

# 虎溪花园业主管理规约

(新修版)

## 第一章 总则

**第一条** 为维护本物业管理区域内全体业主和物业使用人的合法权益，保障物业的安全与合理使用，维护公共秩序，创造良好的环境，根据《民法典》、国务院《物业管理条例》和《重庆市物业管理条例》等相关法律法规制订本规约。

**第二条** 本规约对业主、物业使用人均有约束力。物业使用人违反本规约的，相关业主应当承担连带责任。

物业的所有权发生变更时，原业主对本规约书面承诺的效力及于新的物业继受人。

业主、物业使用人应当支持、配合物业服务企业的各项管理服务活动。

**第三条** 本规约的解释适用中华人民共和国的法律、法规和有关政策以及本物业所在地方政府的法规政策。本规约与相关法律、法规和有关政策相抵触部分无效，但不影响本规约其他部分的效力。

## 第二章 物业管理区域概况

**第四条** 本规约所涉及物业管理区域的基本情况如下：

物业名称：虎溪花园，坐落位置：重庆市高新区大学城西路 17 号

物业类型：住宅、小区公共活动场地及生活辅助类型物业和配套设施。

**第五条** 除法律、法规规定和物业买卖合同约定的共有部分外，业主享有以下物业共用部位、共用设施设备的所有权：

（一）建筑区划内的道路，属于业主共有；但是属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地，属于业主共有；但是属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有。

（二）建筑区划内规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。

（三）由物业管理区域内全体业主共同享有的共用部位和共用设施设备，包括道路、围墙、绿地、沟渠、池、井、照明设施、垃圾箱（房）、公益性文体设施、物业服务用房、消防、智能化监控设施系统、附属设施设备使用的房屋等。

（四）其他不属于业主专有部分，也不属于市政公用部分或者其他权利人所有的场所及设施等。

建筑区划内的土地，依法由业主共同享有建设用地使用权，但属于业主专有的整栋建筑物的规划占地或者城镇公共道路、绿地占地除外。

**第六条** 本物业管理区域内的物业服务用房和业主委员会用房，属全体业主所有，由物业服务企业在物业服务合同期限内与业主委员会共同无偿使用，任何单位和个人不得擅自改变其用途，不得将其分割、转让、抵押。

### 第三章 业主的权利义务

**第七条** 业主、物业使用人、建设单位按照相关法律、法规的规定，在物业管理服务活动中享有相应的权利，履行相应的义务，不得以放弃权利为理由而不履行义务。

**第八条** 业主享有下列权利：

- （一）按照物业服务合同的约定，接受物业服务企业提供的服务；
- （二）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；
- （三）提出制定和修改管理规约、业主大会议事规则的建议；

- (四) 参加业主大会会议，行使投票权；
- (五) 推选业主代表，选举业主委员会、监事委员会，并享有被选举权；
- (六) 监督业主委员会的工作；
- (七) 监督物业服务企业履行物业服务合同；
- (八) 对物业共有部位、共有设施设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权；
- (九) 对物业专项维修资金、公共收益的管理和使用情况享有知情权和监督权；
- (十) 法律、法规规定的其他权利。

**第九条** 业主、物业使用人应当依法履行下列义务：

- (一) 遵守本管理规约和业主大会议事规则；
- (二) 遵守物业管理区域内物业共有部位和共有设施设备的使用、公共秩序、公共安全和环境卫生的维护等方面的制度；
- (三) 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；
- (四) 按照国家有关规定交存物业专项维修资金；
- (五) 按时交纳物业服务费用；
- (六) 法律、法规规定的其他义务。

业主应当遵守法律、法规，相关行为应当符合节约资源、保护生态环境的要求。对于物业服务企业或者其他管理人执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施，业主应当依法予以配合。

## 第四章 物业的使用

**第十条** 业主对物业的专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。业主、物业使用人使用物业，应当自觉遵守法律、法规、本管理规约的规定和业主大会、业主委员会的决定，不得损害公共利益和他人合法权益。

