

# 嘉发大厦管理规约

## 前言

本规约适用于嘉发大厦（下简称本小区）物业管理区域内业主、物业使用人（下简称使用人）有关物业使用、维护、管理和房屋装饰装修、车辆停放、生活垃圾分类、宠物管理等涉及业主共同利益事项的约定和执行。本管理规约确定自律性规范准则，对全体业主、使用人具有普遍约束力，本管理规约是有效调整嘉发大厦各业主及使用人各方之间权利与义务关系的管理规范。

为维护本小区全体业主、使用人在物业管理活动中的合法权益，维护物业管理区域内的公共秩序、公共安全和环境卫生，保障房屋设施设备场地的安全与合理使用等，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，根据上海市房屋管理部门示范文本条款，结合本小区的实际情况，制定本管理规约。

### 第一条 业主、使用人的权利与义务

业主是物业管理的责任主体。业主、使用人在物业管理活动中依照物业管理法律、法规的规定和本管理规约的约定，享有相应的权利，履行相应的义务。

本小区内住宅房屋、非住宅房屋、配套建设设施、停车位、设备机房、地下室以及其他公共使用部位，由物业服务企业实施统一管理。

### 第二条 相邻关系

业主、使用人应当遵守物业管理相关法律、法规规定和本管理规约约定，按照有利于物业使用、环境安全、公平合理的原则，正确处理供水、排水、通行、通风、采光、噪声污染、维修养护、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面的相邻关系。

### 第三条 文明居住

业主、使用人应当自觉遵守《上海市文明居住行为规范》，违反规范且属于征信范围的不文明失信行为，将被有关部门处置后纳入本市公共信用信息平台。

### 第四条 物业使用的基本原则

业主、使用人应当自觉遵守国家和本市相关法律法规和规范性文件对物业使用的相关规定，不得从事法律、法规等规定的禁止性行为，共同遵守以下相关专项规约约定：

- （一）房屋装饰装修专项规约，详见附件一；
- （二）车辆停放管理专项规约，详见附件二；
- （三）生活垃圾分类专项规约，详见附件三；
- （四）宠物管理专项规约，详见附件四；
- （五）利用公用部分从事经营活动专项规约，详见附件五；
- （六）公共收益用途分配和使用专项规约，详见附件六；

- (七) 选聘物业服务企业专项规约，详见附件七；
- (八) 房屋附属物及其他相关约定：
  - 1、晾晒架安装：高层建筑应在阳台内安装，晾晒架不得凸出房屋外墙立面；
  - 2、卫星电视接收设施安装：按国家有关规定在阳台内安装，接收天线不得凸出外墙立面；
  - 3、太阳能热水器安装：本小区不具备安装太阳能热水器条件；
  - 4、公共区域进行文娱活动：不得影响公共道路通行，不得使用高音量扩音器。
  - 5、房屋屋顶、屋面平台不得安装个人所有的设施设备、搭建建筑物。

## 第五条 房屋转让与房屋出租

(一) 业主转让或者出租物业的，应当将本管理规约作为物业专有部分转让合同或者租赁合同的附件；当事人应当自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以及通讯方式向政府相关管理部门备案，同时告知物业服务企业、业主委员会（下简称业委会）；

(二) 业主出租房屋必须符合本市规定的房屋出租条件、最小出租单位、最低承租面积和租住人数限制等相关规定：

- 1、业主、使用人不得将房屋用作集体宿舍出租；
- 2、不得擅自改变房屋原设计功能和布局；
- 3、不得将一间原始设计为单一空间的房间分割、分隔、搭建后分别单独出租，或按床位出租；
- 4、不得将原始设计为厨房、卫生间、阳台等非居住空间出租供人员居住；

(三) 业主转让物业应当与物业服务企业结清物业费、补足专项维修资金；业主出租物业的，业主需按时交纳物业费，业主和承租人内部约定不得对抗业主应尽义务。

(四) 不得将房屋出租从事高污染、高噪音、高扰民的经营业务。

(五) 经营性用房对外营业时间为 8：00-21:00。

## 第六条 规划配建电梯的使用

(一) 监督电梯安全使用的管理

- 1、业主应当督促物业服务企业依据物业服务合同履行委托专业机构对本小区电梯进行年检、电梯限速装置检测、负荷下行检测等义务；
- 2、本小区电梯自监督检验合格之日起使用超过 15 年的，应聘请专业机构进行安全评估以及实施相应的修理、改造、更新工程；
- 3、电梯故障，电梯专业检测机构出具整改通知书要求停运的，本小区业主授权业主委员会组织监督物业服务企业委托专业机构实施修理、改造、更新，相关费用由电梯所属物业业主共同承担；

## (二) 遵守电梯安全使用的相关规定

- 1、学龄前儿童应当在成年人陪同下乘用电梯；
- 2、业主、使用人携带宠物乘用电梯时应当遵守宠物管理专项规约（附件四）；
- 3、不得乘用明示处于非安全状态的电梯，不得超过额定载荷使用电梯和乘用超过额定载荷的电梯；
- 4、不得采用非正常手段开启电梯层门或轿厢门；
- 5、不得破坏电梯安全警示标志、报警装置或电梯零部件；
- 6、不得违反电梯安全警示标志操作电梯；
- 7、不得携带危险品、电动自行车乘用电梯；
- 8、制止其他影响电梯安全运行的行为。

