

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：

(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：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：

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)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员会员候选人名单，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. 筹委员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决，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%以上表决权的业主提议，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%以上表决权的业主出席才能举行；如经已入住业主中持有50%以上表决权的业主决定，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每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，业主应亲自或委托代理人投票。委托代理人投票，必须于会议召

开前一天或管委会主任批准的的时间内，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. 有权根据房屋的墙面、楼梯间、通道、屋面、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. 有权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) 妨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物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物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. 业主应每月到物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（棚）等公共设施和公共场所（地）的管理、维修、养护。

2. 业主应每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）