

# 北成芳满庭管理规约

## 第一章 总 则

**第一条** 为维护本物业管理区域内的全体业主和非业主使用人的合法权益，保障物业的安全、合理使用，创造良好的生活（工作）环境，根据《中华人民共和国民法典》，国家、省、市《物业管理条例》等法律法规规章，结合本物业管理区域实际，制定本管理规约。

**第二条** 本管理规约经征求街道、社区意见后，由业主大会会议通过，对本物业管理区域内的全体业主和非业主使用人均具有约束力。

**第三条** 业主、非业主使用人在物业使用中，应遵守物业使用的相关规定，本物业管理区域车辆停放、电梯使用、空调安装、装饰装修、房屋出租、垃圾投放、宠物饲养等管理制度和约定及属地街道、社区关于物业使用的有关要求，不得从事法律法规、规章和规范性文件中规定的禁止性行为。

## 第二章 物业基本情况

**第四条** 本物业管理区域内物业的基本情况

（一）物业名称：北成芳满庭。

（二）坐落位置：杭州市余杭区仁和街道和平路。

（三）物业类型：住宅

东至：獐山港河道绿地；南至：树东路；

西至：东风路；北至：和平路。

有物业管理区域划分意见书的，具体见附件。

（五）物业管理区域概况：总占地面积 72805 平方米、物业总建筑面积 249593.30 平方米。

（六）物业管理用房建筑面积 1172.16 平方米，其中：物业管理办公用房建筑面积为 502.35 平方米，坐落：27 幢；物业管理经营用房建筑面积为 669.81 平方米，坐落：26 号楼。

（七）业主大会及业主委员会办公地点：和旺街 153-1 号。

上述数据与政府职能部门提供的规划图纸等法律文件不一致的，以职

能部门提供的法律文件为准。

### 第三章 物业管理服务

**第五条** 物业服务收费可以采取包干制或酬金制方式，具体根据《物业服务合同》约定。

**第六条** 业主按照规定按时足额缴纳物业服务等相关费用，转让物业的，应自觉及时结清物业服务等相关费用。

**第七条** 业主与非业主使用人约定由非业主使用人交纳物业服务等相关费用的，从其约定，业主负连带交纳责任。

**第八条** 业主委托物业服务企业提供物业服务合同约定以外服务项目的，其费用由双方另行约定。

**第九条** 对本物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修、房屋出租等方面法律法规规章和本管理规约规定的行为，物业服务企业应当及时进行劝阻、制止，并向相关部门和业主委员会报告。

### 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，但不得擅自改变物业使用性质，不得妨碍其他业主正常使用物业，因特殊情况确需改变物业规划设计用途的，应当经有利害关系的业主书面同意后，报规划、自然资源等有关部门批准，依法办理相关手续，并告知业主委员会和物业服务企业。

**第十一条** 业主、非业主使用人应遵守法律法规、规章和本管理规约的规定，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，正确处理供电、供水、供热、供气、排水、通行、通风、采光、管线铺设、建筑维修、装饰装修、环境卫生、环境保护、秩序维护等方面的相邻关系。

**第十二条** 根据《大气污染防治法》《烟花爆竹安全管理条例》《杭州禁止销售燃放烟花爆竹管理规定》等相关规定，业主、非业主使用人禁止在物业管理区域内燃放烟花爆竹。

**第十三条** 业主、非业主使用人应当遵守法律法规规章明确的电梯安全使用管理规定，遵守安全使用说明和安全注意事项，不得实施下列行为：

- (一) 乘用明示处于非安全状态的电梯;
- (二) 超过额定载荷使用电梯和乘用超过额定载荷的电梯;
- (三) 采用非正常手段开启电梯层门或轿厢门;
- (四) 破坏电梯安全警示标志、报警装置或电梯零部件;
- (五) 携带危险品乘用电梯;
- (六) 其他影响电梯安全运行的行为。

学龄前儿童应当在成年人陪同下乘用电梯。

电梯故障或存在安全使用风险，经质量技术监督部门或特种设备检测检验机构检测，需要进行安全评估和维修、改造、更新，并由质量技术监督部门或检验机构发出整改通知的，由全体业主或部分共有业主委托有资质的专业单位实施安全评估和维修、改造、更新，相关费用由相关业主共同承担，所需经费可按相关规定在物业专项维修资金中列支，也可由相关业主自行筹集。