## 第七条 电动自行车安全管理和充电安全管理

本小区设置集中充电设施，电动自行车使用人应当使用本小区集中充电设施为电动自行车充电，**严禁电动自行车进楼入户。**

电动自行车在规定地点充电，不得违反用电安全要求私拉电线和插座，不得拔掉正在付费充电车主的充电插头。

严禁在门厅、楼梯间、楼道、楼层设备间等共用部位，以及疏散通道、安全出口、消防车通道及其两侧影响通行的区域、人员密集场所的室内区域以及专有部分室内区域停放电动自行车或进行充电。

电动自行车报警装置以鸣响方式报警后，其所有人或者使用人应当及时处理，避免长时间鸣响干扰他人正常生活。

## 第八条 消防设施设备和消防场地使用

### (一) 履行消防安全义务

- 1、遵守并执行消防有关法律法规规定和本小区安全管理制度；
- 2、配合物业服务企业、居委会、相关部门做好消防安全工作；
- 3、按照规定承担消防设施设备检测、维修、更新和改造的相关费用；
- 4、做好自用房屋、自用设备和场地等专有部分消防安全工作，及时排查整改火灾隐患；
- 5、履行法律法规、小区管理规章制度和消防技术标准规定的消防安全义务。

### (二) 禁止在本小区内实施下列行为：

- 1、擅自搭建临时建筑物、构筑物或改变建筑物用途；
- 2、损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材；
- 3、埋压、圈占、遮挡消火栓或者占用防火设施空间；
- 4、占用、堵塞、封闭消防车通道，妨碍消防车通行；
- 5、占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口或者其他妨碍安全疏散行为；

- 6、不得在小区公共部位使用明火；
- 7、生产、储存、经营易燃易爆危险物品；
- 8、未经业主委员会批准使用架空层、设备层、避难层、屋面平台；
- 9、地下空间违法居住等改变使用性质不符合消防安全要求的。

### 第九条 绿化管理

本小区绿化的修剪、迁移、砍伐、绿地内部布局调整等相关事宜应当按照本市相关法律法规和技术规程实施。

#### (一) 修剪

树木生长影响业主、使用人采光、通风和居住安全的，相关业主可以向物业服务企业提出修剪请求，由物业服务企业组织实施修剪。

#### (二) 迁移及砍伐

本小区树木需要迁移、砍伐的，由业委会组织提供迁移、砍伐方案征求相关业主的同意。其中，涉及胸径 45 厘米及以上树木迁移的、10 株以上树木迁移的、胸径 25 厘米及以上树木砍伐的，还应向市绿化管理部门提出申请；其他树木的迁移、砍伐还应向区绿化管理部门提出申请。

(三) 绿地内部布局调整，由业委会组织召开业主大会会议表决通过后实施。

#### (四) 禁止在本小区内实施下列行为

- 1、擅自在公共绿地种植蔬菜、花草树木或搭花架；
- 2、擅自修剪、迁移、砍伐、调整公共绿地花草树木。

### 第十条 空调安装与使用

#### (一) 安装空调应遵守的规定

- 1、按住宅设计规范和住宅设计标准的要求安装空调，并安装于统一位置或专门用于安装空调设备的座板处；
- 2、空调排水管应当接入冷凝水排水管道或接纳空调冷凝水的阳台排水系统处，空调冷凝水不得排放至公共人行通道或影响他人居住环境；
- 3、空调设备上不得增加其他负载，定期对空调设备的安全进行检查和维护；
- 4、安装空调设备不得擅自改变房屋承重结构，影响房屋安全。

#### (二) 发生下列情况之一的，应及时采取措施消除安全隐患

- 1、空调设备超过设计使用年限的；
- 2、空调设备安装架和紧固件出现松动或者严重锈蚀的；
- 3、物业服务企业告知空调设备安装架和紧固件出现松动或者严重锈蚀的；

- 4、业主、使用人使用的空调产生生活噪声污染的，超过国家和本市有关环境噪声标准的，应当停止使用，并采取维修、更新等有效措施，使其噪声排放符合环境保护法规定的噪声排放标准；
- 5、发现冷凝水管老花脱落的。

#### **第十一条 物业使用中的其他禁止行为**

- (一) 擅自改变或拆除房屋基础、承重墙体、梁柱、楼盖、屋顶等房屋原始设计承重构件；扩大承重墙上原有的门窗尺寸；拆除连接房屋与阳台的砖、混凝土墙体或其他影响建筑结构和使用安全的行为；
- (二) 超过设计标准增加房屋使用荷载；
- (三) 违法搭建建筑物、构筑物；
- (四) 擅自破坏房屋外貌；
- (五) 擅自改变房屋设计用途、不动产登记簿记载的用途或者依法批准的用途使用房屋；
- (六) 擅自占用或损坏楼梯、通道、走廊、屋面、平台、道路、绿地、机动车车库、非机动车库等共用部位、设施设备、场地的；
- (七) 擅自损坏或拆除、截断、改变连接或改造供电、供水、供气、通讯、排水、排污、消防、避雷等共用设施设备；
- (八) 将生活污水接入雨水管道；
- (九) 禁止在公共场所、家庭场所使用可能产生干扰周围生活环境过大音量的音响器材；
- (十) 禁止将任何物品抛出窗户、门户外；高空抛物属违法犯罪行为，全体业主、物业使用人应严格自律，杜绝高空抛物行为。
- (十一) 法律法规中禁止的其他情形。

业主、使用人有上述违规行为的，物业服务企业可以书面要求业主限期改正；若使用人违规，则业主应当敦促使用人限期改正。受损害相关业主、使用人可以向相关行政主管部门报告或投诉。

#### **第十二条 房屋设施设备场地日常维修养护**

- (一) 对专有部分的维修养护不得侵害其他业主的合法权益；
- (二) 因维修养护确需进入相关业主专有部分时，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；
- (三) 因维修确需临时占用或挖掘道路、场地的（除供水、供电、供气等公共利益之外），须向物业服务企业提出书面申请，物业服务企业应在接到

