

苏州工业园区城邦花园小区业主议事规则

苏州工业园区城邦花园小区业主管理规约

城邦花园

苏州工业园区城邦花园业主大会

2018年6月

## 目 录

苏州工业园区城邦花园业主议事规则 .....	- 1 -
第一章 总 则 .....	- 1 -
第二章 全体业主大会 .....	- 2 -
第一节 全体业主大会的职权 .....	- 2 -
第二节 全体业主大会的组成 .....	- 3 -
第三节 全体业主大会的工作规则 .....	- 3 -
第三章 业主代表大会 .....	- 7 -
第一节 业主代表大会的职权 .....	- 7 -
第二节 业主代表大会的组成 .....	- 9 -
第三节 业主代表大会的工作规则 .....	- 14 -
第四章 业主委员会 .....	- 17 -
第一节 业主委员会的职权 .....	- 17 -
第二节 业主委员会的组成 .....	- 18 -
第三节 业主委员会的工作规则 .....	- 21 -
第四节 筹备组 .....	- 25 -
第五章 监事会 .....	- 27 -
第一节 监事会的职权 .....	- 27 -
第二节 监事会的组成 .....	- 28 -
第三节 监事会工作规则 .....	- 30 -
第六章 公共收益和维修资金 .....	- 30 -
第七章 附 则 .....	- 31 -
苏州工业园区城邦花园小区业主管理规约 .....	- 33 -

# 苏州工业园区城邦花园业主议事规则

## 第一章 总 则

### 第 1 条 制定依据

根据《物权法》、《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》、《苏州市住宅区物业管理条例》、《业主大会和业主委员会指导规则》等相关法律、法规、 规章，制定本议事规则。

### 第 2 条 议事规则的效力

本议事规则经业主大会表决后通过，对全体业主均具有法律约束力。

### 第 3 条 议事机构

3.1 根据本议事规则的规定，小区相关公共事务由全体业主大会、业主代表大会决议，由业主委员会执行。

3.2 议事机构根据本议事规则、法律、法规、规章规定作出的决议，对全体业主具有法律约束力。

### 第 4 条 监督机制

本物业管理区域内的业主对议事机构的各项工作拥有知情权和监督权。

### 第 5 条 议事宗旨

小区议事机构应当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，创造整洁、安全、舒适、文明的环境。

### 第 6 条 物业管理区域基本情况

6.1 业主代表大会名称：苏州工业园区城邦花园业主代表大会

业主委员会办公地址：高和路城邦花园商业街 C 区三楼东

6.2 物业管理区域范围：

东：至星波街 南：至独墅湖 西：至星港街 北：至金鸡湖大道

6.3 物业类型：住宅及配套公共用房

6.4 物业管理区域概况：

占地面积：316404 平方米,房屋总建筑面积：约 51 万平方米，其中住宅约 47.6 万平方米（含车库约 7.4 万平方米），计 2873 套，非住宅约 3.6 万平方米。（本条数据最终以政府住建部门登记数据为准）

## 第二章 全体业主大会

### 第一节 全体业主大会的职权

#### 第 7 条 全体业主大会的地位

7.1 全体业主大会是本物业管理区域民主议事的最高权力机构，拥有对本 物业管理区域公共事务的最高议事权和最高决策权。

7.2 全体业主大会依法形成的决议对业主代表大会、业主委员会、业主以及非业主使用人均具有法律约束力。

#### 第 8 条 全体业主大会的议事内容

8.1 全体业主大会根据本议事规则的规定管理物业管理区域内全体业主 物业的重大共同事务，并对全体业主负责。全体业主大会根据本议事规则的规定决定下列事项：

8.1.1 制定、修改业主议事规则和管理规约；

8.1.2 选聘和解聘物业服务企业；

8.1.3 调整物业服务收费标准；

8.1.4 筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金及确定管理方式;

8.1.5 改建、重建建筑物及其附属设施;

8.1.6 撤销业主代表大会、监事会的不当决议、决定;

8.1.7 本议事规则规定的其他重大共同事务。

## 第二节 全体业主大会的组成

### 第9条 大会的组成

全体业主大会由本物业管理区域内的全体业主共同组成。

### 第10条 业主身份的认定

10.1 业主身份以房屋产权证记载的所有权人为基本认定原则。

10.2 具有以下情形之一，权利人已合法占有本物业管理区域建筑物专有部分，但尚未依法办理所有权登记的人，也应认定为本物业的业主：

10.2.1 基于与建设单位之间的商品房买卖合同或基于建设单位之间的商品买卖民事法律行为已经合法占有建筑物专有部分的人；

10.2.2 因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书确认建筑物专有部分归属的；

10.2.3 继承或者受遗赠取得本物业建筑物专有部分所有权的人。

10.2.4 其他按照法律可以确认为本物业业主的。

## 第三节 全体业主大会的工作规则

### 第11条 会议形式

全体业主大会以书面征求意见的形式召开会议。

### 第12条 会议的召集

12.1 全体业主大会由业主委员会根据本议事规则的规定进行召集。

12.2 召集条件，有下列情形之一的，业主委员会应当在 15 日内组织召开全体业主大会：

12.2.1 经专用部分占建筑物总面积百分之二十以上且占总人数百分之二十以上的业主联名书面提议的；

12.2.2 经业主代表大会决议或三分之一以上业主代表联名书面提议的；

12.2.3 发生重大事故或者紧急事件需要及时处理经业主委员会半数成员同意发起的，包括但不限于拟调整物业服务企业、临时需要动用维修资金、发生重大自然灾害、安全事故需要等；

12.2.4 大会议事规则或者管理规约规定的其他情形。

### **第 13 条 召开大会的程序**

#### **13.1 会议筹备工作**

13.1.1 业主委员会(或筹备组)做好开会前的准备工作。根据待议的议案或业主的提议，草拟议案、制定征询意见表或选票、核实业主情况。

13.1.2 议案是否提交业主大会表决，由业主委员会审议决定。议案未通过审议的，应向提案人书面反馈原因并接受提案人的质询。经专用部分占建筑物总面积百分之二十以上且占总人数百分之二十以上的业主联名书面提出的议案必须提交全体业主大会表决。大会对所提议案已经作出决定的，业主在 6 个月内不得以同一内容再次提议召开大会会议进行表决。

#### **13.2 发布公告**

全体业主大会召开前 15 日，由业主委员会(或筹备组)将本次会

议的讨论事项以书面形式及时告知社区居委会听取其建议，并向物业管理区域内全体业主公告，明确大会议事的期限。

### 13.3 征询业主书面意见表的发放与收集：

13.3.1 上门发放业主意见表：由业主委员会组织业主代表、热心业主及居民逐户发放、收集业主意见表；上门发放意见表的，若业主未在发放当时作出书面表示的，应签收意见表。业主代表应及时跟踪未作出反馈意见的业主。

13.3.2 邮寄：在逐户发放业主意见表时，如发现无法联系到业主的，应将全部名单汇总呈报给业主委员会（或筹备组）。业主委员会（或筹备组）应以挂号或者特快专递方式发放业主意见表。

13.3.3 设立投票箱：在物业服务区域内分设多个投票箱，由业主自行将意见表投入意见箱内；

13.4 通报大会议事决定业主委员会(或筹备组)应当在大会议事期限届满后 15 日内向全体业主公示通报征询意见或投票统计结果，并形成大会议事决议。业主大会决议应书面告知社区居委会，并在物业管理区域内公示 7 天。

