新康家园管理规约 (征求意见稿) 亦庄新康家园 2018-08-22 06:54 新康家园管理规约 (征求意见稿) 第一部分 物业基本情况 第一条 物业管理区域 东至: 天华西路 南至: 听涛雅苑小区 西至: 科慧大道 北至: 北环西路 本物业区专有住宅1388套,专有住宅面积20.58万平方米。 第二条 物业服务用房 物业服务用房建筑面积为 平方米,其中地上建筑面积为 平方 米,位于____【幢】【座】____层单元____号;地下建筑面积为____平方 米,位于____【幢】【座】____层单位____号。其中业主大会及业主委员 会办公用房建筑面积为_____平方米,位于____【幢】【座】层____单位 号。 第三条 物业共用部分 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) 单幢建筑物的共用部分,包括该幢建筑物的业主共用的门厅、户外 墙面、楼梯间、水泵间、电表间、电梯间、电话分线间、走廊通道、房屋主体 承重结构部位(基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等)、地面停车场 等部位以及该幢建筑物的业主共用的上下水管道、落水管、空调冷凝水管、水 箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、照明、热力管线、燃气(管)线路、 消防设施、邮政信箱、避雷装置、有线电视分线箱(盒)、网线分线箱(盒) 等设备。 (二)物业管理区域内的共用部分,包括道路、绿地、路灯、沟渠、池、 井、垃圾箱(房)、公益性文体设施、物业服务用房、闭路电视监控系统、附 属设施设备使用的房屋、充电桩等。 第二部分 物业管理方式 第四条本物业管理区域内,实行全体业主依法选聘物业服务企业和部分分 项目由全体业主依法选聘其他企业(人)管理的物业管理方式。 各参与方将上述管理方式以书面形式告知荣华街道办事处和房屋行政主管 部门,并依据物业服务合同和分包合同共同对各自承担的物业共用部分进行管 理、维修、养护。 全体业主根据《住宅物业服务标准》(编号DB11/T 751-2010)选定三级 及以上的物业服务标准,具体内容以物业合同约定为准。 第三部分 业主共同管理的权利和责任 第五条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》、《北京市物业管理办法》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。 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: (-)制定或者修改管理规约、业主大会议事规则: (\Box) 选举或者更换业主委员会委员和候补委员; (Ξ) 设立监事会, 选举或更换监事会成员: 确定或者变更物业管理方式、服务事项、服务标准和收费方案: (四) 选聘、解聘物业服务企业或者不再接受物业服务企业事实服务: (\overline{H}) (六) 筹集、管理和使用专项维修资金: (七) 申请改建、重建建筑物及附属设施: (11) 申请分立或者合并物业管理区域: 决定物业管理区域内的其他重大物业管理事项。 决定第(六)、(七)项事项,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:决定第(八)项事项,应当分别经 原物业管理区域内以及拟分立或者合并后物业管理区域内专有部分占建筑物总 面积三分之二以上的业主日占总人数三分之二以上的业主同意:决定其他事 项,应当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。 业主可以以幢、单元为单位,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。 业主大会选聘物业服务企业或者其他管理人之前,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。 业主委员会与业主大会选聘的物业企业签订物业服务合同,三分之二以上 委员在场签名,加盖业主委员会印章,并公示告知全体业主。 因物业服务企业或者其他管理人突然撤离等原因,业主大会无法及时另聘 新物业服务企业或者其他管理人的,按照《北京市物业项目交接管理办法》 (京建发[2010]603号) 第四章的规定,由物业所在地街道办事处会同相关部门 组织提供应急物业服务。临时代管期间的物业服务费用,由全体业主按照其专 有部分占建筑物总面积的比例分担:临时代管结束时,代管单位须按相关规定 及时交接物业管理事宜并撤出本物业管理区域。 第六条业主的共同管理责任 (一)物业服务费用及其交纳、监督 经业主同意,物业服务收费采取包干制方式,并按业主专有部分面积大小 共同负担,按照本《管理规约》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。 物业服务企业或者其他管理人每年第一季度向全体业主公布上一年度物业 服务资金的收支情况,并接受审计监督。 业主应当按照本《管理规约》和物业服务合同的约定交纳物业服务费用, 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。 业主委托物业服务企业或者其他管理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:物业服务企业或者其他管理人应 当将服务项目、服务质量、服务标准进行公示。 (二) 专项维修资金的交存和使用 1. 业主应当按照相关规定交存、使用、续交本物业管理区域内专项维 修资金。 2. 使用专项维修资金的,物业服务企业或者其他管理人应当按有关规定 向业主大会提出维修资金使用方案,并经建筑物及其附属设施维修资金列支范 围的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。 3. 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及时公布,监事会对全 过程监督。 4. 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 主委员会按一次性交存方式,向该幢或者该户门号业主续筹专项维修资金: 5. 业主委员会每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、管理情况。 (三) 水、电、气等费用的交纳及其设施的维修责任 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、供热、信息、环卫等专业单位交纳有关费用。 物业服务企业或者其他管理人接受供水、供电、供气、供热、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企业或者其他管理人按时足额 交纳水、电、气、热、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。 水、电、气、热、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:属于业主共 用的,由全体业主或者相关业主按照其专有部分占建筑物总面积的比例分担维 修费用。 业主大会应当代表业主,及时与供水、供电、供气、供热、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。 (四) 业主应当向物业服务企业或者其他管理人以及业主委员会提供联系 地址、通讯方式。遇有需要业主配合进行检查、修缮而接获相关通知时,业主 或其委托人应及时到场配合工作: (五) 遵守本《管理规约》中关于物业的使用、维护和管理的约定。 (六)各业主同意,在物业使用和维护中,遵守相关法律、法规政策规定 和本《管理规约》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。 (七)各业主同意,遵守《新康家园装修守则》、《新康家园小区物业使 用和管理规定》: 业主不承担本《管理规约》设定的各项共同管理责任,损害业主共同权益 的,应该限制其行使以下权利,并承担相应的责任: 1. 不得担任业主委员会委员或候补委员; 不得担任监事会成员; 2. 承担违约责任。 3. 第四部分物业共用部分的经营和收益分配 第七条利用物业共用部分经营的,应当符合法律、法规和本《管理规约》 的规定,并经业主大会共同决定。委托物业服务企业或者其他管理人实施物业 管理的,按照物业服务合同约定委托物业服务企业或者其他管理人统一实施。 第八条物业共用部分经营收益分配和管理 (一)利用物业共用部分经营收益的部分作为业委会和业主大会经费分配 使用,其余作为相应的物业共用部位维修维护补充资金: (二)业主委员会每年在物业管理区域内公布物业共用部分经营收益的收 支和管理情况,接受业主大会、业主的监督。 (三) 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。 第五部分 物业的使用、维护和管理 第九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《新康家园小区物业使用和管理规定》使用物业: 第十条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其使用性质。因特殊情况需要改变物业用途的,除遵守法 律、法规以及本《管理规约》外,还应征得有利害关系的业主的同意: 业主、物业使用人在使用物业中,除应当遵守法律、法规政策的规定外, 不得从事下列危及建筑物安全或者损坏他人合法权益的行为: (一)擅自改变房屋建筑及其设施设备的结构、外貌(含外墙、外门窗、 阳台等部位设施的颜色、形状和规格)、设计用途、功能和布局等: (二) 对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违规凿、拆、搭、 (三) 损坏或者擅自拆除、截断、改变、改造供电、供水、供气、供热、 电信、排水、排污、消防等共用设施设备: (四)违法搭建建筑物、构筑物: (五) 法律、法规、规章政策和《新康家园装修守则》、《新康家园小区 物业使用和管理规定》禁止的其他行为。 第十一条业主、物业使用人除应按照《新康家园装修守则》、《新康家园 小区物业使用和管理规定》使用、维修养护物业外,还应遵守下列规定: (一)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,物业服务企业或者其他管理人可在通知公 安机关到场的情况下,并由社区居民委员会人员或两名以上业主委员会委员、 监事会委员及至少一名非利害相关业主在场作为见证人,依据紧急避险原则实 施应急维修,维修发生的费用由责任人承担: (二) 当物业服务企业或者其他管理人对物业共用部分维修养护时, 相关 业主应予以配合:对本物业共用部分或者其他业主房屋及附属设施设备造成损 坏的,由造成损坏的责任人承担赔偿责任: 第十二条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: 第十三条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。 