申请之日起3日内作出是否同意的书面决定。临时占用或挖掘道路、场地的，须在书面申请约定的时间内恢复原状，造成损失的，应当赔偿；

- (四) 业主、物业使用人应按规定对房屋进行安全检查，及时消除安全隐患；发现墙面、屋顶倾斜、窗户脱落、漏电漏水等危险现象，应立即告知物业服务企业，要求物业服务企业对房屋进行检测鉴定，并采取有效治理措施；物业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，且需进入专有部分应急维修的，物业服务企业可以在公安机关或者居委会到场见证下实施应急排险，排险维修中发生的费用由责任人承担。

### 第十三条 共有部分收益获取、归属和分配

本小区内物业共有部分收益主要来源于利用业主共用道路或者其他场地停放车辆所得的收益、广告收益、末端配送设施经营、公共部位房屋出租及业主共有小区设施经营收益等。本小区内物业共有部分收益由业主大会授权业委会进行管理或委托物业服务企业代理记账，每季度末对公共收益进行结算，在每季度第一个月15日前将上一季度收支汇总表张贴公布，在月底前将上一季度公共收益缴存至业主大会指定的公共收益账户。

本小区内物业共有部分收益归全体业主共有，禁止任何单位、个人侵占、处分或者改作他用。

公共部位收益在扣除合理成本后，按房屋管理行政部门规定用于补充专项维修资金。其余部分由业主大会决定用于小区设施修缮、业委会办公经费等，并授权业委会管理实施。

业主对小区共有部分使用，享有权利，承担义务，不得以放弃权利不履行义务。

### 第十四条 未按规定交付有关费用的处置

对未按规定和《物业服务合同》约定支付物业费、停车位租赁费等相关费用的行为，物业服务企业应督促业主限期交纳，业主逾期不交纳的，业委会、物业服务企业可以在本小区内公布欠交明细；物业服务企业按《物业服务合同》约定的方式进行催告；业主逾期仍不交纳的，物业服务企业可以提起诉讼或者申请仲裁，并按照相关规定程序将业主欠交费用信息报送本市公共信用信息平台。

业主、房屋使用人未缴或欠缴房屋专项维修资金（基金），应按规定自觉足额补缴，补缴后告知业委会。拒不缴纳房屋专项维修资金（基金）的，业主大会授权业委会通过法律手段予以追缴。未缴、欠缴房屋专项维修资金（基金）的业主及房屋使用人，在足额缴纳之前，不得享受专项维修资金的利益。

### 第十五条 公众责任保险

本小区共用部分公众责任保险由全体业主按其专有部分建筑面积比例承担

投保费用，委托物业服务企业投保的，具体事项在《物业服务合同》中约定。

#### **第十六条 业主提供通讯联系方式的义务**

业主应当向业委会、物业服务企业提供联系地址、通讯方式。通讯方式发生变更的，应及时向业委会、物业服务企业提供新的联系地址、通讯方式，便于表决票等相关资料的送达。

因业主不提供或未及时提供新的联系地址、通讯方式的，物业管理活动中相关资料按照原预留的联系地址、通讯方式送达、投送至本小区该户业主信报箱或张贴于该业主房屋门户，上述方式均为有效送达。

#### **第十七条 业委会工作经费**

本小区全体共用部分公共收益除了补充专项维修资金外，用于业主大会和业委会工作经费的，按照业主大会的决定使用：

(一) 业主大会会议、业委会会议经费 5000 元/年；

(二) 业委会日常办公经费 1000 元/月。

#### **第十八条 矛盾纠纷调处**

物业使用中产生矛盾纠纷时，本着互谅互让的原则，由街镇、居委会设立的人民调解委员会依法调解。

业委会日常运作、换届选举中遇有矛盾冲突时，由街道、居委会协调解决；因客观原因未能选举产生业委会或业委会无法正常、运作欠规范且经责令整改逾期未整改的，本小区业主同意授权居委会暂时代行业委会的相关职责

#### **第十九条 违约的一般处理**

业主、房屋使用人有违反本规约的行为，物业服务企业有权责令行为人限期改正；逾期不改正的，物业服务企业可以向相关行政管理部门报告，并由其依法采取措施。业主、房屋使用人违反本规约的行为，损害其他业主、使用人合法权益的，相关业主可以提起诉讼，要求停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失，维护自身权益。业主、房屋使用人违反本规约侵害业主公共利益的，业主大会授权业委会行使维权权力。

#### **第二十条 生效**

本规约经业主大会表决生效，生效日期为 2023 年 11 月 15 日。本管理规约未尽事项由业主大会依法补充或授权业委会在编制嘉发大厦住户守则时一并编入。

## 附件一

# 房屋装饰装修专项规约

### 第一条 总体要求

本小区业主、使用人应当遵守国家和本市房屋装饰装修的相关规定以及本专项规约的约定，尊重社会公德，不得危及物业的安全，不得损害其他业主、使用人的合法权益，并履行治安、消防、卫生等方面的安全责任。

### 第二条 一般要求

本小区业主、使用人应当按照下列规定装饰装修房屋：

- (一) 业主、使用人在装饰装修房屋前，应当事先告知物业服务企业，并会同装饰装修单位（或有情形）与物业服务企业签订《装饰装修管理协议》；
- (二) 业主如实填写《装饰装修登记表》，随附不动产权属证书与业主身份证复印件；