## 第 14 条 大会议事规则

### 14.1 业主投票权数

14.1.1 人数票：以业主人数为准。业主人数按照专有部分的数量计算（车位、摊位等特定空间不计入用于确定业主投票权数的专有部分数量），一个专有部分按一人计算，一个专有部分有两个以上所有权人的，应当推选一人行使表决权。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的按一人计算；总人数按照前项的统计总和计算。

14.1.2 面积票：以专有部分面积为准。专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算（车位、摊位等特定空间不计入用于确定业主投票权数的专有部分面积）；尚未进行物权登记的暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的暂按房屋买卖合同记载的面积计算。建筑物总面积按照前项的统计总和计算。

#### 14.2 大会的有效召开

全体业主大会应当有物业管理区域内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参加。

#### 14.3 大会期限的延长

业主书面意见表回收时限届满后，如与会业主的总票权数未达到全体业主大会总票权数法定比例的，可由业主代表大会决定是否延长投票。投票时间延长不得超过第一次投票时限，且投票时间只能延长一次。

#### 14.4 大会工作规则

14.4.1 全体业主大会决定本规则第 8.1.4 项、第 8.1.5 项规定的事项，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。

14.4.2 全体业主大会决定本规则第 8 条规定的其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数且占总人数过半数的业主同意。

#### 14.5 业主的代理

有表决权的业主因故不能参加全体业主大会会议的，可书面委托他人参加，并在书面委托书上载明委托事项、委托权限及期限。业主委托代理人参加业主大会会议应符合下列规定：

14.5.1 业主是自然人的，可书面委托物业管理区域内的其他业主参加。



14.5.2 业主是单位、法人或其它组织的，可以书面委托代理人参加业主大会会议和业主委员会，但应出具法人或单位盖章、法定代表人或负责人签字的授权委托书。

#### 14.6 未反馈意见投票权数的认定

已送达的业主书面意见表，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，其投票权数直接计入已表决的多数票中。

14.7 鉴于本物业的实际情况，属下列情形之一的均视为书面意见表已送达业主：

14.7.1 当面领取或送达，由业主本人或同住的具有完全行为能力的亲属或者被授权主体签收。

14.7.2 按照业主提供的联系地址或其法定住址以挂号信或者特快专递的方式邮寄。该文件经被送达人签收后即视为送达，被送达人未签收的，以投递回执上记载的交寄日（含当日）起第 7 天视为已送达。

14.7.3 与业主电话确认，投入该户业主在本物业的信报箱或者房屋内。采用此方式的，经物业管理区域内两个以上的其他业主或者居民委员会工作人员见证后即视为已送达。

## 第三章 业主代表大会

### 第一节 业主代表大会的职权

#### 第 15 条 业主代表大会的地位

15.1 业主代表大会由全体业主推选业主代表组成，根据本议事规则的规定和全体业主大会的授权拥有对本物业管理区域公共事务的议事权和决策权。

15.2 业主代表大会对全体业主大会和全体业主负责，业主代表大会依法形成的决议对业主委员会、业主以及非业主使用人均具有法律约束力。

15.3 由于本小区业主户数已超过三百户，故成立业主代表大会，履行业主大会职责；需全体业主决定事项，按本议事规则第 8 条、第 14.4 内容执行。

#### **第 16 条 业主代表大会的议事内容**

16.1 业主代表大会根据本议事规则的规定管理物业管理区域内全体业主物业的重大共同事务，并对全体业主负责。业主大会授权业主代表大会根据本议事规则的规定决定下列事项：

16.1.1 选举业主委员会或者更换业主委员会委员；

16.1.2 审查业主委员会和物业服务企业的工作报告；

16.1.3 审议决定物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、收益方案；

16.1.4 审议制定物业管理区域内物业共用部位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；

16.1.5 改变和撤销业主委员会的不当决定；

16.1.6 决定全体业主共同诉讼事宜；

16.1.7 决定对业主委员会财务进行审计事宜；

16.1.8 根据本议事规则的规定以及业主大会的决议（或授权）讨论、议决有关共同事务；

16.1.9 决定本物业管理区域内有关共有和共同管理权利的其他重要事项。

## 第二节 业主代表大会的组成

### 第 17 条 业主代表大会的组成

业主代表大会由全体业主根据本议事规则推选出的业主代表组成。

### 第 18 条 业主代表的资格条件：

18.1 具有业主身份和完全民事行为能力；

18.2 遵守国家法律法规和物业管理条例等法律规章；

18.3 遵守业主议事规则和管理规约，履行业主义务，按时交纳物业服务费和由过半数业主决定的停车费及其他收费；

18.4 热心公益事业、责任心强、公正廉洁；

18.5 拥有一定的工作时间，能履行业主代表的职责；

18.6 本人、配偶及直系亲属没有在本物业管理区域的物业服务企业以及与物业服务企业有利益关系的企业工作或参与经营的情况。

### 第 19 条 业主代表的职责

19.1 业主代表应自觉学习物业管理相关法律法规和本议事规则，掌握物业管理和业主自治的必要专业知识；

19.2 业主代表应始终保持与其所代表区域业主的联系和沟通，并及时向业主委员会、业主代表大会反馈有关信息；

19.3 业主代表应积极主动地向其所代表区域的业主宣传业主代表大会和业主委员会的相关决议、决定；

19.4 就特定的待议事项，业主代表应根据本议事规则的规定及时向其所代表区域的业主征询意见，并向业主代表大会如实反映；

19.5 业主代表应根据业主代表大会召集人的要求按时参加大会，并根据本议事规则的规定行使表决权；

19.6 业主代表应主动将个人信息在其所代表的区域进行公示；

19.7 业主代表的相关权责可由业委会在小区进行公示，接受业主的监督。

## 第 20 条 业主代表的数量

20.1 根据本物业管理区域的规模，业主代表的产生应充分考虑其所代表选区的业主户数和所代表的建筑面积数，高层以 86 户为限产生 1 名代表，多层以一个院落产生一名代表，以保证业主代表的均衡性。本小区业主代表数量为：正式代表 59 人，候补代表 12 人，具体分布如下：

区域	楼层性质	总幢数	总代表数	候补代表
城邦东区	高层	26	28 (28、29 幢为 2 名，其他幢 1 名)	5
城邦西区	高层	7	9 (36、37 幢为 2 名，其他幢 1 名)	2
水云居西区	高层	5	5	3
	多层	16	8	
	小高层	4	2 (50、58 合 1 名 68、77 幢合 1 名)	
	别墅	14	1	
	小计		16	
水云居东区	小高层	4	4	1
	别墅	12	1	
	小计		5	
商业街	多层商楼	4	1	1
合计			59	12

20.2 业主委员会（或筹备组）可根据物业住宅的实际代表报名情况对上述代表名额在楼幢之间的分布作出适当的调整，但调整后的分布应具有代表性。

20.3 如在规定时限内未能选足业主代表数量，但已产生的业主代表人数达到 45 人（含）以上，则业主代表大会合法成立，且应出

席业主代表大会会议的应到代表名额按实际产生的代表人数计。当上述暂缺代表的业主小组（组团）在本届业主代表大会履职期间选出业主代表后，则新产生的代表计入其后召开的业主代表大会会议的应到代表人数。如业主代表达不到 45 人，按程序组织相关区域业主选举业主代表。

