用禁止行为的处理）

业主或使用人违反本规约第三条、第四条、第五条、第六条、第七条、第八条约定的，物业服务企业有权劝阻、制止；业主拒不改正的，物业服务企业可以采取下列措施予以制止：

- （一）禁止施工人员、施工工具、装修材料、家具物品等进入物业管理区域；
- （二）-----
- （三）-----
- （四）-----

第二章 物业服务企业的选聘

第十四条（启动选聘程序）

发生下列情形之一的，业主委员会应当及时组织召开业主大会会议讨论决定物业服务企业选聘事宜：

- （一）物业服务合同届满前-----个月；
- （二）因其他原因物业服务合同终止的。

第十五条（表决选聘方式）

业主委员会应当就选聘物业服务企业的方式在物业管理区域内公告并征求业主意见。选聘方式为续聘或者公开招投标。各业主同意另聘物业服务企业的，应当采取公开招投标方式。

第十六条（表决选聘标准）

业主委员会结合住宅物业管理区域规模、业主对物业管理的要求等，制定具体选聘标准，并在业主大会召开15日前以书面形式在物业管理区域内公告。选聘标准应该包括以下内容：

- （一）拟选聘物业服务企业的资质、信用情况；

(二) 物业服务收费内容及标准;

(三) 物业服务合同期限。

第十七条 (作出选聘决定)

业主委员会根据《业主大会议事规则》统计表决结果,符合法定条件的,形成业主大会关于选聘物业服务企业的决定,并在物业管理区域内公告。

第十八条 (实施选聘工作)

业主委员会应本着维护物业管理区域广大业主利益出发,依照业主大会决议,公开、公平、公正地做好选聘物业服务企业的相关工作,并代表业主大会与选聘的物业服务企业签订物业服务合同。

选聘工作完成后,业主委员会应当将选聘结果和合同主要内容在物业管理区域内公告,接受业主的查询。

第十九条 (不能及时选聘的处理)

因物业服务企业突然撤离等原因,业主大会无法及时另聘物业服务企业的,在另聘物业服务企业之前,业主委员会可以请求街道办事处(乡镇人民政府)或者房地产管理部门指定物业服务企业临时代管,业主委员会与代管的物业服务企业签订临时物业服务合同,业主按临时物业服务合同的约定支付物业服务费。

第三章 附 则

第二十条 (矛盾纠纷的调处)

业主、使用人在物业使用中产生矛盾纠纷时,本着互谅互让的原则,同意由业主委员会或者居委会、街道办事处(乡镇人民政府)设立的人民调解委员会居间调解处理。

第二十一条 (违约处理)

业主违反本规约的约定,业主委员会有权责令行为人改正,拒不改正的,业主委员会可以向人民法院提起诉讼。

第二十二条 (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。

第二十三条 (生效和修改)

本规约经-----年-----月-----日业主大会会议讨论通过。

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,经业主大会会议通过之日起生效。

本规约未尽事项由业主大会补充。业主大会通过的有关本规约的决定为本规约的组成部分。

专项维修资金管理规约

(示范文本)

为了规范----- (以下简称“物业”)专项维修资金(以下简称“维修资金”)筹集、使用和管理,根据《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》、《上海市住宅物业管理规定》和相关规定,制定本规约。

第一条 (维修资金的筹集和使用)

业主应当按照下列规定筹集和使用维修资金:

- (一) 业主应当按照规定和本规约约定交纳维修资金;
- (二) 维修资金的账务由-----代管;
- (三) 维修资金使用和管理按照政府有关规定执行。

第二条 (维修资金的补充)

维修资金按照下列第----项方式补充:

- (一) 按-----元/平方米逐月交纳补充;
- (二) -----

第三条 (维修资金不足时的筹集)

维修资金余额不足首次筹集资金总额的30%时,按下列第-----项方式筹集,再次筹集的维修资金余额,不得少于首期维修资金中购房人交纳的数额。

- (一) 一次性交纳;
- (二) 分期交纳,按-----元/平方米逐月交纳;
- (三) -----

原未交纳首期维修资金的业主,按以下第-----项方式补建:

- (一) 根据房屋建筑面积,按-----元/平方米一次性交纳;
- (二) 分-----次交纳,根据房屋建筑面积,按每次不少-----元/平方米交纳;

(三) -----

第四条 (物业维修和更新的实施)

物业共有部分、共用设施设备和相关场地的维修及更新符合下述情形之一的,由物业服务企业直接组织实施,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的情形;
- (五) 维修和更新费用在-----元以下;
- (六) -----

物业共有部分、共用设施设备和相关场地的维修及更新符合下述情形之一的,经业主委员会同意后,由物业服务企业组织实施,费用按规定列支。

- (一) 维修和更新费用在-----元以上-----元以下;
- (二) -----
- (三) -----

第五条 (维修费用的承担)

物业维修、更新、改造费用按照下列约定承担:

- (一) 专有部分的所需费用,由拥有专有部分的业主承担;
- (二) 部分共用部分的所需费用,由拥有部分共用部分业主按照各自拥有的房屋建筑面积比例共同承担;
- (三) 全体共用部分的所需费用,由物业管理区域内的全体业主按照各自拥有的房屋建筑面积比例共同承担。

第六条 (维修资金的审价)

有下列情形之一的,维修费用需经有资质的审价机构审价后在维修资金中列支:

- (一) 按照有关规定应当审价的;
- (二) 金额在-----万元以上的;
- (三) 维修单价在-----元/平方米以上的;
- (四) 业主大会或者业主小组决定审价的;
- (五) -----

第七条 (维修资金的审计)

有下列情形之一的,应经有资质的审计机构对维修资金、公共收益的使用和业主委员会活动经费进行审计:

- (一) 业主委员会换届的;
- (二) -----
- (三) -----

审计报告应当在物业管理区域内公告。经审计，维修资金、公共收益或业主委员会活动经费被违法、违规、违约使用的，业主委员会或者受侵害的业主可以向人民法院提起诉讼。

第八条（账目公布）

业主委员会或者委托的物业管理企业、具有相应资质的中介机构每年1月份和7月份向业主公布一次下列情况：

- （一）维修资金收入、支出和结存的金额；
- （二）发生物业维修、更新、改造的项目和费用以及按户分摊情况；
- （三）利用住宅物业管理区域共用部分从事停放车辆、设置广告等经营性活动而获取的收入和使用情况；
- （四）业主大会、业主委员会工作经费支用情况；
- （五）维修资金使用和管理的其他有关情况。

上述账目公布信息张贴于小区公告栏及相关门牌幢出入口。

第九条（违约处理）

业主违反本规约的约定，业主委员会有权责令行为人改正，拒不改正的，业主委员会可以向人民法院提起诉讼。

第十条（生效和修改）

本规约经-----年-----月-----日业主大会会议讨论通过。

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，经业主大会会议通过之日起生效。

本规约未尽事项由业主大会补充。业主大会通过的有关本规约的决定为本规约的组成部分。