# 最新业主公约主要内容 业主公约是由谁制定(二十一篇)

来源：网络 作者：春暖花香 更新时间：2024-08-05

*在日常的学习、工作、生活中，肯定对各类范文都很熟悉吧。范文怎么写才能发挥它最大的作用呢？下面是小编为大家收集的优秀范文，供大家参考借鉴，希望可以帮助到有需要的朋友。业主公约主要内容 业主公约是由谁制定篇一为加强本物业的管理，维护全体业主和物...*

在日常的学习、工作、生活中，肯定对各类范文都很熟悉吧。范文怎么写才能发挥它最大的作用呢？下面是小编为大家收集的优秀范文，供大家参考借鉴，希望可以帮助到有需要的朋友。

**业主公约主要内容 业主公约是由谁制定篇一**

为加强本物业的管理，维护全体业主和物业使用人的合法权益，维护公共环境和秩序，保障物业的安全与合理使用，根据国家有关物业管理的法规政策制订本公约。全体业主和物业使用人均须自觉遵守。

一、在使用、经营、转让所拥有物业时，应遵守物业管理法规政策的规定。

二、执行业主委员会或业主大会的决议、决定。

三、委托物业管理企业负责房屋、设施、设备、环境卫生、公共秩序、保安、绿化等管理，全体业主和物业使用人应遵守物业管理企业根据政府有关法规政策和业主委员会委托制定的各项规章制度。

四、全体业主和物业使用人应积极配合物业管理企业的各项管理工作。

五、为业主或物业使用人对物业管理企业的管理工作如有意见或建议，可直接向物业管理企业提出，发生争议时可通过业主委员会协调解决。

六、加强安全防范意识，自觉遵守有关安全防范的规章制度，做好防火防盗工作，确保家庭人身财产安全。

七、业主或物业使用人装修房屋，应遵守有关物业装修的制度，并事先告知物业管理企业。物业管理企业对装修房屋活动进行指导和监督，并将注意事项和禁止行为告知业主和物业使用人。业主或物业使用人违规、违章装修房屋或妨碍他人正常使用物业的现象(如渗、漏、堵、冒等)，应当及时纠正，造成他人损失的应承担赔偿损失，对拒不改正的，物业管理公司可采取相应措施制止行为，并及时告知业主委员会并报有关行政管理部门依法处理。

八、业主如委托物业管理企业对其自用部位和毗连部位的有关设施、设备进行维修、养护，应支付相应费用。

九、凡房屋建筑及附属设施设备已经或可能妨碍、危害毗连房屋的他人利益、安全，或有碍外观统一、市容观瞻的，按规定应由业主单独或联合维修、养护的，业主应及时进行维修养护;拒不进行维护的由业主委员会委托物业管理理企业进行维修养护，其费用由当事业主按规定分摊。

十、与其它非业主使用人建立合法租凭关系时，应告知并要求对方遵守本业主公约和物业管理规定，并承担连带责任。

十一、在本物业范围内，不得有下列行为：

(1)擅自改变房屋结构、外貌(含外墙、外门窗、阳台等部位的颜色、形状和规格)、设计用途、功能和布局等;

(2)对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建;

(3)占用或损坏楼梯、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房(棚)等公用设施及场地;

(4)损坏、拆除或改造供电、供水、供气、供暖、通讯、有线电视、排水、排污、消防等公用设施;

(5)随意堆放杂物、丢弃垃圾、高空抛物;

(6)违反规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有毒、有害、危险物质等;

(7)践踏、占用绿化用地;损坏、涂划园林建筑小品;

(8)在公共场所、道路两侧乱设摊点;

(9)影响市容观瞻的乱搭、乱贴、乱挂、设立广告牌;

(10)随意停放车辆;

(11)聚众喧闹、嗓声扰民等危害公共利益或其它不道德的行为;

(12)违反规定饲养家禽、家畜及宠物;

(13)法律、法规及政府规定禁止的其它行为。

十二、人为造成公用设施设备或其它业主设施设备损坏，由造成损坏责任人负责修复或赔偿经济损失。

十三、按规定交纳物业管理企业应收取的各项服务费用。

十四、业主使用本物业内有偿使用的文化娱乐体育设施和停车场等公用设施、场地时，应按规定交纳费用。

十五、自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好。

十六、加强精神文明建设，弘扬社会主义道德风尚，互助友爱，和睦相处，共同创造良好的工作和生活环境。

**业主公约主要内容 业主公约是由谁制定篇二**

（\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日第一届业主代表大会第一次会议通过）

为加强\_\_\_\_\_\_\_\_小区（以下简称：“本物业”）的管理，维护全体业主和物业使用人的合法权益，维护公共环境和秩序，保障物业的安全与合理使用，特制定本公约。凡在本物业管理区域内的全体业主和物业使用人均应自觉遵守。

一、在使用、维护、经营、转让所拥有物业时，应遵守《河南省物业管理条例》及有关法律、法规、规章的规定。

二、执行业主代表大会或业主委员会的决议、决定。

三、本物业委托\_\_\_\_\_\_负责房屋、设备、设施、环境、卫生、治安、绿化等管理，全体业主和物业使用人应遵守物业管理企业根据业主大会或业主委员会要求制定的各项规章制度。

四、全体业主和物业使用人应积极配合物业管理企业对本物业的各项管理工作，并按物业管理委托合同，按时、足额交纳物业管理服务费用。

五、业主或物业使用人对物业管理企业的管理工作如有意见或建议，可直接向物业管理企业提出，也可以向业主委员会反映。如对有关事项发生争议时可通过业主委员会协调解决。

六、加强安全防范意识，遵守有关安全防范的规章制度，自学做好防火防盗工作。

七、业主或物业使用人如需进行室内装饰装修，必须遵守物业装饰装修管理规定，并事后告知物业管理企业。装饰装修完工后，物业管理企业有权对其进行查验，如有违规、违章情况或障碍他人正常使用物业的，应当限期整改。

八、业主如请物业管理企业对其自用设施进行维修、养护的、应当支付费用。

九、凡房屋建筑附属设施设备已经或可能妨碍毗邻房屋的他人利益、安全，或有碍外观统一、市容观瞻的，业主应当及时进行维修养护；拒不维修养护的，由业主委员会委托物业管理企业采取措施维修养护，其费用由当事业主按规定分摊。

十、本物业共用部位共用设施发生大修或需更新改造时，由物业管理企业征得业主委员会同意后，从共用部位共用设施维修基金中支付费用。费用不足时，业主应按规定比例分摊费用。

十一、业主与其他非业主使用人在建立合法使用、维修养护、改造所拥有物业的法律关系时，应当告知对方并要求其遵守本物业管理区域内的各项管理规定。

十二、在本物业管理区域内，不得有下列行为：

（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）封闭阳台、窗户时应按小区物业管理规定办理；

（三）对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台违章凿、折、搭占等；

（四）占用或损坏楼梯、通道、屋顶、平台、道路、停车场等公用设施及公共场所（地）；

（五）损坏、拆除、改造供电、供水、供气、通讯、排水、排污、消防等设施；

（六）违反规定堆放杂物、丢弃垃圾、高空抛物；

（七）存放易燃、易爆、剧毒、放射性物品和排放有毒、有害、危险物质等；

（八）践踏、占用绿地，损坏树木园林及涂划建筑小品等；

（九）不按指定位置，随意停放车辆；

（十）影响市容观瞻的乱搭、乱帖、乱挂、设立广告牌；

（十一）聚众喧闹、嗓声扰民等侵害公共利益或其他不道德行为；

（十二）违反规定馒头家禽、家畜及宠物；

（十三）其他对业主造成

十三、人为公用设施损坏，或损坏其他业主权益的设施，由损坏者恢复原样，造成损失的，应当赔偿。

十四、业主使用本物业区域内有偿使用的文体设施和停车场等公用设施、公共场所（地）时，应按规定交纳费用。

十五、自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通、及公用设施的完好，及时制止违反法律、法规和有关规定的行为。

十六、自觉维护社区文明建设，搞好邻里团结，互助友爱，文明居住，弘扬社会主义精神文明和道德风尚，共创文明社区。

本公约一式三份，业主，业主委员会、物业管理企业各执一份。

本业主所拥有物业：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_栋 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_号

商业用房：\_\_\_\_\_\_栋 \_\_\_\_\_\_号（店、铺）

其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**业主公约主要内容 业主公约是由谁制定篇三**

为加强\_\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称“本物业”)和管理，维护全体业主和物业使用人的合法权益，维护公共环境和秩序，保障物业的安全与合理使用，根据国家有关物业管理的法规政策制订本公约。全体业主和物业使用人均须自觉遵守。

第一条在使用、经营、转让所拥有物业时，应遵守物业管理法规政策的规定。

第二条执行业主委员会或业主大会的决议、决定。

第三条委托物业管理企业负责房屋、设施、设备、环境卫生，公共秩序、保安、绿化等管理，全体业主和物业使用人应遵守物业管理企业根据政府有关法规政策和业主委员会委托制定的各项规章制度。

第四条全体业主和物业使用人应积极配合物业管理企业的各项管理工作。

第五条业主或物业使用人对物业管理企业和管理工作如有意见或建议，可直接向物业管理企业提出，发生争议时可通过业主委员会直辖市解决。

第六条加强安全防范意识，自觉遵守有关安全防范的规章制度，做好防火防盗工作，确保家庭人身财产安全。

第七条业主或物业使用人装修房屋，应遵守有关物业装修的制度，并事先告知物业管理企业。物业管理企业对装修房屋活动进行指导和监督，并将注意事项和禁止行为告知业主和物业使用人。业主或物业使用人违规、违章装修房屋或妨碍他人正常使用物来的现象(如渗、漏、堵、冒等)，应当及时纠正，造成他人物业损失的应承担赔偿损失，对拒不改正的，物业管理公司可采取相应措施制止其行为，并及时告知业主委员并报有关行政管理部门贪污处理。

第八条业主发委托物业管理企业对其自用部位和毗连部位的有关设施、设备进行维修、养护，应支付相应费用。

第九条凡房屋建筑及附恬设施设备已经或可能妨碍、危害毗连房屋的他人利益、安全、或有碍外观统一、市容观瞻的，按规定应有由业主单独或联合维修、养护的，业主及时进行维修养护，拒不进行维修养护的，由业主委员会委托物业管理企业进行维修养护，其费用由当事业主按规定分摊。

第十条与其他非业主使用人建立佥租赁关系时，应告知并要求对方遵守本业主公约和物业管理规定，并承担连带责任。

第十一条在本物业范围内，不得有下列行为：

1.擅自改变房屋结构、外貌含外墙、外门窗、阳台等部位的颜色、形状和规格.、设计用途、功能和布局等;

2.对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建;

3.占用或损坏楼梯、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房棚.等公用设施及场地;

4.损坏、排除或改造供电、供水、供气、供暖、通讯、有线电视、排水、排污、消防等公用设施;

5.随意堆放杂物、丢弃垃圾、高空抛物;

6.违反规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有毒、有害、危险物质等;

7.践踏、占用绿化用地;损坏、涂画园林建筑小品;

8.在公共场所、道路两侧乱设摊点;

9.影响市容光焕发观瞻的乱搭、乱贴、乱挂、设立广告牌;

10.随意停放车辆;

11.聚从喧闹、噪声扰民等危害公共利益或其他不道德的行为;

12.违反规定饲养家禽、家畜及宠物;

13.法律、法规及政府规定禁止的共他行为。

第十二条人为造成公共设施设备或其他业主设施设备损坏，由造成损坏责任人负责修复或赔偿经济损失。

第十三条按规定交纳物业管理企业应收取的各项服务费用。

第十四条业主使用本物业内有偿使用的文化娱乐体育设施和停车场等公用设施条场地时，应按规定交纳费用。

第十五条自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好。

第十六条加强精神文明建设，弘扬社会主义道德风尚，互助友爱，和睦相处，共同创造良好的工作和生活环境。

**业主公约主要内容 业主公约是由谁制定篇四**

为加强、(以下行称“本物业”)的物业管理，维护全体业主的合法权益，

保障物业的安全与合理使用，维护公共秩序，创造优良环境，同意签订本公约，并共同遵守。

一、业主的权利、义务

业主是指房地产所有权人。

(一)权利

1.依法享有所拥有物业的各项权利;

2.依法合理使用房屋建筑共用设施、共同部位和本物业内公用设施和公共场所(地)的权利;

3.有权按有关规定进行室内装饰装修;

4.有权自己或聘请他人对物业自用部位的各种管道、电线、水箱以及其他设施进行合法修缮，但法规政策规定必须由专业部门或机构施工的除外;

5.有权根据房屋建筑共同部位、共用设施设备和属物业管理范围的市政公用设施的状况，建议物业管理公司及时组织修缮;

6.有权参加业主大会，并拥有对本物业。重大管理决策的表决权;

7.有权就物业管理的有关事项向业主管理委员会、物业管理公司提出质询，并得到答复;

8.有权要求业主管理委员会和物业管理公司按照规定的期限定期公布物业管理收支账目;

9.有权对物业管理工作提出建议、意见或批评

10.有权向物业管理主管部门进行投诉或提出意见与建议;

11.有权要求房屋建设毗连部位的其他维修责任人承担维修养护责任，对方不维修养护或不予配合的，可要求业主管理委员会或物业管理公司强制维修养护，按规定分摊费用。

(二)义务

1.在使用、经营、转让所拥有物业时，应遵守物业管理法规政策规定;：

2.执行和服从业主管理委员会或业主大会的决议、决定;

3.自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好;

4.按规定缴交物业管理服务费、房屋本体维修基金等费用;

5.业主如需进行室内装饰装修，必须遵守本物业装饰装修管理规定，并填写申请表，报物业管理公司审查批准后，向物业管理公司缴交装饰装修押金方可按规定施工，完工后由物业管理公司进行查验，如无违规、违章情况或妨碍他人正常使用物业的现象(如渗、漏、堵、冒等)，押金予以退还，否则视违章情况予以扣除并限期整改;如属统一清运垃圾和粉刷楼梯的，还应同时交纳垃圾清运费和粉刷费;如有额外使用公用设施(如电梯、供电增容等)的，还应承担相应的补偿费用。

6.业主如请物业管理公司对其自用部位及设施设备、毗连部位及设施设备进行维修、养护，应支付有关费用;

7.明白并承诺与其他非业主使用人在建立合法使用、维护、改造所拥有物业的法律关系时，应告知并要求对方遵守本物业管理的有关规定和本业主公约，并承担连带责任;

8.明白并承诺业主及非业主使用人与物业管理公司在本物业内不存在人身、财产保管或保险关系(另有专门合同规定除外);

9.在本物业范围内，不得有下列行为：

(1)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;

(2)对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建;

(3)占用或损坏楼梯、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房(棚)等公用部位、设施及公共场所(地);

(4)擅自损坏、拆除、改造供电、供水、供气、通讯、排水、排污、消防等公用设施;

(5)不按规定堆放物品、丢弃垃圾、高空抛物;

(6)违反规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有毒、有害、危险物质及饲养家禽、宠物等;。

(7)践踏、占用绿化地，损坏、涂划园林建筑小品;

(8)影响市客观瞻或本物业外观的乱搭、乱贴、乱挂、设立广告牌等;

(9)随意停放车辆和鸣喇叭，制造超过规定标准的噪音;

(10)利用房屋进行危害公共利益或其他不道德的行为;

(11)法律、法规及政府规定禁止的其他行为。

二、业主大会和业主管理委员会

1.业主大会是由全体业主组成，决定本物业管理重大事项的业主自治管理组织。

业主管理委员会是业主大会的常设(执行)机构，经政府部门批准成立后，维护全体业主的物业权益，依法行使各项权利。业主大会和业主管理委员会均应接受市、区物业管理主管部门的指导与监督。

2.第一次业主大会，在本物业交付使用且住用率达到百分之五十以上时，由区物业管理主管部门会同开发建设单位或其委托的物业管理单位，按法定程序和形式召集，并选举产生首届业主管理委员会。

3.本物业所有享有投票权的已住用业主，均应按时出席业主大会，参加投票，行使法定权利，承担法定责任。

4.业主应亲自出席业主大会并投票，或委托他人出席和投票，否则视作弃权，并应服

从业主大会作出的决定。委托他人投票的，必须出具授权委托书，否则该项委托无效。授

权委托书必须有业主签字，如业主为法人，须加盖法人公章。

5.业主大会可以采用会议或书面征求意见等形式;会议表决采取投票、举手等形式。

6.业主管理委员会成立后，负责召集此后的业主大会，并每年至少召开一次。

经持有百分之十以上投票权的业主提议，业主管理委员会应于接到该项提议后十四天内就其提议召开业主大会。

业主委员会应于召开业主大会七天前将会议地点、时间、内容、方式及其他事项予以

公告并报告区物业管理主管部门。

7.业主大会必须有已住用业主中持有百分之五十以上投票权的业主出席才能举行;如经已住用业主中持有百分之五十以上投票权的业主决定，可以推迟召开业主大会。

8.业主大会的出席人数达到规定人数时，在会上提出的需经决定的事项，由出席会议的业主表决，以过半数通过有效。

9.业主投票时，以每套单元式住宅为一票;非住宅房屋每一百平方米建筑面积为一票3一百平方米以下的每份房地产证书一票。

10.业主大会的决定和业主管理委员会章程的内容不得与宪法、法律、法规和政策相抵触。违反规定的，区物业管理主管部门有权予以纠正或撤销。

三、违约责任

1.违反本公约业主义务条款中1.3.4.5.6.7.9.10项规定的，物业管理公司有权处

理，并要求限期整改;逾期不整改的，有权强制整改，包括采取停水、停电、停气等催改措施;对本物业公共利益造成损失的，物业管理单位有权要求责任人予以赔偿并承担违约

金;强制整改措施予以公告，赔偿金和违约金纳入本物业公共收入。赔偿金和违约金的项

目及标准，由物业管理公司与业主管理委员会议定，业主管理委员会未成立的，经区物业

管理主管部门核准后执行。

2.业主不按规定缴交管理服务费、房屋本体维修基金等费用以及赔偿金、违约金的，处以每日千分之三的滞纳金;无正当理由逾期三个月仍拒绝缴交的，物业管理公司可采取停水、停电、停气等催缴措施。

四、其他事项

1.本公约由开发建设单位或受其委托的物业管理单位报区物业管理主管部]司审核

批准，在办理住用手续时由业主签字，并经百分之十五的已住用业主签字后生效。

2.本公约对本物业所有业主和非业主使用人具有同等效力。业主更换，本公约继续

有效。

3.业主大会可以根据本物业的实际情况对本公约进行修改补充，并提前报区物业管

理主管部门核准备案。修改补充条款自业主大会通过之日起生效，无须经业主重新签订。

4.业主之间、业主与业主管理委员会之间、业主与物业管理公司之间因本公约发生

的纠纷，协商不成的，提请市物业管理主管部门调解，或提交深圳市仲裁委员会依法裁决。

5.本公约一式三份，业主、业主管理委员会、物业管理公司各执一份。

本业主所拥有物业：

住宅：栋号

商业用房： 栋 号(店、铺)

其他：

所在单位：

电话：(宅)(办公室)

业主(签章)：

年 月 日

**业主公约主要内容 业主公约是由谁制定篇五**

为加强\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（以下行称“本物业”）的物业管理，维护全体业主的合法权益，保障物业的安全与合理使用，维护公共秩序，创造优良环境，同意签订本公约，并共同遵守。

一、业主的权利、义务

业主是指房地产所有权人。

（一）权利

1.依法享有所拥有物业的各项权利；

2.依法合理使用房屋建筑共用设施、共同部位和本物业内公用设施和公共场所（地）的权利；

3.有权按有关规定进行室内装饰装修；

4.有权自己或聘请他人对物业自用部位的各种管道、电线、水箱以及其他设施进行合法修缮，但法规政策规定必须由专业部门或机构施工的除外；

5.有权根据房屋建筑共同部位、共用设施设备和属物业管理范围的市政公用设施的状况，建议物业管理公司及时组织修缮；

6.有权参加业主大会，并拥有对本物业。重大管理决策的表决权；

7.有权就物业管理的有关事项向业主管理委员会、物业管理公司提出质询，并得到答复；

8.有权要求业主管理委员会和物业管理公司按照规定的期限定期公布物业管理收支账目；

9.有权对物业管理工作提出建议、意见或批评

10.有权向物业管理主管部门进行投诉或提出意见与建议；

11.有权要求房屋建设毗连部位的其他维修责任人承担维修养护责任，对方不维修养护或不予配合的，可要求业主管理委员会或物业管理公司强制维修养护，按规定分摊费用。

（二）义务

1.在使用、经营、转让所拥有物业时，应遵守物业管理法规政策规定；：

2.执行和服从业主管理委员会或业主大会的决议、决定；

3.自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好；

4.按规定缴交物业管理服务费、房屋本体维修基金等费用；

5.业主如需进行室内装饰装修，必须遵守本物业装饰装修管理规定，并填写申请表，报物业管理公司审查批准后，向物业管理公司缴交装饰装修押金方可按规定施工，完工后由物业管理公司进行查验，如无违规、违章情况或妨碍他人正常使用物业的现象（如渗、漏、堵、冒等），押金予以退还，否则视违章情况予以扣除并限期整改；如属统一清运垃圾和粉刷楼梯的，还应同时交纳垃圾清运费和粉刷费；如有额外使用公用设施（如电梯、供电增容等）的，还应承担相应的补偿费用。