物业管理区域内禁止下列行为：

- （一）占用地上或者地下空间违法修建建筑物、构筑物；
- （二）破坏或者擅自改变房屋外观；
- （三）损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构；
- （四）将无防水要求的房间或者阳台改为卫生间、厨房，或者将卫生间、厨房改建在下层住户的卧室、起居室、客厅和书房的上方；
- （五）存放、铺设超负荷物品；
- （六）发出超出规定标准的噪声；
- （七）违反安全管理规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品；
- （八）擅自占用、围圈居住区公共绿地，或者擅自移植、砍伐居住区内的公共花草树木；
- （九）损坏、挪用、停用消防设施和器材，占用、堵塞、封闭疏散通道、消防通道、消防车操作场地；
- （十）违反法律、法规饲养犬只和其它宠物，或在居住区内擅自养殖家畜家禽；
- （十一）损坏或者擅自占用、改建物业共有部位、共有设施设备；
- （十二）乱丢垃圾、高空抛物；

（十三）法律、法规和管理规约禁止的其他行为。物业管理区域内发生上述行为时，业主、物业使用人有权投诉、举报，物业服务企业、业主委员会应当及时予以劝阻、制止，并将劝阻、制止情况存档保留；劝阻、制止无效的，物业服务企业、业主委员会应当在物业管理区域内通报，并及时报告有关部门。因上述行为导致他人合法权益受到侵害的，受害人可以依法向人民法院提起诉讼。

**第十一条** 业主应按照有利于物业外貌保持、使用安全方便等原则，妥善处理供电、供水、排污、通行、通风、采光、装饰装修、环卫、环保等

方面的相邻关系。

业主、物业使用人对共有、共用的门厅、阳台、屋面、楼道及院落、上下水设施等，应共同合理使用并承担相应的义务，除共有、共用人的约定外，任何一方不得多占、独占。业主、物业使用人在房屋共有、共用部位不得有妨碍或损害他人利益的行为。

一方所有人如需改变共有部位外形或结构时，除应取得物业服务企业同意外，还需征得其他有利害关系人的同意。

**第十二条** 业主、物业使用人应当按照规划自然资源部门批准或者房地产权证载明的用途使用物业，不得擅自改变物业使用性质。

确需改变的，除遵守法律、法规外，应当经有利害关系的业主同意，未经同意的不得擅自改变物业使用性质。

利用小区住宅开展民宿等住宿服务的，应当遵守国家和本市相关管理规定和管理规约的约定并具备消防、安全、卫生等必要的条件。

**第十三条** 利用物业共有部位、共有设施设备进行经营的，应当符合法律、法规的规定，在保障物业共有部位、共有设施设备安全的前提下，科学、合理使用。

**第十四条** 业主需要装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务企业，并与其签订装饰装修管理服务协议。业主应按照装饰装修管理服务协议，遵守装修注意事项，不得有本规约第十条中规定的禁止行为。

业主应按有关要求和标准交纳装修保证金，装修完毕，业主、物业使用人应及时告知物业服务企业，并一同验收。装修验收完毕三个月后经物业服务企业二次复验合格，退还装修保证金；若业主违反装饰装修管理服务协议，不予退还装修保证金的，物业服务企业应将该部分装修保证金交存到共有资金账户。

**第十五条** 业主、物业使用人应将装修期间产生的各种建筑垃圾自行负责清运至市政垃圾处置场所。

**第十六条** 业主应严格遵守装修施工时间：

上午：8：00 时至 12:00 时下午：14:00 时至 18:30 时。其它时间不得从事敲、凿、锯、钻等产生严重噪声，以免噪音扰民。

**第十七条** 因装饰装修房屋影响共用部位，共用设备设施的安全使用和维修养护以及侵害相邻业主合法权益的，相关业主应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任。对拒不改正者，物业服务中心应予劝阻或采取相应措施给予制止，并报当地行政执法部门依法处置。