## **第 21 条 业主小组**

21.1 业主小组的组成以楼为单位成立业主小组，业主小组由该楼的全体业主组成。业主小组名称以“XXX 区- XX 幢业主小组”命名。

### **21.2 业主小组的职责**

21.2.1 推选本小组的业主作为业主代表，代表本小组全体业主出席 业主代表大会会议；

21.2.2 讨论议事规则中业主代表大会需要全体业主参与的事项；

21.2.3 决定本单元楼范围内住宅共用部分、共用设施设备的维修、 养护、更新和改造等事项；

21.2.4 决定本小组范围内的其他事项。

21.3 业主小组议事可采用集体讨论形式，也可以采用书面征询形式，由小组选出的业主代表作为本小组的日常事务召集人，负责主持或工作。

21.4 对于需要全体业主投票表决的事项，由各业主小组的业主代表负责，形式可以采用当场投票，或将待表决事项的投票送达每户业主并负责回收，由小组指派本小组不是业主代表的业主 1~2 名全程参与，一起统计投票结果并签字确认，由业主代表将投票结果连同《表决票》一起送交业主代表大会汇总。意见汇总资料和表决统计结果业主代表应自留一份以备查核。

21.5 业主因故不能参加集体讨论，或不能参与书面意见表达形式的，可以委托同楼其他业主代其行使权力，委托形式可以书面委托或短信微信邮件等电子方式委托。电子委托信息应发至业主代表，会议时公示可确认此委托事项的截屏，事后由受托人填写《受托信息表》，由受托人和业主代表签字。受托业主只能接受不超过本业主小组业主总数 10%的业主委托。

21.6 业主小组履行职责时不得违反业主代表大会或者业主代表授权的业主委员会做出的决定。业主小组履行职责的程序，参照本议事规则执行。

## **第 22 条 业主代表的选举**

22.1 业主代表候选人由所在小组（幢）业主推荐或自荐产生，由业主委员会（或筹备组）核实其业主身份后确定，必要时可向业主代表候选人所代表区域的业主进行了解和询问。

22.2 业主代表候选人确定后，由业主委员会（或筹备组）在各楼道单元前公布，公示的内容包括候选人姓名、年龄、职业、所在幢数等情况。

22.3 业主代表的选举采用等额或差额选举法。若选区内仅有一名候选人时，由业主代表候选人自行向其所代表区域的业主征求意见；若选区内有两名以上的候选人时，投票以实际候选人数进行投票，得票过半且最多者为代表，过半且得票少者为候补代表，并由业主委员会（或筹备组）向该区域的业主征求意见。

22.4 业主代表候选人获得本选区（所在楼）内过半数业主人数同意票的当选，若代表区域业主未能在规定期限内对候选代表作出选举的，则其投票权数计入已表决的多数票中。

22.5 业主代表选举产生后，代表名单应在本物业管理区域内进行公示。

22.6 当业主代表因故出现缺失的情况下，由候补代表自动填补，并报备业主代表大会和业主委员会；没有候补业主代表的，由业主小组按本议事规则有关规定，重新选举一名业主代表并报备业主代表大会和业主委员会（原则上进行补选）。

22.7 业主委员会（或筹备组）可根据本议事规则确定的原则，另行拟定业主代表选举细则。

### **第 23 条 业主代表资格终止**

23.1 有下列情形之一的，业主代表资格立即自行终止：

23.1.1 不再是本物业管理区域业主的；

23.1.2 提出书面辞呈的；

23.1.3 丧失民事行为能力的；

23.1.4 依法被限制人身自由的；

23.2 有下列情形之一的，经业主代表大会决定，业主代表资格终止：

23.2.1 不遵守管理规约、拒不履行业主义务的；

23.2.2 拖欠物业服务费用和由过半数业主决定的停车费及其他收费；

23.2.3 丧失履行职责能力的；

23.2.4 无正当理由连续三次缺席业主代表大会会议的；

23.2.5 索取、收受物业服务企业或者相关单位、个人财物和报酬的；

23.2.6 其他原因不宜继续担任业主代表的。

23.3 业主代表违反法律、法规及本议事规则被终止代表资格的，

业主委员会应就此事宜向全体业主进行公示。

#### **第 24 条 业主代表的任期与改选、补选：**

24.1 业主代表每届任期 3 年（同业主委员会任期），业主代表可连选连任。任期内如果经占所代表人数过半数的业主提出书面异议，可以在业主委员会的组织监督下改选。

24.2 业主代表缺额时，在业主委员会的组织监督下进行补选。

24.3 业主代表缺额超过半数以上（含半数）的，由物业所在地的房产主管部门和街道办事处（镇人民政府）组织重新选举业主代表，并重选业主委员会委员。

### **第三节 业主代表大会的工作规则**

#### **第 25 条 会议形式**

25.1 业主代表大会可以选择下列形式召开会议，具体会议形式由业主委员会（或筹备组）确定：

25.1.1 集体讨论的形式；

25.1.2 书面征求意见的形式；

25.1.3 集体讨论与书面征求意见相结合的形式；

25.1.4 分级召开形式（即先召开各个业主小组会议，广泛征求意见和建议，在此基础上再召开业主代表大会）；

25.1.5 对于下列重大事项，业主代表大会必须采用分级召开形式：

（1）修订、批准《城邦花园小区业主议事规则》；

（2）修订、批准《城邦花园小区业主管理规约》；

（3）修订、批准《关于专项维修基金的筹（续）集和使用规定》；

（4）修订、批准《物业服务内容、服务标准及收费标准》；

（5）选聘和解聘物业服务企业；



(6) 其他由业主委员会决定需要分级召开的内容。

## **第 26 条 召开的条件**

26.1 业主代表大会会议分为定期会议和临时会议；

26.2 业主代表大会每年召开一次定期会议,具体时间讨论公示确定；

26.3 有下列情形之一的,业主委员会应当组织召开业主代表大会临时会议：

26.3.1 经业主委员会决议召开的；

26.3.2 经三分之一以上代表联名书面提议的；

26.3.3 经百分之二十以上业主联名书面提议的；

26.3.4 发生重大事故或者紧急事件需要及时讨论的,包括但不限于拟调整物业服务企业、临时需要动用维修资金、发生重大自然灾害、安全事故需要等；

26.3.5 大会议事规则或者管理规约规定的其他情形。

26.4 业主委员会委员集体辞职或委员人数缺额超过半数以上的,应当在物业管理主管部门以及街道办事处的指导下立即召开临时业主代表大会。

## **第 27 条 大会的召开程序**

27.1 会议筹备工作业主委员会(或筹备组)做好开会前的准备工作,根据大会拟讨论的事项和业主提出的临时提案制作表决选票。

27.2 发布公告

业主代表大会召开会议前 15 日(分级召开会议前 30 日),由业主委员会(或筹备组)将会议的形式、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。

27.3 听取意见

业主代表在参加业主代表大会前，就业主代表大会拟讨论的事项书面征求所代表的业主的意见。凡需全体业主投票表决的，业主的赞同、反对及弃权的选票经业主本人签字后，由业主代表提交业主代表大会会议。

#### 27.4 大会表决

27.4.1 采用集体讨论形式召开业主代表大会会议的会议决议事项时 需经参加会议的业主代表逐一进行投票表决。

27.4.2 采用书面征求意见的形式召开业主代表大会会议的业主书面 意见表应当由业主委员会逐户发放给业主代表，并进行逐户回收。

#### 27.5 通报大会议事决定

业主委员会(或筹备组)应当在大会议事期限届满后 15 日内向全体业主公示通报征询意见或投票统计结果，并形成大会议事决议。业主代表大会决议应书面告知社区居委会，并在物业管理区域内公示 7 天。