鼓励引入电梯安全管理保险机制，参加“电梯养老”综合保险。

**第十四条** 业主、非业主使用人应当按住宅设计规范、标准明确的要求安装空调，安装在统一专门用于安装空调设备的座板和空调冷凝水排水管道或接纳空调冷凝水的阳台排水系统，不得在空调设备上增加其他负载，定期对空调设备的安全进行检查和维护。

发生下列情况之一的，业主、非业主使用人应当及时采取措施消除安全隐患：

- (一) 空调设备超过设计使用期限的;
- (二) 空调设备安装架和紧固件出现松动或者严重锈蚀的;
- (三) 物业服务企业告知空调设备安装架和紧固件出现松动或者严重锈蚀的。

业主、非业主使用人使用空调产生噪声超过有关环境噪声标准的，应当停止使用，并采取维修、更新等有效措施，降低噪声污染。

**第十五条** 业主、非业主使用人应当遵守国家、省、市相关法律法规、规章和规范性文件的规定，依法依规安全使用和维护本物业管理区域内的消防设施设备，并遵守下列规定：

- (一) 不得占用、堵塞、封闭消防通道、消防登高面;

(二) 不得损坏消防设施设备、影响消防安全;

(三) 违反消防安全的行为被公安、消防等部门责令整改的, 应当按照要求及时整改。

如有违反前款行为的, 由业主委员会或物业服务企业予以劝阻、制止; 劝阻、制止无效的, 业主委员会可以将上述行为人及其行为在公示栏中予以公示, 并报告公安机关或消防部门。

**第十六条** 业主、非业主使用人按照相关法律法规、规章的规定, 对其产生的生活垃圾进行户内分类和分类投放, 并遵守下列规定:

(一) 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;

(二) 不属于生活垃圾的其他垃圾, 按照相关规定处理, 不得随便丢弃;

(三) 《杭州市生活垃圾管理条例》等相关规定。

如有违反前款行为的, 由业主委员会或物业服务企业予以劝阻、制止; 劝阻、制止无效的, 业主委员会可以将上述行为人及其行为在公示栏中予以公示, 并报告城管执法部门。

**第十七条** 业主、非业主使用人在物业使用过程中, 不得违法搭建、改建建筑物、构筑物, 并遵守下列规定:

(一) 不得将房屋内卧室、起居室、阳台等部位改为卫生间或厨房间, 不得改变卫生间、厨房间的原始设计位置;

(二) 不得改变房屋的基础、承重墙体、梁柱、楼盖、屋顶等房屋原始设计承重结构;

如有违反前款行为的, 由业主委员会或物业服务企业予以劝阻、制止, 业主委员会可以书面要求其限期改正, 其他业主、非业主使用人可以向城管执法、房产管理等部门举报; 劝阻、制止无效的, 业主委员会可以将上述行为人及其行为在公示栏中予以公示, 并报告城管执法、房产管理等部门。物业服务企业可以对用于违法搭建的材料采取禁止进入物业管理区域的措施, 并向城管执法、房产管理等部门报告。

**第十八条** 业主、非业主使用人进行装饰装修时, 遵守下列规定:

(一) 遵守国家、省、市的相关规定以及本规约约定, 遵守装饰装修的注意事项, 不从事破坏房屋承重结构等装饰装修的禁止行为;

(二) 需要装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务企业，并按照装饰装修的有关规定办理手续。物业服务企业应当将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项告知业主、非业主使用人，并与施工单位签订装饰装修管理服务协议；

(三) 在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用共用部位和公共场所；

(四) 施工期间应采取有效措施，减轻或避免施工过程中对相邻业主或非业主使用人日常生活造成的影响，施工时间：上午 8 时至 12 时、下午 14 时至 18 时（拆打时间：上午 9 时至 12 时、下午 14 时至 18 时），周末仅允许无噪音施工，其他时段及元旦、春节、五一、中秋、国庆假期、中高考前半个月以及中高考期间全天不得从事产生噪音的施工。因特殊情况需要在规定时间外进行施工的，应事先取得相邻业主的同意，书面告知物业服务企业后实施，并尽可能缩短施工时间；