6.业主如请物业管理公司对其自用部位及设施设备、毗连部位及设施设备进行维修、养护，应支付有关费用；

7.明白并承诺与其他非业主使用人在建立合法使用、维护、改造所拥有物业的法律关系时，应告知并要求对方遵守本物业管理的有关规定和本业主公约，并承担连带责任；

8.明白并承诺业主及非业主使用人与物业管理公司在本物业内不存在人身、财产保管或保险关系（另有专门合同规定除外）；

9.在本物业范围内，不得有下列行为：

（1）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；

（2）对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建；

（3）占用或损坏楼梯、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房（棚）等公用部位、设施及公共场所（地）；

（4）擅自损坏、拆除、改造供电、供水、供气、通讯、排水、排污、消防等公用设施；

（5）不按规定堆放物品、丢弃垃圾、高空抛物；

（6）违反规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有毒、有害、危险物质及饲养家禽、宠物等；

（7）践踏、占用绿化地，损坏、涂划园林建筑小品；

（8）影响市客观瞻或本物业外观的乱搭、乱贴、乱挂、设立广告牌等；

（9）随意停放车辆和鸣喇叭，制造超过规定标准的噪音；

（10）利用房屋进行危害公共利益或其他不道德的行为；

（11）法律、法规及政府规定禁止的其他行为。

二、业主大会和业主管理委员会

1.业主大会是由全体业主组成，决定本物业管理重大事项的业主自治管理组织。

业主管理委员会是业主大会的常设（执行）机构，经政府部门批准成立后，维护全体业主的物业权益，依法行使各项权 r抵鞔蠡岷鸵抵鞴芾砦 被峋  邮苁小⑶ 镆倒芾碇鞴懿棵诺闹傅加爰喽健 br>

2.第一次业主大会，在本物业交付使用且住用率达到百分之五十以上时，由区物业管理主管部门会同开发建设单位或其委托的物业管理单位，按法定程序和形式召集，并选举产生首届业主管理委员会。

3.本物业所有享有投票权的已住用业主，均应按时出席业主大会，参加投票，行使法定权利，承担法定责任。

4.业主应亲自出席业主大会并投票，或委托他人出席和投票，否则视作弃权，并应服从业主大会作出的决定。委托他人投票的，必须出具授权委托书，否则该项委托无效。授权委托书必须有业主签字，如业主为法人，须加盖法人公章。

5.业主大会可以采用会议或书面征求意见等形式；会议表决采取投票、举手等形式。

6.业主管理委员会成立后，负责召集此后的业主大会，并每年至少召开一次。

经持有百分之十以上投票权的业主提议，业主管理委员会应于接到该项提议后十四天内就其提议召开业主大会。

业主委员会应于召开业主大会七天前将会议地点、时间、内容、方式及其他事项予以公告并报告区物业管理主管部门。

7.业主大会必须有已住用业主中持有百分之五十以上投票权的业主出席才能举行；如经已住用业主中持有百分之五十以上投票权的业主决定，可以推迟召开业主大会。

8.业主大会的出席人数达到规定人数时，在会上提出的需经决定的事项，由出席会议的业主表决，以过半数通过有效。

9.业主投票时，以每套单元式住宅为一票；非住宅房屋每一百平方米建筑面积为一票3一百平方米以下的每份房地产证书一票。

10.业主大会的决定和业主管理委员会章程的内容不得与宪法、法律、法规和政策相抵触。违反规定的，区物业管理主管部门有权予以纠正或撤销。

三、违约责任

1.违反本公约业主义务条款中1.3.4.5.6.7.9.10项规定的，物业管理公司有权处理，并要求限期整改；逾期不整改的，有权强制整改，包括采取停水、停电、停气等催改措施；对本物业公共利益造成损失的，物业管理单位有权要求责任人予以赔偿并承担违约金；强制整改措施予以公告，赔偿金和违约金纳入本物业公共收入。赔偿金和违约金的项目及标准，由物业管理公司与业主管理委员会议定，业主管理委员会未成立的，经区物业管理主管部门核准后执行。

2.业主不按规定缴交管理服务费、房屋本体维修基金等费用以及赔偿金、违约金的，处以每日千分之三的滞纳金；无正当理由逾期三个月仍拒绝缴交的，物业管理公司可采取停水、停电、停气等催缴措施。

四、其他事项

1.本公约由开发建设单位或受其委托的物业管理单位报区物业管理主管部门审核批准，在办理住用手续时由业主签字，并经百分之十五的已住用业主签字后生效。

2.本公约对本物业所有业主和非业主使用人具有同等效力。业主更换，本公约继续有效。

3.业主大会可以根据本物业的实际情况对本公约进行修改补充，并提前报区物业管理主管部门核准备案。修改补充条款自业主大会通过之日起生效，无须经业主重新签订。

4.业主之间、业主与业主管理委员会之间、业主与物业管理公司之间因本公约发生的纠纷，协商不成的，提请市物业管理主管部门调解，或提交深圳市仲裁委员会依法裁决。

5.本公约一式三份，业主、业主管理委员会、物业管理公司各执一份。

本业主所拥有物业：\_\_\_\_\_\_

住宅：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_栋号

商业用房：\_\_\_\_\_栋\_\_\_\_\_号

其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

所在单位：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

业主（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

**业主公约主要内容 业主公约是由谁制定篇六**

为加强、（以下行称“本物业”）的物业管理，维护全体业主的合法权益， 保障物业的安全与合理使用，维护公共秩序，创造优良环境，同意签订本公约，并共同遵 守。

一、业主的权利、义务 业主是指房地产所有权人。

（一）权利

1.依法享有所拥有物业的各项权利；

2.依法合理使用房屋建筑共用设施、共同部位和本物业内公用设施和公共场所（地）的权利；

3.有权按有关规定进行室内装饰装修；

4.有权自己或聘请他人对物业自用部位的各种管道、电线、水箱以及其他设施进行合法修缮，但法规政策规定必须由专业部门或机构施工的除外；

5.有权根据房屋建筑共同部位、共用设施设备和属物业管理范围的市政公用设施的状况，建议物业管理公司及时组织修缮；

6.有权参加业主大会，并拥有对本物业。重大管理决策的表决权；

7.有权就物业管理的有关事项向业主管理委员会、物业管理公司提出质询，并得到答复；

8.有权要求业主管理委员会和物业管理公司按照规定的期限定期公布物业管理收支账目；

9.有权对物业管理工作提出建议、意见或批评 10.有权向物业管理主管部门进行投诉或提出意见与建议； 11.有权要求房屋建设毗连部位的其他维修责任人承担维修养护责任，对方不维修养护或不予配合的，可要求业主管理委员会或物业管理公司强制维修养护，按规定分摊费用。

（二）义务

1.在使用、经营、转让所拥有物业时，应遵守物业管理法规政策规定；

2.执行和服从业主管理委员会或业主大会的决议、决定；

3.自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好；

4.按规定缴交物业管理服务费、房屋本体维修基金等费用；

5.业主如需进行室内装饰装修，必须遵守本物业装饰装修管理规定，并填写申请表，报物业管理公司审查批准后，向物业管理公司缴交装饰装修押金方可按规定施工，完工后由物业管理公司进行查验，如无违规、违章情况或妨碍他人正常使用物业的现象（如渗、漏、堵、冒等），押金予以退还，否则视违章情况予以扣除并限期整改；如属统一清运垃圾和粉刷楼梯的，还应同时交纳垃圾清运费和粉刷费；如有额外使用公用设施（如电梯、供电增容等）的，还应承担相应的补偿费用。

6.业主如请物业管理公司对其自用部位及设施设备、毗连部位及设施设备进行维修、养护，应支付有关费用；

7.明白并承诺与其他非业主使用人在建立合法使用、维护、改造所拥有物业的法律关系时，应告知并要求对方遵守本物业管理的有关规定和本业主公约，并承担连带责任；

8.明白并承诺业主及非业主使用人与物业管理公司在本物业内不存在人身、财产保管或保险关系（另有专门合同规定除外）；

9.在本物业范围内，不得有下列行为： （1）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； （2）对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建； （3）占用或损坏楼梯、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房（棚）等公用部位、设施及公共场所（地）； （4）擅自损坏、拆除、改造供电、供水、供气、通讯、排水、排污、消防等公用设施； （5）不按规定堆放物品、丢弃垃圾、高空抛物； （6）违反规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有毒、有害、危险物质及饲养家禽、宠物等；。 （7）践踏、占用绿化地，损坏、涂划园林建筑小品； （8）影响市客观瞻或本物业外观的乱搭、乱贴、乱挂、设立广告牌等； （9）随意停放车辆和鸣喇叭，制造超过规定标准的噪音； （10）利用房屋进行危害公共利益或其他不道德的行为； （11）法律、法规及政府规定禁止的其他行为。

二、业主大会和业主管理委员会

1.业主大会是由全体业主组成，决定本物业管理重大事项的业主自治管理组织。 业主管理委员会是业主大会的常设（执行）机构，经政府部门批准成立后，维护全体业主的物业权益，依法行使各项权利。业主大会和业主管理委员会均应接受市、区物业管理主管部门的指导与监督。

2.第一次业主大会，在本物业交付使用且住用率达到百分之五十以上时，由区物业管理主管部门会同开发建设单位或其委托的物业管理单位，按法定程序和形式召集，并选举产生首届业主管理委员会。

3.本物业所有享有投票权的已住用业主，均应按时出席业主大会，参加投票，行使法定权利，承担法定责任。

4.业主应亲自出席业主大会并投票，或委托他人出席和投票，否则视作弃权，并应服 从业主大会作出的决定。委托他人投票的，必须出具授权委托书，否则该项委托无效。授 权委托书必须有业主签字，如业主为法人，须加盖法人公章。

5.业主大会可以采用会议或书面征求意见等形式；会议表决采取投票、举手等形式。

6.业主管理委员会成立后，负责召集此后的业主大会，并每年至少召开一次。 经持有百分之十以上投票权的业主提议，业主管理委员会应于接到该项提议后十四天内就其提议召开业主大会。 业主委员会应于召开业主大会七天前将会议地点、时间、内容、方式及其他事项予以 公告并报告区物业管理主管部门。

7.业主大会必须有已住用业主中持有百分之五十以上投票权的业主出席才能举行；如经已住用业主中持有百分之五十以上投票权的业主决定，可以推迟召开业主大会。

8.业主大会的出席人数达到规定人数时，在会上提出的需经决定的事项，由出席会议的业主表决，以过半数通过有效。

9.业主投票时，以每套单元式住宅为一票；非住宅房屋每一百平方米建筑面积为一票3一百平方米以下的每份房地产证书一票。

10.业主大会的决定和业主管理委员会章程的内容不得与宪法、法律、法规和政策相抵触。违反规定的，区物业管理主管部门有权予以纠正或撤销。

三、违约责任

1.违反本公约业主义务条款中1.3.4.5.6.7.9.10项规定的，物业管理公司有权处 理，并要求限期整改；逾期不整改的，有权强制整改，包括采取停水、停电、停气等催改措施；对本物业公共利益造成损失的，物业管理单位有权要求责任人予以赔偿并承担违约 金；强制整改措施予以公告，赔偿金和违约金纳入本物业公共收入。赔偿金和违约金的项 目及标准，由物业管理公司与业主管理委员会议定，业主管理委员会未成立的，经区物业 管理主管部门核准后执行。

2.业主不按规定缴交管理服务费、房屋本体维修基金等费用以及赔偿金、违约金的，处以每日千分之三的滞纳金；无正当理由逾期三个月仍拒绝缴交的，物业管理公司可采取停水、停电、停气等催缴措施。

四、其他事项

1.本公约由开发建设单位或受其委托的物业管理单位报区物业管理主管部］司审核 批准，在办理住用手续时由业主签字，并经百分之十五的已住用业主签字后生效。

2.本公约对本物业所有业主和非业主使用人具有同等效力。业主更换，本公约继续 有效。

3.业主大会可以根据本物业的实际情况对本公约进行修改补充，并提前报区物业管 理主管部门核准备案。修改补充条款自业主大会通过之日起生效，无须经业主重新签订。

4.业主之间、业主与业主管理委员会之间、业主与物业管理公司之间因本公约发生 的纠纷，协商不成的，提请市物业管理主管部门调解，或提交深圳市仲裁委员会依法裁决。 5.本公约一式三份，业主、业主管理委员会、物业管理公司各执一份。

本业主所拥有物业： 住宅：栋号 商业用房： 栋 号（店、铺） 其他：

所在单位：

电话：（宅）（办公室）

业主（签章）：

**业主公约主要内容 业主公约是由谁制定篇七**

为加强\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称“本物业”)的物业管理，维护全体业主的合法权益，保障物业的安全与合理使用，维护公共秩序，创造优良环境，同意签订本公约，并共同遵守。

一、业主的权利、义务

业主是指房地产所有权人。

(一)权利：

l、依法享有所拥有物业的各项权利;

2、依法合理使用房屋建筑共用设施、共同部位和本物业内公用设施和公共场所(地)的权利;

3、有权按有关规定进行室内装饰装修;

4、有权自己或聘请他人对物业自用部位的各种管道、电线、水箱以及其他设施进行合法修缮，但法规政策规定必须由专业部门或机构施工的除外;

5、有权根据房屋建筑共同部位、共用设施设备和属物业管理范围的市政公用设施的状况，建议物业管理公司及时组织修缮;

6、有权参加业主大会，并拥有对本物业重大管理决策的表决权;

7、有权就物业管理的有关事项向业主管理委员会、物业管理公司提出质询，并得到答复;

8、有权要求业主管理委员会和物业管理公司依照规定的期限定期公布物业管理收支帐目;

9、有权对物业管理工作提出建议、意见或批评;

10、有权向物业管理主管部门进行技诉或提出意见与建议;

11、有权要求房屋建设毗连部位的其他维修责任人承咀维修养护责任，对方不维修养护或不予配合的，可要求业主管理委员会或物业管理公司强制维修养护，按规定分摊费用

(二)义务

l、在使用、经营、转让所拥有物业时，应遵守物业管理法规政策规定;

2、执行和服从业主管理委员会或业主大会的决议、决定;

3、自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好;

4、按规定缴交物业管理服务费、房屋本体维修基金等费用;

5、业主如需进行室内装饰装修，必须遵守本物业装饰装修管理规定，并填写申请表，报物业管理公司审查批准后，向物业管理公司缴交装饰装修押金方可按规定施工，完工后物业管理公司进行查验，如无违规、违章情况或妨碍他人正常使用物业的现象(如渗、漏、堵、冒等)，押金予以退还，否则视违章情况予以扣除并限期整改;如属统一清运垃圾和粉刷楼梯的，还应同时交纳垃圾清运费和粉刷费;如有额外使用公共设施(如电梯、供电增容等)的，还应承担相应的补偿费用。

6、业主如请物业管理公司对其自用部位及设施设备、毗连部位及设施设备进行维修、养护、应支付有关费用;

7、明白并承诺与其他非业主使用人在建立合法使用、维护、改造所拥有物业的法律关系时，应告知并要求对方遵守本物业管理的有关规定和本业主公约，并承担连带责任;

8、明白并承诺业主及非业主使用人与物业管理公司在本i物业内不存在人身、财产保管或保险关系(另有专门合同规定e除外)。

9、在本物业范围内，不得有下列行为：

(1)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;

(2)对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建;

(3)占用或损坏楼梯、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房(棚)等公用部位、设施及公共场所(地);

(4)擅自损坏、拆除、改造供电、供水、供气、通讯、排水、排污、消防等公用设施;

(5)不按规定堆放物品、丢弃垃圾、高空抛物;

(6)违反规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有毒、有害、危险物质及饲养家禽、宠物等;

(7)践踏、占用绿化地，损坏、涂划园林建筑小品;

(8)影响市容观瞻或本物业外观的乱搭、乱贴、乱挂、设立广告牌等;

(9)随意停放车辆和鸣喇叭，制造超过规定标准的噪音;

(10)利用房屋进行危害公共利益或其他不道德的行为;

(11)法律、法规及政府规定禁止的其他行为。

二、业主大会和业主管理委员会

1、业主大会是由全体业主组成，决定本物业管理重大事项的业主自治管理组织。

业主管理委员会是业主大会的常设(执行)机构，经政府部门批准成立后，维护全体业主的物业权益，依法行使各项权利。

业主大会和业主管理委员会均应接受市、区物业管理主管部门的指导与监督。

2、第一次业主大会，在本物业交付使用且住用率达到百分之五十以上时，由区物业管理主管部门会同开发建设单位或其委托的物业管理单位，按法定程序和形式召集，并选举产生首届业主管理委员会。

3、本物业所有享有技票权的己住用业主，均应按时出席业主大会，参加投票，行使法定权利，承担法定责任。

4、业主应亲自出席业主大会并投票，或委托他人出席和投票，否则视作弃权，并应服从业主大会作出的决定。委托他人投票的，必须出具授权委托书，否则该项委托无效。授权委托书必须有业主签字，如业主为法人，须加盖法人公章。

5、业主大会可以采用会议或书面征求意见等形式;会议表决采取投票、举手等形式。

6、业主管理委员会成立后，负责召集此后的业主大会，并每年至少召开一次。

经持有百分之十以上投票权的业主提议，业主管理委员会应于接到该项提议后十四天内就其提议召开业主大会。

业主委员会应于召开业主大会七天前将会议地点、时间内容、方式及其他事项予以公告并报告区物业管理主管部门。

7、业主大会必须有己住用业主中持有百分之五十以上投票权的业主出席才能举行;如经已住用业主中持有百分之五十以上投票权的业主决定，可以推迟召开业主大会。

8、业主大会的出席人数达到规定人数时，在会上提出的决定的事项，由出席会议的业主表决，以过半数通过有效。

9、业主投票时，以每套单元式住宅为一票;非住宅房屋每平方米建筑面积为一票;一百平方米以下的每份房地产一票。

l0、业主大会的决定和业主管理委员会章程的内容不得与宪怯、法律、法规和政策相抵触。违反规定的，区物业管理主门有权予以纠正或撤销。

三、违约责任

1、违反本公约业主义务条款中1、3、4、5、6、7、9、10项规定的，物业管理公司有权处理，并要求限期整改;逾期不整改的，有权强制整改，包括采取停水、停电、停气等催改措施;对业公共利益造成损失的，物业管理单位有权要求责任人措偿并承担违约金;强制整改措施予以公告，赔偿金和违约金纳入本物业公共收入。赔偿金和违约金的项目及标准，由管理公司与业主管理委员会议定，业主管理委员会未成立的，经区物业管理主管部门核准后执行。

**业主公约主要内容 业主公约是由谁制定篇八**

业主公约(示范文本)

第一章 总则

第二章 物业状况

第三章 公约中各主体情况

第四章 业主的权利和义务

第五章 开发企业的权利和义务

第六章 物业管理企业的权利和义务

第七章 物业管理服务内容

第八章 物业管理费与公共维修基金

第九章 房屋使用、管理、维修的具体规定

第十章 业主大会及业主委员会

第十一章 违约责任

第十二章 附则

第一章 总则

第一条 立约目的

本公约的立约目的如下所列：

1.阐明本小区(公寓、别墅、大厦)业主、开发企业、物业管理企业的权利和义务。

2.规定对本小区(公寓、别墅、大厦)内各单元及共用部位及共用设施设备的管理、保养、保险、维修,达到对本小区(公寓、别墅、大厦)的统一管理,使各业主有效享有其购置的单元,使得小区(公寓、别墅、大厦)内环境整齐、卫生、清洁、美观,使得建筑物的使用期限延长。