若聘请装饰装修单位的，还需要提供装饰装修单位负责人身份证、营业执照、资质证书及装修施工合同复印件、装修施工图纸和施工方案（如更改原有水电线路，需提供水电线路图），并交至物业服务企业审批后方可施工。

若属于使用人装饰装修的，除前述材料外，还需另附租赁合同与使用人身份证复印件和业主授权文书。

- (三) 业主、使用人应到物业服务企业办理装修施工人员的临时出入凭证，并积极配合物业服务企业对出入本小区施工工具、装饰装修材料的查验记载；
- (四) 在装饰装修房屋期间，业主、使用人和装修施工人员都应积极配合物业服务企业对装饰装修房屋情况的每日现场巡查；
- (五) 物业服务企业代为收取装修保证金，保证金标准由物业公司确定并向业主公示。关于装修保证金的具体事项在业主与物业服务企业签订的《装饰装修管理协议》中具体约定。

### 第三条 行为规范

本小区业主、使用人应自觉遵守房屋装修的一般要求，本小区业主对房屋装修中涉及安全和公共利益的事项作以下特别约定：

- (一) 严禁破拆承重墙、承重梁等房屋承重构件；
- (二) 不违规搭建超出房屋使用范围的建筑物、构筑物；业主房屋使用人在装修过程中应配合物业服务企业对房屋结构进行检查。
- (三) 不得擅自移装、拆改公共管线和公用设施，不得将燃气表、水表等附属器具进行改拆移位；

- (四) 不得改变或改装天然气(煤气)管道及附属设备安装位置,不得将天然气(煤气)管道接入住房配套的客厅、餐厅或卧室,不得将供天然气(煤气)的厨房改作起居室或卧室;
- (五) 室内上水管道避免采用地埋式敷设,方便日后上水管漏水时进行检测;
- (六) 业主装修时,拆除公共管道装饰面应有业委会委员在场,如擅自拆除引起的公共管道损坏、漏水等问题由业主承担一切责任。装修期间因装修作业引发公共水管损坏、漏水,由业主承担维修责任;装修期间发现公共水管堵塞、溢水等问题,业主应配合物业服务企业进行检修疏通。
- (七) 业主、使用人装修房屋对公共进水管、公共下水管等公共设施进行装饰性封闭,应预留检修孔,方便共用管道及设施的维修;
- (八) 不得破拆、缩小、移位公共烟道;
- (九) 更换窗户应保持原有窗户色调(古铜色调);
- (十) 施工期间采取有效措施,减少环境污染,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影响,根据A栋和B栋房屋使用属性,装修作业时间段作以下约定:
  - A栋允许装修作业时间段为:周一至周五17:30至20:30,周六周日(不含法定节假日)10:00至20:00;
  - B栋允许装修作业时间段为:周一至周五(不含法定节假日)8:00-18:00;装修过程中涉及敲、凿、锯、钻等产生高噪声施工,当事业主应当要求施工单位采取一定措施,尽量减轻对周围居民造成干扰。
- (十一) 遵守施工安全操作规程,按照规定采取必要的安全防护和消防措施,不得擅自用明火和进行焊接作业,保证施工人员和周围住房及财产的安全;
- (十二) 电器产品和燃气用具的安装、使用以及电器线路、燃气管道的设计、敷设,应当符合消防技术标准和管理规定;
- (十三) 装修施工人员在施工期间产生的生活垃圾应当按照本小区生活垃圾专项规约的约定进行分类投放;
- (十四) 遵守装修垃圾(大件垃圾)投放要求:
  - (1) 分类投放可资源化利用的原则:

装修垃圾(大件垃圾)和生活垃圾分类收集不混同、装修垃圾(大件垃圾)中有害废弃物另行投放至有害垃圾收集容器;
  - (2) “宜装袋则装袋、宜捆扎则捆扎”的原则:

除废旧家具等体积大、整体性强的大件垃圾可整体投放外,尽量拆解;
  - (3) 按照“谁产生谁付费,多产生多付费”的原则;

按袋、按箱、按车、按件计价，由收运服务企业按实际投放量计价向装修垃圾（大件垃圾）产生者收费，并开具发票；

（十五）遵守本小区装修垃圾（大件垃圾）投放场所设置的投放方式：

- （1）投放至固定堆放场所，具体位置是：小区南门指定地点
- （2）物业服务企业指定的临时堆放场所。

#### 第四条 违约的特别处理

- （一）因装饰装修影响房屋设施设备共用部分的安全使用以及侵害相关业主、使用人合法权益的，应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任；
- （二）业主、使用人未按照要求与物业服务企业签订住宅装饰装修管理协议的，物业服务企业可以禁止施工人员、施工工具、装修材料等进入本小区；
- （三）业主、使用人装修房屋对公共进水管、公共下水管等公共设施进行封闭装饰，当发生公共水管漏水等需要维修情形，因未预留检修孔或无法经检修孔进行维修，业主、使用人应当配合拆除装饰封闭后进行维修，不得以公共水管漏水、拆除水管封闭物要求恢复等理由进行拖延或不予处置，给相邻住户造成进一步损害。
- （四）业主使用人因装修造成公共水管、公共烟道损坏，应负责修复，对相邻住户造成损害的，应承担赔偿责任。

## 附件二

# 车辆停放管理专项规约

### 第一条 目的和依据

为规范嘉发大厦物业管理区域车辆停放秩序，保障业主合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》、《上海市住宅物业管理规定》和《上海市住宅物业管理区域机动车停放管理规定》等规定制定本规约，全体业主共同遵守。