(五) 不得擅自扩大承重墙上原有门窗尺寸，拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；合理用水、电、气等共用设施设备，不得擅自拆改；

(六) 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，应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任。

发现装饰装修企业、施工人员或物业服务企业有强制装饰装修行为的，应及时向公安机关或相关部门报告。

**第十九条** 业主、非业主使用人在物业使用中，除遵守《杭州市物业管理条例》第六十一条规定外，根据本物业管理区域的实际，还应遵守下列规定：

(一) 机动车车辆行驶、停放、收费等管理：（由业主委员会草拟并征求业主意见后，提交业主大会表决）；

(二) 非机动车行驶、停放、充电等管理：非机动车须停放在指定区域，电动自行车严禁进入电梯和楼道；

(三) 宠物饲养：除按《杭州市限制养犬规定》外，不得在本物业地下车库范围内遛狗。业主需文明养犬，遛狗时必须牵狗绳，不得影响他人正常生活。如有排泄物的，则应当及时清理。其他宠物参照上述规定执行；

(四) 不允许安装防盗窗、网、门、栅、外置式晾衣架；

(五) 不允许在公共通道、楼道内乱堆杂物、晾晒衣物等，不得妨碍正常通行；

(六) 严禁高空抛物；

(七) 易燃易爆物品、放射性物品严禁进入小区；

(八) 不得有影响物业整体环境或市容观瞻的乱贴、乱挂、设立广告牌等；

(九) 不得在小区管理范围内聚众打牌、赌博或开展其他不益身心健康的活动；

(十) 其他应遵守的规定：（由业主委员会草拟并征求业主意见后，提交业主大会表决）。

## 第五章 物业的维修

**第二十条** 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。

**第二十一条** 因维修养护物业确需进入相关业主的物业专有部分时，业主或物业服务企业应事先告知相关业主，并在约定期限内恢复原状或给予适当补偿，相关业主应给予支持和配合。

相关业主阻挠维修养护而造成物业损坏及其他损失的，应负责修复并承担相应的赔偿责任。

**第二十二条** 发生危及公共利益或其他业主合法权益的紧急情况下，必须及时进入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和业主委员会说明情况，并在所在地社区居民委员会或所在地派出所的监督下，进入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。

**第二十三条** 因公共利益或者维修养护物业，业主确需临时占用、挖掘道路、场地、绿地及其他共用部位、共用设施设备的，应征得业主委员会、物业服务企业、直接利害关系人的同意，并依法办理相关手续，事后在约定期限内恢复原状。

**第二十四条** 物业存在安全隐患，危及公共利益和其他业主合法权益时，责任人应当及时采取措施消除隐患。

**第二十五条** 人为原因造成共用部位、共用设施设备损坏的，由责任人负责修复并承担费用。

## **第六章 物业的转让、租赁**

**第二十六条** 物业出租应当遵守相关法律法规、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。

**第二十七条** 住房出租应当遵守《杭州市居住房屋出租安全管理若干规定》以及相关配套安全标准。以一间卧室或起居室（厅）为最小出租单位，不得将其他非居住空间出租供人员居住，每个居室人均使用面积不得少于4平方米，每个居室居住人数不得超过2人（法定赡养、抚养、扶养义务关系除外）。

**第二十八条** 物业出租人应当协同承租人依法办理房屋租赁登记备案手续。同时，按规定将租客信息向社区或派出所报送登记。

**第二十九条** 物业转让或者出租时，业主须将本管理规约、物业服务收费标准作为转让合同或者租赁合同的附件，由受让人或承租人作出书面承诺。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10日内，将转让或者出租情况以及相应通讯联系方式书面告知业主委员会和物业服务企业。

## **第七章 物业共有部分的经营与收益分配**

**第三十条** 本物业管理区域内属于全体业主所有的物业管理经营用房、停车场及其他物业共用部位、共用设施设备 etc 由业主委员会自主经营或部分委托物业服务企业经营。

扣除合理经营成本后，经营性收益主要用于续交物业专项维修资金，或者用于保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修、更新、改造和养护，或者用于补充物业服务费用不足，或者用于业主大会、业主委员会的工作经费，也可以根据业主大会的决定用于物业管理的其他需要。

