

_____小区管理规约（征求意见稿）

第一条 为维护全体业主和物业使用人的合法权益，保障物业安全、合理使用，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《辽宁省物业管理条例》等法律法规，制定本管理规约。

第二条 本管理规约由业主大会通过，全体业主和物业使用人应当自觉遵守。

第三条 业主、物业使用人需要装饰装修房屋的，应当将装修项目、装修部位、装修时间等书面告知物业服务企业。物业服务企业应当将房屋装修的禁止行为和有关装修备案等事项书面告知业主或物业使用人。物业服务企业可向业主或装修人员收取垃圾清运费、装修保证金、装修人员出入证押金（或工本费）。

第四条 业主、物业使用人装修房屋时，应当自觉遵守《辽宁省物业管理条例》《住宅室内装饰装修管理办法》等有关法规规定。

第五条 在装饰装修中禁止下列行为：

1. 未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，变动建筑主体和承重结构；
2. 违法搭建建筑物、构筑物；
3. 将没有防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间改在下层住户的卧室、起居室（厅）、书房和厨房的上方；
4. 违法改变住宅外立面，在非承重外墙上开门、窗；
5. 扩大承重墙上原有的门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；

6. 违法拆改燃气管道和设施;
7. 损坏房屋原有节能设施, 降低节能效果;
8. _____;
9. 法律法规和管理规约禁止的其他行为。

第六条 业主应按设计预留的位置安装空调, 未预留设计位置的, 应按物业服务企业指定的位置安装, 并按要求做好噪音及冷凝水的处理。

第七条 为保证业主的正常休息, 本物业管理区域的装饰装修施工时间为早 8:00 时——晚 20:00 时, 其他时间不得施工。

第八条 因装饰装修房屋影响物业共有部分的正常使用或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。

第九条 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。

第十条 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。

第十一条 业主因特殊情况需要改变物业使用用途的, 业主应在征得有利害关系的业主书面同意后, 报有关行政主管部门批准, 并告知物业服务企业。

第十二条 业主、物业使用人在物业使用中, 不得有下列行为:

1. 《辽宁省物业管理条例》第七十一条规定的禁止行为;
2. 阜新市住房和城乡建设局《关于加强我市居民住宅区安全管

理工作的通知》（阜住建房管[2024]69号）规定的禁止行为；

3. 法律法规和管理规约禁止的其他行为。

第十三条 业主、物业使用人使用电梯时，应遵守电梯使用管理规定。

第十四条 业主、物业使用人车辆行驶和停放，应遵守以下规定：

1. _____吨以上货车（搬家等特殊情况除外）、大型客车以及载有易爆、剧毒、放射性等危险品的车辆禁止进入小区；

2. 机动车辆在小区内行驶，时速不得超过5公里，禁止鸣笛、练车；

3. 机动车应在规定的车位停放，禁止在消防通道、消防井盖、绿化等场地停放；

4. 按规定交纳停车费；

5. 禁止擅自在公共停车位上安装任何设施，车辆停放期间防盗报警器应使用静音，防止发生噪音影响他人生活和休息。

第十五条 业主转让或者出租物业时，应当将管理规约内容、物业服务费用标准等事项告知受让人或者承租人，并自物业转让合同或者租赁合同签订之日起十五日内，将物业转让或者出租情况告知物业服务企业。业主出租物业时，要了解承租人的居住人员信息，防止群租，影响他人的生活和安全。

第十六条 业主、物业使用人饲养宠物时，应遵守宠物有关饲养规定。

第十七条 因维修养护物业确需利用相关业主的物业专有部分时，业主或物业服务企业应事先告知相关业主，相关业主应给予支

持和配合。相关业主阻挠维修养护的，造成物业损坏及其他损失的，应承担相应的赔偿责任。

第十八条 发生危及公共利益或其他业主合法权益的紧急情况下，必须及时利用物业专有部分进行抢修但无法通知相关业主的，物业服务企业应向相邻业主说明情况，并在居委会或派出所的监督下，利用相关业主的物业专有部分进行抢修，事后应及时通知相关业主并做好善后工作，抢修产生的相关费用由责任人承担。

第十九条 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、绿地及其他共有部分的，应告知业主委员会、物业服务企业，在征得相关业主同意和相关职能部门的审批后实施，并按约定期限恢复原状。

第二十条 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。

第二十一条 全体业主应按规定交存和使用物业专项维修资金。

第二十二条 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服务企业以下权利：

1. 根据相关法律法规和本管理规约的规定，制定物业共有部分的使用、公共秩序和环境卫生维护等各项规章制度；

2. 以告知、劝阻、制止、公示、上报等必要措施制止业主、物业使用人违反相关法律法规和管理规约的行为；

3. _____ ；

第二十三条 物业服务企业应在物业管理区域内显著位置设置公告栏，用于张贴通知、公告以及物业管理规章制度。

第二十四条 物业服务费关系到物业管理工作正常开展和全体业主的共同利益，业主应当积极履行义务，自觉交纳物业服务费。业主委托物业服务企业提供特约服务的，其费用由双方当事人另行约定。

第二十五条 业主出租物业时，约定由承租人交纳物业服务费的，业主负连带责任。转让物业的，业主应自觉与物业服务企业结清各项物业服务费用。

第二十六条 利用物业部分进行经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。所得收益按照业主大会的决定使用。

第二十七条 业主、物业使用人对违反本管理规约，造成其他业主物业损害或导致全体业主共同利益受损的，其他业主、业主委员会和物业服务企业可依据本管理规约向人民法院提起诉讼。

第二十八条 业主拒付物业服务费或有其他损害业主共同权益行为的，不得参选业主委员会成员。

第二十九条 业主不交存物业专项维修资金的，对维修资金的使用不具有参与和表决权。

第三十条 本管理规约经业主大会通过后，于____年____月____日生效。未尽事项由业主大会补充，业主大会通过补充内容为本管理规约的组成部分。