### 第 28 条 大会工作规则

#### 28.1 业主代表投票权数

每一名业主代表拥有一个投票权数。

#### 28.2 业主代表大会的有效召开

28.2.1 业主代表大会应当有全体业主代表半数以上的业主代表人数参加。

28.2.2 业主代表大会须由业主委员会（筹备组）召集。

#### 28.3 业主代表的代理

业主代表因故不能参加业主代表大会会议的，可书面委托其他业主代表或所代表的业主中的一人参加，具体委托事项、期限、权

限等应当在委托书中载明。

#### 28.4 未反馈意见投票权数的认定

采用书面征求意见方式召开业主代表大会的，已送达的业主代表书面意见表，业主代表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，其投票权数直接计入已表决的多数票中。

### 第 29 条 业主代表大会的监督

本物业管理区域召开业主代表大会应当有物业管理行政主管部门、街道办事处或其他第三方机构参加，对其召开、表决的程序全过程监督，向全体业主进行公示。

## 第四章 业主委员会

### 第一节 业主委员会的职权

#### 第 30 条 业主委员会的地位

业主委员会是业主大会、业主代表大会的执行机构，根据本议事规则的规定以及业主代表大会的决议（或授权）执行管理事务。

#### 第 31 条 业主委员会的职责

31.1 召集业主大会、业主代表大会，主持业主代表大会；

31.2 执行业主大会、业主代表大会会议的决议、决定；

31.3 签订并履行物业服务合同，督促物业服务企业履行物业服务合同，督促业主按时交纳物业服务费；

31.4 制定重大维修工程项目年度计划，监督公共事务管理制度的执行，协调、处理涉及物业管理的公共事务；

31.5 监督物业服务企业对物业共用部位、共用设施设备的经营情况；

31.6 审核并公布物业服务企业经第三方审计的本物业管理区域的财务报告；

- 31.7 接受业主、业主代表大会和有关部门的监督；
- 31.8 拟订选聘物业服务企业的方案；
- 31.9 拟订业主委员会的年度财务预算方案、决算方案；
- 31.10 拟订《城邦花园小区业主议事规则》和《城邦花园小区业主管理规约》修改方案；
- 31.11 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；
- 31.12 拟订物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、收益方案；
- 31.13 拟订专项维修基金使用、续筹方案；
- 31.14 对违反管理规约的行为进行疏导、教育、劝诫；
- 31.15 按法律法规规定、本议事规则规定和业主代表大会赋予的其他职责。

## 第二节 业主委员会的组成

### 第 32 条 业主委员会委员条件

- 32.1 本物业管理区域内具有完全民事行为能力的业主；
- 32.2 遵守国家有关法律，法规；
- 32.3 遵守业主议事规则、业主规约，模范履行业主义务；
- 32.4 热心公益事业，责任心强，公正廉洁，具有社会公信力；
- 32.5 具有一定组织能力；
- 32.6 具备必要的工作时间；
- 32.7 本人、配偶及直系亲属没有在本物业管理区域的物业服务企业以及与物业服务企业有利益关系的企业工作或参与经营的情况；
- 32.8 没有在其他物业管理区域内的业主委员会中任职。

32.9 无损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质、无故欠交物业服务费或者专项维修资金、违法出租房屋等违反法律、法规和管理规约的行为。

### **第 33 条 业主委员会组成和任期**

33.1 业主委员会设委员 11 名，候补委员 4 名。其中城邦东区设委员 5 人，候补委员 2 人；城邦西区设委员 3 人，候补委员 1 人；水云居设委员 3 人，候补委员 1 人。设主任 1 名，副主任 3 名。主任、副主任在全体委员中选举产生。设财务委员 1 名，由财务会计专业的委员担任，如果没有相关专业的委员，则可由懂财经的委员担任。

33.2 业主委员会每届任期 3 年，委员可以连选连任。

33.3 业主委员会应将委员的个人信息在小区内进行公示。

### **第 34 条 业主委员会委员的选举**

34.1 业主委员会候选人由业主代表自荐或推荐产生；

34.2 业主委员会委员候选人（新一届）确定后（中共党员比例不低于 30%），由业主委员会（或筹备组）在各楼道单元前公布，公示的内容包括候选人姓名、年龄、职业、所在幢数等情况。

34.3 业主委员会委员应按照本议事规则的规定实行差额选举，差额比例不低于 20%。

34.4 委员候选人得票最多者当选，且得票应当过半数。未当选且得票过半的委员候选人以得票多少按照从高到低的顺序成为候补委员。

### **第 35 条 业主委员会委员的缺额补选**

35.1 当业主委员会出现缺额时，首先应由候补委员按照得票高低顺序依次进行补足，但候补委员拒绝的除外。若候补委员无法补足全部委员名额时，业主委员会应当在 60 天内召开临时业主代表

大会，按照本议事规则的规定补选缺额的委员。

35.2 根据本议事规则的规定，当业主委员会委员出现空缺，由各片区候补委员填补。如果候补委员填补后还出现空缺，当空缺人数达到城邦东区 2 人或城邦西区 1 人或水云居 2 人时，应当在 60 天内召开临时业主代表大会，按照本议事规则的规定重新选举业主委员会。由于业主委员会委员出现空缺造成委员人数为双数的时候，会议召集人不参与表决。

### **第 36 条 业主委员会委员的资格终止**

36.1 有下列情形之一的，业主委员会委员资格立即自行终止：

36.1.1 不再是本物业管理区域业主的；

36.1.2 提出书面辞呈的；

36.1.3 丧失民事行为能力的；

36.1.4 依法被限制人身自由的。

36.2 有下列情形之一的，经业主委员会决定，业主委员会委员资格中止：

36.2.1 丧失履行职责能力的；

36.2.2 索取、收受物业服务企业或者相关单位、个人财物和报酬的；

36.2.3 不遵守管理规约、拒不履行业主义务的拖欠物业服务费用和由过半数业主决定的停车费及其他收费；

36.2.4 不按合同约定或法律规定交纳物业服务费和由过半数业主决定的收费；

36.2.5 无正当理由连续缺席三次以上业主委员会会议的；

36.2.6 其他原因不宜继续担任业主委员会委员的。出现委员资格中止情形的，业主委员会应当在 30 天内提请业主代表大会审议决

定终止资格，并在物业管理区域内公告。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代表大会所有的财物移交给业主委员会或有权组织。

### **第 37 条 业主委员会换届**

37.1 业主委员会任期届满前 3 个月，应当召开业主代表大会进行业主委员会的换届选举。新一届业主委员会自原业主委员会任期届满后履行职责。

37.2 业主委员会任期届满前一个月，尚未召开业主代表大会产生新一届业主委员会的，由物业所在地街道办事处和房产主管部门组织换届选举工作。新一届业主委员会产生之前，原业主委员会继续履行职责。

37.3 业主委员会应当在其任期届满之日起 10 日内，将其保管的档案资料、印章及其他属于业主代表大会或业主委员会所有的财物移交新一届业主委员会，并做好交接手续。