**第三十一条** 经营性收益可以由业主委员会自行管理，也可以委托属

地街道、社区或物业服务企业代为管理。经营性收益由业主委员会自行管理的，应当以业主委员会名义开设账户，不得以任何个人或者其他组织名义进行管理，并每半年公示一次收支情况。

经营性收益由属地街道、社区或物业服务企业代为管理的，要单独列账，并每半年公示一次收支情况，业主委员会应监督物业服务企业公示情况。

业主委员会成立三个月内应当积极配合房地产主管部门，加入杭州市物业经营性收支信息监管公示平台。

**第三十二条** 本物业管理区域内单项建设工程和公共维修费用支出依据以下规则决定：

（一）经营性收益单次使用金额不超过 5000 元（含）的，须经业主委员会会议决定后向社区报备，并在本物业管理区域内公告；

（二）经营性收益单次使用金额在 5000 元（不含）—5 万元（含）的，业主委员会应当将具体方案和事项在每个单元楼道公示 7 天，且公示期内无超出表决权数 20% 的业主反对方可执行；如公示期内有超过表决权数 20% 的业主反对的，业主委员会应当就方案进行修正，并重新进行公示；如方案确实无法修正的，则提交业主大会表决后执行；

（三）经营性收益单次使用金额在 5 万元以上的，须经业主大会会议决定，并在本物业管理区域内公告。

业主委员会不得将同一项目通过拆分、分期付款等方式，通过减少单笔资金的使用金额以简化使用程序。

公共设施维修改造工程涉及招募供应商和施工单位的，至少在三家及以上，且需进行公开报名、询价对比。维修改造工程单项金额在 5 万元以上的，需进行公开招标。

**第三十三条** 经营性收支情况每 1 年进行一次审计，并将审计报告在本物业管理区域内公告栏、每幢房屋门栋公告 15 日。物业服务企业更换，业主委员会届满或中止，或者业主委员会负责人离职的，须对经营性收支情况进行审计，并将审计报告在本物业管理区域内公告栏、每幢房屋门栋公告 15 日。

**第三十四条** 对经营性收支情况进行审计的，相关费用从经营性收益中列支。

## 第八章 物业专项维修资金

**第三十五条** 本物业管理区域建立的物业专项维修资金专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，其归集、使用、管理执行国家、省、市的相关规定。

**第三十六条** 维修、更新、改造工程需使用物业专项维修资金的，业主委员会应认真审核工程内容、施工单位、预算方案及资金额度等事项后，组织征求相关业主意见，并将上述事项在物业管理区域内进行公示。维修方案和征求意见情况应及时报送社区备案，同时邀请社区和业主代表对维修项目的申报、施工和验收进行全程监督。

物业专项维修资金使用应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意后，由物业服务人持申请表、工程预算方案及经业主委员会确认的征求业主意见表等资料，向维修资金管理机构提出申请。

**第三十七条** 本物业管理区域如未成立业主委员会或未聘请物业服务企业的，由所在社区居民委员会或者小区物业管理委员会按规定程序代为申请使用物业专项维修资金。

**第三十八条** 本物业管理区域内物业专项维修资金本金余额不足首期交存额的 30%时，相关业主应当及时续交物业专项维修资金。资金续交的具体方案由业主委员会拟订，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意后实施，并在 60 日内完成资金续交工作。资金续交的方案内容包括：

(一) 续交金额。续交金额应保证续交后余额达到首期物业维修资金额度。

(二) 分摊原则。由相关业主按所拥有房屋的建筑面积比例分摊续交金额。

(三) 资金来源。选择下列第 1、2、3、4 项作为本物业管理区域的续交资金来源。

- 1.从本小区物业经营性收益中一次性划转；
- 2.每年从本小区物业经营性收益中提取 50%，用于补充物业专项维修资金，直至达到应续交金额；
- 3.由相关业主按应分摊的金额续交，产权不明确或产权属于业主共同所有的物业，其续交金额从小区经营性收益中划转；
- 4.由物业服务企业在收取物业服务费的同时，按月另行收取一定额度的物业专项维修资金，直至达到应续交金额；产权不明确或产权属于业主共同所有的物业，其续交金额从小区经营性收益中划转。