3.规定业主大会及业主委员会的设立及职责,以保障民主决策、维护业主的合法权益。

第二条 本公约在各方签署列为本公约附件的承诺书后生效。因此,本小区(公寓、别墅、大厦)的所有业主(包括其受让人)、开发企业、物业管理企业均受本公约的约束。

第二章 物业状况

第三条 物业名称：

第四条 物业坐落：

第五条 物业四至：

第六条 土地使用权面积及使用期限：

第七条 国有土地使用权证文号：

第八条 总建筑面积及划分单元：

第九条 共用部位：

第十条 共用设施设备： 第三章 公约中各主体情况

第十一条 开发企业：

名 称：

注册地址：

邮 编：

法定代表人：

注册资本：

联系电话：

联系人：

第十二条 业主投票权分配原则：

1.业主指在小区(公寓、别墅、大厦)中拥有全部或部分房屋所有权及相应土地使用权的公民、法人或其他组织。业主(包括业主代理人)以其所代表的房屋套数行使表决权,每一套房屋拥有一票投票表决权。

2.如业主房屋超过 平方米的,(此数额为所有业主房屋建筑面积的平均数)每超过前述1倍的业主多拥有一票投票表决权,拥有表决权的票数依此类推。同一业主(包括同一房屋的多个房屋共有人作为业主的)拥有多票投票表决权的,不得分开行使。

第十三条 物业管理企业：

1.开发企业在物业销售前选聘的物业管理企业名称为：

2.物业管理资质证书号：

3.注册地址：

4.邮 编：

5.法定代表人：

6.注册资本：

7.联系电话：

8.联 系 人：

9.在业主委员会成立前,除下列情况外,开发企业不得变更物业管理企业：

a.该企业被取消物业管理资质;

b.该企业被吊销营业执照;

c.该企业宣布解散或进入破产清算程序;

d.该企业与其他企业合并或分立。

10.业主委员会成立后可以按国家及当地有关规定解聘和重新选聘物业管理企业,重新选聘的物业管理企业应签署本公约附件的承诺书(届时可以调整),本公约在其签署承诺书后对其产生约束力。

第四章 业主的权利和义务

第十四条 业主的权利：

1.对其购置的房屋享有占有、使用、收益和处分权;

2.有权按规定和设置目的使用共用部位和共用设施设备,对共用部位、共用设施设备和相关场地使用情况有知情权和监督权;

3.有权提出制定和修改业主公约、业主大会议事规则的建议;

4.有权要求召开、参加业主大会,享有业主委员会委员的选举权和被选举权;

5.对物业管理的重大事项享有表决权;

6.有权监督业主委员会、物业管理企业的工作,并向业主委员会、物业管理企业就物业管理的有关问题提出意见、建议和要求;

7.有权向物业管理行政主管部门投诉;

8.有权按有关规定进行房屋自用部位的装饰装修;

9.有权自行聘请他人对物业自用部位设施设备进行维修、养护;

10.有权根据房屋建筑共用部位、共用设施设备的状况,建议物业管理企业及时修缮;

11.有权监督共用部位、共用设施设备专项维修基金的管理和使用;

12.有权监督物业管理的收费情况,并要求业主委员会和物业管理企业按照规定的期限公布物业管理服务费用收支账目,并接受审核;

13.有权要求异产毗连部位的其他维修责任人承担维修养护责任。对方拒不维修并造成他人损失的,可向业主委员会投诉直至提请有关部门调解、仲裁或诉讼;

14.法律、法规规定的其他权利。

第十五条 业主的义务：

1.签署本公约所附《承诺书》(见附件),承诺遵守本公约的所有条款;

2.转让或出租所拥有的独立单元时,应提前30日书面通知物业管理企业,并要求受让人或承租人签署《承诺书》(见附件),承诺遵守本公约的所有条款;(其他物业使用人亦应遵守)

3.遵守物业管理法律、法规、规章、政策和本公约规定,接受物业管理企业的管理;遵守物业管理企业依有关规定和公约订立的本物业管理区域内的规章制度;

4.执行业主大会决定及业主大会授权业主委员会做出的决定;

5.按规定和约定缴纳物业管理服务费、共用部位、共用设施设备维修基金及水、电、天然气等能源费用;

6.爱护并合理使用共用部位和共用设施设备;

7.在获得物业管理企业书面同意前,不得在房屋的外墙上安装任何户外遮光帘、遮篷、花架、旗杆、招牌或其他任何伸出物或结构,亦不得堵塞任何窗户、外墙采光通风口;不得在窗户或外墙上安装任何空调或其他固定设施;

8.不得做出与本公约相违背,或引致小区的保险无效或使该保险金提高的行为。如有前述事情发生,则违约的业主对因此而产生的所有损失、损害、费用、诉讼、索赔及要求,或因此引起的额外或增加的保险金对物业管理企业及其他业主负责。如因该业主违约行为引致小区被损毁或侵害,则违约业主须立即将全部重建或修复损毁部份的重建或修复的一切费用支付给物业管理企业;

9.不得在小区内任何部分存放武器、弹药、烟花、危险及易燃物品、存放触犯或可能触犯任何法规或对其他业主及使用者构成损害、滋扰或危险的物品;

10.不得妨碍、阻塞或堵塞任何共用部位、放置或弃置任何垃圾、弃置物或物件于共用部位或共用设施;

11.在获得物业管理企业书面同意前,不得在其房屋内饲养任何宠物;

12.无权直接惩罚或处分物业管理企业所属员工;如对员工作出投诉,须向物业管理企业提出,由物业管理企业采取其认为合适的行动;

13.如果业主所有的房屋长期无人居住或使用,业主应在物业管理企业登记,说明管理费等费用的支付方式;留下有效通讯地址,以便物业管理企业送达有关通知、函件等;同时应关好门、窗,水、电、天然气总阀门等,以确保安全;

14.产权人应约定与使用人之间的权利义务关系、要求使用人遵守本公约的约定,并对其违约行为承担连带责任;

15.法律、法规规定的其他义务。 第五章 开发企业的权利和义务

第十六条 开发企业的权利：

1.开发企业对其拥有的或尚未售出的物业,享有与其他业主同等的权利;

2.业主委员会成立前,开发企业有权选聘物业管理企业对本物业进行管理,与物业管理企业签订《物业管理委托合同》,并依法制定本公约。

第十七条 开发企业义务：

1.开发企业对其拥有的或尚未售出的物业,承担与其他产权人同等的义务。对已竣工尚未出售或尚未交给物业买受人的物业应由开发企业缴纳物业管理费;

2.在保修期间,开发企业应按有关规定承担保修范围内的维修责任,及时处理有关保修事宜;或委托物业管理企业进行处理,而发生的费用由开发企业负责;

3.开发企业应保证在其转让、抵押、出租、批准占有或以其他任何方式处理该物业的任何部分时(已售出部分除外),其受让人、抵押权人或承租人等均应履行开发企业对外已经做出的承诺;

4.物业交付使用时,开发企业应当向物业管理企业移交下列材料：

(1)竣工总平面图;

(2)单体建筑、结构、设备竣工图;

(3)附属公共建筑配套设施、地下管网工程竣工图;

(4)有关设施、设备安装、使用和维护保养技术资料;

(5)各单项工程竣工验收证明材料;

(6)房屋质量保证文件和房屋使用说明文件;

(7)房屋销售清单和产权资料;

(8)公共配套设施的产权及收益归属清单;

(9)物业管理所必须的其他资料。

5.开发企业应按照规定在物业管理区域内配置必要的物业管理用房。 第六章 物业管理企业的权利和义务

第十八条 物业管理企业的权利：

1.按照有关法律、法规和《物业管理委托合同》的约定,制定、实施物业管理的制度包括但不限于《装修守则》、《住户手册》、《房屋使用手册》、《车位管理规定》等;

2.对物业实施管理;

3.按照有关法规、规章和《物业管理委托合同》收取物业管理服务费用;

4.维护物业公共安全环境和秩序,制止违反物业管理制度的行为;

5.协助有关部门对物业的治安、交通、消防等事项进行管理;

6.委托他人协助专项管理。

第十九条 物业管理企业的义务

1.听取业主及使用人的意见和建议,接受业主及业主大会、业主委员会的监督;

2.接受政府有关主管部门的监督指导;

3.重大维护管理事项和年度维护计划应与委托人协商;

4.定期公布共用部位、共用设施设备维修基金收支账目,接受质询和审计;

5.定期公布物业管理费收支账目,接受质询和审计。

第七章 物业管理服务内容

第二十条 物业管理服务的基本内容：

1.小区内房屋建筑及公共服务设施的使用管理、维修养护、巡视检查;

2.共用部位园林绿地的管理养护;

3.共用部位环境卫生的管理服务;

4.公共秩序的维护;

5.参与物业竣工交付使用时的验收交接;

6.入住管理;

7.物业装饰装修施工监督管理;

8.车辆行驶、停放管理及其场地的维修养护;

9.物业档案资料的管理;

10.接受供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视等单位委托代收相关费用;

11.接受产权人委托,提供物业管理委托合同以外的服务项目。

第二十一条 在下列非物业管理企业原因的情况下,物业管理企业不承担管理责任：

1.无法避免的水、电、天然气等燃料或材料短缺,火灾、水灾、地震等不可抗力导致的服务中断;

2.涉及产权人和其他房屋使用人双方的纠纷,而造成的损失;

3.涉及刑事责任、无意或蓄意破坏而造成的损失;

4.涉及业主财物,包括但不限于机动车或非机动车失窃、损坏的;

5.在小区内使用共用设施设备时,因自身原因造成身体伤亡或财产损坏的;

6.物业管理企业无法控制的其他一切原因。 第八章 物业管理费与公共维修基金

第二十二条 物业管理费(以下简称“管理费”) ：

1.管理费标准为： 元/平方米/月(依据物业管理委托合同的约定).

2.管理费包括：物业管理企业酬金;物业管理企业成本和费用(员工薪金、行政费、税费、固定资产折旧等);共用区域的保安费、保洁费、绿化费、保险费、公用事业费(水、电费等);共用设施设备的维修、保养费等;双方约定的其他费用。

3.物业管理企业应在每月第一日从管理费账户内提取当月的物业管理企业酬金,数额不超过物业管理实际支出的 %.

4.业主应在每季度(1月、4月、7月、10月)第一个工作日前向物业管理企业预付当季度管理费。

5.自物业交付使用之日起,无论物业是否占用、出租或空置,业主均须缴付100%的管理费和其他应付费用。

第二十三条 共用部位、共用设施设备维修基金：

1.业主在购买房屋时,须按购房款2%的比例缴交共用部位、共用设施设备维修基金。

2.共用部位、共用设施设备维修基金使用和管理按政府有关文件执行。

3.共用部位、共用设施设备维修基金不敷使用时,经房地产行政主管部门或业主委员会研究决定,按建筑面积比例向业主续筹。

4.业主在出售、转让、抵押或馈赠其房屋时,所缴交的共用部位、共用设施设备维修基金不予退还,随房屋所有权同时过户。

第九章 房屋使用、管理、维修的具体规定

第二十四条 业主、使用人应当遵守法律、法规和规章的规定,按照有利于小区外貌保持、使用安全等原则,妥善处理供水、排污、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。

第二十五条 小区内禁止下列行为：

1.未经政府有关部门批准和业主委员会、物业管理企业同意,擅自改变房屋结构、外貌和用途;

2.擅自移动共用设施设备;

3.在庭院、平台、绿地、道路或其他共用部位、场地搭建建筑物、构筑物;

4.侵占或损坏道路、绿地、花卉树木、艺术景观和文娱、体育及休闲设施;

5.随意倾倒或抛弃垃圾、杂物;

6.堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品,排放有毒害物质或者发出超过规定标准的噪声;

7.私设摊点;

8.利用物业从事危害公共利益、有违社会公共道德的活动;

9.法律、法规及规章禁止的其他行为。

第二十六条 业主或其使用人装饰装修房屋,应当事先将装饰装修方案报经物业管理企业认可,并签订《装饰装修管理协议》。物业管理企业应当将房屋装饰装修的禁止行为和注意事项告知业主或使用人。装饰装修房屋,不得影响共用部位、共用设备设施的正常使用和维修养护以及相邻业主的合法权益,因装饰装修导致共用部位、共用设备设施以及其他业主利益受损,业主或使用人应当承担修复及赔偿责任。

第二十七条 房屋应当按设计用途使用。因特殊情况需要改变使用性质的,应征得业主委员会的书面同意,并报政府有关主管部门批准。物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和公共设施,不得改变用途,确需改变用途的,由业主大会讨论决定并办理有关手续。

第二十八条 因房屋维修或公共利益需要临时占用、挖掘道路、场地的,应当与业主委员会和物业管理企业签订书面协议,并在约定的期限内恢复原状,造成损失的,应作相应赔偿。

第二十九条 利用物业设置广告等经营性设施的,应当在征得业主委员会的书面同意后,方可向有关部门办理报批手续。

第三十条 利用共用部位、共用设施设备经营的应征得业主大会、物业管理企业同意后,按规定办理有关手续,所得收益应补充共用部位、共用设施设备维修基金。

第三十一条 业主转让或者出租房屋时,应当将本公约作为转让合同或租赁合同的必要附件。当事人应将房屋转让或出租情况书面告知物业管理企业。

第三十二条 房屋及其配套设施应当定期维修养护,出现危害物业安全、影响外观或妨碍公共利益的情况时,业主委员会、物业管理企业应督促责任人维修养护。

第三十三条 物业管理企业实施对物业共用部位、共用设施设备进行维修养护时,有关业主和使用人应当给予配合。业主、使用人阻挠维修造成物业损坏及财产损失的,应当负责修复或者赔偿。

第三十四条 物业管理企业进入业主或使用人的单元进行维修工作,应事先通知业主或使用人并取得其同意。紧急情况下无法通知业主或使用人的,物业管理企业可在第三方机构的监督下,进入单元内部,但事后应及时通知业主或使用人。

第三十五条 如房屋因火灾、台风、地震、地陷或其他原因而破坏,以致大部分不能使用,则业主委员会应该召开特别业主大会,决定房屋是否修复或重建以及修复或重建费用的筹集办法;如业主大会决定放弃修复和重建,则业主委员会应拍卖剩余房产,并将拍卖所得与共有部位、共用设施设备维修基金及业主其他共有财产按建筑面积比例返还给各业主。

第十章 业主大会及业主委员会

第三十六条 业主大会的召开与业主委员会：

1.在业主入住率达到 %及以上时,业主代表、开发企业或物业管理企业应在物业所在区县房地产行政主管部门和街道办事处(乡镇人民政府)的指导下、监督下组成业主大会筹备组,在规定的时间内,组织召开业主大会(或业主代表大会)第一次全体会议,选举产生业主委员会。

2.开发企业、物业管理企业逾期不组织召开业主大会的, 区小区办可以指定业主代表自行组织召开业主大会,选举产生业主委员会。

第三十七条 业主大会的职责：

1.制定、修改业主公约和业主大会议事规则;

2.选举、更换业主委员会委员;

3.制定、修改业主委员会章程;

4.监督业主委员会的工作;

5.选聘、解聘物业管理企业;

6.审议、批准物业管理企业的年度工作计划;

7.决定共用部位、共用设施设备维修基金的使用、续筹方案,并监督实施;

8.决定物业管理的其他重大事项。

第三十八条 业主委员会的职责：

1.组织召开业主大会;

2.代表业主与业主大会选聘的物业管理企业签订或解除物业管理合同;

3.监督公共维修基金的使用和管理;

4.听取业主、使用人的意见和建议,监督物业管理企业的管理服务活动;

5.执行业主大会的决议、决定;

6.协助物业管理企业开展各项工作;

7.公约、会议记录、签到簿、出席委托书及有关文件由业主委员会保管,业主或利害关系人如有书面请求阅览,业主委员会不得拒绝。

第十一章 违约责任

第三十九条 业主、开发企业、物业管理企业执行本公约产生的纠纷和争议,可通过协商和调解的方式解决,也可向 市仲裁委员会申请仲裁(或向物业所在地人民法院提起诉讼).第四十条 业主、使用人违反本公约和物业使用管理维修规定的,应承担相应的民事责任。对违反本公约的,业主委员会、相关业主及使用人、物业管理企业可依照本公约向物业管理行政主管部门投诉,也可直接向有管辖权的人民法院(或仲裁机构)提起诉讼(或仲裁).

第四十一条 业主、使用人未按照本公约或《物业管理委托合同》缴纳物业管理费用的,物业管理企业可按每日加收应缴纳费用的 ‰的滞纳金或按约定加收滞纳金。对于超过18个月不缴纳物业管理费的业主,业主委员会、物业管理企业可向房地产行政主管部门申请禁止该业主所欠费物业的转让、出租和抵押,也可向人民法院申请追缴。

第四十二条 业主大会、业主委员会做出的决定违反本公约或公共利益的,业主、物业管理企业可以向政府物业管理行政主管部门或人民法院申请撤销业主大会、业主委员会的决定。

第四十三条 开发企业未履行工程质量保修责任的,业主及业主委员会可要求其赔偿损失。

第四十四条 物业管理企业违反《物业管理委托合同》规定或本公约的,业主及业主委员会可依照合同或本公约追究其经济责任。

第十二章 附则

第四十五条 本公约的效力及于开发企业、业主和物业管理企业。

第四十六条 本公司适用中华人民共和国法律、法规、政府规章有关政策以及 市法规、政府规章和有关政策。公约不得与前述法律、法规、规章、政策相抵触,如有抵触,该条款无效,但不影响其他条款的有效性。

第四十七条 业主委员会拥有对公约的解释权,但在业主委员会成立前,由开发企业解释。业主委员会成立前,开发企业不得对已核准的公约进行修改。业主委员会成立后,可由业主委员会根据业主大会决议对公约进行修改。修改后的公约,应重新申请核准。

第四十八条 本公约报 市国土资源和房屋管理局备案。

第四十九条 本公约向市国土资源和房屋管理局报审一式六份,经核准后,市国土资源和房屋管理局备案两份, 区小区办备案一份,开发企业留存一份,物业管理企业一份,业主委员会一份。

**业主公约主要内容 业主公约是由谁制定篇九**

第一章总则

第一条根据国务院《物业管理条例》、《石家庄物业管理条例》和相关法规、政策，为维护本物业管理区域全体业主、使用人的合法权益，制定本公约。

第二条本公约对物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反公约应当承担的责任等事项依法作出约定，对物业管理区域内全体业主和物业使用人均有约束力。

第二章物业基本情况

第三条本物业管理区域内物业的基本情况

物业名称\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

坐落位置\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

物业类型\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

物业管理区域四至：

东至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

南至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

西至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

北至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第四条根据有关法律法规和物业买卖合同，业主享有以下物业共用部位、共用设施设备的所有权

（一）由单幢建筑物的全体业主共有的共用部位，包括该幢建筑物的承重结构、主体结构，公共门厅、公共走廊、公共楼梯间、户外墙面、屋面、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_等；

（二）由单幢建筑物的全体业主共有的共用设施设备，包括该幢建筑物内的给排水管道、落水管、水箱、水泵、电梯、冷暖设施、照明设施、消防设施、避雷设施等；

（三）由物业管理区域内全体业主共有的共用部位和共用设施设备，包括围墙、池井、照明设施、共用设施设备使用的房屋、物业管理用房等。

第三章物业的使用

第五条业主对物业的专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利，但不得妨碍其他业主正常使用物业。