### 第二条 适用范围

本规定适用于嘉发大厦物业管理区域内机动车辆、非机动车（自行车、电动自行车及残疾人专用车辆）的停放和管理。

### 第三条 基本约定

- (一) 本小区全体业主、使用人应当遵守国家和本市有关车辆停放管理相关规定以及本专项规约约定。
- (二) 本管理规约对本小区内自行车、电动自行车、机动车、残疾人专用车辆停放管理做出约定，业主、使用人共同遵守。
- (三) 本小区划定用于停放机动车的车位供业主停车，控制一户停放多辆机动车情况。
- (四) 所有在本小区行驶的机动车辆应当遵守本小区道路通行规则，按指示标志规定的方向行驶，不得逆向行驶；
- (五) 因车辆停放或行驶不当，造成共用设施设备、绿化、道路或其他车辆损坏的，车主应当主动向小区安保人员报告，并负责及时修复或按照实际损害照价赔偿。
- (六) 小区内，机动车禁止鸣喇叭、开远光灯，车速不得超过5公里/时。
- (七) 申请登记机动车辆停放许可，凭房产登记证明、车辆行驶证、租赁合同、车辆行驶证、身份证或其他有关补充证明材料，到物业服务企业申请登记，符合停放条件的，根据车辆、车位情况，按申请顺序轮候安排停车许可。
- (八) 车辆停放人应如实提供有效的通讯联系方式，为突发事件处置提供便利。登记的相关信息发生变更时，应及时告知物业服务企业。
- (九) 由于本小区车位数限制，申请排队轮候暂未获得停车许可的业主或住户应自行解决在小区外车辆停放。
- (十) 对故意损坏道闸、殴打停车管理人员、封堵小区出入口或通道等恶意行为，停车管理单位可报告公安机关进行处理或处罚，行为人须对其违规行为承担全部法律责任。

### 第四条 车辆停放许可范围

本小区仅接受业主或房屋使用人的自行车、电动自行车或小型机动车牌照车辆停放，不接受以下类型车辆停放：

- (一) 超长、超宽、超高、超重的货运车辆或特种车辆；
- (二) 装运有毒、有害、易燃、易爆物品的车辆；
- (三) 核定座位数>7座的运营型中大型车辆；
- (四) 其他不适合停放本小区的特种车辆。

#### **第五条 车辆停车管理规定**

嘉发大厦物业管理区域内的划定机动车停车位、非机动车停放区域，应当优先满足业主使用，优先安排残疾人专用车辆停放。

住户、访客及向业主提供服务车辆（货物配送、快递外卖、维修服务等）需要使用机动车、非机动车停车位停放车辆，由物业服务企业根据实际情况作出安排。

电动自行车应停放在指定区域，需要充电的应停放在配备消防器具的停车充电区域充电。

机动车应停放在车库或划定的地面机动车停车位上，不得占用公共通道停放。非机动车应停放在划定的非机动车车库或车位上。

鉴于嘉发大厦地面机动车停车位远少于房屋套数，无法满足所有住户停车需求的情况，需要停放机动车的住户，以业主（房产登记与车辆登记证一致）优先及每户首辆车优先原则排序，按照申请停放机动车的先后顺序，轮候获得停车许可。

机动车实行非固定车位停放方式，按照先到先停的原则，按顺序轮候停放。

地下车库停车位归购买车位业主使用，业主转让、出租地下车库停车位应符合《上海市住宅物业管理区域机动车停放管理规定》，并向物业服务企业报备。

#### **第六条 机动车停车收费标准**

- (一) 根据《嘉发大厦物业服务合同》约定，按住宅 300 元/每月、办公 600 元/每月、临时停车 10 元/每小时执行。
- (二) 新签物业服务合同或建立停车收费管理系统，收费标准经业主大会通过后执行。

#### **第七条 机动车辆停放登记确认办法**

##### **(一) 月租停放车辆**

需要月租停放车辆，凭车辆行驶证及业主凭证进行登记，车辆所有人与业主登记一致的，优先安排车辆停放。车辆登记及房产登记为个人且一致，确认为居住属性停放车辆需求；月租停放车辆登记确认，按照首辆车优先及申请登记的先后顺序，轮候取得停放许可。

承租人申请月租停放车辆，由出租房屋业主本人凭房产登记证明、承租人车辆行驶证提出申请登记，按登记顺序轮候确认停车许可。房屋承

租期满，停车许可终止。

本小区不接受经转租的承租人申请月租车辆停放登记。

## (二) 业主临时停车

业主车辆登记与业主房产登记一致的，可登记临时停车。

(三) 地下车库公共部位停车，由地下车库使用权人确定管理办法。

## 第八条 停车费收入管理

嘉发大厦物业管理区域内，利用属于全体业主共有区域产生的停车费收入，在扣除合理成本后，归全体业主所有。利用属于部分共有区域产生的停车费收入归部分共有的业主所有。

全体业主共有区域产生的停车费收入，应归集到业主大会收益账户入账。在使用停车收费系统前，物业公司代收的停车费，应按月度向业主委员会提交车辆登记情况、收入清单以及与收入对应的入账凭证，每季度公布停车费收入情况。使用停车收费管理系统后，应按收费系统记录足额入账，并按月度向业主委员会提交收费系统汇总记录，以及入账凭证。

