# 住宅小区业主文明公约(三篇)

来源：网络 作者：心如止水 更新时间：2024-06-13

*人的记忆力会随着岁月的流逝而衰退，写作可以弥补记忆的不足，将曾经的人生经历和感悟记录下来，也便于保存一份美好的回忆。范文怎么写才能发挥它最大的作用呢？接下来小编就给大家介绍一下优秀的范文该怎么写，我们一起来看一看吧。住宅小区业主文明公约篇一...*

人的记忆力会随着岁月的流逝而衰退，写作可以弥补记忆的不足，将曾经的人生经历和感悟记录下来，也便于保存一份美好的回忆。范文怎么写才能发挥它最大的作用呢？接下来小编就给大家介绍一下优秀的范文该怎么写，我们一起来看一看吧。

**住宅小区业主文明公约篇一**

立协议单位：

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(以下称甲方)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(以下称乙方)

甲乙双方同意参建住宅，现就有关事宜协议如下：

1.参建房屋地点、面积。甲方在乙方的\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_住宅建设基地参建住宅，计建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，得益比例为\_\_\_\_\_%，实得建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。安排层次部位如下：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.房价和付款方法：参建房屋造价，议定为每平方米建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_元，参建面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，应交付造价\_\_\_\_\_元，另外应交付管理费(代建费)每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，合计应交付造价连管理费\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，甲方应于合同生效后\_\_\_\_\_\_\_天内付清全部价款(包括管理费)直接解入乙方开户银行。

3.建筑材料：甲方应承担的钢材、木材、水泥，按如下办法交付：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4.房屋竣工交付期限：乙方在住宅竣工验收后，应于\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日以前将划定部位、面积，交付甲方接收使用。如施工承包单位延误竣工交付日期，甲方应予谅解。

5.房屋产权：甲方参建面积的房屋所有权，属甲方所有。

6.违约责任：本协议签订生效后，甲乙双方应共同信守，不得悔约，否则应负违约的法律责任。

7.本协议经双方法定代表人签章并加盖公章后生效。本协议正本两份，副本\_\_\_\_\_\_\_\_\_份，甲乙双方各执正本一份，副本\_\_\_\_\_\_份。

补充条款：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法人代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

开户银行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

账号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法人代表：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

开户银行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

账号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

本协议书签订日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

本协议书签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**住宅小区业主文明公约篇二**

甲方：\_\_\_\_\_\_乙方：\_\_\_\_\_\_

一、质量验收

二、保修期限

在保修期内，在正常使用条件下，土建工程及水、暖、电等设施发生质量问题按表1规定的范围和期限进行保修，并承担所需费用。(自行拆、移、改、增造成的质量问题不在保修内)

保修项目保修期限

1、屋面、外墙面、渗水漏水。三年

2、厨房、地下室、厕浴间渗水漏水。一年

3、水泥地面空鼓、裂缝、起砂。一年

4、内墙抹灰起皮、空鼓、瓷砖脱落、外墙粉刷自动脱落。一年

5、门窗、壁厨开关不良、缝隙过大或过小。一年

6、卫生间、厨房地面积水。一年

7、各种通水管道、截门漏水、通气孔或烟道不通。六个月

8、电气箱、盘和线路设备给排水管道设备工程质量。六个月

9、房屋建筑的地基基础工程和主体结构。在合理使用寿命年限内

10、国家对住宅工程另有规定的按国家规定。

三、保修处理

我们自收到客户保修要求后，本着“急用户之所急”的态度，对影响使用的项目随报随修，其它项目在三日内与用户商定时间保证按期完成。

对紧急问题可组织抢修。

对因气候等因素无法在10日内彻底保修者，先进行保证生活条件的措施性处理，一旦具备条件，立即组织处理，并向客户说明解释清楚。

四、保修起始日期

自入住通知单通知入住日期开始计算。

五、保修范围内的问题

对因自然灾害，不可抗力造成的质量损害，对购房者拆、改、修和使用不当而造成的质量问题不在保修范围内。

六、其它

对超过规定期限或超出保修范围者，在力所能及条件下，可进行维修服务，按规定收取成本费和较优惠的人工费。

七、监督投诉

凡有关工程人员对保修工作推脱、拖拉、敷衍处理，不负责任、为难用户者，客户可向物业公司、直至本公司投诉。

投诉电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

投诉部门：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

八、物业管理

本公司已委托\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_物业管理有限公司对本商品住宅保修，保修时，请客户直接与该物业管理公司联系。

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

办公地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

九、公司为各业主建立维修台帐，如需查询维修记录请到物业公司工程部。

甲方：\_\_\_\_\_\_乙方：\_\_\_\_\_\_签订时间：\_\_\_\_\_\_

**住宅小区业主文明公约篇三**

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。

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