第六条业主应遵守法律、法规的规定，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与相邻业主的关系。

第七条业主应按设计用途使用物业。因特殊情况需要改变物业设计用途的，业主应在征得相邻业主书面同意后，报有关行政主管部门批准，并告知物业管理企业。

第八条业主或物业使用人对自用部分进行装饰、装修，应当向物业管理企业登记，并与其签订装饰装修管理服务协议。

业主应按装饰装修管理服务协议的约定从事装饰装修行为，遵守装饰装修的注意事项，不得从事装饰装修的禁止行为。

第九条业主应在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用物业共用部位和公共场所。

本物业管理区域的装饰装修施工时间为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，其他时间不得施工。

第十条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。

第十一条业主应按有关规定合理使用水、电、气、暖等共用设施设备，不得擅自拆改。

第十二条业主应按设计预留的位置安装空调，未预留设计位置的，应按物业管理企业指定的位置安装，并按要求做好噪音及冷凝水的处理。

第十三条业主及物业使用人使用电梯，应遵守本物业管理区域的电梯使用管理规定。

第十四条在物业管理区域内行驶和停放车辆，应遵守本物业管理区域的车辆行驶和停车规则。

第十五条本物业管理区域内禁止下列行为

（一）损坏房屋承重结构、主体结构，破坏房屋外貌，擅自改变房屋设计用途；

（二）占用或损坏物业共用部位、共用设施设备及相关场地，擅自移动物业共用设施设备；

（三）违章搭建、私设摊点；

（四）在非指定位置倾倒或抛弃垃圾、杂物；

（五）违反有关规定堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒有害物质，发出超标噪声；

（六）擅自在物业共用部位和相关场所悬挂、张贴、涂改、刻画；

（七）利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动；

（八）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（九）法律、法规禁止的其他行为。

第十六条业主和物业使用人在本物业管理区域内饲养动物不得违反有关规定，并应遵守以下约定

（一）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_；

（二）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第四章物业的维修养护

第十七条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。

第十八条因维修养护物业确需进入相关业主的物业专有部分时，业主或物业管理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。

第十九条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，物业管理企业可向相邻业主说明情况，在第三方（如所在地居委会或派出所或\_\_\_\_\_\_\_\_\_）的监督下，进入相关业主的物业专有部分进行维修养护，事后应及时通知相关业主并做好善后工作。

第二十条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，应当事先征得业主委员会和物业管理企业的同意，并在约定期限内恢复原状。

第二十一条物业存在安全隐患，危及公共利益或其他业主合法权益时，责任人应当及时采取措施消除隐患。

第二十二条业主应当按照下列规定筹集和使用维修资金

（一）按照规定在购买物业时交纳专项维修资金；

（二）专项维修资金不敷使用时，按照业主大会的决定续筹；

（三）专项维修资金使用和管理按照政府有关规定执行。

第五章业主的共同利益

第二十三条为维护业主的共同利益，全体业主同意在物业管理活动中授予物业管理企业以下权利

**业主公约主要内容 业主公约是由谁制定篇十**

北京市业主公约示范文本（示范文本）

为加强本物业的管理，维护全体业主和物业使用人的合法权益，维护公共环境和秩序，保障物业的安全与合理使用，根据国家有关物业管理的法规政策制订本公约。全体业主和物业使用人均须自觉遵守。

一、在使用、经营、转让所拥有物业时，应遵守物业管理法规政策的规定。

二、执行业主委员会或业主大会的决议、决定。

三、委托物业管理企业负责房屋、设施、设备、环境卫生、公共秩序、保安、绿化等管理，全体业主和物业使用人应遵守物业管理企业根据政府有关法规政策和业主委员会委托制定的各项规章制度。

四、全体业主和物业使用人应积极配合物业管理企业的各项管理工作。

五、为业主或物业使用人对物业管理企业的管理工作如有意见或建议，可直接向物业管理企业提出，发生争议时可通过业主委员会协调解决。

六、加强安全防范意识，自觉遵守有关安全防范的规章制度，做好防火防盗工作，确保家庭人身财产安全。

七、业主或物业使用人装修房屋，应遵守有关物业装修的制度，并事先告知物业管理企业。物业管理企业对装修房屋活动进行指导和监督，并将注意事项和禁止行为告知业主和物业使用人。业主或物业使用人违规、违章装修房屋或妨碍他人正常使用物业的现象（如渗、漏、堵、冒等），应当及时纠正，造成他人损失的应承担赔偿损失，对拒不改正的，物业管理公司可采取相应措施制止行为，并及时告知业主委员会并报有关行政管理部门依法处理。

八、业主如委托物业管理企业对其自用部位和毗连部位的有关设施、设备进行维修、养护，应支付相应费用。

九、凡房屋建筑及附属设施设备已经或可能妨碍、危害毗连房屋的他人利益、安全，或有碍外观统一、市容观瞻的，按规定应由业主单独或联合维修、养护的，业主应及时进行维修养护；拒不进行维护的由业主委员会委托物业管理理企业进行维修养护，其费用由当事业主按规定分摊。

十、与其它非业主使用人建立合法租凭关系时，应告知并要求对方遵守本业主公约和物业管理规定，并承担连带责任。

十一、在本物业范围内，不得有下列行为：

（1）擅自改变房屋结构、外貌（含外墙、外门窗、阳台等部位的颜色、形状和规格）、设计用途、功能和布局等；

（2）对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建；

（3）占用或损坏楼梯、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房（棚）等公用设施及场地；

（4）损坏、拆除或改造供电、供水、供气、供暖、通讯、有线电视、排水、排污、消防等公用设施；

（5）随意堆放杂物、丢弃垃圾、高空抛物；

（6）违反规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有毒、有害、危险物质等；

（7）践踏、占用绿化用地；损坏、涂划园林建筑小品；

（8）在公共场所、道路两侧乱设摊点；

（9）影响市容观瞻的乱搭、乱贴、乱挂、设立广告牌；

（10）随意停放车辆；

（11）聚众喧闹、嗓声扰民等危害公共利益或其它不道德的行为；

（12）违反规定饲养家禽、家畜及宠物；

（13）法律、法规及政府规定禁止的其它行为。

十二、人为造成公用设施设备或其它业主设施设备损坏，由造成损坏责任人负责修复或赔偿经济损失。

十三、按规定交纳物业管理企业应收取的各项服务费用。

十四、业主使用本物业内有偿使用的文化娱乐体育设施和停车场等公用设施、场地时，应按规定交纳费用。

十五、自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好。

十六、加强精神文明建设，弘扬社会主义道德风尚，互助友爱，和睦相处，共同创造良好的工作和生活环境。

**业主公约主要内容 业主公约是由谁制定篇十一**

城市住宅区业主公约

为加强住宅区各类物业管理，保障本住宅区物业的安全与合理使用，维护住宅区的公共秩序，创造良好的生活环境，同意签订本公约，并共同遵守。

一、 本住宅区情况

1. 地点 区 路;

2. 总占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

3. 总建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其中：住宅 \_\_\_\_\_平方米，非住宅 \_\_\_\_\_平方米(商业用房 \_\_\_\_\_平方米，(商业用房 \_\_\_\_\_平方米，其他 \_\_\_\_\_平方米);

4. 楼宇\_\_\_\_\_栋\_\_\_\_\_套;其中：高层楼宇\_\_\_\_\_栋\_\_\_\_\_套，多层楼宇\_\_\_\_\_\_栋\_\_\_套;

5. 业主数量：\_\_\_\_\_\_ 个;

6. 管委会财产：

公用设施专用基金\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

物业管理用房\_\_\_\_\_方米，其中：管委会 \_\_\_\_\_平方米，物业管理公司 \_\_\_\_\_平方米;

商业用房 \_\_\_\_\_平方米;

其他;

7. 公用设施及公共场所(地)状况：

道路：车行道\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_方米;人行道 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

园林绿化地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

教育设施：中学\_\_\_\_\_所，建筑面积 \_\_\_\_\_平方米;小学\_\_\_\_\_所，建筑面积 \_\_\_\_\_平方米;幼儿园 所，建筑面积 \_\_\_\_\_平方米;

文体设施：文娱活动中心\_\_\_\_\_个，建筑面积 \_\_\_\_\_平方米;网球场 个，占地面积 \_\_\_\_\_平方米;门球场\_\_\_\_\_个，占地面积 \_\_\_\_\_平方米;游泳池\_\_\_\_\_个，建筑面积 \_\_\_\_\_平方米;儿童游乐场所\_\_\_\_\_个，占地面积 \_\_\_\_\_平方米;

其他：

\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

b、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

c、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

路灯 盏;庭园灯 盏;其他为灯：\_\_\_、 b、\_\_\_\_\_

污水检查井 个，排污管 米;雨水检查井 个，雨水管 米;化粪池 座;明沟 米;暗沟 米;

(7)消防水泵头接口 个;

(8)停车场 个，总占地面积 \_\_\_\_\_平方米，车位 个;

(9)综合楼\_\_\_\_座，建设面积\_\_\_\_平方米，其中：\_\_\_、 b、

(10)肉菜市场 个，建筑面积 \_\_\_\_\_平方米;

(11)邮电局(所) 个，建筑面积 \_\_\_\_\_平方米;

(12)影剧院 座，建筑面积 \_\_\_\_\_平方米;

(13)医院 座，建筑面积 \_\_\_\_\_平方米;

(14)其他：

以上所有公用设施和公共场所(地0有 、 、 项已竣工音乐会使用，有 、 、 项尚未竣工或交会使作，预计 \_\_\_\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_\_\_\_月可交会使用。

8. 其他事项：

二、 业主大会召集和决定住宅区重大事项的方式

1. 业主大会的召集：

第一次业主大会在住宅交付使用且入住率达到50%以上时，由区住宅管理部门会同开发建设单位或其委托的物业管理公司按法定程序和形式召集，先举产生管委会。

\_\_\_. 由区住宅管理部门牵头与开发建设单位或其委托的物业管理公司组成业主大会筹委会(以下简称筹委会)，筹委会可邀请市住宅主管部门及其他有关部门、单位的人员参加;

b. 筹委会根据有关法规规定，在充分征求业主的意见后提出管委会员候选人名单，并作发大会议程、资料准备等工作;

c. 筹委会在业主大会召开十四天前的士大会召开日期、地点、内容、方式程序及筹委会候选人名单街头住宅区内公告\'

d. 筹委会主任按规定的程序主持业主大会，选出第一届筹委会，完成大会各项议程;

e. 第一届筹委会产生后，经市政府社团登记部门核准登记成立，依法行使各项权利;

f. 住宅所有有投票权的已入住业主，均应按筹委会公告要求，按时出席业主大会，参加投票，行使法定权利，承担法定责任;

g. 各业主明白如不出席业主大会并参加投票表闪，将由自己承担由此而产生的一切后果。

管委会成立后，负责召集此后的业主大会，并每个至少召开一次。

经持有10%以上抽标权的业主提议，管委会应于接到该项提议后十四天内就其所指明的目的如开业主大会。

管委会应于如开业主大会七天前将会议地点、时间、内容、方式及其他事项予以公告。

业主大会由管委会主任主持，如管委会主任缺席，则由管委会副主任主持。

2. 业主大会必须有已入住业主中持有50%以上投票权的业主出席才能举行;如经已入住业主中持有50%以上投票权的业主决定，可以推迟召开业主大会。

3. 业主大会的出席人数达到法定人数时，在会上是出的一切事项，由出席会议的业主表决，以过半数通过。表决可采用书面投票或其他形式。如遇票数相等，则会议的主持人除可投一票普通票外，还可投一票决定票。

4. 大会投票实行住宅房屋一户一票;一百平方米以上的非住宅房屋第一百平方米的建设面积为一票，一百平方米以下有房地产权证书的非住宅房屋每证一票。

5. 在业主大会上，业主应亲自或笋代表投票。委托代表投票，必须于会议召开前一天或管委会主任批准的时间内，向管委会出具授权委托书，否则该项委托无效。授权委托书必须有业主签字。如业主为法人，则须盖该法人公章。

6. 业主可以一栋或数栋楼房为单位，推选楼长，作为推选人的共同代表，参加业主大会，并行使业主的其他物业管理权利。

三、 业主的权利、义务

(一) 业主的权利

1. 依法享有对自己所拥有物业的各项权利;

2. 依法合理使用房屋体公用设施(楼梯、通道、电梯、上下水管道、加压水泵、公用天线、阳台、消防设备等)和住宅区公用设施和公共场所(地)(道路、文化娱乐场所、体育设施、停车场、单车房等)的权利;

3. 有权按有关规定在允许的范围内进行室内装修、维修和改造;

4. 有权自己或聘请他人对房屋自用部位的各种管道、电线、水箱以及其他设施进行合法维修养护;

5. 有机根据房屋的墙面、楼梯间、通道、屋面、下下水管道、公用水箱、加压水泵、电梯、机电设备、公用天线和消防设施等房屋本体公用设施的善，建议物业管理公司及时组织维修养护，其费用从住宅维修基金中支出;

6. 有权根据住宅的道路、路灯、沟、渠、池、井、园林绿化地、文化娱乐体育设施、停车场、连廊、自行车房(棚)等到住宅区公用设施及公共场所(地)的状况，建议物业管理公司及时进行维修养护，其费用从管理服务费中支出;

7. 有机要求物业管理公司对住宅区内种违章建筑、违章装修以及违反物烽管理规定的其他行为予以制止、纠正;

8. 有权参加业主大会，并对住宅区的各项管理决策拥有表决权;

9. 有权对本住宅区物业管理的有关事项管委会、和业管理公司提出质询，并在三日内得到答复;

10. 有权要求管委会和物业管理公司按照市政府规定的期限定期公布住宅区物业管理收支帐目;

11. 有权对住宅区的牧业管理提出建议、意见或批评，右要求管委会对物业管理公司的违反事同或有在规定的行为进行干预、处罚;

12. 有权对同其他业主就某一议题要求管委会如集业主大会;

13. 有权就本住宅区的物业管理向市住宅主管部门和区住宅管理部门投拆或提出意见与建议;

14. 有权要求毗连部位的其他维修责任人承担维修责任，对方不维修的，可要求物业管理公司代为维修养护，并按规定分摊维修费用。

(二) 业主的义务

1. 在使用、经营、转让其名下物业时，应遵守有关法律、法规和政策规定;

2. 在使用住宅区物业时，应当遵守下列规定：

未经市政府有关部门批准，不得改变房屋结构、外貌和用途;

不得对房屋内外承重墙、梁、柱、楼板、阳台、天台、屋面及通道进行违章凿、拆、搭、占;

不得堆放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品，但自用生活性燃料外;

不得利用房屋从事危害公共利益的活动;

不得侵害他人的正当权益。

3. 业主如需将其住宅装修，必须遵守《深圳市住宅装修管理规定》，并填写装修申请表，报物业管理公司审查批准后方可施工，接受物业管理公司管理、监督;

4. 房屋室内部分以及供电、供水、供气等分户表后部分(往用户方向)和表前至第一个阀门部分用户负责维修养护;

5. 凡房屋及附属设施有影响市容或可能危害毗连房屋安全及公共安全的，按规定应由业主单独或联合修缮的，业主应及时进行修缮。拒不进行修缮的，由管委会授权物业管理公司修缮，其费用由业主承担;

6. 业主应自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好，不得在任何公共场所违章搭建任何建筑物或堆放、悬挂、弃置物品、垃圾，不得损坏、拆除、改造供电、供水、供气、通讯、交通、排水、排污、消防等公用设备;

7. 在住宅区内不得有下列行为：

践踏、占用绿化地;

占用楼梯间、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房(棚)等公用设施而影响其正常使用功能;

乱抛垃圾、杂物;

影响市容观瞻的乱搭、乱贴、乱挂等;

损坏、涂划园林艺术雕塑;

聚众喧闹;

(7) 随意停放车辆和鸣喇叭;

(8) 发出超过规定标准的噪音;

(9) 排放有毒、有害物质;

(10) 经营锻造、锯木、建筑油漆、危险品、殡仪业以及利用住宅开舞厅、招待所等危害公共利益或影响业主正常生活秩序的行业;

(11) 防碍他人合法使用公用设施及公共场所(地);

(12) 法律、法规及市政府规定禁止的其它行为。

8. 对本住宅区物业管理公司人员在出示工作证(牌)或有关证明后，在合理时间内(上午11：45-12：45，下午6：00-7：00)进入本住宅区任何楼宇内部及共公共部位进行检查、维修、养护或检查业主公约的有关条款是否得到遵守和实施的巡视行为，业主应提供方便，不得拒绝或阻挠;

9. 按规定缴纳应支付的管理服务费和住宅维修基金等;

10. 业主应同时遵守下列城市管理法规、规定，并承诺接受管委会或物业管理公司居此而进行的管理及处罚：

深圳住宅区牧业管理条例及其实施细则;

深圳市公共卫生条例;

深圳市园林绿化管理条例;

深圳市环境噪声管理暂行规定;

深圳房屋租赁管理条例;

深圳市消防管理暂行规定;

(7) 深圳市人民政府关于禁止在市区饲养家禽家畜的通告;

(8) 深圳市人民政府关于禁止在特区内销售燃放烟花爆竹的通告;

(9) 深圳市住宅装修管理规定;

(10) 其他有关住宅区的业管理的法律、法规及政策规定。

11. 业主应承诺自己与其他非主使用人建立合法使用、修缮、改造有关物业的法律关系时，告知对方并要求对方遵守住宅牧业管理规定和本业主公约中的有关规定条款。

四、 业主应付的费用

1. 业主应按月到和业管理公司缴纳管理服务费。管理服务费的标准是：开发建设单位自行或委托物业管理公司管理期间，执行市物价主管部门和市住宅主管部门批准的收费标准;管委会成立后，由其根据本住宅区的实际情况制订，并交业主大会通过后实施。管理服务费的用途：住宅区的通道、路灯、沟、池、井、园林绿化地、文化娱乐体育场所、停车场、连廊、自行车房(栅)等公共设施和公共场所(地)的管理、维修、养护。

2. 业主应按月到物业管理公司缴纳住宅维修基金。住宅维修基金的标准是：0.5元/平方米。由物业管理公司以房屋本体为单位设立专帐代管、公用水箱、加压水泵、电梯、机电设备、公用天线和消防设施等房屋本体公用设施的维修、养护。

3. 业主如进行室内装修，则应在办理申请手续时按有关规定缴纳装修押金，装修完工后由物业管理公司进行检查，如无违章情况则予以返还，否则不予以返还。

4. 业主如请物业管理公司对其自用部位和毗连部位的有关设施、设备进行维修、养护，则应支付有关费用。

5. 业主使用本住宅区有偿使用的文化娱乐体育设施和停车场等公用设施、公共场所(地)时，应按规定缴纳费用。

五、 违约责任

1. 违反业主义务中第2、6、7款规定的，物业管理公司有权制止，并要求其限期改正;逾期不改正的，可进行强制恢复，包括采用停水，停电，停气等催改措施;造成损失的，有权要求赔偿。

2. 业主进行室内装修，如违反《深圳市住宅装修管理规定》，按其中有关规定处理。

3. 业主如延期缴纳应交的管理服务费，住宅维修基金以及有关赔偿款，罚款等费用的，处以每日以千分之三的滞纳金;无正当理由超过三个月不交的，物业管理公司采取停水，停电，停气等催缴措施。

4. 业主无理拒绝，阻挠物业管理公司对房屋本体公用设施和区内公共场所，公用设施的检查、维修、养护以及其他正常管理活动，由此造成损失的，应赔偿损失。

六、 其它事项

1. 本业主公约由前期物业管理单位如实填写第一条\"本住宅区情况\"后印制，并在本住宅区入住率达到30%后组织已入住业主签订。

2. 本业主公约已入住业主中持有过半数以上投票权的业主签订后生效。已生效的业主公约对本住宅区所有业主和非业主使用人具有约束力。

3. 业主大会可以依支根据本住宅区的实际情况对本业主公约进行修改补充，并报市住宅主管部门和区住宅管理部门备案。修改补充条款自业主大会通过之日起生效，无须经业主重新签订。

修改补充条款不得与法律、法规和有关政策规定相抵触，否则区住宅管理部门有权予以纠正或撤消。

4. 本业主公约一式二份，业主和物业管理公司各执一份。

业主(签章)：\_\_\_\_\_\_ 物业管理公司(盖章)：\_\_\_\_\_\_

签约时间：\_\_\_\_\_\_ 代表：\_\_\_\_\_\_

联系地址：\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_

名下物业：住宅：\_\_\_\_\_\_ 栋 房

商业用户 栋 房(店、铺)

**业主公约主要内容 业主公约是由谁制定篇十二**

业主：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

物业管理公司：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

小区内通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

为加强住宅区各类物业管理，保障本住宅区物业的安全与合理使用，维护住宅区的公共秩序，创造良好的生活环境，小区业主与物业公司在平等自愿、公平和诚实信用原则的基础上，经协商一致同意签订本公约，并共同遵守。

第一条 小区情况

1。 地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2。 总占地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

3。 总建筑面积： \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其中：住宅\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，非住宅\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米(商业用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，其他\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米);

4。 楼宇\_\_\_\_\_\_\_栋\_\_\_\_\_\_\_套;其中：高层楼宇\_\_\_\_\_\_\_栋\_\_\_\_\_\_\_套，多层楼宇 \_\_\_\_\_\_\_栋\_\_\_\_\_\_\_套;