**第十八条** 业主应按照房屋设计预留的位置安装空调，无预留位置的，应按物业服务企业事先指定的位置安装，并按要求做好空调噪音及冷凝水的处理措施。如果空调外机噪音超标，应及时修理、更换或停止使用。

**第十九条** 业主及物业使用人使用电梯应遵守本物业区域的有关规定，为确保安全，儿童应在大人陪同下乘坐电梯；拆除、损坏电梯设备的应承担赔偿责任。

**第二十条** 业主、物业使用人应当遵守本物业区域机动车停放管理制度，听从车辆停放管理人员的指挥，按照规定或者约定交纳车辆停放费用，业主和物业使用人应如实向物业服务企业或停车管理服务单位提供有效的通讯联系方式，为突发事件处置提供便利。

车辆停放不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口和消防车通道；不得妨碍消防设施的使用；不得擅自停于他人车位；不得影响行人和其它车辆的正常通行；不得将易燃、易爆剧毒等违禁物品带入小区；不得乱丢垃圾杂物。

业主、物业使用人不得在物业管理区域内属业主共有的车位或道路上擅自设置地锁或放置障碍物等。业主、物业使用人擅自设置地锁或放置障碍物等行为的，物业服务企业可以劝阻；劝阻无效的，物业服务企业要求其限期整改；逾期未整改的，由物业服务企业予以处理。

对于具备安装新能源汽车充电设施条件，新能源汽车用户需要安装新能源汽车充电设施的，新能源汽车用户应当与物业服务企业签订《充电设施安装及安全管理协议》，约定相关事项。

**第二十一条** 业主和物业使用人饲养动物，应当遵守重庆市政府的相关政策法规，不得妨碍公共卫生、公共安宁及公共安全，不得有本规约第十条规定的禁止行为。

本物业管理区域不得饲养以下动物：鸡、鸭、猪等家禽、家畜。

**第二十二条** 业主、物业使用人应当遵守国家和本市生活垃圾分类管理的规定，履行生活垃圾分类、减量义务，分类投放生活垃圾，不得随意倾倒、抛撒和堆放，并有权对违反生活垃圾分类管理的行为进行劝阻和举报。

（一）业主、物业使用人应当爱护垃圾厢房、垃圾分类收集容器等生活垃圾分类设施设备，造成损坏的，应当予以赔偿。如有违反上述行为的，由物业服务企业予以劝阻；劝阻无效的，物业服务企业可以将上述行为人及其行为在公示栏中予以公示。

（二）业主、物业使用人除前述生活垃圾之外的非生活垃圾（家具、家电、门窗等），应自行负责清运至指定地点；业主委托物业服务企业清运的，应支付清运费。

**第二十三条** 业主、物业使用人不得占用或阻塞消防疏散通道、安全出口，不得损坏消防设施，并对专有部分的消防安全负责。

## 第五章 物业的维护

**第二十四条** 建设单位应按国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。在保修期内存在的质量问题，建设单位应及时解决。建设单位可以委托物业服务企业处理保修事宜，双方通过协议明确权利义务关系。

建设单位拒绝修复或者拖延修复的，业主可以自行委托他人修复，修复费用及修复期间造成的其他损失由建设单位承担。

**第二十五条** 保修期满后，物业专有部分维修养护由业主自行负责，但其维修养护行为不得妨碍其他业主的财产安全及生活安宁。

保修期满后，《物业服务合同》约定的物业共用部位、共用设施设备

的日常运行、维修养护由物业服务企业负责，有关业主应当给予配合。业主阻挠维修养护的进行，造成物业损坏及财产损失的，应当负责修复并承担赔偿责任。

**第二十六条** 因维修养护物业必须进入相关业主物业专有部分，业主或物业服务企业应事先告知相关业主，相关业主应给予必要配合。相关业主阻挠维修养护进行，造成物业损坏及财产损失的，应负责修复并承担赔偿责任。

紧急情况下，无法通知相关业主的，为公共利益的需要，业主或物业服务企业可在本地派出所或居民委员会的监督下，进入物业的专有部分进行维修，并应于事后及时通知相关业主。

因维修造成相关业主物业损坏及财产损失的，业主或物业服务企业应负责修复并承担赔偿责任。

**第二十七条** 因维修物业或者公共利益，业主确需临时占用、挖掘道路、场地的，应当征得相关业主和物业服务企业的同意，并在约定期限内恢复原状，造成损失的，应当赔偿。

**第二十八条** 物业管理区域内由全体业主共同享有的共用部位、共用设施设备的维修养护责任，由全体业主承担，维修养护费用按照业主拥有的物业建筑面积占该物业管理区域内全部物业建筑面积的比例分摊。

《物业服务合同》约定的物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维修养护，其费用从物业管理费用或物业服务资金中支付，物业共用部位、共用设施设备的其他维修及更新改造费用从物业专项维修资金中列支。

