

北京市住房和城乡建设委员会

关于印发北京市住宅区业主管理规约

(示范文本)的通知

京建法〔2022〕6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业主管理规约(示范文本)，现印发给你们，并就有关事项通知如下：

一、管理规约由全体业主共同制定，对全体业主具有普遍约束力。业主可以根据实际情况依法共同决定对示范文本的内容进行增补。

二、管理规约应当按照规定报物业所在地街道办事处、乡镇人民政府备案。

三、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，引导业主、物业使用人等主体遵守相关约定。

四、非住宅区可以参照使用。

五、本通知自 2022 年 9 月 1 日起施行。《关于印发〈北京市住宅区管理规约〉〈北京市住宅区业主大会议事规则〉〈北京市住宅区首次业主大会会议召开方案〉和〈北京市住宅区首次业主大会会议筹备组工作报告〉制定规范和示范文本的通知》(京建发〔2010〕762 号)中的《北京市住宅区管理规约》(示范文本)及制定规范同时废止。

特此通知。

北京市住房和城乡建设委员会

2022 年 8 月 12 日

北京市住宅区业主管理规约

(示范文本)

第一条 物业管理区域名称：_____。

第二条 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。

第三条 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。

第四条 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。

第五条 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经业主委员会、物业管理委员会同意，代为维修养护或者采取应急防范措施，费用由业主承担。

第六条 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。

第七条 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。

第八条 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管理规约的内容。

第九条 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。

业主大会或者业主委员会、物业管理委员会,对任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业费等损害他人合法权益的行为,有权依照法律、法规,请求行为人停止侵害、排除妨碍、消除危险、恢复原状、赔偿损失。

第十条 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。

第十一条 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。

第十二条 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)业主委员会或者物业管理委员会调解;
- (二)社区居民委员会调解;
- (三)物业管理纠纷人民调解组织调解;

(四)向物业所在地人民法院提起诉讼或者依法申请仲裁。

_____区_____业主大会
年 月 日