扣除合理成本是指停车管理的合理支出，其额度由业主委员会核定、批准。

## 第九条 停车管理服务基本要求

物业服务企业负责提供停车管理服务，可获适当管理报酬。停车管理服务应满足以下基本要求：

- (一) 遵守本市停车管理的有关规定；
- (二) 履行物业服务合同或者停车管理服务合同中规定的职责及义务；
- (三) 在物业管理区域内显著位置公示停车收费标准；
- (四) 明确停车管理人员的职责、发生紧急情况的迁移车辆处置预案、停车收费管理制度等；
- (五) 划设车位应当符合消防等相关规定；
- (六) 公开登记停车车辆及车位使用情况，供住户查询；
- (七) 地面、墙面设立交通标识，引导车辆按规定路线行驶；
- (八) 与车主签订保管合同的，应依据合同约定提供相应服务；
- (九) 停车收费应出具收费发票或收据；
- (十) 停车收费系统故障或其他原因人工开启闸机放行车辆应做好相应记录；
- (十一) 所有停车费收入应归入业主大会收益账户。

## 第十条 车辆停放人应遵守的规定

车辆停放人应当遵守以下规定：

- (一) 遵守业主大会决议、嘉发大厦管理规约和本管理制度，听从停车管理人员的指挥；

- (二) 车辆停放不得占用消防车通道,不得妨碍消防设施的使用,不得擅自停放他人车位,不得影响行人和其他车辆的正常通行,不得占用绿地、毁绿停车;
- (三) 按照小区停车管理相关规定,向物业服务企业提供联系方式,在小区发生紧急情况时,应配合停车管理人员及时调整停车场地;
- (四) 按照规定或者约定支付车辆停放费用;
- (五) 支付停车费应向收费人获取发票或收据。

### 第十一条 公务车辆

公安、国安、消防、急救、环卫、公共服务、应急维修及其他行政机关等因工作需要的公务车辆进入小区,免收停车费;物业服务管理工作人员应及时引导和密切配合,并做好记录。

### 第十二条 违规停车的处理

- (一) 发生本专项规约第三条、第四条、第五条行为,经劝阻、制止无效的,小区安保人员应将违规车辆的车牌号及违规情节予以记录,并由物业服务企业进行曝光警示。本小区业主同意并授权物业服务企业可以在小区内公开曝光违规车辆,对责任人予以警示;
- (二) 累计二次公开曝光警示无效的,本小区业主同意授权物业服务单位取消违规车辆停放许可;
- (三) 因车辆停放或行驶不当,造成共用设施设备、绿化、道路或其他车辆损坏的,车主应当主动向小区保安人员报告,并负责及时修复或按照实际损害照价赔偿。对于隐瞒不报擅离现场者,经查实后,本小区业主同意授权小区安保人员限制其车辆进入小区。并授权物业服务企业追偿其赔偿责任。

车辆停放人违反本规约规定,停车占用消防车通道、妨碍消防设施使用或擅自占用共用部位的,小区安保人员应当报告公安、消防、城管等部门进行处理

妨碍通行或者其他不按规定停放车辆情形的,物业服务企业可以按照《上海市住宅物业管理区域机动车停放管理规定》、《嘉发大厦管理规约》采取处置措施,由此产生的费用由责任人承担。

### 第十三条 生效期

本规定自 2023 年 11 月 15 日起生效。

### 附件三

## 嘉发大厦生活垃圾分类专项规约

### 第一条 总体要求

本小区业主、使用人作为垃圾的产生者，是生活垃圾分类投放的责任主体，应当根据本市生活垃圾分类标准及定时定点管理制度履行生活垃圾分类投放义务。

### 第二条 分类投放要求

- (一) 日常生活或者为日常生活提供服务活动中废弃的电器电子产品，体积较小的应当投入可回收物收集容器，体积较大的应当按照本小区大件垃圾的管理要求予以回收。废品回收或再生资源类垃圾应投放至可回收物分类容器中，具体位置在小区南门垃圾分类投放点；
- (二) 有害垃圾投放至有害垃圾分类容器中，具体位置在小区南门垃圾分类投放点；
- (三) 干、湿垃圾实行定时定点投放，干、湿垃圾分类收集容器具体位置在小区南门垃圾分类投放点；投放时间按照上海市垃圾分类管理办法及居民社区统一规定。

### 第三条 其它义务

- (一) 不得在将生活垃圾投放在室外共用场地、或长时间堆放在家门口、消防通道等位置；
- (二) 发现不符合分类投放要求的行为应予以劝阻、制止；
- (三) 遵守环保可回收垃圾的管理规定，发现外来人员随意翻倒处置可回收垃圾，应予以劝阻、制止或及时通知物业服务企业；
- (四) 不属于生活垃圾的其他垃圾，按照相关规定与约定处理，不得随便丢弃。

## 附件四

# 宠物管理专项规约

### 第一条 总体要求

本小区业主、使用人饲养宠物（包括但不限于犬、猫、鸟等）应当遵守国家和本市宠物饲养的相关规定以及本专项规约约定，不得影响其他业主、使用人的合法权益。

- (一) 按规定对饲养宠物进行登记、疫苗接种；
- (二) 履行自家宠物看管义务，承担因自家宠物看管不慎而引发的一切后果；
- (三) 妥善解决宠物噪音、异味扰民、蚊虫细菌滋生等问题。
- (四) 对感染或疑似感染高致病性禽流感、动物疫病、狂犬病等人畜共患重大传染病的宠物，立即采取隔离等控制措施，并向兽医主管部门、动物卫生监督机构或者动物疫病预防控制机构报告，积极配合相关部门、机构依照国家有关规定处理；
- (五) 病死的宠物应按规定送至本市指定的无害化处理场所（上海市灵石路697号7号楼105室，电话66277089）；
- (六) 放弃饲养宠物犬只的，应当送交属地派出所；
- (七) 积极配合居委会、物业服务企业做好宠物管理的其他各项工作。