物业管理区域内供水、供电、供气、通讯、有线电视等相关管线和设施设备的维修、养护费用，由有关单位依法承担。

物业共有部位、共有设施设备属人为损坏的，其维修、更新费用由责任人承担。

**第二十九条** 物业专项维修资金属业主所有，专项用于保修期满后物业共有部位、共有设施设备的中修、大修或者更新、改造，不得挪作他用。

业主应按政策规定的方式、标准交存物业专项维修资金。物业专项维修资金的管理、使用、续筹按政策规定执行。

本物业管理区域内发生物业专项维修资金政策法规规定的危及公共安全的紧急情况，需动用物业专项维修资金的，由业主委员会、物业服务企业或者相关业主经物业所在地的街道办事处书面同意后，直接向物业专项维修资金代管机构或业主大会书面申请预先拨付物业专项维修资金进行抢修，维修费用经本物业管理区域内公示后，从业主物业专项维修资金分户账中列支。

**第三十条** 物业所有权因买卖、交换、继承、赠予等原因发生变更时，专项维修资金随房转移，原业主名下的专项维修资金归物业继受人所有。

## 第六章 物业的管理

**第三十一条** 物业服务企业应按照物业服务合同约定，进行以下物业管理服务工作：房屋及其配套设施设备的维修、养护、管理，环境卫生管理，绿化管理，公共秩序维护，车辆停放管理，档案资料管理，装修管理、公共物业经营等等。

**第三十二条** 为保证有效的管理，全体业主同意物业服务企业在物业管理服务工作中采取以下措施：

（一）根据本规约制定物业管理制度，并以有效形式督促业主、物业使用人遵守；

（二）监督业主、物业使用人遵守和履行本规约，采取规劝等措施制止业主、物业使用人违反本规约及物业管理制度的行为；

（三）在物业管理区域内公布违约业主的姓名及其违约情节。

（四）对欠费业主停止特约服务直至其履行交费义务。

（五）业主私拉乱接电线，影响公共安全的，物业服务企业制止、劝阻无效的，物业服务企业可以拆除。

**第三十三条** 全体业主同意，由以下因素造成的损失，可减免物业服务企业的责任。

（一）因物业本身固有瑕疵造成的损害；

（二）因维修、养护共用部位共用设施设备需要而暂时停水停电或停止共用设施设备的使用；

（三）因不可抗力导致的中断服务或物业价值的贬损；

（四）因非物业服务企业责任造成的供水、供电、供气、通讯及其他共用设施设备的障碍和损失；

（五）因驾驶人员在禁停路段等乱停乱放车辆，导致车辆毁损灭失的。

**第三十四条** 本物业管理区域业主、物业使用人应按照《物业服务合同》约定的物业服务费标准、交费方式、交费时间交纳物业服务费。物业服务企业应按照《物业服务合同》约定的服务内容和标准提供物业管理服务。

**第三十五条** 《物业服务合同》约定以外的共用的专项设备运行的能源消耗及损耗，应独立计量核算，相关业主应当据实分摊合理的费用。

**第三十六条** 物业服务企业可以针对业主、物业使用人需求提供特约服务。特约服务收费，实行市场调节价，应坚持公平、自愿的原则。特约服务项目及收费标准，应在物业服务中心公示。

## 第七章 业主的共同利益

**第三十七条** 建筑物的外墙面、楼顶平台、公共走道等，非经相关业主和物业服务企业同意并依法办理相关手续，业主或物业使用人不得擅自占用，变更构造和颜色或设置广告物；

物业管理区域内的道路、绿地、围墙等设施，业主和物业使用人应按设计与通常的使用方法使用，不得以任何形式占用公共地方作为私人用途。

建筑物外墙面、楼顶平台、露台、公共走道等，业主、物业使用人不得擅自占用。因经营、生活需要使用的，应依法办理相关手续，取得物业

服务企业同意。但根据相关法规实施立体绿化的情况除外。