## **第三节 业主委员会的工作规则**

### **第 38 条 会议形式**

业主委员会会议应当以集体讨论的形式召开。

### **第 39 条 会议的召开和召集**

39.1 业主委员会会议每个月召开一次。

39.2 会议由主任或其委托的副主任负责召集。

39.3 经三分之一以上委员提议，业主委员会应就提议内容召开临时会议。

### **第 40 条 会议规则**

40.1 业主委员会会议召开前，召集人应提前 7 日将会议通知、议事内容告知每位委员。

40.2 做好会议书面记录，并由主持人和记录人签字；涉及重要事项的会议由全体出席会议的委员签字。

40.3 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 41 条 业委会工作规则**

41.1 投票权数一名委员拥有一票表决权。

41.2 会议的有效性业主委员会会议应有过半数的委员出席，做出决定必须经全体委员半数以上同意。

41.3 委员的代理

委员因故不能参加业主委员会会议的，提前 1 日向业主委员会召集人说明，并以书面形式发表意见，但不能委托代理人参加会议。

#### **第 42 条 小区分片管理原则**

鉴于城邦花园各片区情况不尽相同，业主委员会（筹备组）开展工作时应充分考虑各片区的不同情况。在做出决定的时，如无原则性问题，须以当事片区大多数委员的意见为主，其他片区的委员应支持当事片区多数委员的意见。具体按《业主委员会工作规则》执行。

#### **第 43 条 印章的使用管理**

43.1 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。印章使用签字审批人和印章管理人不能为同一人。业主委员会印章的签字审批人为业主委员会主任。

43.2 经业主大会会议决定、授权或根据本议事规则的规定的事项方可使用业主代表大会印章；经业主委员会会议决定的事项方可使用业主委员会印章。

43.3 使用印章必须手续齐备并实行审批、登记制度，用印留存的材料应定期整理、立卷归档。



43.4 印章管理人员如有变动，应及时移交印章，由业主委员会重新确定印章管理人。

43.5 印章应加锁妥善保管。印章如不慎遗失，保管人应在第一时间向业主委员会主任报告，及时到主管部门按照规定程序重新刻制。

43.6 业主委员会委员因公需要携带印章外出使用，必须经业主委员会主任批准。

43.7 根据实际工作需要，业主委员会可按照本议事规则的规定另行拟定印章管理细则。

#### **第 44 条 档案资料管理**

44.1 业主委员会应当建立档案资料管理制度，并指定专人负责，妥善保管业主代表大会和业主委员会的相关档案资料。

44.2 业主委员会应就档案管理工作另行制定档案管理细则。

#### **第 45 条 工作经费**

45.1 业主代表大会及业主委员会开展日常工作的经费由全体业主承担，工作经费主要来源如下：从物业共用部位、共用设施设备经营所得收益中提取；

45.2 工作经费用于下列开支：

45.2.1 业主代表大会、业主委员会会议开支；

45.2.2 必要的日常办公等费用；

45.2.3 业主委员会聘请专职工作人员的工资、福利、津贴等人力资源成本；

45.2.4 业主代表大会、业主委员会正常运作的其他必要费用。

#### **45.3 经费管理制度**

45.3.1 工作经费由业主委员会根据本议事规则、业主代表大会

的决议或授权依法使用和执行；

45.3.2 工作经费的使用应当以有利于全体业主共同利益为首要原则，同时本着节俭、合理的原则适度使用；

45.3.3 业主委员会应当将本年度的财务决算报告以及下一年度的财务预算报告提交业主代表大会审议；

45.3.4 业主委员会可在预算范围内直接支配使用的经费额度每次不超过人民币 5000 元，每月累计不超过 2 万元，全年合计不超过 20 万元。工作经费的使用应当经由业主委员会主任、副主任联名签署方可；如经费执行超出预算，由业主代表大会讨论决定是否追加经费。下一年度的预算依据本年度的执行情况提交业主代表大会讨论通过后方可执行。

45.3.5 业主委员会应造立财务账册，如实记载工作经费的开支情况，不得将单一项目支出分解为多个项目；

45.3.6 业主委员会应当每年将工作经费的使用情况以及财务预算的执行情况向全体业主进行公示；

45.3.7 业主委员会可根据工作经费的使用需要开立必要的银行账户；

45.3.8 业主委员会可根据业主代表大会的授权，聘请相关专业中介机构提供必要的咨询服务；

45.3.9 业主委员会应根据本议事规则的规定另行制定经费管理细则。

## **第 46 条 财务审计**

业委会换届移交前，应当由专业的审计机构对其任期内的财务情况进行审计，审计报告向全体业主公示。审计机构由业主代表大会讨论决定。

## 第四节 筹备组

### 第 47 条 成立条件

47.1 当出现下述情形时，由物业所在地街道办事处组织成立筹备组，开展换届选举工作：

47.1.1 业主委员会任期届满前一个月，尚未召开业主代表大会产生新一届业主委员会的；

47.1.2 业主委员会委员集体提出书面辞呈的；

47.1.3 业主委员会委员人数不足总数的二分之一时；

### 第 48 条 筹备组的构成

48.1 筹备组的人数为五至十一人的单数。

48.2 筹备组成员由业主自荐或交由街道办事处指导，由业主协商确定。

48.2 筹备组的具体人数和人员构成产生争议时，交由街道办事处（镇人民政府）指导和确定。

### 第 49 条 业主担任筹备组成员的条件

49.1 本物业管理区域内具有完全民事行为能力的业主；

49.2 遵守国家有关法律，法规；

49.3 遵守业主代表大会议事规则、业主规约；

49.4 依法按时交纳物业管理费和由过半数业主决定的收费，模范履行业主义务；

49.5 热心公益事业，责任心强，公正廉洁，具有社会公信力；

49.6 具有一定组织能力，并具备必要的工作时间；

49.7 本人、配偶及直系亲属没有在本物业管理区域的物业服务企业以及与物业服务企业有利益关系的企业工作或参与经营的情况。

## **第 50 条 筹备组的职责**

50.1 根据本议事规则的规定，组织遴选业主代表；

50.2 确定业主代表大会的召开形式、时间和地点；

50.3 确定业主代表大会的主要议程和表决事项；

50.4 完成召开业主大会、业主代表大会的其他准备工作。

## **第 51 条 筹备组的工作规则**

51.1 投票权数筹备组成员每人拥有一票表决权。

51.2 会议的有效性筹备组会议应有过半数的成员出席，做出决定必须经全体成员半数以上同意。

51.3 筹备组成员的代理

筹备组成员因故不能参加会议的，应提前 1 日向筹备组长说明，并以书面形式发表意见，但不能委托代理人参加会议。

## **第 52 条 筹备组成员资格的终止**

52.1 当筹备组成员出现以下情形时，筹备组可以决定其资格终止：

52.1.1 不再是本物业管理区域业主的；

52.1.2 提出书面辞呈的；

52.1.3 丧失民事行为能力的；

52.1.4 依法被限制人身自由的。

52.2 当筹备组成员出现以下情形时，街道办事处可以决定其资格终止：

52.2.1 丧失履行职责能力的；

52.2.2 索取、收受物业服务企业或者相关单位、个人财物和报酬的；

52.2.3 不遵守管理规约、拒不履行行业义务的；

52.2.4 不按合同约定或法律规定交纳物业服务费和由过半数业主决定的收费的；

52.2.5 无正当理由连续缺席三次以上筹备组会议的；

52.2.6 其他原因不宜继续担任筹备组成员的。

## 第五章 监事会

### 第一节 监事会的职权

#### 第 53 条 监事会的地位

监事会是业主（代表）大会决定设立的监督机构，监事会依据议事规则的规定以及业主（代表）大会的决定、决议及授权开展工作，对全体业主负责。监事会对本区域物业管理的具体工作无决策和实施权。