5。 业主数量：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_个;

6。 管委会财产：

(1) 公用设施专用基金：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;

(2) 物业管理用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_方米，其中：管委会\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，物业管理公司\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

(3) 商业用房\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

(4) 其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7。 公用设施及公共场所(地)状况：

(1) 道路：车行道\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_方米;人行道\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

(2) 园林绿化地面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米;

(3) 教育设施：幼儿园\_\_\_\_\_\_\_所，建筑面积\_\_\_\_\_\_\_平方米;小学\_\_\_\_\_\_\_所，建筑面积\_\_\_\_\_\_\_平方米;幼教启蒙机构\_\_\_\_\_\_\_所，建筑面积\_\_\_\_\_\_\_平方米;

(4) 文体设施：文娱活动中心\_\_\_\_\_\_\_个，建筑面积\_\_\_\_\_\_\_平方米;网球场\_\_\_\_\_\_\_个，占地面积\_\_\_\_\_\_\_平方米;门球场\_\_\_\_\_\_\_个，占地面积\_\_\_\_\_\_\_平方米;游泳池\_\_\_\_\_\_\_个，建筑面积\_\_\_\_\_\_\_平方米;儿童游乐场所\_\_\_\_\_\_\_个，占地面积\_\_\_\_\_\_\_平方米;

(5)路灯\_\_\_\_\_\_\_盏;庭园灯\_\_\_\_\_\_\_盏;其他为灯：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(6)污水检查井\_\_\_\_\_\_\_个，排污管\_\_\_\_\_\_\_米;雨水检查井\_\_\_\_\_\_\_个，雨水管\_\_\_\_\_\_\_米;化粪池\_\_\_\_\_\_\_座;明沟\_\_\_\_\_\_\_米;暗沟\_\_\_\_\_\_\_米;

(7)消防水泵头接口\_\_\_\_\_\_\_个;

(8)停车场\_\_\_\_\_\_\_个，总占地面积\_\_\_\_\_\_\_平方米，车位\_\_\_\_\_\_\_个;

(9)综合楼\_\_\_\_座，建设面积\_\_\_\_平方米，其中：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(10)其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

以上所有公用设施和公共场所，预计\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_月可交会使用。

8。 其他事项：

(1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第二条 业主大会召集和决定住宅区重大事项的方式

一、业主大会的召集：

1。第一次业主大会在住宅交付使用且入住率达到\_\_\_\_\_%以上时，由区住宅管理部门会同开发建设单位或其委托的物业管理公司按法定程序和形式召集，先举产生管委会。

(1)由区住宅管理部门牵头与开发建设单位或其委托的物业管理公司组成业主大会筹委会(以下简称筹委会)，筹委会可邀请市住宅主管部门及其他有关部门、单位的人员参加;

(2)筹委会根据有关法规规定，在充分征求业主的意见后提出管委会员候选人名单，并作发大会议程、资料准备等工作;

(3)筹委会在业主大会召开十四天前将大会召开日期、地点、内容、方式程序及筹委会候选人名单街头住宅区内公告;

(4)筹委会主任按规定的程序主持业主大会，选出第一届筹委会，完成大会各项议程;

(5)第一届筹委会产生后，经市政府社团登记部门核准登记成立，依法行使各项权利;

(6)住宅所有有投票权的已入住业主，均应按筹委会公告要求，按时出席业主大会，参加投票，行使法定权利，承担法定责任;

(7)各业主明白如不出席业主大会并参加投票表闪，将由自己承担由此而产生的一切后果。

2。管委会成立后，负责召集此后的业主大会，并\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_至少召开一次。

3。经持有\_\_\_\_\_%以上抽标权的业主提议，管委会应于接到该项提议后\_\_\_\_\_天内就其所指明的目的如开业主大会。

4。管委会应于如开业主大会\_\_\_\_\_天前将会议地点、时间、内容、方式及其他事项予以公告。

5。业主大会由管委会主任主持，如管委会主任缺席，则由管委会副主任主持。

6。业主大会必须有已入住业主中持有50%以上投票权的业主出席才能举行;如经已入住业主中持有50%以上投票权的业主决定，可以推迟召开业主大会。

6。业主大会的出席人数达到法定人数时，在会上是出的一切事项，由出席会议的业主表决，以过半数通过。表决可采用书面投票或其他形式。如遇票数相等，则会议的主持人除可投一票普通票外，还可投一票决定票。

7。大会投票实行住宅房屋一户一票;一百平方米以上的非住宅房屋第一百平方米的建设面积为一票，一百平方米以下有房地产权证书的非住宅房屋每证一票。

8。在业主大会上，业主应亲自或笋代表投票。委托代表投票，必须于会议召开前一天或管委会主任批准的时间内，向管委会出具授权委托书，否则该项委托无效。授权委托书必须有业主签字。如业主为法人，则须盖该法人公章。

9。业主可以一栋或数栋楼房为单位，推选楼长，作为推选人的共同代表，参加业主大会，并行使业主的其他物业管理权利。

第三条 业主的权利、义务

(一) 业主的权利

1。 依法享有对自己所拥有物业的各项权利;

2。 依法合理使用房屋体公用设施(楼梯、通道、电梯、上下水管道、加压水泵、公用天线、阳台、消防设备等)和住宅区公用设施和公共场所(地)(道路、文化娱乐场所、体育设施、停车场、单车房等)的权利;

3。 有权按有关规定在允许的范围内进行室内装修、维修和改造;

4。 有权自己或聘请他人对房屋自用部位的各种管道、电线、水箱以及其他设施进行合法维修养护;

5。 有机根据房屋的墙面、楼梯间、通道、屋面、下下水管道、公用水箱、加压水泵、电梯、机电设备、公用天线和消防设施等房屋本体公用设施的善，建议物业管理公司及时组织维修养护，其费用从住宅维修基金中支出;

6。 有权根据住宅的道路、路灯、沟、渠、池、井、园林绿化地、文化娱乐体育设施、停车场、连廊、自行车房(棚)等到住宅区公用设施及公共场所(地)的状况，建议物业管理公司及时进行维修养护，其费用从管理服务费中支出;

7。 有机要求物业管理公司对住宅区内种违章建筑、违章装修以及违反物烽管理规定的其他行为予以制止、纠正;

8。 有权参加业主大会，并对住宅区的各项管理决策拥有表决权;

9。 有权对本住宅区物业管理的有关事项管委会、和业管理公司提出质询，并在三日内得到答复;

10。 有权要求管委会和物业管理公司按照市政府规定的期限定期公布住宅区物业管理收支帐目;

11。 有权对住宅区的牧业管理提出建议、意见或批评，右要求管委会对物业管理公司的违反事同或有在规定的行为进行干预、处罚;

12。 有权对同其他业主就某一议题要求管委会如集业主大会;

13。 有权就本住宅区的物业管理向市住宅主管部门和区住宅管理部门投拆或提出意见与建议;

14。 有权要求毗连部位的其他维修责任人承担维修责任，对方不维修的，可要求物业管理公司代为维修养护，并按规定分摊维修费用。

(二) 业主的义务

1。 在使用、经营、转让其名下物业时，应遵守有关法律、法规和政策规定;

2。 在使用住宅区物业时，应当遵守下列规定：

(1) 未经市政府有关部门批准，不得改变房屋结构、外貌和用途;

(2) 不得对房屋内外承重墙、梁、柱、楼板、阳台、天台、屋面及通道进行违章凿、拆、搭、占;

(3) 不得堆放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品，但自用生活性燃料外;

(4) 不得利用房屋从事危害公共利益的活动;

(5) 不得侵害他人的正当权益。

3。 业主如需将其住宅装修，必须遵守《深圳市住宅装修管理规定》，并填写装修申请表，报物业管理公司审查批准后方可施工，接受物业管理公司管理、监督;

4。 房屋室内部分以及供电、供水、供气等分户表后部分(往用户方向)和表前至第一个阀门部分用户负责维修养护;

5。 凡房屋及附属设施有影响市容或可能危害毗连房屋安全及公共安全的，按规定应由业主单独或联合修缮的，业主应及时进行修缮。拒不进行修缮的，由管委会授权物业管理公司修缮，其费用由业主承担;

6。 业主应自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好，不得在任何公共场所违章搭建任何建筑物或堆放、悬挂、弃置物品、垃圾，不得损坏、拆除、改造供电、供水、供气、通讯、交通、排水、排污、消防等公用设备;

7。 在住宅区内不得有下列行为：

(1) 践踏、占用绿化地;

(2) 占用楼梯间、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房(棚)等公用设施而影响其正常使用功能;

(3) 乱抛垃圾、杂物;

(4) 影响市容观瞻的乱搭、乱贴、乱挂等;

(5) 损坏、涂划园林艺术雕塑;

(6) 聚众喧闹;

(7) 随意停放车辆和鸣喇叭;

(8) 发出超过规定标准的噪音;

(9) 排放有毒、有害物质;

(10) 经营锻造、锯木、建筑油漆、危险品、殡仪业以及利用住宅开舞厅、招待所等危害公共利益或影响业主正常生活秩序的行业;

(11) 防碍他人合法使用公用设施及公共场所(地);

(12) 法律、法规及市政府规定禁止的其它行为。

8。 对本住宅区物业管理公司人员在出示工作证(牌)或有关证明后，在合理时间内(上午11：45-12：45，下午6：00-7：00)进入本住宅区任何楼宇内部及共公共部位进行检查、维修、养护或检查业主公约的有关条款是否得到遵守和实施的巡视行为，业主应提供方便，不得拒绝或阻挠;

9。 按规定缴纳应支付的管理服务费和住宅维修基金等;

10。 业主应同时遵守下列城市管理法规、规定，并承诺接受管委会或物业管理公司居此而进行的管理及处罚：

(1) \_\_\_\_\_\_\_\_\_市住宅区物业管理条例及其实施细则;

(2) \_\_\_\_\_\_\_\_\_市公共卫生条例;

(3) \_\_\_\_\_\_\_\_\_市园林绿化管理条例;

(4) \_\_\_\_\_\_\_\_\_市环境噪声管理暂行规定;

(5) \_\_\_\_\_\_\_\_\_市房屋租赁管理条例;

(6) \_\_\_\_\_\_\_\_\_市消防管理暂行规定;

(7) \_\_\_\_\_\_\_\_\_市人民政府关于禁止在市区饲养家禽家畜的通告;

(8) \_\_\_\_\_\_\_\_\_市人民政府关于禁止在本市内销售燃放烟花爆竹的通告;

(9) \_\_\_\_\_\_\_\_\_市住宅装修管理规定;

(10) 其他有关住宅区的业管理的法律、法规及政策规定。

11。 业主应承诺自己与其他非主使用人建立合法使用、修缮、改造有关物业的法律关系时，告知对方并要求对方遵守住宅牧业管理规定和本业主公约中的有关规定条款。

第四条 业主应付的费用

1。 业主应按月到和业管理公司缴纳管理服务费。管理服务费的标准是：开发建设单位自行或委托物业管理公司管理期间，执行市物价主管部门和市住宅主管部门批准的收费标准;管委会成立后，由其根据本住宅区的实际情况制订，并交业主大会通过后实施。管理服务费的用途：住宅区的通道、路灯、沟、池、井、园林绿化地、文化娱乐体育场所、停车场、连廊、自行车房(栅)等公共设施和公共场所(地)的管理、维修、养护。

2。 业主应按月到物业管理公司缴纳住宅维修基金。住宅维修基金的标准是：\_\_\_\_\_元/平方米。由物业管理公司以房屋本体为单位设立专帐代管、公用水箱、加压水泵、电梯、机电设备、公用天线和消防设施等房屋本体公用设施的维修、养护。

3。 业主如进行室内装修，则应在办理申请手续时按有关规定缴纳装修押金，装修完工后由物业管理公司进行检查，如无违章情况则予以返还，否则不予以返还。

4。 业主如请物业管理公司对其自用部位和毗连部位的有关设施、设备进行维修、养护，则应支付有关费用。

5。 业主使用本住宅区有偿使用的文化娱乐体育设施和停车场等公用设施、公共场所(地)时，应按规定缴纳费用。

第五条 违约责任

1。 违反业主义务中第2、6、7款规定的，物业管理公司有权制止，并要求其限期改正;逾期不改正的，可进行强制恢复，包括采用停水，停电，停气等催改措施;造成损失的，有权要求赔偿。

2。 业主进行室内装修，如违反《\_\_\_\_\_\_\_\_\_市住宅装修管理规定》，按其中有关规定处理。

3。 业主如延期缴纳应交的管理服务费，住宅维修基金以及有关赔偿款，罚款等费用的，处以每日以千分之三\_\_\_\_\_的滞纳金;无正当理由超过\_\_\_\_\_个月不交的，物业管理公司采取停水，停电，停气等催缴措施。

4。 业主无理拒绝，阻挠物业管理公司对房屋本体公用设施和区内公共场所，公用设施的检查、维修、养护以及其他正常管理活动，由此造成损失的，应赔偿损失。

第六条 其它事项

1。 本业主公约由前期物业管理单位如实填写第一条“本住宅区情况”后印制，并在本住宅区入住率达到\_\_\_\_\_%后组织已入住业主签订。

2。 本业主公约已入住业主中持有过半数以上投票权的业主签订后生效。已生效的业主公约对本住宅区所有业主和非业主使用人具有约束力。

3。 业主大会可以依支根据本住宅区的实际情况对本业主公约进行修改补充，并报市住宅主管部门和区住宅管理部门备案。修改补充条款自业主大会通过之日起生效，无须经业主重新签订。

修改补充条款不得与法律、法规和有关政策规定相抵触，否则区住宅管理部门有权予以纠正或撤消。

4。 本业主公约一式\_\_\_\_\_\_份，业主和物业管理公司各执\_\_\_\_\_\_份。

业主(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 物业管理公司(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 联系方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日 \_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日

**业主公约主要内容 业主公约是由谁制定篇十三**

说明

1、本示范文本中未订立事项可以用\"×\"表示;

2、本示范文本[]中的内容，据实填写在其前面的空格中;

3、可根据实际情况对文本有关条款予以选择、调整、补充;

4、本示范文本中所指物业类型分为：住宅、办公用房、商业用房、厂房、仓库、其他用房;

5、召开首次业主大会会议时，应制定业主公约，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，违反公约应当承担的责任等事项依法作出约定。制定业主公约，不得侵害业主、物业使用人的合法权益。物业名称：;

物业类型：;

总建筑面积： (平方米);

物业座落位置： (物业详细的路街道巷门牌号)。

第一条(目的与依据)为保障本物业的依法与合理使用、维护、管理，建立良好的公共秩序，营造安全、文明的生活、工作环境，维护业主的共同利益与合法权益，根据《物业管理条例》等相关法规和政策规定，制定本物业管理区域内的业主公约(以下简称本公约)。

第二条(公约效力)本公约对物业管理区域内全体业主具有约束力。

第三条(管理方式)本物业管理区域内的物业管理，通过依法选聘物业管理企业，由业主和物业管理企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序。

本物业管理区域内成立一个业主大会。业主大会由物业管理区域内的全体业主组成。业主大会代表和维护全体业主在物业管理活动中的合法权益。业主大会设立业主委员会作为执行机构。

业主大会的议事方式、表决程序、业主投票权确定办法、业主委员会的组成与任期、工作经费、印章管理使用等事项由业主大会议事规则依法作出约定。

第四条(业主权利)本物业管理区域内的业主依法享有以下权利：

(一)所拥有物业的各项法定权利。

(二)与其他业主一同对本物业实施管理。

(三)按照物业服务合同的约定，接受物业管理企业提供的服务;监督物业服务合同的履行。

(四)提出修改本公约、业主大会议事规则的建议。

(五)提议召开业主大会会议，并就物业管理的有关事项提出建议;参加业主大会会议，行使投票权。

(六)选举业主委员会委员，并享有被选举权;监督业主委员会工作。

(七)合理使用物业共用部位、共用设施设备和相关场地的权利;对其使用情况享有知情权和监督权。

(八)监督本物业共用部位、共用设施设备专项维修资金的归集、管理和使用。

(九)投诉本物业区域内装饰装修等影响业主共同利益的安全隐患，以及其他影响周围住户正常生活与工作的行为。

(十)。

(十一)法律、法规、规章规定的其他权利。

第五条(业主义务)本物业管理区域内的业主依法履行以下义务：

(一)自觉遵守本公约，以及本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。

在与他人建立合法使用、维护、改造所拥有物业的法律关系时，告知并要求对方遵守本物业有关的管理制度和本公约，并承担连带责任;在转让所拥有物业时，告知受让人遵守本公约、业主大会议事规则和业主大会作出的有关决定。

(二)执行业主大会的决定和业主大会授权业主委员会作出的决定;配合物业管理企业的管理服务活动。

(三)依照物业服务合同约定标准按时交纳物业服务费用;根据物业管理有关法规和政策规定，交纳专项维修资金。

(四)维护本物业公共场所(地)的整洁、美观、畅通及共用设施设备的良好，注意保护环境;遵守成都市市容市貌、环境卫生、绿化、环境保护等相关管理规定;主动清除所洒落在共用场地的物品;自觉恢复所污染、破坏的地面原样。

(五)配合对物业共用部位、共用设施设备进行的维修养护。

责任人承担造成物业共用部位、共用设施设备或其他业主房屋及附属设施设备损坏的赔偿责任。

(六)进行室内装饰装修时，遵守建设部《住宅室内装饰装修管理办法》和《成都市城市房屋装修结构安全管理规定》的规定;在工程开工前，事先告知物业管理企业，清楚物业管理企业告知的关于装饰装修工程的禁止行为和注意事项;主动配合物业管理企业依据有关规定对装饰装修活动的监督检查;避免房屋装修影响毗邻房屋的使用安全。

因搬迁、装饰装修等原因使用本物业共用部位、共用设施设备时，事先告知物业管理企业，并在约定的期限内恢复原状。

(七)委托物业管理企业对自用部位的有关设施设备进行维修、养护的，自行支付相应费用。

当房屋及附属设施设备已经或可能妨碍、危害毗连房屋的他人利益、安全，或有碍外观统一、市容观瞻时，按规定或约定由业主单独或联合维修养护;不进行维修养护，视为同意由物业管理企业依据有关规定进行维修养护，并按规定或约定分担维修费用。

(八)安全使用水、电、气等，发现安全隐患及时按规定处理、报告。

预留紧急联系方式，配合物业管理企业在突发事件发生时采取的紧急避险措施。

(九)。

第六条(物业使用禁止行为)本物业管理区域内不得有以下行为：

(一)擅自改变房屋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、阳台进行违章凿、拆、搭、建。

(三)占用或损坏楼梯、通道、走廊、屋面、平台、道路、绿地、停车场、自行车房(棚)等共用部位、设施设备及公共场所(地)。

(四)损坏或擅自拆除、截断、改变连接改造供电、供水、供气、通讯、排水、排污、消防等共用设施设备。

(五)不按规定堆放物品、丢弃垃圾，高空抛物。

(六)违反规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有毒、有害、危险物质。

(七)违反规定饲养家禽、家畜，豢养宠物等。

(八)践踏、占用绿化地，损坏、涂划园林建筑小品。

(九)影响市容观瞻或本物业外观的乱搭、乱贴、乱挂、设立广告牌等。

(十)违反物业区域内的交通管理规则，随意停放车辆，鸣喇叭。

(十一)制造超过规定标准的噪音，休息时间制造噪音污染。

(十二)擅自在房屋外墙上安装遮阳光帘、遮蓬、花架等其他结构，不按设计和指定的位置安装空调外机且不进行滴水、加固处理。

(十三)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。

(十四)危害公共利益、侵害他人合法权益或其他不道德的行为。

(十五)法律、法规及政府规定禁止的其他行为。

(十六) 。

第七条(选聘与解聘物业管理企业)选聘、解聘物业管理企业须经本物业管理区域内全体业主所持投票权2/3以上通过，由业主委员会按照业主大会的决定代表业主与物业管理企业签订物业服务合同。

物业服务合同效力不随物业所有权的变化而丧失。

第八条(物业服务费用)物业服务费由全体业主按其拥有物业权属份额大小共同分担，并在物业服务合同约定期限内付清。业主委托物业管理企业提供物业服务合同约定以外的服务，其费用由双方约定。

第九条(共用部位、共用设施设备专项维修资金)本物业管理区域内的业主建立专项维修资金，保障物业共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造，其缴存标准、管理、使用和监督执行成都市的房屋专项维修资金管理办法的有关规定。

