

北京市住房和城乡建设委员会

关于印发北京市住宅区临时管理规约

(示范文本)的通知

京建法〔2022〕7号

各区住房城乡建设(市)建设委(房管局)、北京经济技术开发区开发建设局、各有关单位:

为了引导和规范广大业主合理使用、维护物业,依法行使权利、履行相应义务,根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《北京市物业管理条例》等法律、法规规定,市住房城乡建设委制定了北京市住宅区临时管理规约(示范文本),现印发给你们,并就有关事项通知如下:

一、建设单位在销售物业前,应当制定临时管理规约,对有关物业的使用、维护、管理,业主的共同利益,业主应当履行的义务,违反临时管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定,并在销售场所显著位置公示。临时管理规约不得侵害物业买受人的合法权益。

二、各区住房城乡建设(市)建设或房屋主管部门要积极做好示范文本的宣传和推广工作,引导建设单位、业主、物业使用人等主体遵守相关约定。

三、非住宅区可以参照使用。

四、本通知自 2022 年 9 月 1 日起施行。《关于发布〈北京市住宅区临时管理规约制定规范〉和〈北京市住宅区临时管理规约〉(示范文本)的通知》(京建发〔2010〕636 号)同时废止。

特此通知。

北京市住房和城乡建设委员会

2022 年 8 月 12 日

北京市住宅区临时管理规约

(示范文本)

第一条 物业管理区域名称：_____。

物业管理区域内的物业构成明细详见《前期物业服务合同》。

第二条 业主应当遵守相关法律、法规等规定和住宅质量保证书、住宅使用说明书及其他文件的约定,按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则,正确处理相邻关系。

第三条 业主对建筑物的专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利,但不得侵害其他人的合法权益。

第四条 业主对建筑物专有部分以外的共有部分,享有权利,承担义务;不得以放弃权利不履行义务。

第五条 业主可以以幢、单元、楼层为单位,共同决定本单位范围内的物业管理事项,事项范围和决定程序由业主大会议事规则规定。

第六条 业主自行承担其物业专有部分的维修养护责任。因维修养护不及时或者未采取措施给其他业主造成损失的,应当承担相应责任。

业主不履行维修养护义务的,可以由物业服务人报居民委员会同意,代为维修养护或者采取应急防范措施,费用由业主承担。

第七条 业主应当遵守房屋建筑使用安全及供水、供电、供气、供热、排水、通行、通风、采光、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面的相关规定,合理使用物业。

第八条 业主应当配合物业服务人开展对物业共有部分的维修、养护、更新、改造等活动。

第九条 业主出租或者转让专有部分的,应当遵守房屋租赁以及房屋转让的有关规定,告知承租人和买受人本临时管理规约的内容。

第十条 业主应当遵守《北京市生活垃圾管理条例》和《北京市文明行为促进条例》等法律、法规,按照规定分类投放生活垃圾,遵守文明行为规范。

第十一条 相关管理部门在依法执行公务需要进入物业管理区域时,相关业主应当予以配合。

第十二条 物业管理区域内,建设单位尚未出售的部分,由建设单位享有业主权利、承担业主义务。

第十三条 本规约对本物业管理区域内的业主及物业使用人等具有约束力。物业使用人违反本规约的,相关业主承担连带责任。

第十四条 业主之间因本规约发生的纠纷,可以协商解决。协商不成的,可以采用以下方式解决:

- (一)社区居民委员会调解;
- (二)物业管理纠纷人民调解组织调解;

(三)向物业所在地人民法院提起诉讼或者依法申请仲裁。

第十五条 本规约作为房屋买卖合同的附件,自物业买受人签字承诺之日起生效,至业主共同决定的管理规约生效之日起终止。

附件:承诺书(略)

(注:附件请登录北京市住房和城乡建设委员会网站查询)