#### 第 54 条 监事会的职责

业主（代表）大会授权监事会行使下列职权：

54.1 接受、汇集业主对业主（代表）大会、业主委员会及本区域物业管理工作的意见、建议；

54.2 查阅业主委员会工作、财务记录，监督业委会的工作和财务状况；

54.3 对业主委员会的提案、议案、报告、计划、预决算、起草的规章制度（草案）进行审议、听证和质询；

54.4 接受业主对业主委员会、业主委员会委员或业主代表的投诉，并决定是否启动调查程序；

54.5 列席业主（代表）大会、业主委员会会议，就特定的事项提出意见和建议；

54.6 对小区实施的具体项目提出监督和质询意见；

54.7 监督业主（代表）大会决议、决定的执行情况；

54.8 根据议事规则的规定提议召开业主（代表）大会；

54.9 议事规则或业主（代表）大会授予的其他职责。

## 第二节 监事会的组成

### 第 55 条 监事会监事的条件

55.1 遵守国家有关法律、法规；

55.2 热心公益事业、责任心强、公正廉洁，具有社会公信力；

55.3 拥有一定的工作时间，能履行监事职责；

55.4 具有一定的法律、管理、财务等相关知识；

55.5 监事会的监事可以聘请属地街道办事处、社区居民委员会工作人员或者律师和相关专业人员担任；

55.6 业主担任监事会监事的，应遵守业主大会议事规则和管理规约，履行业主义务，按时交纳物业服务费；

55.7 监事会监事不得在业主委员会同时兼职，在 24 个月内未担任本物业管理区域的业主代表或业主委员会委员、候补委员；

55.8 本人、配偶及直系亲属没有在本物业管理区域的物业服务企业工作或参与经营的情况；

55.9 业主担任监事会监事，有损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质、无故欠交物业服务费或者专项维修资金、违法出租房屋等违反法律、法规和管理规约的情形但限期改正的。

### 第 56 条 监事会的组成和任期

56.1 监事会组成人员为 5 人。设监事会召集人一名，由监事会成员选举产生。

56.2 监事会任期不得超过同届业主委员会任期，监事可以连任。

## **第 57 条 监事的产生**

57.1 监事会监事通过自荐或推荐产生候选人。

57.2 监事会监事候选人确定后，由业主委员会（或筹备组）在各楼道单元前公布，公示的内容包括候选人姓名、性别、年龄、职业、所在幢数、政治面貌、工作单位（非业主）等情况。

57.3 监事候选人经公示 15 天无异议的，由业主委员会（或筹备组）提交业主（代表）大会审议。经业主（代表）大会全体业主（代表）表决权半数以上的票数同意通过。

## **第 58 条 监事资格的终止**

58.1 有下列情形之一的，监事会监事资格立即自行终止：

58.1.1 业主监事不再是本物业管理区域业主的；

58.1.2 提出书面辞呈的；

58.1.3 丧失民事行为能力；

58.1.4 依法被限制人身自由的。

58.2 有下列情形之一的，经监事会决定，监事会监事资格中止：

58.2.1 丧失履行职责能力的；

58.2.2 索取、收受物业服务企业或者相关单位、个人财物和报酬的；

58.2.3 业主监事不遵守管理规约、拒不履行业主义务的；

58.2.4 业主监事损坏房屋承重结构、违法搭建、破坏房屋外貌、擅自改变物业使用性质的；

58.2.5 业主监事无故欠交物业服务费或专项维修资金的；

58.2.6 业主监事违法出租房屋的；

58.2.7 无正当理由连续缺席三次以上监事会会议的；

58.2.8 其他原因不宜继续担任监事会监事的。

58.3 出现监事资格中止情形的，监事会应当在 7 天内提请业主委员会召集业主代表大会审议决定终止资格，并在物业管理区域内公告。

#### **第 59 条 监事补选和监事会换届**

当监事会监事出现缺额时，应当在 7 天内进行补选。监事会期满的，组织重新选聘。

### **第三节 监事会工作规则**

#### **第 60 条 会议制度**

监事会建立工作会议制度，会议须形成会议纪要，并送业主委员会备案。会议纪要应记录议题、涉及议题的简要事实经过、与会监事的意见等。

#### **第 61 条 会议的召集**

监事会工作会议每 3 个月至少召开一次，由监事会召集人召集会议。经 3 名以上的监事提议以及发生须由监事会讨论的问题时，应当随时召开监事会临时工作会议。监事会会议须有过半数以上的监事出席方为有效。

#### **第 62 条 表决机制**

监事会的请求、建议、意见等，须经过半数以上监事表决同意，并在 3 日内送交业主委员会。

## **第六章 公共收益和维修资金**

#### **第 63 条 公共收益的归属和使用**

本物业管理区域内公共配套、共用设施经营所得收益归全体业主所有。公共收益的使用办法由业主委员会制定并提交业主代表大会讨论后执行。



## **第 64 条 经营管理权**

64.1 本物业管理区域内的公共配套、共用设施由业主委员会根据本议事规则及业主代表大会的授权，经营管理可以委托物业服务企业或其他第三方进行。

64.2 公共收益应当由业委会根据本议事规则和业主代表大会的授权进行支配，受托经营单位在收取公共收益后应立即交给业委会，其仅能根据合同约定获取相应的报酬或分成。

## **第 65 条 公共收益的使用**

65.1 公共收益的使用执行《城邦花园小区公共收益使用办法》(待制定并讨论)，业主委员会应在每年 3 月前将本物业管理区域上一年度剩余公共收益一定比例的存入公共维修基金。公共收益主要用于：

65.1.1 补贴给执行本议事规则和管理规约的业主；

65.1.2 根据本议事规则的规定，作为业委会日常工作经费。

## **第 66 条 专项维修资金的管理**

本小区内住宅专项维修资金属业主所有，本议事规则确定业委会成立后，授权业委会代全体业主自行管理维修资金，并按三分之二全体业主通过的《小区维修资金管理办法》实施。

# **第七章 附 则**

## **第 67 条 法律责任**

业主委员会委员、业主代表应按照本议事规则及法律规定的权限履行职责，若因滥用职权或严重失职给业主或者小区利益造成损失的，应当依法赔偿；若其行为构成犯罪的，应承担相应的刑事责任。

## 第 68 条 议事规则的生效

本议事规则的修订经专有部分占建筑总面积过半数且占总人数过半数的业主同意后生效。

## 第 69 条 其他

69.1 本议事规则未尽事项由业主代表大会补充。业主代表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。

69.2 本议事规则未规定的事项，按照有关法律、法规、规章的规定执行。

# 苏州工业园区城邦花园小区业主管理规约

为加强苏州工业园区城邦花园小区（以下简称：本物业）的日常管理，维护全体业主、非业主使用人的合法权益以及保障本物业的安全与合理使用，保持公共环境美观，建设文明、洁美、和谐、高品位的住宅小区；为规范、引导、约束业主行为，维护公平、公正的公共秩序，本着自觉的原则，根据《中华人民共和国物权法》、《江苏省物业管理条例》、《苏州市住宅区物业管理条例》及其他相关法律法规的规定，特制定《苏州工业园区城邦花园小区 业主管理规约》（以下简称：管理规约），对有关物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反本《管理规约》应当承担的责任等事项依法作出约定。