### 第二条 携带宠物进入共用部位

- (一) 宠物须由成年人用牵引带牵领或者装入固定容器内，牵引带长度不得超过2米，固定容器一般是指犬笼、猫笼、鸟笼等；
- (二) 按规定为宠物佩戴相应的防具；
- (三) 乘坐电梯、上下楼梯时尽可能避开上下班或小区公共空间人员活动高峰时间，主动避让其他人员；
- (四) 尽量避免近距离接触婴幼儿、老年人、孕妇等人群；
- (五) 密闭、拥挤场合应当自觉收紧牵引带，避免宠物对他人进行恐吓或伤害；
- (六) 随身准备塑料袋等物件，及时清理宠物排泄的粪便，保持小区环境卫生；
- (七) 不得践踏草坪花坛、不得在健身场所、地下车库、室内公共通道等相对密闭空间内遛宠物；
- (八) 宠物误食在共用区域内投放的灭鼠、灭蚁等“四害”药物的，业主、使用人自负其责。

本小区盲人携带导盲犬的，法律法规有特殊规定的，不受本条款约定的限制。

### 第三条 禁止行为

- (一) 未经许可不得饲养国家保护动物，禁止饲养烈性动物，禁止饲养有毒、有较强攻击性的动物；
- (二) 不得违法违规搭建、外挂宠物棚舍（笼）等；

- (三) 不得在共用部位喂养宠物、不得喂食流浪动物；
- (四) 不得随意在本小区内遗弃、掩埋病、死、伤的宠物。

#### **第四条 伤害救济**

宠物对他人造成伤害，饲养的业主、使用人应及时将受害人送往医院接受救治，先行垫付相关费用，并配合做好疫病防控工作。

受害人是未成年人、老年人或者残疾人的，应当立即告知被伤害人的监护人或者家属。

#### **第五条 流浪动物管理**

- (一) 本小区授权相关社会组织对流浪动物采取管理措施；
- (二) 业主、使用人同意公安、城管等行政管理部门出于维护公共安全、公共利益需要，对本小区内无主犬、猫、鸟等进行处置。

## 附件五

# 利用共用部分从事经营活动专项规约

### 第一条 总体要求

本小区业主应当遵守国家和本市利用共用部分从事经营活动的相关规定以及本专项规约的约定。

根据《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定，利用共有部分从事经营活动的事项，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。

### 第二条 全体共用部分的经营

本小区业主同意利用下列全体共用部分从事经营活动的具体事项，授权业委会依法决定：

- (一) 设置智能末端配送设施；
- (二) 利用闲置部位出租；
- (三) 广告位出租。

前款事项中依法应当取得行政许可或者备案的，业委会作出的决定自行政机关作出行政许可或予以备案后方可实施。

已经实施的经营项目，本小区业主同意授权业主委员会行使管理权力。

前款事项中依法应当取得行政许可或者备案的，依法同意的决定自行政机关作出行政许可或予以备案后方可实施。

### 第三条 本专项规约中有关专业用语的含义

(一) 全体共用部分，是指以下设施设备场地：

- (1) 物业服务企业用房、业委会用房、门卫房、电话间、监控室、消控室、垃圾箱房、地下建筑空间、各种机房设备房、建筑物立面、围墙；
- (2) 按规划配建的共有车库、共有绿化、道路、共有场地；
- (3) 建设单位以房屋销售合同或者其他书面形式承诺归全体业主所有的物业；
- (4) 其他依法归业主共有的设施设备： ；

(二) 部分共用部分，是指一幢住宅内部由整幢住宅的业主、使用人共同使用的门厅、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、电梯机房、走廊通道、传达室、内天井、房屋承重结构、室外墙面、屋面等部位；供水管道、排水管道、落水管、照明灯具、水箱、水泵、电梯、邮政信箱、避雷装置、消防器具等设备。

## 附件六

# 共收益用途分配和使用专项规约

### 第一条 总体要求

本小区业主应当遵守国家和本市公共收益使用、审价、审计、方案制定、费用承担、账目公布等相关规定以及本专项规约的约定。

### 第二条 全体共用部分公共收益补充专项维修资金

全体共用部分公共收益 50%以上补充专项维修资金，该部分公共收益应当于每季度第一个月的月末前补充入专项维修资金。

### 第三条 工程审价

除工程金额 5 万元（含 5 万）以上的新增全体共用设施设备工程类项目应当经有资质的审价机构审价外，本小区有下列情形的，也需经有资质的审价机构审价，审价费用在全体共用部分公共收益中列支：

- （一）业主大会决定审价的；
- （二）业主委员会决定审价的。

### 第四条 财务审计

对公共收益和业委会工作经费的收支情况按下述方法进行审计：

#### （一）年度审计

每年 3 月份（不得晚于 6 月）之前，业委会应当委托审计机构对上年度进行审计；业委会逾期未进行审计且经街道督促仍未整改的，本小区业主同意授权街道委托审计机构进行审计。

#### （二）换届审计

业委会换届改选小组成立之日起的 30 日内，由业委会换届改选小组委托审计机构进行审计。

#### （三）审计报告应当在本小区显著位置公告不少于 30 日。

### 第五条 收支账目的公布

业委会、自行管理执行机构或者委托的代理记账机构、物业服务企业应当于每季度末对公共收益予以结算，并在每季度第一个月 15 日前在本小区公告栏、以及等醒目位置张贴上一季度收支汇总表。可在业委会公众号、业主微信群、小区管理平台同步进行公布。