## 第九章 违约责任

**第三十九条** 业主、非业主使用人应自觉遵守本管理规约，违反管理规约的，造成业主物业损害或导致业主共同利益受损的，受损害业主、业主委员会和物业服务企业可依法向人民法院提起诉讼。

业主拒付物业服务费，不交存物业专项维修资金，扰乱业主大会召开、业主委员会选举以及实施其他损害业主共同权益行为的，可以限制其行使以下第（一）（三）（四）项共同管理权：

- （一）担任业主委员会委员候选人和委员；
- （二）业主大会会议表决权；
- （三）共有部分经营收益分配权；
- （四）参与和监督业主大会、业主委员会的组建以及日常工作。

**第四十条** 为维护业主的共同利益，业主大会同意在物业管理服务活动中授予物业服务企业以下权利：

（一）根据物业管理法律法规、规章和本管理规约的规定，由物业服务企业制定物业共用部位、共用设施设备和相关场地维修、养护、管理、使用等各项管理制度，并督促业主、非业主使用人遵守执行；

（二）以告知、劝阻、公示等必要措施制止业主、非业主使用人违反物业管理法律法规规章、物业服务合同、管理制度和本管理规约的行为，拒不改正的，物业服务企业可以采取下列措施予以制止：

- 1.物业服务企业可以清理在公共空间任意堆放的杂物，以恢复原状；
- 2.对于占用消防通道、故意堵塞出入口等严重影响业主公共安全和正

常生活的特殊情况，物业服务企业可以在社区或业主委员会的见证下，采用拖车等强制方式解除隐患，拖车等相关费用由违约人承担；

3.物业服务企业可以联合社区、业主委员会以书面形式将业主、非业主使用人的违规违约行为通报其所在工作单位，由其单位协助劝导、责令改正、消除影响等。违规违约人是党员的，可以书面形式将其行为通报其所在党组织，由党组织协助劝导、责令改正、消除影响等；

4.破坏公共设施的，物业服务企业有权要求其恢复原状或按原价赔偿；

5.毁绿占绿、车辆乱停压坏绿化的，物业服务企业有权要求赔偿、恢复原状、消除影响；

6.公共区域种菜、种花、搭建鸡舍狗窝等情况，物业服务企业有权强制清除并恢复原状；

7.机动车、非机动车违规停放，新能源车、电动自行车违规停放充电的，物业服务企业有权用强制方式解除隐患；

8.物业服务企业有权在本小区公示栏或微信群等本小区业主互联网群组对业主、非业主使用人的违约行为进行公示，有权要求违约人限期公开向全体业主道歉、消除影响。

**第四十一条** 业主、非业主使用人未按物业服务合同约定交纳物业服务相关费用的，经书面催交，无正当理由逾期仍不交费的，业主委员会可以采用以下措施协助物业服务企业进行催交：

（一）欠费 12 个月以上或 2 次（含）以上拒交物业服务相关费用的，在物业管理区域内显著位置进行公示；

（二）经生效法律裁判文书明确应交纳物业服务相关费用，仍不交纳的，作为黑名单上报相关管理部门记入信用档案。

**第四十二条** 违反有关法律法规、规章或者本管理规约造成其他业主人身伤害、财产损失的，责任人应负赔偿责任。

**第四十三条** 非业主使用人违反法律法规、规章或者本管理规约的，业主承担连带责任。

## 第十章 附 则

**第四十四条** 本管理规约自 2024 年 1 月 19 日业主大会会议通过之日

起生效。未尽事项的修订、补充，经业主大会会议表决通过后，作为本规约的组成部分。

**第四十五条** 本管理规约如有与现行法律法规、规章相抵触的条款，则该条款无效，但不影响其他条款的效力。

**第四十六条** 本管理规约每位业主各执 1 份，业主委员会、物业服务企业各留存 1 份。

**第四十七条** 业主委员会监督本管理规约的实施。