本《管理规约》对本物业管理区域内的各业主和非业主使用人具有同等约束力。本小区所有业主都应积极履行应尽的义务，同时享有相应的权利。

## 第一条 物业基本情况

物业名称：苏州工业园区城邦花园小区

物业管理区域范围：东至：星波街；南至：独墅湖；西至：星港街；北至：金鸡湖大道。 占地面积：316404 平方米，房屋总建筑面积：约 51 万平方米，其中住宅（含车库）约 47.6 万平方米，计 2873 套，非住宅 3.6 万平方米。（本条数据最终以政府住建部门登记数据为准）

## 第二条 业主的权利与义务

本物业范围区域内的业主依法履行以下义务：

1、业主及使用人应按时交纳公共物业服务费（以下简称：物业费）、公 摊水电费等有关费用；

2、业主住宅除非空置一年以上，并提出书面申请，可以按空置房标准，收取 70%物业费，其余都必须全额交纳；

3、业主及使用人均应自觉遵守、履行本规约，如有出租及转让，自物业转让合同或者租赁合同签订之日起十五日内，将物业转让或者出租的情况告知物业服务企业。业主在出租房屋时，应告知并要求承租人遵守、履行本规约；业主在出售房屋时，应告知购买者本规约的情况；

4、如业主对物业做出转让、赠与、交换、继承、出租等决定，其有义务缴清由其产生的所有物业服务费用，除非受让人或是承租人愿意代替其交纳以上费用，否则原业主缴纳由其产生的费用之义务并不因为对物业的上述处理而转移。

5、业主应尊重《苏州工业园区城邦花园小区业主议事规则》（以下简称：议事规则）及业主代表大会经过合法的程序，所形成的决议；

6、按照国家有关规定和议事规则规定续交维修资金；

7、业主应主动提供联系方式给业主委员会，如业主的联系方式发生变更，应及时通知业主委员会工作人员，以便业委会向其送达有关的通知、函件等，业委会成员及工作人员也应对业主的联系方式保密；

8、共同监督不文明、不符合规约的行为，并为本物业的管理献计献策。

本物业区域内的业主依法享有的权利：

- 1、有权针对本物业内存在的问题，向物业服务企业或业主委员会提出书面意见和改善建议；
- 2、对业主委员会及物业的工作、财务情况有知情权和建议权；
- 3、有对影响业主公共利益的行为进行制止和向业主委员会投诉的权利；
- 4、监督本小区公共维修资金的筹集、管理和使用；
- 5、可以通知物业业主本人不予接待的人群，由物业进行控制，防止骚扰业主本人；
- 6、法律、法规规定的其他权利。

### **第三条 物业使用过程中的禁止行为**

本物业区域内不得有以下行为：

- 1、擅自改变房屋及其设施设备的主体结构、外观、设计用途、功能布局；
- 2、将一套住房出租给非同一家庭人员且多人居住——群租，群租的界定——人均承租建筑面积低于十二平方米（法规如对该面积界定标准有调整，本规约随同标准相应调整）；
- 3、损坏房屋承重结构，主体结构，私搭乱建；对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建；
- 4、占用或损坏楼道（包含楼道侧面和顶面）、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车库等物业共用部位、共用设施设备及相关场地，擅自移动物业共用设施设备，侵占绿地、毁坏绿化；擅自摆摊设点，无序停放车辆；
- 5、随意倾倒或者抛弃垃圾、杂物，堆放易燃易爆、剧毒、放射

性物品，排放有毒有害物质或者发出超标准的噪声（如广场舞喇叭）和振动；

6、私自在建筑物、构筑物、公告栏或者树木上乱悬挂、乱张贴、乱涂写、乱刻画；

7、在消防通道上设置路障，损坏或者挪用消防设施；

8、违反《苏州市养犬管理条例》及其他法律、法规和管理规约的规定；饲养家禽、家畜；

9、高空抛物洒水，及对可能从空中坠落的物品未采取必要合理防护；

10、擅自移挪单元内的消防喷淋和烟感报警装置。如确实需要移挪上述消防装置，其方案必须经过区消防部门同意，有管理处安排原消防单位实施 施工安装，施工费用由该单元的业主承担；

11、使用电梯时超载、运载粗重物品，在轿厢内吸烟、张贴、涂画或损伤内壁；

12、利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动；

13、将车库用于居住、生产经营用途或者将车库单独出租；

14、将本小区内的汽车停车位出售、出租给非居住在本小区的人员和单位；

15、在空调、燃气用具、排油烟机等器具的安装中随意打孔、破坏外墙等，在外墙上加装空调；

16、在室外和外立面设置晒衣架、雨棚、擅自安装外置防盗网等；

17、私自对公用部位进行分割、封闭、装修改造或者堆放杂物，包括电梯门厅、车库走道、楼梯楼道等；

18、擅自损坏、拆除、改造供电、供水、通讯、排水、排污、

消防等公用设施设备和私接给排水管的；

19、聚众喧闹、噪声扰民等危害公共利益或其他不道德行为；

20、对涉及损害邻居利益或公共利益行为的合理意见置之不理或不予采纳；

21、法律、法规和管理规约禁止的其他行为。

#### **第四条 相邻关系**

各业主同意遵守物业管理和相关法律、法规、规章和本《管理规约》，按照有利于物业使用、安全、整洁以及公平合理、不损害公共利益和他人利益的原则，在供电、供水、供热、供气、排水、通行、通风、采光、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面妥善处理好与相邻业主的关系。

由于微信、QQ 等社交网络的使用，要求邻里之间使用网络平台进行涉及物业相关事宜时，除国家相关网络管理规定外，应遵守以下要求：

1、涉及投票、投诉、授权等相关事务时，接受方应保留截图（截图应具有表明相关当事人相关身份的图标，表示具体事宜的发言及具体时间，授权的范围和行使方式），并事后由当事人补充签字确认，如当事人短期内无法补签字的，则由业委会相关人员进行事后核实；

2、讨论物业事宜时禁止进行人身攻击，私人信息发布等，如出现此类情况，网络平台(群)管理人员有权采取让当事人退群等措施；

**第五条** 物业的装饰装修 业主、非业主使用人同意按照下列规定装饰装修物业：

1、需要装饰装修房屋时，应事先告知物业服务企业，办理装饰装修相关手续，遵守装饰装修管理规定和注意事项，不从事装饰装修的禁止行为；

2、在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不乱丢弃；

3、因装饰装修房屋影响物业共用部位、共用设施设备的正常使用以及侵害相邻业主合法权益的，业主应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任；

4、按有关规定合理使用水、电、气等共用设施设备，不得擅自拆改；

5、为保持本物业管理区域的规划建设原貌和整体美观。同意按照设计预留的位置安装空调，未预留设计位置的，按物业服务企业指定的位置安装，并按要求做好噪音及冷凝水的处理；不在住宅室外设置晒衣架；不更改护栏及门窗的颜色、材料、增加门扇等；按规定封闭阳台；建筑设计时或综合改造后，未预设太阳能热水器安装平台及配套输水管道的，不得在屋顶上安装太阳能热水器等。

6、为保证业主大件物资的安全，在无业主本人同意的情况下，物业服务企业可以对该户大件物资的搬出进行控制；

7、本物业管理区域的装饰装修施工时间为 8:00~12:00，13:30~17:30，其他时间不得施工；施工人员从晚上 18:00 到早上的 7:30，应当撤离施工现场，双休及国假日不得进行有噪音的施工。