第十四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 服务企业或者其他管理人直接组织实施,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10000元(含)以下。 第十五条物业共用部分的维修、更新、改造费用在10000 元以上的,经 业委会同意或者相关业主共同同意后,由物业服务企业或者其他管理人组织实 施,费用按规定列支。 第十六条物业转让、出租的相关事项 业主转让或者出租物业专有部分时,须将本《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。 房屋出租应当遵守相关法律法规政策及本《管理规约》规定,尊重社会公 德和公序良俗,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:如租用者违反本《管理规约》且不 听从业主大会或业主委员会管理的,相关业主必须责成其改正并承担违约责任, 拒不承担违约责任的,由相关业主承担连带责任。 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、使用功能和布局,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《管理规约》出租或者转租的,业主委员会有权书面责成业主、 物业租用者立即终止租赁行为。 业主转让物业专有部分,应当与物业服务企业或者其他管理人结清物业服 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。 第十七条共用部分保险 本物业管理区域内物业共用部分及公众责任保险,自行管理的,由全体业 主按其专有部分占建筑物总面积的比例享有权利、履行义务: 选聘物业服务企 业或者其他管理人的,由业主大会选聘的物业服务企业或者其他管理人从物业 服务费用中提取并办理相关手续。 业主、物业租用者在物业使用过程中,有违反本《管理规约》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。 第六部分 紧急情况下的应急预案 第十八条紧急情况下的应急预案 物业服务企业突然停止提供物业服务的,业主委员会负责应急情况的协调 处理: 应急情况的处理首先应遵循《北京市物业项目交接管理办法》、本《管 理规约》第万条第九款的相关规定执行,其他法律有规定的从其规定。 发生《北京市物业管理办法》第三十四条的规定的危及房屋使用安全的紧 急情况的,业主委员会授权物业管理企业及时协调相关部门启动紧急措施的应 急预案。 第七部分 违约责任 第十九条违反本《管理规约》应当承担的责任 业主、物业租用者不履行本《管理规约》制定的责任和义务,侵害他人合 法权益的,业主大会、业主委员会、物业服务企业或者其他管理人有权要求其 改正: 业主、物业租用者拒不改正的,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、物业租用者的姓名及违约事实; (一)向全体业主支付违约金1000元至10000元,违约金的裁量由业委会做 出并在小区公示违约金收缴原因和裁量理由,违约金归入业主大会用于小区的 公共事务: (二)向被侵害业主进行损害赔偿: 限期未改正造成损失或拒不交纳违约金的,业主大会、业主委员会可以依 本《管理规约》对其提起诉讼。 第二十条连带责任 物业租用者违反本《管理规约》的,相关业主承担连带责任。 第八部分物业纠纷的处理与相关民事诉讼 第二十一条业主之间因物业发生纠纷的,可以采取以下办法解决: 业主委员会调解: 1. 社区居民委员会调解: 2. 物业管理纠纷人民调解组织调解: 3. 申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。 4. 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,可经业主大会授权由业主委员会代理诉讼,诉讼费用由参加共同 诉讼的业主依法共同承担。 第九部分 附则 第二十二条本《管理规约》由业主委员会根据业主大会的决议修改。修改 后的《管理规约》,经业主大会会议表决通过之日起生效。 本《管理规约》未尽事项由业主大会会议补充。 第二十三条本《管理规约》对本物业管理区域内的各业主和物业租用者均 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。 本《管理规约》自业主大会会议表决通过之日起生效。 第二十四条 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。 第二十五条 本《管理规约》业主各执一份,业主委员会保存三 份, 物业所在地的区(市)县房屋行政主管部门、街道办事处、社区居民委员 会各一份。 第二十六条 附《新康家园小区物业使用和管理规定》 第二十七条 附《新康家园装修守则》

新康家园业主委员会

2018年08月20日