一幢或一户房屋的专项维修资金不足首次专项维修资金30%时，由业主委员会向该幢或该户房屋业主续筹专项维修资金。

对不执行成都市的房屋专项维修资金管理办法的有关规定缴存、续筹专项维修资金的业主，由业主委员会在物业管理区域内予以公告，并代表其他业主依法对当事人予以起诉。

第十条(共用部位、共用设施设备依法经营)按照以下条款进行本物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的经营和收益分配：

(一)利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，在征得相关业主、业主大会、物业管理企业同意后，按照规定办理有关手续。

(二)利用业主依法享有的房屋本体共用部位、共用设施设备进行经营的，业主所得收益部分，归该幢全体业主共同所有，并主要用于补充专项维修资金。

(三)利用业主依法享有的物业管理区域内的共用设施设备进行经营的，业主所得收益部分，归全体业主所有，并主要用于补充专项维修资金。

(四) 。

第十一条(业主大会与业委会工作经费)本物业业主大会、业主委员会依法开展工作所需的经费由全体业主共同承担，不包含在本物业区域内物业服务费中，并由业主委员会负责筹集和管理。

业主大会、业主委员会工作经费的筹集和管理使用按照业主大会依法制定的相关规定执行，并对使用情况定期公告和接受业主质询。

第十二条(共用部位、共用设施设备保险)本物业管理区域内共用部位、共用设施设备及公众责任保险，由全体业主按其拥有物业权属份额大小享有权利、履行义务，其费用进入物业服务成本或者物业服务支出，由实施物业管理服务的物业管理企业代行办理相关手续;业主的家庭财产与人身安全的保险由业主自行办理。

第十三条(物业管理纠纷民事诉讼)因物业管理纠纷而引起民事诉讼的，其费用由当事人依法承担;提起共同诉讼的，经当事人授权，推荐诉讼代表人具体实施，其费用由参加共同诉讼的当事人依法承担。

第十四条(违约责任)因违反本公约，造成其他业主、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。

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交纳物业服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

违反本公约的，由业主委员会督促改正，也可由相关当事人依法申请仲裁或向人民法院提起诉讼。

第十五条(共用部位、共用设施设备含义)本物业管理区域内共用部位、共用设施设备的含义：

(一)共用部位是指一幢房屋内部，由整幢房屋的业主、使用人共用的房屋主体承重结构、外墙面、门厅、楼梯间和其他在使用上、功能上为整幢建筑服务的房屋等。

(二)共用设施设备是指物业管理区域或者单幢房屋内，由业主、使用人共用的上下水管道、电梯、供配电设施设备、消防及安全监控设施设备、公益性文体康乐设施、绿地、道路、路灯、非经营性停车场所和有关共用设施设备使用的房屋等。

第十六条(公约通过)本公约经年月日首次业主大会会议全体业主所持投票权2/3以上通过，自通过之日起生效。

第十七条(公约修改与补充)业主大会会议通过的有关本公约的决定均是本公约的组成部分;本公约的修订经业主大会会议通过;本公约未尽事项由业主大会会议补充。

第十八条(公约备案)制定和修改的业主公约，按规定报当地物业管理主管部门备案。

第十九条(公约保存与执有)本公约业主各执1份，业主委员会保存3份，当地物业管理主管部门、街道办事处(镇人民政府)、社区居民委员会各1份。

[区]/[市]/ [县]

(物业名称)物业管理业主大会

年 月 日

**业主公约主要内容 业主公约是由谁制定篇十四**

为加强住宅区各类物业管理，保障本住宅区物业的安全与合理使用，维护住宅区的公共秩序，创造良好的生活环境，同意签订本公约，并共同遵守。

一、本住宅区情况

1.地点 区 路;

2.总占地面积： 平方米;

3.总建筑面积： 平方米，其中：住宅 方米，非住宅 平方米(商业用房 平方米，(商业用房 平方米，其他 平方米);

4.楼宇 栋 套;其中：高层楼宇 栋 套，多层楼宇 栋 套;

5.业主数量： 个;

6.管委会财产：

(1)公用设施专用基金; 元;

(2)物业管理用房 平方米，其中：管委会 平方米，物业管理公司 平方米;

(3)商业用房 平方米;

(4)其他;

7.公用设施及公共场所(地)状况：

(1)道路：车行道 平方米;人行道 平方米;

(2)园林绿化地面积： 平方米;

(3)教育设施：中学 所，建筑面积 平方米;小学 所，建筑面积 平方米;幼儿园 所，建筑面积 平方米;

(4)文体设施：文娱活动中心 个，建筑面积 平方米;网球场 个，占地面积 平方米;门球场 个，占地面 平方米;游泳池 个，建筑面积 平方米;儿童游乐场所 个，占地面积 平方米;

其他：a、

b、

c、

(5)路灯 盏;庭园灯 盏;其他为灯：a、 b、

(6)污水检查井 个，排污管 米;雨水检查井 个，雨水管 米;化粪池 座;明沟 米;暗沟 米;

(7)消防水泵头接口 个;

(8)停车场 个，总占地面积 平方米，车位 个;

(9)综合楼 座，建设面积 平方米，其中：a、 b、

(10)肉菜市场 个，建筑面积 平方米;

(11)邮电局(所) 个，建筑面积 平方米;

(12)影剧院 座，建筑面积 平方米;

(13)医院 座，建筑面积 平方米;

(14)其他：

以上所有公用设施和公共场所(地0有 、 、 项已竣工音乐会使用，有 、 、 项尚未竣工或交会使作，预计 年 月可交会使用。

8.其他事项：

(1)

(2)

(3)

二、业主大会召集和决定住宅区重大事项的方式

1.业主大会的召集：

(1)第一次业主大会在住宅交付使用且入住率达到50%以上时，由区住宅管理部门会同开发建设单位或其委托的物业管理公司按法定程序和形式召集，先举产生管委会。

a.由区住宅管理部门牵头与开发建设单位或其委托的物业管理公司组成业主大会筹委会(以下简称筹委会)，筹委会可邀请市住宅主管部门及其他有关部门、单位的人员参加;

b.筹委会根据有关法规规定，在充分征求业主的意见后提出管委会员候选人名单，并作发大会议程、资料准备等工作;

c.筹委会在业主大会召开十四天前的士大会召开日期、地点、内容、方式程序及筹委会候选人名单街头住宅区内公告

d.筹委会主任按规定的程序主持业主大会，选出第一届筹委会，完成大会各项议程;

e.第一届筹委会产生后，经市政府社团登记部门核准登记成立，依法行使各项权利;

f.住宅所有有投票权的已入住业主，均应按筹委会公告要求，按时出席业主大会，参加投票，行使法定权利，承担法定责任;

g.各业主明白如不出席业主大会并参加投票表闪，将由自己承担由此而产生的一切后果。

(2)管委会成立后，负责召集此后的业主大会，并每个至少召开一次。

经持有10%以上抽标权的业主提议，管委会应于接到该项提议后十四天内就其所指明的目的如开业主大会。

管委会应于如开业主大会七天前将会议地点、时间、内容、方式及其他事项予以公告。

业主大会由管委会主任主持，如管委会主任缺席，则由管委会副主任主持。

2.业主大会必须有已入住业主中持有50%以上投票权的业主出席才能举行;如经已入住业主中持有50%以上投票权的业主决定，可以推迟召开业主大会。

3.业主大会的出席人数达到法定人数时，在会上是出的一切事项，由出席会议的业主表决，以过半数通过。表决可采用书面投票或其他形式。如遇票数相等，则会议的主持人除可投一票普通票外，还可投一票决定票。

4.大会投票实行住宅房屋一户一票;一百平方米以上的非住宅房屋第一百平方米的建设面积为一票，一百平方米以下有房地产权证书的非住宅房屋每证一票。

5.在业主大会上，业主应亲自或笋代表投票。委托代表投票，必须于会议召开前一天或管委会主任批准的时间内，向管委会出具授权委托书，否则该项委托无效。授权委托书必须有业主签字。如业主为法人，则须盖该法人公章。

6.业主可以一栋或数栋楼房为单位，推选楼长，作为推选人的共同代表，参加业主大会，并行使业主的其他物业管理权利。

三、业主的权利、义务

(一)业主的权利

1.依法享有对自己所拥有物业的各项权利;

2.依法合理使用房屋体公用设施(楼梯、通道、电梯、上下水管道、加压水泵、公用天线、阳台、消防设备等)和住宅区公用设施和公共场所(地)(道路、文化娱乐场所、体育设施、停车场、单车房等)的权利;

3.有权按有关规定在允许的范围内进行室内装修、维修和改造;

4.有权自己或聘请他人对房屋自用部位的各种管道、电线、水箱以及其他设施进行合法维修养护;

5.有机根据房屋的墙面、楼梯间、通道、屋面、下下水管道、公用水箱、加压水泵、电梯、机电设备、公用天线和消防设施等房屋本体公用设施的善，建议物业管理公司及时组织维修养护，其费用从住宅维修基金中支出;

6.有权根据住宅的道路、路灯、沟、渠、池、井、园林绿化地、文化娱乐体育设施、停车场、连廊、自行车房(棚)等到住宅区公用设施及公共场所(地)的状况，建议物业管理公司及时进行维修养护，其费用从管理服务费中支出;

7.有机要求物业管理公司对住宅区内种违章建筑、违章装修以及违反物烽管理规定的其他行为予以制止、纠正;

8.有权参加业主大会，并对住宅区的各项管理决策拥有表决权;

9.有权对本住宅区物业管理的有关事项管委会、和业管理公司提出质询，并在三日内得到答复;

10.有权要求管委会和物业管理公司按照市政府规定的期限定期公布住宅区物业管理收支帐目;

11.有权对住宅区的牧业管理提出建议、意见或批评，右要求管委会对物业管理公司的违反事同或有在规定的行为进行干预、处罚;

12.有权对同其他业主就某一议题要求管委会如集业主大会;

13.有权就本住宅区的物业管理向市住宅主管部门和区住宅管理部门投拆或提出意见与建议;

14.有权要求毗连部位的其他维修责任人承担维修责任，对方不维修的，可要求物业管理公司代为维修养护，并按规定分摊维修费用。

(二)业主的义务

1.在使用、经营、转让其名下物业时，应遵守有关法律、法规和政策规定;

2.在使用住宅区物业时，应当遵守下列规定：

(1)未经市政府有关部门批准，不得改变房屋结构、外貌和用途;

(2)不得对房屋内外承重墙、梁、柱、楼板、阳台、天台、屋面及通道进行违章凿、拆、搭、占;

(3)不得堆放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品，但自用生活性燃料外;

(4)不得利用房屋从事危害公共利益的活动;

(5)不得侵害他人的正当权益。

3.业主如需将其住宅装修，必须遵守《深圳市住宅装修管理规定》，并填写装修申请表，报物业管理公司审查批准后方可施工，接受物业管理公司管理、监督;

4.房屋室内部分以及供电、供水、供气等分户表后部分(往用户方向)和表前至第一个阀门部分用户负责维修养护;

5.凡房屋及附属设施有影响市容或可能危害毗连房屋安全及公共安全的，按规定应由业主单独或联合修缮的，业主应及时进行修缮。拒不进行修缮的，由管委会授权物业管理公司修缮，其费用由业主承担;

6.业主应自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好，不得在任何公共场所违章搭建任何建筑物或堆放、悬挂、弃置物品、垃圾，不得损坏、拆除、改造供电、供水、供气、通讯、交通、排水、排污、消防等公用设备;

7.在住宅区内不得有下列行为：

(1)践踏、占用绿化地;

(2)占用楼梯间、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房(棚)等公用设施而影响其正常使用功能;

(3)乱抛垃圾、杂物;

(4)影响市容观瞻的乱搭、乱贴、乱挂等;

(5)损坏、涂划园林艺术雕塑;

(6)聚众喧闹;

(7)随意停放车辆和鸣喇叭;

(8)发出超过规定标准的噪音;

(9)排放有毒、有害物质;

(10)经营锻造、锯木、建筑油漆、危险品、殡仪业以及利用住宅开舞厅、招待所等危害公共利益或影响业主正常生活秩序的行业;

(11)防碍他人合法使用公用设施及公共场所(地);

(12)法律、法规及市政府规定禁止的其它行为。

8.对本住宅区物业管理公司人员在出示工作证(牌)或有关证明后，在合理时间内(上午11：45-12：45，下午6：00-7：00)进入本住宅区任何楼宇内部及共公共部位进行检查、维修、养护或检查业主公约的有关条款是否得到遵守和实施的巡视行为，业主应提供方便，不得拒绝或阻挠;

9.按规定缴纳应支付的管理服务费和住宅维修基金等;

10.业主应同时遵守下列城市管理法规、规定，并承诺接受管委会或物业管理公司居此而进行的管理及处罚：

(1)深圳经济特区住宅区牧业管理条例及其实施细则;

(2)深圳市公共卫生条例;

(3)深圳市园林绿化管理条例;

(4)深圳市环境噪声管理暂行规定;

(5)深圳经济特区房屋租赁管理条例;

(6)深圳市消防管理暂行规定;

(7)深圳市人民政府关于禁止在市区饲养家禽家畜的通告;

(8)深圳市人民政府关于禁止在特区内销售燃放烟花爆竹的通告;

(9)深圳市住宅装修管理规定;

(10)其他有关住宅区的业管理的法律、法规及政策规定。

11.业主应承诺自己与其他非主使用人建立合法使用、修缮、改造有关物业的法律关系时，告知对方并要求对方遵守住宅牧业管理规定和本业主公约中的有关规定条款。

四、业主应付的费用

1.业主应按月到和业管理公司缴纳管理服务费。管理服务费的标准是：开发建设单位自行或委托物业管理公司管理期间，执行市物价主管部门和市住宅主管部门批准的收费标准;管委会成立后，由其根据本住宅区的实际情况制订，并交业主大会通过后实施。管理服务费的用途：住宅区的通道、路灯、沟、池、井、园林绿化地、文化娱乐体育场所、停车场、连廊、自行车房(栅)等公共设施和公共场所(地)的管理、维修、养护。

2.业主应按月到物业管理公司缴纳住宅维修基金。住宅维修基金的标准是：0。5元/平方米。由物业管理公司以房屋本体为单位设立专帐代管、公用水箱、加压水泵、电梯、机电设备、公用天线和消防设施等房屋本体公用设施的维修、养护。

3.业主如进行室内装修，则应在办理申请手续时按有关规定缴纳装修押金，装修完工后由物业管理公司进行检查，如无违章情况则予以返还，否则不予以返还。

4.业主如请物业管理公司对其自用部位和毗连部位的有关设施、设备进行维修、养护，则应支付有关费用。

5.业主使用本住宅区有偿使用的文化娱乐体育设施和停车场等公用设施、公共场所(地)时，应按规定缴纳费用。

五、违约责任

1.违反业主义务中第2、6、7款规定的，物业管理公司有权制止，并要求其限期改正;逾期不改正的，可进行强制恢复，包括采用停水，停电，停气等催改措施;造成损失的，有权要求赔偿。

2.业主进行室内装修，如违反《深圳市住宅装修管理规定》，按其中有关规定处理。

3.业主如延期缴纳应交的管理服务费，住宅维修基金以及有关赔偿款，罚款等费用的，处以每日以千分之三的滞纳金;无正当理由超过三个月不交的，物业管理公司采取停水，停电，停气等催缴措施。

4.业主无理拒绝，阻挠物业管理公司对房屋本体公用设施和区内公共场所，公用设施的检查、维修、养护以及其他正常管理活动，由此造成损失的，应赔偿损失。

六、其它事项

1.本业主公约由前期物业管理单位如实填写第一条\"本住宅区情况\"后印制，并在本住宅区入住率达到30%后组织已入住业主签订。

2.本业主公约已入住业主中持有过半数以上投票权的业主签订后生效。已生效的业主公约对本住宅区所有业主和非业主使用人具有约束力。

3.业主大会可以依支根据本住宅区的实际情况对本业主公约进行修改补充，并报市住宅主管部门和区住宅管理部门备案。修改补充条款自业主大会通过之日起生效，无须经业主重新签订。

修改补充条款不得与法律、法规和有关政策规定相抵触，否则区住宅管理部门有权予以纠正或撤消。

4.本业主公约一式二份，业主和物业管理公司各执一份。

业主(签章)： 物业管理公司(盖章)：

签约时间： 代表：

联系地址：

联系电话：

**业主公约主要内容 业主公约是由谁制定篇十五**

为加强住宅区各类物业管理，保障本住宅区物业的安全与合理使用，维护住宅区的公共秩序，创造良好的生活环境，同意签订本公约，并共同遵守。

一、 本住宅区情况

1. 地点 区 路;

2. 总占地面积：\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_平方米;

3. 总建筑面积：\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_平方米，其中：住宅 \_\_\_\_\_平方米，非住宅 \_\_\_\_\_平方米(商业用房 \_\_\_\_\_平方米，(商业用房 \_\_\_\_\_平方米，其他 \_\_\_\_\_平方米);

4. 楼宇 栋 套;其中：高层楼宇 栋 套，多层楼宇 栋 套;

5. 业主数量：\_\_\_\_\_\_ 个;

6. 管委会财产：

公用设施专用基金; 元;

物业管理用房 方米，其中：管委会 \_\_\_\_\_平方米，物业管理公司 \_\_\_\_\_平方米;

商业用房 \_\_\_\_\_平方米;

其他;

7. 公用设施及公共场所(地)状况：

道路：车行道 方米;人行道 \_\_\_\_\_平方米;

园林绿化地面积：\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_平方米;

教育设施：中学 所，建筑面积 \_\_\_\_\_平方米;小学 所，建筑面积 \_\_\_\_\_平方米;幼儿园 所，建筑面积 \_\_\_\_\_平方米;

文体设施：文娱活动中心 个，建筑面积 \_\_\_\_\_平方米;网球场 个，占地面积 \_\_\_\_\_平方米;门球场 个，占地面积 \_\_\_\_\_平方米;游泳池 个，建筑面积 \_\_\_\_\_平方米;儿童游乐场所 个，占地面积 \_\_\_\_\_平方米;

其他：

\_\_\_、 ;

b、 ;

c、 。

路灯 盏;庭园灯 盏;其他为灯：\_\_\_、 b、

污水检查井 个，排污管 米;雨水检查井 个，雨水管 米;化粪池 座;明沟 米;暗沟 米;

(7)消防水泵头接口 个;

(8)停车场 个，总占地面积 \_\_\_\_\_平方米，车位 个;

(9)综合楼\_\_\_\_座，建设面积\_\_\_\_平方米，其中：\_\_\_、 b、

(10)肉菜市场 个，建筑面积 \_\_\_\_\_平方米;

(11)邮电局(所) 个，建筑面积 \_\_\_\_\_平方米;

(12)影剧院 座，建筑面积 \_\_\_\_\_平方米;

(13)医院 座，建筑面积 \_\_\_\_\_平方米;

(14)其他：

以上所有公用设施和公共场所(地0有 、 、 项已竣工音乐会使用，有 、 、 项尚未竣工或交会使作，预计 \_\_\_\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_\_\_\_月可交会使用。

8. 其他事项：

二、 业主大会召集和决定住宅区重大事项的方式

1. 业主大会的召集：

第一次业主大会在住宅交付使用且入住率达到50%以上时，由区住宅管理部门会同开发建设单位或其委托的物业管理公司按法定程序和形式召集，先举产生管委会。

\_\_\_. 由区住宅管理部门牵头与开发建设单位或其委托的物业管理公司组成业主大会筹委会(以下简称筹委会)，筹委会可邀请市住宅主管部门及其他有关部门、单位的人员参加;

b. 筹委会根据有关法规规定，在充分征求业主的意见后提出管委会员候选人名单，并作发大会议程、资料准备等工作;

c. 筹委会在业主大会召开十四天前的士大会召开日期、地点、内容、方式程序及筹委会候选人名单街头住宅区内公告\'

d. 筹委会主任按规定的程序主持业主大会，选出第一届筹委会，完成大会各项议程;

e. 第一届筹委会产生后，经市政府社团登记部门核准登记成立，依法行使各项权利;

f. 住宅所有有投票权的已入住业主，均应按筹委会公告要求，按时出席业主大会，参加投票，行使法定权利，承担法定责任;

g. 各业主明白如不出席业主大会并参加投票表闪，将由自己承担由此而产生的一切后果。

管委会成立后，负责召集此后的业主大会，并每个至少召开一次。

经持有10%以上抽标权的业主提议，管委会应于接到该项提议后十四天内就其所指明的目的如开业主大会。

管委会应于如开业主大会七天前将会议地点、时间、内容、方式及其他事项予以公告。

业主大会由管委会主任主持，如管委会主任缺席，则由管委会副主任主持。

2. 业主大会必须有已入住业主中持有50%以上投票权的业主出席才能举行;如经已入住业主中持有50%以上投票权的业主决定，可以推迟召开业主大会。

3. 业主大会的出席人数达到法定人数时，在会上是出的一切事项，由出席会议的业主表决，以过半数通过。表决可采用书面投票或其他形式。如遇票数相等，则会议的主持人除可投一票普通票外，还可投一票决定票。