8、业主或者非业主使用人的装修涉及外立面等与小区管理、相邻业主有关事项时，必须征得利害关系人的同意。

## **第六条 电梯使用规定**

业主及非业主使用人使用电梯，应遵守本物业管理区域的电梯使用管理规定。



## 第七条 车辆的行驶和停放

本业主同意遵守本物业管理区域的车辆行驶和停放规则，以保持住宅区车辆行驶和停放的有序。在没有更新车辆管理硬件，新的车辆管理方法出台前，遵守下列规定：

1、本物业管理区域只限于业主或非业主使用人的车辆正常停放。外来车辆的行驶和临时停放，应当遵守本物业管理区域的车辆行驶和停放规则，物业公司必须配合管理；

2、机动车辆在小区道路行驶时，应低速行驶，避让行人，有限速标志的位置，按照限速标志行驶，不得鸣喇叭；

3、外来车辆的出入，应按要求出示身份证或驾驶证，如实登记备案（包括拜访业主的姓名、房屋号、证件号码），并按规定缴纳停车费用；

4、机动车停放不得妨碍其他车辆的通行与出入，不得堵塞消防通道，不得停放在绿化上。不按规定停放造成损失和事故的，车主或业主应承担相应 责任和经济赔偿；

5、夜间停放车辆时，防盗报警应关闭或使用静音，发生噪音的应迅速解除；

6、进入本小区的车辆严禁逆向行驶，由于逆向行驶造成损失或事故的， 车主或业主应承担相应责任和经济赔偿；

7、小区安装门禁系统后，车辆依次出入，不得超车抢道；

8、未办理停车卡的车辆或外来车辆不服从管理的，禁止入内。强行闯关 并致设备损坏的，应赔偿恢复设备所需费用（包括修复的材料费、人工费、临时增加的安保及管理费用等），情节严重的追究相应法律责任；

9、购买车位的业主，不得私自在车位上安装任何装置或障碍物；

10、在车库通道、地面的路口、道路转弯点，禁止停放任何车辆；

11、所有非机动车辆停放在自己自行车库或物业指定的集中停放点；

12、所有业主遵守业主代表大会决议通过的机动车停车管理方案，汽车停放收费标准参照行政管理部门备案的标准执行。

### **第八条 外来人员出入管理**

外来人员及车辆的管理涉及到小区物管工作的各个层面，业主代表大会将依据小区技防、门禁及周界的改造进度，进一步制定小区车辆管理和人员进出管理的实施细则。

### **第九条 业主的维修责任**

1、业主对物业专有部分的维修养护行为不得妨碍其他业主的合法权益。

2、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的配合。相关业主阻挠维修养护的进行造成物业损坏及其他损失的，应负责修复并承担赔偿责任。

3、物业存在安全隐患，房屋建筑及附属设施设备已经、可能或者即将妨碍、危及公共利益或其他业主合法权益时，或者有碍外观统一、市容观瞻的，责任人应当及时采取措施消除隐患，并立即修复、恢复。

4、因维修养护物业或者公共利益，业主确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得业主委员会、物业服务企业的书面同意，依法办理相关手续，采取措施保障安全，并在约定期限内恢复原状，

造成损失的，应当依法赔偿。

5、人为造成公共设施设备、公共楼道、其他公共部位损坏的，或者损坏其他业主的设施，由损坏者负责原样恢复，造成损失的，应当依法赔偿。

#### **第十条 危及公共利益时的紧急维修**

1、发生危及公共利益或其他业主合法权益的紧急情况，必须及时进入物业专有部分进行维修养护但无法通知相关业主的，物业服务企业可向相邻业主说明情况，在第三方如业主委员会、社区居委会或派出所的见证及监督下，进入相关业主的物业专有部分进行维修养护或者采取应急预防措施，事后应及时通知相关业主并做好善后工作。养护、维修中发生的费用由责任人承担，涉及多户的由当事责任人共同分摊。

2、为维护公众、业主、非业主使用人的切身利益，在不可预见的情况下，如发生煤气泄漏、漏电、水灾、排污总管堵塞、救助人命、协助公安机关执行任务等情况而采取紧急避险措施造成财产及其他损失、损害的，该损失和损害由该事件的收益人承担。

#### **第十一条 物业专项维修资金**

1、本物业管理区域内的全体业主应按《苏州市物业共用部位共用设施设备维修资金管理办法》规定筹集、缴存、使用和管理物业专项维修资金。

2、专项维修资金可由政府部门代管或业主自行管理，根据业主意愿确定；

3、专项维修资金使用和管理按照政府有关规定执行；

4、业主在出售、转让、抵押或者馈赠其物业时，所缴纳的专项

维修资金继续用作物业的共享部位、共享设施设备的维修、更新。

5、维修基金的未尽事宜由《议事规则》做出筹集、使用等规定。

## **第十二条 授予物业服务企业的权利**

为维护业主的共同利益，如果选择聘请物业服务企业提供物业服务，全体业主同意在物业管理活动中授予物业服务企业以下权利：

1、制定与国家、地方政府法规及本《管理规约》相符的小区规章制度；

2、有权对违反本《管理规约》的行径及相关人员进行说服、劝阻、小区内公示及法律诉讼的权利；

3、按照《物业服务合同》规定的服务项目和服务等级提供质价相等的服务；

## **第十三条 利用物业设施设备获利的归属**

利用物业共用部位、公共场地和共用设施设备进行经营并获得公共收益，归全体业主所有。共用部位、公共场地和共用设施设备的使用、处置及收益分配严格按照《议事规则》的规定执行。

**第十四条** 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，物业服务提供者或业主委员会可以催缴，对于逾期超过三个月仍未缴纳的，物业公司可以在物业管理区域内公布物业管理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；十五日内仍不支付的，物业服务提供者或业主委员会可以依法向人民法院起诉。

## **第十五条 违反本《管理规约》行为的处理**

违反本《管理规约》规定的，各业主、业主委员会、物业服务

企业有权制止；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：

- 1、禁止施工人员进入物业管理区域；
- 2、对违反规定的施工单位/人员进行处罚；
- 3、通报相关主管部门处理；
- 4、对屡教不改者，在小区公示该业主基本信息、违规图像等，并保留法律诉讼的权利。

#### **第十六条 连带责任**

非业主使用人违反本《管理规约》的，出租房屋给该使用人的业主负责纠正错误行为。

#### **第十七条 违约责任**

- 1、因违反本规约，造成其他业主、物业使用人等人身伤害或财产损失的，当事人依法承担赔偿责任；
- 2、物业交付他人使用的，业主与物业使用人约定由物业使用人缴纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带缴纳责任；
- 3、违反本规约、影响本物业正常运转的，由业主委员会督促该业主改正，也可由相关当事人依法申请仲裁或向人民法院提起诉讼；
- 4、本规约对本小区所有业主、使用人具有同等效力；业主、使用人更换时，本规约继续对新的业主、使用人、受许可人具有同等效力。

#### **第十八条 本《管理规约》的效力**

本管理规约的内容如有与法律、法规、规章、政策的规定相抵触的，应当遵照法律、法规、规章、政策的规定执行。

**第十九条** 本《管理规约》的制定

本《管理规约》由城邦花园业主委员会制定，并在物业销售、转让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，应当对遵守本《管理规约》予以书面承诺。

**第二十条** 本《管理规约》的生效

本《管理规约》由全体业主书面形式表决通过，自表决计票通过之日起生效。