业主对收支账目有异议的，业委会应当自受理异议申请之日起的 5 日内接受业主查询。

### 第六条 违约的特别处理

业委会在公共收益使用过程中，不得擅自变更公共收益使用方案或越权签订施工合同，不得在公共收益使用过程中谋取个人利益。

公共收益、业委会活动经费被违规、违约使用的，业委会或者受侵害的相关业主可以依法提起诉讼。

## 附件七

# 选聘物业服务企业专项规约

### 第一条 总体要求

本小区业主应当遵循公开公平合理的原则，遵守国家和本市选聘物业服务企业以及签订物业服务合同等相关规定以及本专项规约的约定。

本小区选聘物业服务企业之前，应当按照本小区业主大会议事规则约定召开业主大会会议，对选聘方案进行表决。

本小区业主同意授权业委会依照业主大会决议，与依法选聘的物业服务企业通过本市统一的物业管理监管与服务信息平台签订物业服务合同，并加盖业主大会、物业服务企业的印章，按规定完成合同备案。

### 第二条 启动选聘工作

物业服务合同有效期届满前 180 天，业委会应当按照《上海市住宅物业管理条例》第四十六条规定，组织召开业主大会，作出续聘或者另聘物业服务企业的决定，并将决定书面通知物业服务企业。

原物业服务企业同时满足下列情形的，业主大会会议将续聘原物业服务企业作为决议事项，讨论相关事宜：

- (一) 书面提出续签合同愿意的；
- (二) 服务质量、数量达到合同约定的；
- (三) 未发生违反《上海市住宅物业管理规定》关于物业服务企业应遵守的规定；
- (四) 未发生违反原物业服务合同违约责任约定等相关行为的。

原物业服务企业不满足上述情形之一的，业委会应当组织召开业主大会会议讨论决定另聘物业服务企业的相关事宜。

### 第三条 调整物业服务收费标准

由物业服务企业提出书面申请，并符合下列条件：

物业服务企业在提出调整物业服务收费标准前，将经审计的物业费收支情况，说明调整物业服务收费理由，并经第三方机构评估的收费标准向业委会书面报告，由业委会按照本住宅小区业主大会议事规则的约定召开业主大会会议讨论决定。

### 第四条 选聘物业方式

(一) 若原物业服务企业符合续聘情形且业主大会依法表决通过同意续聘的，由业委会与原物业服务企业商定续聘合同事项；

(二) 若原物业服务企业不符合续聘情形的，本小区业主授权业委会决定采用下列 (1)、或 (2)、或 (3) 方式开展选聘物业服务企业工作：

- (1)、公开招标；

(2)、邀请招标;

(3)、协议选聘。

业委会确定选聘方式后,提交业主大会进行表决。

选聘物业公司的具体条件,由业委会根据《上海市住宅物业管理规定》第三十九条规定,综合物业服务企业的信用状况、专业管理人员的配备、设施设备配备、管理实绩要求、物业服务内容和收费标准等方面因素,在制定选聘方案时一并拟定。

## 第五条 选聘物业标准

### (一) 选聘物业服务企业的基本标准

业委会制定选聘物业公司的基本标准,应综合考虑物业公司的信用状况、遵纪守法状况以及物业公司涉诉案例情况,确定具体基本选聘标准。

### (二) 评分标准

- 1、物业服务企业的信用记分分值及遵纪守法情况评分;
- 2、专业人员及管理人员资质及配备情况评分;
- 3、物业管理设施设备配置情况评分;
- 4、物业服务内容及质量标准情况评分;
- 5、物业服务收费情况评分;
- 6、物业服务案例调查情况评分;
- 7、综合能力评分;

## 第六条 物业服务合同草案

物业服务合同按照上海市房屋管理局、上海市市场监督管理局颁布的《上海物业服务合同示范文本》拟定。

草案包含以下内容:

- (一) 物业基本情况及物业服务合同期限
- (二) 物业服务费应包含物业服务具体内容与标准;
- (三) 物业服务内容行业标准及物业企业承诺增加的服务标准
- (四) 物业服务计费方式;
- (五) 合同双方权利与义务;
- (六) 小区公共部位收益管理方式;
- (七) 专项维修资金使用规定;
- (八) 委托物业服务企业收费项目及标准;
- (九) 违约责任及合同解除条件约定;
- (十) 物业服务合同的其他主要内容。

上述物业服务合同草案的内容应在本小区公告栏公示 15 日,同时可在业委会公众号、小区管理信息平台、或业主微信群,并应组织召开业主座谈会充分听取业主意见。

### 第七条 表决选聘方案

本小区业主授权业委会结合本小区实际情况、听取业主对物业管理服务的需求，拟订选聘方案，并邀请居委会指导。

业委会应当在物业服务合同届满的90天之前，完成组织召开业主大会会议，讨论决定选聘物业服务企业方案的工作。

业委会应公布业主大会选聘物业服务企业的决议，并通知物业服务企业做好相关工作。

### 第八条 无法及时选聘的处理

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，由业委会报街道主管部门，在区房管局建立在临时物业服务企业预选库中选定一家物业服务企业提供临时物业服务，业委会与选定的物业服务企业及街道签订三方《临时物业服务协议》。本小区临时物业服务协议的相关内容约定如下：

(一) 临时物业服务期限一般为 12 个月

(二) 临时物业服务内容、服务标准和收费标准可以采用以下几种方式之一：

- 1、按照托底保障服务标准，即《住宅物业管理服务规范（DB31/T360）》中的总要求和（一/二）级服务标准，物业费按照第三方评估价格为依据；
- 2、按照具体情况进行约定。

业主按临时物业服务协议的约定支付物业费。

发生前款约定情形的 90 天内，业委会应当根据本小区业主大会议事规则和本专项规约的约定，启动物业服务企业的选聘程序，落实本小区新的物业服务企业。