4. 大会投票实行住宅房屋一户一票;一百平方米以上的非住宅房屋第一百平方米的建设面积为一票，一百平方米以下有房地产权证书的非住宅房屋每证一票。

5. 在业主大会上，业主应亲自或笋代表投票。委托代表投票，必须于会议召开前一天或管委会主任批准的时间内，向管委会出具授权委托书，否则该项委托无效。授权委托书必须有业主签字。如业主为法人，则须盖该法人公章。

6. 业主可以一栋或数栋楼房为单位，推选楼长，作为推选人的共同代表，参加业主大会，并行使业主的其他物业管理权利。

三、 业主的权利、义务

(一) 业主的权利

1. 依法享有对自己所拥有物业的各项权利;

2. 依法合理使用房屋体公用设施(楼梯、通道、电梯、上下水管道、加压水泵、公用天线、阳台、消防设备等)和住宅区公用设施和公共场所(地)(道路、文化娱乐场所、体育设施、停车场、单车房等)的权利;

3. 有权按有关规定在允许的范围内进行室内装修、维修和改造;

4. 有权自己或聘请他人对房屋自用部位的各种管道、电线、水箱以及其他设施进行合法维修养护;

5. 有机根据房屋的墙面、楼梯间、通道、屋面、下下水管道、公用水箱、加压水泵、电梯、机电设备、公用天线和消防设施等房屋本体公用设施的善，建议物业管理公司及时组织维修养护，其费用从住宅维修基金中支出;

6. 有权根据住宅的道路、路灯、沟、渠、池、井、园林绿化地、文化娱乐体育设施、停车场、连廊、自行车房(棚)等到住宅区公用设施及公共场所(地)的状况，建议物业管理公司及时进行维修养护，其费用从管理服务费中支出;

7. 有机要求物业管理公司对住宅区内种违章建筑、违章装修以及违反物烽管理规定的其他行为予以制止、纠正;

8. 有权参加业主大会，并对住宅区的各项管理决策拥有表决权;

9. 有权对本住宅区物业管理的有关事项管委会、和业管理公司提出质询，并在三日内得到答复;

10. 有权要求管委会和物业管理公司按照市政府规定的期限定期公布住宅区物业管理收支帐目;

11. 有权对住宅区的牧业管理提出建议、意见或批评，右要求管委会对物业管理公司的违反事同或有在规定的行为进行干预、处罚;

12. 有权对同其他业主就某一议题要求管委会如集业主大会;

13. 有权就本住宅区的物业管理向市住宅主管部门和区住宅管理部门投拆或提出意见与建议;

14. 有权要求毗连部位的其他维修责任人承担维修责任，对方不维修的，可要求物业管理公司代为维修养护，并按规定分摊维修费用。

(二) 业主的义务

1. 在使用、经营、转让其名下物业时，应遵守有关法律、法规和政策规定;

2. 在使用住宅区物业时，应当遵守下列规定：

未经市政府有关部门批准，不得改变房屋结构、外貌和用途;

不得对房屋内外承重墙、梁、柱、楼板、阳台、天台、屋面及通道进行违章凿、拆、搭、占;

不得堆放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品，但自用生活性燃料外;

不得利用房屋从事危害公共利益的活动;

不得侵害他人的正当权益。

3. 业主如需将其住宅装修，必须遵守《深圳市住宅装修管理规定》，并填写装修申请表，报物业管理公司审查批准后方可施工，接受物业管理公司管理、监督;

4. 房屋室内部分以及供电、供水、供气等分户表后部分(往用户方向)和表前至第一个阀门部分用户负责维修养护;

5. 凡房屋及附属设施有影响市容或可能危害毗连房屋安全及公共安全的，按规定应由业主单独或联合修缮的，业主应及时进行修缮。拒不进行修缮的，由管委会授权物业管理公司修缮，其费用由业主承担;

6. 业主应自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好，不得在任何公共场所违章搭建任何建筑物或堆放、悬挂、弃置物品、垃圾，不得损坏、拆除、改造供电、供水、供气、通讯、交通、排水、排污、消防等公用设备;

7. 在住宅区内不得有下列行为：

践踏、占用绿化地;

占用楼梯间、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房(棚)等公用设施而影响其正常使用功能;

乱抛垃圾、杂物;

影响市容观瞻的乱搭、乱贴、乱挂等;

损坏、涂划园林艺术雕塑;

聚众喧闹;

(7) 随意停放车辆和鸣喇叭;

(8) 发出超过规定标准的噪音;

(9) 排放有毒、有害物质;

(10) 经营锻造、锯木、建筑油漆、危险品、殡仪业以及利用住宅开舞厅、招待所等危害公共利益或影响业主正常生活秩序的行业;

(11) 防碍他人合法使用公用设施及公共场所(地);

(12) 法律、法规及市政府规定禁止的其它行为。

8. 对本住宅区物业管理公司人员在出示工作证(牌)或有关证明后，在合理时间内(上午11：45-12：45，下午6：00-7：00)进入本住宅区任何楼宇内部及共公共部位进行检查、维修、养护或检查业主公约的有关条款是否得到遵守和实施的巡视行为，业主应提供方便，不得拒绝或阻挠;

9. 按规定缴纳应支付的管理服务费和住宅维修基金等;

10. 业主应同时遵守下列城市管理法规、规定，并承诺接受管委会或物业管理公司居此而进行的管理及处罚：

深圳住宅区牧业管理条例及其实施细则;

深圳市公共卫生条例;

深圳市园林绿化管理条例;

深圳市环境噪声管理暂行规定;

深圳房屋租赁管理条例;

深圳市消防管理暂行规定;

(7) 深圳市人民政府关于禁止在市区饲养家禽家畜的通告;

(8) 深圳市人民政府关于禁止在特区内销售燃放烟花爆竹的通告;

(9) 深圳市住宅装修管理规定;

(10) 其他有关住宅区的业管理的法律、法规及政策规定。

11. 业主应承诺自己与其他非主使用人建立合法使用、修缮、改造有关物业的法律关系时，告知对方并要求对方遵守住宅牧业管理规定和本业主公约中的有关规定条款。

四、 业主应付的费用

1. 业主应按月到和业管理公司缴纳管理服务费。管理服务费的标准是：开发建设单位自行或委托物业管理公司管理期间，执行市物价主管部门和市住宅主管部门批准的收费标准;管委会成立后，由其根据本住宅区的实际情况制订，并交业主大会通过后实施。管理服务费的用途：住宅区的通道、路灯、沟、池、井、园林绿化地、文化娱乐体育场所、停车场、连廊、自行车房(栅)等公共设施和公共场所(地)的管理、维修、养护。

2. 业主应按月到物业管理公司缴纳住宅维修基金。住宅维修基金的标准是：0.5元/平方米。由物业管理公司以房屋本体为单位设立专帐代管、公用水箱、加压水泵、电梯、机电设备、公用天线和消防设施等房屋本体公用设施的维修、养护。

3. 业主如进行室内装修，则应在办理申请手续时按有关规定缴纳装修押金，装修完工后由物业管理公司进行检查，如无违章情况则予以返还，否则不予以返还。

4. 业主如请物业管理公司对其自用部位和毗连部位的有关设施、设备进行维修、养护，则应支付有关费用。

5. 业主使用本住宅区有偿使用的文化娱乐体育设施和停车场等公用设施、公共场所(地)时，应按规定缴纳费用。

五、 违约责任

1. 违反业主义务中第2、6、7款规定的，物业管理公司有权制止，并要求其限期改正;逾期不改正的，可进行强制恢复，包括采用停水，停电，停气等催改措施;造成损失的，有权要求赔偿。

2. 业主进行室内装修，如违反《深圳市住宅装修管理规定》，按其中有关规定处理。

3. 业主如延期缴纳应交的管理服务费，住宅维修基金以及有关赔偿款，罚款等费用的，处以每日以千分之三的滞纳金;无正当理由超过三个月不交的，物业管理公司采取停水，停电，停气等催缴措施。

4. 业主无理拒绝，阻挠物业管理公司对房屋本体公用设施和区内公共场所，公用设施的检查、维修、养护以及其他正常管理活动，由此造成损失的，应赔偿损失。

六、 其它事项

1. 本业主公约由前期物业管理单位如实填写第一条\"本住宅区情况\"后印制，并在本住宅区入住率达到30%后组织已入住业主签订。

2. 本业主公约已入住业主中持有过半数以上投票权的业主签订后生效。已生效的业主公约对本住宅区所有业主和非业主使用人具有约束力。

3. 业主大会可以依支根据本住宅区的实际情况对本业主公约进行修改补充，并报市住宅主管部门和区住宅管理部门备案。修改补充条款自业主大会通过之日起生效，无须经业主重新签订。

修改补充条款不得与法律、法规和有关政策规定相抵触，否则区住宅管理部门有权予以纠正或撤消。

4. 本业主公约一式二份，业主和物业管理公司各执一份。

业主(签章)：\_\_\_\_\_\_ 物业管理公司(盖章)：\_\_\_\_\_\_

签约时间：\_\_\_\_\_\_ 代表：\_\_\_\_\_\_

联系地址：\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_

**业主公约主要内容 业主公约是由谁制定篇十六**

第一章总则

第一条根据国务院《物业管理条例》、《石家庄物业管理条例》和相关法规、政策，为维护本物业管理区域全体业主、使用人的合法权益，制定本公约。

第二条本公约对物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，业主应当履行的义务，违反公约应当承担的责任等事项依法作出约定，对物业管理区域内全体业主和物业使用人均有约束力。

第二章物业基本情况

第三条本物业管理区域内物业的基本情况：

物业名称\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

坐落位置\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

物业类型\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

物业管理区域四至：

东至\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

南至\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

西至\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

北至\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第四条根据有关法律法规和物业买卖合同，业主享有以下物业共用部位、共用设施设备的所有权：

(一)由单幢建筑物的全体业主共有的共用部位，包括该幢建筑物的承重结构、主体结构，公共门厅、公共走廊、公共楼梯间、户外墙面、屋面、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等;

(二)由单幢建筑物的全体业主共有的共用设施设备，包括该幢建筑物内的给排水管道、落水管、水箱、水泵、电梯、冷暖设施、照明设施、消防设施、避雷设施等;

(三)由物业管理区域内全体业主共有的共用部位和共用设施设备，包括围墙、池井、照明设施、共用设施设备使用的房屋、物业管理用房等。

第三章物业的使用

第五条业主对物业的专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利，但不得妨碍其他业主正常使用物业。

第六条业主应遵守法律、法规的规定，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与相邻业主的关系。

第七条业主应按设计用途使用物业。因特殊情况需要改变物业设计用途的，业主应在征得相邻业主书面同意后，报有关行政主管部门批准，并告知物业管理企业。

第八条业主或物业使用人对自用部分进行装饰、装修，应当向物业管理企业登记，并与其签订装饰装修管理服务协议。

业主应按装饰装修管理服务协议的约定从事装饰装修行为，遵守装饰装修的注意事项，不得从事装饰装修的禁止行为。

第九条业主应在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用物业共用部位和公共场所。

本物业管理区域的装饰装修施工时间为\_\_\_\_\_\_\_\_\_，其他时间不得施工。

第十条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。

第十一条业主应按有关规定合理使用水、电、气、暖等共用设施设备，不得擅自拆改。

第十二条业主应按设计预留的位置安装空调，未预留设计位置的，应按物业管理企业指定的位置安装，并按要求做好噪音及冷凝水的处理。

第十三条业主及物业使用人使用电梯，应遵守本物业管理区域的电梯使用管理规定。

第十四条在物业管理区域内行驶和停放车辆，应遵守本物业管理区域的车辆行驶和停车规则。

第十五条本物业管理区域内禁止下列行为：

(一)损坏房屋承重结构、主体结构，破坏房屋外貌，擅自改变房屋设计用途;

(二)占用或损坏物业共用部位、共用设施设备及相关场地，擅自移动物业共用设施设备;

(三)违章搭建、私设摊点;

(四)在非指定位置倾倒或抛弃垃圾、杂物;

(五)违反有关规定堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒有害物质，发出超标噪声;

(六)擅自在物业共用部位和相关场所悬挂、张贴、涂改、刻画;

(七)利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动;

(八)\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(九)法律、法规禁止的其他行为。

第十六条业主和物业使用人在本物业管理区域内饲养动物不得违反有关规定，并应遵守以下约定：

(一)\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(二)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第四章物业的维修养护

第十七条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。

第十八条因维修养护物业确需进入相关业主的物业专有部分时，业主或物业管理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。

第十九条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，物业管理企业可向相邻业主说明情况，在第三方(如所在地居委会或派出所或\_\_\_\_\_\_\_\_\_)的监督下，进入相关业主的物业专有部分进行维修养护，事后应及时通知相关业主并做好善后工作。

第二十条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，应当事先征得业主委员会和物业管理企业的同意，并在约定期限内恢复原状。

第二十一条物业存在安全隐患，危及公共利益或其他业主合法权益时，责任人应当及时采取措施消除隐患。

第二十二条业主应当按照下列规定筹集和使用维修资金：

(一)按照规定在购买物业时交纳专项维修资金;

(二)专项维修资金不敷使用时，按照业主大会的决定续筹;

(三)专项维修资金使用和管理按照政府有关规定执行。

第五章业主的共同利益

第二十三条为维护业主的共同利益，全体业主同意在物业管理活动中授予物业管理企业以下权利：

(一)根据本公约制定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;

(二)以批评、规劝、公示、\_\_\_\_\_\_\_\_\_等必要措施制止业主、物业使用人违反本公约和规章制度的行为;

(三)按照业主大会决定组织实施物业共用部位共用设施设备的大修和更新、改造;

(四)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十四条本物业管理区域内，物业服务收费采取包干制(酬金制)方式。业主应按照物业服务合同的约定按时足额交纳物业服务费用(物业服务资金)。

单个业主不得以不满意物业管理服务为由拒交物业服务费用(物业服务资金)。因物业管理企业不履行职责造成单个业主损失的，业主可以个人身份要求物业管理企业赔偿。

第二十五条利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、物业管理企业的同意后，按规定办理有关手续，业主所得收益主要用于补充专项维修资金。

第六章违约责任

第二十六条业主违反本公约关于物业的使用、维护和管理的约定，妨碍物业正常使用或造成物业损害及其他损失的，其他业主和物业管理企业可依据本公约向人民法院提起诉讼。

第二十七条业主违反本公约关于业主共同利益的约定，导致全体业主的共同利益受损的，其他业主和物业管理企业可依据本公约向人民法院提起诉讼。

第七章附则

第二十八条本公约所称物业的专有部分，是指由单个业主独立使用并具有排他性的房屋、空间、场地及相关设施设备。

本公约所称物业的共用部位、共用设施设备，是指物业管理区域内单个业主专有部分以外的，属于多个或全体业主共同所有或使用的房屋、空间、场地及相关设施设备。

第二十九条业主转让或出租物业时，应提前书面通知物业管理企业，并要求物业继受人签署本公约承诺书或承租人在租赁合同中承诺遵守本公约。

第三十条本公约经物业管理区域全体业主2/3投票权通过后生效，修改及解释权归业主大会。

\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业名称)物业管理业主大会

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

说明

1、本示范文本仅供业主、业主大会筹备组或业主委员会拟定《业主公约》时参考使用。

2、业主、业主大会筹备组或业主委员会可根据物业管理区域的具体情况对本示范文本的条款内容进行选择、修改、增补或删减。

3、拟订的《业主公约》应在业主大会会议召开15日前以书面形式在物业管理区域内公示。

**业主公约主要内容 业主公约是由谁制定篇十七**

为加强本物业的管理，维护全体业主和物业使用人的合法权益，维护公共环境和秩序，保障物业的安全与合理使用，根据国家有关物业管理的法规政策制订本公约。全体业主和物业使用人均须自觉遵守。

一、在使用、经营、转让所拥有物业时，应遵守物业管理法规政策的规定。

二、执行业主委员会或业主大会的决议、决定。

三、委托物业管理企业负责房屋、设施、设备、环境卫生、公共秩序、保安、绿化等管理，全体业主和物业使用人应遵守物业管理企业根据政府有关法规政策和业主委员会委托制定的各项规章制度。

四、全体业主和物业使用人应积极配合物业管理企业的各项管理工作。

五、为业主或物业使用人对物业管理企业的管理工作如有意见或建议，可直接向物业管理企业提出，发生争议时可通过业主委员会协调解决。

六、加强安全防范意识，自觉遵守有关安全防范的规章制度，做好防火防盗工作，确保家庭人身财产安全。

七、业主或物业使用人装修房屋，应遵守有关物业装修的制度，并事先告知物业管理企业。物业管理企业对装修房屋活动进行指导和监督，并将注意事项和禁止行为告知业主和物业使用人。业主或物业使用人违规、违章装修房屋或妨碍他人正常使用物业的现象(如渗、漏、堵、冒等)，应当及时纠正，造成他人损失的应承担赔偿损失，对拒不改正的，物业管理公司可采取相应措施制止行为，并及时告知业主委员会并报有关行政管理部门依法处理。

八、业主如委托物业管理企业对其自用部位和毗连部位的有关设施、设备进行维修、养护，应支付相应费用。

九、凡房屋建筑及附属设施设备已经或可能妨碍、危害毗连房屋的他人利益、安全，或有碍外观统一、市容观瞻的，按规定应由业主单独或联合维修、养护的，业主应及时进行维修养护;拒不进行维护的由业主委员会委托物业管理理企业进行维修养护，其费用由当事业主按规定分摊。

十、与其它非业主使用人建立合法租凭关系时，应告知并要求对方遵守本业主公约和物业管理规定，并承担连带责任。

十一、在本物业范围内，不得有下列行为：

(1)擅自改变房屋结构、外貌(含外墙、外门窗、阳台等部位的颜色、形状和规格)、设计用途、功能和布局等;

(2)对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建;

(3)占用或损坏楼梯、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房(棚)等公用设施及场地;

(4)损坏、拆除或改造供电、供水、供气、供暖、通讯、有线电视、排水、排污、消防等公用设施;

(5)随意堆放杂物、丢弃垃圾、高空抛物;

(6)违反规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有毒、有害、危险物质等;

(7)践踏、占用绿化用地;损坏、涂划园林建筑小品;

(8)在公共场所、道路两侧乱设摊点;

(9)影响市容观瞻的乱搭、乱贴、乱挂、设立广告牌;

(10)随意停放车辆;

(11)聚众喧闹、嗓声扰民等危害公共利益或其它不道德的行为;

(12)违反规定饲养家禽、家畜及宠物;

(13)法律、法规及政府规定禁止的其它行为。

十二、人为造成公用设施设备或其它业主设施设备损坏，由造成损坏责任人负责修复或赔偿经济损失。

十三、按规定交纳物业管理企业应收取的各项服务费用。

十四、业主使用本物业内有偿使用的文化娱乐体育设施和停车场等公用设施、场地时，应按规定交纳费用。

十五、自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好。

十六、加强精神文明建设，弘扬社会主义道德风尚，互助友爱，和睦相处，共同创造良好的工作和生活环境。

**业主公约主要内容 业主公约是由谁制定篇十八**

第一条为维护本物业管理区域全体业主、非业主使用人在物业管理活动中的合法权益，维护公共环境卫生和正常秩序，保障物业的安全与合理使用，建设管理有序、服务完善、环境优美、文明和谐的新型社区，根据有关法律法规制定本公约。

第二条本物业的基本情况

(一)物业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(二)坐落位置(附图)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(三)物业总建筑面积：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(四)物业类型：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(五)土地宗地号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(六)物业及配套设施的产权清单：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