**第三十八条** 利用物业共有部位、共有设施设备进行经营的，应当符合法律、法规的规定。全体业主同意委托物业服务企业统一开展利用物业共有部分、共有设施设备进行经营活动，约定如下事项：

（一）可以开展临时经营的场地范围：广场。

（二）电梯、电梯外大堂等部位设置广告：

（三）凡是占用物业管理区域内业主共有的道路或者其他场地用于停放机动车和其它物品的，需按物价管理部门审批的标准收取费用。

（四）公共收益的财务管理要求：业主委员会专人负责；按年度向业主大会报告；公共收益使用金额元及以上的由业主大会决定、元至元由业主委员会决定、元以内的由业委会主任决定。

（五）相关的资料建档保管、公示及查询办法：业主委员会负责建档保管，定期公示，业主可以申请查询；

（六）公共收益存入共有资金账户，扣除必要合理的管理成本后主要用于补充物业专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。物业专项维修资金余额不足首期交存金额百分之三十时，公共收益主要用于补充物业专项维修资金。

年度预算方案，主要包括支出项目明细、使用审核、公示及决算办法。

物业服务企业应当每半年公布一次公共收益收支情况。物业管理区域百分之二十以上业主书面对公共收益收支提出异议的，可以在街道办事处指导监督下委托有资质的中介机构进行财务审计，也可以申请物业管理联席会议协调处理或者依法向人民法院提起诉讼。

**第三十九条** 本物业管理区域商业用房及会所的产权为建设单位所有的，经营项目由建设单位根据市场结合本物业管理区域实际需要确定，业主或物业使用人有偿使用。

**第四十条** 因破旧、地震、火灾、水灾、风灾等自然灾害致使建筑物存在危害公共安全的危险时，经业主大会决议，可以拆除或重建。

**第四十一条** 建筑物及其附属设施的拆除、改建、重建等重大事项，应当按《民法典》有关规定执行。

## 第八章 违约责任

**第四十二条** 业主、物业使用人违反本规约，侵害其他业主利益的，物业服务企业和其他业主、物业使用人可按本规约进行劝阻、制止，劝阻、制止无效的，可以向有关行政主管部门报告，由有关部门依法查处；受侵害的相关业主可以依法向人民法院提起诉讼。

**第四十三条** 建设单位未能履行本规约有关规定的，业主可向住房城乡建设主管部门投诉，还可以向重庆市仲裁委员会申请仲裁或向法院提起诉讼，请求赔偿经济损失。

## 第九章 附则

**第四十四条** 物业转让或者出租时，业主须将本规约、《物业服务合同》作为转让合同或者租赁合同的附件。物业转让或者出租后，当事人应当于物业转让合同或者租赁合同签订之日起 15 日内，将转让或者出租情况以及相应通讯方式书面告知业主委员会和物业服务企业。业主转让物业的，应当结清物业服务费。

物业出租应当遵守法律、法规、规章等相关规定，尊重社会公德，不得危及物业的安全，不得损害其他业主的合法权益。无论出租或者转租，业主均应承担相应的责任。

**第四十五条** 业主应当向物业服务企业提供联系地址、通讯方式并附加紧急联系人及联系方式（便于紧急突发情况应对）。如发生变更的，应当及时向物业服务企业提供具体变更信息。如业主不提供或未及时提供变更信息，物业服务企业将物业管理活动中的相关资料投入到该户业主信报箱、房屋内或者按原预留联系地址、通讯方式送达的，仍视为有效送达。

**第四十六条** 本规约由业主委员会负责解释。

**第四十七条** 本规约正本一式四份，业主委员会、物业服务企业、物业所在地住房城乡建设主管部门和街道办事处各执一份，具有同等法律效力，如发生争议，以备案规约为准。

**第四十八条** 本规约自物业所在地住房城乡建设主管部门备案之日起生效。