第三条本公约对本物业管理区域全体业主和非业主使用人均具有约束力。物业的所有权人发生变更时，公约的效力及于物业的继受人。

第四条全体业主一致同意在业主大会成立前，由建设单位聘请的物业管理公司根据物业管理服务合同对本物业进行物业管理服务。

第五条业主在物业管理活动中依照有关法律、法规的规定和本公约的约定，享有相应的权利，履行相应的义务。业主转让或出租物业时，应将本公约向受让人或承租人明示，并应将物业转让或出租情况书面告知物业管理企业。

第六条本物业管理区域应按照有关法规的规定成立业主大会，选举产生业主委员会。

第七条本物业管理区域的业主大会应当制定《业主大会和业主委员会议事规则》。

第八条业主应参加业主大会会议，协助业主大会、业主委员会、物业管理企业以及相关单位在物业管理方面的工作。

第九条业主同意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、房屋外观等方面的关系。

第十条业主、非业主使用人应当按照规划部门批准的用途使用物业，不得擅自改变物业的使用功能。

第十一条业主对物业专有部分的使用、维修、养护行为不得妨碍其他业主的合法权益和业主的共同利益。

第十二条业主装饰装修物业时应遵守以下约定

(一)应当事先告知物业管理企业，并与物业管理企业签订装饰装修管理协议。

(二)应在指定地点放置装饰装修材料及垃圾，不得擅自占用共用部位和公共场所。

(三)业主装修时应严格遵守装修施工时间(上午\_\_\_\_\_\_\_时至\_\_\_\_\_\_\_\_时，下午\_\_\_\_\_\_\_时至\_\_\_\_\_\_\_时)，已有业主入住的，晚间\_\_\_\_\_\_\_时至次日上午\_\_\_\_\_\_\_时，中午\_\_\_\_\_\_\_时至\_\_\_\_\_\_\_时以及节假日，不得从事敲、凿、锯、钻等产生严重噪声的施工。

(四)按规定可以安装防盗网的，应按照统一的标准制作安装，以保持物业区域外观统一。

(五)业主应遵守装修管理协议，因违反装饰装修管理协议而影响物业用电、用水、供气、通讯、有线电视等使用功能的，应承担相应责任。

(六)因装饰装修房屋影响共用部位、共用设施、设备的安全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。

第十三条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的，物业管理企业可在社区工作站(社区居民委员会)、业主委员会有关人员到场见证下进入物业内部应急维修;维修所需的费用由责任人承担。

第十四条因维修养护物业需要进入相关业主的物业专用部分时，业主或物业管理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造成物业损坏及其他损失的，应负责修复并承担赔偿责任。

第十五条业主应当按设计预留的位置安装空调，未预留设计位置的，应按物业管理企业指定的位置安装，并按要求做好噪音及冷凝水的处理。

第十六条业主及非业主使用人使用电梯应遵守本物业区域的电梯使用的有关规定。损坏电梯设备的，应承担相应的赔偿责任。

第十七条物业区域的车辆行使、停放应遵守本区域停车场使用规定和使用协议。

第十八条依照有关规定饲养犬只的，在犬只外出时应为犬只戴防护口罩、佩束犬链，并由成年人牵领、看管，即时清除犬只排出的粪便。

第十九条本物业管理区域禁止下列行为

(一)擅自改变房屋的结构和外貌;

(二)擅自占用或损坏公共楼梯、扶栏、走道、地下室、平台、外墙、屋面等共用部位，擅自移动或损坏共用设施、设备;

(三)擅自在天井、庭院、平台、屋顶、绿地、道路等共用部位、共用场地搭建(构)筑物;

(四)擅自摆设摊点;

(五)侵占或损坏道路、绿地、花卉树木、艺术景观及文体休闲设施;

(六)乱抛垃圾杂物和高空抛物;

(七)违反有关规定堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒有害物质;

(八)室内不得制造超标准噪声，包括大音量播放电视、音响，举行喧闹的聚会、舞会，机器设备噪声等;

(九)违反规定在物业管理共用部位和相关场所悬挂、张贴和乱涂乱画;

(十)违反有关规定饲养家禽、家畜及宠物;

(十一)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(十二)法律、法规禁止的其他行为。

第二十条业主应按照有关规定交纳、使用和管理维修基(资)金。

第二十一条业主利用物业共用部位、共用设施设备设置广告或进行其他经营活动的，应当征得有关业主、业主大会的同意，并按照规定向物业管理企业办理有关手续。

按照前款规定获取的收益，按下列第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式处理：

(一)纳入管理费;

(二)纳入维修基(资)金;

(三)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(四)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十二条业主未按规定交付物业管理服务费的，物业管理公司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管理企业可以在物业管理区域内公布物业管理服务费收交情况，并注明欠交费用的业主姓名、楼座房号进行催缴;仍不交付的，物业管理企业可以依法向人民法院提起诉讼。

业主与非业主使用人约定由非业主使用人交纳物业管理服务费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

第二十三条全体业主同意在物业管理服务活动中授予物业管理企业以下权利：

(一)根据有关法律法规、本公约和物业管理服务合同，制定必要的规章制度，并督促业主和非业主使用人遵守、执行;

(二)采取批评、规劝、警告等方式制止业主和非业主使用人违反本公约的行为;

(三)在物业管理区域内公布不遵守公约及相关法律法规的业主、非业主使用人的姓名及违约事实;

(四)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十四条其他补充条款

(一)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(二)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(三)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第二十五条建设单位依法制订的业主公约自本物业的第一个买受人签字后生效(\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日)。

业主大会对公约进行修改的，修改后的公约经业主大会通过之日起生效。

附件

附件1 物业管理区域附图(略)

附件2

一、开发建设单位的基本情况：

(一)企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(二)注册地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(三)法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(四)联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(五)通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

二、物业管理单位的基本情况：

(一)企业名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(二)注册地：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(三)法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(四)资质等级：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(五)联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(六)通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

三、业主大会、业主委员会的基本情况(此项待业主大会、业主委员会成立以后补充)：

(一)业主大会名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(二)业主委员会名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(三)业主委员会办公电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(四)业主委员会办公地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

承诺书

本业主已详细阅读并理解\_\_\_\_\_\_\_\_\_(建设单位)制定的《\_\_\_\_\_\_\_\_\_(物业)业主公约》，现承诺遵守本公约。

此承诺书一式两份，开发建设单位和业主各一份。

业主(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

楼座房号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

使用说明

一、本公约为示范文本。

二、在前期物业管理期间，由建设单位根据本示范文本制订业主公约，并在物业销售前向物业买受人明示;物业买受人与建设单位签订物业买卖合同时应当对遵守业主公约作出书面承诺;业主大会成立后，由业主大会根据本示范文本制订或修改业主公约。

三、使用者可在示范文本条文之外增加认为有必要补充的内容。

**业主公约主要内容 业主公约是由谁制定篇十九**

【颁布单位】 浙江省建设厅

【颁布日期】 1999-09-08

【实施日期】 1999-09-08

【有效性】 有效

为加强\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（以下简称“本物业”）的管理，维护全体业主、非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，根据国家有关物业管理的法规政策和省政府令第113号《浙江省住宅区物业管理办法》的规定，制订本公约。全体业主、非业主使用人均须自觉遵守。

一、在使用、经营、转让所拥有物业时，应遵守物业管理法规、规章、政策的规定。

二、执行业主委员会或业主大会的决议、决定。

三、委托物业管理企业负责房屋、设施、设备、环境卫生、公共秩序、保安、绿化等管理，全体业主、非业主使用人应遵守物业管理企业根据政府有关法规、规章、政策和业主委员会委托制定的各种规章制度。

四、全体业主、非业主使用人应积极配合物业管理企业的各项管理工作。

五、业主、非业主使用人对物业管理企业的管理工作如有意见或建议，可直接向物业管理企业提出，发生争议时可通过业主委员会协调解决。

六、加强安全防范意识，自觉遵守有关安全防范的规章制度，做好防火防盗工作，确保家庭人身财产安全。

七、业主、非业主使用人装修房屋，应遵守有关物业装修的制度，并事先告知物业管理企业。物业管理企业对装修房屋活动进行指导和监督，并将注意事项和禁止行为告知业主、非业主使用人。

业主、非业主使用人违规、违章装修房屋或妨碍他人正常使用物业的现象（如渗、漏、堵、冒等），应当及时改正。造成他人损失的应承担赔偿损失。对拒不改正的，物业管理公司可采取相应措施制止其行为，并及时告知业主委员会并报有关行政管理部门依法处理。

八、业主如委托物业管理企业对其自用部位和毗连部位的有关设施设备进行维修、养护，应支付相应费用。

九、凡房屋建筑有附属设施设备已经或可能妨碍、危害毗连房屋的他人利益、安全，或有碍外观统一、市容观瞻的，按规定应由业主单独或联合维修、养护的，业主应及时进行维修养护；拒不进行维修养护的，由业主委员会委托物业管理企业进行维修养护，其费用由当事业 主按规定分摊。

十、与其它非业主使用人建立合法租赁关系时，应告知并要求对方遵守本业主公约和物业管理规定，并承担连带责任。

十一、在本物业范围内，不得有下列行为：

（1）擅自改变房屋结构、外貌（含外墙、外门窗、阳台等部位的颜色、形状和规格）、设计用途、功能和布局等；不得擅自将住宅及附属用房如架空层、储藏室用于营业、办加工厂、幼儿园等。

（2）对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建；

（3）占用或损坏楼梯、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房（棚）等公用设施及场地；

（4）损坏、拆除或改造供电、供水、供气、供暖、通讯、有线电视、排水、排污、消防等公用设施；

（5）随意堆放杂物、丢弃垃圾、高空抛物；

（6）违反规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有毒、有害、危险物质等；

（7）践踏、占用绿化用地；损坏、涂划园林建筑小品；

（8）在公共场所、道路两侧乱设摊点；

（9）影响市容观瞻的乱搭、乱贴、乱挂、设立广告牌；

（10）随意停放\_\_\_\_\_；

（11）聚众喧闹、噪声扰民等危害公共利益或其它不道德的行为；

（12）违反规定饲养家禽、家畜及宠物；

（13）法律、法规、规章及政府规定禁止的其它行为。

十二、人为造成公用设施设备或其它业主设施设备损坏，由造成损坏责任人负责修复或赔偿经济损失。

十三、按规定交纳物业管理企业应收取的各项服务费用。

十四、业主使用本物业内有偿使用的文化娱乐体育设施和停车场等公用设施、场地时，应按规定交纳费用。

十五、自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好。

十六、加强精神文明建设，弘扬\_\_\_\_\_道德风尚，互助友爱，和睦相处，共同创造良好的工作和生活环境。

**业主公约主要内容 业主公约是由谁制定篇二十**

为加强\_\_\_\_\_\_\_\_\_（以下简称“本物业”）的管理，维护全体业主、非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，根据国家有关物业管理的法规政策和省政府令第113号《浙江省住宅区物业管理办法》的规定，制订本公约。全体业主、非业主使用人均须自觉遵守。

一、在使用、经营、转让所拥有物业时，应遵守物业管理法规、规章、政策的规定。

二、执行业主委员会或业主大会的决议、决定。

三、委托物业管理企业负责房屋、设施、设备、环境卫生、公共秩序、保安、绿化等管理，全体业主、非业主使用人应遵守物业管理企业根据政府有关法规、规章、政策和业主委员会委托制定的各种规章制度。

四、全体业主、非业主使用人应积极配合物业管理企业的各项管理工作。

五、业主、非业主使用人对物业管理企业的管理工作如有意见或建议，可直接向物业管理企业提出，发生争议时可通过业主委员会协调解决。

六、加强安全防范意识，自觉遵守有关安全防范的规章制度，做好防火防盗工作，确保家庭人身财产安全。

七、业主、非业主使用人装修房屋，应遵守有关物业装修的制度，并事先告知物业管理企业。物业管理企业对装修房屋活动进行指导和监督，并将注意事项和禁止行为告知业主、非业主使用人。业主、非业主使用人违规、违章装修房屋或妨碍他人正常使用物业的现象（如渗、漏、堵、冒等），应当及时改正。造成他人损失的应承担赔偿损失。对拒不改正的，物业管理公司可采取相应措施制止其行为，并及时告知业主委员会并报有关行政管理部门依法处理。

八、业主如委托物业管理企业对其自用部位和毗连部位的有关设施设备进行维修、养护，应支付相应费用。

九、凡房屋建筑有附属设施设备已经或可能妨碍、危害毗连房屋的他人利益、安全，或有碍外观统一、市容观瞻的，按规定应由业主单独或联合维修、养护的，业主应及时进行维修养护；拒不进行维修养护的，由业主委员会委托物业管理企业进行维修养护，其费用由当事业主按规定分摊。

十、与其它非业主使用人建立合法租赁关系时，应告知并要求对方遵守本业主公约和物业管理规定，并承担连带责任。

十一、在本物业范围内，不得有下列行为：

（1）擅自改变房屋结构、外貌（含外墙、外门窗、阳台等部位的颜色、形状和规格）、设计用途、功能和布局等；不得擅自将住宅及附属用房如架空层、储藏室用于营业、办加工厂、幼儿园等。

（2）对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建；

（3）占用或损坏楼梯、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房（棚）等公用设施及场地；

（4）损坏、拆除或改造供电、供水、供气、供暖、通讯、有线电视、排水、排污、消防等公用设施；

（5）随意堆放杂物、丢弃垃圾、高空抛物；

（6）违反规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有毒、有害、危险物质等；

（7）践踏、占用绿化用地；损坏、涂划园林建筑小品；

（8）在公共场所、道路两侧乱设摊点；

（9）影响市容观瞻的乱搭、乱贴、乱挂、设立广告牌；

（10）随意停放车辆；

（11）聚众喧闹、噪声扰民等危害公共利益或其它不道德的行为；

（12）违反规定饲养家禽、家畜及宠物；

（13）法律、法规、规章及政府规定禁止的其它行为。

十二、人为造成公用设施设备或其它业主设施设备损坏，由造成损坏责任人负责修复或赔偿经济损失。

十三、按规定交纳物业管理企业应收取的各项服务费用。

十四、业主使用本物业内有偿使用的文化娱乐体育设施和停车场等公用设施、场地时，应按规定交纳费用。

十五、自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好。

十六、加强精神文明建设，弘扬社会主义道德风尚，互助友爱，和睦相处，共同创造良好的工作和生活环境。

**业主公约主要内容 业主公约是由谁制定篇二十一**

为加强\_\_\_\_\_\_\_\_\_（以下行称“本物业”）的物业管理，维护全体业主的合法权益，保障物业的安全与合理使用，维护公共秩序，创造优良环境，同意签订本公约，并共同遵守。

一、业主的权利、义务（业主是指房地产所有权人。）

（一）权利

1.依法享有所拥有物业的各项权利；

2.依法合理使用房屋建筑共用设施、共同部位和本物业内公用设施和公共场所（地）的权利；

3.有权按有关规定进行室内装饰装修；

4.有权自己或聘请他人对物业自用部位的各种管道、电线、水箱以及其他设施进行合法修缮，但法规政策规定必须由专业部门或机构施工的除外；

5.有权根据房屋建筑共同部位、共用设施设备和属物业管理范围的市政公用设施的状况，建议物业管理公司及时组织修缮；

6.有权参加业主大会，并拥有对本物业重大管理决策的表决权；

7.有权就物业管理的有关事项向业主管理委员会、物业管理公司提出质询，并得到答复；

8.有权要求业主管理委员会和物业管理公司按照规定的期限定期公布物业管理收支账目；

9.有权对物业管理工作提出建议、意见或批评；

10.有权向物业管理主管部门进行投诉或提出意见与建议；

11.有权要求房屋建设毗连部位的其他维修责任人承担维修养护责任，对方不维修养护或不予配合的，可要求业主管理委员会或物业管理公司强制维修养护，按规定分摊费用。

（二）义务

1.在使用、经营、转让所拥有物业时，应遵守物业管理法规政策规定；：

2.执行和服从业主管理委员会或业主大会的决议、决定；

3.自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公用设施的完好；

4.按规定缴交物业管理服务费、房屋本体维修基金等费用；

5.业主如需进行室内装饰装修，必须遵守本物业装饰装修管理规定，并填写申请表，报物业管理公司审查批准后，向物业管理公司缴交装饰装修押金方可按规定施工，完工后由物业管理公司进行查验，如无违规、违章情况或妨碍他人正常使用物业的现象（如渗、漏、堵、冒等），押金予以退还，否则视违章情况予以扣除并限期整改；如属统一清运垃圾和粉刷楼梯的，还应同时交纳垃圾清运费和粉刷费；如有额外使用公用设施（如电梯、供电增容等）的，还应承担相应的补偿费用。

6.业主如请物业管理公司对其自用部位及设施设备、毗连部位及设施设备进行维修、养护，应支付有关费用；

7.明白并承诺与其他非业主使用人在建立合法使用、维护、改造所拥有物业的法律关系时，应告知并要求对方遵守本物业管理的有关规定和本业主公约，并承担连带责任；

8.明白并承诺业主及非业主使用人与物业管理公司在本物业内不存在人身、财产保管或保险关系（另有专门合同规定除外）；

9.在本物业范围内，不得有下列行为：

（1）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；

（2）对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、阳台进行违章凿、拆、搭、建；

（3）占用或损坏楼梯、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房（棚）等公用部位、设施及公共场所（地）；

（4）擅自损坏、拆除、改造供电、供水、供气、通讯、排水、排污、消防等公用设施；

（5）不按规定堆放物品、丢弃垃圾、高空抛物；

（6）违反规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有毒、有害、危险物质及饲养家禽、宠物等；

（7）践踏、占用绿化地，损坏、涂划园林建筑小品；

（8）影响市容观瞻或本物业外观的乱搭、乱贴、乱挂、设立广告牌等；

（9）随意停放车辆和鸣喇叭，制造超过规定标准的噪音；

（10）利用房屋进行危害公共利益或其他不道德的行为；

（11）法律、法规及政府规定禁止的其他行为。

二、业主大会和业主管理委员会

1.业主大会是由全体业主组成，决定本物业管理重大事项的业主自治管理组织。

业主管理委员会是业主大会的常设（执行）机构，经政府部门批准成立后，维护全体业主的物业权益，依法行使各项权利。业主大会和业主管理委员会均应接受市、区物业管理主管部门的指导与监督。

2.第一次业主大会，在本物业交付使用且住用率达到百分之五十以上时，由区物业管理主管部门会同开发建设单位或其委托的物业管理单位，按法定程序和形式召集，并选举产生首届业主管理委员会。

3.本物业所有享有投票权的已住用业主，均应按时出席业主大会，参加投票，行使法定权利，承担法定责任。

4.业主应亲自出席业主大会并投票，或委托他人出席和投票，否则视作弃权，并应服从业主大会作出的决定。委托他人投票的，必须出具授权委托书，否则该项委托无效。授权委托书必须有业主签字，如业主为法人，须加盖法人公章。

5.业主大会可以采用会议或书面征求意见等形式；会议表决采取投票、举手等形式。

6.业主管理委员会成立后，负责召集此后的业主大会，并每年至少召开一次。

经持有百分之十以上投票权的业主提议，业主管理委员会应于接到该项提议后十四天内就其提议召开业主大会。

业主委员会应于召开业主大会七天前将会议地点、时间、内容、方式及其他事项予以公告并报告区物业管理主管部门。

7.业主大会必须有已住用业主中持有百分之五十以上投票权的业主出席才能举行；如经已住用业主中持有百分之五十以上投票权的业主决定，可以推迟召开业主大会。

8.业主大会的出席人数达到规定人数时，在会上提出的需经决定的事项，由出席会议的业主表决，以过半数通过有效。

9.业主投票时，以每套单元式住宅为一票；非住宅房屋每一百平方米建筑面积为一票，3百平方米以下的每份房地产证书一票。

10.业主大会的决定和业主管理委员会章程的内容不得与宪法、法律、法规和政策相抵触。违反规定的，区物业管理主管部门有权予以纠正或撤销。

三、违约责任

1.违反本公约业主义务条款中1.3.4.5.6.7.9.10项规定的，物业管理公司有权处理，并要求限期整改；逾期不整改的，有权强制整改，包括采取停水、停电、停气等催改措施；对本物业公共利益造成损失的，物业管理单位有权要求责任人予以赔偿并承担违约金；强制整改措施予以公告，赔偿金和违约金纳入本物业公共收入。赔偿金和违约金的项目及标准，由物业管理公司与业主管理委员会议定，业主管理委员会未成立的，经区物业管理主管部门核准后执行。

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找